



KEABSAHAN KUASA JUAL DENGAN HAK SUBSTITUSI DALAM HAL PENGENAAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN (BPHTB)

TESIS

Untuk memenuhi sebagian persyaratan memperoleh Gelar
Magister Kenotariatan (M.Kn.)



Oleh:

NATALIA ANDRIANY

NIM.166010200112018

KEMENTERIAN RISET TEKNOLOGI DAN PENDIDIKAN TINGGI

PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS BRAWIJAYA

MALANG

2018



LEMBAR PERSETUJUAN

Judul:

KEABSAHAN KUASA JUAL DENGAN HAK SUBSTITUSI DALAM HAL PENGENAAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN (BPHTB)

Oleh:

NATALIA ANDRIANY

NIM.166010200112018

Menyetujui:

Pembimbing I,

Pembimbing II,

Prof. Dr. M. Bakri, S.H., M.S.
NIP. 19500815 197903 1002

Dr. Yuliati, S.H., L.L.M.
NIP. 19660710 199203 2003

Mengetahui:

Ketua

Program Studi Magister Kenotariatan
Fakultas Hukum Universitas Brawijaya

Dr. Imam Kuswahyono, S.H., M.Hum
NIP. 19571021 198601 1002

PERNYATAAN ORISINALITAS TESIS

Saya menyatakan dengan sebenar-benarnya bahwa sepanjang pengetahuan saya, di dalam Naskah Tesis ini tidak terdapat karya ilmiah yang pernah diajukan oleh orang lain untuk memperoleh gelar akademik di suatu Perguruan Tinggi, dan tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan oleh orang lain, kecuali yang secara tertulis dikutip dalam naskah ini dan disebutkan dalam sumber kutipan dan daftar pustaka.

Apabila ternyata di dalam naskah Tesis ini dapat dibuktikan terdapat unsur-unsur jiplakan, saya bersedia Tesis (MAGISTER) dibatalkan, serta diproses sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku (UU No. 20 Tahun 2003, pasal 25 ayat 2 dan pasal 70).

Malang, 14 Agustus 2018,

Mahasiswa

Natalia Andriany

NIM : 166010200112018



KEABSAHAN KUASA JUAL DENGAN HAK SUBSTITUSI DALAM HAL PENGENAAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN (BPHTB)

RINGKASAN

Praktik pemberian kuasa berkembang sesuai dengan kebutuhan, pemberian kuasa jual sering disertai dengan hak substitusi, sehingga kuasa menjual tersebut dapat dialihkan kepada pihak pengganti lainnya. Hal ini dimaksudkan untuk menghindari pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Oleh karena itu, penggunaan surat kuasa jual banyak dilakukan oleh para pihak hanya untuk menghindari pembayaran BPHTB. Untuk itu, Issue Hukum dalam penelitian ini adalah (1) Apakah kuasa jual dengan hak substitusi dalam peralihan hak atas tanah yang berkaitan dengan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) sah menurut ketentuan peraturan di Indonesia?, (2) Bagaimana pengaturan tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang tidak dapat disimpangi oleh wajib pajak?. Dan tujuan penelitian ini untuk: (1) menganalisa keabsahan surat kuasa jual dalam proses pengalihan hak atas tanah berkaitan dengan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB); (2) menganalisa pengaturan tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang tidak dapat disimpangi oleh wajib pajak.

Kerangka teoritik yang digunakan adalah teori keabsahan dan teori penemuan hukum. Jenis penelitian adalah yuridis normatif. Pendekatan yang digunakan adalah pendekatan perundang-undangan (*statute approach*). Teknik pengumpulan bahan hukum primer, sekunder dan menggunakan studi kepustakaan. Teknik analisis bahan hukum menggunakan metode interpretatif.

Hasil penelitian menyimpulkan bahwa: (1) Surat kuasa jual bersubstitusi dengan tujuan untuk menghindari pembayaran Pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) dianggap tidak sah, karena: (a) Surat kuasa jual bersubstitusi tersebut sesungguhnya bukan merupakan perjanjian atau kontrak yang dibuat berdasarkan konsensus dari para pihak yang membuatnya (Pasal 1320 ayat (1) KUH-Perdata); (b) Surat kuasa jual bersubstitusi tersebut sebenarnya tidak dapat menjamin bahwa perjanjian tersebut merupakan wujud kebebasan berkontrak yang dilakukan berdasarkan kecakapan seseorang (penerima kuasa) untuk membuat perjanjian (Pasal 1320 ayat (2) KUH-Perdata); (c) Surat kuasa jual bersubstitusi tersebut dibuat oleh para pihak yang tidak bebas untuk membuat perjanjian yang menyangkut kuasa yang dilarang oleh undang-undang atau bertentangan dengan kesusilaan atau ketertiban umum (Pasal 1320 ayat (4) KUH-Perdata). (2) Pengaturan hukum yang dilakukan oleh pemerintah dalam mencegah terjadi penghindaran BPHTB melalui penggunaan kuasa jual substitusi dalam peralihan hak atas tanah, dapat dilakukan melalui, antara lain: (a) mengingat pemungutan BPHTB diserahkan kepada Pemda dalam rangka meningkatkan retribusi daerah, maka Pemda melakukan pengaturan BPHTB melalui Perda seperti yang telah dilakukan oleh Provinsi DKI Jakarta; (b) Pemda menjalin kerjasama dan membuat MoU dengan Pengurus Daerah INI (Ikatan Notaris Indonesia) dan Pengurus Daerah Ikatan PPAT dalam rangka meningkatkan profesionalisme dan kejujuran Notaris dan/atau PPAT dalam hal pembayaran BPHTB oleh Wajib Pajak yang menjadi kliennya.



ADVANTAGES OF SUBSTITUTIONAL RIGHTS IN SELLING POWER IN THE IMPOSITION OF ACQUISITION LAND AND BUILDING RIGHTS (BPHTB)

SUMMARY

Practice is evolved as needed, the authorization of sales is often accompanied by the right of the substitution allowing it to be transferred to another party. This is done to avoid the payment of tax on Acquisition of Land and Building Rights (BPHTB). Therefore the use of securities is carried out by the parties only for BPHTB payments. Hence, the legal issues in this study are: (1) is the sales force with substitution rights in the transfer of land rights related to the Acquisition of Land and Building Rights (BPHTB) valid under the provisions of the Indonesian Regulation? (2) What is the regulation of Acquisition of Land and Building Rights (BPHTB) which cannot be deviated by the taxpayer? Therefore, the purpose to this study is to: (1) analyze the validity of power of the attorney in the process of transferring the land rights with Acquisition of Land and Building Rights (BPHTB); (2) analyze the regulation on the Acquisition of Land and Building Rights (BPHTB) which cannot be disrupted by the Tax Task.

The theoretical framework used is the theory of legitimacy and the theory of legal discovery. The method used is normative juridical. The approach used is legislation (statute approach). The primary, secondary and legal material collection techniques used literature study. Technique of analysis of law materials using interpretative method.

The results of the study conclude that: (1) a substituted selling power of attorney with the aim of avoiding payment of Acquisition of Land and Building Rights (BPHTB) fees is considered invalid, because: (a) the substituted selling power of the attorney is actually not an agreement of contract made based on consensus from the parties made (Article 1320 paragraph (1) of the Civil Code); (b) The substituted selling power of attorney actually cannot guarantee the agreement is a form of freedom to contract made based on the ability of a person (the authorized recipient) to make an agreement (Article 1320 paragraph (2) of the Civil Code); (c) The substituted selling power attorney is made by the un-free parties to make agreements concerning the prohibited law power or contrary to decency public order (Article 1320 paragraph (4) of the Civil Code). (2) The legal regulation carried out by the government in preventing BPHTB avoidance through the use of substitute selling power in the switchover of land rights, can be done such as: (a) considering BPHTB collection is handed over to the Regional Government in order to increase regional retribution, the Government Regions regulate BPHTB through Regional Regulations as has been done by DKI Jakarta Province; (b) Regional Government establish cooperation and make MoU with the Regional of INI (Indonesian Notary Association) and PPAT Association Regional Administrators in order to improve the professionalism and honesty of Notaries and/or PPAT for case of BPHTB payments by taxpayers who become their clients.



KATA PENGANTAR

Syukur Alhamdulillah penulis panjatkan kehadirat Allah SWT yang telah memberikan kesehatan, keselamatan, dan karunia-Nya sehingga tesis yang berjudul **“KEABSAHAN KUASA JUAL DENGAN HAK SUBSTITUSI DALAM HAL PENGENAAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN (BPHTB)”** dapat penulis selesaikan, dimana tesis ini diajukan sebagai salah satu persyaratan untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan dari Fakultas Hukum Universitas Brawijaya.

Penulis sangat menyadari bahwa dalam tulisan ini masih banyak kekurangan baik dalam wujud kelengkapan, ketajaman, dan ketelitian yang disebabkan atas keterbatasan kemampuan yang dimiliki penulis. Oleh karena itu, penulis mengharapkan saran yang bersifat membangun agar tulisan ini bermanfaat bagi para pembaca.

Kemudian Penulis ucapkan terimakasih yang luar biasa kepada seluruh pihak yang telah membantu dan telah berperan dalam penulisan tesis ini, terkhusus kepada:

1. Bapak Prof. Dr. Moh. Bakri, S.H., M.S., selaku Dosen Pembimbing Pertama atas waktu, tenaga dan ide yang telah diberikan kepada Penulis dalam memberikan bimbingan, arahan, petunjuk, bantuan, semangat, nasihat dengan penuh kesabaran di tengah padatnya kegiatan mengajar beliau. Serta memberikan kritik dan saran kepada Penulis baik pada saat pengajuan proposal penelitian, seminar, proses penulisan hukum tesis, sampai dengan



sidang pengujian penulisan hukum sehingga Penulis dapat menyelesaikan penulisan tesis ini.

2. Ibu Dr. Yuliati., S.H., L.L.M., selaku Dosen Pembimbing Kedua atas waktu, tenaga dan ide yang telah diberikan kepada Penulis dalam memberikan bimbingan, arahan, petunjuk, bantuan, semangat, nasihat dengan penuh kesabaran di tengah padatnya kegiatan mengajar beliau. Serta memberikan kritik dan saran kepada Penulis baik pada saat pengajuan proposal penelitian, seminar, proses penulisan hukum tesis, sampai dengan sidang pengujian penulisan hukum sehingga Penulis dapat menyelesaikan penulisan tesis ini.

3. Bapak Dr. Rachmad Safa'at, S.H., M.Si., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Brawijaya.

4. Bapak Dr. Imam Koeswahyono, S.H., M.Hum., selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum Universitas Brawijaya.

5. Bapak Dr. Iwan Permadi, S.H., M.Hum., selaku Wakil Dekan II dan juga selaku Tim Penguji tesis yang telah membantu dan memberikan banyak masukan dalam penulisan tesis ini

6. Bapak Dr. Tunggul Anshari Setia Negara, S.H., M.Hum., selaku Tim Penguji tesis yang telah membantu dan memberikan banyak masukan dalam penulisan tesis ini.

7. Bapak dan Ibu Dosen pengampu mata kuliah di Fakultas Hukum Magister Kenotariatan Brawijaya, yang tidak dapat saya sebutkan satu persatu, terimakasih atas segala ilmu dan pengarahan yang telah diberikan kepada penulis.



8. Bapak Dr. Suhariyono AR, S.H., M.H., selaku Kepala Kampus Jakarta yang telah membantu dalam segala hal selama saya kuliah di kampus Jakarta.
9. Seluruh *Staff* dan Karyawan Program Studi Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum Universitas Brawijaya Kampus Jakarta terutama Mas Yoya, Pak Hendar, Mas Arif, Candra dan Darno yang selama ini banyak membantu Penulis di bidang administrasi serta informasi dalam masa perkuliahan hingga proses penyelesaian tesis ini.
10. Seluruh *Staff* dan Karyawan Program Studi Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum Universitas Brawijaya Kampus Malang terutama Mas Djumin, Pak Andri, Pak Supardi, Mbak Devi dan Mas Fery yang selama ini banyak membantu Penulis di bidang administrasi serta informasi dalam masa perkuliahan hingga proses penyelesaian tesis ini.
11. Suami, Ishana Mahisa dan Orangtua tercinta, Alm. Hantoro Tribowo dan Mama Tercinta Heliyah, yang dengan kesabarannya selalu memberikan do'a, dukungan, semangat, motivasi, pengertian, dan bantuan kepada Penulis sehingga Penulis bisa menjadi seperti sekarang ini, Serta Anak satu-satunya, Rifa Faviandra, yang menjadi penyemangat Penulis untuk terus berkarya.
12. Adik penulis, Hendra Juniardi yang selalu memberikan doa dan dukungan selama ini.
13. Keluarga Besar Syamsudin, yang tidak dapat Penulis sebutkan satu persatu, yang telah memberikan doa dan semangat kepada Penulis.
14. Sahabat Penulis, Jusni Fitriani dan Nurchayati, yang tidak bosan mendengarkan keluhan Penulis dan selalu membantu Penulis ketika kesusahan, terimakasih atas kebersamaan selama 23 tahun ini.



15. Sahabat-sahabat Penulis Future Notary team yaitu Mba ku Wien tersayang, Cici ku yang baik Poliana, Terimakasih atas Support, do'a dan dukungannya kepada Penulis dalam penulisan Tesis ini, Adhiwijaya, Wawah, Robby, Endra, Andi, Aden, Renny, Inne, Rayyan, Milki, Ricky, Ria, Yulia, Dina, Dilla, Isma, Moni, Ami, Ali, Noval, dan Yopi, atas kebersamaan selama ini.
16. Teman-teman Diskusi MKn JKT 2016.
17. Security – security Magister Kenotariatan Brawijaya Kampus Jakarta.
18. Pihak-pihak lain yang tidak dapat Penulis sebutkan satu persatu yang telah berjasa dalam penyusunan tesis ini.

Malang, 14 Agustus 2018

Penulis

Natalia Andriany

NIM :166010200112018



DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN	ii
PERNYATAAN ORISINALITAS TESIS	iii
RINGKASAN	iv
SUMMARY	v
KATA PENGANTAR	vi
DAFTAR ISI	x
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah	6
C. Tujuan Penulisan	6
D. Manfaat Penulisan	6
E. Orisinilitas Penelitian	7
F. Kerangka Teoritik	10
G. Desain Penelitian	20
H. Metode Penelitian	21
I. Definisi Konseptual	25
J. Sistematika Penulisan	27
BAB II KAJIAN PUSTAKA	
A. Perjanjian	29
B. Perjanjian Jual Beli	46
C. Pajak dan BPHTB	54



BAB III HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Keabsahan Kuasa Jual dengan Hak Substitusi dalam Peralihan

Hak Atas Tanah Berkaitan dengan BPHTB..... 66

B. Pengaturan tentang BPHTB yang Tidak Dapat yang Disimpangi

oleh Wajib Pajak..... 97

BAB IV KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan..... 117

B. Saran..... 118

DAFTAR PUSTAKA..... 120



BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Indonesia adalah Negara hukum yang memiliki prinsip menjamin kepastian, ketertiban dan perlindungan hukum yang berlandaskan kepada kebenaran dan keadilan. Perlindungan hukum dalam perkembangan kehidupan bermasyarakat salah satunya tercermin dalam lalu lintas hukum pembuktian, adanya alat bukti dapat menentukan hak dan kewajiban seseorang sebagai subjek hukum dalam masyarakat.

Pada dasarnya setiap pihak mengetahui bahwa hukum itu mengatur hubungan antara orang yang satu dengan orang lain, antara orang dengan masyarakat, antara masyarakat yang satu dengan masyarakat yang lainnya. Jadi setiap hubungan yang terjadi dalam masyarakat diatur oleh hukum. Begitu juga dalam hal perjanjian yang dibuat dan disepakati oleh kedua belah pihak, maka akta perjanjian tersebut merupakan suatu tulisan yang dijadikan bukti tentang suatu peristiwa dan ditanda tangani oleh pihak yang membuatnya. Subjek hukum, khususnya orang, dalam hidup kesehariannya pasti terikat dengan pihak lain. Melalui perikatan itulah kebutuhan hayatinya, relatif lebih mudah dipenuhi ketimbang dilaksanakan secara sendirian tanpa bekerja sama dengan anggota masyarakat lainnya.¹ Nuansa kerja sama (perjanjian) antar pihak yang melakukan interaksi, menyebabkan masing-masing menjadi saling terikat karenanya. Dengan

¹ Moch. Isnaini, *Perjanjian Jual Beli*, (Bandung: Refika Aditama, 2016), hlm.1.



terciptanya perikatan di antara mereka, mengakibatkan masing-masing pihak memikul suatu kewajiban yang harus dilaksanakan.

Perjanjian adalah suatu ikatan antara seseorang yang berjanji pada seseorang lainnya atau dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal. Dari peristiwa itu timbulah suatu hubungan antara dua orang tersebut yang dinamakan “perikatan”. “Perikatan adalah hubungan hukum antara para pihak, mengenai hak (prestasi) dan kewajiban (kontra prestasi) yang saling dipertukarkan oleh para pihak”.² Oleh karena itu, perjanjian sebagai sumber perikatan menandakan bahwa ada unsur prestasi yang menjadi intinya, mengikat objek perikatan itu sendiri adalah prestasi. Jenis dan ragam prestasi dalam kehidupan riil, sangatlah banyak dan beraneka. Kendati demikian, berdasar Pasal 1234 KUH

Perdata ditegaskan tentang ujud prestasi terdiri atas tiga, yaitu: (1) memberikan sesuatu; (2) berbuat sesuatu; dan (3) tidak berbuat sesuatu.

Salah satu bentuk perjanjian adalah perjanjian jual beli tanah yang dibuat antara penjual dan pembeli dengan objek tanah, dan proses pengalihan hak tersebut umumnya dilakukan di hadapan Pejabat Pembuatan Akta Tanah (PPAT), hal ini untuk menjamin kepastian hukum atas pengalihan hak tersebut. Selain dilakukan di hadapan Pejabat Pembuatan Akta Tanah (PPAT), diharuskan pula bagi para pihak untuk membayar pajak jual beli. Dalam transaksi jual beli tanah, baik penjual maupun pembeli dikenakan pajak. Untuk penjual dikenakan Pajak Penghasilan (PPh), sementara untuk pembeli dikenakan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), yaitu pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan atau bangunan. Hal ini didasarkan pada UU No. 21 Tahun

² Ketut Oka Setiawan, *Hukum Perikatan*, (Jakarta : Sinar Grafika, 2016), hlm.1



1997 (LN.1997 No. 44, TLN.No. 3688) tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan sebagaimana telah diubah dengan UU No. 20 Tahun 2000 (LN.2000 Mo. 130, TLN. No, 3988) tentang Perubahan atas UU No. 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, dan diubah kembali dengan UU No. 28 Tahun 2009 tentang Pajak dan Restribusi Daerah (LN. 2009 No.130, TLN. No.5049) yang selanjutnya disebut UU No. 28/2009. Pada Pasal 1 angka 41 dijelaskan bahwa “Bea Perolehan Hak atas tanah dan Bangunan adalah pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan”; dan pada angka 42 ditetapkan “Perolehan Hak atas Tanah dan atau bangunan adalah perbuatan atau peristiwa hukum yang mengakibatkan diperolehnya hak atas tanah dan/atau bangunan oleh orang pribadi atau badan”.

Pengenaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) merupakan kewajiban yang harus dipenuhi wajib pajak dalam proses peralihan hak atas tanah, antara lain dalam jual beli, sebagaimana diatur dalam Pasal 91 ayat (1) UU 28/2009 sebagai berikut: “Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris hanya dapat menandatangani akta pemindahan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan setelah Wajib Pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak”.

Namun dalam praktik pemberian kuasa berkembang sesuai dengan kebutuhan, pemberian kuasa jual sering disertai dengan hak substitusi, sehingga kuasa menjual tersebut dapat dialihkan kepada pihak pengganti lainnya. Hal ini dimaksudkan untuk menghindari pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Adanya itikad tidak baik dari para pihak yakni dengan tidak mencantumkan nama penerima kuasa, penggunaan kuasa jual substitusi ini menyebabkan obyek beralih secara berkelanjutan tanpa para pihak tersebut membayar Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang menjadi



kewajibannya. Dengan demikian surat kuasa tersebut dapat dikatakan sebagai

Kuasa Mutlak.

Penggunaan surat kuasa mutlak dalam peralihan hak atas tanah hanya dimungkinkan dalam proses pengikatan jual beli, karena akta pengikatan jual beli merupakan suatu akta yang isinya merupakan kesepakatan para pihak untuk saling mengikatkan diri dalam suatu perbuatan jual beli tanah serta akta pengikatan jual beli bukan merupakan akta yang dapat dijadikan untuk mengalihkan hak atas tanah.

Setiap daerah dalam menentukan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) berbeda antara satu dengan lainnya. Di wilayah Daerah Khusus Ibukota Jakarta (DKI Jakarta) ketentuan tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) diatur melalui Peraturan Gubernur Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 126 Tahun 2017 Tentang Pengenaan 0% (Nol Persen) Atas Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Terhadap Perolehan Hak Pertama Kali Dengan Nilai Perolehan Objek Pajak Sampai Dengan Rp.2.000.000.000,00 (Dua Miliar Rupiah), yang pada Pasal 2 dijelaskan bahwa ketentuan ini berlaku bagi pemindahan hak dan pemberian hak baru. Untuk pemindahan hak meliputi jual beli, hibah, hibah wasiat dan waris. Lebih lanjut Pasal 3 Peraturan Gubernur Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 126 Tahun 2017 tersebut mengatur bahwa:

- (1) Pengenaan 0% (nol persen) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 diberikan dengan ketentuan sebagai berikut :
 - a. hanya untuk wajib pajak orang pribadi;
 - b. diberikan untuk pertama kali perolehan hak karena pemindahan hak atau pemberian hak baru; dan
 - c. dengan NPOP sampai dengan Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah).



(2) Wajib pajak orang pribadi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, merupakan Warga Negara Indonesia yang berdomisili di Daerah paling sedikit selama 2 (dua) tahun berturut-turut, berdasarkan Kartu Tanda Penduduk Daerah atau Kartu Keluarga atau surat keterangan domisili dari pejabat yang berwenang.

Pembebasan pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) di DKI Jakarta tersebut hanya berlaku pada wajib pajak orang pribadi, dikenakan pada transaksi pertama kali perolehan hak karena pemindahan hak atau pemberian hak baru, dan Nilai Perolehan Objek Pajak (NPO) tidak lebih dari Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah).

Mengingat pembebasan pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dibatasi seperti ketentuan di atas, tidak menjamin terjadinya pembuatan akta jual beli dapat langsung dilaksanakan. Dengan alasan biaya untuk BPHTB yang mahal dan untuk menghindari pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), pelaku jual beli tanah melakukan jual belinya dengan menggunakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang disertai Surat Kuasa Jual yang kewenangannya dapat disubstitusikan atau dialihkan dengan beralihnya tanah kepihak lain. Maksud pemberian kuasa untuk menjual kepada pembeli, yakni untuk mempermudah proses Akta Jual Beli pada saat terpenuhinya semua persyaratan untuk meningkatkan PPJB menjadi Akta Jual Beli, sehingga penjual tidak perlu repot-repot untuk hadir kembali menandatangani akta jual belinya.

Berkaitan dengan berbagai permasalahan jual beli dengan menggunakan surat kuasa jual, maka penulis tertarik meneliti dengan judul “Keabsahan Hukum Kuasa Jual Dengan Hak Substitusi Dalam Hal Pengenaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)”.



B. Rumusan Masalah

Permasalahan penelitian ini dapat dirumuskan, yaitu:

1. Apakah kuasa jual dengan hak substitusi dalam peralihan hak atas tanah yang berkaitan dengan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) sah menurut ketentuan peraturan di Indonesia?
2. Bagaimana pengaturan tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang tidak dapat disimpangi oleh wajib pajak ?

C. Tujuan Penulisan

1. Untuk menganalisa keabsahan surat kuasa jual dalam proses pengalihan hak atas tanah berkaitan dengan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).
2. Untuk menganalisa pengaturan tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang tidak dapat disimpangi oleh wajib pajak.

D. Manfaat Penulisan

1. Manfaat Teoritis

Hasil penelitian diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran bagi pengembangan ilmu hukum khususnya tentang kepastian hukum kuasa jual dengan hak substitusi dalam peralihan hak atas tanah berkaitan dengan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), sekaligus sebagai bahan kepustakaan bagi penelitian yang berkaitan dengan judul dan permasalahan yang akan dibahas dalam tesis. Di samping itu diharapkan bermanfaat pula

bagi pengembangan ilmu pengetahuan pada umumnya, khusus dalam bidang hukum dan kenotariatan.

2. Manfaat Praktis

Hasil penelitian ini dimaksudkan dapat dipakai sebagai masukan kepada masyarakat atau pihak yang berkepentingan, Notaris dan PPAT, sehingga dapat dipakai sebagai bahan pertimbangan untuk menghindarkan hal-hal yang dapat merugikan diri sendiri dan dapat dipakai Notaris dan PPAT sebagai pedoman yang bermanfaat agar di dalam melaksanakan tugasnya sebagai pejabat umum sedapat mungkin mengurangi risiko dengan jalan menjunjung tinggi profesionalitas pekerjaannya.

E. Orisinilitas Penelitian

Sepanjang pengetahuan penulis, judul penelitian tentang “**Keabsahan Kuasa Jual Dengan Hak Substitusi Dalam Hal Pengenaan BPHTB**” belum diteliti oleh peneliti lain. Namun demikian, ada beberapa penelitian terdahulu yang relevan dengan judul penelitian sekarang seperti yang dijelaskan di tabel bawah ini.

Tabel 1. Penelitian Relevan

No	Peneliti	Judul Penelitian	Hasil Penelitian	Perbedaan dengan Penelitian Sekarang	Persamaan dengan Penelitian Sekarang	Korelasi
1	Kusworo Sjamsi ³	Tinjauan Yuridis Surat Kuasa Yang Tidak Dapat Dicabut	1. Pemberian kuasa pada awalnya diberikan untuk kepentingan pemberi kuasa,	Penelitian sekarang fokus pada permasalahan keabsahan	Sama-sama mengkaji permasalahan pemberian hak kuasa	Hasil penelitian ini melengkapi hasil

³Kusworo Sjamsi, *Tinjauan Yuridis Surat Kuasa Yang Tidak Dapat Dicabut Kembali Dalam Praktek Peralihan Hak Atas Tanah*, Jurnal Ilmu Hukum, MIZAN, Volume 1, Nomor 2, Desember 2012, hlm.26



		Kembali Dalam Praktek Peralihan Hak Atas Tanah	bahwa kemudian diberikan justru untuk melindungi kepentingan pemegang kuasa. Bahwa pemberian kuasa untuk kepentingan pemegang kuasa ternyata dalam praktek dapat dipenuhi dengan bentuk kuasa mutlak. Dan berkaitan dengan Bidang Hukum Agraria, pemberian kuasa mutlak dibatasi oleh Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 Tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah. 2. Diktum Kedua huruf b dari Instruksi Menteri Dalam Negeri tersebut, yang intinya adalah menyatakan bahwa larangan tersebut bagi kuasa yang tidak dapat dicabut kembali yang pada hakekatnya merupakan pemindahan hak atas tanah yang memberikan kewenangan kepada penerima kuasa untuk menguasai dan menggunakan tanahnya serta melakukan segala perbuatan hukum yang menurut hukum hanya dapat dilakukan oleh pemegang haknya. Dan juga perlu diperhatikan lagi bahwa, larangan penggunaan kuasa yang tidak dapat dicabut kembali	penggunaan surat kuasa jual dan pengaturan hukum untuk mengantisipasi i penghindaran pembayaran BPHTB	jual	penelitian terdahulu
--	--	--	---	---	------	----------------------



			sebagai pemindahan hak atas tanah yang dimaksud, adalah perjanjian pemberian kuasa “yang tidak mengikuti” perjanjian pokoknya			
2	Dian Andiani ⁴	Perubahan Status Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Pengelolaan Dalam Kaitannya Dengan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan(BPHTB) (Studi Kasus Pada Tanah Bekas Kawasan Hotel Indonesia),	Pelaksanaan perubahan HGB menjadi HPL dalam kaitannya dengan BPHTB sebagai pelaksanaan dari Perjanjian BOT memberikan akibat harus dirubahnya status tanah milik PT. HIN sebagai Obyek BOT yang semula HGB atas nama PT. HIN dilepaskan haknya kepada Negara untuk kemudian diajukan menjadi HPL atas nama PT. HIN. Selanjutnya PT. GI selaku penerima hak BOT, dapat mengajukan permohonan HGB atas nama PT. GI di atas HPL atas nama PT. HIN. Akibat hukum perubahan status hak dari HGB menjadi HPL adalah berubahnya status hak atas tanah milik Negara selaku pemegang saham PT. HIN menjadi HPL atas nama PT. HIN. Upaya hukum yang dilakukan oleh PT. HIN atas terjadinya perbedaan interpretasi atas “substansi” peristiwa mengenai pengenaan BPHTB terhadap Obyek BOT, sehingga berakibat diterbitkan Surat Tagihan BPHTB (“STB”), yang mewajibkan PT. HIN untuk membayar BPHTB adalah dengan mengajukan gugatan	Penelitian sekarang fokus pada permasalahan keaksahan penggunaan surat kuasa jual dan pengaturan hukum untuk mengantisipasi i penghindaran pembayaran BPHTB	Sama-sama mengkaji permasalahan terkait dengan BPHTB	Hasil penelitian ini melengkapi hasil penelitian terdahulu

⁴Dian Andiani, *Perubahan Status Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Pengelolaan Dalam Kaitannya Dengan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan(BPHTB)(Studi Kasus Pada Tanah Bekas Kawasan Hotel Indonesia)*, Publikasi Tesis. Program Studi Magister KenotariatanProgram Pascasarjana Universitas Diponegoro, Semarang, 2010, hln. vii.

[illegible]

F. Kerangka Teoritik

1. Teori Keabsahan

Keabsahan atau legalitas berkaitan dengan asas kepastian hukum. Asas kepastian hukum merupakan asas dalam negara hukum yang mengutamakan landasan peraturan perundang-undangan, kepatutan dan keadilan yang wajib dipatuhi seseorang dalam menjalankan tugas dan kewajibannya.⁵

Penggunaan surat kuasa jual dengan hak substitusi pada dasarnya merupakan berkaitan dengan asas kebebasan berkontrak. Sesuai Pasal 1320 KUH Perdata, hal tersebut diatur sebagai berikut:

a) Pasal 1320 ayat (1) KUH-Perdata yang menentukan bahwa perjanjian atau kontrak tidak sah apabila dibuat tanpa adanya konsensus dari para pihak yang membuatnya;

⁵M. Luthfan Hadi Darus, *Hukum Notariat dan Tanggung Jawab Jabatan Notaris*, (Yogyakarta: UUI Press, 2017), hlm. 44.



b) Pasal 1320 ayat (2) KUH-Perdata yang menyimpulkan bahwa kebebasan untuk membuat perjanjian dibatasi oleh kecakapan seseorang untuk membuat perjanjian;

c) Pasal 1320 ayat (4) KUH-Perdata menentukan bahwa para pihak tidak bebas untuk membuat perjanjian yang menyangkut kuasa yang dilarang oleh undang-undang atau bertentangan dengan kesusilaan atau ketertiban umum;

Pada dasarnya prinsip kepastian hukum menekankan pada penegakan hukum yang berdasarkan pembuktian secara formil, artinya suatu perbuatan baru dapat dikategorikan sebagai pelanggaran hanya jika melanggar aturan tertulis tertentu. Sebaliknya menurut prinsip keadilan, perbuatan yang tidak wajar, tercela, melanggar kepatutan dan sebagainya dapat dianggap sebagai pelanggaran demi tegaknya keadilan meskipun secara formal tidak ada undang-undang yang melarangnya.⁶

Herlien Budiono mengatakan bahwa kepastian hukum merupakan ciri yang tidak dapat dipisahkan dari hukum, terutama untuk norma hukum tertulis. Hukum tanpa nilai kepastian akan kehilangan makna karena tidak dapat dijadikan sebagai pedoman perilaku bagi semua orang. Apeldoorn mengatakan bahwa kepastian hukum memiliki dua segi yaitu dapat ditentukannya hukum dalam hal yang konkret dan keamanan hukum. Hal ini berarti pihak yang mencari keadilan ingin mengetahui apa yang menjadi hukum dalam suatu hal tertentu sebelum ia memulai perkara dan perlindungan bagi para pihak dalam kesewenangan hakim.⁷

⁶ Mahfud M.D., *"Kepastian Hukum Tabrak Keadilan,"* dalam Fajar Laksono, Ed., *Hukum Tak Kunjung Tegak: Tebaran Gagasan Otentik Prof. Dr. Mahfud MD*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2014), hlm 91.

⁷ Herlien Budiono, *Op.cit.* hlm. 125.

⁹ *Ibid*, hlm. 25



Tiap kewenangan dibatasi oleh isi (materi), wilayah, dan waktu. Cacat dalam aspek tersebut menimbulkan cacat kewenangan (*onebvoegdheid*)

- 2) Aspek prosedur, bertumpu atas asas Negara hukum, asas demokrasi dan asas instrumental. Asas Negara hukum berkaitan dengan perlindungan hak-hak dasar manusia. Asas demokrasi berkaitan dengan asas keterbukaan dalam penyelenggaraan pemerintahan. Asas instrumental, meliputi asas efisiensi (*doelmatigheid*, daya guna) dan asas efektivitas (*doeltreffendheid*, hasil guna).

- 3) Aspek substansi, yakni menyangkut apa dan untuk apa. Cacat substansial menyangkut apa merupakan tindakan sewenang-wenang, dan cacat substansial menyangkut untuk apa merupakan tindakan penyalahgunaan wewenang.

2. Teori Penemuan Hukum

Penemuan hukum adalah proses pembentukan hukum oleh hakim atau petugas-petugas hukum lainnya yang diberi tugas melaksanakan hukum terhadap peristiwa-peristiwa hukum konkrit.¹⁰ Penemuan hukum dilakukan oleh karena

undang-undang tidak lengkap atau tidak jelas, hakim harus mencari hukumnya dan harus menemukan hukumnya (*rechtsvinding*). Teori tentang penemuan hukum ini menjawab pertanyaan mengenai interpretasi atau penafsiran terhadap undang-undang. Pada dasarnya setiap orang dapat menemukan hukum, namun penemuan hukum yang dilakukan oleh hakim adalah hukum, sedangkan penemuan hukum

¹⁰ Sudikno Mertokusumo, *Bab-bab Tentang Penemuan Hukum*, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 1993), hlm. 4.



yang dilakukan oleh orang adalah doktrin, dalam ilmu hukum doktrin bukanlah hukum melainkan sumber hukum.¹¹

Penemuan hukum juga disebut dengan pengembangan hukum (*rechtsboefening*), merupakan "...kegiatan manusia berkenaan dengan adanya dan berlakunya hukum di masyarakat, yang meliputi kegiatan membentuk, menerapkan, menemukan, menafsirkan secara sistematis, mempelajari, dan mengajarkan hukum."¹² Sedangkan pengembangan hukum itu sendiri dibedakan lagi menjadi pengembangan hukum praktis dan pengembangan hukum teoritis.

"Pengembangan hukum praktis meliputi kegiatan yang berkenaan dengan hal mewujudkan hukum dalam kehidupan sehari-hari, sedangkan pengembangan hukum teoritis meliputi kegiatan pembentukan hukum, penemuan hukum, dan bantuan hukum".¹³

Dalam penemuan hukum dikenal adanya aliran progresif dan aliran konservatif. Aliran progresif berpendapat, bahwa hukum dan peradilan merupakan alat untuk perubahan-perubahan sosial, sedangkan aliran konservatif berpendapat bahwa hukum dan peradilan itu hanyalah untuk mencegah kemerosotan moral dan nilai-nilai lain.¹⁴

Timbulnya aliran-aliran dalam penemuan hukum dipengaruhi oleh dua aspek: yaitu aspek sejarah dan aspek sumber hukum yang digunakan.¹⁵ Penemuan hukum tidak bisa dilepaskan dari perkembangan sejarah pada masa itu dan terkait

¹¹ *Ibid.*, hlm.5.

¹² Mawissen dalam B. Arief Sidharta, 1994, "Pengembangan Hukum", *Majalah Hukum Pro Justisia*, Tahun XII No.1, Januari 1994, hlm..61

¹³ *Ibid.*, hlm. 63

¹⁴ *Ibid.*, hlm.5

¹⁵ Bambang Sutyoso, *Metode Penemuan Hukum*, (Yogyakarta: UII Press, 2006), hlm.52.



erat dengan sumber hukum yang digunakan. Munculnya aliran-aliran dalam penemuan hukum menunjukkan bahwa hukum merupakan sesuatu yang dinamis, terbuka dan mengikuti perkembangan zaman yang ada sehingga mengalami perkembangan dari masa ke masa. Setiap aliran dalam penemuan hukum, mempunyai kelebihan dan kekurangan masing-masing sehingga tidak dapat digunakan secara rigid atau kaku. Masing-masing aliran penemuan hukum harus saling melengkapi.¹⁶

Metode-metode dalam penemuan hukum meliputi metode interpretasi (*intepretation method*), metode kontruksi hukum atau penalaran (*redeneerweijzen*). Interpretasi hukum terjadi apabila terdapat ketentuan undang-undang yang secara langsung dapat ditetapkan pada peristiwa konkret yang dihadapi, metode dilakukan dalam hal peraturannya sudah ada, tetapi tidak jelas untuk dapat diterapkan pada peristiwa konkret karena terdapat norma yang kabur (*vage normen*), konflik antar norma hukum (*antinomy normen*), dan ketidakpastian suatu peraturan perundang-undangan.¹⁷

Kontruksi hukum terjadi apabila tidak ditemukan ketentuan undang-undang yang secara langsung dapat diterapkan pada masalah hukum yang dihadapi, atau dalam hal peraturannya tidak ada, jadi terdapat kekosongan hukum (*recht vacuum*) atau kekosongan undang-undang (*wet vacuum*). Untuk mengisi kekosongan undang-undang inilah, hakim menggunakan penalaran logisnya untuk mengembangkan lebih lanjut suatu teks undang-undang. Hakim tidak lagi

¹⁶ *Ibid.*, hlm. 52.

¹⁷ Bambang Sutiyo, *Op.cit*, hlm. 60.



berpegang pada bunyi teks itu, namun hakim tidak mengabaikan prinsip hukum sebagai suatu sistem.¹⁸

Metode kontruksi hukum bertujuan agar putusan hakim dalam peristiwa konkret yang ditanganinya dapat memenuhi rasa keadilan masyarakat dan memberikan kemanfaatan. Dalam metode kontruksi hukum, ada empat metode yang digunakan oleh hakim pada saat penemuan hukum, yaitu: *argumentum per analogium* (analogi), *argumentum a contrario*, penyempitan hukum, dan fiksi hukum.¹⁹

Pertama, Metode *argumentum per analogium* (Analogi) merupakan metode penemuan hukum dengan cara hakim mencari esensi yang lebih umum dari sebuah peristiwa hukum atau perbuatan hukum baik yang telah diatur oleh undang-undang maupun yang belum ada peraturannya. Dengan metode analogi, peristiwa yang serupa atau sejenis yang diatur dalam undang-undang diperlakukan sama. Metode penemuan hukum dengan analogi terjadi dengan mencari peraturan umum dari peraturan khusus, untuk digunakan menggali asas-asas hukum yang ada di dalamnya. Dengan penemuan hukum melalui analogi ini, sebuah peraturan yang bersifat khusus dijadikan umum yang tidak tertulis dalam sebuah undang-undang. Dari peraturan umum tersebut, disimpulkan peristiwa-peristiwa yang khusus. Suatu peraturan perundang-undangan diterapkan terhadap suatu peristiwa

¹⁸ Jazim Hamidi, *Hermeneutika Hukum, Sejarah, Filasafat dan Metode Tafsir*, (Malang: UB Press, 2011), hlm. 40.

¹⁹ Ahmad Rifaii, *Penemuan Hukum oleh Hakim dalam Perspektif Hukum Progresif* (Jakarta: Sinar Grafika, 2010), hlm.61.



tertentu yang tidak diatur dalam undang-undang tersebut, akan tetapi peristiwa itu mirip atau serupa dengan peristiwa yang diatur dalam sebuah undang-undang.²⁰

Kedua, Metode Argumentum a Contrario merupakan metode penemuan hukum yang memberikan kesempatan kepada hakim untuk melakukan penemuan hukum dengan pertimbangan bahwa apabila undang-undang menetapkan hal-hal tertentu untuk peristiwa tertentu, berarti peraturan itu terbatas pada peristiwa tertentu itu dan bagi peristiwa di luarnya berlaku kebalikannya. Adakalanya suatu peristiwa tidak diatur dalam undang-undang, akan tetapi diatur kebalikannya. Jadi, inti dari *argumentum a contrario* ini adalah mengedepankan cara penafsiran yang berlawanan dengan pengertian kebalikannya (*mafhum mukhalafah*-nya).²¹

Ketiga, metode peyempitan hukum/pengkonkritan hukum (rechtsverwijning). Tidak jarang norma yang ada dalam peraturan perundang-undangan terlalu luas dan terlalu umum ruang lingkupnya, maka hakim perlu mempersmpit makna yang terkandung dalam ketentuan undang-undang tersebut. Metode penyempitan hukum/pengkonkritan hukum, bertujuan untuk mengkonkritkan/menyempitkan suatu aturan hukum yang terlalu abstrak, pasif, serta umum, agar dapat diterapkan terhadap suatu peristiwa tertentu.²²

Keempat, metode fiksi hukum. Dalam teori ilmu hukum, fiksi hukum diartikan sebagai sebuah asas semua orang dianggap tahu hukum (undang-undang), padahal dalam kenyataannya tidak semua orang mengetahui undang-undang, bahkan seorang pakar hukumpun tidak mungkin untuk mengetahui semua undang-undang, ia hanya mengetahui hukum sesuai dengan keahliannya. Namun

²⁰ Sudikno Mertokusumo, *Op.cit.*, hlm. 22

²¹ Ahmad Rifaii, *Op.cit.*, hlm. 81.

²² *Ibid*, hlm. 83.



demikian, metode fiksi hukum ini sangat dibutuhkan oleh hakim dalam praktik peradilan, karena seseorang yang didakwa melakukan suatu tindak pidana tidak dapat berdalih untuk dibebaskan dengan alasan tidak mengetahui hukum yang mengatur tentang kejahatan yang dilakukan.²³

Ada beberapa asas dalam penemuan hukum, dan yang terkait dengan kajian penelitian ini, antara lain: asas *similia similibus* (asas persamaan); dan asas kepastian hukum.

1. Asas *Similia Similibus* (Asas Persamaan). Dalam negara hukum, pemerintah tidak boleh mengistimewakan orang tertentu (harus non-diskriminatif). Aturan hukum berlaku sama untuk setiap orang, karena itu harus dirumuskan secara umum dan abstrak. Dua hal penting yang terkandung dalam asas ini adalah:

- a. Persamaan kedudukan di hadapan hukum dan pemerintahan;
- b. Tuntutan perlakuan yang sama bagi semua warga negara.

2. Asas Kepastian Hukum. Negara hukum bertujuan untuk menjamin bahwa kepastian hukum terwujud dalam masyarakat. Hukum bertujuan untuk mewujudkan kepastian dalam hubungan antar-manusia, yakni menjamin prediktabilitas, dan juga bertujuan untuk mencegah bahwa hak yang terkuat yang berlaku, beberapa asas yang terkandung dalam asas kepastian hukum adalah:

- a. Asas legalitas, konstitusionalitas, dan supremasi hukum
- b. Asas undang-undang menetapkan berbagai perangkat aturan tentang cara pemerintah dan para pejabatnya melakukan tindakan pemerintahan

²³ *Ibid*, hlm. 85.

d. Asas peradilan bebas: objektif-imparsial dan adil-manusiawi.



G. Desain Penelitian

Desain penelitian ini dapat digambarkan sebagai berikut ini.

Legal issu:

Praktik penggunaan surat kuasa jual dengan hak substitusi dengan tujuan menghindari pembayaran BPHTB

Rumusan Masalah:

1. Apakah kuasa jual dengan hak substitusi dalam peralihan hak atas tanah yang berkaitan dengan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) sah menurut ketentuan peraturan di Indonesia?
2. Bagaimana pengaturan tentang BPHTB yang tidak dapat disimpangi oleh wajib pajak?

Kerangka Teori:

- Teori keabsahan atau legalitas
- Teori penemuan hukum.

Metode Penelitian:

- Penelitian hukum normatif, dengan pendekatan perundang-undangan
- Studi kepustakaan, menggunakan bahan hukum priimer, dan sekunder.
- Analisis bahan hukum menggunakan metode interpretatif.

Hasil dan Pembahasan:

1. Keabsahan kuasa jual dengan hak substitusi dalam peralihan hak atas tanah berkaitan dengan BPHTB
2. Pengaturan tentang BPHTB yang tidak dapat disimpangi oleh wajib pajak

Kesimpulan dan Saran



H. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian ini adalah penelitian hukum normatif. Menurut Fajar dan Achmad penelitian hukum normatif menempatkan sistem norma sebagai objek kajiannya. Sistem norma yang dimaksud sebagai objek kajian adalah seluruh unsur dari norma hukum yang berisi nilai-nilai tentang seharusnya manusia bertingkah laku. Unsur-unsur tersebut adalah: (1) norma dasar (*basic norm*), (2) asas-asas hukum, (3) Kitab Undang-Undang atau Perundang-undangan, (4) doktrin atau ajaran hukum, (5) keputusan birokrasi, (6) segala bentuk dokumen yang dibuat secara formal dan mempunyai kekuatan mengikat.²⁴

Berdasarkan pendapat di atas, maka penelitian ini meneliti bahan hukum berkaitan dengan Keabsahan Kuasa Jual Dengan Hak Substitusi Dalam Hal Pengenaan Bea Perolehan Hak Tanah dan Bangunan (BPHTB).

2. Pendekatan Penelitian

Untuk menemukan jawaban dari masalah dalam penelitian ini, penulis menggunakan pendekatan perundang-undangan (*statute approach*). Menurut Abu Yasid, pendekatan perundang-undangan dianggap penting dalam penelitian hukum karena sejatinya ketentuan hukum itu diproduksi tak lain untuk diterapkan. Dengan mengacu pada sistem perundang-undangan tertentu, maka materi hukum yang dihasilkan akan lebih sesuai dengan perasaan keadilan masyarakat.²⁵ Peneliti

²⁴ Mukti Fajar ND. dan Yulianto Achmad, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif & Empiris*, (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2015), hlm. 38-39.

²⁵ Abu Yasid, *Aspek-aspek Penelitian Hukum: Hukum Islam-Hukum Barat*, (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2010), hlm.86.



22
melakukan kajian hukum terhadap keabsahan kuasa jual dengan hak substitusi dalam hal pengenaan Bea Perolehan Hak Tanah dan Bangunan (BPHTB) berdasarkan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.

3. Jenis dan Sumber Bahan Hukum

a. Jenis Bahan Hukum

Pada penelitian ini jenis bahan hukum yang digunakan adalah bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder yang penulis peroleh dengan teknik pengumpulan data studi kepustakaan yakni meneliti bahan-bahan hukum dan literatur lain pada perpustakaan yang ada didaerah peneliti bertempat tinggal.

b. Sumber Bahan Hukum

Pada penelitian ini sumber bahan hukum yang digunakan adalah bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder.

1) Bahan Hukum Primer

Menurut Peter Mahmud Marzuki, bahan hukum primer adalah bahan hukum yang mempunyai otoritas, yang terdiri dari peraturan perundang-undangan dan catatan-catatan resmi atau risalah dalam pembuatan suatu peraturan perundang-undangan serta putusan hakim.²⁶ Bahan hukum primer dalam penelitian ini, meliputi peraturan perundang-undangan, seperti:

a) Pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata

b) Undang-Undang Nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris sebagaimana diubah dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang

²⁶ Ibid, hlm. 47.



Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, Lembar Negara Republik Indonesia Nomor 3, khususnya Pasal 15.

c) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagaimana diubah dengan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

d) Undang Undang No. 21 Tahun 1997 yang telah diperbaharui dengan Undang Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan atas Undang Undang No. 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, dan diperbaharui lagi dengan Undang Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Restribusi Daerah, Lembar Negara Republik Indonesia Nomor 130, khususnya Pasal 1, 41,42, 91, dan 92.

e) Peraturan Gubernur Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 126 Tahun 2017, BD. 2017/NO. 71034, tentang Pengenaan 0% (Nol Persen) Atas Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Terhadap Perolehan Hak Pertama Kali Dengan Nilai Perolehan Objek Pajak Sampai Dengan Rp. 2.000.000.000,00 (Dua Miliar Rupiah), khususnya Pasal 3.

2) Bahan Hukum Sekunder

Untuk melengkapi bahan hukum primer peneliti juga mencari dan menggunakan bahan hukum sekunder yang berupa buku atau laporan penelitian, kamus hukum, dan komentas atas putusan hukum. Menurut Soerjono Soekanto & Sri Mamudji, bahan hukum sekunder adalah semua



publikasi tentang hukum yang merupakan dokumen yang tidak resmi. Publikasi tersebut terdiri atas: (a) buku-buku teks yang membicarakan suatu dan/atau beberapa permasalahan hukum, termasuk skripsi, tesis, dan disertasi hukum; (b) kamus-kamus hukum; dan (c) komentar-komentar atas putusan hukum.²⁷

Pada penelitian ini bahan hukum sekunder yang digunakan adalah buku-buku, kamus, jurnal, komentar yang berkaitan dengan judul penelitian.

4. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum

Bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder didapat melalui penelitian kepustakaan atau yang lebih dikenal dengan studi kepustakaan. Peneliti melakukan studi kepustakaan dengan cara mengumpulkan data yang terdapat dalam buku-buku, literatur, peraturan perundang-undangan, hasil seminar, dan sumber-sumber lain yang terkait dengan masalah yang dibahas dalam Tesis ini.

5. Teknik Analisis Bahan Hukum

Teknik analisis bahan hukum menggunakan interpretatif, yaitu bahan hukum yang diperoleh dari interpretasi hasil penelitian kepustakaan disusun secara sistematis, kemudian dilakukan analisis berdasarkan teori yang relevan untuk memperoleh jawaban dan kesimpulan tentang permasalahan yang telah dirumuskan.

Pater Mahmud Marzuki menjelaskan bahwa penelitian hukum normatif adalah suatu proses untuk menemukan aturan hukum, prinsip-prinsip hukum,

²⁷Ibid, hlm. 54



guna menjawab permasalahan hukum, penelitian hukum normatif dilakukan untuk menganalisis permasalahan sebagai preskripsi (penilaian) atas masalah yang dihadapi.²⁸ Preskripsi (penilaian) tersebut dimaksudkan untuk memberikan penjelasan atas hasil penelitian yang telah dilakukannya. Analisis dilakukan untuk memberikan preskripsi atau penilaian mengenai benar atau salah atau yang seyogianya menurut hukum terhadap fakta atau peristiwa hukum dari hasil penelitian.²⁹

Berdasarkan penjelasan di atas, maka penelitian ini dimaksudkan untuk melakukan analisis dan preskripsi terhadap: (1) Keabsahan kuasa jual dengan hak substitusi dalam peralihan hak atas tanah berkaitan dengan Bea Perolehan Hak Tanah dan Bangunan (BPHTB) (2) Pengaturan hukum yang dilakukan oleh pemerintah dalam mencegah terjadi penghindaran Bea Perolehan Hak Tanah dan Bangunan (BPHTB) melalui penggunaan kuasa jual substitusi dalam peralihan hak atas tanah.

I. Definisi Konseptual

Bahasan suatu karya ilmiah perlu dijelaskan kerangka konsep penulisan mengenai kata atau lembaga yang akan digunakan agar terjadi persamaan persepsi dengan pembaca atas bahasan dan simpulan dari karya tersebut adalah sebagai berikut ini.

²⁸ Ibid, hlm. 141.

²⁹ Ibid, hlm.184.



1. Keabsahan Hukum

Keabsahan adalah kualitas atau keadaan yang berlaku; kekuatan; berlaku; terutama, kekuatan untuk meyakinkan; sebagai, validitas sebuah argumen atau bukti; validitas keberatan. Keabsahan hukum adalah sah yang memiliki kekuatan hukum, kekuatan, atau otoritas; bahwa kualitas suatu hal yang menjadikan itu didukung dalam hukum, atau ekuitas; sebagai, validitas kemauan; keabsahan kontrak sesuai Pasal 1320 KUHPerdara, klaim, atau judul.

2. Kuasa dengan Hak Substitusi

Kuasa dengan hak substitusi adalah kuasa yang disertai dengan hak substitusi artinya kuasa tersebut dapat dialihkan kepada penerima lainnya baik disebutkan ataupun tidak disebutkan.

Berdasarkan Pasal 1796 KUHPerdara, yang dimaksud dengan Kuasa Jual adalah kuasa khusus yang digunakan untuk memindahtangankan benda yang sejatinya hanya dapat dilakukan oleh pemiliknya saja dengan kata-kata yang tegas, yang memberi kewenangan kepada penerima kuasa untuk bertindak atas nama dan mewakili pemberi kuasa dalam urusannya, seperti menanda-tangani surat-surat. Kuasa jual sekurang-kurangnya diberikan dalam bentuk akta kuasa yang dilegalisasi di hadapan notaris.

3. Perjanjian Pengikatan Jual Beli

Perjanjian pengikatan jual beli merupakan suatu perjanjian yang dibuat sehubungan dengan adanya peristiwa-peristiwa tertentu, antara lain: jual beli



belum lunas, sertifikat hak atas tanah belum ada atau calon penjual belum menguasai tanah tersebut karena status tanah tersebut sebagai tanah garapan, sertifikat hak atas tanah sedang dalam proses balik nama atas nama calon penjual pada kantor pertanahan.

Perjanjian pengikatan jual beli merupakan kesepakatan di antara para pihak yang sepakat berdasarkan asas kebebasan berkontrak selama perjanjian yang dibuat tersebut tidak bertentangan dengan perundang-undangan yang berlaku.

Perjanjian pengikatan jual beli adalah suatu akta yang dibuat dihadapan dan disahkan oleh seorang notaris, yang dibuat berdasarkan kesepakatan para pihak dan akta pengikatan jual beli yang telah dibuat oleh notaris tersebut belum mengakibatkan perpindahan atau peralihan hak atas benda yang diperjualbelikan tersebut dari calon penjual kepada calon pembeli melainkan hanya merupakan suatu perjanjian yang mengikat calon penjual dan calon pembeli dalam pelaksanaan hak dan kewajiban para pihak, dimana kewajiban calon pembeli adalah melunasi harga atas benda tersebut dan kewajiban calon penjual adalah menyerahkan benda tersebut apabila pelunasan sudah terjadi.

J. Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan tesis ini disajikan menjadi empat bab, yaitu:

Bab I Pendahuluan, menguraikan tentang latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penulisan, manfaat penulisan, orisinalitas penelitian, kerangka teoretik, desain penelitian, metode penelitian, definisi konseptual dan sistematika penulisan.



Bab II Kajian Pustaka, menyajikan tinjauan teori yang digunakan sebagai dasar untuk menganalisis permasalahan yang terkait dengan judul penelitian.

Bab III Hasil dan Pembahasan, menguraikan hasil temuan penelitian dan pembahasan.

Bab IV Penutup, berisi simpulan dan saran dari hasil penelitian ini.



BAB II

KAJIAN PUSTAKA

A. Perjanjian

1. Pengertian Perjanjian

Hukum tentang Perjanjian diatur dalam buku III Kitab Undang-undang Hukum Perdata tentang Perikatan, mempunyai sifat sistem terbuka. Maksudnya dalam hukum perikatan/perjanjian memberikan kebebasan yang seluas-luasnya kepada subyek hukum untuk mengadakan perjanjian yang berisi apa saja, asalkan tidak melanggar perundang-undangan, ketertiban umum dan kesusilaan.

Perjanjian adalah sebagai perhubungan hukum mengenai harta benda antar dua pihak berjanji atau dianggap berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal atau tidak melakukan sesuatu hal dengan pihak lain berhak menuntut pelaksanaan janji itu.³⁰ Menurut Subekti, perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada orang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melakukan sesuatu.³¹ Menurut Van Dunne perjanjian adalah suatu hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum.³² Sedangkan pengertian Perjanjian dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPerdata) diatur dalam Pasal 1313 yaitu: suatu persetujuan

³⁰ Wirjono Pradjodikoro, *Asas-Asas Hukum Perjanjian*, (Bandung: Bale Bandung, 2006), hlm. 19

³¹ R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta: Penerbit Intermasa, 2008), hlm. 1

³² Salim HS, Abdullah, Wiwiek Wahyuningsih, *Perancangan Kontrak dan Memorandum of Understanding (MoU)*, Cetakan Kedua, (Jakarta: PT Sinar Grafika, 2007), hlm. 8



adalah suatu perbuatan dengan mana 1 (satu) orang atau lebih mengikatkan diri terhadap 1 (satu) orang lain atau lebih.³³

Perjanjian adalah salah satu sumber perikatan. Perjanjian melahirkan perikatan yang mengakibatkan adanya pemenuhan kewajiban pada salah satu atau lebih pihak dalam perjanjian. Berdasarkan pada definisi pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) maka jelas bahwa perjanjian mengakibatkan seseorang mengikatkan dirinya terhadap orang lain. Maka dari sebuah perjanjian akan lahir kewajiban atau prestasi dimana seseorang punya kewajiban atau prestasi kepada orang lain dalam hal ini satu orang atau lebih.

Dari definisi perjanjian yang diterangkan di atas terlihat bahwa suatu perjanjian merupakan suatu rangkaian perkataan yang mengandung janji atau kesanggupan oleh para pihak, baik secara lisan maupun secara tertulis untuk melakukan sesuatu atau menimbulkan akibat hukum.

Perjanjian adalah peristiwa hukum, sedangkan perikatan adalah hubungan hukumnya atau dapat dikatakan bahwa perjanjian adalah sumber perikatan dikarenakan perjanjian berisi ketentuan-ketentuan yang menimbulkan hak dan kewajiban diantara para pihak, sehingga perjanjian yang sah berlaku sebagaimana layaknya undang-undang bagi para pihak yang membuatnya.

Pemindahan hak terjadi atas dasar terjadinya perjanjian. Menurut teori perjanjian, hubungan hukum antara para pihak atas peralihan harta kekayaan terjadi melalui perjanjian, dan ini menjadi kewajiban negara untuk melindungi

³³ R. Subekti, R Tjitrosudibio, *Op.cit*, hlm. 338



kepentingan harta benda para pihak dengan menetapkan aturan-aturan guna tercapainya kepastian hukum.

Menurut Subekti, perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada orang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melakukan sesuatu.³⁴ Menurut Van Dunne perjanjian adalah suatu hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum.³⁵

Perjanjian dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPerdata) diatur dalam Pasal 1313 yaitu: “suatu persetujuan adalah suatu perbuatan dengan mana 1 (satu) orang atau lebih mengikatkan diri terhadap 1 (satu) orang lain atau lebih”. Persetujuan merupakan perjumpaan antara kehendak yang dinyatakan oleh para pihak atau ketetapan maksud mengenai sesuatu yang akan dilakukan. Ketetapan maksud tersebut dapat berupa kewajiban yang dibebankan pada salah satu pihak atau disebut perjanjian sepihak, tetapi dapat pula dibebankan hak dan kewajiban secara timbal balik kepada para pihak yang dikenal sebagai perjanjian timbal balik.³⁶

Dari definisi perjanjian yang diterangkan di atas terlihat bahwa suatu perjanjian merupakan suatu rangkaian perkataan yang mengandung janji atau kesanggupan oleh para pihak, baik secara lisan maupun secara tertulis untuk melakukan sesuatu atau menimbulkan akibat hukum.

³⁴ Ketut Oka Setiawan, *Op.cit.* hlm.1

³⁵ Munir Fuady, *Hukum Kontrak*, (Jakarta: Citra Aditya, 2015), hlm. 8

³⁶ Herlien Budiono, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan (Buku Kedua)*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2013), hlm. 244.



Rumusan mengenai perjanjian mengandung lima unsur yang sama, kelima unsur tersebut adalah:

- a. Ada pihak-pihak atau sering disebut dengan subyek perjanjian, yang dimaksud pihak-pihak disini adalah subyek perjanjian dimana sedikitnya dari dua orang atau badan hukum dan harus mempunyai wewenang atau cakap melakukan perbuatan hukum sesuai ketentuan undang-undang yang berlaku.
- b. Ada persetujuan atau kesepakatan antara pihak-pihak yang bersifat tetap dan bukan suatu perundingan.
- c. Ada tujuan yang akan dicapai, hal ini dimaksudkan bahwa tujuan dari pihak hendaknya tidak bertentangan dengan ketertiban umum, kesusilaan dan undang-undang.
- d. Ada prestasi atau lebih dikenal dengan obyek perjanjian yang akan dilaksanakan, hal ini dimaksudkan bahwa prestasi merupakan kewajiban yang harus dipenuhi oleh para pihak sesuai dengan syarat-syarat perjanjian.
- e. Ada bentuk tertentu, bentuk lisan ataupun bentuk tulisan, hal ini berarti bahwa perjanjian bisa dituangkan secara lisan atau tertulis, hal ini sesuai ketentuan undang-undang yang menyebutkan bahwa hanya dengan bentuk tertentu suatu perjanjian mempunyai kekuatan mengikat dan bukti yang kuat.³⁷

2. Syarat Sahnya Perjanjian

Achmad Busro menjelaskan bahwa syarat sahnya perjanjian sesuai Pasal 1320 KUH Perdata, yaitu: (1) sepakat mereka yang mengikatkan dirinya; (2)

³⁷Leli Joko Suryono, *Pokok-pokok Hukum Perjanjian Indonesia*, (Yogyakarta: LP3M UMY, 2014), hlm 46-47.



kecakapan untuk membuat suatu perikatan; (3) suatu hal tertentu; dan (4) suatu sebab yang halal.³⁸ Demikian untuk tercapainya kepastian hukum atas terjadinya perjanjian atas peralihan harta kekayaan, maka harus terpenuhi syarat sahnya perjanjian sebagaimana tertuang dalam Pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPerdata), yang berbunyi: untuk sahnya sebuah perjanjian diperlukan empat syarat: Sepakat mereka yang mengikatkan diri, kecakapan untuk membuat suatu perikatan, suatu hal tertentu, suatu sebab yang halal.³⁹

Dua syarat yang pertama yaitu kesepakatan para pihak dan kecakapan untuk membuat suatu perikatan dinamakan syarat subyektif karena mengenai orang-orang atau subyek yang mengadakan perjanjian, sedangkan dua syarat yang terakhir yaitu suatu hal tertentu dan sebab yang halal, dinamakan syarat obyektif dari perbuatan hukum yang dilakukan itu. Apabila syarat subyektif tidak terpenuhi salah satu atau keduanya, maka perjanjian dapat dibatalkan. Dalam arti, bahwa salah satu pihak mempunyai hak untuk meminta supaya perjanjian itu dibatalkan. Pihak yang menuntut pembatalan tersebut, adalah salah satu pihak yang dirugikan atau pihak yang tidak cakap. Sedangkan dalam hal apabila syarat obyektif yang tidak terpenuhi, maka perjanjian tersebut adalah batal demi hukum.

Dalam hal syarat obyektif, kalau syarat itu tidak dipenuhi, perjanjian itu batal demi hukum. Artinya dari semula tidak pernah dilahirkan suatu perjanjian dan tidak pernah ada suatu perikatan. Tujuan para pihak yang mengadakan perjanjian tersebut untuk melahirkan suatu perikatan hukum, adalah gagal. Dalam

³⁸ Achmad Busro, *Kapita Selekta Hukum Perjanjian*, (Yogyakarta: Pohon Cahaya, 2013), hlm. 2.

³⁹ Supriyadi, *Kedudukan PPJB Hak Atas Tanah Dalam Prespektif Hukum Pertanahan*, Jurnal Arena Hukum, Vol.9 No.2 Agustus 2016, hlm.205



hal suatu syarat subjektif, jika syarat itu tidak dipenuhi, perjanjiannya bukan batal demi hukum, tetapi salah satu pihak mempunyai hak untuk meminta supaya perjanjian itu dibatalkan. Untuk lebih jelasnya berikut dijelaskan tentang keempat syarat sah nya perjanjian, yaitu:

a. Sepakat Mereka yang Mengikatkan Diri

Mengenai syarat yang pertama adalah bahwa para pihak telah mencapai kata sepakat atau telah saling memberikan persetujuan mengenai unsur-unsur pokok didalam perjanjian. Persetujuan tersebut haruslah dinyatakan dengan tegas, bebas dari tekanan paksaan, penipuan dan kekhilafan. Jika kesepakatan tersebut dipengaruhi oleh tekanan, penipuan, kekhilafan, paksaan maka ia mengandung cacat hukum.

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

Apabila subyek hukum tersebut tidak bebas dalam membuat suatu perjanjian yang disebabkan adanya unsur paksaan (*dwang*), unsur kekeliruan (*dwaling*), atau unsur penipuan, kecuali paksaan yang dibenarkan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku, maka perjanjian tersebut dapat diuntut untuk dibatalkan.



Pengertian paksaan yang terjadi, dapat berupa paksaan badan, ataupun paksaan jiwa, kecuali paksaan yang dibenarkan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku, seperti paksaan yang terjadi sebagai akibat terjadinya kelalaian atau wanprestasi dan satu pihak kemudian melakukan penggugatan ke muka pengadilan dan sebagai akibatnya pengadilan memaksa untuk memenuhi prestasi.

Ketentuan yang mengatur tentang perjanjian menjadi batal jika terdapat paksaan terdapat dalam Pasal 1323 Kitab Undang Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) yang berbunyi : paksaan yang dilakukan terhadap orang yang membuat suatu perjanjian, merupakan alasan untuk batalnya perjanjian, juga apabila paksaan itu dilakukan oleh seorang pihak ketiga, untuk kepentingan siapa perjanjian tersebut telah tidak dibuat, serta ketentuan dalam Pasal 1325 Kitab Undang Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) yang berbunyi : paksaan mengakibatkan batalnya suatu perjanjian tidak saja apabila dilakukan terhadap salah satu pihak yang membuat perjanjian, tetapi juga apabila paksaan itu dilakukan terhadap suami atau istri atau sanak keluarga dalam garis keatas maupun ke bawah.⁴⁰

Mengenai kekeliruan dapat terjadi terhadap orang maupun benda, sedangkan yang dimaksud dengan penipuan ialah apabila salah satu pihak dengan sengaja memberikan hal atau sesuatu yang tidak benar, atau dengan akal cerdik sehingga orang menjadi tertipu. Dan apabila penipuan dilakukan maka perjanjian yang dibuat dapat batal. Sesuai dengan Pasal 1328 Kitab Undang-undang Hukum

⁴⁰ *Ibid*, hlm 340



Perdata (KUHPerdata)⁴¹ yang berbunyi: penipuan merupakan suatu alasan untuk membatalkan perjanjian, apabila tipu muslihat, yang dipakai oleh salah satu pihak, adalah sedemikian rupa hingga terang dan nyata bahwa pihak yang lain tidak telah membuat perikatan itu jika tidak dilakukan tipu muslihat tersebut.

b. Kecakapan untuk Membuat Suatu Perikatan

Syarat yang kedua adalah bahwa para pihak yang melibatkan diri dalam perjanjian harus bertanggung jawab sepenuhnya terhadap apa-apa yang diperjanjikan maka sudah semestinya pihak tersebut harus cakap hukum.

Kecakapan untuk membuat suatu perikatan mengandung makna bahwa pihak-pihak yang membuat perjanjian/perikatan tersebut merupakan orang yang sudah memenuhi syarat sebagai pihak yang dianggap cakap oleh atau menurut hukum, sehingga perbuatannya dapat dipertanggungjawabkan sesuai hukum pula.

Dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPerdata), hanya diterangkan tentang mereka/pihak-pihak yang oleh hukum dianggap tidak cakap untuk melakukan perbuatan hukum. Sehingga pihak diluar yang tidak cakap tersebut dianggap cakap untuk melakukan perbuatan hukum. Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 1329 KUHPerdata yang berbunyi: setiap orang adalah cakap untuk membuat perikatanperikatan, jika ia oleh undang-undang tidak dinyatakan tidak cakap.

Pihak yang tidak cakap untuk melakukan perbuatan hukum diatur dalam Pasal 1330 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPerdata), yang berbunyi “tak cakap untuk membuat suatu perjanjian adalah” :

⁴¹ *Ibid*, hlm. 340.



1) Orang-orang yang belum dewasa

Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPerdata) menentukan bahwa: mereka yang belum mencapai umur genap 21 tahun dan tidak pernah kawin, mereka yang ditaruh di bawah pengampunan. Mereka yang ditaruh di bawah pengampunan menurut Pasal 1331 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPerdata) adalah setiap orang dewasa yang selalu berada dalam keadaan dungu, sakit otak atau mata gelap, walaupun ia kadang-kadang cakap mempergunakan pikirannya. Disamping itu orang-orang dewasa yang mempunyai sifat pemboros dapat juga ditaruh di bawah pengampunan.

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

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

Sedangkan pada Pasal 109 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPerdata) menentukan pengecualian dari pasal 108 Kitab Undang-undang

Hukum Perdata (KUHPerdata), yaitu bahwa istri dianggap telah memperoleh izin atau bantuan dari suami dalam hal membuat perjanjian untuk keperluan rumah tangga sehari-hari atau sebagai pengusaha membuat perjanjian kerja, asalkan untuk keperluan rumah tangga. Namun demikian semua ketentuan-ketentuan tersebut di atas sudah tidak berlaku lagi dengan dikeluarkannya Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 1969, serta dengan diundangkannya



Undang-Undang Perkawinan No. 1 Tahun 1974, di mana dalam Pasal 31 ayat

(1) dan (2) menentukan bahwa kedudukan suami dan istri adalah sama atau seimbang dan masing-masing pihak berhak untuk melakukan perbuatan hukum.

c. Suatu Hal Tertentu

Maksud dari kata suatu hal tertentu pada persyaratan sahny suatu perjanjian adalah obyek dari pada perjanjian. Dalam Kitab Undang-undang

Hukum Perdata (KUHPerdata) ditentukan bahwa objek perjanjian tersebut haruslah merupakan barang-barang yang dapat ditentukan nilainya atau dapat diperdagangkan. Hal ini sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 1333 Kitab

Undang-undang Hukum Perdata (KUHPerdata) yang berbunyi : "Suatu perjanjian harus mempunyai pokok suatu barang yang paling sedikit ditentukan jenisnya. Tidaklah menjadi halangan bahwa jumlah itu barang tidak tentu, asal saja jumlah itu terkemudian dapat ditentukan atau dihitung".

d. Suatu Sebab yang Halal

Pengertian dari suatu sebab yang halal yaitu bahwa isi dari perjanjian tidak boleh bertentangan dengan undang-undang, norma-norma, kesusilaan, dan

ketertiban umum. Misalnya : seseorang mengadakan transaksi jual-beli senjata api tanpa dilindungi oleh surat-surat yang sah dalam hal pemilikan senjata api, maka perjanjian yang dilakukan adalah batal, karena tidak memenuhi syarat mengenai

suatu sebab yang halal yaitu prestasi yang dilakukan telah melanggar undang-undang tentang pemilikan senjata api.



Menurut Pasal 1335 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPerdata)

: "Suatu perjanjian tanpa sebab (*causal*), atau telah dibuat karena sesuatu sebab yang palsu atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan." Sedangkan Pasal 1336 Kitab Undang Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), menegaskan bahwa jika tidak dinyatakan sesuatu sebab, tetapi ada sesuatu sebab yang halal ataupun ada sesuatu sebab lain dari pada yang dinyatakan perjanjiannya namun demikian adalah sah.

3. Unsur dan Asas dalam Perjanjian

Unsur-unsur yang terdapat dalam suatu perjanjian adalah:

- a. Ada pihak yang saling berjanji;
- b. Ada Persetujuan;
- c. Ada tujuan yang hendak di capai;
- d. Ada Prestasi yang akan dilaksanakan atau kewajiban untuk melaksanakan objek perjanjian;
- e. Ada bentuk tertentu (lisan atau tertulis);
- f. Ada syarat tertentu yaitu syarat pokok dari perjanjian yang menjadi objek perjanjian serta syarat tambahan atau pelengkap.

Dalam hukum perjanjian dikenal beberapa asas mengenai perjanjian. Asas-asas tersebut adalah sebagai berikut ini.

a. Asas konsensualisme

Asas konsensualisme adalah bahwa suatu perikatan itu terjadi (ada) sejak saat tercapainya kata sepakat antara para pihak. Dengan kata lain bahwa perikatan



sudah sah dan mempunyai akibat hukum sejak saat tercapai kata sepakat antara para pihak mengenai pokok perikatan.⁴²

Asas konsensualisme berkaitan dengan saat lahirnya perjanjian. Konsensualisme berasal dari Bahasa Latin *Concensus* yang berarti sepakat atau setuju. Bersifat konsensual artinya perjanjian itu lahir sejak saat tercapainya kata sepakat diantara para pihak. Dengan kata lain, perjanjian itu sah dan mempunyai akibat hukum sejak saat tercapainya kata sepakat antara para pihak mengenai pokok perjanjian.

Sesuai ketentuan Pasal 1338 ayat (1) berbunyi, “Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.” Asas konsensualisme tersirat dari anak kalimat “perjanjian yang dibuat secara sah.” Selanjutnya Pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPerdata), dinyatakan bahwa syarat sahnya sebuah perjanjian adalah kesepakatan kedua belah pihak. Maksudnya bahwa perikatan pada umumnya tidak diadakan secara formal, tetapi cukup dengan adanya kesepakatan para pihak. Kesepakatan tersebut dapat dibuat dalam bentuk lisan maupun tulisan sebagai alat bukti.

Sehubungan dengan kata sepakat, maka dalam ilmu hukum ditemukan tiga teori kata sepakat yaitu:⁴³

1) Teori Kehendak (*Willstheorie*)

Menurut teori ini bahwa kehendak para pihak telah bertemu dan mengikat, maka telah terjadi suatu perjanjian.

⁴² Salim, HS. *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*, Cetakan I, (Jakarta: PT Sinar Grafika, 2001), hlm. 157

⁴³ R. Subekti, *Aneka Perjanjian*, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2002), hlm. 25-26.



2) Teori Pernyataan (*ultingstheorie*)

Menurut teori ini dinyatakan bahwa apa yang dinyatakan oleh seseorang dapat dipegang sebagai suatu perjanjian. Jadi tidak perlu dibuktikan apakah pernyataannya sesuai dengan kehendaknya ataukah tidak. Karena itu, dengan pernyataan dari seseorang, maka telah ada suatu konsensus. Teori ini merupakan kebalikan dari teori kehendak.

3) Teori Kepercayaan (*Vertrauwentheorie*)

Menurut teori ini apa yang secara wajar dapat dipercaya dari seseorang manusia yang wajar, dapat dipegang sebagai suatu persetujuan. Dengan demikian apa yang secara wajar dapat dipercaya dari seseorang akan menimbulkan kata sepakat.

b. Asas kebebasan berkontrak

Kebebasan berkontrak adalah asas berkaitan dengan bentuk dan isi perjanjian. Asas kebebasan berkontrak merupakan konsekuensi dari Buku III KUH Perdata yang bersifat terbuka. Sistem terbuka adalah sistem yang memungkinkan setiap orang mengadakan perjanjian apapun, baik yang sudah atau belum diatur dalam undang-undang. Asas kebebasan berkontrak terdapat pada ketentuan Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata yang berbunyi: “semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”.



Kebebasan berkontrak⁴⁴, adalah salah satu asas yang sangat penting dalam hukum perjanjian. Kebebasan ini merupakan perwujudan dari kehendak bebas, pancaran hak asasi manusia. Salim HS⁴⁵ menyatakan, bahwa asas kebebasan berkontrak adalah suatu asas yang memberikan kebebasan kepada para pihak untuk: Membuat atau tidak membuat perjanjian; Mengadakan perjanjian dengan siapapun; Menentukan isi perjanjian, pelaksanaan dan persyaratannya; Menentukan bentuknya perjanjian, yaitu tertulis atau lisan.

Abdulkadir Muhammad berpendapat, kebebasan berkontrak dibatasi dalam hal:⁴⁶

- 1) Tidak dilarang oleh undang-undang;
- 2) Tidak bertentangan dengan kesusilaan; dan
- 3) Tidak bertentangan dengan ketertiban umum.

Menurut Sjahdeini⁴⁷, asas kebebasan berkontrak menurut hukum perjanjian Indonesia meliputi ruang lingkup sebagai berikut:

- a. Kebebasan untuk membuat atau tidak membuat perjanjian.
- b. Kebebasan untuk memilih pihak dengan siapa ia ingin membuat perjanjian.
- c. Kebebasan untuk menentukan atau memilih isi dari perjanjian yang akan dibuatnya.
- d. Kebebasan untuk menentukan objek perjanjian.

⁴⁴ Mariam Darus Badruzaman, *Kompilasi Hukum Perikatan*, (Bandung: PT Cira Aditya Bakti, 2001), hlm 84

⁴⁵ Salim, HS., *Op.cit.*, hlm 158

⁴⁶ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, (Bandung: Citra Aditya Bhakti, 2000), hlm. 84

⁴⁷ Sutan Remi Sjahdeini, *Op.cit.*, hlm. 47.



e. Kebebasan untuk menentukan bentuk suatu perjanjian.

f. Kebebasan untuk menerima atau menyimpangi ketentuan undang-undang yang bersifat opsional (*anvullend, optional*).

Di samping bersifat terbuka, Buku III KUH Perdata juga bersifat sebagai hukum pelengkap, artinya ketentuan Buku III KUH Perdata dapat dikesampingkan berlakunya bila para pihak yang mengadakan perjanjian telah membuat ketentuan sendiri. Buku III KUH Perdata hanya melengkapi bila para pihak tidak membuat aturan sendiri atau membuat aturan tetapi tidak lengkap.

Pelaksanaan asas kebebasan berkontrak dibatasi oleh ketentuan dalam ketentuan Pasal 1337 KUH Perdata yang menyatakan bahwa, “perjanjian yang dibuat tidak boleh melanggar undang-undang, tidak bertentangan dengan kesusilaan dan ketertiban umum.”⁴⁸

c. Asas *Pacta Sunt Servada*⁴⁸

Asas *Pacta Sunt Servada* berkaitan dengan akibat dari perjanjian, yaitu asas yang berhubungan dengan mengikatnya suatu perjanjian. Hal ini dapat dilihat dalam Pasal 1338 KUHPer yang menyebutkan : semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.

Asas kekuatan mengikat merupakan asas perjanjian yang berhubungan dengan akibat suatu perjanjian. Asas ini dapat disimpulkan dari ketentuan Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata. Ketentuan Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata menyatakan bahwa: “Perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”. Dari perkataan “berlakunya sebagai

⁴⁸ *Ibid*, hlm. 158



undang-undang bagi mereka yang membuatnya”, berarti para pihak yang membuat perjanjian harus mentaati isi perjanjian tersebut sama seperti mentaati undang-undang sehingga pihak ketiga termasuk hakim wajib menghormati perjanjian yang dibuat oleh para pihak dengan tidak boleh mencampuri isi perjanjian. Selanjutnya ketentuan Pasal 1338 ayat (2) KUH Perdata menyebutkan bahwa: “Suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu.” Ketentuan pasal ini dapat diartikan bahwa para pihak tidak dapat melepaskan diri secara sepihak terhadap perjanjian yang mereka buat tanpa kesepakatan dari pihak lainnya.

d. Asas Kepribadian

Asas kepribadian berkaitan dengan berlakunya perjanjian. Pada umumnya perjanjian hanya mengikat para pihak yang membuatnya, artinya hanya meletakkan hak dan kewajiban bagi para pihak dan tidak mengikat pihak ketiga yang tidak mempunyai sangkut paut dengan perjanjian itu. Asas tersebut tersimpul dalam ketentuan Pasal 1315 dan ketentuan Pasal 1340 KUH Perdata. Ketentuan Pasal 1315 KUH Perdata berbunyi: “Pada umumnya tak seorang dapat mengikatkan diri atas nama sendiri atau meminta ditetapkannya suatu janji daripada untuk diri sendiri”. Pasal ini dihubungkan dengan ketentuan Pasal 1340 ayat (1) KUH Perdata yang berbunyi: “Suatu perjanjian hanya berlaku antara pihak-pihak yang membuatnya”. Selanjutnya ketentuan Pasal 1340 ayat (2) KUH Perdata menyatakan bahwa: “Suatu perjanjian tidak dapat membawa rugi kepada



pihak ketiga, tidak dapat pihak ketiga mendapat manfaat karenanya, selain dalam hal yang diatur dalam ketentuan Pasal 1317 KUH Perdata”.

Asas kepribadian memiliki beberapa pengecualian, yaitu ketentuan yang terdapat pada ketentuan Pasal 1317 dan Pasal 1318 KUH Perdata. Ketentuan Pasal 1317 KUH Perdata memuat ketentuan mengenai janji untuk kepentingan pihak ketiga (*derden beding*). Selanjutnya ketentuan Pasal 1318 KUH Perdata adalah ketentuan yang merupakan perluasan asas kepribadian yaitu dalam hal para pihak minta diperjanjikan bahwa perjanjian tersebut dianggap meliputi pula ahli waris dan orang-orang yang memperoleh hak daripadanya.

e. Asas Itikad Baik

Asas itikad baik adalah asas yang berkaitan dengan pelaksanaan perjanjian. Asas ini termuat dalam ketentuan Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata yang menyatakan bahwa: “Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik.”

Itikad baik subyektif dalam hukum benda berarti sifat yang harus dimiliki para pihak dalam perjanjian, sehingga itikad baik dalam hukum benda diartikan sebagai kejujuran atau bersih. Itikad baik yang dimaksud dalam ayat (3) Pasal 1338 KUH Perdata bukanlah sebagaimana itikad baik subyektif yang dimaksud dalam hukum benda melainkan itikad baik obyektif yang berarti itikad baik itu harus terdapat pada perjanjian yaitu pelaksanaan perjanjian harus berjalan di atas rel yang benar dengan mengindahkan norma-norma kepatutan dan kesusilaan.⁴⁹

⁴⁹ R. Subekti, *Aneka Perjanjian*, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2014), hlm. 41.



B. Perjanjian Jual Beli

1. Pengertian Perjanjian Jual Beli

Salah satu bentuk perjanjian atas peralihan harta kekayaan ini dilakukan melalui jual beli. Pasal 1457 KUHPerdota menyebutkan bahwa “Jual beli adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah diperjanjikan. Disini ada para pihak yang berperan sebagai penjual dan pada lain pihak sebagai pembeli. Tentang pengertian jual beli, Subekti mengatakan bahwa jual-beli adalah “suatu perjanjian timbal-balik dalam mana pihak yang satu (sipenjual) berjanji untuk menyerahkan hak milik suatu barang, sedangkan pihak yang lain (sipembeli) berjanji untuk menyerahkan harga yang terdiri atas sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut”.⁵⁰

Di dalam pasal 1458 KUHPerdota dikatakan bahwa jual-beli itu dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak seketika setelah orang-orang ini mencapai sepakat tentang kebendaan itu belum diserahkan, maupun harganya belum dibayar. Ini berarti bahwa asas konsensualisme dianut dalam KUHPerdota, sehingga Soebekti mengatakan bahwa perjanjian jual-beli itu sudah dilahirkan pada detik tercapainya sepakat mengenai barang dan harga. Begitu kedua belah pihak sudah setuju tentang barang dan harga, maka lahirnya perjanjian jual-beli yang sah.

Tetapi tidak terhadap jual beli atas tanah dan bangunan, ketika terjadi kesepakatan, perjanjian belum dikatakan lahir. Menurut teori keabsahan,

⁵⁰ *Ibid*, hlm. 81.



perjanjian jual beli tanah dan bangunan baru terjadi saat dilakukannya penandatanganan akta jual beli dihadapan pejabat yang berwenang. Kesepakatan yang terjadi dalam jual beli tanah dan bangunan baru mengenai kesepakatan harga, belum melahirkan perjanjian. Penandatanganan akta jual beli menjadi syarat sah beralihnya hak atas tanah untuk dilakukan pendaftaran sebagaimana ditentukan dalam PP No. 10 tahun 1961 yang telah diperbaharui dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 37 menentukan bahwa jual-beli tanah harus dibuktikan dengan suatu akta notaris yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Jadi apabila dalam jual beli tanah dan bangunan alah satu pihak belum memenuhi kewajiban membayar BPHTB, maka penandatanganan akta jual beli sebagai bukti peralihan hak atas tanah tidak dapat dilakukan. Terhadapnya hanya dapat dilakukan penandatanganan perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) dengan tetap memperhatikan ketentuan Pasal 1320 KUHPdata. Selain pasal tersebut pembuatan perjanjian juga harus memperhatikan Pasal 1335 KUHPdata, dinyatakan bahwa: "Suatu perjanjian tanpa sebab, atau yang telah dibuat karena sesuatu sebab yang palsu atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan hukum".

Misalnya pembuatan surat kuasa jual sebagai bentuk perjanjian, juga harus memperhatikan pasal tersebut. Artinya pembuatan surat kuasa menjadi sah apabila dibuat karena sesuatu sebab yang halal, misalnya karena si penjual karena alasan tertentu tidak dapat menghadiri penandatanganan akta jual belinya nanti.

Jadi apabila pembuatan surat kuasa jual yang disertai dengan hak substitusi tersebut dibuat untuk sesuatu sebab yang terlarang, misalnya untuk memudahkan

penjualan berikutnya tanpa harus adanya pembayaran BPHTB, maka dapat dikatakan bahwa surat kuasa menjual tersebut tidak memiliki kekuatan hukum.

Dalam jual beli tanah maka kuasanya bersifat khusus. Kuasa umum, biasanya hanya untuk tindakan pengurusan tidak berlaku untuk menjual. Kuasa itu harus tegas untuk menjual tanah yang dijual itu. Bentuk kuasa harus tertulis, kuasa lisan sama sekali tidak dapat dijadikan dasar bagi jual-beli tanah. Kuasa tertulis itu pun minimal dilegalisasi (oleh Camat atau Notaris / Panitera Pengadilan Negeri / Perwakilan Negara di luar negeri). Surat kuasa yang dibuat oleh Notaris lebih baik.

Menurut Moch. Isnaini, definisi yang ditetapkan dalam Pasal 1457 KUH Perdata yang intinya bertitik tolak dari unsur esensialia perjanjian jual beli, ini didasarkan pada suatu pemikiran bahwa unsur benda bertalian dengan *levering* atau penyerahan, sedangkan unsur harga berkaitan dengan pembayaran. Baik penyerahan ataupun pembayaran, keduanya merupakan kewajiban pokok dari para pihak yang sama-sama harus dipenuhi supaya hak masing-masing kontraktan teralisasi sebagai ujud konkrit keuntungan yang dikejar. Corak ini jelas menandakan bahwa hubungan hukum yang berujud perjanjian jual beli itu nuansa bisnisnya amat kental. Penyerahan atau pembayaran sebagai kewajiban bila tak dilaksanakan oleh salah satu pihak, maka dengan sendirinya hak pihak lain tidak bakal maujud, dan ini jelas merupakan kerugian.⁵¹

Moch. Isnaini menambahkan bahwa Pasal 1458 KUH Perdata intinya mengutarakan bahwa perjanjian jual beli sudah lahir sejak para pihak sepakat

⁵¹Moch. Isnaini, *Op.cit*, hlm.27-28.



mengenai benda dan harganya. Oleh karena itu, perjanjian jual beli dapat digolongkan sebagai perjanjian konsensual, karena bertemunya penawaran (*offerte*) dan penerimaan (*acceptatie*), mengakibatkan para pihak, penjual dan pembeli, satu dengan yang lain sudah menjadi saling terikat, sehingga tidak diperkenankan untuk ingkar dari apa yang sudah disetujui.⁵²

2. Syarat Sahnya Perjanjian Jual Beli

Dalam pasal 1458 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) dinyatakan bahwa perjanjian jual beli dianggap sudah terjadi antara pihak penjual dan pembeli seketika setelah mereka mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya, sekalipun barangnya belum diserahkan maupun harganya belum dibayar.

Syarat-syarat materiil sangat menentukan akan sahnya jual beli tanah tersebut, antara lain yaitu:

a) Penjual adalah orang yang berhak atas tanah yang akan dijualnya:

(1) Harus jelas calon penjual, ia harus berhak menjual tanah yang hendak dijualnya, dalam hal ini tentunya sipemegang yang sah dari hak atas tanah itu yang disebut pemilik.

(2) Dalam hal penjual sudah berkeluarga, dan ada persekutuan harta, maka suami isteri harus hadir dan bertindak sebagai penjual atau saling memberikan persetujuan, jika salah seorang tidak dapat hadir baik isteri maupun suami, maka harus dibuat surat bukti

⁵² *Ibid*, hlm.34.



secara tertulis dan sah yang menyatakan bahwa suami atau isteri menyetujui perihal peralihan hak tersebut.

- (3) Jual beli tanah yang dilakukan oleh yang tidak berhak mengakibatkan jual beli tanah tersebut batal demi hukum. Artinya sejak semula hukum tidak pernah menganggap terjadi jual beli tersebut. Dalam hal demikian pembeli sangat dirugikan kepentingannya, karena pembeli telah membayar harga tanah, sedangkan hak atas tanahnya tidak pernah beralih kepadanya. Walaupun pembeli dapat menguasai tanah tersebut, namun sewaktu-waktu orang yang berhak atas tanah tersebut dapat menuntut melalui pengadilan.

- b) Pembeli adalah orang yang berhak untuk mempunyai hak atas tanah yang dibelinya.

Hal ini tergantung pada subjek hukum dan objek hukumnya. Subjek hukum adalah status hukum orang yang akan membelinya, sedangkan objek hukum adalah hak apa yang ada pada tanahnya. Misalnya menurut Undang-Undang Pokok Agraris (UUPA) Nomor 5 Tahun 1966, Pasal 21 yang dapat mempunyai Hak Milik atas tanah hanya Warga Negara Indonesia (WNI) tunggal dan badan-badan hukum yang ditetapkan oleh pemerintah. Bila hal ini dilanggar maka jual beli batal demi hukum dan tanah jatuh kepada Negara. Dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung serta



semua pembayaran yang diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali.

c) Tanah yang bersangkutan boleh diperjual-belikan atau tidak dalam sengketa.

Pada dasarnya jual beli adalah pemindahan hak kepemilikan dari penjual kepada pembeli, baik secara nyata maupun secara yuridis, dengan jalan melakukan balik nama dari nama penjual kepada nama pembeli. Penyerahan nyata yang dilakukan bersama dengan penyerahan barang bergerak. Penyerahan sudah dianggap sempurna dengan penyerahan nyata tanah (Pasal 612 KUHP).

Jual beli hak atas tanah adalah perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah yang dilakukan dengan sengaja supaya hak tersebut terlepas dari pemegangnya semula dan menjadi hak pihak lain. Dengan berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), peralihan hak atas tanah dapat dilakukan melalui jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik.

Menurut pasal 37 ayat (1) PP 24/1997, peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan data perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.



Menurut ketentuan dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), hak-hak atas tanah yang dapat dijadikan objek peralihan hak adalah :

- a) Hak Milik, Hak milik merupakan hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah. Demikian pula setiap peralihan haknya, hapusnya dan pembebanannya harus didaftarkan.
- b) Hak Guna Bangunan, Hak Guna Bangunan merupakan hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh Negara, dalam jangka waktu 25 tahun, untuk perusahaan pertanian, perikanan atau peternakan. Demikian juga setiap peralihan.

Jual beli menurut hukum tanah nasional adalah perbuatan pemindahan hak yang mempunyai tiga sifat yaitu :

1. Bersifat terang maksudnya perbuatan hukum tersebut dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), sehingga bukan merupakan perbuatan yang gelap atau yang dilakukan secara sembunyi-sembunyi.
2. Bersifat tunai, maksudnya bahwa dengan dilakukannya perbuatan hukum tersebut, hak atas tanah yang bersangkutan berpindah kepada pihak lain yang disertai dengan pembayarannya.
3. Bersifat riil, maksudnya bahwa akta jual beli tersebut telah ditandatangani oleh para pihak yang menunjukkan secara nyata atau riil telah dilakukannya perbuatan hukum jual beli. Akta tersebut membuktikan, bahwa benar telah dilakukan perbuatan hukum pemindahan hak.



3. Surat Kuasa Jual

Dalam hal penjual atau pembeli bertindak melalui kuasa, maka surat kuasa khusus untuk menjual harus ada. Kuasa umum, yang biasanya hanya untuk tindakan pengurusan tidak berlaku untuk menjual. Kuasa itu harus tegas untuk menjual tanah yang dijual itu. Bentuk kuasa harus tertulis, kuasa lisan sama sekali tidak dapat dijadikan dasar bagi jual-beli tanah. Kuasa tertulis itu pun minimal dilegalisasi (oleh Camat atau Notaris/Panitera Pengadilan Negeri/Perwakilan Negara di luar negeri). Surat kuasa yang dibuat oleh Notaris lebih baik.⁵³

Pasal 1792 KUHPdata menyebutkan “Pemberian kuasa adalah suatu persetujuan dengan mana seseorang memberikan kekuasaan kepada orang lain, yang menerimanya, untuk dan atas namanya menyelenggarakan suatu urusan.”

Berakhirnya pemberian kuasa diatur dalam Pasal 1813 KUHPdata sampai dengan Pasal 1819 KUHPdata. Hal tersebut disebabkan karena :

- a. Ditariknya kembali kuasa oleh pemberi kuasa.
- b. Pemberitahuan penghentian kuasa oleh penerima kuasa.
- b. Pemberi kuasa atau penerima kuasa meninggal, di bawah pengampuan atau pailit
- d. Bila yang memberikan kuasa adalah perempuan dan melakukan perkawinan.

Dari pengertian tersebut, maka pengertian kuasa untuk menjual sebagai kewenangan yang diberikan pemberi kuasa kepada penerima kuasa untuk melakukan suatu perbuatan, yaitu memberikan sesuatu dengan mendapat ganti uang atas nama si pemberi kuasa.

⁵³ Effendi Perangin. *Hukum Agraria di Indonesia, Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*. (Jakarta: Rajawali Pers, 2014), hlm. 6.



Peraturan yang mengatur secara khusus mengenai kuasa untuk menjual belum ada, sehingga tidak ditemukan pengertian dari kuasa untuk menjual.

Menurut kamus umum bahasa Indonesia, kuasa dapat diartikan sebagai :

- a. Kemampuan atau kesanggupan untuk berbuat sesuatu.
- b. Kewenangan atas sesuatu atau untuk menentukan, memerintah, mewakili, dan mengurus sesuatu.
- c. Orang yang diberi kewenangan untuk mengurus atau mewakili.
- d. Mampu, sanggup, kuat.⁵⁴

Sedangkan arti kata menjual adalah memberikan sesuatu dengan mendapat ganti rugi.⁵⁵ Dari pengertian-pengertian tersebut, maka penulis merumuskan pengertian kuasa untuk menjual sebagai kewenangan yang diberikan pemberi kuasa kepada penerima kuasa untuk melakukan suatu perbuatan, yaitu memberikan sesuatu dengan mendapat ganti uang atas nama si pemberi kuasa.

C. Pajak dan BPHTB

1. Pengertian Pajak

Menurut P.J.A. Adriani "Pajak adalah iuran kepada negara (yang dapat dipaksakan), yang terhutang oleh yang wajib membayarnya menurut peraturan-peraturan dengan tidak mendapat prestasi kembali, yang langsung dapat ditunjuk,

⁵⁴W.J.S. Poerwadarminta. *Kamus Umum Bahasa Indonesia*. Cetakan ke-10, (Jakarta: Balai Pustaka, 2013), hlm. 423.

⁵⁵*Ibid*, hlm 423.



dan yang gunanya untuk membiayai pengeluaran-pengeluaran umum berhubungan dengan tugas Negara untuk menyelenggarakan pemerintahan”⁵⁶

Adapun unsur-unsur dari definisi pajak yang dipaparkan di atas antara lain:⁵⁷

a. Pajak adalah suatu iuran kepada negara (yang sifatnya wajib)

Artinya: setiap orang yang mendapat penghasilan tertentu wajib menyerahkan sebagian penghasilan kekayaannya kepada negara dan hukumnya wajib, baik dalam bentuk badan hukum maupun perorangan.

b. Pajak dapat dipaksakan

Artinya: yang berhak memungut pajak hanyalah negara. Iuran tersebut berupa uang (bukan barang). Bila si wajib pajak tertentu tidak membayar pajaknya, baik kepada pemerintah daerah maupun pemerintah pusat, maka fiskus akan menerapkan sanksi-sanksi keras kepadanya, yaitu barang-barang wajib pajak akan disita baik barang bergerak maupun barang tidak bergerak oleh juru sita dan setelah disita barang-barang tersebut akan dilelang dan hasil lelang itu akan menjadi hak negara untuk membangun negara.

c. Berdasarkan undang-undang

Artinya: pajak dipungut berdasarkan kekuatan undang-undang serta aturan pelaksanaannya. Pengaturan pajak tersebut tidak boleh berdasarkan peraturan yang berada di bawah undang-undang.

⁵⁶ R. Santoso Brotodiharjo, *Pengantar Ilmu Hukum Pajak*, Cet. 3, (Bandung : PT. Eresco Bandung, 2007), hlm. 2

⁵⁷ Rochmat Soemitro, *Dasar-Dasar Hukum Pajak Dan Pajak Pendapatan*, (Bandung : PT. Eresco, 2009), hlm. 23-24



d. Tanpa Imbalan (kontraprestasi)

Artinya: setiap orang yang membayar pajak tidak mendapat kontraprestasi secara langsung dari pemerintah. Dalam pembayaran pajak tidak dapat ditunjukkan adanya kontraprestasi individual oleh pemerintah.

e. Untuk kepentingan masyarakat

Artinya: penerimaan pajak negara digunakan untuk hal-hal yang berhubungan dengan kesejahteraan masyarakat umum. Digunakan untuk membiayai rumah tangga negara, yakni pengeluaran-pengeluaran yang bermanfaat bagi masyarakat luas.

2. Asas dan Dasar Hukum Pemungutan Pajak

Di dalam negara yang berdasarkan atas hukum, tentunya mempunyai tujuan yang hendak ditegakkan dalam melaksanakan kegiatan pemerintahnya yang berdasarkan hukum tersebut. Tujuan hukum tersebut menurut Aristoteles adalah membuat adanya keadilan.⁵⁸

Tujuan hukum tersebut oleh para sarjana dijadikan juga sebagai tujuan hukum pajak yang harus ditempuh dengan mengusahakannya yang mana dalam pemungutan pajak harus diselenggarakan secara umum dan merata.

Tujuan yang menjadi asas pemungutan pajak dinamainya: “The Four Maxim”⁵⁹ Adapun asas-asas pemungutan pajak tersebut adalah :

⁵⁸ *Ibid*, hlm. 23

⁵⁹ Departemen Keuangan Republik Indonesia, *Dasar-dasar Perpajakan*, (Jakarta: Depkeu, 2001), hal. 6



a. Asas Keadilan

Dari keterangan yang telah disebutkan di atas, dapat dilihat bahwa keadilan merupakan tujuan dari hukum pajak.

b. Asas Yuridis

Seperti halnya asas keadilan yang telah diuraikan di atas, maka pada asas yuridis ini juga berasal dari asas-asas yang dikemukakan oleh Adam Smith, yaitu asas *certainly* yang menekankan pentingnya kepastian mengenai pemungutan pajak, yaitu kepastian mengenai subyek pajak dan obyek pajak serta kepastian mengenai tata cara pemungutannya. Dalam asas ini seperti juga halnya asas *certainly*, pemungutan pajaknya juga harus terdapat jaminan hukum yang memberikan perlindungan terhadap keadilan secara tegas, baik untuk warga maupun untuk negaranya.

Salah satu bentuk jaminan tersebut adalah dengan menetapkan undang-undang untuk mengatur segala sesuatu yang berhubungan dengan pajak. Sebagai contoh dapat kita lihat dalam Pasal 23 huruf A Undang-Undang Dasar 1945 yang menegaskan, bahwa pemungutan pajak untuk keperluan negara harus dilaksanakan berdasarkan undang-undang. Sehingga dengan adanya jaminan dalam bentuk undang-undang untuk mengatur setiap orang tidak merasa dirinya ragu untuk menjalankan kewajibannya untuk membayar pajak karena segala sesuatunya telah diatur secara jelas.

Apabila si wajib pajak merasa berkeberatan atas jumlah pajak yang harus ia bayar, maka oleh Undang-undang Nomor 9 Tahun 1994 tentang Ketentuan Umum Dan Tata Cara Perpajakan, Pasal 25 dimungkinkan dilakukannya



pengaduan ketidak puasan tersebut kepada pihak atasan yang berwenang mengenai penetapan pajaknya yang dirasakan kurang adil.

c. Asas Ekonomis

Dalam pemungutan pajak selain mempunyai fungsi budgeter, pajak juga berfungsi sebagai alat untuk menentukan politik perekonomian. Untuk itu dalam pelaksanaannya diharapkan tidak mengganggu kehidupan ekonomis dari wajib pajak.

d. Asas Finansial

Pada asas terakhir ini dimaksudkan bahwa dalam pemungutan dan pengenaan pajak diusahakan menggunakan biaya-biaya yang sekecil dan sehemat mungkin dan mencukupi untuk pengeluaran negara. Artinya bahwa untuk pengeluaran dan pemungutan harus sebanding dengan penerimaan yang negara terima.

Hukum pajak yang juga disebut hukum fiskal merupakan keseluruhan dari peraturan yang meliputi wewenang pemerintah untuk mengambil harta kekayaan seseorang dan menyerahkannya kembali kepada masyarakat melalui kas negara.

Dengan demikian dapat dikatakan bahwa hukum pajak merupakan bagian dari hukum publik yang mengatur hubungan hukum antara negara dengan orang-orang atau badan-badan hukum yang berkewajiban membayar pajak (selanjutnya disebut sebagai wajib pajak).

Dasar hukum tentang perlunya peraturan-peraturan perpajakan tersebut dapat dilihat dalam Batang Tubuh Undang-Undang Dasar 1945, yaitu Pasal 23



huruf A amandemen ketiga yang bunyinya : "Pajak dan pungutan lain yang bersifat memaksa untuk keperluan negara diatur dengan undang-undang".

Ketentuan tersebut mengandung makna, bahwa setiap pemungutan pajak harus ada Undang-Undang yang mengaturnya terlebih dahulu, bila tidak ada maka tidak dapat dilakukan pemungutan pajak. Dengan kata lain dapat disimpulkan bahwa segala sesuatu yang berhubungan dengan perpajakan diatur dengan Undang-undang, guna menjamin kepastian hukum dalam hubungan antara negara dengan warga negaranya.

Sistem pelaksanaan pemungutan pajak yang dikenal adalah :

a. Sistem Official Assessment (*official assessment system*)

Adalah suatu sistem pemungutan pajak yang member wewenang kepada pemerintah (fiskus) untuk menentukan besarnya pajak terutang. Adapun ciri-ciri dari *Official Assessment System* adalah sebagai berikut :

- 1) Wewenang untuk menentukan besarnya pajak terutang berada pada fiskus;
- 2) Wajib pajak bersifat pasif;
- 3) Utang pajak timbul setelah dikeluarkan surat ketetapan pajak oleh fiskus.

Negara yang menganut sistem pemungutan pajak ini adalah Belanda.

Kelemahan dari sistem pemungutan pajak ini adalah masyarakat kurang bertanggung jawab dalam memikul beban Negara yang pada hakikatnya adalah untuk kepentingan mereka sendiri dalam hidup bermasyarakat, bernegara, dan



berpemerintahan.⁶⁰ Hal itu terjadi disebabkan oleh ciri yang kedua yang telah disebutkan di atas, yaitu si wajib pajak bersifat pasif.

b. Sistem Self Assessment (*Self Assessment System*)

Adalah suatu sistem pemungutan pajak yang member wewenang, kepercayaan, tanggung jawab kepada wajib pajak untuk menghitung, memperhitungkan, membayar dan melaporkan sendiri besarnya pajak yang harus dibayar. Negara yang menganut sistem ini adalah Amerika Serikat, Jepang dan Indonesia.

Contohnya : Pengenaan PPh dan BPHTB.

c. Sistem Withholding (*Withholding Tax System*)

Sistem withholding adalah suatu sistem pemungutan pajak yang memberi wewenang kepada pihak ketiga untuk memotong atau memungut besarnya pajak yang terutang oleh Wajib Pajak. Pemotong pajak bisa majikan, bendahara atau pemberi kerja, disebut juga sistem *Pay as You Earn (PYE)* dan *Pay as You Go (PYGO)* yang artinya bayarlah pajak sebelum menerima gaji atau sebelum pergi.⁶¹ Contohnya di Indonesia : Pengenaan PPh Pasal 21 UU PPh Tahun 2000, yaitu pajak penghasilan yang dikenakan atas penghasilan berupa gaji, upah, honorarium, tunjangan, dan pembayaran lain dengan nama apapun sehubungan dengan pekerjaan, jasa, atau kegiatan yang dilakukan oleh Wajib Pajak orang pribadi dalam negeri.⁶²

⁶⁰ Rimsky K. Judisseno, *Pajak dan strategi Bisnis (Suatu Tinjauan Tentang Kepastian Hukum Dan Penerapan Akutansi Di Indonesia)*, (Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama, 2009), hlm. 24

⁶¹ *Ibid*, hlm. 32

⁶² Waluyo dan Wirawan B. Ilyas, *Perpajakan Indonesia (Pembahasan Sesuai Dengan Ketentuan Pelaksanaan Perundang-undangan Perpajakan)*, (Jakarta : Salemba Empat, 2009), hlm. 91.



3.. Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB)

Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) adalah pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan atau bangunan, yang selanjutnya disebut Pajak.⁶³ Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan pada dasarnya dikenakan atas setiap perolehan hak yang diterima oleh orang pribadi atau badan hukum yang terjadi dalam Wilayah Hukum Negara Indonesia.

Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan merupakan pajak terhutang dan harus dibayar oleh pihak yang memperoleh suatu hak atas tanah dan bangunan agar akta peralihan hak seperti jual beli, hibah, tukarmenukar, atau risalah lelang, atau surat keputusan pemberian hak atas tanah dapat dibuat dan ditanda tangani oleh Pejabat yang berwenang.

Tujuan pembentukan Undang-undang tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) adalah perlunya diadakan pemungutan pajak atas perolehan hak atas tanah dan bangunan sebagaimana telah pernah dilaksanakan, sebagai upaya kemandirian bangsa Indonesia untuk memenuhi pengeluaran pemerintah berkaitan dengan tugasnya untuk menyelenggarakan Pemerintahan Umum dan Pembangunan Nasional.

Berdasarkan Pasal 4 ayat (1) Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, yang menjadi subyek pajak adalah orang pribadi atau badan yang memperoleh hak atas tanah dan atau bangunan. Maksudnya adalah pajak dikenakan kepada pihak yang memperoleh hak dari suatu peralihan hak atas tanah dan bangunan, sehingga orang atau pribadi

⁶³ Marihot Pahala Siahaan . *Op. cit.*, hlm. 42.



atau badan hukum yang memperoleh hak atas tanah yang menjadi wajib pajak BPHTB.

Badan adalah sekumpulan orang dan atau modal yang merupakan kesatuan, baik yang melakukan usaha maupun tidak melakukan usaha yang meliputi Perseroan Terbatas, Perseroan Komanditer, Perseroan lainnya, Badan Usaha Milik Negara atau daerah dengan nama dan dalam bentuk apapun, Firma, Kongsi, Koperasi, Dana Pensiun, Persekutuan, Perkumpulan, Yayasan, Organisasi Sosial Politik, atau Organisasi yang sejenis, Lembaga, bentuk usaha tetap, dan bentuk badan lainnya.⁶⁴

Sebagaimana yang dinyatakan dalam Pasal 2 ayat (1) Undang-undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang BPHTB menentukan bahwa “Yang Menjadi Obyek Pajak adalah Perolehan Hak Atas Tanah dan atau bangunan”. Obyek Perolehan pada Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) haruslah Tanah dan atau Bangunan. Dengan demikian apabila obyek perolehan hak bukan tanah dan bangunan, misalnya jual beli saham suatu perusahaan yang memiliki kantor dan pabrik, maka perolehan hak yang terjadi bukan merupakan obyek BPHTB.

Undang-undang BPHTB mengatur bahwa perolehan hak atas tanah dan bangunan yang menjadi obyek pajak terdiri karena 2 (dua) hal, yaitu : Pemindahan Hak dan Pemberian Hak Baru. Pemindahan Hak yang merupakan obyek Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) meliputi 13 (tiga belas) jenis perolehan hak, yaitu :

⁶⁴ *Ibid.*, hlm. 72.



- a. Perolehan Hak Karena Jual Beli, yaitu perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan oleh pembeli dari penjual (Pemilik tanah dan bangunan atau kuasanya) yang terjadi melalui transaksi jual beli, dimana atas perolehan tersebut pembeli menyerahkan sejumlah uang kepada penjual.
- b. Perolehan Hak karena Tukar Menukar, yaitu perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan yang diterima oleh seorang atau suatu Badan Hukum dari Pihak lain dan sebagai gantinya orang atau Badan Hukum tersebut memberikan Tanah dan Bangunan miliknya kepada Pihak lain tersebut sebagai pengganti tanah dan bangunan yang diterimanya.
- c. Perolehan Hak karena Hibah, yaitu perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan yang diperoleh oleh seorang penerima hibah yang berasal dari pemberi hibah pada saat pemberi hibah masih hidup.
- d. Perolehan Hak karena Hibah Wasiat, yaitu suatu penetapan wasiat yang khusus mengenai pemberian Hak Atas Tanah dan atau Bangunan kepada orang pribadi atau Badan Hukum tertentu, yang berlaku setelah pemberi hibah wasiat meninggal dunia.
- e. Perolehan Hak karena Waris, yaitu perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan oleh ahli waris dari pewaris (pemilik tanah dan bangunan) yang berlaku setelah pewaris meninggal dunia.
- f. Perolehan Hak karena Pemasukan dalam Perseroan atau Badan Hukum lainnya, yaitu Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan sebagai hasil pengalihan hak atas tanah dan bangunan dari orang pribadi atau Badan Hukum kepada perseroan atau badan hukum lain.



- g. Perolehan Hak karena Pemisahan Hak yang mengakibatkan Peralihan, yaitu Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan yang berasal dari pemindahan sebagian hak bersama atas tanah dan atau bangunan oleh orang pribadi atau badan kepada sesama pemegang hak bersama.
- h. Perolehan Hak karena Penunjukan Pembeli Dalam Lelang, yaitu Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan oleh seorang atau suatu Badan Hukum yang ditetapkan sebagai pemenang lelang oleh Pejabat Lelang sebagaimana yang tercantum dalam risalah lelang.
- i. Perolehan Hak sebagai Pelaksanaan Putusan Hakim Yang Mempunyai Kekuatan Hukum Yang Tetap, yaitu terjadi dengan peralihan hak dari orang pribadi atau badan hukum sebagai pihak yang semula memiliki suatu tanah dan bangunan kepada pihak yang ditentukan dalam putusan hakim menjadi pemilik baru dari tanah dan bangunan tersebut.
- j. Perolehan Hak karena Penggabungan Usaha, yaitu perolehan hak atas tanah dan bangunan oleh badan usaha yang tetap berdiri dari badan usaha yang telah digabungkan ke dalam badan usaha yang tetap berdiri tersebut.
- k. Perolehan Hak karena Peleburan Usaha, yaitu perolehan hak atas tanah dan bangunan oleh badan usaha baru sebagai hasil dari peleburan usaha dari badan-badan usaha yang tergabung dan telah dilikuidasi.
- l. Perolehan Hak karena Pemekaran Usaha, yaitu perolehan hak atas tanah dan bangunan oleh badan usaha yang baru didirikan yang berasal dari aktiva badan usaha induk yang dimekarkan.



m. Perolehan Hak karena Hadiah, yaitu perbuatan hukum berupa penyerahan hak atas tanah dan atau bangunan yang dilakukan oleh orang pribadi atau badan hukum kepada penerima hadiah.

Sedangkan pemberian hak baru yang mengakibatkan perolehan hak atas tanah dan bangunan yang merupakan obyek Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) meliputi 2 (dua) jenis perolehan hak, yaitu:

a. Perolehan Hak Karena Pemberian Hak Baru sebagai Kelanjutan Pelepasan Hak, yaitu pemberian hak baru kepada orang pribadi atau badan hukum dari Negara atas tanah yang berasal dari pelepasan hak.

b. Perolehan Hak Karena Pemberian Hak Baru Diluar Pelepasan Hak, yaitu pemberian hak baru atas tanah kepada orang pribadi atau badan hukum dari Negara menurut Peraturan Perundang-undangan yang berlaku (PMNA/Kepala BPN Nomor 9 Tahun 1999 tentang Pemberian Hak Atas Tanah Negara).



BAB III

HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Keabsahan Kuasa Jual dengan Hak Substitusi dalam Peralihan Hak Atas Tanah Berkaitan dengan BPHTB

1. Keabsahan Kuasa Jual Tanah dengan Substitusi

Keabsahan atau legalitas berkaitan dengan asas kepastian hukum. Asas kepastian hukum merupakan asas dalam negara hukum yang mengutamakan landasan peraturan perundang-undangan, kepatutan dan keadilan yang wajib dipatuhi seseorang dalam menjalankan tugas dan kewajibannya.⁶⁵ Berkaitan dengan hal ini, maka surat kuasa jual dengan hak substitusi dianggap apabila memenuhi tiga aspek, yaitu: aspek kewenangan, aspek prosedur, dan aspek substansi, yaitu:

- 1) Aspek kewenangan, yaitu surat kuasa jual dibuat oleh pejabat yang diberikan kewenangan oleh pemerintah baik dalam bentuk kewenangan bersifat atribusi, delegasi, maupun mandate.
- 2) Aspek prosedur, yaitu surat kuasa jual dibuat melalui prosedur sesuai ketentuan peraturan yang berlaku berdasarkan asas demokrasi, asas instrumentasi (efisiensi, dan efektifitas). Asas demokrasi berkaitan dengan asas keterbukaan dalam hal prosedur pengurusan surat kuasa jual tersebut berdasarkan aturan yang dibuat oleh pemerintah. Asas instrumental, meliputi

⁶⁵M. Luthfan Hadi Darus, *Op.cit.*, hlm. 44.



67
 asas efisiensi (*doelmatigheid*, daya guna) dan asas efektivitas (*loeltreffenheid*, hasil guna) atas penggunaan surat kuasa jual tersebut.

- 3) Aspek substansi, yaitu surat kuasa jual secara substansi menyebutkan dengan jelas identitas pemberi kuasa dan penerima kuasa, serta menyatakan untuk apa hak substitusi yang diberikan tersebut.

a. Aspek Kewenangan

Pada dasarnya prinsip keabsahan (kepastian) hukum menekankan pada penegakan hukum yang berdasarkan pembuktian secara formil, artinya suatu perbuatan baru dapat dikategorikan sebagai pelanggaran hanya jika melanggar aturan tertulis tertentu. Sebaliknya menurut prinsip keadilan, perbuatan yang tidak wajar, tercela, melanggar kepatutan dan sebagainya dapat dianggap sebagai pelanggaran demi tegaknya keadilan meskipun secara formal tidak ada undang-undang yang melarangnya.⁶⁶

Surat kuasa jual tanah dianggap sah apabila surat kuasa tersebut dibuat secara tertulis dan dilegalisasi oleh pejabat yang berwenang, ataupun surat kuasa jual tersebut dibuat oleh Notaris (Pasal 15 Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004, Tentang Jabatan Notaris). Hal ini seperti yang dikatakan oleh Parangin yaitu kuasa itu harus tegas untuk menjual tanah yang dijual itu. Bentuk kuasa harus tertulis, kuasa lisan sama sekali tidak dapat dijadikan dasar bagi jual-beli tanah. Kuasa tertulis itu pun minimal dilegalisasi (oleh Camat atau Notaris/Panitera Pengadilan

⁶⁶ Mahfud M.D., *Op.cit.*, hlm 91.



Negeri/Perwakilan Negara di luar negeri). Surat kuasa yang dibuat oleh Notaris lebih baik.⁶⁷

Perbuatan melawan hukum dapat terjadi satu pihak merugikan pihak lain tanpa adanya suatu kesengajaan tapi menimbulkan kerugian pada salah satu pihak.

Notaris dalam praktiknya melakukan pekerjaan berdasarkan kewenangannya atau dalam ruang lingkup tugas jabatan sebagai Notaris berdasarkan UUJN. Sepanjang Notaris melaksanakan jabatannya sesuai UUJN dan telah memenuhi semua tata cara dan persyaratan dalam pembuatan akta, dan yang bersangkutan telah pula sesuai dengan para pihak yang menghadap Notaris, maka tuntutan dalam bentuk perbuatan melawan hukum tidak mungkin dilakukan.⁶⁸

Dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPerdata), dikenal adanya asas konsensualisme sebagaimana telah diterangkan sebelumnya, bahwa untuk melahirkan suatu perjanjian cukup dengan sepakat saja dan perjanjian sudah dilahirkan pada saat atau detik tercapainya konsensus tersebut, dan pada detik tersebut perjanjian sudah jadi dan mengikat, bukannya pada detik-detik lain yang terkemudian atau yang sebelumnya.

Menurut para ahli hukum, azas tersebut harus disempurnakan dari Pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPerdata), yaitu pasal yang mengatur tentang syarat-syarat sahnya suatu perjanjian dan bukan dari Pasal 1338 (1) Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPerdata). Karena Pasal 1338 (1) yang berbunyi: "Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya". Jadi bilamana sudah tercapai kata

⁶⁷ Effendi Perangin, *Hukum Agraria di Indonesia, Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*. (Jakarta: Rajawali Pers, 2014), hlm. 6.

⁶⁸ *Ibid.*, hlm. 18.



sepakat antara para pihak yang membuat perjanjian, maka sahlah sudah perjanjian itu atau mengikatlah perjanjian itu atau berlakulah ia sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Namun ada perjanjian-perjanjian yang lahirnya tidak cukup hanya dengan adanya sepakat saja, tetapi disamping itu diperlukan suatu formalitas atau suatu perbuatan yang nyata,⁶⁹ dan perjanjian-perjanjian "formal" atau perjanjian-perjanjian riil, itu adalah pengecualian. Perjanjian formal contohnya adalah perjanjian "perdamaian" yang menurut Pasal 1851 ayat (2)

Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPerduta) harus diadakan secara tertulis (kalau tidak maka tidak sah). Sedangkan untuk perjanjian riil adalah misalnya perjanjian "Pinjam pakai" yang menurut Pasal 1740 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPerduta) baru tercipta dengan diserahkannya barang yang menjadi objeknya atau perjanjian "Penitipan" yang menurut Pasal 1694 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPerduta) baru terjadi dengan diserahkannya barang yang dititipkan.

Selain kesepakatan untuk lahirnya perjanjian juga haruslah dipegang teguh tentang adanya suatu persesuaian kehendak antara kedua belah pihak. Apabila kedua kehendak itu berselisih, tak dapatlah lahirnya suatu perjanjian.⁷⁰ Jadi kesepakatan berarti persesuaian kehendak. Kehendak atau keinginan ini harus dinyatakan. Kehendak atau keinginan yang disimpan di dalam hati, tidak mungkin diketahui pihak lain dan karenanya tidak mungkin melahirkan sepakat yang diperlukan untuk melahirkan suatu perjanjian. Menyatakan kehendak ini tidak terbatas pada mengucapkan perkataan, ia dapat dicapai pula dengan memberikan

⁶⁹ R. Subekti, *Op.cit*, hlm. 4

⁷⁰ *Ibid*, hlm. 26



70
tanda apa saja yang dapat menterjemahkan kehendak itu baik oleh pihak yang mengambil prakarsa yaitu pihak yang menawarkan maupun oleh pihak yang menerima penawaran. Dengan demikian maka yang akan menjadi alat pengukur tentang tercapainya persesuaian kehendak tersebut adalah pernyataan-pernyataan yang telah dilakukan oleh kedua belah pihak.

Undang-undang berpangkal pada azas konsensualisme, namun untuk menilai apakah telah tercapai konsensus ini adalah maka penting karena merupakan saat lahirnya perjanjian yang mengikat laksana suatu undang-undang, dapat berpijak pada pernyataan-pernyataan yang telah dilakukan oleh kedua belah pihak, dan pernyataan itu sebaiknya dibuat dalam tulisan untuk mendapatkan kepastian hukum dalam pembuktiannya.

b. Aspek Prosedur

Apabila kuasa jual tanah memenuhi syarat sahnya suatu perjanjian, maka perjanjian tersebut mengikat kedua belah pihak, yaitu pemberi kuasa dan penerima kuasa jual. Hal ini sesuai Pasal 1334 ayat (1) KUH-Perdata yang menyebutkan bahwa “semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”. Prinsip ini berkaitan dengan kebebasan berkontrak. Dalam Pasal tersebut tersirat adanya bahwa antara para pihak harus ada suatu kesepakatan. Dengan demikian bahwa kebebasan berkontrak berkaitan erat dengan asas konsensualisme atau sepakat antara para pihak yang membuat perjanjian.

Ada beberapa pembatasan yang diberikan oleh KUH-Perdata terhadap asas kebebasan berkontrak, antara lain:



a) Pasal 1320 ayat (1) KUH-Perdata yang menentukan bahwa perjanjian atau kontrak tidak sah apabila dibuat tanpa adanya konsensus dari para pihak yang membuatnya;

b) Pasal 1320 ayat (2) KUH-Perdata yang menyimpulkan bahwa kebebasan untuk membuat perjanjian dibatasi oleh kecakapan seseorang untuk membuat perjanjian;

c) Pasal 1320 ayat (4) KUH-Perdata menentukan bahwa para pihak tidak bebas untuk membuat perjanjian yang menyangkut kuasa yang dilarang oleh undang-undang atau bertentangan dengan kesusilaan atau ketertiban umum;

Persyaratan yang harus dipenuhi oleh para pihak untuk membuat akta Kuasa Menjual adalah:

1. Pemberi Kuasa dan Penerima Kuasa hadir di hadapan Notaris dan menandatangani Akta Kuasa;
2. Para Pihak menunjukkan:

- a. Sertipikat Tanah apabila telah memiliki sertipikat
- b. Surat Keterangan Tanah bagi yang belum bersertipikat
- c. KTP Pemberi dan Penerima Kuasa

Apabila kuasa jual tanah memenuhi syarat sahnya suatu perjanjian, maka para penjual dan pembeli dapat menghadap kepada Notaris untuk membuat perjanjian jual beli tanah.

Penghadap datang ke Notaris agar tindakan atau perbuatan hukumnya diformulasikan ke dalam akta otentik sesuai dengan kewenangan Notaris, kemudian Notaris membuatkan akta atas permintaan atau keinginan para penghadap tersebut, maka dalam hal ini memberikan landasan kepada Notaris dan



para penghadap telah terjadi hubungan hukum. Notaris harus menjamin bahwa akta yang dibuat tersebut telah sesuai menurut aturan hukum yang sudah ditentukan, sehingga kepentingan yang bersangkutan terlindungi dengan akta tersebut.⁷¹

Para penghadap datang dengan kesadaran sendiri dan mengutarakan keinginannya di hadapan Notaris, yang kemudian dituangkan ke dalam bentuk akta Notaris sesuai aturan hukum yang berlaku, dan suatu hal yang tidak mungkin

Notaris membuat akta tanpa ada permintaan dari siapapun. Hubungan hukum antara Notaris dan penghadap merupakan hubungan hukum yang khas, dengan karakter: (a) Tidak perlu dibuat suatu perjanjian baik lisan maupun tertulis dalam bentuk pemberian kuasa untuk membuat akta atau untuk melakukan pekerjaan-pekerjaan tertentu; (b) Mereka yang datang ke hadapan Notaris, dengan anggapan bahwa Notaris mempunyai kemampuan untuk membantu memformulasikan keinginan para pihak secara tertulis dalam bentuk akta otentik; (c) Hasil akhir dari tindakan Notaris berdasarkan kewenangan Notaris yang berasal dari permintaan atau keinginan para pihak sendiri; (d) Notaris bukan pihak dalam akta yang bersangkutan.⁷²

Pasal 39 ayat (3) huruf c menyebutkan bahwa “penghadap harus dikenal oleh Notaris atau diperkenalkan padanya...” Pengertian dikenal bukan dalam arti kenal akrab, tetapi kenal yang dimaksud dalam arti yuridis yaitu ada kesesuaian antara nama dan alamat yang disebutkan oleh yang bersangkutan di hadapan Notaris dan juga dengan bukti-bukti atau identitas atas dirinya yang diperlihatkan

⁷¹ Habib Adjie, 2009. *Op.cit.*, hlm. 16-17.

⁷² *Ibid.*, hlm. 19



kepada Notaris. Hal lain yang harus diperhatikan ialah bahwa yang bersangkutan mempunyai wewenang untuk melakukan suatu tindakan hukum yang akan disebutkan dalam akta.⁷³ Adanya pernyataan di dalam akta bahwa “menghadap kepada saya, tuan A” telah dapat diketahui bahwa penghadap dikenal oleh Notaris sebagai tuan A. Di bawah ini diberikan beberapa contoh dari hal-hal yang dapat terjadi di dalam praktek:⁷⁴

a. Para penghadap dikenal oleh Notaris, hal mana oleh Notaris dinyatakan dalam akta yang dibuatnya. Hal sedemikian tidak terdapat pelanggaran, orang-orang yang disebut dalam akta itu dianggap benar-benar hadir di hadapan Notaris, sampai dapat dibuktikan sebaliknya.

b. Di dalam akta dinyatakan, bahwa para penghadap dikenal oleh Notaris, tetapi ternyata Notaris melakukan kekhilafan mengenai identitas dari para penghadap, artinya Notaris tidak mengenal para penghadap. Sekalipun undang-undang tidak menyatakannya secara tegas, akta itu tidak mempunyai kekuatan otentik.

c. Notaris tidak mengenal para penghadap, tetapi diperkenalkan kepadanya sesuai dengan cara yang ditentukan dalam undang-undang, dalam hal ini tidak terdapat pelanggaran.

d. Notaris tidak mengenal para penghadap dan mereka diperkenalkan kepada Notaris oleh dua orang saksi pengenal, yang tidak memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh undang-undang untuk menjadi saksi. Akibatnya ialah akta itu tidak mempunyai kekuatan otentik

⁷³ *Ibid.*, hlm. 148.

⁷⁴ G.H.S Lumban Tobing, *Op.cit.*, hlm. 182-183.



e. Di dalam akta tidak disebutkan secara tegas tentang pengenalan atau mengenai adanya perbuatan memperkenalkan. Akibatnya akta hanya memiliki kekuatan sebagai akta di bawah tangan.

Secara prinsip, Notaris bersifat pasif melayani para pihak yang menghadap kepadanya. Notaris hanya bertugas mencatat atau menuliskan dalam akta apa-apa yang diterangkan para pihak, tidak berhak mengubah, mengurangi atau menambah apa yang diterangkan para pihak.⁷⁵ Menurut Yahya Harahap, sikap yang demikian dianggap terlampau kaku, oleh karena itu pada masa sekarang muncul pendapat bahwa Notaris memiliki kewenangan untuk: (a) Mengkonstantir atau menentukan apa yang terjadi di hadapan matanya; (b) Oleh karena itu, dia berhak mengkonstantir atau menentukan fakta yang diperolehnya guna meluruskan isi akta yang lebih layak.⁷⁶

Sifat pasif ditinjau dari segi rasio tidak mutlak tetapi dilenturkan secara relatif dengan acuan penerapan bahwa pada prinsipnya Notaris tidak berwenang menyelidiki kebenaran keterangan yang dikemukakan para pihak. Perihal keterangan yang disampaikan para pihak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan, ketertiban umum, dan kesusilaan, maka Notaris harus menolak membuat akta yang diminta.⁷⁷

Hubungan Notaris dengan para pihak tidak dapat dipastikan atau ditentukan pada awal Notaris dan para pihak berhubungan, karena pada saat itu belum terjadi permasalahan apapun. Menentukan bentuk hubungan hukum

⁷⁵ Subekti, *Hukum Pembuktian*, (Jakarta: Pradnya Paramita, 2007), hlm. 27.

⁷⁶ M. Yahya Harahap, *Pembahasan Permasalahan dan Penerapan KUHAP (Penyidikan dan Penuntutan)*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2005), hlm. 573.

⁷⁷ *Ibid*, hlm. 573



antara Notaris dengan para penghadap harus dikaitkan dengan ketentuan Pasal 1869 KUHPerdara, bahwa akta otentik terdegradasi menjadi mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan dengan alasan: (1) tidak berwenangnya pejabat umum yang bersangkutan, atau (2) tidak mempunya pejabat umum yang bersangkutan dalam membuat akta, atau (3) cacat dalam bentuknya, atau karena akta Notaris dibatalkan berdasarkan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap. Hal ini dapat dijadikan dasar untuk menggugat Notaris sebagai suatu perbuatan melawan hukum.⁷⁸

c. Aspek Substansi

Selain dibuat secara tertulis, di dalam surat kuasa jual tanah tersebut juga harus tercantum secara jelas tentang pemberian kuasa jual atas tanah yang dijual. Maksudnya, dalam surat kuasa jual tersebut harus tertera pemberian kuasa untuk menjual tanah dengan dilengkapi objek tanah yang dikuasakan untuk dijual. Hal ini sesuai Pasal 1792 KUHPerdara yang menyebutkan “Pemberian kuasa adalah suatu persetujuan dengan mana seseorang memberikan kekuasaan kepada orang lain, yang menerimanya, untuk dan atas namanya menyelenggarakan suatu urusan.” Dengan kuasa untuk menjual penerima kuasa berhak untuk melakukan segala tindakan dan perbuatan terhadap objek yang bersangkutan, sama halnya dengan sebagaimana yang dapat dilakukan oleh pemberi kuasa selaku pemilik yang sah dari objek tertentu.

⁷⁸ Habib Adjie, *Op.cit.*, hlm. 19.

Repository Universitas Brawijaya Repository Universitas Brawijaya



- a. Luas Tanah;
- b. Nomor Sertifikat tanah;
- c. Uraian surat ukur/gambar situasi;
- d. Batas-batas tanah.

Pencantuman identitas pemberi dan penerima kuasa juga merupakan hal yang penting dalam pemberian suatu kuasa menjual. Disamping itu dalam suatu kuasa menjual dapat juga dicantumkan klausul-klausul:

- a. Bahwa penerima kuasa akan melakukan transaksi jual beli tanah dengan harga yang ditentukan oleh pemberi kuasa atau penerima kuasa;
- b. Bahwa penerima kuasa dapat memakai syarat-syarat atau ketentuan yang dianggap baik oleh penerima kuasa;
- c. Penerima kuasa berhak untuk mengadakan perjanjian jual beli tanah dan atau penganalasan hak dan menandatangani;
- d. Menerima harga penjualan dan atau ganti rugi dan memberikan tanda terima yang sah;
- e. Dan hal-hal lain yang dianggap perlu untuk tercapainya tujuan dari pemberian kuasa menjual tersebut.

Akta Kuasa menjual pada prinsipnya hanya memuat suatu perbuatan hukum yaitu suatu tindakan perwakilan untuk melakukan jual beli untuk dan atas nama pemberi kuasa. Oleh karena itu Kuasa Menjual merupakan suatu bentuk kuasa khusus. Surat kuasa khusus adalah pemberian kuasa yang dilakukan hanya untuk satu kepentingan tertentu atau lebih (Pasal 1975 KUHP). Dalam surat kuasa khusus, di dalamnya dijelaskan tindakan-tindakan apa saja yang boleh



dilakukan oleh penerima kuasa. Jadi, karena ada tindakan-tindakan yang dirinci dalam surat kuasa tersebut, maka surat kuasa tersebut menjadi surat kuasa khusus. Mengenai surat kuasa dapat dipindahkan ke pihak lain, itu merupakan salah satu hak yang dapat dimasukkan dalam pemberian kuasa, yaitu hak substitusi, sebagaimana diatur dalam Pasal 1803 KUHP. Hak substitusi tersebut memberikan hak bagi penerima kuasa untuk mensubstitusikan kewenangannya sebagai penerima kuasa kepada orang lain untuk bertindak sebagai penggantinya.

Kuasa untuk menjual merupakan kuasa yang digunakan untuk memindahtangankan benda yang sejatinya hanya dapat dilakukan oleh pemiliknya saja. Maka dari itu, untuk kuasa menjual ini, diperlukan suatu pemberian kuasa dengan kata-kata yang tegas di dalam aktanya (Pasal 1796 KUHP). Kuasa untuk menjual ini, bisa masuk sebagai klausul dalam Pengikatan Jual Beli (PJB), bisa juga berdiri sendiri, berbentuk akta tersendiri. Jadi, ketika tanda tangan, menandatangani dua akta: PJB dan Akta Kuasa Untuk Menjual. Dalam hal Kuasa untuk menjual masuk sebagai klausul dalam PJB, maka yang ditandatangani hanyalah akta PJB saja.

Berdasarkan penjelasan di atas, maka surat kuasa jual dengan hak substitusi dengan tujuan untuk menghindari pembayaran Pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) dianggap tidak sah, karena: (1) Surat kuasa jual bersubstitusi tersebut sesungguhnya bukan merupakan perjanjian atau kontrak yang dibuat berdasarkan konsensus dari para pihak yang membuatnya (Pasal 1320 ayat (1) KUH-Perdata); (2) Surat kuasa jual bersubstitusi tersebut sebenarnya tidak dapat menjamin bahwa perjanjian tersebut



merupakan wujud kebebasan berkontrak yang dilakukan berdasarkan kecakapan seseorang (penerima kuasa) untuk membuat perjanjian (Pasal 1320 ayat (2) KUH-Perdata); (3) Surat kuasa jual bersubstitusi tersebut dibuat oleh para pihak yang tidak bebas untuk membuat perjanjian yang menyangkut kuasa yang dilarang oleh undang-undang atau bertentangan dengan kesusilaan atau ketertiban umum (Pasal 1320 ayat (4) KUHPerdata);

2. Pembatalan Perjanjian Jual Beli Tanah/Bangunan

Dalam konteks Hukum Perjanjian Indonesia menurut KUH Perdata, terdapat beberapa alasan untuk membatalkan perjanjian. Alasan itu dapat dikelompokkan ke dalam lima kategori sebagai berikut:

- a) Tidak terpenuhinya persyaratan yang ditetapkan oleh undang-undang untuk jenis perjanjian formil, yang berakibat perjanjian batal demi hukum;
- b) Tidak terpenuhinya syarat sahnya perjanjian, yang berakibat:
 - 1) Perjanjian batal demi hukum, atau
 - 2) Perjanjian dapat dibatalkan;
- c) Terpenuhinya syarat batal pada jenis perjanjian bersyarat;
- d) Pembatalan oleh pihak ketiga atas dasar *action paulina*;
- e) Pembatalan oleh pihak yang diberi kewenangan khusus berdasarkan undang-undang.



a. Batal Karena Tidak Terpenuhinya Salah Satu Syarat Sah Perjanjian

Menurut Subekti meskipun disebutkan batal dan pembatalan, tetapi yang benar adalah pembatalan.⁷⁹ Sesuai dengan ketentuan pasal 1446 KUHPPerdata bahwa ketentuan-ketentuan disini semuanya mengenai pembatalan meminta pembatalan perjanjian karena kekurangan syarat subjektif dapat dilakukan dengan dua cara yaitu:

- 1) Secara aktif menurut pembatalan perjanjian yang demikian didepan hakim;
- 2) Secara pembelaan yaitu menunggu sampai digugat didepan hakim untuk memenuhi perjanjian dan disitulah baru mengajukan kekurangannya perjanjian itu.⁸⁰

Untuk penuntutan secara aktif sebagaimana disebutkan di atas undang-undang mengadakan suatu batas waktu yaitu 5 (lima) tahun, yang mana penjelasan ini tercantum dalam pasal 1454 KUHPPerdata, sedangkan untuk pembatalan sebagai pembelaan tidak diadakan pembatalan waktu itu. Penuntutan pembatalan tidak akan diterima oleh Hakim, jika ternyata sudah ada "Penerimaan baik" dari pihak yang dirugikan, karena seorang yang sudah menerima baik suatu kekurangan atau suatu perbuatan yang merugikan baginya, dapat dianggap telah melepaskan haknya untuk meminta pembatalan.

Sahnya perjanjian harus memenuhi syarat-syarat yang disebutkan dalam undang-undang. Syarat-syarat tersebut terdiri dari syarat subjektif, dan syarat objektif. Tidak terpenuhinya syarat subjektif, yaitu kata sepakat dan kecakapan

⁷⁹ R. Subekti, *Op.cit.*, hlm. 49

⁸⁰ *Ibid*, hlm 75-76

para pihak pembuatnya, membuat perjanjian tersebut dapat dimintakan pembatalan oleh salah satu pihak. Sedangkan tidak terpenuhinya syarat objektif, yakni hal tertentu dan kausa yang halal, menyebabkan perjanjiannya batal demi hukum. Dalam hal demikian dari semula dianggap tidak ada perjanjian dan perikatan yang timbul tujuan para pihak untuk meletakkan suatu perikatan yang mengikat mereka satu sama lain telah gagal, tak dapatlah pihak yang satu menuntut pihak yang lain di depan hakim, karena dasar hukumnya tidak ada.

Hakim ini diwajibkan karena jabatannya menyatakan bahwa tidak pernah ada suatu perjanjian atau perikatan.⁸¹

b. Batal Karena Terpenuhi Syarat Batal Dalam Perikatan Bersyarat

Syarat batal dalam Pasal 1265 KUHPerdara adalah suatu syarat yang apabila dipenuhi menghentikan perjanjian dan membawa segala sesuatu, kembali pada keadaan semula seolah-olah tidak pernah terjadi suatu perjanjian.

Sering ditentukan dalam perjanjian, bahwa sebelum diputuskan suatu perjanjian, haruslah diperingatkan pihak yang tidak memenuhi prestasinya untuk melaksanakan kewajibannya. Peringatan ini bisa dilakukan dua atau tiga kali. Bila peringatan tersebut masih tidak diindahkan, maka salah satu pihak dapat langsung memutuskan perjanjian tersebut.⁸²

Apabila perjanjian batal demi hukum, artinya dari semula tidak pernah dilahirkan suatu perjanjian, dan dengan demikian tidak pernah ada suatu perikatan. Sedangkan arti dari perjanjian yang dapat dibatalkan dimaksudkan

⁸¹ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, (Bandung: Citra Aditya Bhakti, 2000), hlm. 22

⁸² Munir Fuady, *Hukum Kontrak: Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis*, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2001), hlm. 93-94.



apabila perjanjian tersebut tidak memenuhi unsur subjektif untuk sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam pasal 1320 KUH Perdata, yaitu kesepakatan pada pihak dan kecakapan para pihak untuk melakukan perbuatan hukum.

c. Pembatalan Karena Adanya Wanprestasi

Wanprestasi berasal dari bahasa Belanda yang berarti prestasi buruk. Seseorang yang berjanji, tetapi tidak melakukan apa yang dijanjikannya, ia alpa, lalai atau ingkar janji atau juga ia melanggar perjanjian, bila ia melakukan atau berbuat sesuatu yang tidak boleh dilakukannya, maka ia dikatakan wanprestasi.⁸³

Wanprestasi (kelalaian atau kealpaan) dapat berupa empat macam:⁸⁴

- 1) Tidak melakukan apa yang disanggupinya akan dilakukannya;
- 2) Melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana dijanjikan;
- 3) Melakukan apa yang dijanjikan tetapi terlambat;
- 4) Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya.

Terhadap kelalaian atau kealpaan seseorang, diancamkan beberapa sanksi atau hukuman, yakni:⁸⁵

- 1) Membayar kerugian yang diderita pihak lain yang mengalami kerugian, atau dengan singkat dinamakan ganti rugi (pasal 1243 KUH Perdata);
- 2) Pembatalan perjanjian atau juga dinamakan pemecahan perjanjian melalui pengadilan (pasal 1266 KUH Perdata).

⁸³ Subekti, *Op.cit.*, hlm 45.

⁸⁴ Djaja S. Meliana, *Perkembangan Hukum Perdata Tentang Benda dan Hukum Perikatan*, Cet. 1, (Bandung: Nuansa Aulia, 2007), hlm. 100.

⁸⁵ *Ibid*, hlm. 100.



3) Meminta pemenuhan perjanjian, atau pemenuhan perjanjian disertai ganti rugi dan pembatalan perjanjian disertai ganti rugi (pasal 1267 KUH Perdata).

Dari uraian di atas, terjadinya ingkar janji atau wanprestasi dari pihak-pihak dalam perjanjian, pihak yang dirugikan dapat meminta pembatalan perjanjian. Hal ini dikarenakan perjanjian tersebut tidak secara otomatis batal demi hukum, tetapi pembatalan harus dimintakan kepada hakim, hal ini juga harus tetap dilakukan walaupun klausula atau syarat batal tadi dicantumkan dalam perjanjian (KUH Perdata, Pasal 1266).

Pasal 1266 KUH Perdata, menjadi dasar bahwa hakimlah yang menentukan apakah telah terjadi wanprestasi atau tidak dalam suatu kontrak.

Sebenarnya, pengakhiran kontrak sepihak karena wanprestasi tanpa putusan dari hakim tidak menjadi masalah kalau pihak lain juga menerima keputusan itu.

Tetapi kalau salah satu pihak menolak dituduh wanprestasi, maka para pihak sebaiknya menyerahkan keputusan kepada hakim untuk menilai ada tidaknya wanprestasi. Jika hakim menyatakan perbuatan wanprestasi terbukti dan sah, maka ingkar janji itu dihitung sejak salah satu pihak mengakhiri perjanjian.

d. Pembatalan Perjanjian Secara Sepihak

Pembatalan sepihak atas suatu perjanjian dapat diartikan sebagai ketidakseediaan salah satu pihak untuk memenuhi prestasi yang telah disepakati kedua belah pihak dalam perjanjian. Pada saat mana pihak yang lainnya tetap bermaksud untuk memenuhi prestasi yang telah dijanjikannya dan menghendaki untuk tetap memperoleh kontra prestasi dari pihak yang lainnya itu.



Seperti yang telah dikemukakan di muka bahwa perjanjian yang sah, dalam arti memenuhi syarat sah menurut undang-undang, maka berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya. Seperti yang tercantum dalam pasal 1338 (1) KUH Perdata. Sedangkan pada ayat (2) menyebutkan bahwa: “persetujuan-persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu.”

Dari pasal 1338 ayat (2) KUH Perdata tersebut, jelas bahwa perjanjian itu tidak dapat dibatalkan sepihak, karena jika perjanjian tersebut dibatalkan secara sepihak, berarti perjanjian tersebut tak mengikat di antara orang-orang yang membuatnya. Jika dilihat dari pasal 1266 dan 1267 KUH Perdata, maka jelas diatur mengenai syarat batal jika salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya.

Pembatalan tersebut harus dimintakan ke pengadilan, hal ini dimaksudkan agar nantinya tidak ada para pihak yang dapat membatalkan perjanjian sepihak dengan alasan salah satu pihak lainnya tersebut tidak melaksanakan kewajibannya (wanprestasi).

Menurut pasal 1266 KUH Perdata, ada tiga hal yang harus diperhatikan sebagai syarat supaya pembatalan itu dapat dilakukan. Tiga syarat itu adalah:

- a. perjanjian bersifat timbal balik
- b. harus ada wanprestasi
- c. harus dengan putusan hakim

Perjanjian timbal balik, seperti yang telah dijelaskan di atas dimana kedua pihak memenuhi kewajibannya masing-masing, yakni prestasi. Jika salah satu



pihak ingkar janji atau wanprestasi mengenai syarat pokoknya dari perjanjian, maka dapat diajukan gugatan permintaan pembatalan perjanjian kepada hakim.⁸⁶

Ada beberapa teori hukum yang terkait dengan pembatalan perjanjian secara sepihak, yaitu repudiasi terhadap perjanjian. Repudiasi (*repudiation, anticipatory*) adalah pernyataan mengenai ketidakediaan atau ketidakmampuan untuk melaksanakan perjanjian yang sebelumnya telah disetujui, pernyataan mana disampaikan sebelum tiba waktu melaksanakan perjanjian tersebut. Repudiasi dalam pengertian itu disebut repudiasi *anticipatory* yang berbeda dengan repudiasi biasa (*ordinary*) yaitu pembatalan yang dinyatakan ketika telah masuk masa pelaksanaan perjanjian.⁸⁷

3. Kekuatan Pembuktian Akta Jual Beli Tanah

Akta yang dibuat Notaris seperti halnya akta jual beli atas tanah/bangunan merupakan akta otentik. Sebagai akta otentik, akta jual beli tersebut memiliki kekuatan pembuktian di hadapan pengadilan.

G.H.S. Lumban Tobing berpandangan mengenai kekuatan pembuktian dari suatu akta Notaris, yakni meliputi kekuatan pembuktian material, pembuktian formil dan pembuktian lahiriah, yakni kekuatan pembuktian akta otentik, dengan demikian juga akta Notaris, adalah akibat langsung yang merupakan keharusan dari ketentuan perundang-undangan, bahwa harus ada akta-akta otentik sebagai

⁸⁶ Abdulkadir Muhammad, *Op. cit.*, hlm. 130.

⁸⁷ Munir Fuady, *Op. cit.*, hlm. 105.



alat pembuktian dan dari tugas yang dibebankan oleh undang-Undang kepada pejabat-pejabat atau orang-orang tertentu.⁸⁸

Menurut Habib Adjie, bahwa akta Notaris merupakan alat bukti tulisan atau surat yang bersifat sempurna, karena akta Notaris mempunyai 3 (tiga) kekuatan pembuktian yaitu: (1) Kekuatan pembuktian lahiriah (*uitwendige bewijskracht*) yang merupakan kemampuan akta itu sendiri untuk membuktikan keabsahannya sebagai akta otentik.; (2) Kekuatan pembuktian formil (*formeel bewijskracht*) yang memberikan kepastian bahwa sesuatu kejadian dan fakta tersebut dalam akta betul-betul diketahui dan didengar oleh Notaris dan diterangkan oleh para pihak yang menghadap, yang tercantum dalam akta sesuai dengan prosedur yang sudah ditentukan dalam pembuatan akta Notaris; (3) Kekuatan pembuktian Materil (*materiele bewijskracht*) yang merupakan kepastian tentang materi suatu akta.⁸⁹

a. Kekuatan Pembuktian Lahiriah (*Uitwendige Bewijskracht*)

Dengan kekuatan pembuktian lahiriah ini dimaksudkan kemampuan dari akta itu sendiri untuk membuktikan dirinya sebagai akta otentik.⁹⁰ Kemampuan ini menurut Pasal 1875 KUHPdata tidak dapat diberikan kepada akta yang dibuat di bawah tangan, akta yang dibuat di bawah tangan baru berlaku sah, yakni sebagai yang benar-benar berasal dari orang, terhadap siapa akta itu dipergunakan. Apabila yang menandatangani mengakui kebenaran dari tanda tangannya itu atau

⁸⁸ G.H.S. Lumban Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris*, (Jakarta: Erlangga, 2002), hlm. 54.

⁸⁹ Habib Adjie, *Hukum Notariat di Indonesia-Tafsiran Tematik Terhadap UU No.30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris*, (Bandung: Refika Aditama, 2008), hlm 26-27.

⁹⁰ G.H.S. Lumban Tobing, *Op. cit.*, hlm. 47

apabila itu dengan cara yang sah menurut hukum dapat dianggap sebagai telah diakui oleh yang bersangkutan.⁹¹

Nilai pembuktian akta Notaris dari aspek lahiriah, akta tersebut harus dilihat apa adanya, bukan dilihat ada apa. Secara lahiriah tidak perlu dipertentangkan dengan alat bukti lainnya. Jika ada yang menilai bahwa suatu akta Notaris tidak memenuhi syarat sebagai akta, maka yang bersangkutan wajib membuktikan bahwa akta tersebut secara lahiriah bukan akta otentik.⁹²

Sepanjang mengenai kekuatan pembuktian lahiriah ini, yang merupakan pembuktian lengkap dengan tidak mengurangi pembuktian sebaliknya, maka "akta partij" dan "akta pejabat" dalam hal ini adalah sama. Sesuatu akta yang di luar kelihatannya sebagai akta otentik, berlaku sebagai akta otentik bagi setiap orang, tanda tangan dari pejabat yang bersangkutan (Notaris) diterima sebagai sah.⁹³

Pembuktian sebaliknya, artinya bukti bahwa tanda tangan itu tidak sah, hanya dapat diadakan melalui "*valsheidsprocedure*" menurut Pasal 1866 KUHPerdara, dimana hanya diperkenankan pembuktian dengan surat-surat (*bescheiden*), saksi-saksi (*getuigen*), persangkaan, pengakuan, dan sumpah. Jadi dalam hal ini (yakni pembuktian sebaliknya terhadap kekuatan pembuktian lahiriah melalui "*valsheidsprocedure*"), yang menjadi persoalan bukan isi dari akta itu ataupun wewenang dari pejabat itu, akan tetapi semata-mata mengenai tanda tangan dari pejabat itu.⁹⁴

⁹¹ *Ibid.*, hlm. 48

⁹² Habib Adjie, *Op. cit.*, hlm. 72

⁹³ G.H.S. Lumban Tobing, *Op. cit.*, hlm. 48.

⁹⁴ *Ibid.*, hlm. 48.



Penyangkalan atau pengingkaran bahwa secara lahiriah akta Notaris sebagai akta otentik, bukan akta otentik, maka peniliannya pembuktiannya harus didasarkan kepada syarat-syarat akta Notaris sebagai akta otentik. Pembuktian semacam ini harus dilakukan melalui upaya gugatan ke pengadilan. Penggugat harus dapat membuktikan bahwa secara lahiriah akta yang menjadi objek gugatan bukan akta Notaris. Mempunyai kekuatan pembuktian lahiriah (*Uitwendige bewijskracht*) yaitu kemampuan akta itu sendiri untuk dapat membuktikan dirinya sebagai akta otentik. Kemampuan ini berdasarkan Pasal 1875 KUHPerdara yang tidak dapat diberikan kepada akta yang dibuat di bawah tangan. Akta yang dibuat di bawah tangan baru berlaku sah, yakni apabila benar-benar berasal dari pihak, terhadap siapa akta tersebut dipergunakan, dan apabila yang menandatangani mengakui kebenaran dari tanda tangannya itu atau apabila itu dengan cara yang sah menurut hukum telah diakui oleh yang bersangkutan. Sementara akta otentik yang dibuat oleh Notaris dapat membuktikan sendiri keabsahannya (*acta publica probant sese ipsa*). Artinya dari bentuk lahiriah akta dan dari isi kata-katanya menunjukkan bahwa akta itu berasal dari seorang pejabat umum, maka akta dianggap sebagai akta otentik sampai dapat dibuktikan bahwa akta tersebut bukanlah suatu akta otentik.⁹⁵

b. Kekuatan Pembuktian Formal (*formele bewijskracht*)

Notaris sebagai pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta yang memuat kebenaran formal sesuai dengan apa yang diberitahukan para pihak kepada Notaris. Notaris sebagai pejabat umum yang berwenang untuk

⁹⁵ Habib Adjie, *Op.cit*, hlm. 127



membuatkan akta yang memuat kebenaran formal sesuai dengan apa yang diberitahukan para pihak kepada Notaris. Menurut R. Soebekti, yang dinamakan surat akta adalah suatu tulisan yang semata-mata dibuat untuk membuktikan sesuatu hal atau peristiwa, karenanya suatu akta harus selalu ditanda-tangani.⁹⁶

Sedangkan menurut Sudikno Mertokusuma, yang dinamakan akta adalah surat yang diberi tanda tangan yang memuat peristiwa-peristiwa yang menjadi dasar dari suatu hak/perikatan yang dibuat sejak semula dengan sengaja untuk pembuktian.⁹⁷

Sehingga pembuatan akta Notaris dapat digunakan sebagai pembuktian dalam sebuah sengketa hukum yang digunakan sebagai alat untuk mengingat kembali peristiwa-peristiwa yang telah terjadi, sehingga dapat digunakan untuk kepentingan pembuktian.⁹⁸

Akta Notaris harus memberikan kepastian bahwa suatu kejadian dan fakta tersebut dalam akta betul-betul dilakukan oleh Notaris atau diterangkan oleh pihak-pihak yang menghadap pada saat yang tercantum dalam akta sesuai dengan prosedur yang sudah ditentukan dalam pembuatan akta. Secara formal untuk membuktikan kebenaran dan kepastian tentang hari, tanggal, bulan, pukul (waktu) menghadap, dan para pihak yang menghadap, paraf dan tanda tangan para pihak/penghadap, saksi, dan Notaris, serta membuktikan apa yang dilihat, disaksikan, didengar oleh Notaris (pada akta pejabat/berita acara), dan

⁹⁶ R. Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Cet. XXVIII, (Jakarta: Intermasa, 2006), hlm. 178.

⁹⁷ Sudikno Mertokusuma, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Edisi Ke 6, (Yogyakarta: Liberty, 2008), hlm. 142

⁹⁸ R. Soegondo Notodisoerjo, *Hukum Netaiat di Indonesia: Suatu Penjelasan*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2002), hlm.19.

mencatatkan keterangan atau pernyataan para pihak/penghadap (pada akta pihak).⁹⁹

Dengan kekuatan pembuktian formal ini oleh akta otentik dibuktikan, bahwa pejabat yang bersangkutan telah menyatakan dalam tulisan itu, sebagaimana yang tercantum dalam akta itu dan selain dari itu kebenaran dari apa yang diuraikan oleh pejabat dalam akta itu sebagai yang dilakukan dan disaksikannya di dalam menjalankan jabatannya itu.¹⁰⁰

Pasal 1866 Kitab Undang Undang Hukum Perdata bahwa bukti tulisan merupakan salah satu alat bukti tertulis. Demikian pula dalam Pasal 1867 Kitab Undang Undang Hukum Perdata dikatakan bahwa pembuktian dengan tulisan dilakukan dengan tulisan-tulisan otentik maupun dengan tulisan-tulisan di bawah tangan.

Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dikatakan bahwa suatu akta otentik ialah suatu akta yang di dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau di hadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat di mana akta dibuatnya. Yang dimaksud akta tersebut dibuat dalam bentuk menurut ketentuan undang-undang, dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum dan pejabat umum tersebut berwenang untuk itu di tempat akta itu dibuat.

Dengan demikian Notaris sebagai pejabat umum yang berwenang membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan ketetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan atau yang dikehendaki oleh para pihak yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta otentik. Tujuannya

⁹⁹ *Ibid*, hlm. 19.

¹⁰⁰ G.H.S. Lumban Tobing, *Op. cit.*, hlm. 49



adalah sebagai alat bukti yang kuat jika suatu saat terjadi perselisihan antara para pihak atau ada gugatan secara perdata maupun tuntutan secara pidana dari pihak lain. Jika terjadi suatu gugatan perdata maupun tuntutan pidana dari salah satu pihak maka tidak menutup kemungkinan Notaris akan tersangkut dalam persoalan para pihak yang berperkara berkenaan dengan akta yang dibuat oleh Notaris.

Pada akta yang dibuat di bawah tangan kekuatan pembuktian ini hanya meliputi kenyataan, bahwa keterangan itu diberikan, apabila tanda tangan itu diakui oleh yang menanda- tangannya atau dianggap sebagai telah diakui sedemikian menurut hukum.

Jika aspek formal dipermasalahkan oleh para pihak, maka harus dibuktikan formalitas dari akta, yaitu harus dapat membuktikan ketidakbenaran hari, tanggal, bulan, tahun, dan pukul menghadap, membuktikan ketidak-benaran mereka yang menghadap, membuktikan ketidak-benaran apa yang dilihat, disaksikan, dan didengar oleh Notaris. Selain itu juga harus dapat membuktikan ketidak-benaran pernyataan atau keterangan para pihak yang diberikan/disampaikan di hadapan Notaris, dan ketidak-benaran tanda tangan para pihak, saksi, dan Notaris ataupun ada prosedur pembuatan akta yang tidak dilakukan. Dengan kata lain, pihak yang mempermasalahkan akta tersebut harus melakukan pembuktian terbalik untuk menyangkal aspek formal dari akta Notaris. Jika tidak mampu membuktikan ketidak-benaran tersebut, maka akta tersebut harus diterima oleh siapapun.¹⁰¹

Mempunyai kekuatan pembuktian formal (*Formale bewijskracht*), bahwa akta tersebut memberikan kepastian tentang sesuatu kejadian dan fakta tersebut

¹⁰¹ Habib Adjie, *Op. cit.*, hlm. 73



92

dalam akta betul-betul dilakukan oleh Notaris atau diterangkan oleh pihak-pihak yang menghadap. Artinya bahwa pejabat yang bersangkutan telah menyatakan dalam tulisan sebagaimana yang tercantum dalam akta itu dan selain dari itu kebenaran dari apa yang diuraikan oleh pejabat dalam akta itu sebagai yang dilakukan dan disaksikannya di dalam jabatannya itu. Dalam arti formal, sepanjang mengenai akta pejabat (*ambtelijke acte*), akta itu membuktikan kebenaran dari apa yang disaksikan, yakni yang dilihat, didengar dan juga dilakukan sendiri oleh Notaris sebagai pejabat umum di dalam menjalankan jabatannya. Pada akta di bawah tangan kekuatan pembuktian ini hanya meliputi kenyataan bahwa keterangan itu diberikan, apabila tanda tangan yang tercantum dalam akta di bawah tangan itu diakui oleh orang yang menanda-tanganinya atau dianggap sebagai telah diakui sedemikian menurut hukum. Dalam arti formal, maka terjamin kebenaran/kepastian tanggal dari akta otentik tersebut, kebenaran tanda tangan yang terdapat dalam akta itu, identitas dari orang-orang yang hadir (*comparanten*), demikian juga tempat akta itu dibuat. Sepanjang mengenai *acte partij* bahwa para pihak yang ada menerangkan seperti yang diuraikan dalam akta itu, sedang kebenaran dari keterangan-keterangan itu sendiri hanya pasti antara pihak-pihak sendiri.

Pada akta otentik berlaku kekuatan pembuktian formal dan berlaku terhadap setiap orang yakni apa yang ada dan terdapat di atas tanda tangan mereka. Namun terdapat pengecualian atau pengingkaran atas kekuatan pembuktian formal ini, yaitu:



a. Pihak penyangkal dapat langsung tidak mengakui bahwa tanda tangan yang dibubuhkan dalam akta tersebut adalah tanda-tangannya. Pihak penyangkal dapat mengatakan bahwa tanda tangan yang kelihatannya sebagai yang dibubuhkan olehnya ternyata dibubuhkan oleh orang lain dan karenanya dalam hal ini terjadi apa yang dikenal sebagai pemalsuan tanda tangan.

b. Pihak penyangkal dapat menyatakan bahwa Notaris dalam membuat akta melakukan suatu kesalahan atau kehilafan (*ten onrechtte*) namun tidak menyangkal tanda tangan yang ada di dalam akta tersebut. Artinya pihak penyangkal tidak mempersoalkan formalitas akta namun mempersoalkan substansi akta. Dengan demikian yang dipersoalkan adalah isi akta dari Notaris yang tidak benar (*intelectuele valsheid*). Pihak penyangkal tidak menuduh terdapat pemalsuan namun menuduhkan suatu kehilafan yang mungkin tidak disengaja sehingga tuduhan tersebut bukan pada kekuatan pembuktian formal melainkan kekuatan pembuktian material dari keterangan Notaris tersebut. Dalam membuktikan hal ini menurut hukum dapat digunakan segala hal yang berada dalam koridor hukum formil pembuktian.¹⁰²

Siapa pun boleh untuk melakukan pengingkaran atau penyangkalan atas aspek formal akta Notaris, jika yang bersangkutan merasa dirugikan atas akta yang dibuat di hadapan atau oleh Notaris. Pengingkaran atau penyangkalan tersebut dilakukan dengan suatu gugatan ke pengadilan umum, dan penggugat

¹⁰² *Ibid*, hlm. 127.



harus dapat membuktikan bahwa aspek formal yang dilanggar atau tidak sesuai dalam akta yang bersangkutan.¹⁰³

Akta Notaris yang dibuat sesuai kehendak para pihak yang berkepentingan guna memastikan atau menjamin hak dan kewajiban para pihak, kepastian, ketertiban dan perlindungan hukum para pihak. Akta Notaris pada hakekatnya memuat kebenaran formal sesuai dengan apa yang diberitahukan para pihak kepada Pejabat umum (Notaris). Notaris berkewajiban untuk memasukkan dalam akta tentang apa yang sungguh-sungguh telah dimengerti sesuai dengan kehendak para pihak dan membacakan kepada para pihak tentang isi dari akta tersebut. Pernyataan atau keterangan para pihak tersebut oleh Notaris dituangkan dalam akta Notaris.¹⁰⁴ Sedangkan tulisan di bawah tangan atau disebut juga akta di bawah tangan dibuat dalam bentuk yang tidak ditentukan oleh undang-undang, tanpa perantara atau tidak di hadapan Pejabat Umum (Notaris) berdasarkan pasal 1874 KUHPerdara.

c. Kekuatan Pembuktian Material (*Materiele bewijskracht*)

Kepastian tentang materi suatu akta sangat penting, bahwa apa yang tersebut dalam akta merupakan pembuktian yang sah terhadap pihak-pihak yang membuat akta atau mereka yang mendapat hak dan berlaku untuk umum, kecuali ada pembuktian sebaliknya (*tegenbewijs*). Keterangan atau pernyataan yang dituangkan/dimuat dalam akta pejabat (atau berita acara), atau keterangan para pihak yang diberikan/ disampaikan di hadapan Notaris dan para pihak harus dinilai benar. Perkataan yang kemudian dituangkan/dimuat dalam akta harus

¹⁰³ *Ibid*, hlm. 127

¹⁰⁴ Habib Adjie, *Op.cit*, hlm. 45

tanggung jawab para pihak sendiri.¹⁰⁶ Artinya tidak hanya kenyataan yang dibuktikan oleh suatu akta otentik, namun isi dari akta itu dianggap dibuktikan sebagai yang benar terhadap setiap orang, yang menyuruh adakan/buatkan akta itu sebagai tanda bukti terhadap dirinya (*preuve preconstituee*). Akta otentik dengan demikian mengenai isi yang dimuatnya berlaku sebagai yang benar, memiliki kepastian sebagai sebenarnya, maka menjadi terbukti dengan sah di antara para pihak oleh karenanya apabila digunakan di muka pengadilan adalah cukup dan bahwa hakim tidak diperkenankan untuk meminta tanda pembuktian lainnya di samping akta otentik tersebut.

Ketiga aspek tersebut di atas merupakan kesempurnaan akta Notaris sebagai akta otentik dan siapapun terikat oleh akta tersebut. Jika dapat dibuktikan dalam suatu persidangan pengadilan, bahwa ada salah satu aspek yang tidak benar, maka akta itu hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan atau akta tersebut didegradasikan kekuatan pembuktiannya sebagai akta yang mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan.¹⁰⁷

Hakim terikat dengan alat bukti otentik sebab jika tidak demikian maka dapat dipertanyakan apa gunanya undang-undang menunjuk para pejabat yang membuat suatu akta otentik sebagai alat bukti bila hakim dapat begitu saja mengesampingkan akta yang dibuat oleh pejabat tersebut. Tanggung Jawab Notaris sebagai pejabat umum terhadap akta otentik yang dibuat harus sesuai dengan pasal 16 UUJN 2014 Tentang Jabatan Notaris. Dalam pembuatan akta

¹⁰⁶ Habib Adjie, *Op cit*, hlm. 127

¹⁰⁷ *Ibid*, hlm. 127.



otentik yang dibuat, seorang Notaris harus bersifat pasif artinya tanpa mengurangi hak kewenangan Notaris untuk mengkonstantir segala sesuatu yang terjadi di hadapannya khususnya pencarian fakta dalam hal ini menyelidiki keterangan yang dikemukakan atau disampaikan oleh para pihak (pemohon akta) apakah bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum maka Notaris harus menolak. Meskipun ranah pekerjaan Notaris dalam ranah hukum perdata dan hukum administrasi serta pertanggung-jawaban moral dan etika, namun terhadap akta yang dibuat dan berindikasi perbuatan pidana maka Notaris harus bertanggung-jawab secara pidana, mulai pemeriksaan dalam proses penyidikan hingga proses pembuktian di persidangan dan melaksanakan keputusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap.

B. Pengaturan tentang BPHTB yang Tidak Dapat Disimpangi oleh Wajib Pajak

1. Ketentuan Umum Pengaturan Pemungutan BPHTB

Terjadinya penyimpangan penggunaan surat kuasa jual dengan hak substitusi untuk menghindari BPHTB disebabkan karena adanya celah hukum atau ketidaklengkapan ketentuan aturan yang mampu menjerat tindakan penyimpangan tersebut. Untuk mengantisipasi celah hukum tersebut, maka diperlukan penemuan hukum.

Penemuan hukum dilakukan oleh karena undang-undang tidak lengkap atau tidak jelas, hakim harus mencari hukumnya dan harus menemukan hukumnya (*rechtsvinding*). Teori tentang penemuan hukum ini menjawab pertanyaan



mengenai interpretasi atau penafsiran terhadap undang-undang. Pada dasarnya setiap orang dapat menemukan hukum, namun penemuan hukum yang dilakukan oleh hakim adalah hukum, sedangkan penemuan hukum yang dilakukan oleh orang adalah doktrin, dalam ilmu hukum doktrin bukanlah hukum melainkan sumber hukum.¹⁰⁸

Mawissen menyebut penemuan hukum dengan pengembangan hukum (*rechtsboefening*), yang merupakan "...kegiatan manusia berkenaan dengan adanya dan berlakunya hukum di masyarakat, yang meliputi kegiatan membentuk, menerapkan, menemukan, menafsirkan secara sistematis, mempelajari, dan mengajarkan hukum".¹⁰⁹ Sedangkan pengembangan hukum itu sendiri dibedakan lagi menjadi pengembangan hukum praktis dan pengembangan hukum teoritis.

"Pengembangan hukum praktis meliputi kegiatan yang berkenaan dengan hal mewujudkan hukum dalam kehidupan sehari-hari, sedangkan pengembangan hukum teoritis meliputi kegiatan pembentukan hukum, penemuan hukum, dan bantuan hukum".¹¹⁰

Dasar hukum penerapan pemungutan pajak di Indonesia adalah ketentuan yang terdapat dalam Undang-Undang Dasar 1945 Pasal 23 huruf A amandemen ketiga yang berbunyi : Pajak dan pungutan lain yang bersifat memaksa untuk keperluan negara diatur dengan undang-undang.

Besarnya peran yang diberikan oleh pajak sebagai sumber dana dalam pembangunan nasional, maka tentunya perlu lebih digali lagi potensi pajak yang ada dalam masyarakat sesuai dengan situasi dan kondisi perekonomian serta

¹⁰⁸ Sudikno Mertokusumo, *Op.cit.*, hlm.5.

¹⁰⁹ B. Arief Sidharta, *Op.cit.*, hlm..61

¹¹⁰ *Ibid*, hlm. 63



perkembangan bangsa ini. Salah satu sumber potensi pajak yang patut digali sesuai situasi dan kondisi perekonomian serta perkembangan pembangunan bangsa sekarang ini adalah jenis Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).¹¹¹

Seperti yang telah diketahui bahwa sebelum berlakunya Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau yang dikenal dengan Undang-undang Pokok Agraria (UUPA), setiap pemindahan hak atas harta tetap yang ada di wilayah Indonesia, dipungut Bea Balik Nama berdasarkan Ordonansi Bea Balik Nama *Staatblad* 1924 Nomor 291. Obyek Bea Balik Nama (BBN) menurut ordonansi tersebut adalah pemindahan hak yang dilakukan dengan pembuatan akta berdasarkan Ordonansi Bea Balik Nama *Staatblad* 1834 Nomor 27.

Berlakunya Undang-undang Pokok Agraria (UUPA) membawa konsekuensi, bahwa pungutan Bea Balik Nama (BBN) atas harta tetap berupa tanah tidak dapat dilaksanakan, karena pungutan tersebut melekat pada hukum tanah berdasarkan Buku II Kitab Undang-undang Hukum Perdata. Sedangkan Buku II Kitab Undang-undang Hukum Perdata sepanjang yang mengenai bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya telah dicabut oleh Undang-undang Pokok Agraria (UUPA).

Dengan demikian sejak berlakunya Undang-undang Pokok Agraria (UUPA), Bea Balik Nama (BBN) atas tanah tidak dipungut lagi, maka dengan berlakunya Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-

¹¹¹ Marihot Pahala Siahaan, *Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Teori Dan Praktek*, Edisi I, Cet. 1, (Jakarta : PT. Raja Grafindo, 2003), hlm. 6.



Pokok Agraria yang merupakan dasar hukum dalam upaya meletakkan dasar-dasar bagi penyusunan hukum agraria yang bersifat nasional dan memberikan kepastian hukum dalam bidang pertanahan bagi rakyat Indonesia, dan untuk menggantikan pungutan Bea Balik Nama (BBN) atas harta tetap berupa tanah, maka Pemerintah bersama Dewan Perwakilan Rakyat (DPR) bersepakat untuk memberlakukan Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang diperbaharui dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000, dan selanjutnya diperbaharui lagi dengan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.

Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (*selanjutnya disebut BPHTB*), sebenarnya bukanlah hal yang baru dalam bidang perpajakan yang dipungut oleh pemerintah, karena pajak jenis ini telah pernah diberlakukan di Indonesia ketika masih di bawah penjajahan Belanda. Pajak jenis ini terhapus dengan berlakunya Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria (UUPA), tetapi kemudian diberlakukan lagi sesuai dengan ketentuan yang berlaku dalam UUPA.

Tujuan pembentukan Undang-undang tentang BPHTB adalah perlunya diadakan pemungutan pajak atas Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, sebagaimana telah pernah dilaksanakan dan dilakukan sebagai upaya kemandirian bangsa untuk memenuhi pengeluaran pemerintah berkaitan dengan tugasnya dalam menyelenggarakan pemerintahan umum dan pembangunan.¹¹²

¹¹² *Ibid*, hlm. 44.



Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) merupakan salah satu pajak obyektif atau pajak kebendaan dimana pajak terutang didasarkan pertama-tama pada apa yang menjadi obyek pajak baru kemudian memperhatikan siapa yang menjadi subyek pajak.¹¹³ Pemungutan BPHTB dilakukan dengan cara *self assessment*, yaitu wajib pajak diberikan kepercayaan untuk menghitung sendiri serta membayar sendiri pajak yang terutang dengan menggunakan Surat Setoran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (SSB) dan melaporkannya tanpa mendasarkan kepada adanya surat ketetapan pajak. Hal ini sesuai dengan ketentuan yang terdapat dalam Pasal 1 angka (41 dan 42) Undang-undang Nomor 28 Tahun 2009, dinyatakan bahwa: (41) Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah pajak atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan; (42) Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan adalah perbuatan atau peristiwa hukum yang mengakibatkan diperolehnya hak atas tanah dan/atau bangunan oleh orang pribadi atau Badan.

Wirawan B. Ilyas dan Richard Burton mengatakan, bahwa Obyek dari Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) adalah perolehan hak atas tanah dan atau bangunan yang dapat berupa tanah (termasuk tanaman di atasnya), tanah dan bangunan, atau bangunan.¹¹⁴

Perolehan hak atas tanah dan bangunan terjadi karena adanya peralihan hak yang meliputi peristiwa hukum dan perbuatan hukum yang terjadi antara orang atau badan hukum sebagai subyek hukum yang oleh Undang-undang dan peraturan hukum yang berlaku diberikan kewenangan untuk memiliki hak atas

¹¹³ *Ibid*, hlm. 59

¹¹⁴ Wirawan B. Ilyas, dan Richard Burton, *Hukum Pajak*, Edisi Revisi, (Jakarta : Salemba Empat, 2004), hlm. 90



tanah dan bangunan, dan menurut hukum peralihan hak terjadi karena dua hal, yaitu hak beralih dan hak dialihkan.

Hak beralih adalah suatu peralihan hak atas tanah dan atau bangunan yang disebabkan oleh orang yang memiliki suatu hak atas tanah dan atau bangunan meninggal dunia sehingga hak tersebut beralih secara langsung kepada ahli waris.

Atau dapat juga dikatakan peralihan hak terjadi dengan tidak sengaja melalui suatu perbuatan melainkan terjadi karena hukum atau dapat juga dikatakan bahwa

hak atas tanah dan atau bangunan beralih karena peristiwa hukum. Sedangkan hak dialihkan adalah suatu peralihan hak atas tanah dan atau bangunan yang dilakukan dengan sengaja sehingga hak tersebut terlepas dari pemegangnya semula dan menjadi hak pihak lain, dengan kata lain peralihan hak terjadi melalui perbuatan hukum tertentu yang dapat berupa jual beli atau hibah, wasiat dan sebagainya.¹¹⁵

Untuk menentukan apakah suatu perolehan hak atas tanah dan bangunan sebagai obyek pajak adalah, bahwa peralihan yang terjadi baik karena peristiwa hukum maupun perbuatan hukum, mengakibatkan terjadinya perolehan hak atas tanah dan bangunan oleh seseorang atau badan hukum secara permanen. Selain itu peralihan hak yang terjadi juga harus sesuai dan tunduk kepada ketentuan hukum yang berlaku di Indonesia, yaitu dilakukan dengan menggunakan akta autentik, oleh dan di hadapan pejabat yang berwenang. Selain peralihan hak, pemberian hak baru juga dikenakan BPHTB.

Sistem Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan adalah *Self Assessment*, dimana Wajib Pajak diberi kepercayaan untuk menghitung dan

¹¹⁵ Marihot Pahala Siahaan *Op. cit.*, hlm. 61



membayar sendiri pajak yang terhutang dengan menggunakan Surat Setoran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (SSB), dan melaporkannya tanpa berdasarkan diterbitkannya Surat Ketetapan Pajak. *Self Assessment System* yakni suatu sistem pemungutan pajak yang memberi wewenang kepada wajib pajak untuk menentukan sendiri besarnya pajak terhutang. Ciri-cirinya adalah :¹¹⁶

- a. Wewenang untuk menentukan besarnya pajak terhutang ada pada wajib pajak sendiri.
- b. Wajib pajak aktif, mulai dari menghitung, menyeter dan melaporkan sendiri pajak yang terhutang.
- c. Fiskus tidak ikut campur dan hanya mengawasi.

Sistem *Self Assessment* ini umumnya diterapkan pada jenis pajak dimana wajib pajaknya dipandang cukup mampu untuk disertai tanggung jawab untuk menghitung dan menetapkan hutang pajaknya sendiri. Dalam hal ini, subyek pajak/wajib pajaknya relatif terbatas, tidak seperti Pajak Bumi dan Bangunan.

Sebagai contoh adalah Pajak Penghasilan (PPh), Pajak Pertambahan Nilai Atas Barang dan Jasa (PPN), dan juga Pajak Penjualan atas Barang Mewah (PPNBM).

Prinsip pemungutan yang dianut dalam Undang-undang Bea Perolehan Hak Atas Tanah (BPHTB) adalah:¹¹⁷

- a. Pemenuhan kewajiban BPHTB adalah berdasarkan sistem *Self Assessment*, yaitu wajib pajak menghitung dan membayar sendiri utang pajaknya.

¹¹⁶ Y. Sri Pudiartmoko, *Pengantar Hukum Pajak*, (Yogyakarta : Penerbit Andi, 2002), hlm. 61.

¹¹⁷ Mardiasmo, *Perpajakan*, Edisi Revisi, (Yogyakarta : Andi, 2002), hlm. 289.



b. Besarnya tarif ditetapkan sebesar 5% (lima persen) dari Nilai Perolehan Obyek Pajak Kena Pajak.

c. Agar Pelaksanaan Undang-undang BPHTB dapat berlaku secara efektif, maka baik kepada Wajib Pajak maupun kepada pejabat-pejabat umum yang melanggar ketentuan atau tidak melaksanakan kewajibannya, dikenakan sanksi menurut peraturan Perundang-undangan yang berlaku.

d. Hasil penerimaan BPHTB merupakan penerimaan Negara yang sebagian besar diserahkan kepada Pemerintah Daerah, untuk meningkatkan pendapatan daerah guna membiayai pembangunan daerah dalam rangka memanfaatkan otonomi daerah.

e. Semua pungutan atas perolehan hak atas tanah dan bangunan di luar ketentuan ini tidak diperkenankan.

2. Pencegahan Penghindaran BPHTB Melalui Penggunaan Kuasa Jual Substitusi dalam Peralihan Hak Atas Tanah/Bangunan

Upaya pencegahan terhadap penggunaan kuasa jual substitusi untuk menghindari BPHTB dalam peralihan hak atas tanah/bangunan dapat dilakukan dengan metode penemuan hukum interpretatif dan metode konstruksi.

Metode-metode dalam penemuan hukum meliputi metode interpretasi (*intepretation method*), metode kontruksi hukum atau penalaran (*redeneerwijzen*). Interpretasi hukum terjadi apabila terdapat ketentuan undang-undang yang secara langsung dapat ditetapkan pada peristiwa konkret yang

dihadapi, metode dilakukan dalam hal peraturannya sudah ada, tetapi tidak jelas untuk dapat diterapkan pada peristiwa konkret karena terdapat norma yang kabur (*vage normen*), konflik antar norma hukum (*antinomy normen*), dan ketidakpastian suatu peraturan perundang-undangan.¹¹⁸ Interpretasi hukum dapat dilakukan dengan cara memperjelas dan mendefinisikan kembali ketentuan yang sudah ada untuk mengantisipasi tindakan penyimpangan penggunaan surat kuasa jual dengan hak substitusi dalam penghindaran pajak.

Selain melakukan interpretasi hukum, dapat juga melakukan kontruksi hukum, melalui pembuatan ketentuan atau peraturan baru yang bersifat melengkapi ketentuan yang sudah ada. “Kontruksi hukum terjadi apabila tidak ditemukan ketentuan undang-undang yang secara langsung dapat diterapkan pada masalah hukum yang dihadapi, atau dalam hal peraturannya tidak ada, jadi terdapat kekosongan hukum (*recht vacuum*) atau kekosongan undang-undang (*wet vacuum*)”.¹¹⁹

Dalam rangka untuk mengantisipasi penghindaran pembayaran BPHTB dalam transaksi jual beli tanah/bangunan dengan kuasa jual dengan substitusi, maka dapat dilakukan dengan cara sebagai berikut ini.

a. Pemerintah Daerah harus Membuat Perda terkait dengan Sistem dan Prosedur Pembayaran BPHTB

Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) merupakan salah satu sumber retribusi daerah, karena hal ini diatur dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah Dan Retribusi

¹¹⁸ Bambang Sutyoso, *Op.cit.* hlm. 60.

¹¹⁹ Jazim Hamidi, *Hermeneutika Hukum, Sejarah, Filasafat dan Metode Tafsir*, (Malang: UB Press, 2011), hlm. 40.



Daerah Pasal 1 angka (41) yang menyebutkan bahwa Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) adalah pajak atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan. Pada angka (42) selanjutnya dijelaskan bahwa Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan adalah perbuatan atau peristiwa hukum yang mengakibatkan diperolehnya hak atas tanah dan/atau bangunan oleh orang pribadi atau Badan.

Mengingat BPHTB merupakan salah satu sumber retribusi daerah, maka Pemerintah Daerah harus bertindak proaktif untuk melakukan pengaturan lebih lanjut terkait pemungutan BPHTB melalui pembuatan Perda, agar tidak terjadi penyelewengan yang dilakukan oleh pihak-pihak yang tidak bertanggung jawab. Hal ini seperti yang diberitakan oleh Merdeka.com di bawah ini.

Merdeka.com, Malang - Badan Pelayanan Pajak Daerah (BP2D) Kota Malang membongkar kecurangan makelar Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Indikasi penyelewengan uang pajak diketahui petugas lewat hasil audit rekening pembayaran.

Petugas menemukan fakta sejumlah Wajib Pajak (WP) belum melakukan pembayaran atas kewajiban pajaknya dengan nilai mencapai ratusan juta rupiah. Setelah ditelusuri, nyatanya terjadi praktik pelanggaran berat yang dilakukan oleh oknum makelar pajak yang juga biasa disebut 'freelance' itu.

Modusnya, para freelance memanfaatkan kedekatan dengan para Notaris atau Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang mempercayakan proses pengurusan dokumen dan pembayaran pajak kliennya.¹²⁰

¹²⁰ <https://malang.merdeka.com/kabar-malang/operasi-sikat-mafia-pajak-bongkar-kecurangan-makelar-bphtb-170420v.html>, diakses 18 Juni 2018.



UU No. 21 Tahun 1997 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang No. 20 Tahun 2000 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, dan diubah lagi dengan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah menganut prinsip perpajakan yaitu pemungutan pajak BPHTB menggunakan sistem *self assessment*. Sistem *self assessment* mengandung arti bahwa Wajib Pajak diwajibkan untuk menghitung, memperhitungkan, membayar sendiri dan melaporkan pajak yang terutang sesuai peraturan perundang-undangan perpajakan, sehingga penentuan besarnya pajak yang terutang dipercayakan kepada Wajib Pajak.

Wajib Pajak memperoleh hak atas tanah tersebut karena adanya pemindahan hak dan pemberian hak baru. Pemindahan hak yang sering terjadi dalam masyarakat karena adanya jual beli dengan objek tanah dan atau bangunan, dalam jual beli yang perlu diperhatikan adalah objek pajak tersebut tidak sedang dalam sengketa.

Jual beli tanah dan atau bangunan didasarkan pada nilai transaksi, yaitu harga yang terjadi dan telah disepakati oleh pihak-pihak yang bersangkutan. Selain didasarkan oleh nilai transaksi, khusus diluar jual beli didasarkan pada nilai pasar, yaitu harga rata-rata dari transaksi jual beli secara wajar yang terjadi di sekitar letak tanah dan atau bangunan.

Pada Pasal 87 ayat (4-6) UU Nomor 28 Tahun 2009 dijelaskan bahwa:

(4) Besarnya Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak ditetapkan paling rendah sebesar Rp. 60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah) untuk setiap Wajib Pajak.

(5) Dalam hal perolehan hak karena waris atau hibah wasiat yang diterima orang pribadi yang masih dalam hubungan keluarga sedarah dalam



garis keturunan lurus satu derajat ke atas atau satu derajat ke bawah dengan pemberi hibah wasiat, termasuk suami/istri, Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak ditetapkan paling rendah sebesar Rp. 300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah).

(6) Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dan ayat (5) ditetapkan dengan Peraturan Daerah.

Kemudian pada Pasal 88 dinyatakan, yaitu:

(1) Tarif Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan ditetapkan paling tinggi sebesar 5% (lima persen).

(2) Tarif Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan ditetapkan dengan Peraturan Daerah.

Berdasarkan Pasal 78 dan 88 UU Nomor 28 Tahun 2009 di atas, maka setiap Pemerintah Daerah diberikan kewenangan untuk menentukan sendiri Nilai

Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak. Sebagai contoh DKI Jakarta, melalui

Peraturan Gubernur Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 126 Tahun

2017 Tentang Pengenaan 0% (Nol Persen) Atas Bea Perolehan Hak Atas Tanah

Dan Bangunan Terhadap Perolehan Hak Pertama Kali Dengan Nilai Perolehan

Objek Pajak Sampai Dengan Rp2.000.000.000,00 (Dua Miliar Rupiah), yang pada

Pasal 2 dijelaskan bahwa ketentuan ini berlaku bagi pemindahan hak dan

pemberian hak baru. Untuk pemindahan hak meliputi jual beli, hibah, hibah

wasiat dan waris. Lebih lanjut Pasal 3 Peraturan Gubernur Provinsi Daerah

Khusus Ibukota Jakarta Nomor 126 Tahun 2017 tersebut mengatur bahwa:

(1) Pengenaan 0% (nol persen) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 diberikan dengan ketentuan sebagai berikut :

a. hanya untuk wajib pajak orang pribadi;

b. diberikan untuk pertama kali perolehan hak karena pemindahan hak atau pemberian hak baru; dan



c. dengan NPOP sampai dengan Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah).

(2) Wajib pajak orang pribadi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, merupakan Warga Negara Indonesia yang berdomisili di Daerah paling sedikit selama 2 (dua) tahun berturut-turut, berdasarkan Kartu Tanda Penduduk Daerah atau Kartu Keluarga atau surat keterangan domisili dari pejabat yang berwenang.

Pembebasan pembayaran BPHTB di DKI Jakarta tersebut hanya berlaku pada wajib pajak orang pribadi, dikenakan pada transaksi pertama kali perolehan hak karena pemindahan hak atau pemberian hak baru, dan Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) tidak lebih dari Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah).

Wajib Pajak BPHTB harus sudah membayar pajak yang terutang sebelum akta jual beli tersebut diterbitkan atau ditandatangani oleh PPAT/Notaris. Akta disini sebagai bukti telah terjadi jual beli tanah dan atau bangunan. Jika akta tersebut ditandatangani sebelum dilunasinya pajak BPHTB yang terutang, maka PPAT/Notaris tersebut akan terkena sanksi sesuai peraturan yang berlaku, yaitu Disiplin Pegawai Negeri Sipil.

Disini yang perlu diperhatikan adalah pada saat terjadinya kata sepakat diantara para pihak dalam jual beli, kemungkinan dikhawatirkan terjadi kecurangan dalam perhitungan Nilai Perolehan Objek Pajak. Berdasarkan penelitian dari penulis mengenai kecurangan tersebut, ternyata kecil sekali terjadi kecurangan penghitungan NPOP objek pajak BPHTB, bahkan tidak mungkin terjadi, sebab dasar pengenaan BPHTB adalah luas tanah dan atau bangunan yang dihitung permeternya, selain itu nantinya Nilai Perolehan Objek Pajak tersebut akan dihitung atau dicocokkan sesuai harga transaksi letak tanah dan atau



bangunan. Jika Nilai Perolehan Objek Pajak tidak diketahui, maka Menteri Keuangan dapat menetapkan nilai transaksi objek pajak tersebut.

Berkaitan dengan hal tersebut di atas, maka Pemerintah Daerah perlu membuat aturan yang jelas tentang pembayaran BPHTB tersebut, agar dapat dijadikan pegangan bagi Notaris dan wajib pajak untuk mengurus pembayaran BPHTB, dan menciptakan kepastian hukum. Hal ini karena salah satu asas dari penemuan hukum adalah asas kepastian hukum.

Hukum bertujuan untuk mewujudkan kepastian dalam hubungan antar-manusia, yakni menjamin prediktabilitas, dan juga bertujuan untuk mencegah bahwa hak yang terkuat yang berlaku, beberapa asas yang terkandung dalam asas kepastian hukum adalah:

- 1) Asas legalitas, konstitusionalitas, dan supremasi hukum. Asas legalitas berkaitan dengan adanya ketentuan atau perundang-undangan yang mengatur tentang pembayaran BPHTB yang dikeluarkan oleh Pemerintah Daerah. Asas konstitusionalitas berkaitan dengan kesesuaian peraturan BPHTB yang ditetapkan oleh Pemerintah Daerah tidak bertentangan dengan perundang-undangan di atasnya. Supremasi hukum berkaitan dengan jaminan bahwa Pemerintah Daerah menjalankan peraturan terkait dengan BPHTB dengan adil bagi semua pihak, tanpa ada unsur pilih kasih.
- 2) Asas undang-undang menetapkan berbagai perangkat aturan tentang cara pemerintah dan para pejabatnya melakukan tindakan pemerintahan. Untuk itu, Pemerintah Daerah harus membuat prosedur dan mekanisme pembayaran



BPHTB secara lengkap dan diinformasikan kepada Notaris dan para wajib pajak.

3) Asas non-retroaktif perundang-undangan: suatu ketentuan undang-undang tidak boleh berlaku surut, yaitu Pemerintah Daerah dalam menegakan ketentuan BPHTB harus berpedoman asas non-retroaktif, yaitu segala sesuatu yang sudah terlanjur diatur dan terikat dengan aturan lama, tidak boleh ditindak dengan aturan baru yang muncul kemudian. Jadi aturan baru, digunakan untuk menindak permasalahan yang muncul setelah ketentuan baru tersebut telah dibuat.

4) Asas peradilan bebas: objektif-imparsial dan adil-manusiawi. Berkiatan dnegan ini, Pemerintah Daerah harus mengatur prosedur dan mekanisme peradilan yang berkaitan dengan penyimpangan atau pelanggaran pembayaran BPHTB, sanksi yang diberikan, dan menjamin bahwa semuanya itu dapat menjamin objektivitas dan rasa keadilan bagi para pihak.

b. Pemerintah Daerah Membuat MoU dengan Pengurus INI dan Ikatan PPAT

PPAT/Notaris termasuk sebagai salah satu pejabat yang mempunyai peranan penting dalam pelaksanaan pemungutan pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Ada kalanya KPPBB kurang mengetahui kejadian ataupun peristiwa yang harus dikenakan pajak. Untuk memperoleh data tersebut Pemerintah Daerah atau dalam hal ini Kantor Pelayanan Pajak menjalin kerjasama dengan pihak ke tiga, antara lain Ikatan PPAT atau INI (Ikatan Notaris Indonesia).



Melalui kerjasama dengan Ikatan PPAT dan INI tersebut, maka Pemerintah Daerah dapat bersama-sama dengan Pengurus Ikatan PPAT dan INI untuk melakukan sosialisasi tentang pentingnya BPHTB dalam meningkatkan retribusi daerah, dan meminta para PPAT dan Notaris untuk bertindak profesional dan jujur dalam menentukan BPHTB yang harus dibayarkan oleh Wajib Pajak. Hal ini karena PPAT dan Notaris memiliki data mengenai peristiwa jual beli tanah/bangunan yang dilakukan oleh para Wajib Pajak.

Notaris selain mempunyai wewenang dalam membuat akta yang otentik, juga mempunyai tugas dan tanggung jawab untuk memberikan bantuan penyuluhan hukum dan memberikan penjelasan mengenai undang-undang yang berlaku. Oleh karena itu, seorang Notaris diharapkan menguasai semua bidang hukum, tidak hanya hukum perdata, melainkan juga hukum adat, hukum publik, hukum administrasi, hukum agraria, bahkan juga undang-undang Penanaman Modal Asing (PMA), PMA menyebabkan terbukanya modal luar negeri untuk Indonesia dan Pemerintah Daerah.

Di samping tugas Notaris sebagaimana tersebut di atas, Notaris ada yang merangkap tugas sebagai PPAT, bahwa setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan sesuatu hak baru atas tanah, mengadakan tanah atau meminjam uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan, harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan di hadapan pejabat umum yang berwenang.

PPAT/Notaris memiliki peranan yang signifikan dalam pemungutan BPHTB karena PPAT/Notaris adalah pejabat umum yang terkait dengan transaksi



jual beli tanah, PPAT/Notaris akan menandatangani akta otentik setelah pajak BPHTB tersebut dibayar lunas oleh Wajib Pajak. Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris hanya dapat menandatangani akta pemindahan hak atas tanah dan atau bangunan setelah Wajib Pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak. Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris yang melanggar ketentuan tersebut di atas dikenakan sanksi administrasi berupa denda. Pasal 93 Undang Undang Nomor 28 Tahun 2009, menjelaskan bahwa besar denda administrasi bagi PPAT/Notaris tersebut ditetapkan sebagai berikut:

- (1) Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris dan kepala kantor yang membidangi pelayanan lelang negara, yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 91 ayat (1) dan ayat (2) dikenakan sanksi administratif berupa denda sebesar Rp7.500.000,00 (tujuh juta lima ratus ribu rupiah) untuk setiap pelanggaran.
- (2) Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris dan kepala kantor yang membidangi pelayanan lelang negara, yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 92 ayat (1) dikenakan sanksi administratif berupa denda sebesar Rp250.000,00 (dua ratus lima puluh ribu rupiah) untuk setiap laporan.

Dengan sistem *self assessment* dalam pemungutan pajak BPHTB, PPAT/Notaris sebagai pejabat secara tidak langsung mengurangi beban tugas KPPBB untuk membantu menghitung besarnya pajak BPHTB yang terutang, serta dapat pula membantu Wajib Pajak untuk menghitung dan menyetorkan pajak yang terutang, sehingga hal ini meringankan tugas KPPBB. Dalam penghitungan besarnya pajak ini tidak dapat berbohong, penghitungan tersebut akan dihitung kembali oleh petugas kantor pajak, dan bukti penghitungan tersebut harus dilampirkan.



Selain itu PPAT/Notaris mempunyai kewajiban untuk pelaporan atau pemberitahuan perolehan hak atas tanah dan atau bangunan, berdasarkan ketentuan yang berlaku. Laporan tersebut mengenai jumlah SSB yang keluar, jumlah akta yang dibuat. Akta tersebut baru bisa ditandatangani oleh PPAT/Notaris setelah pajak BPHTB yang terutang dilunasi oleh Wajib Pajak. Namun jika terdapat SSB nihil (perhitungan pajak yang terutang nol) tidak perlu dilaporkan, apabila dilaporkan juga boleh. Laporan ini dilaksanakan paling lambat tanggal 10 (sepuluh) setiap bulan. Laporan yang dimaksud di atas sekurang-kurangnya memuat nomor dan tanggal akta, status hak, letak tanah, luas tanah, luas bangunan, Nilai Jual Objek Pajak, harga transaksi atau nilai pasar, nama dan alamat pihak yang mengalihkan dan yang memperoleh hak serta tanggal dan jumlah setoran.

Wajib Pajak dapat menitipkan pembayaran BPHTB kepada Notaris /PPAT, hanya saja Notaris/PPAT harus bersikap amanah. Hal ini seperti yang dikatakan oleh R Imam Rahmat, Ketua Pengurus Daerah Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) pada Surya Malang.com di bawah ini.

SURYAMALANG.COM, KLOJEN - Ketua Pengurus Daerah Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Malang Raya R Imam Rahmat mengaku sudah mendengar perilaku freelance yang diduga mengemplang duit pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) di Kota Malang.

Imam mengakui ada beberapa wajib pajak (WP) yang menitipkan pembayaran BPHTB kepada notaris atau PPAT.

Hanya saja Imam memastikan karena titipan itu amanah, maka pegawai PPAT atau notaris membayarkan titipan itu ke Bank Jatim, selaku tempat pembayaran pajak daerah. Apalagi penitipan uang itu disertai dengan surat kuasa dari WP atau klien.



"Memang ada yang menitipkan dan itu amanah, jadi memang harus dibayarkan. Dan selama ini sudah dibayarkan," ujar Imam yang dihubungi Surya, Rabu (19/4/2017).¹²¹

Berkaitan dengan hal tersebut di atas, apabila Wajib Pajak ternyata sama sekali tidak melunasi pajak yang terutang, maka wajib Pajak tersebut dapat dikenakan sanksi. Sebagai pejabat yang memiliki kode etik profesi, PPAT/Notaris wajib membantu menyelesaikan permasalahan tersebut dengan memberikan data-data yang berkaitan dengan perolehan hak atas Tanah dan bangunan kepada pihak-pihak yang berkepentingan. Oleh karena itu sebagai pejabat atau tenaga ahli yang ditunjuk oleh Dirjen Pajak untuk membantu pelaksanaan ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan, PPAT/Notaris dilarang untuk memberitahukan kepada pihak lain yang tidak berhak atas segala sesuatu yang diketahui atau diberitahukan kepadanya oleh Wajib Pajak dalam rangka jabatan/pekerjaannya. Bukti-bukti tersebut diperlukan untuk melengkapi bahan keterangan perpajakan guna menghitung dan menentukan besarnya jumlah pajak yang terutang bagi Wajib Pajak yang sedang diperiksa.

PPAT/Notaris mempunyai peranan yang sangat penting dalam pelaksanaan pemungutan pajak BPHTB antara lain, yaitu membantu klien (relasi) dalam hal ini Wajib Pajak untuk segera melunasi pajak BPHTB yang terutang, setiap Wajib Pajak BPHTB dibantu untuk menghitung serta menyetorkan pajak yang terutang selain itu PPAT/Notaris juga harus melaporkan perolehan hak atas

¹²¹ <http://suryamalang.tribunnews.com/2017/04/19/ada-kasus-penipuan-pembayaran-bphtb-ppat-beri-dukungan-ini>, diakses tanggal 18 Juni 2018.



tanah dan bangunan, serta menyetorkan SSB. Bukti setoran digunakan sebagai alat untuk Balik Nama hak atas tanah dan bangunan.

Salah satu asas dalam penemuan hukum adalah asas *similia similibus* (asas persamaan). Berkaitan dengan ini, maka Pemerintah Daerah tidak boleh mengistimewakan orang tertentu (harus non-diskriminatif) dalam melakukan penegakan hukum terkait dengan BPHTB. Aturan hukum berlaku sama untuk setiap orang, karena itu ada dua hal penting yang terkandung dalam asas ini, yaitu:

(a) persamaan kedudukan di hadapan hukum dan pemerintahan.; (b) tuntutan perlakuan yang sama bagi semua warga negara. Berkaitan dengan kedua asas tersebut, maka Pemerintah Daerah harus menindak tegas kepada siapapun yang melanggar ketentuan BPHTB, dan menjamin bahwa setiap warga di hadapan hukum adalah sama, dan memberikan perlakuan yang sama terhadap setiap warga negara.



BAB IV

KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil dan pembahasan di muka, maka dapat ditarik kesimpulan, yaitu:

1. Surat kuasa jual bersubstitusi dengan tujuan untuk menghindari pembayaran

Pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) dianggap tidak sah, karena: (a) Surat kuasa jual bersubstitusi tersebut sesungguhnya bukan merupakan perjanjian atau kontrak yang dibuat berdasarkan konsensus dari para pihak yang membuatnya (Pasal 1320 ayat (1) KUH-Perdata); (b)

Surat kuasa jual bersubstitusi tersebut sebenarnya tidak dapat menjamin bahwa perjanjian tersebut merupakan wujud kebebasan berkontrak yang dilakukan berdasarkan kecakapan seseorang (penerima kuasa) untuk membuat perjanjian

(Pasal 1320 ayat (2) KUH-Perdata); (c) Surat kuasa jual bersubstitusi tersebut dibuat oleh para pihak yang tidak bebas untuk membuat perjanjian yang menyangkut kuasa yang dilarang oleh undang-undang atau bertentangan dengan kesusilaan atau ketertiban umum (Pasal 1320 ayat (4) KUH-Perdata).

2. Pengaturan hukum yang dilakukan oleh pemerintah dalam mencegah terjadi

penghindaran BPHTB melalui penggunaan kuasa jual substitusi dalam peralihan hak atas tanah, dapat dilakukan melalui, antara lain: (a) mengingatkan pemungutan BPHTB diserahkan kepada Pemerintah daerah dalam rangka meningkatkan retribusi daerah, maka Pemerintah Daerah harus proaktif



melakukan pengaturan BPHTB melalui Peraturan Daerah seperti yang telah dilakukan oleh Provinsi DKI Jakarta; (b) Pemerintah Daerah menjalin kerjasama dan membuat MoU dengan Pengurus Daerah INI (Ikatan Notaris Indonesia) dan Pengurus Daerah Ikatan PPAT dalam rangka meningkatkan profesionalisme dan kejujuran Notaris dan/atau PPAT dalam hal pembayaran BPHTB oleh Wajib Pajak yang menjadi kliennya.

B. Saran

Berpijak dari kesimpulan di atas, maka ada beberapa saran yang dapat penulis sampaikan, antara lain:

1. Pemerintah Pusat membuat peraturan perundang undangan Tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah dalam bentuk Undang Undang atau Peraturan Pemerintah, yang memiliki kekuatan hukum mengikat, berlaku secara nasional, dan dapat dijadikan rujukan oleh Pemerintah Daerah (Perda) dalam membuat Peraturan Daerah terkait dengan penggunaan surat kuasa mutlak sebagai pemindahan hak atas tanah, karena sampai dengan saat ini hanya merujuk terhadap Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 Tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah.
2. Pemerintah Daerah sebagai daerah otonom membuat Perda terkait dengan mekanisme pembayaran BPHTB dalam rangka untuk mengantisipasi penyelewengan pembayaran BPHTB oleh wajib pajak, sekaligus untuk meningkatkan Pendapatan Asli Daerah (PAD). Perda tersebut dapat dibuat oleh



DAFTAR PUSTAKA

BUKU:

Abdulkadir Muhammad, **Hukum Perikatan**, Bandung: Citra Aditya Bhakti, 2000.

Achmad Busro, **Kapita Selekta Hukum Perjanjian**, Yogyakarta, Pohon Cahaya, 2013.

Achmad Busro, **Hukum Perikatan Berdasar Buku III KUH Perdata**, Yogyakarta: Pohon Cahaya, 2011.

Achmad Ali dan Wiwie Heryani, **Asas-Asas Hukum Pembuktian Perdata**, Jakarta: Prenada Media Group, 2015.

Departemen Keuangan Republik Indonesia, **Dasar-dasar Perpajakan**, Jakarta: Depkeu, 2001.

Effendi Perangin, **Hukum Agraria di Indonesia, Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum**, Jakarta: Rajawali Pers, 2014.

G.H.S. Lumban Tobing, **Peraturan Jabatan Notaris**, Jakarta: Erlangga, 2002.

Habib Adjie, **Hukum Notariat di Indonesia-Tafsiran Tematik Terhadap UU No.30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris**, Bandung: Refika Aditama, 2008.

Herlien Budiono, **Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan (Buku Kedua)**, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2013.

Herlien Budiono, **Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan**, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2014.

H. Zainuddin Ali, **Metode Penelitian Hukum**, Jakarta: Sinar Grafika, 2013.

Djaja S. Meiliana, **Perkembangan Hukum Perdata Tentang Benda dan Hukum Perikatan**, Cet. 1, Bandung: Nuansa Aulia, 2007.

Leli Joko Suryono, **Pokok-pokok Hukum Perjanjian Indonesia**, Yogyakarta: LP3MUMY, 2014.

Mariam Darus Badruzaman, **Kompilasi Hukum Perikatan**, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2001.

Mardiasmo, **Perpajakan**, Edisi Revisi, Yogyakarta : Andi, 2002.



Marihot Pahala Siahaan, **Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Teori Dan Praktek**, Edisi I, Cet. I, Jakarta : PT. Raja Grafindo, 2003.

M. Luthfan Hadi Darus, **Hukum Notariat dan Tanggung Jawab Jabatan Notaris**, Yogyakarta: UII Press, 2017.

Mahfud M.D., **"Kepastian Hukum Tabrak Keadilan,"** dalam Fajar Laksono, Ed., **Hukum Tak Kunjung Tegak: Tebaran Gagasan Otentik Prof. Dr. Mahfud MD**, Bandung: Citra AdityaBakti, 2014.

Moch.Isnaini, **Perjanjian Jual Beli**, Bandung: RefikaAditama, 2016.

Mukti Fajar ND. Dan YuliantoAchmad, **Dualisme Penelitian Hukum Normatif & Empiris**, Yogyakarta: PustakaPelajar, 2015.

Munir Fuady, **Hukum Kontrak**, Jakarta: Citra Aditya, 2015.

M. Yahya Harahap, **Pembahasan Permasalahan dan Penerapan KUHAP (Penyidikan dan Penuntutan)**, Jakarta: Sinar Grafika, 2005.

Peter, Mahmud Marzuki, **Penelitian Hukum**, Jakarta: Kencana, 2007.

Phillipus, M. Hadjon, **Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia**, Surabaya: PT. Bina Ilmu, 2007

Poerwadarminta, W.J.S. **Kamus Umum Bahasa Indonesia**. Cetakan ke-10. Jakarta: Balai Pustaka, 2013.

R. Subekti, **Aneka Perjanjian**, Jakarta: PT. Citra Aditya Bakti, 2015.

R. Subekti, **Pokok-Pokok Hukum Perdata**, Cet. XXVIII, Jakarta: Intermasa, 2006.

Rimsky K. Judisseno, **Pajak dan strategi Bisnis (Suatu Tinjauan Tentang Kepastian Hukum Dan Penerapan Akutansi Di Indonesia)**, Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama, 2009.

R. Santoso Brotodiharjo, **Pengantar Ilmu Hukum Pajak**, Cet. 3, Bandung : PT. Eresco Bandung, 2007.

R. Soegondo Notodisoerjo, **Hukum Nataiat di Indonesia: Suatu Penjelasan**, Jakarta: Rajawali Pers, 2002.

Rochmat Soemitro, **Dasar-Dasar Hukum Pajak Dan Pajak Pendapatan**, Bandung : PT. Eresco, 2009.



Salim, HS. ***Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)***, Cetakan I, Jakarta: PT Sinar Grafika, 2001.

Subekti, ***Hukum Pembuktian***, Jakarta: Pradnya Paramita, 2007.

Sudikno Mertokusumo, ***Hukum Acara Perdata Indonesia***, Edisi Ke 6, Yogyakarta: Liberty, 2008.

I Ketut, Oka Setiawan, ***Hukum Perikatan***, Jakarta :Sianr Grafika, 2016.

Waluyo dan Wirawan B. Ilyas, ***Perpajakan Indonesia (Pembahasan Sesuai Dengan Ketentuan Pelaksanaan Perundang-undangan Perpajakan)***, Jakarta : Salemba Empat, 2009.

Wirawan B. Ilyas, dan Richard Burton, ***Hukum Pajak***, Edisi Revisi, Jakarta : Salemba Empat, 2004.

W.J.S. Poerwadarminta, ***Kamus Umum Bahasa Indonesia*** Cetakan ke-10. Jakarta: Balai Pustaka, 2013.

Y. Sri Pudiarmoko, ***Pengantar Hukum Pajak***, Yogyakarta : Penerbit Andi, 2002.

Zainuddin Ali, ***Metode Penelitian Hukum***, Jakarta: Sinar Grafika, 2013.

UNDANG-UNDANG:

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata).

Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang **Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria** (LN. Tahun 1960 No. 104, TLN. No. 2043).

UU No. 21 Tahun 1997 (LN.1997 No. 44, TLN.No. 3688) tentang **Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan** sebagaimana telah diubah dengan **UU No. 20 Tahun 2000 (LN.2000 Mo. 130, TLN. No. 3988) tentang Perubahan atas UU No. 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan**, dan diubah kembali dengan UU No. 28 Tahun 2009 tentang **Pajak dan Restribusi Daerah** (LN. Tahun 2009 No.130, TLN. No.5049).

Undang Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang **Jabatan Notaris** (LN. Tahun 2004 No.117 dan TLN. 4432) sebagaimana yang telah diubah menjadi Undang Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang **Perubahan Atas Undang Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris** (LN. Tahun 2014 No. 3 dan TLN. 5491).



PERATURAN-PERATURAN:

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang **Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah** sebagaimana diubah dengan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 tentang **Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah**.

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang **Pendaftaran Tanah**

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 1996 Tentang **Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah**

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**.

Peraturan Gubernur Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 193 Tahun 2016 tentang **Pembebasan 100% (Seratus Persen) Atas Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Karena Jual Beli Atau Pemberian Hak Baru Pertama Kali Dan/Atau Pengenaan Sebesar 0% (Nol Persen) Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Karena Peristiwa Waris Atau Hibah Wasiat Dengan Nilai Jual Objek Pajak Sampai Dengan Rp 2.000.000.000,00 (Dua Miliar Rupiah)**

Peraturan Gubernur Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 126 Tahun 2017, BD. 2017/NO. 71034, tentang **Pengenaan 0% (Nol Persen) Atas Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Terhadap Perolehan Hak Pertama Kali Dengan Nilai Perolehan Objek Pajak Sampai Dengan Rp. 2.000.000.000,00 (Dua Miliar Rupiah)**.

Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 tentang **Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah**

TESIS/JURNAL:

Dian Andiani, ***“Perubahan Status Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Pengelolaan Dalam Kaitannya Dengan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) (Studi Kasus Pada Tanah Bekas Kawasan Hotel Indonesia)”***, Publikasi Tesis, Program Studi Magister Kenotariatan Program Pascasarjana Universitas Diponegoro, Semarang, 2010.



Kusworo Sjamsi, ***“Tinjauan Yuridis Surat Kuasa Yang Tidak Dapat Dicabut Kembali Dalam Praktek Peralihan Hak Atas Tanah”***, Jurnal Ilmu Hukum, MIZAN, Volume 1, Nomor 2, Desember 2012.

Supriyadi, ***Kedudukan PPJB Hak Atas Tanah dalam Prespektif Hukum Pertanahan***, Jurnal Arena Hukum Vol. 9 No.2 Agustus 2016

Yuliana Zamrotul Khusna, ***Peran Notaris dan PPAT dalam Mencegah Terjadinya Penyalahgunaan Kuasa Jual Untuk Penghindaran Pajak***, Jurnal Akta Vol.4 No.3 September 2017

INTERNET:

<http://www.hukumonline.com/>, ***Pengikatan Jual Beli Dan Kuasa Untuk Menjual***, diakses tanggal 24 Mei 2018.

<https://malang.merdeka.com/kabar-malang/operasi-sikat-mafia-pajak-bongkar-kecurangan-makelar-bphtb-170420y.html>, diakses tanggal 18 Juni 2018.

<http://suryamalang.tribunnews.com/2017/04/19/ada-kasus-penipuan-pembayaran-bphtb-ppat-beri-dukungan-ini>, diakses tanggal 18 Juni 2018.