

Akta Kuasa Dalam Kaitannya Dengan Pemungutan Pajak peralihan Hak Atas Tanah di Kota Semarang

Safira Dini Laksita, Nabitatus Sa'adah, Doramia Anggita Lumbanraja

Program Studi Magister Kenotariatan,
Fakultas Hukum, Universitas Diponegoro**
E-mail : sitasafiraaa@gmail.com

Abstract

Deed of authority to sell the rights to land and / or buildings in Semarang city is often used as a tool to make deviations in everyday life. The background of this research is that there are deviations in the use of the Deed of Authority, so that on the other hand it can harm certain parties and have an impact on state revenues, especially taxes on the transfer of land and / or buildings. This can be detrimental to the state in the tax sector revenue and harm other parties that have an impact in the future if new problems arise. This deed of power is null and void according to Article 1320 of the Civil Code because it does not meet the objective requirements of an agreement, namely an agreement is made not because of lawful reasons but is made because of prohibited or violated laws and regulations so that the Sale and Purchase Act sells like mentioned above to be invalid. The Deed of Authority Selling that stands alone can be said as a tax evasion because it is an effort made to avoid taxes illegally.

Key Words : Deed of authority; Agreement; Tax

Abstrak

Akta Kuasa untuk menjual hak atas tanah dan/atau bangunan di Kota Semarang sering dijadikan alat untuk melakukan penyimpangan-penyimpangan di dalam kehidupan sehari-hari. metode pendekatan yuridis empiris. Spesifikasi penelitian ini adalah penelitian yang bersifat deskriptif analitis. Sumber data primer yang diperoleh dari informan dilakukan dengan wawancara dengan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang juga menjabat sebagai Notaris, pihak penjual tanah, pihak pembeli tanah, Badan Pendapatan Daerah Kota Semarang, serta Kantor Pelayanan Pajak. Adanya penyimpangan dalam penggunaan Akta Kuasa sehingga di sisi lain dapat merugikan pihak-pihak tertentu dan berdampak pada penerimaan negara khususnya pajak atas pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan. Akta Kuasa seperti inilah yang batal demi hukum menurut Pasal 1320 K.U.H. Perdata karena tidak memenuhi syarat objektif suatu perjanjian yaitu perjanjian dibuat bukan karena sebab yang halal melainkan dibuat karena sebab terlarang atau melanggar peraturan perundang-undangan sehingga Akta Jual Beli yang dibuat berdasarkan Akta Kuasa menjual seperti di sebut di atas menjadi tidak sah. Akta Kuasa Menjual yang berdiri sendiri dapat dikatakan sebagai *tax evasion* karena merupakan upaya yang dilakukan untuk menghindari pajak secara ilegal.

Kata Kunci: Akta Kuasa; Perjanjian; Pajak

A. Pendahuluan

Praktek dalam kehidupan sehari-hari, Akta Kuasa ini dijadikan “alat” untuk meringankan beban pajak sebagian orang yang sering melakukan jual beli tanah dengan

perumpamaan Aa membeli sebidang tanah milik Bb, di sisi lain Aa mempunyai niat akan menjual kembali bidang tanah milik Bb suatu hari nanti. Apabila Aa dan Bb melakukan transaksi jual beli tanah maka Aa diwajibkan membayar pajak BPHTB dan Bb diwajibkan membayar Pajak Penghasilan. Aa kemudian menjual kembali tanah tersebut kepada Cc sehingga Aa harus membayar Pajak Penghasilan dan Cc membayar pajak BPHTB. Hal ini dianggap Aa sangat merugikannya karena dituntut harus membayar pajak setiap kali transaksi jual beli tanah sehingga Aa menggunakan alternatif membuat Akta Kuasa Menjual di mana kuasa tersebut dibuat seolah-olah Aa “mewakili” Bb karena sertipikat hak atas tanah masih atas nama Bb untuk dilakukan transaksi jual beli tanah dengan Cc. Cara atau sistem pengalihan hak atas tanah tersebut akan membuat transaksi jual beli tanah antara Aa dan Bb tidak terlihat atau dengan kata lain dikaburkan sehingga Bb tetap membayar Pajak Penghasilan dan Cc membayar pajak BPHTB sedangkan Aa tidak dituntut untuk membayar pajak apapun karena Aa hanya bertindak sebagai penerima kuasa di sini. Posisi Aa di sini dianggap menghindari beban pajak yang sebenarnya harus ditanggungnya dengan Akta Kuasa Menjual yang digunakan Aa sebagai “alat” untuk tidak memenuhi kewajibannya dalam hal pembayaran pajak.

Tujuan pembuatan kuasa menjual ini bagi penerima kuasa yaitu untuk memudahkan menjual tanah tersebut pada pihak ketiga, serta mengurangi beban pajak yang harus dibayarkannya apabila mengikuti prosedur jual beli tanah sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

Jual beli seperti yang dilakukan di atas tidak memberikan kepastian hukum yang kuat bagi para pihak. Pembeli sendiri dirugikan karena yang berhak melakukan perbuatan hukum atas tanah tersebut adalah orang yang namanya tercantum dalam sertipikat. Apabila nama pembeli belum tercantum dalam sertipikat meskipun secara nyata (*de facto*) sudah menguasai tanah tersebut tetapi secara hukum (*de jure*) belum memenuhi ketentuan yang berlaku dan pembeli tidak dapat melakukan perbuatan hukum atas tanah tersebut sesuai ketentuan yang berlaku.

Sebab-sebab di atas yang akan menjadi bahasan penulis dalam penulisan tesis ini dengan judul Akta Kuasa Dalam Kaitannya Dengan Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan (BPHTB) Serta Pajak Penghasilan (PPh) Final Dalam Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Di Kota Semarang.

Dari latar belakang di atas maka permasalahan yang hendak diteliti dalam penulisan tesis ini yaitu bagaimana penerapan Akta Kuasa Menjual dalam praktek jual beli tanah di Kota Semarang serta konsekuensi hukum terhadap pembuatan Akta Jual

Belinya serta bagaimana dampak penggunaan Akta Kuasa Menjual terhadap penerimaan negara dalam sektor pajak serta bagi para pihak.

B. Metode Penelitian

Dalam penelitian ini, penulis menggunakan metode pendekatan yuridis empiris. Spesifikasi penelitian ini adalah penelitian yang bersifat deskriptif analitis. Sumber data primer yang diperoleh dari informan dilakukan dengan wawancara dengan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang juga menjabat sebagai Notaris, pihak penjual tanah, pihak pembeli tanah, Badan Pendapatan Daerah Kota Semarang, serta Kantor Pelayanan Pajak. Data sekunder yang diperoleh melalui bahan-bahan kepustakaan. Teknik pengumpulan data dalam penulisan ini dilakukan dengan cara studi lapangan melalui observasi dan wawancara serta studi kepustakaan. Seluruh data yang telah terkumpul dari pengamatan lapangan dan studi kepustakaan kemudian diolah dan dianalisis dengan menggunakan metode kualitatif.

C. Hasil Penelitian Dan Pembahasan

1. Penerapan Akta Kuasa Menjual Dalam Praktek Jual Beli Tanah Di Kota Semarang Serta Konsekuensi Hukum Terhadap Pembuatan Akta Jual Belinya

a. Alasan Para Pihak Melakukan Jual Beli Tanah Menggunakan Akta Kuasa Menjual Yang Berdiri Sendiri

Realisasi peralihan hak atas tanah karena jual beli biasanya mengalami hambatan-hambatan sehingga belum dapat dilakukan penandatanganan Akta Jual Beli di hadapan PPAT. Hambatan tersebut yang sering terjadi antara lain:

- a. Calon pembeli tanah adalah orang asing;
- b. Sertipikat yang menjadi obyek perjanjian jual beli tanah sedang dijadikan agunan bank, sengketa, atau dan dalam sitaan;
- c. Sertipikat tanah yang menjadi obyek perjanjian jual beli masih dalam permohonan hak di kantor pertanahan kabupaten/kota;
- d. Calon pembeli yang ingin membeli tanah (khusus untuk tanah sawah) alamat yang tercantum dalam KTP tidak satu kecamatan dengan tempat tanah itu berada;
- e. Penjual belum cukup umur;

Menurut penelitian yang dilakukan oleh peneliti, transaksi jual beli tanah di sini beberapa orang tidak menggunakan akta jual beli yang dibuat oleh PPAT karena untuk dibuatnya akta jual beli terdapat hambatan seperti yang disebutkan di atas sehingga PPAT tidak dapat membuat akta jual belinya.

Alasan beberapa pihak lain melakukan transaksi jual beli tanah menggunakan Akta Kuasa Menjual yang berdiri sendiri tanpa adanya Akta Pengikatan Jual Beli karena adanya itikad lain dari salah satu pihak guna kepentingan pribadinya misalnya mendapatkan keuntungan yang mana dilakukan dengan menyimpangi peraturan perundang-undangan yaitu untuk menghindari pembayaran pajak.

b. Legalitas Akta Kuasa Menjual dalam Peralihan Hak Atas Tanah

Kuasa menjual untuk peralihan hak atas tanah haruslah akta otentik atau kuasa menjual notariil yang dibuat notaris. Kuasa menjual yang berdiri sendiri dalam transaksi jual beli tanah penggunaannya diperbolehkan selama digunakan dengan itikad baik serta bukan merupakan kuasa mutlak untuk mengalihkan hak atas tanah sebagaimana tercantum dalam Instruksi Mendagri Nomor 14 Tahun 1982 tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah.

Suatu akta dapat dikatakan sah atau berkekuatan hukum apabila secara umum telah memenuhi syarat sahnya perjanjian yang terdapat dalam Pasal 1320 K.U.H.Perdata. Syarat subjektif maupun syarat objektif haruslah terpenuhi, karena masing-masing mempunyai konsekuensi.

Itikad baik dengan kata lain sebab yang halal dalam pembuatan kuasa sulit untuk dijelaskan dan bersifat abstrak. Melainkan perlu diperhatikan di sini adalah hal-hal yang menurut kepatutan dalam masyarakat dipandang sebagai itikad baik. Tolok ukur obyektif itikad baik mengikuti dan berubah sesuai dengan situasi dan kondisi yang mengitarinya.

Suatu sebab yang halal dalam pemberian kuasa untuk menjual hak atas tanah secara umum hanya dianggap suatu hal yang biasa karena maksud dan tujuannya yang tersurat adalah “hanya mewakili pemberi kuasa karena tidak dapat hadir” sedangkan maksud lainnya yang tersirat merupakan itikad buruk dari si pembuat. Itikad buruk inilah yang sulit diketahui oleh orang lain karena sifatnya yang abstrak dan tersirat.

Perjanjian yang tidak memenuhi syarat objektif sahnya perjanjian maka perjanjian tersebut batal demi hukum sehingga tidak mempunyai kekuatan hukum lagi. Akta kuasa menjual dengan suatu sebab yang tidak halal atau dengan kata lain ada itikad buruk dari si pembuat kuasa maka sebenarnya isi akta tersebut batal demi

hukum. Di lain sisi kita sulit untuk mengetahui bagaimana maksud dan tujuan dari pembuatan kuasa menjual itu sendiri.

Pasal 1265 K.U.H.Perdata menyebutkan bahwa suatu syarat batal adalah syarat yang bila dipenuhi akan menghapuskan perikatan dan membawa segala sesuatu kembali pada keadaan semula, seolah-olah tidak pernah ada suatu perikatan. Akta kuasa menjual berdiri sendiri di sini menjadi batal demi hukum apabila ada itikad buruk dari pembuatan akta itu sendiri misalnya untuk menghindari pembayaran pajak peralihan hak jual beli sehingga perikatan antara pemberi kuasa dan penerima kuasa dianggap tidak pernah ada karena telah melanggar Pasal 1320 K.U.H.Perdata.

c. Konsekuensi Hukum Akta Kuasa Menjual Terhadap Pembuatan Akta Jual Beli

Kuasa menjual yang berdiri sendiri tanpa disertai dengan pembuatan Akta Pengikatan Jual Beli sering kali tanpa disadari akta kuasa menjual tersebut mempunyai potensi untuk menghindari pembayarannya meskipun pada saat menghadap Notaris, pihak penerima kuasa tidak mengungkapkan maksud dan tujuan dibuatnya akta kuasa menjual tersebut. Maksud dan tujuan dari penerima kuasa di sini bersifat abstrak atau tersirat namun Notaris sendiri tahu dari maksud dan tujuan yang tersirat tersebut.

Akta kuasa menjual tersebut di atas yang mempunyai sebab tidak halal seperti disebut di atas maka akta kuasa menjual itu tidaklah memenuhi syarat sahnya perjanjian karena tidak mengindahkan sebab yang halal. Konsekuensi hukum dari perbuatan hukum tersebut adalah akta kuasa menjual tersebut menjadi batal demi hukum atau dengan kata lain dianggap tidak pernah ada.

Notaris dalam hal ini tidak dapat dilepaskan dari tanggung jawabnya karena Notaris mengetahui maksud dan tujuan tidak halal tersebut dan berarti bahwa Notaris telah melakukan perbuatan melawan hukum, yaitu notaris telah menggunakan kewenangannya dalam membuat akta yang bertentangan dengan hukum padahal telah diketahuinya ada pelanggaran terhadap pembuatan akta, sehingga notaris tidak dapat melepaskan diri dari tuntutan perdata bahkan pidana artinya semua perbuatan Notaris dalam menjalankan tugas kewajibannya harus dapat dipertanggung jawabkan secara hukum, termasuk dengan segala konsekuensinya

untuk dikenakan sanksi hukum terhadap pelanggaran norma-norma hukum yang mendasarinya (Sjaifurrachman, 2011).

Konsekuensi dari perjanjian yang tidak memenuhi syarat objektif dianggap perjanjian tersebut tidak pernah ada, hal ini dapat berjalan jika objek perjanjian benda/barang (secara natura) masih ada pada mereka yang bersangkutan, sehingga keadaan bisa dikembalikan seperti semula dan diterima oleh para pihak serta para pihak tidak mempermasalahkannya, tetapi jika ternyata benda/barang tersebut telah mengalami perubahan atau telah beralih kepada pihak lain, hal tersebut mungkin sulit untuk dilakukan atau sulit untuk dikembalikan seperti semula (Habib Adjie, 2013).

Konsekuensi dari Akta Jual Beli yang dibuat berdasarkan Akta Kuasa Menjual yang berdiri sendiri dengan kausa yang tidak halal sehingga menyebabkan kuasa itu sendiri menjadi batal demi hukum maka Akta Jual Belinya menjadi tidak sah pula. Jika transaksi jual beli dilakukan oleh yang tidak berhak maka transaksi jual beli tersebut batal demi hukum. Syarat materiil tersebut haruslah dipenuhi, apabila tidak transaksi jual beli menjadi tidak sah.

Penggunaan kuasa dengan tujuan tidak halal atau bertentangan dengan undang-undang adalah batal demi hukum sehingga perbuatan hukumnya tidak mempunyai akibat hukum (Herlien Budiono, 2010: 365).

Akta Jual Beli yang dibuat oleh PPAT di mana penjual diwakili oleh penerima kuasa berdasarkan Akta Kuasa Menjual namun di sisi lain Akta Kuasa Menjual dibuat dengan itikad buruk dan bertentangan dengan peraturan perundang-undangan maka menurut peneliti Akta Jual Beli di sini tidak sah atau dapat di batalkan.

2. Dampak Penggunaan Akta Kuasa Menjual Terhadap Penerimaan Negara Dalam Sektor Pajak Serta Bagi Para Pihak

a. Dampak Penggunaan Akta Kuasa Menjual Terhadap Penerimaan Negara Dalam Sektor Pajak

Akta Kuasa Menjual yang berdiri sendiri hingga saat ini masih dipakai oleh pihak-pihak tertentu sebagai dasar pembuatan Akta Jual Beli di hadapan PPAT di kemudian hari. Akta ini tidak hanya digunakan untuk mewakili si pemberi kuasa atau si penjual pada saat tanda tangan Akta Jual Belinya namun sering kali digunakan untuk menghindari penerimaan negara dalam sektor pajak. Akta ini menurut peneliti dianggap menutupi kewajiban pembayaran pajak dalam satu kali transaksi dimana

dalam satu kali transaksi jual beli tanah diwajibkan membayar Pajak Penghasilan dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.

Wajib pajak di sini diberikan kebebasan sendiri untuk menghitung jumlah pajak yang harus dibayarkan. Hal ini membuat si wajib pajak yang harus menyetorkan Pajak Penghasilan (PPh) Final dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dapat memperkirakan berapa harga transaksi yang harus ditulis agar kewajiban pajak yang disetor seminimal mungkin atau tidak dicurigai oleh pemungut pajak.

Nilai transaksi jual beli tanah di sini sangat mempengaruhi nominal PPh dan BPHTB yang disetorkan kepada negara. Pajak merupakan sumber terbesar penerimaan negara, PP Nomor 34 Tahun 2016 beserta aturan pelaksanaannya, fokus pada kewajiban penyetoran dan nominal PPh. Jika ternyata penyetoran kurang, maka harus menyetorkan kembali kekurangannya. Jika wajib pajak tidak bersedia, maka akan diperiksa lebih lanjut sesuai dengan ketentuan perpajakan.

Akta Kuasa Menjual dapat dikatakan sebagai cara penggelapan pajak dalam proses jual beli tanah atau sering disebut *tax evasion* karena tidak memenuhi syarat sahnya perjanjian berdasarkan Pasal 1320 K.U.H.Perdata di mana menyimpangi suatu sebab yang halal. *Tax evasion* merupakan upaya yang dilakukan untuk menghindari pajak (penghindaran pajak) atau suatu upaya mencari titik kelemahan dalam ketentuan perundang-undangan perpajakan hingga dari perundangan tersebut yang memungkinkan untuk dilakukannya penghindaran pajak yang dapat menghemat besaran pajak yang dibayarkan. Akta kuasa menjual merupakan *tax evasion* karena sebagai celah atau kelemahan dari PP Nomor 34 Tahun 2016 karena akta kuasa menjual yang berdiri sendiri tidak memuat nominal harga transaksi jual beli tanah sehingga dapat dikatakan tidak terdapat kewajiban untuk membayar pajak penghasilan (PPh) final.

Akta Kuasa Menjual yang berdiri sendiri dapat dikatakan sebagai *tax evasion* karena merupakan upaya yang dilakukan untuk menghindari pajak secara ilegal dengan tidak melaporkan penghasilan atau melaporkan tetapi bukan nilai transaksi atau nilai penghasilan yang diperoleh si penjual yang sebenarnya. Nilai penghasilan yang dituliskan adalah nilai seminimal mungkin sehingga pajak yang disetor juga seminimal mungkin tetapi tidak dicurigai oleh pemungut pajak.

Tax evasion ini melanggar hukum sehingga praktiknya tidak diperkenankan. Tindakan *tax evasion* merupakan kecurangan, karena wajib pajak berusaha untuk merekayasa transaksi agar timbul biaya-biaya yang mengurangi penghasilan bahkan menyebabkan kerugian. *Tax evasion* merugikan negara, karena nilai pajak yang dibayarkan oleh wajib pajak bukanlah nilai yang seharusnya. Akta Kuasa Menjual yang terindikasi *tax evasion* berdampak merugikan negara dimana pemasukan negara menjadi tidak seharusnya.

Keberhasilan pelaksanaan pemungutan pajak dari transaksi jual beli tanah dan/atau bangunan terletak pada kesadaran para Wajib Pajak sendiri dalam melaksanakan kewajibannya membayar pajak. Pajak dari transaksi jual beli tanah dapat dipergunakan sebagai alat agar pemanfaatan tanah diarahkan sedemikian rupa sehingga kebijaksanaan pertanahan dapat dilaksanakan dengan tepat. Pendaftaran tanah selain menjamin pemilik hak atas tanah, juga menjadi dasar bagi sistem pengenaan pajak tanah yang amat penting bagi pembiayaan pembangunan infrastruktur (Wiratni Ahmadi, 2006).

Hasil dari pemungutan pajak itu sendiri dipakai untuk membiayai peningkatan pelayanan kepada masyarakat atau melakukan pembangunan infrastruktur yang berguna bagi kesejahteraan rakyat banyak. Pembinaan kepada wajib pajak untuk menyampaikan informasi data pajak yang benar, lengkap dan jelas memang tidak mudah, karena sifat dari wajib pajak yang ingin menghindar dari pajak. Pelaksanaan pembayaran pajak agar berjalan tertib maka dibutuhkan koordinasi yang baik antara Badan Pertanahan Nasional, Kantor Pelayanan Pajak, BAPENDA serta PPAT sekaligus Notaris (Wiratni Ahmadi, 2006).

Penghindaran pajak secara langsung berdampak pada tergerusnya basis pajak, yang mengakibatkan berkurangnya penerimaan pajak yang dibutuhkan oleh negara. Pembiaran terhadap praktik penghindaran pajak dapat mengakibatkan ketidakadilan dan berkurangnya efisiensi dari suatu sistem perpajakan. Penghindaran pajak umumnya dilakukan melalui skema transaksi yang kompleks yang dirancang secara sistematis dan umumnya hanya dapat dilakukan oleh oknum tertentu. Hal inilah yang menimbulkan persepsi ketidakadilan, di mana oknum tersebut tampaknya membayar pajak yang lebih sedikit sedangkan orang-orang yang patuh terhadap peraturan perundang-undangan membayar pajak sesuai dengan yang seharusnya dibayar yakni mengikuti harga transaksi sebenarnya.

b. Dampak Penggunaan Akta Kuasa Menjual Bagi Para Pihak

Akta Kuasa Menjual dalam praktek sering digunakan pihak-pihak tertentu untuk menguasai tanah sebesar-besarnya. Akta kuasa menjual terus menerus digunakan untuk penyelewengan. Tanah pertanian yang hanya boleh dimiliki oleh orang-orang yang berdomisili sama dengan letak tanah tersebut dengan adanya akta kuasa menjual orang yang berdomisili di luar wilayah tanah tersebut dapat memiliki hak atas tanahnya namun kepemilikan ini ditutupi dengan akta kuasa menjual. Seiring berjalannya waktu banyak tanah pertanian yang terlantar atau tidak digarap karena pemiliknya berada jauh dari letak tanah tersebut. Tanah pertanian yang terlantar ini sesungguhnya tidak diperbolehkan oleh UUPA.

Si penerima kuasa yang memegang akta kuasa menjual dan menganggapnya sebagai suatu alat bukti bahwa telah terjadi peralihan hak atas tanah dari si pemberi kuasa kepada si penerima kuasa apabila secara *de jure* bahwa si pemberi kuasa tetaplah si pemilik sekaligus pemegang hak atas tanah karena belum ada peralihan hak atas tanah secara sah menurut peraturan perundang-undangan. Kondisi *de facto* si pemberi kuasa ini tidak mempunyai hak apa-apa terhadap hak atas tanah tersebut karena si penerima kuasa telah membeli dan membayar dengan sejumlah uang untuk tanah tersebut. Inilah kelemahan dari penggunaan akta kuasa menjual sebagai “alat” untuk memiliki hak atas tanah tanpa mengikuti prosedur peraturan yang ada. Apabila suatu saat si pemberi kuasa mencabut Akta kuasa menjual tersebut maka si penerima kuasa sudah tidak mempunyai kewajiban apa-apa mengenai hal tersebut atau dengan kata lain tidak dapat melakukan perbuatan hukum sebagaimana tercantum dalam akta kuasa menjual untuk mewakili si pemberi kuasa. Di sisi lain apabila si pemberi kuasa meninggal dunia maka kuasanya batal atau tidak dapat digunakan. Akta Kuasa Menjual ini bukanlah Akta Kuasa Mutlak sehingga tidak mengesampingkan Pasal 1813 K.U.H.Perdata. Jadi Akta Kuasa Menjual yang berdiri sendiri ini dapat ditarik kembali oleh si pemberi kuasa, dengan meninggalnya si pemberi kuasa atau berada di bawah pengampuan.

Dampak penggunaan kuasa menjual terhadap para pihak lainnya yaitu apabila akta kuasa menjual tersebut digunakan jauh di kemudian hari oleh penerima kuasa maka harga jual atas tanah tersebut semakin meningkat sedangkan si pemilik tanah atau si penjual tidak tahu akan hal tersebut, maka di kemudian hari dapat merugikan si penjual yang namanya tercantum dalam sertifikat. Apabila di kemudian hari terdapat masalah pajak terkait Pajak Penghasilannya maka yang akan diminta

klarifikasi atau keterangan oleh Kantor Pelayanan Pajak adalah nama yang tercantum dalam sertifikat bukan si penerima kuasa.

Dapat disimpulkan dengan adanya penyimpangan-penyimpangan yang disebutkan di atas, maka kuasa dibuat hanya mengingat kepentingan pribadi dan jelas merugikan kepentingan masyarakat luas, karena menyangkut kepentingan orang banyak inilah maka kuasa yang telah terlanjur dibuat dan ternyata melanggar peraturan perundang-undangan itu tidak cukup apabila hanya menjadi batal tetapi perlu dibatalkan (Djaja S. Melilea, 2008).

D. Simpulan

Berdasarkan uraian pada bab-bab sebelumnya, maka dari penelitian ini dapat disimpulkan hal-hal sebagai berikut: Kuasa menjual yang berdiri sendiri dalam transaksi jual beli tanah penggunaannya diperbolehkan untuk mewakili si pemberi kuasa karena alasan tertentu si pemberi kuasa berhalangan hadir dan selama digunakan dengan itikad baik serta bukan merupakan kuasa mutlak untuk mengalihkan hak atas tanah sebagaimana tercantum dalam Instruksi Mendagri Nomor 14 Tahun 1982 tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah. Kuasa mutlak yang diperbolehkan yaitu kuasa yang mengikuti perjanjian pokoknya yaitu Akta Pengikatan Jual Beli. Akta kuasa menjual berdiri sendiri di sini menjadi batal demi hukum apabila ada itikad buruk dari pembuatan akta itu sendiri misalnya untuk menghindari pembayaran pajak peralihan hak jual beli (*tax evasion*) atau kepemilikan tanah seluas-luasnya melebihi ketentuan peraturan perundang-undangan, Akta Kuasa Menjual dibuat dengan itikad buruk dan bertentangan dengan peraturan perundang-undangan maka menurut peneliti Akta Jual Beli di sini tidak sah atau dapat di batalkan.

Akta Kuasa Menjual dapat dikatakan sebagai cara penggelapan pajak dalam proses jual beli tanah atau sering disebut *tax evasion*. *Tax evasion* merupakan upaya yang dilakukan untuk menghindari pajak (penghindaran pajak) atau suatu upaya mencari titik kelemahan dalam ketentuan perundang-undangan perpajakan hingga dari perundangan tersebut yang memungkinkan untuk dilakukannya penghindaran pajak yang dapat menghemat besaran [pajak](#) yang dibayarkan. Akta kuasa menjual merupakan celah atau kelemahan dari PP Nomor 34 Tahun 2016 karena akta kuasa menjual yang berdiri sendiri tidak memuat nominal harga transaksi jual beli tanah sehingga dapat dikatakan tidak terdapat kewajiban untuk membayar pajak penghasilan (PPh) final. Konsekuensi dari penerapan *self assessment system* ini memberikan tanggungjawab besar pada Wajib Pajak yang di sini diberikan kebebasan sendiri untuk menghitung jumlah pajak yang harus

dibayarkan sehingga seringkali menimbulkan ketidakjujuran Wajib Pajak dalam menyetorkan pajaknya. Wajib pajak mempunyai keinginan yang besar untuk meminimalisir pembayaran pajaknya. Akta Kuasa Menjual dalam praktek sering digunakan pihak-pihak tertentu untuk menguasai tanah sebesar-besarnya. Apabila suatu saat si pemberi kuasa mencabut Akta kuasa menjual tersebut maka si penerima kuasa sudah tidak mempunyai kewajiban apa-apa mengenai hal tersebut atau dengan kata lain tidak dapat melakukan perbuatan hukum sebagaimana tercantum dalam akta kuasa menjual untuk mewakili si pemberi kuasa. Di sisi lain apabila si pemberi kuasa meninggal dunia maka kuasanya batal atau tidak dapat digunakan.

DAFTAR PUSTAKA

- Alfis Setyawan, 2016, Tinjauan Yuridis Penggunaan Surat Kuasa Jual Terhadap Penjualan Objek Hak Tanggungan Dalam Penyelesaian Kredit Macet, *Jurnal Selat*, 4(1), 53-69, Batam: Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Maritim Raja Ali Haji.
- Bima Satrio Husodo, 2017, Tinjauan Yuridis Pemungutan Pajak Penghasilan Atas Transaksi Jual Beli Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan, *Jurnal Pandecta*, 12(2), 208-224, Semarang: Universitas Negeri Semarang.
- Budi Ispiyarso, 2015, Sandera Pajak Sebagai Alat Paksa Dalam Penagihan Utang Pajak (Studi Tentang Penegakan Hukum Pajak Melalui Sandera Pajak), *Jurnal Masalah-Masalah Hukum*, 44(1), 69-77, Semarang: Fakultas Hukum Universitas Diponegoro.
- Fanny Dewi Sukmawati, 2016, Pembayaran Pajak Penghasilan (PPh) dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Atau Bangunan (BPHTB) Dalam Pengalihan Hak Atas Tanah Dan Atau Bangunan, *Jurnal Hukum*, Malang: Program Studi Kenotariatan Universitas Brawijaya.
- H. Adjie, 2013, *Kebatalan dan Pembatalan Akta Notaris*, Cetakan II. Bandung: PT. Refika Aditama.
- H. Achmad Busro, 2011, Kebebasan Berkontrak Dalam Pandangan Hukum Progresif, *Jurnal Masalah-Masalah Hukum*, 40(2), 172-177, Semarang: Fakultas Hukum Universitas Diponegoro.
- Hidayatulloh Adiansyah, 2018, Tanggung Gugat Notaris Atas Ketidaksesuaian Harga Transaksi Jual Beli Tanah Dan Bangunan Dengan Harga Sebenarnya, *Jurnal Problematika Hukum*, 2(2), 46-62, Bekasi: President University.

- Jolanda Marhel, 2017, Proses Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Dalam Perspektif Kepastian Hukum, *Jurnal Masalah-Masalah Hukum*, 46(3), 249-256, Semarang: Fakultas Hukum Universitas Diponegoro.
- Leny Kurniawati, 2018, Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Menjual Sebagai Bentuk Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Hak Atas Tanah, *Jurnal Hukum dan Kenotariatan*, 2(1), Malang: Magister Kenotariatan Program Pascasarjana Universitas Islam Malang.
- Lies Ariany, 2010, Pendapatan Asli Daerah Dari Sektor Pajak Dalam Rangka Pelaksanaan Otonomi Daerah, *Jurnal Masalah-Masalah Hukum*, 39(3), 231-237, Semarang: Fakultas Hukum Universitas Diponegoro.
- Melisa Octavia Panjaitan, 2013, Analisis Yuridis Penggunaan Kuasa Mutlak Dalam Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah, *Gloria Yuris Jurnal Hukum*, 1(3), Pontianak: Fakultas Hukum Universitas Tanjung Pura.
- Muhammad Natsir Asnawi, 2017, Perlindungan Hukum Kontrak Dalam Perspektif Hukum Kontrak Kontemporer, *Jurnal Masalah-Masalah Hukum*, 46(1), 55-68, Semarang: Fakultas Hukum Universitas Diponegoro.
- Nabitatus Sa'adah, 2014, Kelemahan Penerapan Closed List System Serta Implikasinya Dalam Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan, *Jurnal Masalah-Masalah Hukum*, 43(1), 132-139, Semarang: Fakultas Hukum Universitas Diponegoro.
- Paulus Meldif Dika Pratama, 2017, Akibat Hukum Akta Kuasa Menjual Lepas Yang Dibuat Dalam Pembuatan Akta Jurnal Beli Tanah dan Bangunan Oleh Notaris, *Jurnal Akta*, 4(4), 721-726, Semarang: Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Islam Sultan Agung.
- Retna Gumanti, 2012, Syarat Sahnya Perjanjian (Ditinjau Dari KUHPerdara), *Jurnal Pelangi Ilmu*, 05(01), Gorontalo: Universitas Negeri Gorontalo.
- Taufiq Utomo, 2017, Perlindungan Hukum Terhadap Penerima Kuasa yang Aktanya Dicaput Sepihak Oleh Pemberi Kuasa, *Jurnal Hukum*, Malang: Program Studi Kenotariatan Universitas Brawijaya.
- Tjip Ismail, 2011, Implentasi Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah Di Era Otonomi Daerah, *Jurnal Masalah-Masalah Hukum*, 40(2), 256-262, Semarang: Fakultas Hukum Universitas Diponegoro.

Yanis Maladi, 2012, Dominasi Negara Sebagai Sumber Konflik Agraria Di Indonesia, *Jurnal Masalah-Masalah Hukum*, 41(3), 432-442, Semarang: Fakultas Hukum Universitas Diponegoro.