

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang

Jual beli merupakan perjanjian para pihak untuk melakukan peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan, bahwa penjual akan menyerahkan suatu kebendaan berupa tanah dan/atau bangunan yang selanjutnya disebut dengan objek jual beli kepada pembeli, dan pembeli akan melakukan pembayaran atas objek jual beli tersebut sesuai dengan harga yang diperjanjikan oleh para pihak, sesuai Pasal 1457 Kitab Undang - Undang Hukum Perdata (KUHPerdata). Sahnya suatu perjanjian yang dibuat para pihak harus memenuhi unsur subjektif, yaitu kesepakatan para pihak dan cakap hukum dalam bertindak; dan unsur objektif: suatu hal tertentu, dan suatu sebab yang halal, sesuai Pasal 1320 Kitab Undang - Undang Hukum Perdata (KUHPerdata).<sup>1</sup>

Secara praktik, jual beli tanah dan/atau bangunan kerap kali menggunakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dibandingkan dengan Akta Jual Beli (AJB), hal tersebut didasarkan oleh 2 (dua) faktor, yaitu: Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dibuat karena pembayaran atas objek jual beli belum lunas; atau Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang pembayaran atas objek jual beli dilakukan secara lunas, akan tetapi berkas administrasi berupa surat atau dokumen terkait objek jual beli belum terpenuhi, seperti belum dilakukan pemecahan atas objek jual beli atau sertifikat tanah

---

<sup>1</sup> Sholahuddin Al-Fatih Isdian Anggraeny, "Kata Sepakat Dalam Perjanjian Dan Relevansinya Sebagai Upaya Pencegahan Wanprestasi," *Jurnal Ilmu Hukum* 5, No. 1 (2020): 60–61.

masih menjadi jaminan bank, belum dilakukan pelunasan atas pajak jual beli, dan sebagainya.<sup>2</sup> Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) sebagai perjanjian pendahuluan berisikan janji - janji atau prestasi yang lebih dulu dipenuhi oleh para pihak sebelum melaksanakan perjanjian pokok yakni perjanjian peralihan hak kebendaan atau Akta Jual Beli (AJB). Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) biasanya akan diikuti dengan Kuasa Menjual. Dalam Pasal 1792 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), disebutkan bahwa Kuasa Menjual dibuat untuk memberikan kekuasaan pemberi kuasa selaku pemilik tanah dan/atau bangunan kepada penerima kuasa selaku pembeli untuk dan atas namanya dalam hal menyelenggarakan suatu urusan atau melakukan suatu perbuatan hukum.<sup>3</sup>

Dengan adanya Kuasa Menjual, maka penerima kuasa dapat menjalankan kekuasaan yang telah diberikan oleh pemberi kuasa, dan tidak boleh bertindak diluar dari apa yang telah diperjanjikan. Kuasa Menjual tergolong dalam kuasa khusus yakni kuasa yang mengatur secara tegas dan rinci atas suatu kekuasaan yang nantinya diberikan kepada penerima kuasa, hal tersebut selaras dengan bunyi Pasal 1795 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata). Dalam transaksi jual beli tanah dan/atau bangunan para pihak memiliki kewajiban untuk melaksanakan pembayaran pajak jual beli, berupa: Pajak Penghasilan Final (PPh Final), dibebankan kepada penjual dan

---

<sup>2</sup> Ni Gusti Ketut Sri Astiti Putu Arya Bagus Utama, I Nyoman Sumardika, "Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah Sebagai Dasar Pembuatan Akta Jual Beli Dihadapan PPAT," *Jurnal Preferensi Hukum* 2, No. 1 (2021): 17–18.

<sup>3</sup> Matuankotta J Sari A, "Jual Beli Hak Atas Tanah Dengan Pemberian Kuasa Menurut Hukum Perdata," *Jurnal Ilmu Hukum* 2, No. 3 (2022): 234–40.

Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan (BPHTB), dibebankan ke pembeli.<sup>4</sup>

Kasus yang terjadi di Malang, Jawa Timur ditemukan bahwa pada transaksi jual beli tanah dan/atau bangunan, yakni pihak pembeli selaku makelar tanah akan menggunakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dengan Kuasa Menjual yang bertujuan untuk melakukan kecurangan dalam hal menghindari Pajak Penghasilan Final (PPH Final) dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan (BPHTB). Dengan adanya Kuasa Menjual pihak pembeli akan menjual kembali tanah yang dibelinya tersebut kepada pihak ketiga. Setelah adanya pembeli baru, maka pembeli pada transaksi kedua (pihak ketiga) yang akan membayar Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan (BPHTB) dan pihak penjual pada transaksi pertama akan membayar Pajak Penghasilan Final (PPH Final). Sehingga, pihak pembeli pertama (makelar) tidak perlu membayar pajak dan memperoleh keuntungan dari transaksi jual beli tersebut. Kemudian, setelah pembayaran pajak tersebut telah dilunasi oleh para pihak, maka langkah selanjutnya adalah dibuatkan Akta Jual Beli (AJB) dan balik nama sertifikat antara pihak penjual pertama dengan pihak ketiga sebagai pembeli kedua.

Idealnya pada saat transaksi jual beli yang menggunakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dengan Kuasa Menjual harus lebih dulu melunasi pemungutan pajak sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku

---

<sup>4</sup> Salsa Voni Larasati, "Peran Hukum Pajak Dalam Meningkatkan Kepatuhan Wajib Pajak Membayar Pajak," *Jurnal Humaya: Jurnal Hukum, Humaniora, Masyarakat, Dan Budaya* 2, No. 1 (2022): 60–66.

sebelum Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tersebut ditandatangani dan disahkan oleh Notaris. Yang mana pihak penjual dikenakan Pajak Penghasilan Final (PPh Final) dan pihak pembeli dikenakan Bea Peroleh Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan (BPHTB), dalam transaksi pertama. Apabila penerima kuasa akan menggunakan kuasa menjualnya untuk menjual atau mengalihkan kembali tanah dan/atau bangunan tersebut kepada pihak ketiga, maka hal ini akan kembali dikenakan pemungutan pajak, yakni penerima kuasa atau pembeli pertama beralih posisinya sebagai pihak penjual dan akan dikenakan Pajak Penghasilan Final (PPh Final), sedangkan pihak ketiga menduduki posisi pembeli yang dikenakan Bea Peroleh Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan (BPHTB), pada transaksi kedua.

Namun, hal tersebut berbeda dengan apa yang terjadi dilapangan yang menunjukkan bahwa dalam transaksi jual beli tanah dan/atau bangunan yang menggunakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dengan Kuasa Menjual kerap kali disalahgunakan dengan tujuan untuk menghindari pajak peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan. Hal tersebut tentunya akan mengakibatkan fungsi pajak tidak berjalan dengan baik sebab berkurangnya penerimaan kas negara, sehingga akan menimbulkan kerugian keuangan negara. Sehingga, penulis tertarik untuk melakukan penelitian hukum dengan judul: **“PERAN DAN PERTANGGUNGJAWABAN NOTARIS DALAM MEMELIHARA PEMBAYARAN PAJAK PADA TRANSAKSI PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI (PPJB) DENGAN KUASA MENJUAL (STUDI KASUS KANTOR NOTARIS WILAYAH KOTA MALANG)”**

No.	Judul Penelitian	Isu dan Hasil Penelitian
1.	<p>Penyelundupan Hukum Melalui Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Dan Kuasa Jual Yang Dibuat Di Hadapan Notaris (Legal Conversion Through Agreements Binding Buy And Sell With The Authority Which Made In A Notary Face), disusun oleh Muhammad Irsyad Aulad, Fakultas Hukum, Universitas Hasanuddin Makassar, Tahun 2021</p>	<p>Penelitian ini membahas mengenai bentuk penyelundupan hukum pada transaksi jual beli melalui Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Dan Kuasa Jual yang dibuat di hadapan Notaris berupa penghindaran pembayaran pajak (<i>tax avoidance</i>), yang merugikan keuangan negara.</p>
2.	<p>Tanggung Jawab Notaris Terhadap Pembatalan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Dan Kuasa Menjual Sebagai Sarana Penggelapan Pajak, disusun oleh Tirta Arista Kumara, Fakultas Hukum, Universitas Narotama, Tahun 2022</p>	<p>Penelitian ini membahas tentang pembatalan atas Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dan Kuasa Menjual untuk menghindari pajak. Dan pertanggungjawaban Notaris dalam pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dengan Kuasa Menjual, guna membantu wajib pajak menghindari pembayaran pajak.</p>

3.	<p>Penyelundupan Hukum melalui Perjanjian Pengikatan Jual Beli Di Ikuti Dengan Kuasa Jual di Hadapan Notaris, disusun oleh Muhammad Irsyad Aulad, Ahmadi Miru, dan Oky Deviany Burhamzah, Fakultas Hukum, Universitas Hasanuddin, Tahun 2020</p>	<p>Penelitian ini membahas mengenai penyelundupan hukum berupa pajak pada studi kasus di Kota Kendari, Sulawesi Tenggara yang disebabkan oleh tingginya beban pajak yang ditanggung oleh wajib pajak. Penghindaran pajak bertentangan dengan norma hukum sebab dapat menimbulkan kerugian keuangan negara. Penelitian ini hanya sebatas membahas mengenai dampak penghindaran pajak dapat mengakibatkan ketidakadilan dan berkurangnya efisiensi dari suatu sistem perpajakan.</p>
4.	<p>Penjualan Kembali Tanah Dan Bangunan Yang dikuasai Atas Dasar Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Kepada Pihak Lain, disusun oleh Aprillaili Aya Tri Kartini, Fakultas Hukum,</p>	<p>Penelitian ini membahas tentang penjualan kembali tanah dan/atau bangunan pada transaksi jual beli melalui Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) kepada pihak ketiga untuk menghindari pajak yang melanggar peraturan perpajakan.</p>

Universitas Airlangga, Tahun	
2020	

**Tabel 1: Penelitian Terdahulu**

Penelitian ini berbeda dengan penelitian terdahulu sebagaimana diatas, perbedaan penelitian tersebut terletak pada persoalan dan hasil pembahasan (output) yang di angkat oleh penulis. Beberapa penelitian diatas pada intinya membahas mengenai persoalan penghindaran pajak pada transaksi jual beli melalui Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dengan Kuasa Menjual yang dibuat di hadapan Notaris, menimbulkan kerugian keuangan negara dan berdampak pada efisiensi dari suatu sistem perpajakan. Penelitian ini di buat dengan maksud untuk **“menambah pengetahuan”** yang belum terdapat pada penelitian terdahulu, yang mengangkat mengenai **“Peran dan pertanggungjawaban Notaris dalam mencegah terjadinya penyalahgunaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dengan Kuasa Menjual yang ditujukan untuk Menghindari Pembayaran Pajak jual beli, berupa berupa Pajak Penghasilan Final (PPh Final) dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan (BPHTB)”**.

## **B. Perumusan Masalah**

Dari latar belakang di atas dapat ditarik beberapa rumusan masalah, antara lain:

1. Bagaimana peran Notaris dalam mencegah terjadinya penyalahgunaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dengan Kuasa Menjual untuk Menghindari Pajak ?

2. Bagaimana pertanggungjawaban Notaris dalam terjadinya penyalahgunaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dengan Kuasa Menjual untuk Menghindari Pajak ?

### **C. Tujuan Penelitian**

Berdasarkan permasalahan yang telah dirumuskan di atas tersebut, maka tujuan penelitian ini, meliputi:

1. Untuk mengidentifikasi peran Notaris dalam mencegah terjadinya penyalahgunaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dengan Kuasa Menjual untuk menghindari pajak;
2. Untuk menganalisis pertanggungjawaban Notaris dalam terjadinya penyalahgunaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dengan Kuasa Menjual untuk menghindari pajak.

### **D. Manfaat Penelitian**

1. Secara teoritis dapat berguna untuk mengembangkan ilmu pengetahuan dibidang hukum pertanahan dan kenotariatan serta memperjelas mengenai peran dan pertanggungjawaban Notaris dalam memelihara pembayaran pajak pada transaksi Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dengan Kuasa Menjual;
2. Secara praktis, penelitian ini diharapkan dapat berguna dalam memberikan informasi - informasi beserta pemecahan permasalahan hukum yang terjadi perihal penyalahgunaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dengan Kuasa Menjual untuk menghindari Pajak Penghasilan Final (PPh Final) dan Bea Peroleh Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan (BPHTB).



## **E. Kegunaan Penelitian**

1. Bagi Penulis, syarat untuk menyelesaikan program studi strata satu (S1) di Fakultas Hukum, Universitas Muhammadiyah Malang;
2. Bagi Masyarakat, memberikan pemahaman untuk mengetahui beberapa hal yang harus diperhatikan dalam upaya penghindaran pajak pada transaksi Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dengan Kuasa Menjual, dan lebih lanjutnya sebagai pemahaman mengenai peran dan pertanggungjawaban Notaris dalam mencegah terjadinya penghindaran pajak jual beli.

## **F. Metode Penelitian**

Penelitian hukum merupakan penelitian yang berdasar pada metode, sistematika, dan pemikiran tertentu untuk mempelajari gejala hukum tertentu guna mencari pemecahan permasalahan hukum yang terjadi, dapat berupa memodifikasi, mengembangkan, dan/atau menemukan nilai - nilai baru dengan penelitian yang pernah dikemukakan sebelumnya.<sup>5</sup> Penelitian hukum sebagai proses penelitian untuk mengkaji dan menganalisis suatu norma hukum dengan peristiwa hukum yang ada di masyarakat. Dari pendapat diatas dapat ditarik kesimpulan bahwa penelitian hukum merupakan proses menelaah suatu permasalahan hukum yang dilandaskan oleh prinsip - prinsip hukum, teori – teori hukum, norma - norma hukum dengan menggunakan metode, sistematika, dan pemikiran tertentu untuk menjawab permasalahan hukum yang sedang dihadapi.

---

<sup>5</sup> Soeryono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum* (Jakarta: Ui Press, 1981).

## 1. Jenis Penelitian

Berdasarkan permasalahan hukum yang diteliti, maka penelitian ini menggunakan penelitian hukum empiris. Penelitian hukum empiris merupakan penelitian yang menganalisis perilaku hukum dengan norma - norma hukum yang dilakukan dengan cara mengumpulkan data - data di lapangan.<sup>6</sup> Penelitian hukum empiris ini ditujukan untuk mempelajari fenomena sosial yang terjadi di masyarakat. Hal ini selaras dengan kasus penyalahgunaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dengan Kuasa Menjual yang dibuat dihadapan Notaris guna menghindari pembayaran pajak jual beli berupa Pajak Penghasilan Final (PPh Final) dan Bea Peroleh Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan (BPHTB) yang mengakibatkan kerugian keuangan negara.

Apa yang terjadi di masyarakat (das sein) tidak sesuai dengan apa yang termaktub dalam peraturan perundang - undangan yang berlaku (das sollen), khususnya tentang pembayaran Pajak Penghasilan Final (PPh Final) dan Bea Peroleh Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan (BPHTB). Dengan mengkaji perihal peran dan pertanggungjawaban Notaris sebagai pembuat akta otentik guna mencegah terjadinya penghindaran pembayaran pajak yang berlandaskan pada Undang-Undang Nomor 02 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, Kode Etik Notaris, dan prinsip kehati - hatian Notaris.

---

<sup>6</sup> Utsman S, *Metode Penelitian Hukum Progresif* (Mataram: Mataram University Press, 2020).

## 2. Metode Pendekatan

Pendekatan penelitian menggunakan metode pendekatan yuridis empiris, yakni pendekatan mengenai implementasi ketentuan hukum normatif secara langsung pada setiap peristiwa hukum yang terjadi di masyarakat.

## 3. Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian ini adalah di Malang, Jawa Timur. Lokasi ini meliputi beberapa kantor Notaris dan kantor Pajak di Malang. Alasan penulis memilih lokasi ini yaitu karena penulis bertempat tinggal di Malang serta kasus yang terjadi berada pada lokasi ini, sehingga penulis mampu mengumpulkan sumber data yang valid guna kepentingan penulisan tugas akhir. Selain itu, penulis memilih beberapa Notaris terkait yang memiliki pengalaman – pengalaman yang berhubungan dengan judul penulisan ini. Adapun instansi – instansi terkait, meliputi:

### 1) Notaris :

- a. Dr. Diah Aju Wisnuwardhani, SH. MHum, beralamat di Jl. Tumenggung Suryo No.35 - G, Bunulrejo, Kec.Blimbing, Malang, Jawa Timur;
- b. Dr. Endang Sri Kawuryan, SH., MHum, beralamat di Jl. Ciliwung No. 19, Purwantoro, Malang, Jawa Timur;
- c. Yungyun Esti Rahayu, SH., MKn, beralamat di Jl. Tumenggung Suryo No.8, Bunulrejo, Kec.Blimbing, Malang, Jawa Timur;

- d. Shrimanti Indira Pratiwi, SH., MKn, beralamat di Jl. Kalpataru No.112 – D, Jatimulyo, Kec. Lowokwaru, Malang, Jawa Timur;
- e. William Surya Putra Handoko, SH., MKn, beralamat di Jl. Merbabu No.17, Oro – Oro Dowo, Malang, Jawa Timur.

## 2) Kantor Pajak

- a. Kantor Pelayanan Pajak (KPP) Pratama Malang Utara, beralamat di Jl. Jaksa Agung Suprpto No.29 – 31, Klojen, Kec. Klojen, Malang, Jawa Timur;
- b. Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Pajak (Kanwil DJP) Jawa Timur III, beralamat di Jl. Letjend S. Parman No.100, Blimbing, Malang, Jawa Timur.

## 4. Jenis Dan Sumber Data

Jenis dan sumber data dalam penelitian ini menggunakan data primer sebagai data utama dan data sekunder sebagai data pendukung, antara lain:

- a. **Data Primer**, data yang diperoleh langsung dari responden atau informan atau narasumber melalui wawancara (interview) mengenai peran dan pertanggungjawaban Notaris dalam memelihara pembayaran pajak dalam transaksi Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dengan Kuasa Menjual pada kantor Notaris dan kantor Pajak setempat sebagai berikut:

**1) Notaris :**

- a. Dr. Diah Aju Wisnuwardhani, SH. MHum, beralamat di Jl. Tumenggung Suryo No.35 - G, Bunulrejo, Kec.Blimbing, Malang, Jawa Timur;
- b. Dr. Endang Sri Kawuryan, SH., MHum, beralamat di Jl. Ciliwung No. 19, Purwantoro, Malang, Jawa Timur;
- c. Yungyun Esti Rahayu, SH., MKn, beralamat di Jl. Tumenggung Suryo No.8, Bunulrejo, Kec.Blimbing, Malang, Jawa Timur;
- d. Shrimanti Indira Pratiwi, SH., MKn, beralamat di Jl. Kalpataru No.112 – D, Jatimulyo, Kec. Lowokwaru, Malang, Jawa Timur;
- e. William Surya Putra Handoko, SH., MKn, beralamat di Jl. Merbabu No.17, Oro – Oro Dowo, Malang, Jawa Timur.

**2) Kantor Pajak**

- a. Kantor Pelayanan Pajak (KPP) Pratama Malang Utara, beralamat di Jl. Jaksa Agung Suprpto No.29 – 31, Klojen, Kec. Klojen, Malang, Jawa Timur;
- b. Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Pajak (Kanwil DJP) Jawa Timur III, beralamat di Jl. Letjend S. Parman No.100, Blimbing, Malang, Jawa Timur.

**b. Data Sekunder,** data yang terdiri dari bahan hukum, meliputi:

- 1) Salinan Perjanjian Pengikatan Jual Beli;
- 2) Salinan Kuasa Menjual;
- 3) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;

- 4) Undang-Undang Nomor 05 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;
- 5) Undang-Undang Nomor 02 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris;
- 6) Kode Etik Notaris Indonesia;
- 7) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah;
- 8) Undang-Undang Nomor 01 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan Antara Pemerintah Pusat Dan Pemerintah Daerah;
- 9) Undang – Undang Nomor 36 Tahun 2008 tentang Perubahan Keempat Atas Undang – Undang Nomor 7 Tahun 1983 tentang Pajak Penghasilan;
- 10) Undang – Undang Nomor 7 Tahun 2021 tentang Harmonisasi Peraturan Perpajakan;
- 11) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan;
- 12) Undang – Undang Nomor 28 Tahun 2007 tentang Perubahan Ketiga atas Undang – Undang Nomor 6 Tahun 1983 tentang Ketentuan Umum Dan Tata Cara Perpajakan;
- 13) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

- 14) Peraturan Pemerintah Nomor 35 Tahun 2023 tentang Ketentuan Umum Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah;
- 15) Peraturan Pemerintah 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;
- 16) Peraturan Pemerintah Nomor 55 Tahun 2016 tentang Ketentuan Umum Dan Tata Cara Pemungutan Pajak Daerah;
- 17) Peraturan Daerah Kota Malang Nomor 4 Tahun 2023 tentang Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah;
- 18) Peraturan Daerah Kota Malang Nomor 4 Tahun 2018 tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Nomor 15 Tahun 2010 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan;
- 19) Peraturan Daerah Kabupaten Malang Nomor 1 Tahun 2019 tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Nomor 8 Tahun 2010 tentang Pajak Daerah;
- 20) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 261/PMK.03/2016 tentang Tata Cara Penyetoran, Pelaporan, Dan Pengecualian Pengenaan Pajak Penghasilan Atas Penghasilan Dari Pengalihan Hak Atas Tanah Dan/Atau Bangunan, Dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Atas Tanah Dan/Atau Bangunan Beserta Perubahannya;

21) Peraturan Walikota Malang Nomor 21 Tahun 2021 tentang Tata Cara Pembayaran, Penyetoran Dan Tempat Pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan;

22) Peraturan Bupati Malang Nomor 62 Tahun 2017 tentang Perubahan Atas Peraturan Bupati Malang Nomor 32 Tahun 2013 tentang Tata Cara Pelaksanaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan.

## 5. Teknik Pengumpulan Data

Dalam mengumpulkan data primer dan data sekunder diatas, maka digunakan teknik pengumpulan data, berupa:

### a. Data Primer

Data primer dalam penelitian ini diperoleh dengan melakukan Wawancara (interview) untuk mendapatkan data - data secara langsung kepada narasumber dan melakukan diskusi guna mengajukan pertanyaan - pertanyaan kepada narasumber terkait dengan peran dan pertanggungjawaban Notaris dalam memelihara pembayaran pajak dalam transaksi Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dengan Kuasa Menjual.

### b. Data Sekunder

Data sekunder dalam penelitian ini diperoleh dengan mempelajari bahan hukum, berupa peraturan perundang-undangan, buku-buku, pendapat hukum dan dokumen - dokumen dari hasil penelitian.



## 6. Analisis Data

Data yang diperoleh dalam penelitian ini di analisis dengan metode analisis kualitatif. Analisis kualitatif merupakan suatu analisa yang dilakukan untuk memperoleh gambaran atau pemaparan (deskripsi) atas subjek dan objek penelitian dengan memahami dan mengkaji data yang telah diperoleh di lapangan secara sistematis yang berlandaskan pada prinsip hukum dan norma hukum yang berhubungan dengan penelitian ini. Kemudian, penyimpulan dalam penelitian ini menggunakan cara berfikir induktif yakni dengan menarik suatu kesimpulan dari fakta - fakta yang bersifat khusus untuk kemudian digeneralisasikan menjadi ketentuan yang bersifat umum.<sup>7</sup>

## G. Sistematika Penulisan

Dalam penulisan tugas akhir ini terdiri dari 4 (empat) bab, yakni:

### **BAB I. PENDAHULUAN**

Dalam pendahuluan penulis menguraikan mengenai latar belakang permasalahan, perumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, kegunaan penelitian, metode penelitian, orisinalitas penelitian dan sistematika penulisan. Latar belakang masalah menjelaskan tentang kepemilikan tanah yang dialihkan kepada pihak lain akibat dilakukannya jual beli tanah dan/atau bangunan. Transaksi jual beli para pihak ini dilakukan dengan membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dengan Kuasa Menjual yang melibatkan Notaris. Dimana penggunaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli

---

<sup>7</sup> Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*.

(PPJB) dengan Kuasa Menjual yang disalahgunakan fungsinya oleh para pihak, baik penjual maupun membeli.

Penulis disini menguraikan tentang persoalan hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dengan Kuasa menjual yang disalahgunakan fungsinya untuk menghindari pembayaran Pajak Penghasilan Final (PPh Final) bagi penjual dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan (BPHTB) bagi pembeli yang mengakibatkan kerugian keuangan negara. Penulis akan mengkaji perihal peran dan pertanggungjawaban Notaris sebagai pejabat pembuat akta otentik dalam mencegah terjadinya penyalahgunaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dengan Kuasa Menjual untuk menghindari pajak.

## **BAB II. TINJAUAN PUSTAKA**

Pada bab ini penulis menguraikan tentang bahan - bahan teori, doktrin atau pendapat sarjana, dan kajian yuridis berdasarkan pada ketentuan hukum yang berlaku yang memiliki relevansi dengan pokok permasalahan yang diangkat.

## **BAB III. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

Penulis menguraikan terkait hasil penelitian dan pembahasan yang dikaji dan di analisa secara sistematis berdasarkan pada kajian pustaka yang dituliskan pada Bab II sebelumnya. Dalam bab ini disampaikan mengenai kewenangan Notaris dalam membuat akta otentik berupa Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dengan Kuasa Menjual, peran Notaris dalam mencegah terjadinya penyalahgunaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dan Kuasa Menjual untuk menghindari pajak, berupa Pajak Penghasilan Final (PPh Final)

dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan (BPHTB), kewajiban Notaris memberikan penyuluhan hukum, menerapkan prinsip kehati-hatian Notaris dalam proses pembuatan akta otentik, serta pertanggungjawaban Notaris sebagai pihak pembuat akta otentik apabila timbul sengketa Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dengan Kuasa Menjual untuk menghindari pembayaran Pajak Penghasilan Final (PPH Final) dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan (BPHTB), yang mengakibatkan kerugian keuangan negara.

#### **BAB IV. PENUTUP**

Dalam bab terakhir ini penulis menuliskan tentang kesimpulan dari hasil pembahasan dan penelitian pada bab sebelumnya dan menuliskan saran-saran penulis pada persoalan hukum yang diangkat sebagai upaya perbaikan hukum dari penelitian tersebut.