

**KEDUDUKAN AKTA KUASA DALAM JUAL BELI TANAH  
TERKAIT PAJAK YANG SERTIFIKAT TANAHNYA ATAS  
NAMA ORANG LAIN**

**SKRIPSI**



**Oleh:**

**MUHAMMAD ALFIANOR**

**NPM: 19.81.0642**

**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS ISLAM KALIMANTAN  
MUHAMMAD ARSYAD AL BANJARI  
BANJARMASIN**

**2023**

## ABSTRAK

**MUHAMMAD ALFIANOR. NPM: 19.81.0642.** 2023. *Kedudukan Akta Kuasa Dalam Jual Beli Tanah Terkait Pajak Yang Sertifikat Tanahnya Atas Nama Orang Lain.* Skripsi. Fakultas Hukum Universitas Islam Kalimantan. Pembimbing I Dr. H. Adwin Tista, S.H., M.H., M.AB., M.Kn., M.IP. Pembimbing II Nahdhah, S.H.I., M.H.

Kata Kunci : Akta Kuasa, Jual Beli Tanah, Sertifikat, Pajak.

Proses pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan dengan jual beli dan didahului dengan kuasa jual yang dibuat dihadapan notaris dan berpotensi disalah gunakan oleh pihak-pihak tertentu maka berpeluang untuk pengelapan dalam pemungutan Pajak Penghasilan selanjutnya di sebut (PPh) dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan selanjutnya di sebut (BPHTB) sehingga menimbulkan kerugian negara dalam penerimaan pajak.

Penelitian ini berfokus untuk mencari tahu Bagaimana Kedudukan akta kuasa dalam praktik jual beli tanah terkait pajak dan Bagaimana Proses penanganan terkait akta kuasa yang di berikan dalam jual beli tanah terkait pajak yang sertifikat tanahnya masih atas nama orang lain.

Metode yang digunakan dalam penelitian ini merupakan metode normatif, atau penelitian perpustakaan merupakan penelitian yang mengkaji studi dokumen, yakni menggunakan berbagai data sekunder seperti peraturan perundang-undangan, keputusan pengadilan, teori hukum, dan dapat berupa pendapat para sarjana.

Dari Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa Kedudukan Akta kuasa dalam praktek jual beli tanah terkait pajak, ialah sebagai sarana perwakilan. Dan juga sebagai sarana pada saat keadaan tertentu (*Force majeure*) yang meyebabkan tidak bisa dilakukan mobilisasi kedaerah tertentu. Sejak Instruksi Mendagri No. 14 Tahun 1982 berlaku, penggunaan kuasa mutlak itu sudah dilarang, sehingga memerlukan surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). Proses penanganan terkait akta kuasa yang di berikan dalam jual beli tanah terkait pajak yang sertifikat tanahnya masih atas nama orang lain, ialah dengan memeriksa dan menkonfirmasi kepada pihak yang menerima kuasa. Dengan cara menanyakan bagaimana penerima kuasa bisa memperoleh kuasa tersebut, apakah dari perwalian biasa atau dari jual beli.

## DAFTAR PUSTAKA

### A. Buku

Abdurrahman al-Jaziri, 2014, *Kitab al-Fiqh al-Islamiy wa Adillatuhu*, Darul Kutub al-Ilmiyyah.

Agus Sambodo, 2018, *Perpajakan dan Hukum Perpajakan*. Surabaya: Penerbit Graha Ilmu.

Djafar Saidi, 2014, *Pembaruan Hukum Pajak*, Jakarta: Rajawali Pers, hlm. 30

Herlien Budiono, 2008, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*, PT.Citra Aditya Bakti, Cetakan Kedua.

H.M. Fauzan dan Baharuddin Siagian, 2017, *Kamus Hukum dan Yurisprudensi*, Jakarta, Kencana.

Irene Eka Sihombing, *Segi-segi Hukum Tanah Nasional dalam Pengadaan Tanah untuk Pembangunan*, Jakarta : Universitas Trisakti, 2005.

Khalimi. Moch, Iqbal, 2020, *Hukum Pajak Teori dan Praktek*, AURA, Bandar Lampung.

Mardiasmo, 2013, *Perpajakan. Edisi Revisi*. Yogyakarta: Penerbit Andi Offset, Yogyakarta.

Mustaqiem, 2014, *Perpajakan Dalam Konteks Teori Dan Hukum Pajak Di Indonesia*, Buku Litera, Yogyakarta.

Mustofa, 2014, *Tuntunan Pembuatan Akta-Akta PPAT*, Cetakan Ketiga(Edisi Revisi), Sleman Yogyakarta, Karya Media.

M.Yahya Harahap, 2012, *Hukum Acara Perdata*, Jakarta, Sinar Grafika, hlm 2.

Richars Eddy, 2010, *Aspek Legal Properti-Teori, Contoh, dan Aplikasi*, Yogyakarta: CV. Andi Offset.

Soemitro dan Bohari, 2013, *Praktik, Gugatan dan Kasus-kasus Pemeriksaan Perdata*. Jakarta: PT. Indeks.

Urip Santoso, 2013, *Hukum Agraria*, Kencana, Jakarta.

### B. Peraturan Perundang- Undang

Undang Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945

Undang Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Pokok Agraria

Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

Undang-Undang Nomor 36 Tahun 2008 Tentang Pajak Penghasilan.

Undang-undang Nomor 16 tahun 2009 tentang Ketentuan Umum Dan Tata Cara Perpajakan.

Undang-undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.

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 Pemerintah Republik Indonesia Nomor 71 Tahun 2008 Tentang Perubahan Ketiga Atas Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 1994 Tentang Pembayaran Pajak Penghasilan Atas Penghasilan Dari Pengalihan Hak Atas Tanah Dan/Atau Bangunan.

### C. Jurnal

Dedy Pramono, 2015, *Kekuatan Pembuktian Akta Yang Dibuat Oleh Notaris Selaku Pejabat Umum Menurut Hukum Acara Perdata di Indonesia*, Lex Jurnalica Volume 12 Nomor 3.

Dewi Kurnia Putri, Amin Purnawan, 2017, “Perbedaan Perjanjian Pengikatan Jualbeli Lunas Dengan Perjanjian Pengikatan Jualbeli Tidak Lunas”. Jurnal Akta, Universitas Islam Sultan Agung, Vol. 4 No. 4.

Muhammad Irsyad Aulad, Ahmadi Miru, Oky Deviany Burhamzah, 2020, Penyelundupan Hukum melalui Perjanjian Pengikatan Jual Beli dengan Kuasa Jual di Hadapan Notaris, *Amanna Gappa*, Vol. 28 No. 2, 2020.

Pieter E Latumeten, 2017, *Reposisi Pemberian Kuasa Dalam Konsep “Volmacht Dan Lastgeving” Berdasarkan Cita Hukum Pancasila*, Hukum dan Pembangunan, Naskah diterima untuk diterbitkan: 3 Maret 2017.

Rosa Lianda Islami, Dahlan, Suhaimi, 2020, *Penggunaan Akta Kuasa Menjual Sebagai Jaminan Pelunasan Utang Dalam Peralihan Kepemilikan Hak Milik Atas Tanah*, Jurnal Magister Hukum Udayana, Vol. 9 No. 4 Desember 2020.

Steviyanti Veronica Mongdong, 2017, “Eksistensi Surat Kuasa Terhadap Peralihan Hak Atas Tanah Ditinjau Dari KITAB UNDANG-UNDANG HUKUM Perdata”, Lex Privatum, Volume V, Nomor 5.

Yuliana Zamrotul Khusna, Lathifah Hanim, 2017, Peran Notaris Dan PPAT Dalam Mencegah Terjadinya Penyalahgunaan Kuasa Jual Untuk Penghindaran Pajak, *Jurnal Akta*, Vol. 4 No. 3: 391-398.

Yogi Hanapiah, Sri Endah Wahyuningsih, *Hal-Hal Yang Perlu Diperhatikan Oleh Notaris Dalam Membuat Akta Perjanjian Notariil*, Jurnal Akta Vol. 5 No. 1 Maret 2018.

### D. Website

Bizlaw, *Perbedaan Akta Bawah Tangan Dengan Akta Otentik*, <https://bizlaw.co.id/akta-bawah-tangan/>. tanggal 08 Mei 2023.

- Fakultas Hukum ,Adminuniv, *Hak-Hak Atas Tanah Menurut Hukum Agraria*, [https://fahum.umsu.ac.id/hak-hak-atas-tanah-menurut-hukum-agraria/#:~:text=Pasal%2016%20Ayat%20\(1\)%20UUPA,dan%20hak%20memungut%20hasil%20hutan.](https://fahum.umsu.ac.id/hak-hak-atas-tanah-menurut-hukum-agraria/#:~:text=Pasal%2016%20Ayat%20(1)%20UUPA,dan%20hak%20memungut%20hasil%20hutan.) tanggal 08 Mei 2023.
- Gramedia blok, Ananda, *Pengertian Akta: Tujuan, Jenis-Jenis Akta, dan Fungsinya*. [https://www.gramedia.com/literasi/pengertian-akta/#google\\_vignette](https://www.gramedia.com/literasi/pengertian-akta/#google_vignette), tanggal 08 Mei 2023.
- Harian Properti, Kartono, S.H.I, MH., *Apa Itu Peralihan Hak Atas Tanah* <https://www.harianproperty.com/Strategi/details/538/Apa-Itu-Peralihan-Hak-Atas-Tanah>, tanggal 06 Mei 2023.
- Projodikoro, dalam Manan Sailan, *Istilah Negara Hukum Dalam Sistem Ketatanegaraan Republik Indonesia*, hlm. 229, diakses dari <https://media.neliti.com/>, tanggal 07 April 2023.