

**TANGGUNG JAWAB NOTARIS DALAM HAL MENERIMA PENITIPAN
PEMBAYARAN PAJAK BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN
BANGUNAN**

TESIS



Oleh:

Matthew Marcellinno Gunawan

NIM : 21301900039

Program Studi : Kenotariatan

**PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN (M.Kn)
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)
SEMARANG**

2021

**TANGGUNG JAWAB NOTARIS DALAM HAL MENERIMA
PENITIPAN PEMBAYARAN PAJAK BEA PEROLEHAN HAK
ATAS TANAH DAN BANGUNAN**

TESIS



**PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN (M.Kn)
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)
SEMARANG
2021**

**TANGGUNG JAWAB NOTARIS DALAM HAL MENERIMA PENITIPAN
PEMBAYARAN PAJAK BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN
BANGUNAN**

TESIS

Oleh

Nama : Matthew Marcellinno Gunawan

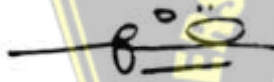
NIM : 21301900039

Program Studi : Kenotariatan

Disetujui oleh:

Pembimbing I

Tanggal,



Dr. H. Amin Purnawan, S.H., Sp.N., M.Hum.

NIDN.0606126501

Pembimbing II

Tanggal,



Dr. Taufan Fajar Riyanto, S.H., M.Kn.

NIDK.8905100020

Mengetahui,

Ketua Program Magister (S2 Kenotariatan (M.Kn))



Dr. Maryanto, S.H., M.H.

NIDN : 0629086301

**TANGGUNG JAWAB NOTARIS DALAM HAL MENERIMA PENITIPAN
PEMBAYARAN PAJAK BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN
BANGUNAN**

TESIS

Oleh:

Matthew Marcellinno Gunawan

NIM : 21301900039

Program Studi : Kenotariatan

Telah Dipertahankan di Depan Dewan Penguji

Pada Tanggal **30 Agustus 2021**

Dan Dinyatakan **LULUS**


Tim Penguji

Ketua,


Dr. Bambang Tri Bawono, S.H., M.H.

NIDN.0607077601

Anggota


Dr. H. Amin Purnawan, S.H., Sp.N., M.Hum.

NIDN.0606126501

Anggota


Dr. Taufan Fajar Rivanto, S.H., M.Kn.

NIDK.8905100020

Mengetahui,
Ketua Program Magister (S2 Kenotariatan (M.Kn))


Dr. Maryanto, S.H., M.H.

NIDN. 0629086301

PERNYATAAN KEASLIAN TESIS

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : **MATTHEW MARCELLINNO GUNAWAN**

NIM : **21301900039**

Program Studi : **Magister Kenotariatan**

Fakultas / Program : **Hukum / Program Magister**

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa tesis saya dengan judul **“TANGGUNG JAWAB NOTARIS DALAM HAL MENERIMA PENITIPAN PEMBAYARAN PAJAK BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN”** benar-benar merupakan hasil karya saya sendiri, bebas dari peniruan hasil karya orang lain. Kutipan pendapat dan tulisan orang lain ditunjuk sesuai dengan cara-cara penulisan karya ilmiah yang berlaku.

Apabila dikemudian hari terbukti atau dapat dibuktikan dalam tesis ini terkandung ciri-ciri plagiat dan bentuk-bentuk peniruan lain yang dianggap melanggar peraturan, maka saya bersedia menerima sanksi atas perbuatan tersebut.

Semarang, 6 Maret 2021

Yang Menyatakan

UNIS

بموجب الإسلامية



Matthew Marcellinno Gunawan

MATTHEW MARCELLINNO GUNAWAN

21301900039

PERNYATAAN PERSETUJUAN UNGGAH KARYA ILMIAH

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : **MATTHEW MARCELLINNO GUNAWAN**

NIM : **21301900039**

Program Studi : **Magister Kenotariatan**

Fakultas / Program : **Hukum / Program Magister**

Dengan ini menyerahkan karya ilmiah berupa Tugas

Akhir/Skripsi/Tesis/Disertasi* dengan judul:

**TANGGUNG JAWAB NOTARIS DALAM HAL MENERIMA PENITIPAN
PEMBAYARAN PAJAK BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN
BANGUNAN**

Dan menyetujuinya menjadi hak milik Universitas Islam Sultan Agung serta memberikan Hak Bebas Royalti Non-eksklusif untuk disimpan, dialihmediakan, dikelola dalam pengkalan data, dan dipublikasikannya di internet atau media lain untuk kepentingan akademis selama tetap mencantumkan nama penulis sebagai pemilik Hak Cipta.

Penyantuman ini saya buat dengan sungguh-sungguh. Apabila dikemudian hari terbukti ada pelanggaran Hak Cipta/Plagiarisme dalam karya ilmiah ini, maka segala bentuk tuntutan hukum yang timbul akan saya tanggung secara pribadi tanpa melibatkan pihak Universitas Islam Sultan Agung.

Semarang, 6 Maret 2021

Yang Menyatakan



MATTHEW MARCELLINNO GUNAWAN

21301900039

MOTTO

“Try not to become a man of success but rather try to become a man of value”

Cobalah untuk tidak menjadi orang yang sukses tetapi cobalah untuk menjadi orang yang bernilai

(Albert Einstein)

Kesempatan itu ada dan nyata oleh karena itu berusaha dan jangan pernah menyerah

(Matthew Marcellino Gunawan)



PERSEMBAHAN

Skripsi ini penulis persembahkan kepada:

1. Tuhan Yang Maha Esa
2. Orang tuaku
3. Kakak dan adikku
4. Keluarga besar Magister Kenotariatan UNISSULA



KATA PENGANTAR

Puji syukur kepada Tuhan Yang Maha Esa, karena oleh karena kasih dan anugerah-Nya, penulisan hukum (tesis) yang berjudul “TANGGUNG JAWAB NOTARIS DALAM HAL MENERIMA PENITIPAN PEMBAYARAN PAJAK BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN” dapat penulis selesaikan. Penulisan hukum (tesis) ini dilakukan dalam rangka memenuhi salah satu syarat untuk mencapai gelar Magister Kenotariatan pada Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.

Dalam kesempatan ini, dengan segala ketulusan dan kerendahan hati penulis mengucapkan terimakasih kepada semua pihak yang telah membantu penulis sampai dengan terselesaikannya penulisan hukum (Tesis) ini, terutama kepada:

1. Prof. Dr. H. Gunarto, S.H., M.Hum, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang;
2. Dr. Maryanto, S.H., M.H, selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Islam Sultan Agung Semarang;
3. Dr. Bambang Tri Bawono, S.H., M.H, selaku Sekertaris Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Islam Sultan Agung Semarang;
4. Dr. H. Amin Purnawan, S.H., Sp.N., M.Hum selaku Dosen Pembimbing I yang telah memberikan banyak bimbingan masukan dalam penulisan tesis ini;

5. Dr. Taufan Fajar Riyanto, S.H., M.Kn, selaku Dosen Pembimbing II yang telah memberikan banyak bimbingan dan masukan dalam penulisan tesis ini;
6. Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang khususnya Program Studi Magister Kenotariatan yang telah memberikan ilmu pengetahuan pada umumnya dan ilmu hukum pada khususnya kepada penulis sehingga dapat dijadikan bekal dalam penulisan hukum ini dan semoga dapat penulis terapkan dalam kehidupan kelak;
7. Seluruh Bapak dan Ibu staf maupun karyawan di Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang;
8. Orang tua penulis yang banyak memberikan ilmu baik dalam memberikan masukan serta dukungan dalam penulis menyelesaikan penulisan hukum ini;
9. Ira Dwi Karnawati, S.H, Selaku Notaris di Boyolali yang telah bersedia menjadi narasumber dalam penulisan tesis ini.
10. Peniwati Hadi Soekamto, S.H, Selaku Notaris di Karanganyar yang telah bersedia menjadi narasumber dalam penulisan tesis ini.
11. Seluruh teman teman Magister Kenotariatan angkatan 2019 Kelas Weekend, atas segala bantuan dan dukungan yang diberikan sehingga penulisan hukum ini dapat diselesaikan;
12. Semua pihak yang telah membantu dalam penyusunan tesis ini yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu dalam kesempatan ini.

Penulis telah berusaha yang terbaik untuk menulis skripsi ini, namun penulis sadar bahwa “Tidak Ada Gading yang Tak Retak”, demikian pula dengan tesis ini tentunya masih memiliki banyak kekurangan. Untuk itu penulis berharap agar pembaca bersedia memberikan kritik dan saran yang berguna bagi penulisan tesis mahasiswa selanjutnya.

Semarang, Maret 2021

Penulis



ABSTRAK

Notaris merupakan salah satu pejabat umum (*openbaar ambtenaar*) yang berwenang membuat segala jenis perjanjian yang berbentuk akta autentik, menetapkan tanggalnya, menyimpan akta-aktanya dan mengeluarkan *grosse*, salinan dan kutipannya, semuanya itu sepanjang perbuatan akta itu tidak juga diwajibkan kepada pejabat-pejabat lain atau khusus menjadi kewajibannya. Namun sering kali terjadi notaris melakukan hal diluar kewenangannya, salah satunya sebagai pihak yang menerima penitipan pembayaran bea perolehan hak atas tanah dan bangunan. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui tanggung jawab notaris dalam hal menerima penitipan pembayaran pajak bea perolehan hak atas tanah dan bangunan, lalu dikaitkan dengan teori yang sesuai agar dapat menarik hipotesis serta didukung data penelitian di lapangan, dan juga penyelesaian secara keperdataan jika terjadi sebuah sengketa.

Metode yang digunakan dalam penelitian yaitu metode pendekatan dalam penulisan ini adalah yuridis normatif, spesifikasi penelitian ini adalah penelitian deskriptif analitis. Sumber data menggunakan data sekunder. Teknik pengumpulan data menggunakan studi kepustakaan atau studi dokumen. Teknik analisis data menggunakan pendekatan deskriptif kualitatif. Hasil penelitian pada kesimpulan pertama dan kedua.

Dalam hal penyetoran biaya bea perolehan hak atas tanah dan bangunan pada dasarnya disetor oleh para penghadap klien notaris, namun dalam praktiknya sering ditemui bahwa notaris banyak dipercaya oleh para penghadap/klien untuk membayarkan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan dari kliennya. Terkait hal ini, peraturan perundang-undangan tidak mengatur mengenai kewenangan seorang Notaris sebagai pejabat pembuat akta tanah untuk membayarkan pajak jual beli tanah dari kliennya atau penghadap, namun jika para penghadap/klien memberikan kuasa kepada notaris yang bersangkutan untuk mewakili untuk membayarkan pajak jual beli tanah yang berupa bea perolehan hak atas tanah dan bangunan ke kas negara, maka notaris yang bersangkutan pada dasarnya tidak mempunyai kewenangan untuk melaksanakan pembayaran tersebut.

Kata kunci : notaris, bea perolehan hak atas tanah dan bangunan

ABSTRACT

The notary is one of the openbaar ambtenar who has the authority to make all kinds of agreements in the form of authentic deeds, set the date, keep the deeds and issue the grosse, copies and quotations, all of which as long as the deed is also not obligated to other officials or specifically be his obligation. However, it often happens that notaries do things outside their authority, one of which is as the party receiving the deposit of fees for the acquisition of land and building rights. The formulation of this research is to find out the responsibility of the notary in terms of receiving the custody of the payment of tax on land and building rights, then it is linked to the appropriate theory in order to draw hypotheses and is supported by research data in the field, as well as civil settlement in the event of a dispute.

The method used in this research is the approach method in this writing is normative juridical, the specification of this research is descriptive analytical research. The data source uses secondary data. Data collection techniques using literature study or document study. The data analysis technique used a qualitative descriptive approach. Research results on the first and second conclusions.

In terms of depositing fees, fees for the acquisition of land and building rights are basically paid by notary clients, but in practice it is often found that notaries are trusted by many tappers / clients to pay fees for acquiring rights to land and buildings from their clients. In this regard, the laws and regulations do not regulate the authority of a notary as a land deed maker to pay the tax on the sale and purchase of land from his client or the plaintiff, but if the tappers / clients authorize the notary concerned to represent to pay the land sale and purchase tax in the form of fees for the acquisition of rights over land and buildings to the state treasury, the notary concerned basically does not have the authority to make the payment.

Key words: notary, land and building acquisition fees

DAFTAR ISI

	Halaman
COVER	i
HALAMAN JUDUL	ii
HALAMAN PERSETUJUAN PEMBIMBING	iii
HALAMAN PENGESAHAN	iv
PERNYATAAN KEASLIAN TESIS	v
PERNYATAAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH	vi
MOTTO	vii
PERSEMBAHAN	viii
KATA PENGANTAR	ix
ABSR TAK	xii
<i>ABSTRACT</i>	xiii
DAFTAR ISI	xiv
DAFTAR RAGAAAN	xvii
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah	20
C. Tujuan Penelitian	21
D. Manfaat Penelitian	22
E. Kerangka Konseptual	23
1. Tanggung Jawab	25
2. Notaris	25
3. Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan	28

F. Kerangka Teori	30
1. Teori Kewenangan	32
2. Teori Kepastian Hukum	44
G. Metode Penelitian	49
1. Metode Pendekatan	51
2. Sumber dan Jenis Data	52
3. Spesifikasi Penelitian	54
4. Metode Pengumpulan Data	55
5. Metode Analisis Data	55
H. Sistematika Penulisan	57
BAB II	
KAJIAN PUSTAKA	
A. Tinjauan Umum Tentang Notaris	59
1. Pengertian Notaris	59
2. Sejarah Notaris	61
3. Profesi Notaris	66
4. Tugas dan Wewenang Notaris	70
5. Dasar Hukum Notaris	74
6. Hak dan Kewajiban Notaris	76
B. Tinjauan Umum Tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)	79
1. Dasar Hukum	79
2. Tugas dan Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)	84
C. Tinjauan Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)	87
D. Tinjauan Umum Tentang Perbuatan Melawan Hukum	107
1. Pengertian Perbuatan Melawan Hukum	107
2. Unsur-Unsur Perbuatan Melawan Hukum	108
3. Akibat Hukum Perbuatan Melawan Hukum	110
E. Tinjauan Umum Tentang Wanprestasi	111

1. Pengertian Wanprestasi	111
2. Bentuk Wanprestasi.....	112
3. Akibat Hukum Wanprestasi.....	113
F. Tinjauan Umum Tentang Tindak Pidana Penggelapan	114
G. Tinjauan Umum Tentang Tindak Pidana Penipuan	125
H. Perspektif Islam dalam Hal Menjaga Kepercayaan	130
BAB III	HASIL PENELITIAN, PEMBAHASAN, DAN PEMBUATAN
	AKTA / LITIGASI
A. Tanggung Jawab Notaris Dalam Hal Menerima Penitipan Pembayaran Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.....	132
B. Analisis Teoritis tentang Tanggung Jawab Notaris Dalam Hal Menerima Penitipan Pembayaran Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan	145
C. Hipotesis dan Realisasi Tanggung Jawab Notaris Dalam Hal Menerima Penitipan Pembayaran Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan	159
D. Pembuatan Gugatan Terhadap Notaris yang Tidak Bertanggung Jawab Dalam Hal Telah Menerima Penitipan Pembayaran Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.....	166
a. Kasus Posisi	166
b. Pembahasan	170
BAB IV	PENUTUP
A. Simpulan	178
B. Saran	181
DAFTAR PUSTAKA	182
LAMPIRAN-LAMPIRAN	189

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Hukum itu ialah kumpulan beberapa peraturan yang mempunyai sifat memaksa, yang dapat menentukan tingkah laku manusia dalam lingkungan masyarakat yakni peraturan-peraturan yang dibuat oleh badan-badan resmi yang berwajib, pelanggaran terhadap peraturan-peraturan tadi mengakibatkan diambalnya suatu tindakan yaitu dengan hukuman tertentu.¹ Hukum sendiri mempunyai sifat mengatur dan memaksa. Hukum juga merupakan peraturan-peraturan yang hidup di masyarakat dan biasa disebut sebagai norma atau kaidah yang dapat memaksa orang supaya menaati tata tertib dalam masyarakat serta memberikan sanksi yang tegas berupa hukuman terhadap siapapun yang tidak patuh hukum.² Hukum itu mengabdikan pada tujuan negara yang pada dasarnya mendatangkan kemakmuran dan kebahagiaan pada masyarakatnya.

Hukum selalu berada dalam proses untuk terus menjadi, dalam hal ini menjadi lebih baik sesuai dengan kehidupan yang ada di masyarakat. Kualitas dan kesempurnaan dari hukum diverifikasi dalam factor-factor keadilan, kesejahteraan dan kepedulian kepada masyarakat dan lain-lain.³ Hukum terus tumbuh dan berkembang di masyarakat dan harus terus

¹ C.S.T. Kansil & Christine Kansil, *Pokok-Pokok Pengetahuan Hukum Dagang Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, 2013, hlm.3.

² *ibid*

³ Satjipto Raharjo, *Hukum Progresif*, Genta Publishing, Yogyakarta, 2009, hlm.5

dikelola untuk mencapai tujuan yang dicita-citakan. Dalam praktiknya hukum selalu mengalami pembaharuan dan perkembangan sejalan dengan perubahan dan kemajuan dari sebuah zaman dengan adanya suatu tuntunan yang mengharuskan hukum menyesuaikan dengan era global luar negeri yang semakin maju. Dengan kemajuan zaman itulah, maka semakin banyak juga perbuatan hukum yang menimbulkan banyak akibat hukum yang dapat menguntungkan dan merugikan masyarakat yang terlibat maupun yang tidak terlibat.

Negara Indonesia merupakan negara hukum, oleh sebab itu sebagai negara yang menganut prinsip negara hukum, maka negara menjamin kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum yang berintikan kebenaran dan keadilan bagi kehidupan masyarakatnya. Kepastian hukum merupakan perlindungan yang sah menurut hukum terhadap tindakan sewenang-wenang, yang berarti seseorang akan dapat memperoleh suatu hal yang diharapkan dalam sebuah keadaan tertentu. Masyarakat mengharapkan adanya kepastian hukum, karena dengan adanya kepastian hukum maka masyarakat akan lebih tertib dalam melakukan sesuatu. Hukum bertugas menciptakan kepastian hukum karena bertujuan untuk ketertiban masyarakatnya.⁴ Negara Republik Indonesia adalah negara hukum. Peranan hukum dalam mengatur kehidupan masyarakat sudah dikenal sejak masyarakat mengenal hukum itu sendiri sebab hukum dibuat untuk mengatur kehidupan manusia sebagai makhluk sosial yang tidak dapat

⁴ Rusli Muhammad, *Lembaga Pengadilan Indonesia Beserta Putusan Kontroversial*. UII Press, Yogyakarta, 2013, hlm.17

hidup secara individu. Hubungan antara masyarakat dengan hukum diungkapkan dengan sebuah adagium yaitu: *ubi societas ibi ius* yang artinya dimana ada masyarakat disitu ada hukum.⁵

Negara Hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 ayat 3 Undang Undang Dasar Negara Republik Indonesia tahun 1945 merupakan suatu Negara yang dalam wilayahnya terdapat alat-alat perlengkapan Negara, khususnya alat-alat perlengkapan dari pemerintah dalam tindakannya terhadap para warga Negara dan dalam hubungannya, tidak boleh bertindak sewenang-wenang, melainkan harus memperhatikan peraturan-peraturan hukum yang berlaku dan semua orang dalam hubungan kemasyarakatan harus tunduk pada peraturan-peraturan hukum yang berlaku.⁶ Diantaranya banyak pelaksana Negara, kekuasaan, hukum dan politik ini terdapat mereka yang disebut sebagai pejabat Negara, baik secara umum maupun secara khusus, dan salah satunya adalah Notaris.⁷

Kehidupan masyarakat yang semakin berkembang berdampak pada meningkatnya kebutuhan akan pelayanan jasa publik yang dapat memberikan suatu kepastian hukum, salah satunya jasa Notaris. Pelayanan jasa publik yang diberikan oleh Notaris berupa pelayanan pembuatan akta dan tugas-tugas lain yang dibebankan kepada Notaris dan yang melekat kepada predikat sebagai pejabat umum dalam ruang lingkup dan

⁵ Satjipto Raharjo, *Masalah Penegakan Hukum*, Sinar Baru, Bandung, 1983, hlm.127

⁶ http://id.wikipedia.org/wiki/negara_hukum, diakses tanggal 16 November 2020, pukul 18.59 WIB

⁷ Habib Adjie, *Hukum Notaris Indonesia*, Refika Aditama, Bandung, 2008, hlm.13

kewenangan Notaris.⁸ Akta yang dibuat oleh Notaris sebagai pejabat umum yang diberi kewenangan oleh negara harus dapat menjadi alat bukti yang kuat apabila dalam berjalannya waktu terjadi sengketa ataupun kasus di berbagai bidang hukum termasuk di dalamnya sengketa hukum di pengadilan. Artinya akta notaris tersebut harus memberikan suatu jaminan kepada para pihak sebagai alat pembuktian yang sempurna. Nilai pembuktian akta autentik merupakan salah satu langkah dalam proses beracara dalam perkara perdata dan pidana. Pembuktian diperlukan karena adanya bantahan atau penyangkalan dari pihak lawan atau untuk hubungan hukum yang mendukung adanya hak.⁹ Mengenai isi dari suatu akta autentik pastilah dianggap benar kecuali dapat dibuktikan sebaliknya. Kekuatan pembuktian sempurna, mengandung arti bahwa isi akta tersebut dalam pengadilan dianggap benar sampai ada bukti perlawanan yang dapat melumpuhkan akta tersebut.

Notaris merupakan pejabat negara yang kedudukannya sangat dibutuhkan di masa sekarang. Notaris juga merupakan salah satu pejabat umum (*openbaar ambtenaar*) yang berwenang membuat segala jenis perjanjian yang berbentuk akta autentik, menetapkan tanggalnya,

⁸ R. Soebekti, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, 2005, hlm.12. Akta adalah "suatu tulisan memang dengan sengaja dibuat untuk dijadikan bukti tentang suatu peristiwa dan ditandatangani". Sedangkan Pitlo berpendapat bahwa akta adalah "suatu surat yang ditandatangani, diperbuat untuk dipakai sebagai bukti, dan untuk dipergunakan oleh orang untuk keperluan siapa surat itu dibuat". Sementara tokoh lain, Sudikno Mertokusuma berpendapat, yang dimaksud akta adalah "surat yang diberi tanda tangan yang memuat peristiwa-peristiwa yang menjadi dasar dari suatu hak atau perikatan yang dibuat sejak semula dengan sengaja untuk pembuktian".

⁹ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, Citra Aditya, Bandung, 1992, hlm. 129.

menyimpan akta-aktanya dan mengeluarkan *grosse*, salinan dan kutipannya, semuanya itu sepanjang perbuatan akta itu tidak juga diwajibkan kepada pejabat-pejabat lain atau khusus menjadi kewajibannya. Di zaman modern masyarakat tidak lagi mengenal perjanjian berdasarkan kepercayaan satu sama lain, tetapi setiap perjanjian yang dilakukan masyarakat pasti akan mengarah kepada notaris sebagai sarana keabsahan secara keperdataan dalam perjanjian.¹⁰ Posisi notaris dalam perjanjian masa sekarang sangatlah penting dalam membantu menciptakan kepastian hukum bagi masyarakat. Notaris berada dalam ranah pencegahan terjadinya masalah hukum melalui akta otentik yang dibuatnya sebagai alat bukti yang sempurna dalam pengadilan.¹¹ Letak arti penting profesi notaris adalah tugas pokoknya sebagai pejabat pembuat akta autentik. Dalam Pasal 1870 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan akta autentik memberikan pembuktian yang mutlak untuk pihak-pihak pembuatnya. Notaris diberikan wewenang oleh undang-undang untuk menciptakan alat pembuktian yang mutlak tersebut. Hal ini mengandung pengertian bahwa isi yang ditetapkan akta otentik itu pada pokoknya dianggap benar.¹² Suatu akta yang dibuat oleh notaris merupakan akta autentik jika mempunyai 3 (tiga) fungsi terhadap para pihak yang membuatnya yaitu:

¹⁰ Gunardi & Markus Gunawan, *Kitab Undang-Undang Hukum Kenotariatan*, PT Raja Grafindo, Jakarta, 2007, hlm. 16.

¹¹ *Ibid.*

¹² *Ibid.*, hlm.17.

1. Sebagai bukti bahwa para pihak yang bersangkutan telah mengadakan perjanjian tertentu;
2. Sebagai bukti bagi para pihak bahwa apa yang tertulis dalam perjanjian adalah menjadi tujuan dan keinginan dari para pihak;
3. Sebagai bukti kepada pihak ketiga bahwa pada tanggal tertentu kecuali jika ditentukan sebaliknya para pihak telah mengadakan perjanjian dan bahwa isi perjanjian adalah sesuai dengan kehendak para pihak.¹³

Sesuai dengan hal tersebut, maka jika terjadi sebuah sengketa dimana salah satu pihak mengajukan akta autentik sebagai bukti di pengadilan, maka pengadilan harus menghormati dan mengakui isi akta autentik, kecuali jika pihak yang menyangkal dapat membuktikan bahwa bagian tertentu dari akta telah diganti atau bahwa hal tersebut bukanlah yang disetujui oleh para pihak.¹⁴ Akta autentik pada hakikatnya memuat kebenaran secara formal sesuai dengan apa yang diberitakan oleh para pihak kepada notaris.

Notaris mempunyai kewajiban untuk memasukkan bahwa apa yang termuat dalam akta notaris sungguh-sungguh telah dimengerti dan sesuai dengan kehendak dari para pihak yaitu dengan cara membacakannya sehingga menjadi jelas isi akta notaris tersebut serta juga memberikan akses terhadap informasi termasuk akses terhadap peraturan perundang-

¹³ Salim H.S, *Hukum Kontrak: Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta, 2006, hlm.43.

¹⁴ *Ibid.*

undangan yang terkait bagi para pihak penandatanganan akta notaris dalam menjalankan jabatannya berperan secara tidak memihak dan bebas (*unpartiality and Independency*).¹⁵ Notaris dalam hal menjalankan tugasnya dengan bebas dapat diartikan bahwa dalam menjalankan tugasnya yang bebas tanpa dipengaruhi badan eksekutif ataupun lainnya, notaris tidak perlu takut untuk menjalankan jabatannya sehingga dapat bertindak netral dan independen.¹⁶ Dalam kaitan ini, Komar Andasmita berpendapat bahwa setiap notaris harus mempunyai pengetahuan yang luas dan mendalam serta keterampilan yang dapat menjadi andalan masyarakat dalam merancang, menyusun, dan membuat berbagai akta autentik sehingga berpengaruh terhadap susunan bahasa, teknis yuridis yang rapi, baik dan benar, karena disamping keahlian tersebut diperlukan pula kejujuran atau ketulusan dan sifat atau pandangan yang objektif.¹⁷ Dalam menjalankan tugas jabatan notaris, ada asas-asas yang harus dijadikan pedoman dalam pelaksanaan tugas jabatan notaris yang baik.

Asas atau suatu prinsip merupakan hal yang dapat dijadikan sebagai alas, dasar, tumpuan, atau tempat untuk menyandarkan sesuatu, mengembalikan sesuatu hal yang hendak dijelaskan. Asas hukum mengandung nilai-nilai dan tuntutan-tuntutan etis, sehingga asas tersebut merupakan jembatan atau penghubung antara peraturan-peraturan hukum

¹⁵ Herlin Budiono, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2007, hlm.22.

¹⁶ Doddy Radjasa Waluyo, *Hanya Ada Satu Pejabat Umum Notaris*, Media Notaris, Tangerang, 2005, hlm.14.

¹⁷ Komar Andasmita, *Notaris Dengan Sejarah, Peranan, Tugas Kewajiban, Rahasia Jabatannya*, Sumur, Bandung, 1981, hlm.14

dengan cita-cita sosial dan pandangan etis masyarakatnya. Melalui asas hukum ini, peraturan-peraturan hukum berubah sifatnya menjadi bagian dari suatu tatanan etis. Asas-asas tersebut seperti asas kepastian hukum, asas persamaan, asas kepercayaan, asas kehati-hatian, dan asas profesionalitas.¹⁸

Perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada orang lain untuk melakukan sesuatu.¹⁹ Perjanjian merupakan salah satu pranata hukum dalam sistem hukum di Indonesia. Pranata hukum ini berfungsi sebagai alat pengikat hubungan hukum satu subyek hukum dengan subyek hukum lainnya dalam melakukan berbagai perbuatan hukum. Perjanjian diartikan sebagai suatu peristiwa dimana seseorang lain atau dimana kedua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal. Adanya kesadaran manusia akan pentingnya hukum khususnya dalam hal membuat perjanjian semakin jelas yaitu dengan menuangkan semua keinginan dan perbuatan yang akan dilakukan dalam suatu akta yang dibuat oleh pejabat yang ditunjuk untuk membuat perjanjian, yakni notaris.²⁰

Hal-hal yang berkaitan mengenai pelaksanaan jabatan notaris diatur dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris atau biasa disebut Undang- Undang Nomor 2 Tahun 2014

¹⁸ Hartanti Sulihandari dan Nisya Rifiani, *Prinsip-prinsip Dasar Profesi Notaris*, Dunia Cerdas, Jakarta, 2013, hlm.78.

¹⁹ R. Subekti, *Op, cit.*, hlm.15.

²⁰ A. Kohar, *Notaris dalam Praktek*, Alumni, Bandung, 1983, hlm.6

tentang perubahan atas Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris. Dalam Pasal 1 ayat 1 Undang- Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang perubahan atas Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris menyebutkan bahwa notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang ini atau berdasarkan Undang-Undang lainnya. Menurut pasal tersebut cukup jelas bahwa tugas seorang notaris adalah membuat akta autentik, dimana akta autentik tersebut merupakan salah satu produk dari hukum. Hal tersebut diatur dalam Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris dimana notaris berwenang membuat akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta autentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang, dan Pasal 16 ayat (1) huruf a Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris dimana dalam menjalankan jabatannya, notaris wajib bertindak amanah, jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga

kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum. Seorang notaris dianggap sebagai pejabat, tempat seseorang memperoleh nasihat yang dapat dipertanggung jawabkan. Segala sesuatu yang ditulis serta ditetapkannya adalah benar, notaris adalah pembuat dokumen yang kuat dalam suatu proses hukum.²¹ Oleh karena itu dalam menjalankan tugas profesinya, seorang notaris harus berintegritas dan memiliki moral yang mantap. Notaris merupakan profesi yang terhormat dan selalu berkaitan dengan moral dan etika ketika menjalankan tugas jabatannya. Saat menjalankan tugas jabatannya, notaris harus berpegang teguh dan menjunjung tinggi martabat profesinya sebagai jabatan kepercayaan dan terhormat, karena lekatnya etika pada profesi notaris disebut profesi yang mulia.²²

Dalam menjalankan jabatannya, notaris harus dapat bersikap profesional dengan dilandasi kepribadian yang luhur dan melaksanakan tugasnya sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku sekaligus menjunjung tinggi kode etik profesi notaris sebagai rambu yang harus ditaati.²³ Notaris perlu memperhatikan apa yang disebut sebagai perilaku profesi yang memiliki unsur-unsur sebagai berikut:²⁴

²¹ Tan Thong Kie, *Studi Notariat dan Serba Serbi Praktek Notaris*, PT. Ichtiar Baru Van Hoeve, Jakarta, 2013, hlm.444.

²² Abdul Ghofur Anshori, *Lembaga Kenotariatan Indonesia, Perspektif Hukum dan Etika*, UII Press, Yogyakarta, 2009, hlm.6.

²³ Devi Nurmala Sari, "Tindak Pidana Penggelapan Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang Dilakukan oleh Notaris", dalam *Jurnal Repertorium Volume IV No.2 Juli – Desember 2017*, hlm.17.

²⁴ Lilians Tedjasaputro, *Etika Profesi Notaris, Dalam Penegakan Hukum Pidana*, Bigraf Publishing, Yogyakarta, 1995, hlm.86.

1. Memiliki integritas moral yang mantap;
2. Harus jujur terhadap klien maupun diri sendiri;
3. Sadar akan batas-batas kewenangannya; dan
4. Tidak semata-mata berdasarkan pertimbangan uang.

Berkaitan dalam menjalankan tugasnya, notaris harus berpegang teguh kepada kode etik jabatan notaris. Kode etik notaris sendiri berisi beberapa kaidah yang harus dipegang oleh notaris.²⁵ Notaris sebagai pejabat umum memiliki ciri utama yaitu pada kedudukannya yang objektif, tidak memihak kepada mereka yang berkepentingan dan mandiri serta bebas dari pengaruh siapapun termasuk kekuasaan eksekutif.²⁶ Notaris juga dikenal sebagai orang yang dipercaya oleh para pihak untuk merumuskan isi dan maksud perjanjian yang dibuat oleh para pihak.²⁷

Notaris diangkat bukan untuk kepentingan dirinya sendiri, tetapi untuk kepentingan masyarakat yang dilayaninya. Maka dari itu oleh undang-undang diberikan kepercayaan yang begitu besar dan umumnya dapat dikatakan bahwa setiap pemberian kepercayaan terhadap seseorang meletakkan tanggung jawab, baik berdasarkan hukum maupun berdasarkan moral.²⁸ Oleh karenanya, agar seorang notaris menjalankan tugasnya sesuai dengan fungsi dan wewenangnya sebagai pejabat pembuat akta autentik, ada aturan dan kode etik notaris yang harus dilaksanakan.

²⁵ Supriadi, *Etika dan Tanggung Jawab Profesi Hukum di Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, 2010, hlm. 51-52.

²⁶ Komar Andasmita I. *Op. cit.*, hlm.14.

²⁷ Budi Untung, *Visi Global Notaris*, Andi, Yogyakarta, 2001, hlm.2.

²⁸ G. H. S. Lumban Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris*, Erlangga, Jakarta, 2010, hlm.301.

Notaris dalam menjalankan jabatannya sebagai pejabat umum ada juga yang tidak berpegang pada peraturan jabatan notaris ataupun kode etik profesi, hal ini dikarenakan para pejabat kurang menyadari akan kewajiban untuk memelihara hukum dan kurangnya pengertian akan tujuan serta fungsinya.

Dalam penegakan hukum, ada beberapa faktor yang mempengaruhinya sehingga justru melanggar hukum, yaitu:²⁹

1. Faktor hukum itu sendiri;
2. Faktor penegakan hukum, yaitu pihak yang membentuk maupun yang menerapkan hukum;
3. Faktor sarana atau fasilitas yang mendukung penegakan hukum;
4. Faktor masyarakat yaitu lingkungan dimana hukum tersebut berlaku dan diterapkan;
5. Faktor kebudayaan yaitu sebagai hasil karya yang didasarkan pada manusia dalam pergaulan hidup.

Secara praktis segala sesuatu yang ada di dalam masyarakat memiliki keterikatan dan keterkaitan satu dengan lainnya. Notaris sendiri juga dapat dikenakan sanksi apabila terbukti telah melakukan pelanggaran atas ketentuan yang berlaku baik dalam kode etik profesi maupun undang-undang yang mengatur. Apabila kesalahan notaris dapat dibuktikan, maka seorang notaris dapat dikenakan sanksi yang telah ditetapkan oleh undang-

²⁹ Soerjono Soekanto, *Faktor-faktor Yang Mempengaruhi Penegakan Hukum*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2010, hlm.5

undang. Organisasi Profesi Notaris yaitu Ikatan Notaris Indonesia (INI) telah membentuk Kode Etik Profesi yaitu Kode Etik INI, dan bagi para notaris hanya sampai pada tatanan sanksi moral dan administratif.³⁰ Notaris dalam melakukan tugas jabatannya harus dilakukan dengan penuh tanggung jawab dengan cara menghayati martabat jabatannya, juga dengan keterampilan melayani kepentingan masyarakat yang meminta jasanya dengan selalu berdasarkan ketentuan undang-undang, etika, ketertiban umum, dan berbahasa Indonesia yang baik.³¹ Notaris sebagai pejabat umum yang tugasnya melayani masyarakat, diharapkan dapat memberikan sumbangan bagi pembangunan hukum nasional yang memiliki moral yang tinggi. Nilai moral merupakan kekuatan yang mengarahkan dan mendasari suatu perbuatan, oleh karena itu Notaris dituntut memiliki moral yang kuat. Sebagai pejabat umum yang sangat diperlukan masyarakat, notaris harus dapat memberikan keterangan-keterangan yang dapat diandalkan dan dipercaya.³²

Sebagai negara yang sedang menyelenggarakan pembangunan, tentunya Pemerintah Negara Republik Indonesia membutuhkan banyak dana untuk membiayai pengeluaran pemerintah baik untuk menyelenggarakan pemerintahan maupun pembangunan. Oleh karena itu, mereka yang memperoleh hak atas tanah dan bangunan sepantasnya

³⁰ Ikatan Notaris Indonesia, *Jati Diri Notaris Indonesia, Dulu, Sekarang dan Di Masa Datang*, PT. Gramedia, Jakarta, 2008, hlm.93-94

³¹ C.S.T Kansil, *Pokok-Pokok Etika Profesi Hukum*, PT. Pradnya Paramita, Jakarta, 1996, hlm.87.

³² Tang Thong Kie, *Studi Notariat dan Serba Serbi Praktek Notaris*, PT. Ichtiar Baru Van Hoeve, Jakarta, 2013. hlm. 162

menyerahkan sebagian nilai ekonomi yang diperolehnya kepada Negara melalui pembayaran pajak. Kesadaran rakyat membayar pajak harus ditumbuhkan secara terus menerus agar pajak nantinya sebagai sumber utama untuk membiayai pembangunan.³³ Besarnya peranan yang diberikan oleh pajak sebagai sumber dana dalam Pembangunan Nasional, menyebabkan perlunya penggalan potensi pajak yang ada dalam masyarakat sesuai dengan situasi dan kondisi perekonomian serta perkembangan bangsa. Salah satu sumber potensi pajak yang patut digali sesuai dengan situasi dan kondisi perekonomian serta perkembangan pembangunan bangsa Indonesia sekarang ini adalah jenis pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan.³⁴ Dasar Hukum Pelaksanaan dari Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan adalah Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan yang berlaku adalah Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 Tentang Perubahan Atas Undang- Undang Nomor 21 Tahun 1997 kemudian, dikeluarkan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah, yang mengamanatkan bahwa sejak tanggal 1 Januari 2011, Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan diatur dalam peraturan Daerah masing-masing Daerah Kabupaten/Kota.

Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan bukan

³³ Setu Setiawan, *Perpajakan Indonesia*, UMM Press, Malang, 2009, hlm.1

³⁴ Marihot Pahlma Siahaan, *Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan dalam Teori dan Praktek Edisi Revisi*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2005, hlm.6.

merupakan pajak pusat melainkan menjadi pajak daerah yang wewenang pungutannya berada pada Pemerintah Pusat melainkan pada Pemerintah Daerah. Namun dalam Pasal 95 ayat (1) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, disebutkan bahwa pajak harus ditetapkan terlebih dahulu dengan Peraturan Daerah. Tidak dapat dipungutnya Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan, maka dapat dipastikan tidak dapat melakukan peralihan hak atas tanah, karena Pejabat Pembuat Akta Tanah hanya dapat menandatangani akta pemindahan hak atas tanah dan/atau bangunan setelah Wajib Pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak. Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan dilakukan dengan cara *Self Assessment*. Dalam sistem ini Wajib Pajak diberi wewenang dan kepercayaan untuk menghitung sendiri, membayar serta melaporkan pajak yang terutang atau yang harus dibayar dengan menggunakan Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (SSPD - BPHTB). Pelaksanaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan melibatkan banyak pihak yang terkait seperti Kantor Pertanahan, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)/Notaris, Bank, Pemerintah Daerah, termasuk lembaga-lembaga yang ada di bawahnya. Selain itu, peraturan-peraturan yang mendukung pelaksanaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan juga saling terkait antar satu dengan lainnya. Oleh karena itu, dalam prakteknya tidak jarang menimbulkan masalah. Dalam pelaksanaan pembayaran Bea Perolehan

Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan, salah satu pejabat yang mempunyai peranan yang sangat besar dalam membantu tugas kantor Dinas Pendapatan Pengelolaan Keuangan Dan Aset Daerah guna mengamankan penerimaan daerah dari sektor pajak yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) mempunyai peranan penting dalam membantu tugas instansi tersebut. Hal ini bisa terlihat dari isi pasal 92 ayat (1) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah yang menjelaskan: "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 berperan besar karena mereka ditugaskan untuk memeriksa telah dibayarkannya Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan sebelum membuat Akta.

Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), definisi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun. Juga dalam penjelasan umum alenia keempat Peraturan Pemerintah dimaksud dijelaskan bahwa "Dalam meningkatkan sumber penerimaan negara dari pajak, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) juga berperan besar karena mereka ditugaskan untuk memeriksa telah

dibayarnya Pajak Penghasilan (PPh) dari penghasilan akibat pemindahan hak atas tanah dan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan sebelum membuat akta. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam melakukan pekerjaannya sebagai pembuat Akta, tidak lepas dari perpajakan, yang secara langsung berhadapan dengan calon wajib pajak, jadi sudah sepantasnya pejabat tersebut berperan serta untuk memberikan himbauan kepada calon wajib pajak tersebut untuk menyelesaikan kewajibannya membayar pajak.

Pertanggungjawaban notaris yang ditimbulkan dari suatu perbuatan yang tidak sesuai dengan hukum yang berlaku ditentukan oleh sifat dan akibat hukum yang muncul. Secara umum pertanggungjawaban yang biasa dikenakan terhadap notaris adalah sanksi baik secara pidana, perdata, maupun administratif, dan juga berupa sanksi moral. Hal tersebut merupakan konsekuensi dari akibat pelanggaran atau kelalaian yang dilakukan oleh notaris dalam proses pembuatan akta autentik. Menentukan adanya suatu pertanggungjawaban secara perdata atau pidana atas perbuatan yang dilakukan oleh Notaris harus ada syarat yang terpenuhi antara lain harus ada perbuatan Notaris yang dapat dihukum dengan unsur-unsur yang secara tegas dirumuskan dalam undang-undang. Perbuatan yang dilakukan Notaris tersebut harus bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku/melanggar ketentuan hukum yang berlaku (perbuatan melawan hukum), dan harus ada unsur kesalahan baik berupa kesengajaan (*dolus*) ataupun kelalaian (*culpa*). Oleh karena itu

pertanggungjawaban pidana terhadap Notaris dalam menjalankan jabatannya harus dilihat ada atau tidaknya unsur perbuatan pidana atau tindak pidana. Seorang Notaris sebagaimana layaknya seorang manusia yang tidak luput dari kesalahan, oleh karena itu didalam melaksanakan tugas dan jabatan tersebut tidak jarang Notaris melakukan perbuatan yang dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum pidana. Perbuatan melawan hukum tersebut dilakukan baik secara sengaja dan atau kelalaian membuat Notaris harus menjalani proses hukum dalam ranah hukum pidana.³⁵

Hukum dalam kenyataannya bukan merupakan subjek materi yang terpisah karena dilaksanakan dalam realitas sehari-hari. Tidak hanya dilakukan oleh orang-orang yang memiliki profesi khusus pada bidang hukum seperti hakim, jaksa, polisi dan sebagainya, tetapi juga akan melibatkan orang-orang yang berasal dari kelompok-kelompok profesi lain seperti guru, pekerja-pekerja sosial, manajer pejabat-pejabat serikat, buruh, dan sebagainya. Satjipto Rahardjo menegaskan bahwa hukum adalah karya manusia yang berupa norma-norma berisikan petunjuk-petunjuk tingkah laku. Hukum merupakan pencerminan dari kehendak manusia tentang bagaimana seharusnya masyarakat itu dibina dan kemana harus diarahkan. Oleh karena itu, pertama-tama hukum mengandung rekaman dari ide-ide yang dipilih oleh masyarakat tempat

³⁵ Mulyoto, *Kriminalisasi Notaris Dalam Pembuatan Akta Perseroan Terbatas*, Cakrawala Media, Yogyakarta, 2011, hlm.39.

hukum itu diciptakan. Ide-ide ini adalah ide mengenai keadilan.³⁶ Masyarakat tidak hanya ingin melihat keadilan diciptakan dalam masyarakat dan kepentingan-kepentingannya dilayani oleh hukum, melainkan ia juga menginginkan agar dalam masyarakat terdapat peraturan-peraturan yang menjamin kepastian dalam hubungan mereka satu sama lain. Oleh karena itu, proses konstruksi tersebut mengandung tuntutan akan tiga hal yang oleh Gustav Radbruch disebut dengan nilai-nilai dasar dari hukum yaitu terdiri keadilan, kegunaan dan kepastian hukum.³⁷

Penerimaan Pajak merupakan pemasukan dana yang potensial bagi negara, karena besarnya pajak seiring dengan laju pertumbuhan penduduk.³⁸ Sumber pendapatan negara terutama di Indonesia terbesar berasal dari penerimaan pajak.³⁹ Berkaitan dengan penerimaan negara yang berasal dari BPHTB, merupakan persoalan masyarakat dan negara.⁴⁰ Oleh sebab itu penyetoran Pajak BPHTB merupakan kewenangan wajib pajak, bukan Notaris.⁴¹

³⁶ Anthon F. Susanto, *Wajah Peradilan Kita*, PT. Refika Aditama, Bandung, 2004, hlm.46.

³⁷ Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bhakti, Bandung, 1996, hlm.19.

³⁸ Yunita Budi Chrissanni, Amin Purnawan, *Peranan PPAT Dalam Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Online Atas Transaksi Jual Beli Tanah Dan Bangunan di Kota Magelang*, Jurnal Akta Vol 4, No 3 (2017), Hlm.340

³⁹ Ikayanti Ikayanti, Jawade Hafidz, *Pelaksanaan Peraturan Walikota Pekalongan Nomor 35 Tahun 2010 Tentang Sistem Dan Prosedur Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Serta Permasalahannya di Kota Pekalongan*, Jurnal Akta Vol 4, No 3 (2017), hlm.313.

⁴⁰ Eko Puji Hartono, Akhmad Khisni, *Peranan PPAT Dalam Pembuatan Akta Peralihan Hak Atas Tanah Dan/Atau Bangunan Bekas Hak Milik Adat Berkaitan Dengan Pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan/Atau Bangunan*, Jurnal Akta Vol 5, No 1 (2018): March 2018, hlm.160.

⁴¹ Ronal Ravianto, *Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) Dengan Pendekatan Self Assessment System*, Jurnal Akta Vol 4, No 4 (2017): December 2017, hlm.568.

Notaris sebagaimana seorang manusia yang tidak luput dari kesalahan. Dalam hal ini, cukup banyak notaris yang tersandung permasalahan hukum, baik permasalahan yang tidak disadari maupun yang disadari oleh yang bersangkutan.⁴² Salah satu kasus yang pernah terjadi ialah penyalahgunaan kepercayaan dengan menggunakan uang pembayaran pajak bea perolehan hak atas tanah dan bangunan yang dititipkan oleh klien kepada notaris yang bersangkutan. Sehubungan pemaparan di atas dan juga kasus yang telah penulis ketahui sebelumnya, maka penulis terdorong untuk melakukan penelitian serta menuangkan dalam bentuk tesis dengan judul **“TANGGUNG JAWAB NOTARIS DALAM HAL MENERIMA PENITIPAN PEMBAYARAN PAJAK BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN”**

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah penulis paparkan, guna lebih memperjelas ruang lingkup penelitian yang akan penulis kaji, maka penulis merumuskan beberapa pokok permasalahan yang akan dibahas dalam penelitian ini, yaitu:

1. Bagaimana Tanggung Jawab Notaris Dalam Hal Menerima Penitipan Pembayaran Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan?

⁴² Yuliana Zamrotul Khusus, Lathifah Hanim, *Peran Notaris dan PPAT Dalam Mencegah Terjadinya Penyalahgunaan Kuasa Jual Untuk Penghindaran Pajak*, Jurnal Akta Vol 4, No 3 (2017), hlm.396.

2. Bagaimana Analisis Teoritis tentang Tanggung Jawab Notaris Dalam Hal Menerima Penitipan Pembayaran Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan?
3. Bagaimana Hipotesis dan Realisasi Tanggung Jawab Notaris Dalam Hal Menerima Penitipan Pembayaran Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan?
4. Bagaimana Pembuatan Gugatan Terhadap Notaris yang Tidak Bertanggung Jawab Dalam Hal Telah Menerima Penitipan Pembayaran Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan?

C. Tujuan Penelitian

Penelitian harus memiliki tujuan yang jelas sehingga mampu memberikan arah dalam pelaksanaan penelitian tersebut. Terdapat dua macam tujuan yang dikenal dalam penelitian, yaitu tujuan objektif dan tujuan subjektif. Tujuan objektif merupakan tujuan yang berasal dari penelitian itu sendiri diantaranya Untuk dapat memahami dan menganalisis tanggung jawab notaris dalam hal menerima penitipan pembayaran pajak bea perolehan hak atas tanah dan bangunan, dapat menganalisis tanggung jawab notaris dalam hal menerima penitipan pembayaran pajak bea perolehan hak atas tanah dan bangunan dengan menggunakan teori-teori yang telah ada, mengetahui praduga dan realita terhadap tanggung jawab notaris dalam hal menerima penitipan pembayaran pajak bea perolehan hak atas tanah dan bangunan, dan dapat

membuat gugatan terhadap Notaris yang Tidak Bertanggung Jawab dalam hal telah menerima penitipan pembayaran pajak bea perolehan hak atas tanah dan bangunan. Tujuan subjektif merupakan tujuan yang berasal dari penulis untuk menambah pemahaman terlebih di bidang hukum perdata terutama mengenai tugas dan tanggung jawab notaris dalam jabatannya, mempertajam cara menganalisis suatu permasalahan dengan teori-teori yang telah ada dan berkembang, menambah wawasan terhadap hasil hipotesis dengan realita yang terjadi di lapangan terutama dalam hal tanggung jawab notaris dalam melakukan suatu perbuatan hukum, dan juga menambah keterampilan dalam membuat suatu langkah hukum dalam sebuah studi kasus yang diambil dari kasus nyata dengan penyamaran identitas dan hal-hal lain yang tidak pantas disebutkan.

D. Manfaat Penelitian

Sebuah penelitian dibuat agar dapat memberikan manfaat bagi pengembangan ilmu pengetahuan terutama ilmu hukum baik secara teoretis maupun praktis. Adapun manfaat yang diharapkan dari penulis adalah sebagai berikut.

1. Manfaat Teoretis

Manfaat teoretis yaitu manfaat penulisan hukum ini yang berkaitan dengan pengembangan ilmu hukum. Manfaat teoretis dari penulisan ini adalah sebagai berikut:

- a. Penulisan hukum ini diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran bagi pengembangan ilmu pengetahuan di bidang hukum,

baik hukum perdata dan hukum pidana, khususnya pada bidang kenotariatan.

- b. Hasil penelitian dan penulisan ini diharap dapat menambah bahan referensi, literatur, wacana kepustakaan dan bahan-bahan informasi ilmiah yang ada serta dapat dijadikan bahan masukan dan acuan bagi penelitian-penelitian sejenis di masa mendatang.

2. Manfaat Praktis

Manfaat praktis yaitu manfaat dari penulisan hukum ini yang berkaitan dengan pemecahan masalah. Manfaat praktis dari penulis ini sebagai berikut:

- a. Kalangan akademis: Diharapkan dengan hasil dari penelitian ini dapat memberikan ide baru untuk membuat dan meneliti lebih lanjut terkait dengan tanggung jawab notaris dalam hal melaksanakan suatu perbuatan hukum yang tidak termasuk dalam tugas dan wewenang jabatannya.
- b. Peneliti sendiri: Dalam rangka membekali peneliti dengan pengetahuan dan pemahaman mengenai tanggung jawab notaris dalam hal melaksanakan suatu perbuatan hukum yang tidak termasuk dalam tugas dan wewenang jabatannya.

E. Kerangka Konseptual

Konsep berasal dari bahasa latin, *conceptus* yang artinya adalah sebagai suatu kegiatan atau suatu proses berpikir, daya berpikir khususnya penalaran dan juga pertimbangan. Dalam penelitian hukum, adanya

kerangka konseptual menjadi syarat yang sangat penting, karena mengungkapkan beberapa konsepsi dan berbagai pengertian yang akan dipergunakan sebagai dasar penelitian hukum. Dalam landasan atau kerangka diuraikan segala sesuatu yang terdapat di dalam teori sebagai suatu sistem aneka “*theore'ma*” atau ajaran (di dalam bahasa Belanda: “*leerstelling*”)⁴³ Kerangka konseptual sendiri merupakan gambaran bagaimana hubungan antara konsep-konsep yang akan di teliti.⁴⁴

Pendekatan konseptual dilakukan manakala peneliti tidak beranjak pada aturan hukum yang ada. Hal itu dilakukan dikarenakan memang belum atau tidak ada aturan hukum untuk masalah yang di hadapi. Oleh sebab itu, seorang peneliti harus membangun suatu konsep untuk dijadikan acuan di dalam penelitiannya.⁴⁵ Konsep-konsep dasar lazimnya diperoleh setelah dilakukannya penelusuran bahan-bahan hukum yang dibutuhkan di dalam penelitian yang berupa kajian pustaka menyangkut permasalahan dan tujuan dari penelitian ini.⁴⁶

Soerjono Soekanto berpendapat bahwa kerangka konsepsi pada hakekatnya merupakan suatu pengarah atau pedoman yang lebih konkrit dari kerangka teoritis yang seringkali bersifat abstrak, sehingga diperlukan definisi-definisi operasional yang menjadi pegangan konkrit dalam proses penelitian. Menghindari kesimpangsiuran dalam menafsirkan istilah-istilah

⁴³ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Universitas Indonesia, Jakarta, 2007, hlm.7.

⁴⁴ Amiruddin & Zainal Asiki, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Rajawali Pers, Jakarta, 2004, hlm.47

⁴⁵ Peter Mahmud Marzuki, *Op. cit.*, hlm.117

⁴⁶ Rusdi Malik, *Penemu Afama Dalam Hukum*, Trisakti, Jakarta, 2000, hlm.15

yang digunakan dalam penelitian ini, dikemukakan beberapa definisi operasional yang merupakan judul dari penelitian agar memudahkan pemahaman dalam penyusunan tesis ini:

1. Tanggung Jawab

Hans Kelsen menyatakan bahwa “Kegagalan untuk melakukan kehati-hatian yang diharuskan oleh hukum disebut *negligence*, dan biasanya dipandang sebagai satu jenis dari kesalahan. Tanggung jawab terdiri dari:

- a. Pertanggungjawaban individu yaitu seorang individu bertanggung jawab terhadap pelanggaran yang dilakukannya sendiri;
- b. pertanggungjawaban kolektif yaitu seorang individu bertanggungjawab atas suatu pelanggaran yang dilakukan orang lain;
- c. Pertanggungjawaban berdasarkan kesalahan yang berarti bahwa seorang individu bertanggung jawab atas pelanggaran yang dilakukannya dengan sengaja dan diduga bertujuan menimbulkan kerugian;
- d. Pertanggungjawaban mutlak berarti seorang individu bertanggung jawab atas pelanggaran yang dilakukannya tanpa disengaja.⁴⁷

2. Notaris

Pasal 1 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004

⁴⁷ Hans Kelsen, *Teori Hukum Murni*, Terjemahan Raisul Mutaqien, Nuansa & Nusamedia, Bandung, 2006, hlm.140.

tentang Jabatan Notaris mendefinisikan Notaris sebagai pejabat umum yang berwenang membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam tersebut. Definisi yang diberikan oleh Undang-Undang Jabatan Notaris menunjuk pada tugas dan wewenang yang dimiliki oleh Notaris sebagai pejabat umum memiliki wewenang untuk membuat akta otentik serta kewenangan lainnya yang diatur oleh Undang-Undang Jabatan Notaris. Seorang Notaris, menurut Tan Thong Kie adalah seorang fungsionaris dalam masyarakat, hingga sekarang jabatan seorang Notaris masih disegani. Seorang Notaris biasanya dianggap sebagai seorang pejabat tempat seseorang dapat memperoleh nasihat yang boleh diandalkan. Segala sesuatu yang ditulis serta ditetapkan (*konstatir*) adalah benar, ia adalah pembuat dokumen yang kuat dalam suatu proses hukum.⁴⁸

Notaris sebagai Pejabat Umum memiliki kewenangan tertentu. Kewenangan Notaris adalah kewenangan yang diperoleh secara Atribusi, yakni pemberian kewenangan yang baru kepada suatu jabatan berdasarkan suatu peraturan perundang-undangan atau aturan hukum. Notaris diberikan kewenangan oleh peraturan perundang-undangan yang termuat dalam Pasal 15 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014⁴⁹ menyebutkan bahwa:

Pasal 15

⁴⁸ Tan Thong Kie, *Op. cit.*, hlm.157

⁴⁹ Habib Adjie, *Op. cit.*, hlm.77-78

(1) Notaris berwenang membuat Akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam Akta autentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan Akta, menyimpan Akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan Akta, semuanya itu sepanjang pembuatan Akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang.

(2) Selain kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Notaris berwenang pula:

- a) mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;
- b) membukukan surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;
- c) membuat kopi dari asli surat di bawah tangan berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan;
- d) melakukan pengesahan kecocokan fotokopi dengan surat aslinya;
- e) memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan Akta;

- f) membuat Akta yang berkaitan dengan pertanahan; atau
- g) membuat Akta risalah lelang.

(3) Selain kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2), Notaris mempunyai kewenangan lain yang diatur dalam peraturan perundang-undangan.

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

Penarikan atau pemungutan pajak adalah sebuah fungsi yang harus dilaksanakan oleh negara sebagai fungsi essential. Salah satu usaha untuk mewujudkan kemandirian dari suatu bangsa atau negara dalam pembiayaan pembangunan, yaitu dengan cara menggali sumber dana yang berasal dari dalam negeri berupa pajak yang digunakan untuk pembiayaan pembangunan yang berguna bagi kepentingan bersama masyarakat di suatu negara.⁵⁰

Pajak adalah iuran kepada negara yang dapat dipaksakan dan terhutang oleh yang wajib membayarnya menurut peraturan-peraturan yang berlaku dengan tidak mendapat prestasi kembali, yang langsung dapat ditunjuk dan yang dapat digunakan untuk membiayai pengeluaran-pengeluaran umum berhubung dengan tugas negara untuk menyelenggarakan pemerintahan.⁵¹ Tanpa pemungutan pajak sudah dapat dipastikan bahwa keuangan negara akan lumpuh terutama

⁵⁰ Waluyo & Wirawan B.Ilyas, *Perpajakan Indonesia*, Salemba Empat, Jakarta, 1999, hlm.1

⁵¹ Marihot Pahlma Siahaan, *Hukum Pajak Elementer Konsep Dasar Perpajakan Indonesia, Edisi I, Cet.I*, Graha Ilmu, Yogyakarta, 2010, hlm.32.

bagi negara yang sedang berkembang seperti Indonesia, karena pajak merupakan sumber pendapatan terbesar bagi negara.

Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) adalah pajak yang dikenakan atas perbuatan atau peristiwa hukum yang mengakibatkan diperolehnya hak atas tanah dan/atau bangunan oleh orang pribadi atau badan. Hak atas Tanah dan/atau Bangunan adalah hak atas tanah termasuk hak pengelolaan, beserta bangunan di atasnya sebagaimana dimaksud Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria dan Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun, dan ketentuan Perundang-undangan lainnya. Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) adalah pajak yang dipungut oleh pemerintah pusat dan sebagian besar penerimaannya dibagihasikan kepada kabupaten/kota dan termasuk dalam kelompok dana perimbangan.⁵² Pada saat Undang- Undang No. 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah ini berlaku, dimana didalamnya juga mengatur tentang pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 180 angka 6 disebutkan bahwa: Undang- Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 44, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor

⁵² Iwan Mulyawan, *Panduan Pelaksanaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) sesuai dengan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (PDRD)*, Mitra Wacana Media, Jakarta, 2010, hlm.9.

3688) sebagaimana diubah dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) (Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 130, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3988) tetap berlaku paling lama 1 (satu) tahun sejak diberlakukannya Undang-Undang ini. Jelas ditentukan dalam Pasal tersebut bahwa undang-undang tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang lama saat ini sudah tidak berlaku lagi. Sehingga ketentuan secara keseluruhan tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) saat ini hanya mengacu dari Undang – Undang Nomor 28 Tahun 2009. Namun secara umum pengaturan objek, subjek, tata cara perhitungan dan dasar pengenaan pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dalam Undang – Undang Nomor 28 Tahun 2009 sama dengan pengaturan pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 21 tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000.

F. Kerangka Teori

Teori hukum digunakan untuk dapat menganalisis dan dapat menerangkan pengertian hukum dan konsep yuridis yang relevan untuk

menjawab permasalahan yang muncul dalam penelitian hukum.⁵³ Teori berasal dari kata *theorie* dimana dalam bahasa latin artinya perenungan, sedangkan dalam bahasa Yunani berasal dari kata *thea* yang memiliki arti cara atau hasil pandang.⁵⁴ Cara atau hasil pandang ini merupakan suatu bentuk konstruksi di alam ide imajinatif dari manusia mengenai relaitas-realitas yang ia jumpai dalam pengalaman dalam hidup. Maka dapat dikatakan bahwa teori adalah serangkaian bagian atau variabel, definisi dan dalil yang saling berhubungan dan menghasilkan sebuah pandangan sistematis mengenai suatu fenomena dengan menentukan hubungan antar variable, dengan maksud menjelaskan fenomena alamiah.

Teori memberikan sarana untuk dapat merangkum dan memahami masalah yang dibicarakan secara lebih baik. Teori memberikan penjelasan dengan cara mengorganisasikan dan mensistematisasikan masalah yang sedang dibicarakan. Teori adalah hasil pemikiran yang tidak akan musnah dan hilang begitu saja. Fungsi dari teori adalah untuk menstrukturisasikan penemuan-penemuan, membuat beberapa pemikiran, dan menyajikan dalam bentuk penjelasan-penjelasan dan pertanyaan-pertanyaan. Hal ini j u g a berarti teori bisa digunakan untuk menjelaskan fakta dan peristiwa hukum yang terjadi dan juga dapat meletakkan fungsi dan kegunaan teori sebagai pisau analisis pembahasan tentang peristiwa atau fakta hukum

⁵³ Salim, *Perkembangan Teori Dalam Ilmu Hukum*, Rajawali Pers, Jakarta, 2015, hlm.54.

⁵⁴ Otje Salma dan Anton Susanto, *Teori Hukum Mengingat Mengumpulkan dan Membuka Kembali*, Refika Aditama, Bandung, 2004, hlm.21.

yang diajukan dalam sebuah masalah. Berikut teori yang digunakan dalam tesis ini:

1. Teori Kewenangan

Teori tentang kewenangan dipergunakan dalam penelitian ini, bertujuan untuk membahas mengenai Notaris memperoleh wewenang dari Negara. Wewenang yang diberikan oleh Negara kepada Notaris dan pejabat lainnya tersebut. Teori-teori tentang kewenangan akan membantu menjawab tentang Notaris tersebut mendapat kewenangnya.

Teori kewenangan menjelaskan mengenai kewenangan Notaris didapatkan, dilimpahkan selanjutnya dipertanggung jawabkan. Sehubungan dengan hal tersebut, menurut Ibrahim R, Pemerintah pertama-tama memperoleh kewenangan melalui atributie, baru kemudian oleh pemerintah dilakukan pelimpahan (*afgeleid*). Pelimpahan dilakukan dalam dua bentuk yaitu delegatie dan mandate. Delegatie dilakukan oleh yang punya wewenang dan hilangnya wewenang dalam jangka waktu tertentu. Penerima bertindak atas nama diri sendiri dan bertanggung jawab secara eksternal. Sedangkan Mandat tidak menimbulkan pergeseran wewenang dari pemiliknya, sehingga tanggung jawab tetap berada pada pemberi kuasa.⁵⁵

⁵⁵ Ibrahim R, Peranan Strategi Pegawai Negeri Untuk Mewujudkan Pemerintah Yang Demokratis, Pidato Pengukuhan Jabatan Guru Besar Tetap Fakultas Hukum UNUD, UPT. Penerbit Universitas Udayana, 2005, hlm 9-10

Menurut H. D. van Wijk/Willem Konijnenbelt mendefinisikan cara pemerintah memperoleh kewenangan dan mengalihkan kewenangannya dengan beberapa cara, seperti:

1. *Attributie: toekening van een besttrrsbevoegheid door een wetgever aan eenbessttusorgan* (atributsi adalah pemberian wewenang pemerintahan oleh pembuat Undang-Undang kepada organ pemerintahan);
2. *Delegatie: overdracht van een bevoegheid van het ene bestuursorgan aan een ander* (delegasi adalah pelimpahan wewenang pemerintahan dari suatu organ pemerintahan lainnya);
3. *Mandaat: een hestuursorgaan lat zijn bevoegheid namens hem uitoefenen door een ander* (mandate terjadi ketika organ pemerintah mengizinkan kewenangannya dijalankan oleh organ lain atas namanya)⁵⁶.

Philipus M. Hadjon mengemukakan , mengenai kewenangan pada hakikatnya berasal dari 2 (dua) sumber yaitu atribusi dan delegasi. Namun dikatakan pula bahwa kadangkala, mandate digunakan sebagai cara tersendiri dalam memperoleh wewenang⁵⁷.

Pendapat ini sejalan dengan yang dikemukakan F. A. M Stroink dan J. G steenbeek yang berpendapat bahwa cara perolehan wewenang pada hakikatnya melalui cara atribusi dan delegasi, sebagaimana pendapatnya dibawah ini:

“Hanya ada dua cara organ memperoleh wewenang, yaitu atribusi dan delegasi. Atribusi berkenaan dengan penyerahan suatu wewenang baru, sedangkan delegasi menyangkut pelimpahan wewenang yang telah ada (oleh organ yang telah memperoleh wewenang secara atributif) kepada organ lain; jadi delegasi secara

⁵⁶ Ridwan HR, Hukum Administrasi Negara, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2006, hlm 105.

⁵⁷ Philipus; M. Hadjon, dkk, Pengantar Hukum Administrasi Negara Indonesia (*Introduction to the Indonesia administrative Law*), Gadjah Mada University Press, Yogyakarta: 1993, hlm. 128-129

logis selalu didahului oleh atribusi. Mandat tidak mengakibatkan perubahan wewenang apapun, sebab yang ada hanyalah hubungan internal, seperti menteri dengan pegawai untuk mengambil keputusan tertentu atas nama Menteri, sementara secara yuridis wewenang dan tanggung jawab tetap berada pada organ kementerian pegawai memutuskan secara teknis, sedangkan menteri secara yuridis⁵⁸.”

Menurut Philipus M, Hadjon, dalam hal pelimpahan wewenang pemerintah dalam bentuk delegasi, terdapat syarat-syarat sebagai berikut:

1. Delegasi harus definitif dan pemberi delegasi (*delegans*) tidak dapat lagi menggunakan sendiri wewenangnya yang telah dilimpahkan itu;
2. Delegasi harus berdasarkan ketentuan peraturan PerUndang-Undangan, artinya delegasi hanya dimungkinkan kalau ada ketentuan untuk itu dalam peraturan Perundang-Undangan;
3. Delegasi tidak kepada bawahan, artinya dalam hubungan hierarki kepegawaian tidak diperkenankan adanya delegasi;
4. Kewajiban memberikan keterangan (penjelasan), artinya delegasi berwenang untuk meminta penjelasan tentang pelaksanaan wewenang itu;
5. Peraturan kebijakan (*beleidsregel*), artinya delegans memberikan intruksi (petunjuk) tentang penggunaan wewenang tersebut⁵⁹.

Kewenangan yang diperoleh selalu disertai dengan tanggung jawab dari penerima kewenangan atau penerima pelimpahan kewenangan, sehubungan dengan pertautan antara wewenang dengan tanggung jawab, Ibrahim R mengemukakan, jabatan kenegaraan dalam setiap pemerintah, wajib dipertautkan dengan pembagian kekuasaan Negara. Dalam menentukan batas tanggungjawab masing-masing lembaga, sesuai dengan prinsip dan hakikat pembagian kekuasaan, yaitu:

⁵⁸ Ridwan HR, *Op.Cit*, hlm 46

⁵⁹ *Ibid*, hlm. 107-108

1. Setiap kekuasaan wajib dipertanggungjawabkan;
2. Setiap pemberian kekuasaan harus dipikirkan beban tanggungjawab untuk setiap penerimaan kekuasaan;
3. Kesiediaan untuk melaksanakan tanggungjawabkan harus secara inklusif sudah diterima pada saat menerima kekuasaan
4. Tiap kekuasaan ditentukan batasnya dengan teori kewenangan⁶⁰

Prinsip-prinsip, dan metode penafsiran/ interpensi hukum dipergunakan untuk membantu membahas permasalahan keaburan norma sebagaimana diatur dalam Pasal 15 Ayat (2) huruf F Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang perubahan atas Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris. Teori – teori dimaksud tentu yang memunyai relevansi yang akurat dengan permasalahan tersebut. Menurut Von Savigny, interpensi adalah merupakan suatu rekonstruksi buah pikiran yang tak terungkap di dalam Undang-Undang⁶¹

Meurut Sudikno Mertokusumo dan A. Plito⁶², ada beberapa metode penafsiran, seperti:

1. Penafsiran gramatikal, yaitu penafsiran suatu naskah menurut bunyi kata-katanya;

⁶⁰ Ibrahim R, *Op Cit*, hlm 9

⁶¹ Peter Mahmud Marzuki, Penelitian Hukum, Cetakan ke 3, Kencana Prenada Media Grup, Jakarta, 2007, hlm. 106

⁶² Sudikno Mertokusumo dan A. Plito, Bab-Bab Tentang Penemuan Hukum, Cetakan ke I, PT. Citra Aditya Bakti Yogya, Yogyakarta, 1993, hlm. 58-65

2. Penafsiran sistematis, yaitu penafsiran melalui perbandingan dengan menghubungkan dengan peraturan PerUndang-Undangan lainnya;
3. Penafsiran historis, yaitu penafsiran melalui sejarah dari peraturan tersebut;
4. Penafsiran teologis, yaitu melalui tujuan pembentukan Undang-Undang tersebut
5. Penafsiran ekstensif dan restriktif yaitu penafsiran melalui memperluas dan mempersempit dari Pasalnorma tersebut.

Menurut J. A. Pointer, selain penafsiran-penafsiran tersebut diatas, ada juga penafsiran antisipatif, yaitu suatu penafsiran yang melihat jauh kedepan dari maksud norma tersebut, dan penafsiran evolutif-dinamis, yaitu penafsiran yang disesuaikan dengan perkembangan pandangan social atau susila atau situasi kemasyarakatan⁶³. Menurut Peter Mahmud Marzuki, interpretasi dibedakan menjadi interpretasi berdasarkan kata-kata, Undang-Undang, interpretasi berdasarkan kehendak pembentuk Undang-Undang, interpretasi sistematis, intepretasi historis, intepretasi teologis, intepretasi antipatoris, intepretasi modern⁶⁴.

Menafsirkan suatu Undang-Undang dan peraturan-peraturan dikenal pula aturan prinsip interpretasi. Ibrahim R menyebutkan ada

⁶³ Kutipan dari J.A. Pointer, *Rechtvinding*, diterjemahkan oleh B. Arief Sidharta, Cetakan 3, Laboratorium Hukum Universal Katolik Parahyangan, Bandung, 2011, hlm. 24-33

⁶⁴ *Ibid.*

enam aturan prinsip interpretasi suatu Undang-Undang dan peraturan⁶⁵. Prinsip-prinsip interpretasi dimaksud adalah sebagai berikut:

1. *Deducto hypotetiko*, suatu perbuatan harus dikonstruksikan secara keseluruhan, agar inkonsistensi internal dapat dihindari.
2. *Literal rule*, artinya kata-kata secara nalar harus memiliki satu makna
3. *Golden rule*, artinya kata-kata harus diartikan secara biasa atau lazimnya
4. *Mischief rule*, artinya ketika suatu perbuatan bertujuan untuk melenyapkan cacat dalam hukum
5. *Ujusden generis rule*, artinya dari macam yang sama.

“Norma hukum itu berjenjang jenjang dan berlapis-lapis dalam suatu hierarki tata susunan, dimana suatu norma yang lebih rendah berlaku, bersumber dan berdasarkan pada norma yang lebih tinggi, norma yang lebih tinggi berlaku, bersumber dan berdasarkan pada norma yang lebih tinggi, demikian seterusnya sampai pada suatu norma yang tidak dapat ditelesuri lebih lanjut dan bersifat hipotesis dan fiktif, yaitu Norma Dasar (Grundnorm)”⁶⁶.

Hukum mengatur pembentukannya sendiri karena norma hukum yang satu menentukan cara untuk membuat norma hukum lainnya, dan

⁶⁵ Ibrahim R, Pernak Yuridis Dalam Nalar Hukum, cetakan I, UPT Penerbit Universitas Udayana, Denpasar, 2006, hlm. 12-13

⁶⁶ Bachsan Mustafan, Pokok-pokok Hukum Administrasi Negara, Alumni, Bandung, 1985, hlm. 93-94

juga sampai derajat tertentu, menentukan isi norma yang lainnya tersebut. Norma hukum itu valid karena dibuat menurut cara yang ditentukan oleh suatu norma hukum lainnya dan norma hukum lainnya ini adalah landasan validitas norma hukum yang disebut pertama. Hubungan antar norma pertama (yang mengatur pembentukan norma lain) dengan norma kedua (yang dibentuk menurut cara yang ditentukan oleh norma pertama) dapat digambarkan sebagai hubungan antara superordinasi dan, subordinasi, yang merupakan kiasan keruangan.

Kesatuan norma itu ditunjukkan oleh fakta bahwa pembentukan norma yang satu, yakni norma yang lebih rendah ditentukan oleh norma lain yang lebih tinggi, yang pembentukannya ditentukan oleh norma lain yang lebih tinggi lagi, dan bahwa regressus ini (rangkaiannya pembentukan hukum) diakhiri oleh norma dasar tertinggi, karena menjadi dasar tertinggi dari validitas keseluruhan tata hukum, membentuk kesatuan tata hukum ini⁶⁷.

Hans Nawiasky, salah seorang murid dari Hans Kelsen, mengembangkan Stufenbau theory dari Hans Kelsen sebagai berikut:⁶⁸

“Suatu norma hukum dari Negara manapun selalu berlapis-lapis dan berjenjang-jenjang, dimana norma yang dibawah berlaku, berdasar, dan bersumber pada norma yang lebih tinggi, dan norma yang ,lebih

⁶⁷ Hans Kelsen, *General theory of Law and State*, alih bahasa oleh Somardi, BEE Media Indonesia, Jakarta , 2007, hlm 155

⁶⁸ Bachsan Mustafa, *lock cit*

tinggi berlaku, berdasar, dan bersumber pada norma yang lebih tinggi lagi, sampai pada suatu norma yang tertinggi yang disebut dengan norma dasar. Selain norma itu berlapis-lapis dan berjenjang-jenjang, norma hukum dari suatu Negara itu juga berkelompok-kelompok”

Notaris adalah salah satu penegak hukum, karena Notaris membuat alat bukti tertulis yang mempunyai kekuatan pembuktian⁶⁹. Kesempurnaan Akta Notaris sebagai alat bukti, maka akta tersebut harus dilihat apa adanya, tidak perlu dinilai atau ditafsirkan lain, selain yang tertulis dalam akta tersebut⁷⁰.

Kewenangan Notaris dalam menjalankan profesinya, diatur dalam Pasal 15 ayat (1) sampai dengan ayat (3) Undang- Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang perubahan atas Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, yang dapat dibagi menjadi 3 yaitu:

- (1) Notaris berwenang membuat Akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan PerUndang- Undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam Akta autentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan Akta, menyimpan Akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan Akta, semuanya itu sepanjang pembuatan Akta itu tidak juga

⁶⁹ Suhrawardi K. Lubis, *Etika Profesi Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 2000, hlm. 34-35

⁷⁰ Habib Adjie, *Hukum Notaris Indonesia (Tafsir Tematik Terhadap UU No. 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris)*, Refika Aditama, Bandung , 2009, hlm. 121

ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh Undang-Undang.

(2) Selain kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1),

Notaris berwenang pula:

- a. mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;
- b. membukukan surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;
- c. membuat kopi dari asli surat di bawah tangan berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan;
- d. melakukan pengesahan kecocokan fotokopi dengan surat aslinya;
- e. memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan Akta;
- f. membuat Akta yang berkaitan dengan pertanahan; atau
- g. membuat Akta risalah lelang.

(3) Selain kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2), Notaris mempunyai kewenangan lain yang diatur dalam peraturan Perundang-Undangan.

Menurut G. H. S. Lumban Tobing selain membuat akta otentik, Notaris juga ditugaskan melakukan pendaftaran dan mensahkan

(waarmeken dan legaliseren) surat-surat atau akta-akta yang dibuat dibawah tangan. Notaris juga member nasehat hukum dan penjelasan mengenai Undang-Undang kepada pihak yang bersangkutan⁷¹.

Kedudukan seorang Notaris sebagai suatu fungsionaris dalam masyarakat sebagai seorang pejabat yang dapat diandalkan oleh masyarakat. Notaris biasanya dianggap sebagai seorang pejabat tempat seseorang dapat memperoleh nasihat yang dapat diandalkan. Segala sesuatu yang ditulis serta ditetapkannya (konstatir) adalah benar, Notaris merupakan pembuat dokumen yang kuat dalam suatu proses hukum⁷².

Jabatan Notaris di Indonesia diatur didalam Undang- Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang perubahan atas Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris sebagai salah satuproduk hukum nasional. Pasal 15 Undang- Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang perubahan atas Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris ini merupakan implementasi dari Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyebutkan bahwa, suatu akta otentik adalah suatu aktyang dibuat dalam bentuk yang ditentukan Undang-Undang oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat akta itu dibuat. Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ini telah menunjuk suatu pejabat

⁷¹ G.H.S. Lumban Tobing, Peraturan Jabatan Notaris, Erlangga, Jakarta, 1992, Hlm. 37

⁷² Than Thong Kie, Studi Notariat, Serba Serbi Praktek Notaris, PT Ichtar Baru Van Hoeve, Jakarta, 2007, hlm. 444

umum untuk membentuk suatu akta otentik, dan yang dimaksud dalam pejabat umum yang berwenang ini salah satunya yaitu Notaris.

Pasal 1 angka 1 Undang- Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang perubahan atas Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris mengatakan bahwa, Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang ini. Undang- Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang perubahan atas Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris merupakan penyempurnaan dari Undang-Undang peninggalan jaman kolonial dan unifikasi sebagian besar Undang-Undang yang mengatur mengenai kenotariatan yang sudah tidak sesuai lagi dengan perkembangan hukum dan kebutuhan masyarakat⁷³.

Profesi Notaris di Indonesia merupakan salah satu profesi yang cukuptua. Hal ini dapat dilihat dari sejarah hukum kenotariatan di Indonesia yang dimulai pada abad ke-17 dengan adanya “*Oost Ind. Compagnie*”⁷⁴. Keberadaan Notaris sangat dibutuhkan oleh masyarakat, hal ini dikarenakan masyarakat membutuhkan seseorang yang keterangan-keterangannya dapat diandalkan, dapat dipercayai, yang tanda tangannya serta segelnya (capnya) dapat memberikan jaminan dan bukti yang kuat, seorang ahli yang tidak memihak dan

⁷³ Reglement Op Het Notaris ambt in Nederlands Indies Indonesia (Stb. 1860:3) sebagaimana telah diubah terakhir dalam Lembaran Negara Th. 1945 No. 101

⁷⁴ G.H.S. Lumban Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris*, Erlangga, Jakarta, 1999

penasihat yang tidak ada cacatnya, yang tutup mulut, dan membuat suatu perjanjian yang dapat melindungi dihari-hari yang akan datang. Bagi seorang advokat membela hak-hak seseorang ketika timbul suatu kesulitan, maka seorang Notaris harus berusaha mencegah terjadinya kesulitan⁷⁵.

Akta dikatakan otentik apabila dibuat dihadapan pejabat berwenang. Otentik berarti sah, karena Notaris adalah pejabat yang berwenang membuat akta, maka akta yang dibuat dihadapan Notaris adalah akta otentik atau akta yang sah⁷⁶.

Nilai pembuktian akta Notaris secara lahiriah, akta tersebut harus dilihat apa adanya, bukan dilihat ada apa didalamnya, secara lahiriah tidak perlu dipertentangkan dengan alat bukti lain, jika ada yang menilai bahwa suatu akta Notaris tidak memenuhi syarat atau cara, maka yang bersangkutan harus membuktikan secara lahiriah⁷⁷.

Hubungan erat antara ketentuan mengenai bentuk akta (*vormvoorschrift*) dan keharusan adanya para pejabat yang mempunyai tugas untuk melaksanakannya, menyebabkan adanya kewajiban bagi penguasa untuk menunjuk dan mengangkat pejabat (Notaris). Bahasa hukum akta haruslah diperlukan keseragaman istilah yang dipakai oleh Notaris, yaitu:

⁷⁵ Than Thong Kie, *Studi Notariat, Serba Serbi Praktek Notaris*, hlm. 449

⁷⁶ Abdul Kohar, *Notaris Dalam Praktek Hukum, Alumni*, Bandung, 1983, hlm. 3

⁷⁷ Habib Adjie, *Sekilas Dunia Notaris dan PPAT, Mandar Maju*, Bandung, 2009, hlm 62-63

- a. Memenuhi semua ketentuan Undang-Undang
- b. Dapat dipertanggungjawabkan secara yuridis; dan
- c. Tidak memungkinkan penafsiran yang berbeda-beda⁷⁸

2. Teori Kepastian Hukum

Hukum mempunyai sasaran yang hendak dicapai. Adapun tujuan pokok hukum yang adalah menciptakan tatanan masyarakat yang tertib. Menciptakan ketertiban dan keseimbangan. Dengan tercapainya ketertiban dalam masyarakat diharapkan kepentingan manusia akan terlindungi. Dalam mencapai tujuan itu hukum bertugas membagi hak dan kewajiban antar perseorangan di dalam masyarakat, membagi wewenang yang mengatur cara memecahkan masalah hukum serta memelihara kepastian hukum. Menganalisis setiap permasalahan dalam penelitian ini, maka teori yang digunakan merupakan teori hukum yang relevan. Hukum tidak hanya menjamin tetapi juga mengimbangi kepentingan umum dan kepentingan individu. Suatu sistem hukum merupakan sebuah organism kompleks dimana struktur (*structure*), substansi (*substance*), dan kultur (*culture*) berinteraksi, artinya sistem hukum difungsikan untuk menjamin distribusi tujuan dari hukum secara benar dan tepat di antara orang-orang dan kelompok.⁷⁹ Hukum merupakan suatu tatanan, yang merupakan satu kesatuan utuh yang terdiri dari bagian atau unsur yang

⁷⁸ Tan Thong Kie, Studi Notariat Serba – serbi Praktek Notaris, PT. Ichtar Baru Van Hoeve, Jakarta, 2000, hlm 255

⁷⁹ Lawrence M. Friedmann, *The Legal Sistem. A Social Science Perspective*, dalam Pent. M. Khozin, Nusamedia Bandung, 2011, hlm.18

saling terkait yang saling interaksi satu sama lain dan bekerja sama untuk mencapai tujuan dari kesatuan tersebut.⁸⁰

Unsur utama hukum yang dibutuhkan manusia antara lain: (1) Ketertiban (*law and order*), untuk mewujudkan ketertiban ini, manusia memunculkan keharusan-keharusan berperilaku dengan cara tertentu yang dirumuskan dalam bentuk kaidah-kaidah; (2) Keadilan.⁸¹ Keadilan adalah kehendak yang bersifat tetap dan yang tidak ada akhirnya untuk memberikan kepada setiap orang apa yang menjadi haknya. Peran hukum disini adalah untuk menciptakan keadilan yang didambakan setiap orang dan yang menjadi takaran keadilan adalah hukum itu sendiri (*justice according to the law*); (3) Kepastian (*legal certainty*). Hukum mempunyai tujuan yang hendak dicapai sebagai perlindungan kepentingan manusia, hal ini dapat dilihat dari beberapa teori antara lain: (1) teori etis,⁸² tujuan hukum semata mata adalah keadilan. Menurut teori ini, isi hukum harus ditentukan oleh kesadaran etis mengenai apa yang adil dan tidak adil, sehingga tidak memperhatikan keadaan yang sebenarnya, padahal hukum itu menetapkan aturan umum sebagai petunjuk dalam pergaulan hidup manusia. (2) teori utilistis, tujuan hukum adalah untuk mewujudkan hal yang bermanfaat. Pada hakikatnya tujuan hukum adalah manfaat dalam menghasilkan kebahagiaan yang terbesar bagi orang dalam

⁸⁰ Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum. Suatu Pengantar*, Liberty, Yogyakarta, 2002, hlm.115.

⁸¹ Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum*, Sinar Baru, Bandung, 1991, hlm.23

⁸² Van Apeldoorn, *Pengantar Ilmu Hukum*, Pradnya Paramita, Jakarta, 1983, hlm.24-25

jumlah sebnayak-banyaknya. Jeremy bentham dalam prinsipnya yang dikenal *the principle of utility menjelaskan the greatest happiness of the greates number* (kebahagiaan terbesar dari jumlah yang besar). Maka disini tugas hukum adalah untuk memelihara kebaikan dan mencegah kejahatan.⁸³ (3) teori campuran⁸⁴, tujuan hukum adalah untuk mencapai keadilan dan kemanfaatan sehingga menjamin adanya kepastian hukum dalam pergaulan hidup manusia. Dasar pemikiran aquinas mengenai keadilan umum adalah keadilan menurut kehendak undang-undang yang harus ditunaikan demi kepentingan umum. Oleh karena itu tugas hukum adalah membagi hak dan kewajiban antar perorangan dalam masyarakat, membagi wewenang dan mengatur cara memecahkan masalah hukum serta memelihara kepastian hukum.

Kepastian hukum itu adalah kepastian Undang-Undang atau peraturan, segala macam cara, metode dan lain sebagainya harus berdasarkan Undang-Undang atau peraturan. Dalam kepastian hukum terdapat hukum positif dan hukum tertulis. Kepastian hukum secara normatif adalah ketika suatu peraturan dibuat dan diundangkan secara pasti karena mengatur secara jelas dan logis. Jelas dalam artian tidak menimbulkan keragu-raguan (multi-tafsir) dan logis dalam arti ia menjadi suatu sistem norma dengan norma lain sehingga tidak berbenturanatau menimbulkan konflik norma. Konflik norma yang

⁸³ Muhammad Erwin Dan Amrullah Arpan, *Filsafat Hukum*, Unsiri Palembang, 2007, Hlm.42.

⁸⁴ Van Kant dalam Utrecht, *Pengantar Dalam Ilmu Hukum*, Ichtiar, Jakarta, 1966, hlm 28.

ditimbulkan dari ketidakpastian aturan dapat berbentuk kontestasi norma, reduksi norma atau distorsi norma.⁸⁵ Kepastian hukum bukan hanya berupa Pasal-Pasal dalam Undang-Undang melainkan juga adanya konsistensi dalam putusan hakim antara putusan hakim yang satu dengan putusan hakim lainnya untuk kasus yang serupa yang telah di putuskan.⁸⁶

Kepastian ini berarti adanya jaminan dari Negara bahwa hukum benar-benar ditegakkan sesuai dengan aturan yang berlaku. Kepastian hukum merupakan perlindungan yang sah menurut hukum sehingga setiap warga negara terlindungi dari tindakan sewenang-wenang. Dalam kondisi semacam ini, berarti seseorang akan dapat memperoleh sesuatu yang diharapkan dalam keadaan tertentu sesuai dengan aturan yang berlaku. Masyarakat mengharapkan adanya kepastian hukum, karena kepastian hukum akan menjamin ketertiban. Hukum bertugas menciptakan kepastian hukum karena bertujuan tercapainya ketertiban masyarakat.⁸⁷

Kepastian hukum dapat di lihat dari dua sudut, yaitu kepastian dalam hukum itu sendiri dan kepastian karena hukum. Kepastian dalam hukum dimaksudkan bahwa setiap norma hukum itu harus dapat dirumuskan dengan kalimat-kalimat di dalamnya tidak mengandung

⁸⁵ <https://www.scribd.com/doc/170579596/Tiga-Nilai-Dasar-Hukum-Menurut-Gustav-Radbruch#scribd> diakses tanggal 18 November 2020 pukul 20.00 WIB

⁸⁶ Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana Pranada Media Group, Jakarta, 2008, hlm. 158

⁸⁷ Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum*. Liberty, Yogyakarta, 1999, hlm. 58

penafsiran yang berbeda- beda. Akibatnya akan membawa perilaku patuh atau tidak patuh terhadap hukum. Dalam praktek banyak timbul peristiwa-peristiwa hukum, di mana ketika dihadapkan dengan substansi norma hukum yang mengaturnya, kadangkala tidak jelas atau kurang sempurna sehingga timbul penafsiran yang berbeda- beda yang akibatnya akan membawa kepada ketidakpastian hukum.⁸⁸ Menurut Gustav Radbruch, hukum mempunyai tiga tujuan yaitu⁸⁹

- a. Kepastian hukum artinya bahwa hukum harus pasti yang tidak mudah untuk berubah-ubah sesuai dengan perubahan dalam masyarakat dan dapat ditaati oleh masyarakat pada waktu dan tempat manapun. Kepastian hukum mempunyai fungsi memastikan bahwa hukum (berisi keadilan dan norma-norma yang memajukan kebaikan manusia), benar-benar berfungsi sebagai peraturan yang ditaati.
- b. Asas keadilan berdasarkan perspektif filosofis
- c. Daya guna (*doelmatigheid*) artinya bahwa dalam proses bekerjanya hukum, hukum itu dapat memaksa masyarakat pada umumnya dan para penegak hukum khususnya untuk melakukan segala aktivitasnya selalu berkaca pada hukum yang mengaturnya.

⁸⁸ Riduan syahrani, *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung 1999, hlm. 23

⁸⁹ Teguh Prasetyo dan Abul Hakim Barkatullah, *Filsafat, Teori & Ilmu Hukum Pemikiran Menuju Masyarakat yang Berkeadilan dan Bermartabat*, Rajawali Pers, Jakarta, 2012, hlm.41.

Ketiga nilai dasar ini tidak selalu berada dalam hubungan yang harmonis satu sama lain, melainkan berhadapan dan bertentangan satu sama lain. Keadilan bisa bertabrakan dengan kemanfaatan dan kepastian hukum. Kepastian hukum menyangkut masalah “*law Sicherheit durch das Recht*” seperti memastikan, bahwa pencurian, pembunuhan, menurut hukum merupakan kejahatan. Kepastian hukum adalah “*sicherheit des rechts selbst*” (kepastian tentang hukum itu sendiri).⁹⁰

G. Metode Penelitian

Ilmu pengetahuan pada hakikatnya timbul, oleh karena adanya hasrat ingin tahu (*curiosity*) tentang kebenaran dalam diri manusia⁹¹. Dalam usaha untuk mencari kebenaran tersebut, manusia dapat menempuh pelbagai cara, baik yang dianggap sebagai usaha yang tidak ilmiah, maupun usaha yang dapat dikwalifikasikan sebagai kegiatan atau proses ilmiah⁹². Untuk mencari kebenaran ilmiah maka cara yang ditempuh disebut metodologi; sebab metodologi merupakan suatu unsur yang mutlak harus ada didalam penelitian dan pengembangan ilmu pengetahuan⁹³.

Metode sendiri berasal dari Bahasa Yunani yaitu *methodos* yang artinya adalah cara atau menuju satu jalan, metode penelitian merupakan

⁹⁰ Achmad Ali, *Menguak Teori Hukum (Legal Theory) dan Teori Peradilan (Judicialprudence) Termasuk Interpretasi Undang-Undang (Legisprudence)*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2010, hlm. 292

⁹¹ Endang Prasetyowati, *Metode Penelitian Hukum*, Cetakan Pertama, Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945, Surabaya, 2010, hlm., 1.

⁹²*Ibid.*

⁹³*Ibid.*

suatu metode, sistematika, dan pemikiran tertentu yang bertujuan mempelajari suatu gejala tertentu dengan cara menganalisisnya, karena penelitian di dalam ilmu-ilmu social merupakan suatu proses yang dilakukan secara terencana dan sistematis untuk memperoleh pemecahan masalah dan memberikan kesimpulan-kesimpulan yang tidak meragukan.⁹⁴

Penelitian merupakan sarana pokok dalam mengembangkan ilmu pengetahuan dan teknologi yang bertujuan untuk mengungkapkan kebenaran sistematis, metodologis dan konsisten, karena melalui proses penelitian tersebut terdapat sebuah Analisa dan susunan terhadap data yang telah di kumpulkan.⁹⁵ Dapat dikatakan bahwa metode adalah suatu unsur yang mutlak untuk ada dalam sebuah penelitian dan dipilih berdasarkan pertimbangan-pertimbangan dan keserasian dengan obyek serta metode yang digunakan sesuai dengan tujuan, sasaran, variable, dan masalah-masalah yang hendak diteliti. Hal tersebut diperlukan untuk memperoleh hasil penelitian yang mempunyai nilai validitas dan realibitas yang tinggi. Adapun metode yang akan digunakan untuk membuat penelitian ini adalah sebagai berikut:

⁹⁴ Ronny Hanitjito Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum*, Ghlmia Indonesia, Jakarta, 1988, hlm.13.

⁹⁵ Suparmoko, *Metode Penelitian Praktis*, Sinar Grafika, Yogyakarta, 1991, hlm.1.

1. Metode Pendekatan

Pendekatan penelitian adalah cara mengadakan sebuah penelitian.⁹⁶ Dalam penelitian ini menggunakan metode penelitian yuridis normatif dimana digunakan untuk menggali hukum yang didasarkan pada peraturan perundang-undangan yaitu dengan mengkaji dan mempelajari serta menelaah teori-teori, konsep-konsep, dan asas-asas norma hukum.⁹⁷

Sesuai dengan jenis penelitiannya yakni penelitian hukum yuridis normatif, maka dapat digunakan lebih dari satu pendekatan.⁹⁸ Dalam penelitian ini pendekatan yang relevan dipergunakan yaitu pendekatan konseptual (*Conceptual Approach*). Pendekatan ini mengkaji dari pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin akan memperjelas sebuah ide atau gagasan dengan memberikan suatu pengertian hukum, konsep-konsep hukum, dan asas-asas hukum relevan dengan isu yang dihadapi. Pemahaman akan pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin tersebut merupakan sandaran bagi peneliti dalam membangun suatu argumentasi hukum dalam memecahkan isu yang dihadapi.⁹⁹

⁹⁶ Suharsini Arikunto, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek*, Rieneka Cipta, Jakarta, 2002, hlm.23.

⁹⁷ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2008, hlm.33.

⁹⁸ Johni Ibrahim, *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, Banyumedia Publishing, Malang, 2012, hlm.300.

⁹⁹ Peter Mahmud Marzuki, *Op. cit.*, hlm.97.

2. Sumber dan Jenis Data

Penelitian yuridis normatif, menggunakan data sekunder yang diperoleh melalui penelitian kepustakaan. Data sekunder meliputi jurnal nasional dan internasional. Buku-buku, artikel, dan makalah sampai dokumen-dokumen resmi pemerintah. Data sekunder meliputi bahan hukum primer, sekunder, dan tersier. Data yang penulis gunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

a. Bahan Hukum Primer

Merupakan bahan hukum yang mengikat berupa peraturan perundang-undangan

- 1) Kitab Undang-undang Hukum Perdata
- 2) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris
- 3) Undang-undang Nomor 33 Tahun 1954 tentang wakil Notaris Sementara
- 4) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah
- 5) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah

6) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria

7) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan

b. Bahan Hukum Sekunder

Yaitu bahan hukum yang erat hubungannya dengan bahan hukum primer dan digunakan untuk membantu analisa bahan hukum primer yang meliputi:

- 1) Wawancara dengan narasumber
- 2) Buku-buku tentang Jabatan Notaris
- 3) Buku-buku tentang Metode Penelitian
- 4) Jurnal-jurnal Nasional dan Internasional di bidang hukum, Notaris
- 5) Artikel di Internet

c. Bahan Hukum Tersier

Merupakan bahan hukum yang memberikan petunjuk atau penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder, diantaranya:

- 1) Kamus Hukum
- 2) Kamus Bahasa Inggris

3. Spesifikasi Penelitian

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan gambaran yang bersifat deskriptif analitis normatif yang artinya menggambarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku dikaitkan dengan teori-teori hukum dan praktik pelaksanaan hukum positif yang menyangkut permasalahan yang ditulis. Penelitian deskriptif merupakan jenis penelitian yang memberikan gambaran atau uraian atas suatu keadaan sejelas mungkin terhadap obyek yang diteliti.¹⁰⁰ Bersifat deskriptif artinya penelitian ini diharapkan dapat menjelaskan gambaran yang utuh mengenai gejala atau fenomena mediasi penal dalam penegakan hukum pidana. Gambaran yang diharapkan dicapai adalah gambaran rekonstruksi dari mediasi penal yang sudah lazim dan umum dapat dijumpai dalam praktek yang berlangsung di Indonesia. Spesifikasi penelitian ini juga bersifat analitis, mengingat hasil penelitian ini menyusun temuan data atau, seperti telah dikemukakan di atas disinonimkan dengan bahan-bahan hukum baik bahan-bahan hukum yang primer maupun bahan-bahan hukum atau data yang bersifat sekunder. Semuanya langsung diolah atau dianalisis secara kategorial, dan kemudian disusun secara sistematis dan logis.

¹⁰⁰ Soerjono Soekanto, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Raja Grafindo, Jakarta, 1982, hlm.10

4. Metode Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data yang digunakan didalam penelitian ini diutamakan kepada studi kepustakaan dan *desk-top reseach* untuk melakukan *surfing* terhadap materi-materi atau bahan hukum yang tersebar dalam sumber-sumber digital dan internet. Bilamana perlu, penelitian ini juga didukung dengan wawancara secara bebas terpimpin kepada obyek yang diteliti dalam rangka pengayaan terhadap bahan-bahan hukum sebagaimana telah dikemukakan di atas.

Untuk melakukan hal itu, peneliti juga akan mengumpulkan pendapat-pendapat hukum dengan *purposive non randomnessampling* di lokasi seperti Pengadilan Negeri Sukoharjo dimana terdapat kasus penggelapan uang penitipan bea pajak yang dilakukan oleh seorang notaris, dan juga sejumlah narasumber yang diharapkan dapat diambil pendapat mereka mengenai permasalahan yang ditulis. Termasuk pula dalam pihak praktisi dalam hal ini Notaris yang dapat dimintai pendapat terkait dengan permasalahan yang penulis angkat.

5. Metode Analisis Data

Analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah analisis data kualitatif, yaitu data yang diperoleh kemudian disusun secara sistematis yang kemudian dianalisis secara kualitatif untuk mencapai kejelasan masalah yang dibahas.

Bahan hukum atau data dalam penelitian ini dianalisis dengan menggunakan metode kualitatif normatif, sekalipun dalam sejumlah cabang keilmuan hal ini disebut dengan analisis empirik. Analisis dengan menggunakan metode kualitatif normatif yang demikian itu dilakukan setelah proses pengumpulan data atau bahan hukum. Selanjutnya data tersebut dianalisa secara interatif menggunakan teori maupun hukum positif yang telah dituangkan kemudian secara deduktif ditarik kesimpulan untuk menjawab permasalahan.¹⁰¹

H. Sistematika Penulisan

Dalam penelitian hukum perlu adanya sistematika penulisan hukum yang sesuai dengan aturan dalam penulisan hukum serta untuk mempermudah pemahaman mengenai seluruh isi penulisan hukum ini, maka penulis menjabarkan dalam bentuk sistematika penulisan hukum yang terdiri dari empat bab yang tiap-tiap bab terbagi dalam sub-sub bagian yang dimaksudkan untuk memudahkan penulisan maupun pembahasan mengenai seluruh isi penulisan hukum ini. Adapun sistematika penulisan hukum ini adalah sebagai berikut:

BAB I: PENDAHULUAN

Pada bab ini akan berisikan tentang: Latar Belakang Masalah, Rumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Kegunaan /

¹⁰¹ Bambang Sugugono, *Metode Penelitian Hukum*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2003, hlm.119.

Manfaat Penelitian, Kerangka Konseptual, Kerangka Teori, Metode Penelitian, dan Sistematika Penulisan.

BAB II: KAJIAN PUSTAKA

Pada bab ini akan diuraikan tentang materi-materi dan teori-teori serta uraian tentang Notaris, tinjauan umum tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB), tinjauan umum tentang Perbuatan Melawan Hukum, tinjauan umum tentang Wanprestasi, tinjauan umum tentang Tindak Pidana Penipuan, tinjauan umum tentang Tindak Pidana Penggelapan, dan Perspektif Islam dalam objek yang dikaji.

BAB III: HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Dalam bab ini penulis akan membahas rumusan masalah yang ada yaitu. Tanggung Jawab Notaris Dalam Hal Menerima Penitipan Pembayaran Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan ditinjau dari perspektif tugas, jabatan dan kewenangan Notaris sesuai dengan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris, Analisis Teoritis tentang Tanggung Jawab Notaris Dalam Hal Menerima Penitipan Pembayaran Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, Hipotesis dan Realisasi Tanggung Jawab

Notaris Dalam Hal Menerima Penitipan Pembayaran Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, dan Pembuatan Gugatan Terhadap Notaris yang Tidak Bertanggung Jawab Dalam Hal Telah Menerima Penitipan Pembayaran Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.

BAB IV: PENUTUP

Pada bab ini penulis akan menguraikan simpulan dan saran terkait dengan permasalahan yang diteliti.

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN



BAB II

KAJIAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Tentang Notaris

1. Pengertian Notaris

Notaris berasal dari perkataan “*notaries*” yakni nama yang diberikan pada orang-orang Romawi dimana tugasnya yaitu menjalankan pekerjaan menulis pada masa itu. Pendapat lain dari Notodisoerjo yang mengatakan bahwa Notaris itu berasal dari “*nota literaria*” yang berarti tanda (*letter mark* atau karakter) yang mengatakan sesuatu perkataan.¹⁰²

Pejabat Umum dalam konteks Buku IV Kitab Undang-undang Hukum Perdata merupakan pejabat yang diotorisasi oleh undang-undang untuk membuat akta autentik sebagai salah satu instrument atau alat pembuktian yang sah di pengadilan. Pejabat umum di sini menunjukkan pada sebuah jabatan yang menjadi sub sistem hukum pembuktian dan sub sistem peradilan. Penegasan Notaris sebagai pejabat umum terdapat dalam Pasal 1 angka 1 Undang-undang No 2 tahun 2014 tentang perubahan atas undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris bahwa “Notaris adalah pejabat umum

¹⁰² R.Soegondo Notodisoerjo, *Hukum Notariat di Indonesia*, PT Raja Grafindo, Jakarta, 2015, hlm 13

membuat akta autentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam undang-undang ini dan undang-undang lainnya”.

Notaris menurut definisi di dalam Undang-undang Jabatan Notaris adalah Pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan penetapan yang diharuskan oleh suatu peraturan umum atau oleh yang berkepentingan dikehendaki untuk dinyatakan dalam suatu akta otentik, menjamin kepastian tanggalnya, menyimpan aktanya, sepanjang pembuatan akta itu oleh suatu peraturan umum tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain ataupun orang lain. Selaku pejabat umum, Notaris dalam menjalankan tugasnya harus bertindak berdasarkan etika. Etika yang dimaksud adalah kode etik yang dimaksudkan untuk menjalankan suatu profesi supaya mencerminkan pekerjaan profesional, bermoral, dengan motivasi dan berorientasi kepada keterampilan intelektual dengan argumentasi rasional dan juga kritis. Maksud profesional adalah suatu paham yang menciptakan dilakukannya dengan kegiatan-kegiatan tertentu dalam masyarakat dengan berbekal keahlian yang tinggi dan berdasarkan keterpanggilan, serta pula ikrar untuk menerima panggilan tersebut, untuk dengan semangat pengabdian selalu siap memberikan pertolongan kepada sesama, dengan demikian profesi tidaklah sekali-kali boleh

disamakan begitu saja dengan kerja biasa yang bertujuan mencari nafkah/ atau mencari kekayaan duniawi.¹⁰³

Pengertian Notaris sendiri dapat diartikan bahwa Notaris merupakan pejabat umum (*openbare ambtenaar*), dan juga seorang pejabat umum yang tidak mempunyai kedudukan yang sama dengan pegawai negeri. Meskipun pegawai negeri dalam hal ini tidak seperti yang dimaksud oleh Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Notaris bukan pegawai negeri sebagaimana yang dimaksud oleh perundang-undangan kepegawaian karena Notaris tidak menerima gaji, melainkan menerima honorarium dari kliennya berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.¹⁰⁴

2. Sejarah Notaris

Dalam buku hukum dan tulisan Romawi kuno berulang kali ditemukan nama jabatan *Notarius*. Kata Notaris juga pernah dipakai khusus untuk para penulis yang menuliskan segala sesuatu yang dibicarakan kaisar pada rapat-rapat kenegaraan. Pada era Romawi juga muncul profesi *tabbellione dan tabularii*. *Tabbelliones* adalah suatu profesi yang membuat akta dan surat yang tidak mempunyai kekuatan otentik sehingga akta-akta dan surat-surat tersebut hanya mempunyai kekuatan seperti akta di bawah tangan, sedangkan

¹⁰³ Soetandyo Wignosoebroto, *Profesi Profesionalisme dan Etika Profesi*, Media Notariat, 2001, hlm 26-32

¹⁰⁴ Liliana Tedjasaputro, *Malpraktek Notaris dalam Hukum Pidana*, CV Agung, Semarang, 1994, hlm28

yang dimaksud dengan *tabularii* adalah suatu profesi yang memiliki keahlian khusus dalam teknik menulis dan mempunyai tugas mengadakan dan memelihara pembukuan kota dan menjaga arsipnya. Pada awal lahirnya Notaris ada dua golongan Notaris yaitu Notaris yang diangkat kerajaan yang mempunyai hak untuk mengeluarkan akta otentik, dan Notaris yang tidak diangkat oleh kerajaan yang hanya mempunyai hak untuk mengeluarkan akta di bawah tangan.¹⁰⁵

Para ahli juga menyatakan bahwa sejarah Notaris pertama berawal dari Mesir yang berdasarkan temuan sejarah kertas papyrus yang digunakan zaman Kerajaan Firaun (*Pharaohs*), namun tidak dapat dipungkiri bahwa keberadaan Notaris adalah pewarisan dari konsep sistem hukum Roma (*scribae, notarius* dan *tabelliones*) yang ternyata tidak hanya mempengaruhi negara Eropa Kontinental yang menganut sistem *Civil Law* melainkan juga negara-negara yang menganut sistem *Common Law*, salah satunya adalah Inggris yang tampaknya tidak mewarisi hal tersebut pada mulanya, namun dalam perkembangannya, mereka juga mempunyai ruang bagi *Public Notary* dengan *Public Notary Act 1843*.¹⁰⁶

Sekarang ini, baik negara-negara yang mewarisi *Common Law* maupun *Civil Law*, sama-sama mengenal keberadaan Notaris sebagai pihak ketiga layak dipercaya untuk menjamin legalitas suatu

¹⁰⁵ Anke Dwi Saputro, *Jati Diri Notaris Indonesia Dulu, Sekarang dan di Masa Datang, 100 Tahun Ikatan Notaris Indonesia*, PT Gramedia, Jakarta, 2008, hlm 41-42

¹⁰⁶ Edmon Makarim, *Notaris dan Transaksi Elektronik*, Rajawali Press, Jakarta, 2013, hlm

perbuatan hukum meskipun agak sedikit berbeda cara pandangya terhadap fungsi dan peran Notaris.¹⁰⁷

Lembaga Notaris masuk ke Indonesia pada permulaan abad ke-17 dengan beradanya *Vereenigde Oost Ind Compagnie* (VOC) di Indonesia. Jan Pieterzoon Coen, Gubernur Jendral di Jacatra (Jakarta sekarang) pada waktu itu menganggap perlu mengangkat seorang Notaris untuk keperluan para penduduk dan para pedagang di Jakarta. Pada saat itu di sebut dengan *Notarium Publicum* dan pada tanggal 27 Agustus 1620 Coen mengangkat Melchior Kerchem sebagai Seketaris *College van Scphenen* (Urusan Perkapalan Kota) di Jacatra untuk merangkap menjadi Notaris yang berkedudukan di Jacatra.¹⁰⁸

Dalam sejarah Notaris di Indonesia Melchior Kerchem lebih dikenal sebagai Notaris pertama di Indonesia. Tugas Melchior Kerchem sebagai Notaris dalam surat pengangkatannya¹⁰⁹, yaitu melayani dan melakukan semua surat libel (*smaadschrift*), surat wasiat di bawah tangan (*codicil*), persiapan penerangan, akta perjanjian perdagangan, perjanjian kawin, surat wasiat (*testament*), dan akta-akta lainnya dan pada tahun 1625, jabatan Notaris dipisahkan dari jabatan sekretaris *College van Scphenen* dengan dikeluarkannya Instruksi untuk para Notaris, yang salah satunya menetapkan bahwa Notaris wajib merahasiakan segala sesuatu yang dipercayakan kepadanya dan

¹⁰⁷ *Ibid.*, hlm 114

¹⁰⁸ Habib Adjie, 2015, *Penafsiran Tematik Hukum Notaris Indonesia*, PT Refika Aditama Bandung, hlm.4

¹⁰⁹ *Ibid*

tidak boleh menyerahkan salinan-salinan dari akta-akta kepada orang-orang yang tidak berkepentingan.¹¹⁰

Tanggal 7 Maret 1822 (Stb. No. 11) dikeluarkan *Instructive voor de Notarissen Residerende in Nederlands Indie*, dimana Pasal 1 Instruksi tersebut mengatur secara hukum batas-batas dan wewenang dari seorang Notaris, dengan menegaskan Notaris bertugas untuk membuat akta-akta dan kontrak-kontrak, dimana memberi maksud untuk memberikan kepadanya kekuatan dan pengesahan, menetapkan dan juga memastikan tanggalnya, menyimpan asli minutanya dan mengeluarkan grossenya, demikian juga memberikan salinannya yang sah dan benar.¹¹¹

Pada tanggal 1 Juli 1860 Pemerintah Hindia Belanda mengganti *Instructive voor de Notarissen Residerende in Nederlands Indie* dengan menetapkan *Reglement op Het Notaris Ambt in Nederlands Indie* (Stbl 1860: 3), setelah Indonesia merdeka, keberadaan Notaris di Indonesia tetap diakui berdasarkan ketentuan Pasal II Aturan Peralihan (AP) UUD 1945, yaitu segala peraturan perundang-undangan yang ada masih tetap berlaku selama belum diadakan yang baru menurut Undang-undang dasar ini. Sejak tahun 1948 kewenangan pengangkatan Notaris dilakukan oleh Menteri Kehakiman berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 60 Tahun 1948 tentang

¹¹⁰ *Ibid*

¹¹¹ *Ibid*

Lapangan Pekerjaan, Susunan, Pimpinan dan Tugas Kewajiban Kementrian Kehakiman.

Pada tanggal 13 November 1954, Pemerintah Republik Indonesia mengeluarkan Undang-undang Nomor 33 Tahun 1954 tentang wakil Notaris Sementara. Undang-Undang ini menegaskan berlakunya *Reglement op Het Notaris Ambt in Nederlands Indie* (Stbl. 1860:3) sebagai *Reglemen* tentang Jabatan Notaris di Indonesia untuk Notaris di Indonesia. Dalam Pasal 1 Peraturan Jabatan Notaris ini yang dimaksud dengan Notaris adalah pejabat umum (*openbaar ambtenaar*) satu-satunya yang berwenang (*uitsluitend bevoegd*) untuk membuat akta otentik mengenai suatu perbuatan, perjanjian dan penetapan yang diharuskan oleh suatu peraturan umum atau dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam suatu akta otentik, menjamin kepastian tanggalnya, menyimpannya dan memberikan *grosse*, salinan dan kutipannya; semuanya sepanjang pembuatan akta itu oleh suatu peraturan umum tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat atau orang lain (*ambtenaren of personen*).¹¹² Untuk menjamin kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum bagi setiap warga negara, maka pemerintah membentuk Undang- Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris pada tanggal 6 Oktober 2004 yang diundangkan dalam Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 117,

¹¹² Sudikno Mertokusumo, 2009, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Liberty Yogyakarta, Yogyakarta, hlm.146.

Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4432. Sejak berlakunya Undang- Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang perubahan atas Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris yang merupakan dasar hukum yang baru dan juga sebagai bahan untuk mengembangkan Hukum Notaris Indonesia, maka Hukum Notaris Indonesia hanya dapat maju dan berkembang dari dan oleh kalangan Notaris Indonesia sendiri.¹¹³

3. Profesi Notaris

Notaris merupakan pejabat negara yang kedudukannya sangat dibutuhkan di masa sekarang ini. Di zaman modern, masyarakat tidak lagi mengenal perjanjian berdasarkan kepercayaan satu sama lain seperti yang dikenal dulu. Setiap perjanjian yang dilakukan masyarakat pasti akan mengarah kepada Notaris sebagai sarana keabsahan secara keperdataan dalam perjanjian.¹¹⁴

Posisi Notaris sangat penting dalam membantu menciptakan kepastian hukum bagi masyarakat. Notaris berada dalam ranah pencegahan terjadinya masalah hukum otentik yang dibuatnya sebagai alat bukti yang palung kuat dalam pengadilan.¹¹⁵ Jabatan Notaris hakikatnya adalah sebagai pejabat umum (*private notary*) yang ditugaskan oleh pemerintah untuk melayani kebutuhan masyarakat akan alat bukti otentik yang memberikan kepastian hubungan hukum

¹¹³ Habib Adjie, *Op.Cit.*, hlm 3

¹¹⁴ Hartanti Sulihandari dan Nisya Rifiani, 2013, *Prinsip-prinsip Dasar Profesi Notaris*, Dunia Cerdas, Jakarta, hlm 16

¹¹⁵ *Ibid*

keperdataan. Sepanjang alat bukti otentik tetap diperlukan sistem hukum negara maka jabatan Notaris akan tetap diperlukan eksistensinya ditengah masyarakat.¹¹⁶

Notaris, yang merupakan salah satu profesi di bidang hukum yang mempunyai karakteristik tersendiri dibandingkan profesi lain seperti Advokat, Jaksa, Arbiter dan Hakim yaitu dimana tugas Notaris adalah membantu orang-orang yang mempunyai permasalahan hukum. Untuk itu, agar dapat menjalankan profesi tersebut, maka seseorang harus memiliki keahlian khusus sebagai salah satu prasyarat untuk menjadi professional dalam profesi tersebut.¹¹⁷

Kududukan Notaris sebagai pejabat umum merupakan suatu jabatan terhormat yang diberikan oleh Negara secara atributif melalui undang-undang kepada seseorang yang dapat dipercaya. Sebagai pejabat umum, Notaris diangkat oleh Menteri Hukum dan HAM, hal tersebut berdasarkan Pasal 2 Undang- Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang perubahan atas Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris. Dengan diangkatnya seorang Notaris maka Notaris dapat menjalankan tugasnya dengan bebas, tanpa dipengaruhi badan eksekutif dan badan lainnya dan dapat bertindak netral dan independen. Tugas Notaris adalah untuk melaksanakan sebagian fungsi publik dari negara dan bekerja untuk pelayanan kepentingan umum khususnya dalam bidang hukum perdata, serta dapat

¹¹⁶ Hartanti Sulihandari dan Nisya Rifiani, *Op.Cit.*, hlm 4

¹¹⁷ *Ibid.*, hlm 6

mencegah terjadinya suatu persoalan antara pihak-pihak tertentu, dan walaupun Notaris bukan merupakan pegawai negeri yang menerima gaji dari Negara. Pelayanan kepentingan umum tersebut adalah dalam arti bidang pelayanan pembuatan akta dan tugas-tugas lain yang dibebankan kepada Notaris, yang melekat pada predikat sebagai pejabat umum dalam ruang lingkup tugas dan kewenangan Notaris. Akta Notaris yang diterbitkan oleh Notaris memberikan kepastian hukum bagi masyarakat dalam hal ini pihak yang bersangkutan.¹¹⁸

Notaris perlu memperhatikan “perilaku jabatan” yang menunjukkan tingkat profesionalitas seseorang pada pekerjaannya. Perilaku idealnya yang harus dimiliki oleh seorang Notaris, adalah sebagai berikut:

- a. Menjalankan tugas profesinya. Seorang Notaris harus mempunyai integritas moral yang mantap. Dalam hal ini, segala pertimbangan moral harus menjadi landasan dalam pelaksanaan tugas profesinya. Walaupun akan memperoleh imbalan jasa yang tinggi, namun sesuatu yang bertentangan dengan moral harus dihindarkan.
- b. Seorang Notaris harus jujur, tidak hanya pada kliennya, tetapi juga pada diri sendiri. Ia juga harus mengetahui akan batas-batas kemampuannya, tidak memberi janji-janji, sekedar untuk menyenangkan kliennya, atau agar si klien tetap mau memakan jasanya. Kesemuanya itu merupakan suatu ukuran tersendiri tentang kadar kejujuran intelektual seorang Notaris.
- c. Seorang Notaris harus menyadari akan batas-batas kewenangannya. Ia harus mentaati ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku, tentang seberapa jauh ia dapat bertindak dan apa yang boleh serta apa yang tidak boleh dilakukan. Adalah bertentangan dengan perilaku

¹¹⁸ Hartani Sulihandari dan Nisya Rifiani., *Op.Cit.*, hlm 6

profesional, apabila seorang Notaris ternyata berdomisili dan bertempat tinggal tidak ditempat kedudukannya sebagai Notaris. Atau memasang papan dan mempunyai kantor ditempat tinggalnya di lain tempat. Seorang Notaris juga dilarang untuk menjalankan jabatannya diluar daerah jabatannya. Apabila ketentuan tersebut dilanggar, maka akta yang bersangkutan akan kehilangan daya otentiknya.

- d. Sekalipun keahliannya dapat dimanfaatkan sebagai upaya yang lugas untuk mendapatkan uang, namun dalam menjalankan tugas profesinya seorang Notaris harus dapat menciptakan alat bukti formal yang menjamin kepastian hukum tanpa mengensampingkan rasa keadilan yang didukung oleh pengetahuan dan pengalaman¹¹⁹

Seseorang yang diangkat sebagai Notaris, bekerja untuk kepentingan masyarakat yang dilayaninya. Agar dapat menjalankan tugas, kewajiban, tanggung jawab, dan kewenangannya dengan baik dan benar, seorang Notaris harus berupaya untuk meningkatkan kualitas dirinya, baik itu melalui pendidikan untuk memantapkan pengetahuan dan pemahamannya, maupun dengan meningkatkan pendalamannya terhadap ilmu pengetahuannya. Akta otentik hasil pencatatan yang dibuat oleh atau dihadapan Notaris, mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna. Catatan in dapat menentukan secara jelas hak dan kewajiban, juga dapat menjamin kepastian hukum, sekaligus diharapkan pasa menghindari terjadinya sengketa.

Pada hakikatnya, Akta Otentik memuat kebenaran formal, sesuai dengan apa yang diberitahukan para pihak, Notaris berkewajiban untuk memasukkan, bahwa apa yang termuat dalam akta itu sungguh-sungguh telah dimengerti dan sesuai dengan kehendak

¹¹⁹ Nico Winanto, 2003, *Tanggung-Jwab Notaris Selaku Pejabat Umum*, Centre for Documentation and Studies of Busines Law (CDSBL), Yogyakarta, hlm 37-39

para pihak, yaitu dengan memperjelas isi dan juga membacakannya. Notaris juga berkewajiban memberikan akses terhadap informasi mengenai peraturan perundang-undangan yang terkait bagi para pihak penadatangan akta agar para pihak dapat menentukan dengan bebas untuk menyetujui atau tidak menyetujui isi akta yang akan ditandatanganinya.

4. Tugas Dan Wewenang Notaris

Dalam Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris Pasal 1 ayat 1 yang dinyatakan bahwa:

“Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang ini dan undang-undang lainnya.”

“Notaris pejabat umum yang di tugasi untuk membuat akta autentik maupun akta di bawah tangan untuk menjamin kepastian hukum.”

Pada pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dinyatakan bahwa:

“Suatu akta otentik ialah akta yang di dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat dimana akta dibuatnya.”

Bentuk akta yang dibuat Notaris adalah bentuk yang sudah ditentukan oleh Undang-undang sebagaimana mestinya dan semua produk akta Notaris adalah sebagai alat bukti sempurna sesuai di dalam Pasal 1870 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata bahwa “suatu akta otentik memberikan di antara para pihak beserta ahli warisnya atau orang-orang yang mendapat hak dari mereka, suatu bukti yang sempurna tentang apa yang dimuat di dalamnya.” Berdasarkan hal

tersebut dapat disimpulkan bahwa hakim terikat pada alat bukti yang benar-benar di katakan sempurna pada Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana.

Menurut Pasal 15 ayat 2 Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris, bahwa selain untuk membuat akta-akta autentik, Notaris juga ditugaskan untuk melakukan pendaftaran dan mengesahkan atau akta yang dibuat di bawah tangan. Seorang Notaris juga wajib bertindak jujur, seksama dan tidak memihak. Kejujuran merupakan hal yang penting karena jika seorang Notaris bertindak dengan ketidakjujuran maka akan banyak kejadian yang merugikan klien bahkan akan menurunkan ketidakpercayaan klien terhadap Notaris tersebut, dan keseksamaan bertindak merupakan salah satu hal yang juga harus selalu dilakukan seorang Notaris.¹²⁰

Tan Thong Kie, menyatakan bahwa “figur seorang Notaris harus merupakan figure yang keterangannya dapat diandalkan dan dipercaya, serta tanda tangannya dan segelnya (capnya) memberi jaminan bukti kuat.”¹²¹

Kewenangan Notaris di atur dalam Bab III bagian pertama Pasal 15 Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, kemudian dirubah dalam Pasal 1 angka 6 Undang-Undang

¹²⁰ Ita Koesoemawati dan Yunirman Rijan, 2009, *Ke Notaris*, Raih Asa, Sukses, Jakarta, hlm.41

¹²¹ Tan Thong Kie, *Op.Cit.*, hlm 56

Nomor 2 Tahun 2014 tentang perubahan Undang-Undang Jabatan

Notaris menyatakan bahwa sebagai berikut:

Ketentuan ayat (1) dan ayat (2) Pasal 15 diubah sehingga menyatakan sebagai berikut:

Pasal 15

- (1) Notaris berwenang membuat akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam Akta autentik menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan Akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh Undang-undang.
- (2) Selain kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Notaris berwenang pula:
 - a. Mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat dibawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus.
 - b. Membukukan surat dibawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus.
 - c. Membuat kopi dari asli surat di bawah tangan berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana di tulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan.
 - d. Melakukan pengesahan kecocokan fotokopi dengan surat aslinya.
 - e. Memberikan penyukuhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta.
 - f. Membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan atau
 - g. Membuat Akta Risalah lelang
- (3) Selain kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) Notaris mempunyai kewenangan lain yang diatur dalam peraturan perundang-undangan.

Notaris mempunyai tempat kedudukan di daerah kabupaten atau kota, dan wilayah kewenangan Notaris meliputi seluruh wilayah

provinsi dari tempat kedudukannya. Dalam mendirikan kantor Notaris tidak diperkenankan untuk mendirikan lebih dari satu kantor.

Pengertian terhadap kata tanggung jawab menurut kamus Departemen Pendidikan Nasional diartikan sebagai keadaan wajib menanggung segala sesuatunya, kalau ada sesuatu hal boleh dituntut, dipermasalahkan, diperkarakan, dan sebagainya.¹²² Menurut O. P Simorangkir, tanggung jawab adalah kewajiban menanggung atau memikul segala-segalanya yang menjadi tugas, dengan segala dilihat dari pada tindakan yang baik maupun yang buruk.¹²³

Purwahid Patrik menjelaskan, tanggung jawab berarti orang harus menanggung untuk menjawab terhadap segala perbuatannya atau segala yang menjadi kewajiban dan dibawah pengawasannya beserta segala akibatnya.¹²⁴

Mengenai bentuk tanggung jawab Notaris, Abdul Kadir Muhammad mengatakan bahwa bentuk-bentuk tanggung jawab Notaris dapat diberi pengertian sebagai berikut:

- a. Notaris dituntut menghasilkan akta yang bermutu artinya akta yang dibuatnya itu sesuai dengan aturan hukum dan kehendak pihak yang berkepentingan dalam arti sebenarnya bukan mengada-ada. Notaris harus menjelaskan kepada pihak berkepentingan kebenaran isi dan prosedur akta yang dibuatnya itu.
- b. Notaris dituntut melakukan pembuatan akta dengan baik dan benar artinya akta yang dibuat itu memenuhi kehendak

¹²² Departemen Pendidikan Nasional, Pusat Bahasa, 2008, *Kamus Besar Bahasa Indonesia, Edisi ke-4*, Gramedia Pustaka Utama, hlm 1398

¹²³ O.P Simorangkir, 1998, *Etika Jabatan*, Aksara Persada Indonesia, hlm 102

¹²⁴ *Ibid.*

hukum dan permintaan pihak yang berkepentingan karena jabatannya.

- c. Berdampak positif artinya siapapun akan mengakui akta Notaris mempunyai kekuatan bukti sempurna.¹²⁵

Menurut Simon, pertanggungjawaban adalah suatu perbuatan yang oleh hukum diancam dengan hukuman, bertentangan dengan hukum, dilakukan oleh seorang yang bersalah dan orang itu dianggap bertanggungjawab atas perbuatannya. Menurut Moeljatno, pertanggungjawaban pidana dinamakan *criminal liability* atau *responsibility* untuk dapat dipidanya seseorang selain dari pada melakukan perbuatan pidana orang itu juga harus mempunyai kesalahan, atau pertanggungjawaban pidana tidak cukup dengan dilakukannya perbuatan pidana saja, akan tetapi disamping itu harus ada kesalahan, atau sikap batin yang dapat dicela.¹²⁶

5. Dasar Hukum Notaris

Pelayanan hukum yang diberikan oleh Notaris kepada masyarakat diatur dalam *Reglement op Het Notaris Ambt in Indonesia*/ Peraturan Jabatan Notaris di Indonesia (Stb, 1860 Nomor 3), diperbaharui dengan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris dan disempurnakan lagi dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014.

Keberadaan Notaris, secara etis yuridis, diatur dalam rambu-rambu Undang-undang Peraturan Jabatan Notaris (Staatsblad 1860-3)

¹²⁵ Abdulkadir Muhammad, *Etika Profesi Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2001, hlm 93-94

¹²⁶ Moeljatno, *Asas-asas Hukum Pidana*, Rineka Cipta, Jakarta, 2008, hlm 43

berdasarkan Staatsblad 1855-1879 tentang *Burgerlijk Wetboek* (Kitab Undang- Undang Hukum Perdata), terutama Buku Keempat dalam Pasal-pasal sebelumnya, yang secara sistematis merangkum suatu pola ketentuan alat bukti berupa tulisan sebagai berikut:

- a. Bahwa barang siapa mendalilkan peristiwa di mana ia mendasarkan suatu hak, wajib baginya membuktikan peristiwa itu, dan sebaliknya terhadap bantahan atas hak orang lain (1865 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata);
- b. Bahwa salah satu alat bukti ialah tulisan dalam bentuk otentik dan dibawah tangan. Tulisan otentik ialah suatu akta yang dibuat sebagaimana ditentukan oleh undang-undang; dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang di tempat mana akta itu dibuat (1866-1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata);
- c. Bahwa Notaris adalah pejabat umum satu-satunya yang berwenang membuat akta otentik (Pasal 1 stb 1860-3)

Ketentuan tersebut menunjukkan alat bukti tertulis yang dibuat otentik oleh atau dihadapan Notaris berada dalam wilayah hukum perdata (pribadi/ privat) tentu saja ini berbeda dengan istilah “barang bukti” dalam hukum pidana atau “dokumen surat” dalam hukum administrasi negara ataupun hukum tata usaha negara yang biasa disebut dengan surat keputusan (*beschikking*), yang termasuk dalam wilayah hukum publik. Alat bukti tertulis yang dibuat Notaris berbeda

maksud tujuan dan dasar hukumnya dengan surat keputusan yang dibuat oleh badan atau pejabat tata usaha negara dalam melaksanakan fungsi untuk menyelenggarakan urusan pemerintahan, baik dipusat maupun di daerah. Undang-undang Nomor 2 tahun 2014, sebagai produk hukum nasional, dan secara substantif Undang-Undang tentang Jabatan Notaris yang baru tersebut juga berorientasi kepada sebagian besar ketentuan-ketentuan dalam Peraturan Jabatan Notaris (Staatblaad 1860:3).

Aturan hukum jabatan Notaris di Indonesia sejak pertama kali banyak mengalami perubahan dan bermacam- macam mulai dari beberapa aturan hukum yang ada, kemudian dimasukkan ke dalam satu aturan hukum yaitu Undang- Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang perubahan atas Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

6. Hak dan Kewajiban Notaris

Kewajiban Notaris di atur dalam Pasal 1 angka 7 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang perubahan menjelaskan sebagai berikut:

Pasal 16

- (1) Dalam menjalankan jabatannya Notaris wajib:
- e. Bertindak amanah, jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum.
 - f. Membuat akta dalam bentuk minuta akta dan menyimpannya sebagai bagian dari Protokol Notaris.
 - g. Melekatkan Surat dan dokumen serta sidik jari penghadap pada minuta akta.

- h. Mengeluarkan grosse akta, salinan akta, atau kutipan akta berdasarkan Minuta akta.
- i. Memberikan pelayanan sesuai dengan ketentuan dalam Undang-undang ini kecuali ada alasan untuk menolaknya.
- j. Merahasiakan segala sesuatu mengenai akta yang dibuatnya dan segala keterangan yang diperoleh guna pembuatan akta sesuai dengan sumpah/ janji jabatan. Kecuali undang-undang menentukan lain
- k. Menjilid akta yang dibuatnya dalam 1 (satu) bulan menjadi buku yang memuat tidak lebih dari 50 (lima puluh) akta dan jika jumlah akta tidak dapat dimuat dalam satu buku, akta tersebut dapat dijilid menjadi lebih dari satu buku, dan mencatat jumlah Minuta akta, bulan dan tahun pembuatannya pada sampul setiap buku.
- l. Membuat daftar dari akta Protes terhadap tidak dibayar atau tidak diterimanya surat berharga.
- m. Membuat daftar akta yang berkenaan dengan wasiat menurut urutan waktu pembuatan Akta setiap bulan.
- n. Mengirimkan daftar akta sebagaimana dimaksud dalam huruf i atau daftar nihil yang berkenaan dengan wasiat ke pusat daftar wasiat pada kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan dibidang hukum dalam waktu 5 (lima) hari pada minggu pertama setiap bulan berikutnya.
- o. Mencatat dalam Repertorium tanggal pengiriman daftar wasiat setiap akhir bulan.
- p. Mempunyai cap atau stempel yang memuat lambang Negara Republik Indonesia dan pada ruang yang melingkarinya dituliskan nama, jabatan, dan tempat kedudukan yang bersangkutan
- q. Membacakan akta dihadapan penghadap dengan dihadiri oleh paling sedikit 2 (dua) orang saksi atau 4 (empat) orang saksi khusus untuk pembuatan akta wasiat dibawah tangan dan ditandatangani pada saat itu juga oleh penghadap, saksi dan Notaris dan
- r. Menerima magang calon Notaris.

Sedangkan larangan Notaris di atur dalam Bab III bagian Pertama Pasal 17 Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, kemudian dirubah dalam Pasal 1 angka 9 Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang perubahan atas Undang-undang

Jabatan Notaris ketentuan Pasal 17 diubah sehingga menjelaskan sebagai berikut:

Pasal 17

(1) Notaris dilarang:

- a. Menjalankan jabatan diluar wilayah jabatannya.
- b. Meninggalkan wilayah jabatannya lebih dari 7 (tujuh) hari kerja berturut-turut tanpa alasan yang sah.
- c. Merangkap sebagai pegawai negeri.
- d. Merangkap jabatan sebagai Pejabat Negera
- e. Merangkap jabatan sebagai Advokat.
- f. Merangkap jabatan sebagai pimpinan atau pegawai badan usaha milik Negara, badan usaha milik daerah atau badan usaha swasta.
- g. Merangkap jabatan sebagai Pejabat Pembuat akta Tanah dan atau/ Pejabat lelang kelas II diluar tempat kedudukan Notaris.
- h. Menjadi Notaris Pengganti.
- i. Melakukan lain yang bertentangan dengan norma agama, kesesuliaan atau kepatutan yang dapat mempengaruhi kehormatan dan martabat jabatan Notaris.

Agar dapat memberikan pelayanan kepada masyarakat setiap saat, maka seorang Notaris tidak dapat diperkenankan meninggalkan tugasnya dalam keadaan apapun terkecuali terlebih dulu Notaris bersangkutan mengajukan hak cuti dan menunjuk Notaris Pengganti, diatur dalam Pasal 25 sampai dengan Pasal 32 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004. Menurut Kohar, Notaris berkewajiban untuk merahasiakan isi aktanya bahkan wajib merahasiakan semua pembicaraan-pembicaraan para langganannya pada waktu diadakannya persiapan-persiapan untuk membuat akta.¹²⁷

¹²⁷ Kohar A, "Notaris Dalam Praktek Hukum", Alumni, Bandung, 1983, hlm 29

B. Tinjauan Umum Tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

1. Dasar Hukum

Dalam sistem hukum pertanahan di Indonesia, pejabat yang berwenang membuat akta khususnya mengenai peralihan hak atas tanah adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dibentuk oleh Pemerintah berdasarkan Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1991 tentang Pendaftaran Tanah sebagai peraturan pelaksana dari Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), yang merumuskan sebagai berikut:

“Setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan sesuatu hak baru atas tanah, menggadaikan tanah atau meminjam uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan, harus dibuktikan dengan suatu akte yang dibuat oleh dan dihadapan pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria (selanjutnya dalam Peraturan Pemerintah ini disebut pejabat). Akte tersebut bentuknya ditetapkan oleh Menteri Agraria.”

Atas dasar ketentuan tersebut diatas kemudian Menteri Agraria mengeluarkan Peraturan Menteri Agraria (PMA) Nomor 10 Tahun 1961 yang menunjuk dan mengatur pejabat yang berwenang membuat akta seperti yang dimaksud oleh Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1991, dimana pejabat tersebut sering disebut dengan nama Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam menjalankan tugas dan kewenangannya dibatasi oleh ketentuan dalam Peraturan Menteri Agraria sehingga seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dilarang membuat akta selain dalam bentuk yang telah ditentukan oleh Menteri Agraria.

Dengan dikeluarkannya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1991 dan Peraturan Menteri Agraria (PMA) Nomor 10 Tahun 1961 tersebut, maka setiap peralihan hak atas tanah maupun pembebanan hak atas tanah tersebut, harus dibuat akta dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Perbuatan hukum seperti tersebut diatas jika tidak dilakukan peralihan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) maka Kantor Pertanahan akan menolak melakukan pendaftaran tanah.

Menurut Yurisprudensi Mahkamah Agung tanggal 27 Mei 1975 Nomor 952/K/SIP/1974 menyatakan tentang sahnya perjanjian jual beli yang menyangkut tanah, yaitu:

Jual beli adalah sah apabila telah memenuhi syarat-syarat dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata atau hukum adat. Jual beli dilakukan menurut hukum adat secara riil dan kontan dan diketahui oleh kepala kampung, syarat-syarat dalam Pasal 19 PP Nomor 10 Tahun 1961 tidak mengesampingkan syarat untuk jual beli dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata atau hukum adat dapat melakukan hanya merupakan syarat bagi pejabat agraria.

Berdasarkan Yurisprudensi tersebut, pada dasarnya peralihan hak atas tanah tanpa dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah sah. Di Pengadilan meskipun tanpa dibuatkan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) maka perjanjian tersebut berlaku. Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) hanya merupakan syarat sah

secara administrasi di dalam hukum agrarian. Maksud jual beli dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah agar jual beli tersebut dapat dilakukan peralihan hak untuk balik nama kepada pemilik tanah yang baru di Kantor Pertanahan.

Perkembangan selanjutnya, Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1991 dinyatakan tidak berlaku lagi karena dicabut oleh Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, selain itu Peraturan Menteri Agraria (PMA) Nomor 10 Tahun 1961 juga dicabut oleh Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Peraturan pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 adalah Peraturan Menteri Agraria (PMA)/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1999. Selanjutnya mengenai bentuk akta secara formal yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) telah ditetapkan melalui Peraturan Menteri Agraria (PMA)/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997. Hal tersebut memberikan konsekuensi yuridis bahwa seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tidak dapat berkreasi menurut caranya sendiri.

Kedudukan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai pejabat Umum dalam pembuatan akta khususnya mengenai tanah untuk pertama kalinya dinyatakan di dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (UUHT). Pengaturan Pejabat

Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (UUHT) ini hanya memberikan pengertian dan tugas Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) saja. Oleh karena itu Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (UUHT) tidak mengatur secara khusus tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Pasal 1 angka 4 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (UUHT) menyatakan bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah Pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta pemindahan has atas tanah, akta pembebanan hak atas tanah, dan akta pemberian kuasa membebankan Hak Tanggungan menurut peraturan PerUndang-Undangan yang berlaku.

Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 menyebutkan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.

Pasal 1 angka 3 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Khusus adalah pejabat Badan

Pertanahan Nasional yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dengan membuat Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tertentu khusus dalam rangka pelaksanaan program atau tugas Pemerintah tertentu.

Pasal 1 angka 1 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah Pejabat Umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.

Berdasarkan uraian tersebut diatas, pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah Pejabat Umum yang mempunyai kewenangan untuk membuat akta autentik yang berkaitan dengan perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.

Berdasarkan uraian tersebut diatas, pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah Pejabat Umum yang mempunyai kewenangan untuk membuat akta autentik yang berkaitan dengan perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.

Syarat untuk dapat diangkat menjadi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah :

1. Warga Negara Indonesia
2. Berusia paling rendah 22 (duapuluh dua) tahun

3. Berkelakuan baik yang dinyatakan dengan surat keterangan yang dibuat oleh instansi kepolisian setempat
4. Tidak pernah dijatuhi pidana penjara berdasarkan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap karena melakukan tindak pidana yang diancam dengan pidana penjara 5 (lima) tahun atau lebih
5. Sehat jasmani dan rohani
6. Berijazah sarjana hukum dan lulusan jenjang strata dua kenotariatan atau lulusan program pendidikan khusus Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang diselenggarakan oleh kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintah di bidang agrarian/pertanahan;
7. Lulus ujian yang diselenggarakan oleh kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang agraria/pertanahan; dan
8. Telah menjalani magang atau nyata-nyata telah bekerja sebagai karyawan pada kantor Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) paling sedikit 1 (satu) tahun, setelah lulus pendidikan kenotariatan.

2. Tugas dan Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Tugas Pokok Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan memuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu,

mengenai hak atas tanah Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh peraturan hukum itu. Perbuatan hukum yang dimaksud meliputi :¹²⁸

- a. Jual beli
- b. Tukar Menukar
- c. Hibah
- d. Pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng)
- e. Pembagian Hak Bersama
- f. Pemberian Hak Bangunan/Hak Pakai atas Tanah Hak Milik
- g. Pemberian Hak Tanggungan

Pemberian Kuasa membebaskan Hak Tanggungan Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) pada Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 menyatakan bahwa :
 “Untuk melaksanakan tugas pokok tersebut Pejabat Pembuat Akta Tanah mempunyai kewenangan membuat akta otentik mengenai semua perbuatan hukum sebagaimana telah disebutkan di atas, mengenai hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang terletak di dalam daerah kerjanya. Pejabat Pembuat Akta Tanah Khusus hanya berwenang membuat akta mengenai perbuatan hukum yang disebut secara khusus penunjukannya” sehubungan dengan tugas dan wewenang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) membantu

¹²⁸ Pasal 2 ayat (2) PP Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan PPAT

Kepala Kantor pertanahan dalam melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta-akta yang akan dijadikan dasar pendaftaran perubahan data tanah, dan sesuai dengan jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai Pejabat Umum, maka akta yang dibuatnya diberi kedudukan sebagai akta otentik. Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dibuat sebagai tanda bukti yang berfungsi untuk memastikan suatu peristiwa hukum dengan tujuan menghindarkan sengketa. Oleh karena itu pembuatan akta harus sedemikian rupa, artinya jangan memuat hal-hal yang tidak jelas agar tidak menimbulkan sengketa dikemudian hari.

Pasal 4 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 menegaskan bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) hanya berwenang membuat akta mengenai hak atas tanah atau Milik atas Satuan Rumah Susun yang terletak di wilayah kerjanya. Pengecualian dari Pasal 4 ayat (1) ditentukan dalam ayat (2), yaitu untuk akta tukar menukar, akta pemasukan dalam perusahaan (inbreng) dan akta pembagian hak bersama mengenai beberapa hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang tidak semuanya terletak di dalam daerah kerja seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), dapat dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang daerah kerjanya meliputi salah satu bidang tanah atau satuan rumah susun yang haknya menjadi objek perbuatan hukum.

Pasal 3 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006, menyatakan kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah : Ayat (1) menyatakan “Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) mempunyai kewenangan membuat akta tanah yang merupakan akta otentik mengenai semua perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (2) mengenai hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun yang terletak daerah kerjanya”.

Ayat (2) menyatakan “Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Sementara mempunyai kewenangan membuat akta tanah yang merupakan akta otentik mengenai semua perbuatan hukum sebagaimana dimaksud Pasal 2 ayat (2) mengenai hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun dengan daerah kerja di dalam wilayah kerja jabatannya”. Ayat (3) menyatakan “PPAT khusus hanya berwenang membuat akta mengenai perbuatan hukum yang disebut secara khusus dalam penunjukannya”.

C. Tinjauan Umum Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB)

Penarikan atau pemungutan pajak adalah suatu fungsi yang harus dilaksanakan oleh negara sebagai suatu fungsi essensial. Salah satu usaha untuk mewujudkan kemandirian dari suatu bangsa atau negara dalam pembiayaan pembangunan, yaitu dengan cara menggali sumber dana yang

berasal dari dalam negeri berupa pajak yang digunakan untuk pembiayaan pembangunan yang berguna bagi kepentingan bersama.¹²⁹

Pajak ialah iuran kepada negara yang dapat dipaksakan dan terhutang oleh yang wajib membayarnya menurut peraturan-peraturan yang berlaku dengan tidak mendapat prestasi kembali, yang langsung dapat ditunjuk dan yang dapat digunakan untuk membiayai pengeluaran-pengeluaran umum berhubung dengan tugas negara untuk menyelenggarakan pemerintahan.¹³⁰ Tanpa pemungutan pajak sudah dapat dipastikan bahwa keuangan negara akan lumpuh terutama bagi negara yang masih atau sedang berkembang seperti Indonesia, karena pajak merupakan sumber pendapatan terbesar bagi negara. Fungsi pajak ada dua yaitu:¹³¹

1. Fungsi *Budgetair* (Sumber Keuangan Negara)

Pajak mempunyai fungsi *budgetair* artinya pajak merupakan salah satu sumber penerimaan pemerintah untuk membiayai pengeluaran baik rutin maupun pembangunan, sebagai sumber keuangan negara. Upaya tersebut ditempuh dengan cara ekstensifikasi maupun intensifikasi pemungutan pajak melalui penyempurnaan peraturan berbagai jenis pajak diantaranya Pajak

¹²⁹ Waluyo dan Wirawan B. Ilyas, *Perpajakan Indonesia*, Jakarta: Salemba Empat, 1999, hlm.1

¹³⁰ Marihot Pahala Siahaan, *Hukum Pajak Elementer Konsep Dasar Perpajakan Indonesia* Edisi I, Cet. I, Graha Ilmu, Yogyakarta, 2010, hlm.32

¹³¹ Siti Resmi, *Perpajakan Teori dan Kasus*, Salemba Empat, Jakarta, 2004, hlm.2

Penghasilan, Pajak Pertambahan Nilai, dan Pajak Penjualan atas Barang Mewah, Pajak Bumi dan Bangunan, dan lain- lain.

2. Fungsi *Regulerend* (Mengatur)

Pajak mempunyai fungsi mengatur artinya pajak sebagai alat untuk mengatur atau melaksanakan kebijakan pemerintah dalam bidang sosial dan ekonomi, dan mencapai tujuan-tujuan tertentu di luar bidang keuangan.

Menurut Rochmat Soemitro, pajak adalah peralihan kekayaan dari pihak rakyat kepada kas negara untuk membiayai pengeluaran rutin dan surplusnya digunakan untuk *public saving* yang merupakan sumber utama untuk membiayai *public investment*.¹³² Secara garis besarnya pajak di Indonesia dibagi 2 (dua), yaitu:

1. Pajak Negara/Pusat, yaitu pajak yang dipungut oleh Pemerintah Pusat penyelenggaraannya dilakukan oleh Direktorat Jenderal Pajak, digunakan untuk pembiayaan rumah tangga negara umumnya.
2. Pajak Daerah, yaitu pajak yang dipungut oleh daerah provinsi, daerah Kabupaten dan kota guna pembiayaan rumah tangga daerah masing- masing.

Pajak ini terbagi atas beberapa jenis pajak, yaitu:

1. PPh adalah pajak yang dikenakan atas penghasilan yang diterima oleh wajib pajak dalam tahun pajak.

¹³² Rochmat Soemitro, *Pajak dan Pembangunan*, Eresco, Bandung, 1974, hlm. 8.

2. Pajak Pertambahan Nilai (PPN) dan Pajak Penjualan Atas Barang Mewah.
3. PPN adalah pajak yang dipungut atas penyerahan barang-barang kena pajak dan atas jasa kena pajak di dalam negeri.¹³³ Sedangkan Pajak Penjualan Atas Barang Mewah adalah pajak yang dikenakan atas penyerahan barang kena pajak yang tergolong mewah yang dilakukan oleh pabrik kepada siapapun atau pada waktu impor barang kena pajak yang tergolong mewah atas importir.¹³⁴
4. Pajak Bumi dan Bangunan (yang selanjutnya disingkat dengan PBB) adalah pajak yang dikenakan atas bumi dan bangunan berdasarkan ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1994 tentang PBB.¹³⁵
5. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) adalah pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan. Hal ini sesuai dengan ketentuan di dalam Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).

¹³³ Untung Sukadji, *Pajak Pertambahan Nilai*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2001, hlm.21

¹³⁴ Achmad Tjahyono dan Triyono Wahyudi, *Perpajakan Indonesia*, Raja Grafindo Persada Jakarta, 2004, hlm. 3

¹³⁵ Waluyo, *Perpajakan Indonesia Buku 2*, Penerbit Salemba Empat, 2002, hlm. 41

6. Bea Materai adalah pajak yang dikenakan atas suatu dokumen berdasarkan Undang-Undang Nomor 13 Tahun 1985 tentang Bea Materai.
7. Sedangkan Pajak Daerah adalah Pajak yang dipungut oleh pemerintah daerah yang dipergunakan untuk membiayai rumah tangga daerah, misalnya pajak hotel, pajak restoran, dan lain sebagainya

Pengalihan kewenangan pemungutan beberapa jenis pajak pusat menjadi pajak daerah merupakan langkah nyata dari pemerintah pusat untuk memberikan kesempatan kepada pemerintah daerah demi meningkatkan akuntabilitas penyelenggaraan otonomi daerah. Pajak Daerah merupakan salah satu sumber pendanaan yang sangat penting bagi daerah dalam rangka penyelenggaraan pemerintahan dan pembangunan daerah. Sejalan dengan tujuan otonomi daerah tersebut, tentunya penerimaan daerah yang berasal dari pajak daerah harus terus ditingkatkan. Diperluasnya basis pemungutan pajak daerah dimaksudkan agar peranan daerah untuk memenuhi kebutuhan daerah khususnya dalam penyediaan pelayanan kepada masyarakat dan penyelenggaraan pemerintahan dapat semakin meningkat. Dengan diundangkannya Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah, adalah sebagai sebuah bentuk apresiasi pelaksanaan otonomi daerah yang memberikan kewenangan yang semakin besar kepada daerah dalam rangka penyelenggaraan pemerintahan daerah yang berdasarkan atas otonomi

yang nyata. Berdasarkan atas Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah tersebut, pemerintah daerah diwajibkan untuk membentuk peraturan daerah sebagai dasar dalam melakukan pungutan pajak terhadap masyarakat. Tentunya dalam membentuk suatu peraturan daerah tersebut, pemerintah daerah wajib untuk memperhatikan ketentuan-ketentuan dan prinsip-prinsip dasar perihal pajak daerah. Keberadaan Undang-Undang No. 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah ini merupakan suatu tindakan dari pemerintah pusat yang sangat strategis dan mendasar di bidang desentralisasi fiskal, karena di dalamnya memuat ketentuan tentang perubahan kebijakan yang fundamental dalam penataan kembali hubungan keuangan antara pusat dan daerah. Undang-Undang ini memiliki tujuan :

1. Memberi kewenangan yang lebih besar kepada daerah dalam perpajakan dan Retribusi.
2. Meningkatkan akuntabilitas dalam penyediaan layanan dan penyelenggaraan pemerintahan sekaligus memperkuat otonomi daerah.
3. Memberikan kepastian bagi dunia usaha mengenai jenis-jenis pungutan daerah dan retribusi daerah.

Kewajiban membayar pajak bagi penerima hak atas tanah dan/atau bangunan diatur dalam Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, yang diumumkan pada Lembaran Negara tahun 1997, Nomor 44, Tambahan Lembaran

Negara Nomor 3688, diundangkan pada tanggal 29 Mei 1997. Semula Undang-Undang ini ditetapkan berlaku mulai 01 Januari 1998, tetapi dengan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang- Undang Nomor 1 Tahun 1997 yang kemudian ditetapkan menjadi Undang- Undang Nomor 1 Tahun 1998, waktu berlakunya Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tersebut ditunda menjadi mulai berlaku 30 Juni 1998 Undang-Undang tersebut telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000, perubahan atas Undang-Undang Nomor 21 tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan yang mulai berlaku pada tanggal 01 Januari 2001.¹³⁶

Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan adalah pajak yang dikenakan atas perbuatan atau peristiwa hukum yang mengakibatkan diperolehnya hak atas tanah dan/atau bangunan oleh orang pribadi atau badan. Hak atas Tanah dan/atau Bangunan adalah hak atas tanah termasuk hak pengelolaan, beserta bangunan di atasnya sebagaimana dimaksud Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria dan Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun, dan ketentuan Perundang- undangan lainnya. Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) adalah pajak yang dipungut oleh pemerintah pusat dan sebagian besar penerimaannya dibagikan kepada kabupaten/kota dan termasuk dalam kelompok dana perimbangan.

¹³⁶ Muhammad Rusjdi, *Pajak Bumi dan Bangunan, Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, & Bea Materai*, Indeks, Jakarta, 2005, hlm. 127

¹³⁷ Disamping itu pada saat Undang- Undang No. 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, ini berlaku yang didalamnya juga mengatur tentang pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 180 angka 6 disebutkan bahwa : Undang- Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 44, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3688) sebagaimana diubah dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) (Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 130, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3988) tetap berlaku paling lama 1 (satu) tahun sejak diberlakukannya Undang-Undang ini. Jelas ditentukan dalam Pasal tersebut bahwa undang- undang tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang lama saat ini sudah tidak berlaku lagi. Sehingga ketentuan secara keseluruhan tentang Bea perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan saat ini hanya mengacu pada Undang – Undang Nomor 28 Tahun 2009 saja. Namun secara umum pengaturan objek, subjek, tata cara perhitungan dan dasar pengenaan pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dalam Undang – Undang Nomor 28 Tahun 2009 sama dengan pengaturan pajak Bea Perolehan Hak atas

¹³⁷ Iwan Mulyawan, 2010, *Panduan Pelaksanaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) sesuai dengan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (PDRD)*, Mitra Wacana Media, Jakarta, hlm. 9.

Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 21 tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000.

Landasan yuridis pemungutan pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) terdapat dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan. Tujuan dibentuknya undang-undang Bea perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah untuk meningkatkan kepastian hukum dan keadilan serta menciptakan system perpajakan yang sederhana tanpa mengabaikan pengawasan agar pembangunan nasional dapat dilaksanakan secara berkesinambungan. Pasal 1 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan merumuskan : 'Bea perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan atau bangunan, yang selanjutnya disebut pajak'. perolehan hak atas tanah dan bangunan adalah perbuatan atau peristiwa hukum yang mengakibatkan diperolehnya hak atas tanah dan bangunan oleh orang pribadi atau badan (Pasal 1 angka 2). 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.¹³⁸ Unsur-unsur dari pajak tersebut, dapat disimpulkan sebagai berikut:¹³⁹

1. Iuran dari rakyat kepada negara yang berhak memungut pajak hanyalah negara. Iuran tersebut berupa uang (bukan barang).
2. Berdasarkan Undang-Undang
3. Pajak dipungut berdasarkan atau dengan kekuatan Undang-Undang serta aturan pelaksanaannya.
4. Tanpa jasa timbal atau kontraprestasi dari negara yang secara langsung dapat ditunjuk. Dalam pembayaran pajak tidak dapat ditunjukkan adanya kontraprestasi individual oleh pemerintah.
5. Digunakan untuk membiayai rumah tangga negara, yakni pengeluaran-pengeluaran yang bermanfaat bagi masyarakat luas.

Dalam pemungutan pajak ada dikenal beberapa sistem pemungutan pajak yaitu:¹⁴⁰

1. *Official Assessment System*
Official Assessment System adalah di mana wewenang pemungutan pajak ada pada fiskus. Fiskus berhak menentukan besarnya utang pajak orang pribadi maupun badan dengan mengeluarkan ketetapan pajak, yang merupakan bukti timbulnya suatu utang pajak. Jadi, dalam sistem ini para wajib pajak bersifat pasif dan menunggu ketetapan fiskus mengenai utang pajaknya.

¹³⁸ Marihot Pahala Siahaan. *Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Teori dan Praktek*, Edisi I, Cet. I. Jakarta, Raja Grafindo, 2003. hlm. 42

¹³⁹ Mardiasmo, *Perpajakan* (edisi revisi), Andi Offset, Yogyakarta, 2006, hlm. 1

¹⁴⁰ Rimsky K. Judisseno, *Perpajakan*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 1996, hlm 3

2. *Semi Self Assessment System*

Semi Self Assessment System adalah suatu sistem pemungutan pajak di mana wewenang untuk menentukan besarnya pajak yang terutang dari wajib pajak berada pada kedua belah pihak, yaitu wajib pajak dan fiskus. Mekanisme pelaksanaan dalam sistem ini berdasarkan suatu anggaran bahwa wajib pajak pada awal tahun menaksir sendiri besarnya utang pajak terutang yang sesungguhnya ditetapkan oleh fiskus.

3. *Withholding System*

Withholding System adalah suatu sistem pemungutan pajak di mana pihak ketiga memungut dan menyetorkan pajak ke kas negara atas nama wajib pajak, kewenangan tersebut diatur dalam peraturan pajak. Sehingga pada prinsipnya *Withholding System* telah diatur dalam Undang-Undang Perpajakan dengan tarif yang pasti besarnya dan pembayarannya dapat sebagai angsuran pajak atau bersifat final

4. *Self Assessment System*

Self Assessment System adalah suatu sistem pemungutan pajak di mana wajib pajak menghitung dan melaporkan sendiri besarnya pajak yang harus disetorkan. Penekanannya adalah wajib pajak harus aktif menghitung dan melaporkan jumlah pajak terutangnya tanpa campur tangan fiskus. Sistem ini diberlakukan untuk memberikan kepercayaan yang sebesar-besarnya bagi masyarakat

guna meningkatkan kesadaran dan peran serta masyarakat dalam menyetorkan pajaknya

Perolehan hak atas tanah dan bangunan adalah perbuatan atau peristiwa hukum yang mengakibatkan diperolehnya hak atas tanah dan atau bangunan oleh oleh pribadi atau badan (Pasal 1 angka 2 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan). Pada dasarnya perolehan hak merupakan hasil dari suatu peralihan hak dari suatu pihak yang memiliki atau menguasai suatu tanah dan bangunan kepada pihak lain yang menerima hak atas tanah dan bangunan tersebut. Perolehan hak atas tanah dan bangunan dapat terjadi karena dua hal, yaitu:

1. Peristiwa hukum

Merupakan perolehan hak yang diperoleh oleh seseorang karena adanya suatu peristiwa hukum, misalnya pewarisan, yang mengakibatkan tanah tersebut berpindah dari pemilik tanah dan bangunan sebelumnya (pewaris) kepada ahli waris yang berhak

2. Perbuatan hukum

Di mana pemilik tanah dan bangunan secara sadar melakukan perbuatan hukum mengalihkan hak atas tanah dan bangunan miliknya kepada pihak lain yang akan menerima peralihan hak

tersebut. Contoh peralihan hak karena perbuatan hukum antara lain jual beli, hibah, lelang, dan lain-lain

Hak atas tanah dan atau bangunan adalah hak atas tanah, termasuk Hak Pengelolaan, termasuk bangunan di atasnya, sebagaimana dimaksud Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok- Pokok Hukum Agraria (UUPA), Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 Tentang Rumah Susun, dan ketentuan peraturan perundang-undangan lain yang berlaku. Hal ini berarti Bea perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan hanya boleh dikenakan atas perolehan hak yang diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria, Undang-Undang Rumah Susun, dan Hak Pengelolaan. Pasal 2 ayat (1) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) menentukan bahwa yang menjadi obyek pajak adalah perolehan hak atas tanah dan atau bangunan. Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) merupakan jenis pajak yang menganut *Self Assessment Sistem*, karena wajib pajak menghitung dan melaporkan sendiri besarnya pajak yang harus disetorkan. Subyek Pajak dari Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) adalah orang pribadi atau badan hukum yang memperoleh hak-hak atas tanah dan bangunan dan yang menjadi obyek pajak adalah perolehan hak atas tanah dan atau bangunan antara lain:

1. Hak Milik

Hak Milik adalah hak atas tanah yang sifatnya terpenuh, terkuat, turuntemurun yang dapat beralih dan dialihkan kepada orang lain yang ditetapkan oleh Pemerintah Indonesia.

2. Hak Guna Usaha

Hak Guna Usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara dalam jangka waktu tertentu guna perusahaan pertanian, perikanan, atau peternakan. Hak Guna Usaha hanya diberikan kepada orang atau badan hukum yang melakukan kegiatan pertanian saja. Dalam hal peralihan Hak Guna Usaha sebelum diperoleh hak atas tanah harus sudah dibayar Bea perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah sesuai dengan ketentuan Undang-Undang Bea perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, akan tetapi sebaiknya pengenaan pajak Bea perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan ini dikenakan setelah seseorang memperoleh hak atas tanah tersebut baru diwajibkan untuk membayar pajak Bea perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, karena dalam Hak Guna Usaha belum terjadinya perolehan hak secara nyata yang dituangkan dalam bentuk akta autentik, di mana seseorang masih sebatas menggunakan tanah dan belum adanya perolehan hak atas tanah tersebut

3. Hak Guna Bangunan

Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri dengan jangka

waktu paling lama 30 tahun. Dengan demikian Hak Guna Bangunan adalah suatu hak yang memberikan wewenang kepada pemegangnya untuk dapat mendirikan bangunan diatas tanah yang bukan miliknya sendiri. Hak Guna Bangunan diatur dalam Pasal 35-40 Undang-Undang Pokok Agraria.

4. Hak Pakai

Hak Pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang langsung dikuasai oleh negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat berwenang yang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa menyewa atau perjanjian pengelolaan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan Undang-Undang Pokok Agraria.

5. Hak Atas Satuan Rumah Susun

Hak Atas Satuan Rumah Susun adalah hak atas bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan, yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian, yang dilengkapi dengan berbagai benda bersamadan tanah bersama.

6. Hak Pengelolaan

Hak Pengelolaan merupakan suatu hak atas tanah yang sama sekali tidak ada dalam Undang-Undang Pokok Agraria, karena itu khusus hak ini demikian pula luasnya hak terdapat diluar ketentuan Undang-Undang Pokok Agraria. ⁹⁴ Hak Pengelolaan adalah hak menguasai dari negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegang haknya, antara lain berupa perencanaan peruntukan dan penggunaan tanah untuk keperluan pelaksanaan tugasnya, penyerahan bagian-bagian dari tanah tersebut kepada pihak ketiga.

Saat Terutangnya Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) antara lain :

1. Sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta, untuk : Jual beli, Tukar menukar, Hibah, Pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya, Waris, Pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan dan Hadiah.
2. Sejak tanggal penunjukan pemenang lelang, untuk : lelang.
3. Sejak tanggal putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum yang tetap, untuk putusan hakim.
4. Sejak tanggal yang bersangkutan mendaftarkan peralihan haknya ke kantor pertanahan, untuk : hibah wasiat.

5. Sejak tanggal diterbitkannya surat keputusan pemberian hak untuk Pemberian hak baru atas tanah sebagai kelanjutan dari pelepasan hak dan pemberian hak baru di luar pelepasan hak.

Perolehan Hak yang merupakan obyek Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) meliputi 13 jenis perolehan hak, yaitu:

1. 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.

2. 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.

3. 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.

4. 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.

5. 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.

6. 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.

7. 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.

8. 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

9. 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.

10. 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

11. 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

12. 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

13. 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

Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan di Indonesia dilakukan dengan berpegang pada 5 prinsip, yaitu:¹⁴¹

1. Pemenuhan kewajiban Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan adalah berdasarkan system *self assessment*, yaitu wajib pajak menghitung dan membayar sendiri utang pajaknya. *System self assessment* merupakan system perpajakan Indonesia yang diterapkan sejak dilakukannya reformasi perpajakan tahun 1983, di mana kepada wajib pajak diberi kepercayaan untuk menghitung, memperhitungkan, membayar, dan melaporkan sendiri besarnya pajak. Dengan system ini, khususnya pada Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, diharapkan masyarakat dapat dengan mudah memenuhi kewajiban pajaknya dan meningkatkan kesadaran pajak masyarakat, terutama pajak yang timbul pada saat terjadinya perolehan hak atas tanah dan bangunan.
2. Besarnya tarif ditetapkan sebesar 5% dari Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak (NPOPKP). Dalam Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan pajak yang terutang tidak dikenakan langsung atas Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) yang menjadi dasar pengenaan pajak, tetapi harus dikurangi dahulu dengan Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP), yaitu besaran tertentu dari Nilai Perolehan Objek Pajak yang tidak

¹⁴¹ Chairumi. *Tinjauan Yuridis Terhadap Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) Dalam Transaksi Jual Beli Tanah dan Bangunan Di Kota Tanjung Balai*. jurnal Hukum Vol 4 no 9, Surabaya, 2010, hlm 16.

dikenakan pajak. Hal ini maksudnya untuk asas keadilan di mana bagi masyarakat berpenghasilan rendah yang memperoleh hak atas tanah dan bangunan dengan nilai perolehan (NPOP) di bawah Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak yang ditetapkan tidak akan dikenakan pajak (bebas pajak), sementara bagi pihak yang memperoleh hak dengan nilai perolehan (NPOP) di atas Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak maka Nilai Perolehan Objek Pajak sebagai dasar pengenaan pajak harus terlebih dahulu dikurangi Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak.

3. Agar pelaksanaan Undang-Undang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan dapat berlaku secara efektif, maka baik kepada wajib pajak maupun kepada pejabat umum yang melanggar ketentuan atau tidak melaksanakan kewajibannya sebagaimana ditentukan oleh Undang-Undang akan dikenakan sanksi menurut peraturan perundangan yang berlaku. Hal ini memang diperlukan untuk menjamin kepastian hukum dalam pelaksanaan pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan sehingga wajib pajak dan pejabat umum yang berwenang tidak melakukan penyimpangan dalam pemenuhan kewajiban pajak
4. Hasil penerimaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan merupakan penerimaan Negara yang sebagian besar diserahkan kepada Pemerintahan Daerah, untuk meningkatkan pendapatan

daerah guna membiayai penyelenggaraan pemerintahan daerah dan dalam rangka memantapkan otonomi daerah

5. Semua pungutan atas perolehan hak atas tanah dan bangunan di luar ketentuan Undang-Undang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan tidak diperkenankan. Dengan diundangkannya Undang-Undang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan maka Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan merupakan satusatunya pajak yang akan dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan bangunan di Indonesia sehingga segala pungutan yang ada kaitannya dengan perolehan hak (kecuali biaya resmi yang berkaitan dengan pembuatan akta dan pendaftaran hak atas tanah dan bangunan yang telah ditetapkan sesuai dengan ketentuan yang berlaku) tidak boleh dilakukan oleh pihak manapun.

D. Tinjauan Umum Tentang Perbuatan Melawan Hukum

1. Pengertian Perbuatan Melawan Hukum

Perbuatan melawan hukum diatur dalam Pasal 1365 sampai dengan Pasal 1380 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata merumuskan tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan atau menciptakan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut.

Perbuatan melawan hukum adalah perbuatan yang melanggar hak (subyektif) orang lain atau perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban menurut undang-undang atau bertentangan dengan apa yang menurut hukum tidak tertulis yang seharusnya dijalankan oleh seorang dalam pergaulannya dengan sesama warga masyarakat dengan mengingat adanya alasan pembenar menurut hukum.¹⁴²

2. Unsur-Unsur Perbuatan Melawan Hukum

Sesuai dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, unsur-unsur perbuatan melawan hukum adalah sebagai berikut:

a. Adanya perbuatan melanggar hukum

Perbuatan haruslah bertentangan dengan undang-undang, ataupun berbuat atau tidak berbuat sesuatu yang memenuhi

salah satu unsur berikut:

- 1) perbuatan yang melanggar undang-undang yang berlaku;
- 2) melanggar hak orang lain yang dijamin oleh hukum;
- 3) perbuatan yang bertentangan dengan kesusilaan;

¹⁴² Sedyo Prayogo. "Penerapan Batas-Batas Wanprestasi dan Perbuatan Melawan Hukum dalam Perjanjian". *Jurnal Pembaharuan Hukum*. Volume III Nomor 2, Edisi Mei-Agustus 2016. 2016. Hlm.282

4) perbuatan yang bertentangan dengan sikap baik dalam bermasyarakat untuk memperhatikan kepentingan orang lain.¹⁴³

b. Adanya kesalahan

Perbuatan haruslah memiliki unsur kesalahan agar dapat dikatakan sebagai perbuatan melawan hukum baik disengaja ataupun terjadi karena adanya kelalaian sehingga menyebabkan kerugian terhadap pihak lain, maka kesalahan tersebut telah memenuhi unsur- unsur adanya perbuatan melanggar hukum.¹⁴⁴

c. Adanya kerugian

Setiap perbuatan melawan hukum yang mengakibatkan orang lain mengalami kerugian bagi korban, wajib mengganti kerugian tersebut sebagaimana tercantum dalam Pasal 1365 Kitab Undang- Undang Hukum Perdata. Kerugian akibat perbuatan melawan hukum dapat berupa kerugian materiil berupa harta kekayaan atau kerugian inmateriil yang bersifat idiil yaitu ganti rugi yang

¹⁴³ MA Moegni Djojodirjo. *Perbuatan Melawan Hukum*. Jakarta: PradnyaParamita. 1982. Hlm.20-22

¹⁴⁴ Sarwono. *Hukum Acara Perdata Teori dan Praktik*. Jakarta: Sinar Grafika. 2011. Hlm. 310

berhubungan dengan tekanan mental seperti ketakutan, terkejut, sakit, dan kehilangan kesenangan hidup.¹⁴⁵

d. Adanya hubungan kausal

Hubungan klausal diartikan sebagai hubungan sebab akibat antara perbuatan melanggar hukum yang dilakukan dengan kerugian yang ditimbulkannya. Hal tersebut berhubungan erat karena hubungan antara sebab dan akibat biasanya tidak dapat dipisahkan.¹⁴⁶

Suatu perbuatan dapat dikatakan perbuatan melawan hukum jika memenuhi unsur-unsur di atas namun suatu perbuatan tidak dapat dikatakan sebagai perbuatan melawan hukum, jika salah satu unsur di atas tidak terpenuhi.

3. Akibat Hukum Perbuatan Melawan Hukum

Sesuai Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata bahwa setiap perbuatan yang melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena kesalahannya tersebut menimbulkan kerugian untuk mengganti kerugian tersebut. Kesalahan pihak pertama yang merugikan pihak kedua mewajibkan pihak pertama mengganti kerugian tersebut kepada pihak kedua dan begitu juga sebaliknya.

¹⁴⁵ Harumi Chandaresmi. "Kajian Mengenai Gugatan Melawan Hukum Terhadap Sengketa Wanprestasi". *Privat Law*. Volume V Nomor 1, Edisi Januari- Juni 2017. Hlm.60

¹⁴⁶ Sarwono, *Op.cit*

Pasal 1366 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata juga menjelaskan bahwa seseorang bukan hanya bertanggung jawab karena kerugian atas perbuatannya, termasuk juga kelalaian atau kesembronoannya. Seseorang tidak hanya bertanggung jawab karena kerugian atas perbuatannya, termasuk juga perbuatan orang-orang yang menjadi tanggungannya atau barang-barang yang berada dibawah pengawasannya sesuai Pasal 1367 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Berdasarkan penjelasan di atas, dapat diketahui bahwa perbuatan melawan hukum berakibat pada pelaku maupun orang-orang yang mempunyai hubungan hukum yang menyebabkan timbulnya kerugian. Akibat hukum dari perbuatan melawan hukum yaitu mengganti kerugian orang yang mengalami kerugian tersebut.

E. Tinjauan Umum Tentang Wanprestasi

1. Pengertian Wanprestasi

Wanprestasi diatur pada Pasal 1243 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek*) yang menyatakan, penggantian biaya, kerugian, dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan, bila debitor, walaupun telah dinyatakan lalai, tetap lalai untuk memenuhi perikatan itu, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dibuatnya, hanya dapat diberikan atau dilakukannya dalam waktu yang telah melampaui waktu yang ditentukan sebelumnya.

Wanprestasi adalah tidak dipenuhinya sebagian ataupun seluruh prestasi oleh salah satu pihak dalam perjanjian.¹⁴⁷ Tidak terpenuhinya kewajiban prestasi yang disebabkan oleh kesalahan debitor, baik karena kesengajaan maupun karena kelalaian, dan kesemuanya itu dapat dipersalahkan kepadanya, maka dikatakan bahwa debitor wanprestasi.¹⁴⁸ Berdasarkan hal tersebut, dapat dipahami bahwa wanprestasi adalah suatu tindakan dimana terdapat pihak dalam perjanjian yang tidak memenuhi atau lalai melaksanakan prestasinya sesuai perjanjian yang telah disepakati.

2. Bentuk Wanprestasi

Wanprestasi seorang debitor dapat terdiri dari 4 (empat) bentuk, yaitu:¹⁴⁹

- a. Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya.
- b. Melaksanakan apa yang dijanjikan, namun tidak sebagaimana dijanjikan.
- c. Melakukan apa yang dijanjikan namun terlambat.
- d. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan

¹⁴⁷ Sarwono, *Op.cit.* Hlm.304

¹⁴⁸ Loro Ayu Nawangsari. "Batas-Batas Antara Wanprestasi dan Perbuatan Melawan Hukum dalam Gugatan Perdata di Pengadilan". *Tesis*. Yogyakarta: Universitas Islam Indonesia. 2009. Hlm.58

¹⁴⁹ Subekti, *Hukum Perjanjian*. Jakarta: Intermasa, 2001. hlm.45

3. Akibat Hukum Wanprestasi

Akibat hukum dari adanya wanprestasi adalah berikut ini:¹⁵⁰

- a. Debitor wajib membayar ganti kerugian kepada kreditur Berdasarkan Pasal 1243 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata bahwa pihak yang lalai melakukan wanprestasi harus mengganti biaya atas kerugian yang diperbuatnya yakni pada saat tidak dipenuhinya prestasi pada tenggang waktu dalam kontrak ataupun telah lalai namun masih diberi kesempatan dalam pemenuhan prestasi. Jadi pihak yang melakukan wanprestasi wajib mengganti kerugian yang besarnya sesuai kesepakatan para pihak dalam perjanjian.¹⁵¹
- b. Perikatan dari perjanjian timbal balik, kreditur dapat menuntut pemutusan atau pembatalan perikatan melalui pengadilan. Pembatalan perjanjian diatur dalam Pasal 1266 Kitab Undang- Undang Hukum Perdata bahwa perjanjian tidak batal dengan sendirinya karena wanprestasi, namun harus dimintakan kepada hakim dan hakim akan memutus pembatalan perjanjian tersebut. Syarat pembatalan yang tidak dicantumkan di dalam perjanjian, maka hakim akan memberi tenggang waktu satu bulan agar debitor memenuhi prestasinya. Pembatalan perjanjian ini bertujuan agar kedua belah pihak kembali pada keadaan sebelum perjanjian diadakan. Jika satu pihak sudah menerima sesuatu dari pihak lain, baik uang maupun barang, maka harus dikembalikan.
- c. Debitor diwajibkan memenuhi perikatan jika masih dapat dilakukan atau pembatalan disertai dengan pembayaran ganti kerugian (Pasal 1267 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata).
- d. Peralihan resiko Sesuai dengan ketentuan Pasal 1237 ayat (2) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengenai peralihan resiko dijelaskan bahwa jika debitor lalai untuk menyerahkannya, benda yang bersangkutan menjadi tanggungan debitor semenjak perikatan dilakukan. Menurut penjelasan pasal

¹⁵⁰ Abdulkadir Muhammad. *Hukum Acara Perdata Indonesia*. Bandung: PTCitra Aditya Bakti. 2008. Hlm.242-243

¹⁵¹ Jefri Lukito. "Wanprestasi Versus Perbuatan Melanggar Hukum Menurut *Burgerlijk Wetboek*". *Media Bisnis*. Volume 8 Nomor 1, Edisi Maret 2016. Hlm.5

tersebut, dapat diketahui bahwa debitor akan menerima peralihan resiko sejak terjadinya wanprestasi.

- e. Membayar biaya perkara apabila diperkarakan dipersidangan (Pasal 181 ayat (1) HIR).

F. Tinjauan Umum Tentang Tindak Pidana Penggelapan

Tindak pidana merupakan pengertian dasar di dalam hukum pidana. Secara yuridis formal, tindak kejahatan merupakan bentuk tingkah lakuyang melanggar Undang-Undang atau hukum pidana. Sebab itu setiap perbuatan yang dilarang oleh Undang-Undang harus dihindari dan barang siapa melanggarnya maka akan dikenakan sanksi pidana. Jadi larangan-larangan dan kewajiban-kewajiban tertentu yang harus ditaati oleh setiap warga Negara wajib dicantumkan dalam Undang-Undang maupun peraturan- peraturan pemerintah, baik di tingkat pusat maupun daerah. ¹⁵² Orang yang melakukan perbuatan pidana akan mempertanggungjawabkan perbuatan dengan pidana apabila ia mempunyai kesalahan, seseorang mempunyai kesalahan apabila pada waktu melakukan perbuatan dilihat dari segi masyarakat menunjukkan suatu pandangan normatif mengenai kesalahan yang dilakukan. ¹⁵³

Tindak pidana adalah perbuatan melakukan atau tidak melakukan sesuatu yang memiliki unsur kesalahan sebagai perbuatan yang dilarang dan diancam dengan pidana, di mana penjatuhan pidana terhadap pelaku

¹⁵² P.A.F. Lamintang *Dasar-Dasar Hukum Pidana Indonesia*.PT. Citra Aditya Bakti Bandung. 1996. hlm. 7

¹⁵³ Andi Hamzah. *Bunga Rampai Hukum Pidana dan Acara Pidana*. GHL Mia Indonesia Jakarta. 2001. hlm. 22

adalah demi terpeliharanya tertib hukum dan terjaminnya kepentingan umum.¹⁵⁴

Dalam Kitab Undang-undang Hukum Pidana sendiri, tindak pidana dibagi menjadi dua yakni pelanggaran dan kejahatan yang masing-masing termuat di dalam buku II dan Buku III Kitab Undang-undang Hukum Pidana. Pelanggaran sanksinya lebih ringan dibandingkan kejahatan. Berdasarkan rumusan yang ada maka tindak pidana (*strafbaarfeit*) memuat beberapa syarat-syarat pokok yaitu sebagai berikut:

1. Suatu perbuatan manusia
2. Perbuatan itu dilarang dan diancam dengan hukuman oleh Undang-Undang
3. Perbuatan itu dilakukan oleh seseorang yang dapat dipertanggungjawabkan.¹⁵⁵

Jenis-jenis tindak pidana dibedakan atas dasar-dasar tertentu, sebagai berikut:

1. Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP) dibedakan antara lain kejahatan yang dimuat dalam Buku II dan Pelanggaran yang dimuat dalam Buku III. Pembagian tindak pidana menjadi “kejahatan” dan “pelanggaran” itu bukan hanya merupakan dasar bagi pembagian Kitab Undang-undang Hukum Pidana kita menjadi Buku ke II dan Buku ke III melainkan juga merupakan dasar bagi seluruh

¹⁵⁴ P.A.F. Lamintang. *Op.Cit* hlm. 16

¹⁵⁵ Teguh Prasetyo, *Hukum Pidana*, Cetakan Kedua, Jakarta, P.T. Raja Grafindo, 2011, hlm48

sistem hukum pidana di dalam perundang-undangan secara keseluruhan.

2. Menurut cara merumuskannya, dibedakan dalam tindak pidana formil (*formeel Delicten*) dan tindak pidana materil (*Materiil Delicten*). Tindak pidana formil adalah tindak pidana yang dirumuskan bahwa larangan yang dirumuskan itu adalah melakukan perbuatan tertentu. Misalnya Pasal 362 Kitab Undang-undang Hukum Pidana yaitu tentang pencurian. Tindak Pidana materil inti larangannya adalah pada menimbulkan akibat yang dilarang, karena itu siapa yang menimbulkan akibat yang dilarang itulah yang dipertanggungjawabkan dan dipidana
3. Menurut bentuk kesalahan, tindak pidana dibedakan menjadi tindak pidana sengaja (*dolus delicten*) dan tindak pidana tidak sengaja (*culpose delicten*). Contoh tindak pidana kesengajaan (*dolus*) yang diatur di dalam Kitab Undang-undang Hukum Pidana antara lain sebagai berikut : Pasal 338 Kitab Undang-undang Hukum Pidana tentang pembunuhan yaitu dengan sengaja menyebabkan hilangnya nyawa orang lain, Pasal 354 Kitab Undang-undang Hukum Pidana yang dengan sengaja melukai orang lain. Pada delik kelalaian (*culpa*) orang juga dapat dipidana jika ada kesalahan, misalnya Pasal 359 Kitab Undang-undang Hukum Pidana yang menyebabkan matinya seseorang, contoh lainnya seperti yang diatur dalam Pasal 188 dan Pasal 360 Kitab Undang-undang Hukum Pidana

4. Menurut macam perbuatannya, tindak pidana aktif (positif), perbuatan aktif juga disebut perbuatan materil adalah perbuatan untuk mewujudkannya diisyaratkan dengan adanya gerakan tubuh orang yang berbuat, misalnya Pencurian dalam Pasal 362 Kitab Undang-undang Hukum Pidana dan Penipuan dalam Pasal 378 Kitab Undang-undang Hukum Pidana, Tindak Pidana pasif dibedakan menjadi tindak pidana murni dan tidak murni. Tindak pidana murni, yaitu tindak pidana yang dirumuskan secara formil atau tindak pidana yang pada dasarnya unsur perbuatannya berupa perbuatan pasif, misalnya diatur dalam Pasal 224,304 dan 552 Kitab Undang-undang Hukum Pidana. Tindak Pidana tidak murni adalah tindak pidana yang pada dasarnya berupa tindak pidana positif tetapi dapat dilakukan secara tidak aktif atau tindak pidana yang mengandung unsur terlarang tetapi dilakukan dengan tidak berbuat.¹⁵⁶

Unsur-unsur tindak pidana adalah sebagai berikut:

- a. Kelakuan dan akibat (perbuatan)
- b. Hal ikhwal atau keadaan yang menyertai perbuatan
- c. Keadaan tambahan yang memberatkan pidana
- d. Unsur melawan hukum yang objektif

¹⁵⁶ Andi Hamzah. *Op.Cit.* hlm. 25

Yang dimaksud dengan unsur "obyektif" itu adalah unsur-unsur yang ada hubungannya dengan keadaan-keadaan, yaitu keadaan-keadaan di mana tindakan dari si pelaku itu harus dilakukan¹⁵⁷

e. Unsur melawan hukum yang subyektif.¹⁵⁸

Yang dimaksud dengan unsur-unsur "subyektif" adalah unsur-unsur yang melekat pada diri si pelaku atau yang berhubungan dengan diri si pelaku dan termasuk kedalamnya yaitu segala sesuatu yang terkandung di dalam hatinya. Unsur-unsur subyektif dari suatu tindak pidana itu adalah :

- 1) Kesengajaan atau ketidaksengajaan (*culpa/dolus*);
- 2) Maksud atau *voornemen* pada suatu percobaan atau *pogging* seperti dimaksud dalam Pasal 53 ayat (1) Kitab Undang-undang Hukum Pidana;
- 3) Macam- macam maksud atau *oogmerk* seperti yang terdapat misalnya dalam kejahatan – kejahatan pencurian, penipuan, pemerasan, pemalsuan dan lain-lain;
- 4) Merencanakan terlebih dahulu atau *voorbedachte raad* seperti misalnya terdapat di dalam kejahatan pembunuhan menurut Pasal 340 Kitab Undang-undang Hukum Pidana; perasaaan takut atau *vress* seperti yang antara lain terdapat di dalam rumusan tindak pidana menurut Pasal 308 Kitab Undang-undang Hukum Pidana.

¹⁵⁷ P.A.F. Lamintang, *Op. Cit*, hlm. 183.

¹⁵⁸ *Ibid.* hlm. 30

Pemidanaan merupakan bagian penting dalam hukum pidana, karena merupakan puncak dari seluruh proses mempertanggungjawabkan seseorang yang telah bersalah melakukan tindak pidana. Jika kesalahan dipahami sebagai "dapat dicela", maka di sini pemidanaan merupakan "perwujudan dari celaan" tersebut.¹⁵⁹ Secara teoritik, setiap pemidanaan harus didasarkan paling sedikit pada keadaan-keadaan individual baik yang berkaitan dengan tindak pidana maupun yang bersangkutan dengan pelaku tindak pidana. Dalam praktik tentu saja hal ini akan bervariasi, baik orang perorangan maupun tindak pidana pertindak pidana dan dengan demikian dapat dimengerti apabila tidak selalu tercapai apa yang dinamakan pemidanaan yang konsisten (*consistency of sentencing*).

Penggelapan dalam Kitab Undang-undang Hukum Pidana diatur dalam Pasal 372 Kitab Undang-undang Hukum Pidana yang menegaskan: "*Barang siapa dengan sengaja melawan hukum memiliki barang sesuatu atau seluruhnya atau sebagian adalah kepunyaan orang lain, tetapi yang ada dalam kekuasaannya bukan karena kejahatan diancam karena penggelapan, dengan pidana paling lama empat tahun atau pidana denda paling banyak sembilan ratus rupiah*". Lamintang mengemukakan penjelasannya mengenai tindak pidana penggelapan yaitu.¹⁶⁰ Tindak pidana sebagaimana tersebut dalam BAB XXIV Kitab Undang-undang Hukum Pidana lebih tepat disebut sebagai "tindak pidana penyalahgunaan

¹⁵⁹ Chairul Huda, *Dari Tiada Pidana Tanpa Kesalahan Menuju Kepada Tiada Pertanggungjawaban Pidana Tanpa Kealahan. Tinjauan Kritis Terhadap Teori Pemisahan Tindak Pidana dan Pertanggungjawaban Pidana*, Kencana Prenada Media, Jakarta. 2006. Hlm. 125.

¹⁶⁰ Tongat., *Hukum Pidana Materiil*. UMM Press. Malang, 2006. hlm 57

hak”atau “penyalahgunaan kepercayaan”. Sebab, inti dari tindak pidana yang diatur dalam BAB XXIV Kitab Undang-undang Hukum Pidana tersebut adalah “penyalahgunaan hak”atau “penyalahgunaan kepercayaan”. Karena dengan penyebutan tersebut maka akan lebih memudahkan bagi setiap orang untuk mengetahui perbuatan apa yang sebenarnya dilarang dan diancam pidana dalam ketentuan tersebut. Selanjutnya, Tongat menegaskan perihal telaah pengertian tentang penggelapan ini, bahwa : Apabila suatu benda berada dalam kekuasaan orang bukan karena tindak pidana, tetapi karena suatu perbuatan yang sah, misalnya karena penyimpanan, perjanjian penitipan barang, dan sebagainya.¹⁶¹ Kemudian orang yang diberi kepercayaan untuk menyimpan dan sebagainya itu menguasai barang tersebut untuk diri sendiri secara melawan hukum, maka orang tersebut berarti melakukan “pengelapan”. Perkataan *verduistering* yang kedalam bahasa kita diterjemahkan secara harfiah dengan penggelapan itu, bagi masyarakat Belanda diberikan secara arti luas (*figurlijk*), bukan diartikan seperti arti kata yang sebenarnya sebagai membikin sesuatu menjaditidak terang atau gelap. Lebih mendekati pengertian bahwa petindak menyalahgunakan haknya sebagai yang menguasai suatu benda (memiliki), hak mana tidak boleh melampaui dari haknya sebagai seorang yang diberi kepercayaan untuk menguasai benda tersebut bukan karena kejahatan.¹⁶²

¹⁶¹ *Ibid.* hlm 60

¹⁶² Adami. Chazawi, *Kejahatan Terhadap Harta Benda*. Bayu Media. Jakarta. 2006. hlm 70

C. S. T. Kansil mendefinisikan penggelapan secara lengkap sebagai berikut : Penggelapan ; barang siapa secara tidak sah memiliki barang yang seluruhnya atau sebagian adalah milik orang lain dan yang ada padanya bukan karena kejahatan, ia pun telah bersalah melakukan tindak pidana eks. Pasal 372 Kitab Undang-undang Hukum Pidana yang dikualifikasikan sebagai “*verduistering*” atau “penggelapan”.¹⁶³ R. Tresna mengatakan bahwa dimana sering terjadi penggelapan di kalangan kawan-kawan maupun kenalan dalam kehidupan sosial.¹⁶⁴ Terjadinya kejahatan penggelapan itu karena ada hubungan kerja, hubungan dagang, baik penitipan benda maupun pemberian kuasa atau seorang pegawai yang berhubungan dengan keadaan sosial masyarakat”. Unsur-unsur Pasal 372 Kitab Undang-undang Hukum Pidana (*Wetboek van Strafrecht*) : 1. Barangsiapa; 2. Dengan sengaja; 3. Melawan hukum (*wederrechtelijk*) mengaku sebagai milik sendiri (*zich toeigenen*) barang sesuatu yang seluruhnya atau sebagian adalah kepunyaan orang lain (*enig goed dat geheel of ten dele aan een ander toebehoort*); 4. Yang ada dalam kekuasaannya bukan karena kejahatan (*anders dan door misdrijf onder zich hebben*). Berdasarkan ketentuan Pasal 372 Kitab Undang-undang Hukum Pidana, tindak pidana dalam bentuk pokok mempunyai unsur sebagai berikut:

¹⁶³ CST Kansil., *Kamus Istilah Aneka Hukum*. Pustaka Sinar Harapan. Jakarta.2000. hlm 252

¹⁶⁴ R.Tresna, *Asas-asas Hukum Pidana Disertai Pembahasan Beberapa Perbuatan yang Penting*, Tiara, Jakarta, 1979, hlm. 241.

1. Unsur-unsur objektif yang terdiri dari:

a. Mengaku sebagai milik sendiri ¹⁶⁵

Perbuatan memiliki adalah berupa perbuatan menguasai suatu benda seolah-olah ia pemilik benda itu. Dengan pengertian ini dapat diterangkan demikian, bahwa pelaku dengan melakukan perbuatan memiliki atas suatu benda yang berada dalam kekuasaannya, adalah ia melakukan suatu perbuatan sebagaimana pemilik melakukan perbuatan terhadap benda itu. ¹⁶⁶ Dalam tindak pidana penggelapan, perbuatan “menguasai” tersebut merupakan perbuatan yang dilarang. Karena perbuatan tersebut merupakan perbuatan yang dilarang, maka tidak ada penggelapan apabila perbuatan “menguasai” tersebut belum selesai.

b. Sesuatu barang

Perbuatan menguasai suatu barang yang berada dalam kekuasaannya sebagaimana yang telah diterangkan diatas, tidak mungkin dapat dilakukan pada barang-barang yang sifatkebendaannya tidak berwujud.

c. Seluruhnya atau sebagian adalah milik orang lain

Unsur ini mengandung pengertian bahwa benda yang diambil haruslah barang atau benda yang dimiliki baik

¹⁶⁵ C. Djisman Samosir, *Hukum Pidana Indonesia*, Sinar Baru, Bandung, hlm 155

¹⁶⁶ Tongat. *Op.Cit.* hlm 59

seluruhnya ataupun sebagian milik orang lain. Jadi harus ada pemiliknya sebagaimana dijelaskan diatas, barang atau benda yang tidak bertuan atau tidak ada pemiliknya tidak apat menjadi objek penggelapan. Dengan demikian dalam tindak pidana penggelapan, tidak dipersyaratkan barang yang dicuri itu milik orang lain secara keseluruhan. Penggelapan tetap ada meskipun itu hanya sebagian yang dimiliki oleh orang lain

- d. Yang berada dalam kekuasaannya bukan karena kejahatan¹⁶⁷

Dalam hal ini, maksud pelaku adalah yang harus dibuktikan. Sedangkan dalam penggelapan, menguasai bukan merupakan tujuan pelaku sehingga perbuatan menguasai dalam penggelapan harus ada pada pelaku. Dalam tindak pidana penggelapan, perbuatan menguasai bukan karena kejahatan, bukan merupakanciri pokok.

Unsur ini merupakan pembeda dengan pidana pencurian.

Sebagaimana diketahui bahwa suatu barang dapat berada dalam kekuasaan orang, tidaklah harus terkena tindak pidana. Penguasaan barang oleh seseorang dapat terjadi karena perjanjian sewa-menyewa, jual beli, pinjam meminjam dan sebagainya.

¹⁶⁷ Adami Chazawi, *Hukum Pidana III*, Produksi Si Unyil, Malang, 2006, hlm 12-

Apabila suatu barang berada dalam kekuasaan orang bukan karena kejahatan tetapi karena perbuatan yang sah, kemudian orang yang diberi kepercayaan untuk menyimpan dan sebagainya itu menguasai barang tersebut untuk kepentingan diri sendiri secara melawan hukum, maka orang tersebut berarti melakukan penggelapan.

2. Unsur Subjektif

a. Unsur Kesengajaan

Unsur ini adalah merupakan unsur kesalahan dalam penggelapan. Sebagaimana dalam doktrin, kesalahan (schuld) terdiri dari 2 bentuk, yakni kesengajaan (opzettelijk atau dolus) dan kelalaian (culpos). Bahwa setiap unsur kesengajaan dalam rumusan suatu tindak pidana selalu ditujukan pada semua unsur yang ada di belakang perkataan sengaja selalu diliputi oleh unsur kesengajaan itu.

b. Unsur Melawan Hukum

Dalam hubungannya dengan kesengajaan, penting untuk diketahui bahwa kesengajaan pelaku juga harus ditujukan pada unsur melawan hukum ini, yang pengertiannya sudah diterangkan diatas.

Tindak pidana penggelapan dalam Kitab Undang-undang Hukum Pidana terdiri atas beberapa bentuk, yaitu:

1. Tindak pidana penggelapan dalam bentuk pokok

Penggelapan biasa atau yang dikenal juga dengan penggelapan pada pokoknya yaitu, penggelapan yang ketentuannya diatur dalam Pasal 372 Kitab Undang-undang Hukum Pidana.

2. Penggelapan ringan

Ketentuan tentang penggelapan ringan ini diatur dalam Pasal 373 Kitab Undang-undang Hukum Pidana.

3. Penggelapan dengan pemberatan

Penggelapan dengan pemberatan diatur di dalam Pasal 374 dan Pasal 375 Kitab Undang-undang Hukum Pidana sebagaimana dengan tindak pidana yang lain, tindak pidana penggelapan dengan pemberatan ini adalah tindak pidana penggelapan dengan bentuknya yang pokok oleh karena ada unsur- unsur lain yang memberatkan ancaman pidananya menjadi diperberat

4. Penggelapan sebagai delik aduan

Kejahatan sebagai delik aduan ini tersimpul dalam Pasal 376 Kitab Undang-undang Hukum Pidana yang mengacu pada Pasal 367 ayat (2) Kitab Undang-undang Hukum Pidana.

G. Tinjauan Umum Tentang Tindak Pidana Penipuan

Menurut Teguh Prasetyo yang disebut dengan tindak pidana adalah “perbuatan yang oleh aturan hukum dilarang dan diancam dengan

pidana, dimana pengertian perbuatan disini selain perbuatan yang bersifat aktif (melakukan sesuatu yang dilarang oleh hukum) juga perbuatan yang bersifat pasif (tidak berbuat sesuatu yang sebenarnya diharuskan oleh hukum)”¹⁶⁸

Dalam tindak pidana terdapat unsur-unsur tindak pidana yaitu¹⁶⁹

a. Unsur Subjektif

Unsur yang terdapat atau melekat pada diri pelaku atau yang dihubungkan dengan diri dari pelaku dan termasuk sebagai suatu yang terkandung dalam hatinya. Unsur ini terdiri dari:

- 1) Kesengajaan (dolus) atau ketidaksengajaan (culpa);
- 2) Maksud pada suatu percobaan;
- 3) Macam-acam maksud;
- 4) Merencanakan terlebih dahulu (oogmerk);
- 5) Perasaan takut (vress).

b. Unsur Objektif

Unsur yang terdapat di luar si pelaku. Unsur-unsur yang ada hubungannya dengan keadaan, yaitu dalam keadaan dimana tindakan-tindakan pelaku itu harus dilakukan. Tindakan tersebut terdiri dari:

- 1) Sifat melanggar hukum;
- 2) Kualitas dari pelaku;
- 3) Kausalitas, adalah hubungan antara satu tindakan dengan suatu kenyataan sebagai hubungan sebab akibat

Pelaku tindak pidana penipuan selain bertanggung jawab secara pidana juga dapat dimintai pertanggungjawaban secara perdata atas kerugian yang ditimbulkan. Mengenai tentang penipuan sebagai suatu perbuatan yang dapat dimintai pertanggungjawaban secara keperdataan, Subekti mengemukakan bahwa hal tersebut berkaitan dengan kesepakatan yang telah terjadi diantara kedua belah pihak. Menurut Subekti, penipuan terjadi apabila satu pihak dengan sengaja memberikan keterangan-

¹⁶⁸ Teguh Prasetyo, *Op.Cit.* hlm 5y

¹⁶⁹ *Ibid*

keterangan yang palsu atau tidak benar disertai dengan tipu muslihat untuk membujuk pihak lawannya memberikan perizinannya.¹⁷⁰ Menurut Subekti, penipuan terjadi, apabila satu pihak dengan sengaja memberikan keterangan-keterangan yang palsu atau tidak benar disertai dengan tipu muslihat untuk membujuk pihak lawannya memberikan perizinannya. Pihak yang menipu itu bertindak secara aktif untuk menjerumuskan pihak lawannya. Dicontohkan oleh Subekti, mobil yang ditawarkan diganti terlebih dahulu mereknya, dipalsukan nomor mesinnya dan lain sebagainya. Menurut yurisprudensi, tidak cukuplah kalau orang yang menipu itu hanya melakukan kebohongan mengenai sesuatu hal saja, paling sedikit harus ada suatu rangkaian kebohongan atau suatu perbuatan yang dinamakan tipu muslihat, seperti yang dilakukan oleh si penjual mobil dalam contoh yang telah dikemukakan di atas.¹⁷¹ Pada ranah penyelesaian perkara secara keperdataan, akibat dari penipuan adalah diberikannya hak kepada pihak yang tidak bebas memberikan kesepakatannya karena tertipu untuk meminta pembatalan perjanjiannya.

Tindak pidana penipuan diatur dalam Pasal 378 sampai dengan Pasal 295 Kitab Undang-undang Hukum Pidana. Dalam pasal-pasal tersebut, tindak pidana dalam arti luas atau sering disebut *bedrog* kemudian berubah menjadi bentuk-bentuk penipuan yang lebih khusus. Oleh karena itu harus ada aturan hukum yang memberikan sanksi yang

¹⁷⁰ Song Sip. "Reconstruction of Penal Mediation As Alternative Completion Criminal Actions By The Incidental Based Education Value of Utilization", *Jurnal Pembaharuan Hukum*. Vol 4 No. 2. Semarang, 2017. hlm.216

¹⁷¹ *Ibid*

tepat kepada pelaku tindak pidana penipuan. Mengenai Delik Penipuan, Kitab Undang-undang Hukum Pidana mengaturnya secara luas dan terperinci dalam Buku II Bab XXV dari Pasal 378 s/d Pasal 395 Kitab Undang-undang Hukum Pidana. Namun ketentuan mengenai delik genus penipuan (tindak pidana pokoknya) terdapat dalam Pasal 378 Kitab Undang-undang Hukum Pidana yang menjelaskan sebagai berikut *“Barang siapa dengan maksud untuk menguntungkan diri sendiri atau orang lain dengan melawan hukum, dengan memakai nama palsu atau martabat palsu, dengan tipu muslihat ataupun dengan rangkaian kebohongan menggerakkan orang lain untuk menyerahkan sesuatu benda kepadanya, atau supaya memberi hutang maupun menghapuskan piutang, diancam karena penipuan dengan pidana penjara paling lama 4 (empat) tahun”*.

Unsur Subjektif Penipuan:

- a. Maksud untuk menguntungkan diri sendiri atau orang lain
- b. Dengan melawan hukum

Unsur Objektif Penipuan:

- a. Perbuatan menggerakkan (bewegen). Menggerakkan dapat didefinisikan sebagai perbuatan mempengaruhi atau menanamkan pengaruh pada orang lain. Dalam penipuan, menggerakkan diartikan dengan cara-cara yang di dalamnya mengandung ketidakbenaran, palsu dan bersifat membohongi atau menipu.
- b. Yang digerakkan adalah orang

c. Tujuan Perbuatan

Tujuan perbuatan dalam penipuan dibagi menjadi 2 unsur, yakni:

- 1) Menyerahkan benda
- 2) Pada penipuan benda yang diserahkan dapat terjadi terhadap benda miliknya sendiri asalkan di dalam hal ini terkandung maksud pelaku untuk menguntungkan diri sendiri atau orang lain.
- 3) Memberi hutang dan menghapuskan piutang

Dalam hal ini penipu bertujuan menghilangkan kewajiban hukum untuk menyerahkan sejumlah uang tertentu pada korban atau orang lain.

d. Upaya-upaya penipuan

- 1) Dengan menggunakan nama palsu (*valsche naam*)

Dibagi menjadi 2 unsur, yakni:

Pertama, diartikan sebagai suatu nama bukan namanya sendiri melainkan nama orang lain.

Kedua, diartikan sebagai suatu nama yang tidak diketahui secara pasti pemiliknya atau pasti ada tidaknya orang tersebut.

- 2) Menggunakan martabat atau kedudukan palsu (*valsche hoedanigheid*)

Yang dimaksud dengan kedudukan palsu itu adalah suatu kedudukan yang disebut atau digunakan seseorang, kedudukan mana menciptakan atau memiliki hak tertentu, padahal sesungguhnya tidak dimilikinya. Seperti contoh seseorang

mengaku seorang pewaris, yang dengan demikian menerima bagian tertentu dari *boedel* waris.

- 3) Menggunakan tipu muslihat (*listige kunstgreoen*) dan rangkaian kebohongan (*zamenweenfsel van verdichtsels*)

Dalam hal ini keduanya memiliki cara menggerakkan orang lain dan menimbulkan kesan bahwa semua itu seolah-olah benar adanya dengan merangkai kebohongan sedemikian rupa¹⁷²

H. Perspektif Islam Dalam Hal Menjaga Kepercayaan

Dalam hal Notaris menerima penitipan pembayaran bea perolehan hak atas tanah dan bangunan dari kliennya, Notaris sebagai pelayan public dituntut untuk memberikan pelayanan yang baik, termasuk dalam hal menjaga kepercayaan dari klien yang memberikan kepercayaan kepadanya.

Dalam Al-Quran Surat Al-Anfal:27 dituliskan dalam penafsiran Bahasa Indonesia “Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu mengkhianati Allah dan Rasul (Muhammad) dan (juga) janganlah kamu mengkhianati amanat-amanat yang dipercayakan kepadamu, sedang kamu Mengetahui. ”

Ayat ini menyebutkan secara prioritas tingkatan amanah yang harus ditunaikan oleh setiap orang yang beriman; amanah Allah, amanah Rasul-Nya dan amanah antar sesama orang beriman. Dari ayat ini pula

¹⁷² Cipi Heru Purnama. “Pertanggungjawaban Pidana dengan Cara Hipnotis di Kaitkan dengan Pasal 378 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana tentang Penipuan”, *Jurnal Hukum Universitas Padjajaran*. Bandung, 2013. hlm.4

dapat ditarik kesimpulan bahwa perintah menjaga amanah langsung menyebutkan lawan dari amanah yaitu khianat. Sehingga kata kunci dari ayat ini lebih tertuju kepada larangan mengkhianati Allah, Rasul-Nya dan orang-orang yang beriman. Dalam ayat ini juga diawali dengan seruan kepada orang-orang yang beriman yang seharusnya menjadi contoh bagi umat yang lain dalam hal menjaga kepercayaan diarenakan Rasul sendiri mengisyaratkan dalam haditsnya bahwa keimanan seseorang masih perlu dibuktikan dengan ujian menjaga kepercayaan. Bahkan seseorang dicap tidak beriman manakala tidak mampu menjaga amanat.



BAB III
HASIL PENELITIAN, PEMBAHASAN, DAN PEMBUATAN
AKTA/LITIGASI

**A. Tanggung Jawab Notaris Dalam Hal Menerima Penitipan
Pembayaran Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan**

Dalam Hukum Perdata Jual Beli adalah salah satu macam perjanjian/perikatan yang termuat dalam Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tentang Perikatan. Dalam hal jual beli tanah dari Pasal 1457: “Jual beli adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak lain membayar harga yang telah dijanjikan. Berdasarkan pengertian dalam Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, jual beli termasuk suatu perjanjian. Adapun syarat sahnya perjanjian sesuai Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, adalah adanya kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya, adanya kecakapan untuk membuat suatu perikatan, adanya suatu hal tertentu, dan suatu sebab yang halal. Jika syarat mengenai kesepakatan dan kecakapan yang merupakan syarat subyektif tidak dipenuhi, maka suatu perjanjian dapat dibatalkan, maksudnya perjanjian tetap ada sampai salah satu pihak menyengketakannya dan telah mendapat keputusan dari hakim. Sedangkan jika syarat mengenai suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal yang merupakan syarat obyektif tidak dipenuhi,

maka suatu perjanjian batal demi hukum maksudnya sejak awal dianggap tidak pernah ada perjanjian.

Berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata pasal 1457, Jual beli yang dianut di dalam Hukum Perdata bersifat obligatoir, yang artinya bahwa perjanjian jual beli baru meletakkan hak dan kewajiban timbal balik antara kedua belah pihak, atau dengan perkataan lain jual beli yang dianut Hukum Perdata belum memindahkan hak milik adapun hak milik baru berpindah dengan dilakukan penyerahan atau levering.¹⁷³ Dalam Pasal 1458, jual beli benda tidak bergerak jual beli telah dianggap terjadi walaupun tanah belum diserahkan atau harganya belum dibayar jadi untuk pemindahan hak masih diperlukan suatu perbuatan hukum lain berupa penyerahan dengan cara ditetapkan dengan suatu peraturan lain lagi. Dari uraian tersebut, jual beli tanah menurut Hukum Perdata terdiri dari atas 2 (dua) bagian yaitu perjanjian jual belinya dan penyerahan haknya, keduanya terpisah satu dengan lainnya sehingga, walaupun hal yang pertama sudah selesai biasanya dengan akta notaris, tapi kalau hal yang kedua (penyerahan haknya) belum dilakukan, maka status tanah tersebut masih tetap hak milik penjual. Jual beli tanah dalam hukum adat dan Undang-Undang Pokok Agraria mempunyai pengertian yang sama, berdasarkan Undang-Undang Pokok Agraria Pasal 5 maka pengertian jual

¹⁷³ Soedharyo Soimin, *Status Hak dan Pembebasan Tanah*, Jakarta: Sinar Grafika, 2004, hlm 86.

beli tanah hak milik menurut Undang-Undang Pokok Agraria tidak lain adalah pengertian jual beli menurut huku adat.¹⁷⁴

Menurut hukum adat, jual beli tanah adalah suatu pemindahan hak atas tanah yang bersifat terang dan tunai, terang berarti perbuatan pemindahan hak tersebut harus dilakukan di hadapan kepala adat, yang berperan sebagai pejabat yang menanggung keteraturan dan sahnya perbuatan pemindahan hak tersebut, sehingga perbuatan tersebut diketahui oleh umum. Yang dimaksud tunai adalah bahwa perbuatan pemindahan hak dan pembayaran harganya dilakukan secara serentak. Oleh karena itu, tunai mungkin harga dibayar secara kontan, atau dibayar sebagian. Dalam hal pembeli tidak membayar sisanya, maka penjual tidak dapat menuntut atas dasar terjadinya jual beli tanah, akan tetapi atas dasar hukum utang piutang.¹⁷⁵

Syarat-syarat dalam perbuatan hukum jual beli tanah dan bangunan terbagi atas 2 (dua) macam, yaitu:

1. Syarat Materil

- a. Pembeli memiliki hak membeli tanah yang bersangkutan

Maksudnya adalah pembeli sebagai penerima hak harus memenuhi syarat untuk memiliki tanah yang akan dibelinya.

Untuk menentukan berhak atau tidaknya pihak pembeli memperoleh hak atas tanah yang akan dibelinya tergantung

¹⁷⁴ Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Edisi 1, (Jakarta: Sinar Grafika, 2010), h. 149

¹⁷⁵ *Ibid*, hlm.72

pada hak apa yang ada pada tanah tersebut. Menurut Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) yang dapat mempunyai hak milik atas tanah hanya warga negara Indonesia tunggal dan badan-badan hukum yang ditetapkan oleh pemerintah (Pasal 21 Undang-Undang Pokok Agraria) jika pembeli mempunyai kewarganegaraan asing disamping kewarganegaraan Indonesianya atau kepada suatu badan hukum yang tidak dikecualikan oleh pemerintah, maka jual beli tersebut batal karena hukum dan tanah tersebut jatuh pada negara (Pasal 26 ayat 2 Undang-Undang Pokok Agraria).

b. Penjual memiliki hak menjual tanah yang bersangkutan

Yang berhak menjual bidang tanah tentu saja si pemegang sah dari hak atas tanah tersebut yang disebut pemilik. Apabila pemilik sebidang tanah hanya satu orang maka ia berhak untuk menjual sendiri tanah itu. Akan tetapi bila pemilik tanah adalah dua orang maka yang berhak menjual tanah itu ialah kedua orang itu bersama-sama.¹⁷⁶

c. Tanah hak yang bersangkutan boleh diperjualbelikan dan tidak dalam sengketa

Mengenai tanah-tanah hak apa yang boleh diperjualbelikan telah ditentukan dalam Undang-Undang Pokok Agraria yaitu

¹⁷⁶ Effendi Perangin, *Praktek Jual Beli Tanah*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 1994), hlm. 2.

hak milik (Pasal 20), hak guna usaha (Pasal 28), hak guna bangunan (Pasal 35), hak pakai (Pasal 41).

Jika salah satu syarat materiil ini tidak dipenuhi, dalam arti penjual bukan merupakan orang yang berhak atas tanah yang dijualnya atau pembeli tidak memenuhi syarat untuk menjadi pemilik hak atas tanah atau tanah yang diperjualbelikan sedang dalam sengketa atau merupakan tanah yang tidak boleh diperjualbelikan, maka jual beli tanah tersebut adalah tidak sah. Jual beli tanah yang dilakukan oleh yang tidak berhak adalah batal demi hukum artinya, sejak semula hukum menganggap tidak pernah terjadi jual beli.¹⁷⁷

2. Syarat Formil

Setelah semua persyaratan materiil tersebut terpenuhi, maka dilakukan jual beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Dalam pelaksanaan jual beli yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah hal-hal yang harus diperhatikan adalah:

Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika telah dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat

¹⁷⁷ *Ibid.*

Pembuat Akta Tanah yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang masih/sedang berlaku.

Jual beli yang dilakukan tanpa di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah tetap dianggap sah karena Undang-Undang Pokok Agraria berlandaskan pada Hukum Adat terdapat dalam Pasal 5 Undang-Undang Pokok Agraria, sedangkan dalam hukum adat yang dipakai adalah sistem yang konkrit/kontan/nyata/riil. Dengan demikian, untuk mewujudkan adanya suatu kepastian hukum dalam setiap peralihan hak atas tanah, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 sebagai peraturan pelaksana dari Undang-Undang Pokok Agraria telah menentukan bahwa setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah.¹⁷⁸

Dalam membuat suatu Akta Jual Beli, maka harus didahului bahwa pihak pembeli sudah membayar lunas harga pembelian kepada pihak penjual. Selanjutnya pihak penjual wajib melunasi biaya PPh sedangkan pihak pembeli wajib melunasi Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang dibayarkan lebih dulu sebelum penandatanganan Akta Jual Beli. Hal ini sebagaimana dalam Pasal 91 ayat (1) Undang-undang 28 tahun 2009 tentang Pajak dan Retribusi Daerah, bahwa “Pejabat

¹⁷⁸ Bachtiar Effendi, *Kumpulan Tulisan tentang Hukum Tanah*, (Bandung: Alumni, 1993), hlm.23.

Pembuat Akta Tanah/Notaris hanya dapat menandatangani akta pemindahan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan setelah Wajib Pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak”.

Kedudukan seorang notaris sebagai suatu fungsionaris dalam masyarakat sebagai seorang pejabat yang dapat diandalkan oleh masyarakat. Seorang notaris biasanya dianggap sebagai seorang pejabat tempat seseorang dapat memperoleh nasihat yang dapat diandalkan. Segala sesuatu yang ditulis serta ditetapkan adalah benar, notaris merupakan pembuat dokumen yang kuat dalam suatu proses hukum.¹⁷⁹ Notaris merupakan pejabat yang berwenang untuk membuat akta otentik, kewenangan ini diberikan berdasarkan Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang tertuang dalam Pasal 1868. Adapun untuk memperkuat ketentuan yang tertuang dalam Pasal 1868 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, maka diundangkan Undang-Undang Jabatan Notaris sebagai salah satu produk hukum yang mengatur mengenai notaris. Salah satu hal yang diatur dalam Undang-Undang Jabatan Notaris yaitu mengenai kewenangan Notaris.

Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Jabatan Notaris menuliskan bahwa Notaris berwenang untuk membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan ketetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta otentik, menjamin kepastian tanggal

¹⁷⁹Than Thong Kie, *Op.cit*, hlm.444

pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan *grosse*, salinan dan kutipan akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta-akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang.

Kewenangan yang terdapat dalam Pasal 15 Undang-Undang Jabatan Notaris tidak hanya sebatas dalam membuat akta otentik saja, akan tetapi juga diberikan kewenangan lain seperti yang tercantum dalam Pasal 15 ayat (2) Undang-Undang Nomor 2 tahun 2014 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris yaitu:

1. mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;
2. membukukan surat-surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;
3. membuat kopi dari asli surat-surat di bawah tangan berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan;
4. melakukan pengesahan kecocokan fotokopi dengan surat aslinya;
5. memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta;
6. membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan; atau
7. membuat akta risalah lelang.

Kewenangan yang diberikan kepada Notaris merupakan kewenangan atribusi, hal ini dikarenakan kewenangan tersebut diberikan

oleh Undang-Undang Nomor 2 tahun 2014 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris. Wewenang yang ada dalam seorang Notaris bukan berasal dari lembaga pemerintah lainnya, akan tetapi kewenangan yang didasarkan dan diberikan oleh undang-undang. Oleh karena itu kewenangan yang dimiliki oleh seorang Notaris merupakan kewenangan Atribusi.

Salah satu kewenangan yang diberikan oleh undang-undang yaitu kewenangan untuk membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan. Kewenangan ini tercantum dalam Pasal 15 ayat (2) huruf f Undang-Undang Nomor 2 tahun 2014 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris. Secara yuridis, kewenangan ini sudah diberikan oleh undang-undang, akan tetapi dalam pelaksanaannya notaris belum dapat membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan. Pada saat ini pembuatan akta yang berhubungan dengan pertanahan yang dibuat oleh seorang Notaris masih dibatasi. Pembatasan kewenangan yang dimiliki oleh seorang Notaris dalam pembuatan akta tentang pertanahan dikarenakan ada pejabat lain yang diberikan kewenangan dalam pembuatan akta tentang pertanahan yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) diberikan kewenangan oleh PP Nomor 37 Tahun 1998. Kewenangan yang diberikan kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) ini juga dapat dikatakan atribusi, hal ini dikarenakan pemberian kewenangannya langsung diberikan oleh peraturan perundang-undangan.

Kewenangan seorang notaris memang sudah dibatasi di dalam Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 tahun 2014 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris. Pembatasan ini berlaku apabila ada pejabat lain yang diberikan kewenangan untuk membuat akta otentik yang diatur dalam undang-undang lain. Oleh karena itu apabila ada pejabat yang dapat membuat akta otentik dan disebutkan dalam undang-undang, maka notaris harus memberikan kewenangan untuk membuat akta tersebut kepada pejabat yang telah ditentukan dalam undang-undang tersebut. Oleh karena itu sepanjang kewenangan dalam pembentukan akta otentik tersebut tidak diatur oleh undang-undang lain, maka notaris berwenang untuk membuat akta tersebut.

Salah satu perbuatan hukum peralihan hak milik atas tanah ialah dengan jual beli tanah. Dalam kebiasaan praktik jual beli tanah pada saat ini diharapkan terdapat kepastian hukum yang dapat menjamin berlangsungnya kegiatan tersebut melalui balik nama sertitikat hak atas tanah. Balik nama sertifikat hak atas tanah yang dilakukan dengan cara jual beli adalah 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. Dengan demikian berarti setiap peralihan hak milik atas tanah, yang dilakukan dalam bentuk jual beli, tukar menukar atau hibah harus dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Akta jual beli hak

atas tanah yang dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) merupakan salah satu persyaratan untuk melakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah di Kantor Pertanahan, hal ini akan berimplikasi pada kepastian hukum tentang status tanah tersebut.¹⁸⁰

Pengalihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan dapat berupa penjualan tanah dan/atau bangunan, atau tukar-menukar, perjanjian pemindahan hak, pelepasan hak, penyerahan hak, lelang, hibah, atau cara lain yang disepakati. Atas penghasilan yang diperoleh dari transaksi tersebut merupakan objek Pajak Penghasilan sehingga dikenai Pajak Penghasilan (PPh) sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Selain PPh yang dikenakan dalam transaksi pengalihan hak atas tanah karena jual beli, terdapat pula pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Selain melibatkan berbagai macam peraturan yang saling terkait satu sama lain, pelaksanaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) juga melibatkan banyak pihak seperti Kantor Pertanahan, Notaris, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), Bank, Pemerintah Daerah, Pengadilan termasuk lembaga-lembaga yang ada di bawahnya. Selaku pejabat umum dalam hal ini Notaris selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), dalam hal melakukan pekerjaannya sebagai pembuat akta tanah tidak bisa terlepas dari perpajakan. Salah satu kewajiban Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam pembuatan akta itu adalah memastikan bahwa pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan

¹⁸⁰ Wantjik Saleh, *Hak Anda Atas Tanah*, (Jakarta: Ghalia, 1982), hlm.

Bangunan (BPHTB) yang terutang sudah dilunasi oleh Wajib Pajak dengan memperlihatkan bukti Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.

Dalam hal penyetoran biaya Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) pada dasarnya disetor oleh para penghadap klien notaris, namun dalam praktiknya sering ditemui bahwa notaris banyak dipercaya oleh para penghadap/klien untuk membayarkan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dari kliennya. Terkait hal ini, peraturan perundang-undangan tidak mengatur mengenai kewenangan seorang Notaris sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk membayarkan pajak jual beli tanah dari kliennya atau penghadap, namun jika para penghadap/klien memberikan kuasa kepada notaris yang bersangkutan untuk mewakili untuk membayarkan pajak jual beli tanah yang berupa Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) ke kas negara, maka notaris yang bersangkutan harus bertanggung jawab atas dasar kepercayaan yang diberikan oleh pihak yang menguasai. Dalam hal ini notaris bertindak diluar kewenangannya sebagai notaris, melainkan menjalankan sebuah perjanjian baik lisan maupun tertulis, sebab dalam Pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang menjelaskan “Semua perjanjian dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya” berarti jika telah terjadi kesepakatan, baik bentuk lisan maupun tertulis, maka secara otomatis akan mengikat kedua belah pihak yang menyepakatinya. Apabila seorang

notaris tidak melaksanakannya dengan benar, maka dapat dilakukan penyelesaian baik secara litigasi maupun non litigasi dikarenakan telah ingkar janji atau wanprestasi. Jadi dalam hal tanggung jawab notaris dalam menerima penitipan pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dari kliennya, notaris bertindak tidak berdasarkan jabatan, namun berdasarkan kesepakatan sebagai pihak.

B. Analisis Teoritis tentang Tanggung Jawab Notaris Dalam Hal Menerima Penitipan Pembayaran Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan

Teori kewenangan menjelaskan mengenai kewenangan Notaris didapatkan, dilimpahkan selanjutnya dipertanggung jawabkan. Sehubungan dengan hal tersebut, menurut Ibrahim R, Pemerintah pertama-tama memperoleh kewenangan melalui atributie, baru kemudian oleh pemerintah dilakukan pelimpahan (*afgeleid*). Pelimpahan dilakukan dalam dua bentuk yaitu delegatie dan mandate. Delegatie dilakukan oleh yang punya wewenang dan hilangnya wewenang dalam jangka waktu tertentu. Penerima bertindak atas nama diri sendiri dan bertanggung jawab secara eksternal. Sedangkan Mandat tidak menimbulkan pergeseran wewenang dari pemiliknya, sehingga tanggung jawab tetap berada pada pemberi kuasa.¹⁸¹

¹⁸¹ Ibrahim R, Peranan Strategi Pegawai Negeri Untuk Mewujudkan Pemerintah Yang Demokratis, Pidato Pengukuhan Jabatan Guru Besar Tetap Fakultas Hukum UNUD, UPT. Penerbit Universitas Udayana, 2005, hlm 9-10

Menurut H. D. van Wijk/Willem Konijnenbelt mendefinisikan cara pemerintah memperoleh kewenangan dan mengalihkan kewenangannya dengan beberapa cara, seperti:

1. *Attributie: toekening van een besttrrsbevoegheid door een wetgever aan eenbessttusorgan* (atributsi adalah pemberian wewenang pemerintahan oleh pembuat Undang-Undang kepada organ pemerintahan);
2. *Delegatie: overdracht van een bevoegheid van het ene bestuursorgan aan een ander* (delegasi adalah pelimpahan wewenang pemerintahan dari suatu organ pemerintahan lainnya);
3. *Mandaat: een hestuursorgaan lat zijn bevoegheid namens hem uitoefenen door een ander* (mandate terjadi ketika organ pemerintah mengizinkan kewenangannya dijalankan oleh organ lain atas namanya)¹⁸².

Philipus M. Hadjon mengemukakan , mengenai kewenangan pada hakikatnya berasal dari 2 (dua) sumber yaitu atribusi dan delegasi. Namun dikatakan pula bahwa kadangkala, mandate digunakan sebagai cara tersendiri dalam memperoleh wewenang¹⁸³.

¹⁸² Ridwan HR, Hukum Administrasi Negara, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2006, hlm 105.

¹⁸³ Philipus; M. Hadjon, dkk, Pengantar Hukum Administrasi Negara Indonesia (*Introduction to the Indonesia administrative Law*), Gadjah Mada University Press, Yogyakarta: 1993, hlm. 128-129

Pendapat ini sejalan dengan yang dikemukakan F. A. M Stroink dan J. Gsteenbeek yang berpendapat bahwa cara perolehan wewenang pada hakikatnya melalui cara atribusi dan delegasi, sebagaimana pendapatnya dibawah ini:

“Hanya ada dua cara organ memperoleh wewenang, yaitu atribusi dan delegasi. Atribusi berkenaan dengan penyerahan suatu wewenang baru, sedangkan delegasi menyangkut pelimpahan wewenang yang telah ada (oleh organ yang telah memperoleh wewenang secara atributif) kepada organ lain; jadi delegasi secara logis selalu didahului oleh atribusi. Mandat tidak mengakibatkan perubahan wewenang apapun, sebab yang ada hanyalah hubungan internal, seperti menteri dengan pegawai untuk mengambil keputusan tertentu atas nama Menteri, sementara secara yuridis wewenang dan tanggung jawab tetap berada pada organ kementerian pegawai memutuskan secara teknis, sedangkan menteri secara yuridis¹⁸⁴.”

Menurut Philipus M, Hadjon, dalam hal pelimpahan wewenang pemerintah dalam bentuk delegasi, terdapat syarat-syarat sebagai berikut:

1. Delegasi harus definitif dan pemberi delegasi (*delegans*) tidak dapat lagi menggunakan sendiri wewenangnya yang telah dilimpahkan itu;
2. Delegasi harus berdasarkan ketentuan peraturan PerUndang-Undangan, artinya delegasi hanya dimungkinkan kalau ada ketentuan untuk itu dalam peraturan Perundang-Undangan;
3. Delegasi tidak kepada bawahan, artinya dalam hubungan hierarki kepegawaian tidak diperkenankan adanya delegasi;
4. Kewajiban memberikan keterangan (penjelasan), artinya delegasi berwenang untuk meminta penjelasan tentang pelaksanaan wewenang itu;
5. Peraturan kebijakan (*beleidsregel*), artinya delegans memberikan intruksi (petunjuk) tentang penggunaan wewenang tersebut¹⁸⁵.

¹⁸⁴ Ridwan HR, *Op.Cit*, hlm 46

¹⁸⁵ *Ibid*, hlm. 107-108

Kewenangan yang diperoleh selalu disertai dengan tanggung jawab dari penerima kewenangan atau penerima pelimpahan kewenangan, sehubungan dengan pertautan antara wewenang dengan tanggung jawab, Ibrahim R mengemukakan, jabatan kenegaraan dalam setiap pemerintah, wajib dipertautkan dengan pembagian kekuasaan Negara. Dalam menentukan batas tanggungjawab masing-masing lembaga, sesuai dengan prinsip dan hakikat pembagian kekuasaan, yaitu:

1. Setiap kekuasaan wajib dipertanggungjawabkan;
2. Setiap pemberian kekuasaan harus dipikirkan beban tanggungjawab untuk setiap penerimaan kekuasaan;
3. Kesiediaan untuk melaksanakan tanggungjawabkan harus secara inklusif sudah diterima pada saat menerima kekuasaan
4. Tiap kekuasaan ditentukan batasnya dengan teori kewenangan¹⁸⁶

Prinsip-prinsip, dan metode penafsiran/ interpensi hukum dipergunakan untuk membantu membahas permasalahan kekaburan norma sebagaimana diatur dalam Pasal 15 Ayat (2) huruf F Undang- Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang perubahan atas Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris. Teori – teori dimaksud tentu yang memunyai relevansi yang akurat dengan permasalahan tersebut. Menurut

¹⁸⁶ Ibrahim R, *Op Cit*, hlm 9

Von Savigny, interpensi adalah merupakan suatu rekontruksi buah pikiran yang tak terungkap di dalam Undang-Undang¹⁸⁷

Meurut Sudikno Mertokusumo dan A. Plito¹⁸⁸, ada beberapa metode penafsiran, seperti:

1. Penafsiran gramatikal, yaitu penafsiran suatu naskah menurut bunyi kata-katanya;
2. Penafsiran sistematis, yaitu penafsiran melalui perbandingan dengan menghubungkan dengan peraturan PerUndang-Undangan lainnya;
3. Penafsiran historis, yaitu penafsiran melalui sejarah dari peraturan tersebut;
4. Penafsiran teologis, yaitu melalui tujuan pembentukan Undang-Undang tersebut
5. Penafsiran ekstensif dan restriktif yaitu penafsiran melalui memperluas dan mempersempit dari Pasalnorma tersebut.

Menurut J. A. Pointer, selain penafsiran-penafsiran tersebut diatas, ada juga penafsiran antisipatif, yaitu suatu penafsiran yang melihat jauh kedepan dari maksud norma tersebut, dan penafsiran evolutif-dinamis, yaitu penafsiran yang disesuaikan dengan perkembangan

¹⁸⁷ Peter Mahmud Marzuki, Penelitian Hukum, Cetakan ke 3, Kencana Prenada Media Grup, Jakarta, 2007, hlm. 106

¹⁸⁸ Sudikno Mertokusumo dan A. Plito, Bab-Bab Tentang Penemuan Hukum, Cetakan ke I, PT. Citra Aditya Bakti Yogya, Yogyakarta, 1993, hlm. 58-65

pandangan social atau susila atau situasi kemasyarakatan¹⁸⁹. Menurut Peter Mahmud Marzuki, interpretasi dibedakan menjadi interpretasi berdasarkan kata-kata, Undang-Undang, interpretasi berdasarkan kehendak pembentuk Undang-Undang, interpretasi sistematis, interpretasi historis, interpretasi teologis, interpretasi antipatoris, interpretasi modern¹⁹⁰.

Menafsirkan suatu Undang-Undang dan peraturan-peraturan dikenal pula aturan prinsip interpretasi. Ibrahim R menyebutkan ada enam aturan prinsip interpretasi suatu Undang-Undang dan peraturan¹⁹¹. Prinsip-prinsip interpretasi dimaksud adalah sebagai berikut:

1. *Deducto hypotetiko*, suatu perbuatan harus dikonstruksikan secara keseluruhan, agar inkosistensi internal dapat dihindari.
2. *Literal rule*, artinya kata-kata secara nalar harus memiliki satu makna
3. *Golden rule*, artinya kata-kata harus diartikan secara biasa atau lazimnya
4. *Mischief rule*, artinya ketika suatu perbuatan bertujuan untuk menghilangkan cacat dalam hukum
5. *Ujusden generis rule*, artinya dari macam yang sama.

“Norma hukum itu berjenjang jenjang dan berlapis-lapis dalam suatu hierarki tata susunan, dimana suatu norma yang lebih rendah berlaku,

¹⁸⁹ Kutipan dari J.A. Pointer, *Rechtvinding*, diterjemahkan oleh B. Arief Sidharta, Cetakan 3, Laboratorium Hukum Universal Katolik Parahyangan, Bandung, 2011, hlm. 24-33

¹⁹⁰ *Ibid.*

¹⁹¹ Ibrahim R, *Pernak Yuridis Dalam Nalar Hukum*, cetakan I, UPT Penerbit Universitas Udayana, Denpasar, 2006, hlm. 12-13

bersumber dan berdasarkan pada norma yang lebih tinggi, norma yang lebih tinggi berlaku, bersumber dan berdasarkan pada norma yang lebih tinggi, demikian seterusnya sampai pada suatu norma yang tidak dapat ditelesuri lebih lanjut dan bersifat hipotesis dan fiktif, yaitu Norma Dasar (Grundnorm)¹⁹². Hukum mempunyai sasaran yang hendak dicapai, adapun tujuan pokok hukum yang adalah menciptakan tatanan masyarakat yang tertib. Menciptakan ketertiban dan keseimbangan. Dengan tercapainya ketertiban dalam masyarakat diharapkan kepentingan manusia akan terlindungi. Dalam mencapai tujuan itu hukum bertugas membagi hak dan kewajiban antar perseorangan di dalam masyarakat, membagi wewenang yang mengatur cara memecahkan masalah hukum serta memelihara kepastian hukum. Menganalisis setiap permasalahan dalam penelitian ini, maka teori yang digunakan merupakan teori hukum yang relevan. Hukum tidak hanya menjamin tetapi juga mengimbangi kepentingan umum dan kepentingan individu. Suatu sistem hukum merupakan sebuah organism kompleks dimana struktur (*structure*), substansi (*substance*), dan kultur (*culture*) berinteraksi, artinya sistem hukum difungsikan untuk menjamin distribusi tujuan dari hukum secara benar dan tepat di antara orang-orang dan kelompok.¹⁹³ Hukum merupakan suatu tatanan, yang merupakan satu kesatuan utuh yang terdiri

¹⁹² Bachsan Mustafan, Pokok-pokok Hukum Administrasi Negara, Alumni, Bandung, 1985, hlm. 93-94

¹⁹³ Lawrence M. Friedmann, *The Legal Sistem. A Social Science Perspective*, dalam Pent. M. Khozin, Nusamedia Bandung, 2011, hlm.18

dari bagian atau unsur yang saling terkait yang saling interaksi satu sama lain dan bekerja sama untuk mencapai tujuan dari kesatuan tersebut.¹⁹⁴

Kepastian hukum itu adalah kepastian Undang-Undang atau peraturan, segala macam cara, metode dan lain sebagainya harus berdasarkan Undang-Undang atau peraturan. Dalam kepastian hukum terdapat hukum positif dan hukum tertulis. Kepastian hukum secara normatif adalah ketika suatu peraturan dibuat dan diundangkan secara pasti karena mengatur secara jelas dan logis. Jelas dalam artian tidak menimbulkan keragu-raguan (multi-tafsir) dan logis dalam arti ia menjadi suatu sistem norma dengan norma lain sehingga tidak berbenturan atau menimbulkan konflik norma. Konflik norma yang ditimbulkan dari ketidakpastian aturan dapat berbentuk kontestasi norma, reduksi norma atau distorsi norma.¹⁹⁵ Kepastian hukum bukan hanya berupa Pasal-Pasal dalam Undang-Undang melainkan juga adanya konsistensi dalam putusan hakim antara putusan hakim yang satu dengan putusan hakim lainnya untuk kasus yang serupa yang telah di putuskan.¹⁹⁶

Kepastian ini berarti adanya jaminan dari Negara bahwa hukum benar-benar ditegakkan sesuai dengan aturan yang berlaku. Kepastian hukum merupakan perlindungan yang sah menurut hukum sehingga setiap warga negara terlindungi dari tindakan sewenang-wenang. Dalam kondisi

¹⁹⁴ Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum. Suatu Pengantar*, Liberty, Yogyakarta, 2002, hlm.115.

¹⁹⁵ <https://www.scribd.com/doc/170579596/Tiga-Nilai-Dasar-Hukum-Menurut-Gustav-Radbruch#scribd> diakses tanggal 18 November 2020 pukul 20.00 WIB

¹⁹⁶ Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana Pranada Media Group, Jakarta, 2008, hlm. 158

semacam ini, berarti seseorang akan dapat memperoleh sesuatu yang diharapkan dalam keadaan tertentu sesuai dengan aturan yang berlaku. Masyarakat mengharapkan adanya kepastian hukum, karena kepastian hukum akan menjamin ketertiban. Hukum bertugas menciptakan kepastian hukum karena bertujuan tercapainya ketertiban masyarakat.¹⁹⁷

Notaris adalah salah satu penegak hukum, karena Notaris membuat alat bukti tertulis yang mempunyai kekuatan pembuktian¹⁹⁸. Kesempurnaan Akta Notaris sebagai alat bukti, maka akta tersebut harus dilihat apa adanya, tidak perlu dinilai atau ditafsirkan lain, selain yang tertulis dalam akta tersebut¹⁹⁹.

Kewenangan Notaris dalam menjalankan profesinya, diatur dalam Pasal 15 ayat (1) sampai dengan ayat (3) Undang- Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang perubahan atas Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, yang dapat dibagi menjadi 3 yaitu:

- (1) Notaris berwenang membuat Akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan PerUndang- Undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam Akta autentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan Akta, menyimpan Akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan Akta, semuanya itu sepanjang pembuatan Akta itu tidak juga

¹⁹⁷ Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum*. Liberty, Yogyakarta, 1999, hlm. 58

¹⁹⁸ Suhrawardi K. Lubis, *Etika Profesi Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 2000, hlm. 34-35

¹⁹⁹ Habib Adjie, *Hukum Notaris Indonesia (Tafsir Tematik Terhadap UU No. 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris)*, Refika Aditama, Bandung , 2009, hlm. 121

ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh Undang-Undang.

(2) Selain kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1),

Notaris berwenang pula:

- a. mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;
- b. membukukan surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;
- c. membuat kopi dari asli surat di bawah tangan berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan;
- d. melakukan pengesahan kecocokan fotokopi dengan surat aslinya;
- e. memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan Akta;
- f. membuat Akta yang berkaitan dengan pertanahan; atau
- g. membuat Akta risalah lelang.

(3) Selain kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2), Notaris mempunyai kewenangan lain yang diatur dalam peraturan Perundang-Undangan.

Menurut G. H. S. Lumban Tobing selain membuat akta otentik, Notaris juga ditugaskan melakukan pendaftaran dan mensahkan

(waarmeken dan legaliseren) surat-surat atau akta-akta yang dibuat dibawah tangan. Notaris juga member nasehat hukum dan penjelasan mengenai Undang-Undang kepada pihak yang bersangkutan²⁰⁰.

Kedudukan seorang Notaris sebagai suatu fungsionaris dalam masyarakat sebagai seorang pejabat yang dapat diandalkan oleh masyarakat. Notaris biasanya dianggap sebagai seorang pejabat tempat seseorang dapat memperoleh nasihat yang dapat diandalkan. Segala sesuatu yang ditulis serta ditetapkannya (konstatir) adalah benar, Notaris merupakan pembuat dokumen yang kuat dalam suatu proses hukum²⁰¹.

Jabatan Notaris di Indonesia diatur didalam Undang- Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang perubahan atas Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris sebagai salah satuproduk hukum nasional. Pasal 15 Undang- Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang perubahan atas Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris ini merupakan implementasi dari Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyebutkan bahwa, suatu akta otentik adalah suatu aktayang dibuat dalam bentuk yang ditentukan Undang-Undang oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat akta itu dibuat. Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ini telah menunjuk suatu pejabat umum untuk membentuk suatu akta

²⁰⁰ G.H.S. Lumban Tobing, Peraturan Jabatan Notaris, Erlangga, Jakarta, 1992, Hlm. 37

²⁰¹ Than Thong Kie, Studi Notariat, Serba Serbi Praktek Notaris, PT Ichtiar Baru Van Hoeve, Jakarta, 2007, hlm. 444

otentik, dan yang dimaksud dalam pejabat umum yang berwenang ini salah satunya yaitu Notaris.

Profesi Notaris di Indonesia merupakan salah satu profesi yang cukup tua. Hal ini dapat dilihat dari sejarah hukum kenotariatan di Indonesia yang dimulai pada abad ke-17 dengan adanya “*Oost Ind. Compagnie*”²⁰². Keberadaan Notaris sangat dibutuhkan oleh masyarakat, hal ini dikarenakan masyarakat membutuhkan seseorang yang keterangannya dapat diandalkan, dapat dipercayai, yang tanda tangannya serta segelnya (capnya) dapat memberikan jaminan dan bukti yang kuat, seorang ahli yang tidak memihak dan penasihat yang tidak ada cacatnya, yang tutup mulut, dan membuat suatu perjanjian yang dapat melindungi dihari-hari yang akan datang. Bagi seorang advokat membela hak-hak seseorang ketika timbul suatu kesulitan, maka seorang Notaris harus berusaha mencegah terjadinya kesulitan²⁰³.

Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang perubahan atas Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris mengatakan bahwa, Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang ini. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang perubahan atas Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris merupakan penyempurnaan dari Undang-Undang peninggalan jaman kolonial dan unifikasi sebagian besar Undang-Undang

²⁰² G.H.S. Lumban Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris*, Erlangga, Jakarta, 1999

²⁰³ Than Thong Kie, *Studi Notariat, Serba Serbi Praktek Notaris*, hlm. 449

yang mengatur mengenai kenotariatan yang sudah tidak sesuai lagi dengan perkembangan hukum dan kebutuhan masyarakat²⁰⁴. Kewenangan seorang notaris memang sudah dibatasi di dalam Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 tahun 2014 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris. Pembatasan ini berlaku apabila ada pejabat lain yang diberikan kewenangan untuk membuat akta otentik yang diatur dalam undang-undang lain. Oleh karena itu apabila ada pejabat yang dapat membuat akta otentik dan disebutkan dalam undang-undang, maka notaris harus memberikan kewenangan untuk membuat akta tersebut kepada pejabat yang telah ditentukan dalam undang-undang tersebut. Oleh karena itu sepanjang kewenangan dalam pembentukan akta otentik tersebut tidak diatur oleh undang-undang lain, maka notaris berwenang untuk membuat akta tersebut.

Dalam hal penyetoran biaya Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) pada dasarnya disetor oleh para penghadap klien notaris, namun dalam praktiknya sering ditemui bahwa notaris banyak dipercaya oleh para penghadap/klien untuk membayarkan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dari kliennya. Terkait hal ini, peraturan perundang-undangan tidak mengatur mengenai kewenangan seorang Notaris sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk membayarkan pajak jual beli tanah dari kliennya atau penghadap, namun jika para penghadap/klien memberikan kuasa kepada notaris yang

²⁰⁴ Reglement Op Het Notaris ambt in Nederlands Indies Indonesia (Stb. 1860:3) sebagaimana telah diubah terakhir dalam Lembaran Negara Th. 1945 No. 101

bersangkutan untuk mewakili untuk membayarkan pajak jual beli tanah yang berupa Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) ke kas negara, maka notaris yang bersangkutan pada dasarnya tidak mempunyai kewenangan untuk melaksanakan pembayaran tersebut, namun dapat bertanggung jawab karena telah menyepakati dalam hal sebagai penerima penitipan pembayaran pajak, jadi bukan sebagai notaris, melainkan sebagai pihak yang sepakat untuk bertanggung jawab, namun dalam hal menyepakati sebagai pihak, sebagai notaris memiliki kesalahan fatal dimana membuat hukum dibiaskan, dengan kata lain secara tidak langsung mengaburkan hukum tertulis dimana seorang notaris melanggar kewenangannya dan secara kedudukan merubah diri sebagai pihak yang bersepakat, hal tersebut menyebabkan suatu keresahan dimana masyarakat dibuat lepas dari hukum yang melindunginya. Dengan notaris tidak menjalankan sebagaimana tugas dan kewenangannya, melainkan dengan sadar menjadi pihak yang menerima, maka hukum dalam hal ini dikesampingkan dan bahkan dilanggar, menyebabkan suatu ketidakpastian hukum yang berlaku.

C. Hipotesis dan Realisasi Tanggung Jawab Notaris Dalam Hal Menerima Penitipan Pembayaran Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan

Hukum selalu berada dalam proses untuk terus menjadi, dalam hal ini menjadi lebih baik sesuai dengan kehidupan yang ada di masyarakat. Kualitas dan kesempurnaan dari hukum diverifikasi dalam factor-faktor

keadilan, kesejahteraan dan kepedulian kepada masyarakat dan lain-lain.

²⁰⁵ Hukum terus tumbuh dan berkembang di masyarakat dan harus terus dikelola untuk mencapai tujuan yang dicita-citakan. Dalam praktiknya hukum selalu mengalami pembaharuan dan perkembangan sejalan dengan perubahan dan kemajuan dari sebuah zaman dengan adanya suatu tuntunan yang mengharuskan hukum menyesuaikan dengan era global luar negeri yang semakin maju. Dengan kemajuan zaman itulah, maka semakin banyak juga perbuatan hukum yang menimbulkan banyak akibat hukum yang dapat menguntungkan dan merugikan masyarakat yang terlibat maupun yang tidak terlibat.

Dalam menjalankan tugasnya, notaris harus berpegang teguh kepada kode etik jabatan notaris. Kode etik notaris sendiri berisi beberapa kaidah yang harus dipegang oleh notaris.²⁰⁶ Notaris sebagai pejabat umum memiliki ciri utama yaitu pada kedudukannya yang objektif, tidak memihak kepada mereka yang berkepentingan dan mandiri serta bebas dari pengaruh siapapun termasuk kekuasaan eksekutif.²⁰⁷ Notaris juga dikenal sebagai orang yang dipercaya oleh para pihak untuk merumuskan isi dan maksud perjanjian yang dibuat oleh para pihak.²⁰⁸

Notaris diangkat bukan untuk kepentingan dirinya sendiri, tetapi untuk kepentingan masyarakat yang dilayaninya. Maka dari itu oleh

²⁰⁵ Satjipto Raharjo, *Hukum Progresif*, Genta Publishing, Yogyakarta, 2009, hlm.5

²⁰⁶ Supriadi, *Etika dan Tanggung Jawab Profesi Hukum di Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, 2010, hlm. 51-52.

²⁰⁷ Komar Andasmita I. *Op. cit.*, hlm.14.

²⁰⁸ Budi Untung, *Visi Global Notaris*, Andi, Yogyakarta, 2001, hlm.2.

undang-undang diberikan kepercayaan yang begitu besar dan umumnya dapat dikatakan bahwa setiap pemberian kepercayaan terhadap seseorang meletakkan tanggung jawab, baik berdasarkan hukum maupun berdasarkan moral.²⁰⁹ Oleh karenanya, agar seorang notaris menjalankan tugasnya sesuai dengan fungsi dan wewenangnya sebagai pejabat pembuat akta autentik, ada aturan dan kode etik notaris yang harus dilaksanakan. Notaris dalam menjalankan jabatannya sebagai pejabat umum ada juga yang tidak berpegang pada peraturan jabatan notaris ataupun kode etik profesi, hal ini dikarenakan para pejabat kurang menyadari akan kewajiban untuk memelihara hukum dan kurangnya pengertian akan tujuan serta fungsinya.

Dalam penegakan hukum, ada beberapa faktor yang mempengaruhinya sehingga justru melanggar hukum, yaitu:²¹⁰

1. Faktor hukum itu sendiri;
2. Faktor penegakan hukum, yaitu pihak yang membentuk maupun yang menerapkan hukum;
3. Faktor sarana atau fasilitas yang mendukung penegakan hukum;
4. Faktor masyarakat yaitu lingkungan dimana hukum tersebut berlaku dan diterapkan;

²⁰⁹ G. H. S. Lumban Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris*, Erlangga, Jakarta, 2010, hlm.301.

²¹⁰ Soerjono Soekanto, *Faktor-faktor Yang Mempengaruhi Penegakan Hukum*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2010, hlm.5

5. Faktor kebudayaan yaitu sebagai hasil karya yang didasarkan pada manusia dalam pergaulan hidup.

Secara praktis segala sesuatu yang ada di dalam masyarakat memiliki keterikatan dan keterkaitan satu dengan lainnya. Notaris sendiri juga dapat dikenakan sanksi apabila terbukti telah melakukan pelanggaran atas ketentuan yang berlaku baik dalam kode etik profesi maupun undang-undang yang mengatur. Apabila kesalahan notaris dapat dibuktikan, maka seorang notaris dapat dikenakan sanksi yang telah ditetapkan oleh undang-undang. Organisasi Profesi Notaris yaitu Ikatan Notaris Indonesia (INI) telah membentuk Kode Etik Profesi yaitu Kode Etik INI, dan bagi para notaris hanya sampai pada tatanan sanksi moral dan administratif.²¹¹ Notaris dalam melakukan tugas jabatannya harus dilakukan dengan penuh tanggung jawab dengan cara menghayati martabat jabatannya, juga dengan keterampilan melayani kepentingan masyarakat yang meminta jasanya dengan selalu berdasarkan ketentuan undang-undang, etika, ketertiban umum, dan berbahasa Indonesia yang baik.²¹² Notaris sebagai pejabat umum yang tugasnya melayani masyarakat, diharapkan dapat memberikan sumbangan bagi pembangunan hukum nasional yang memiliki moral yang tinggi. Nilai moral merupakan kekuatan yang mengarahkan dan mendasari suatu perbuatan, oleh karena itu Notaris dituntut memiliki moral yang kuat. Sebagai pejabat umum yang sangat diperlukan masyarakat, notaris

²¹¹ Ikatan Notaris Indonesia, *Jati Diri Notaris Indonesia, Dulu, Sekarang dan Di Masa Datang*, PT. Gramedia, Jakarta, 2008, hlm.93-94

²¹² C.S.T Kansil, *Pokok-Pokok Etika Profesi Hukum*, PT. Pradnya Paramita, Jakarta, 1996, hlm.87.

harus dapat memberikan keterangan-keterangan yang dapat diandalkan dan dipercaya.²¹³

Seperti yang telah dibahas sebelumnya, kewenangan yang terdapat dalam Pasal 15 Undang-Undang Jabatan Notaris tidak hanya sebatas dalam membuat akta otentik saja, akan tetapi juga diberikan kewenangan lain seperti yang tercantum dalam Pasal 15 ayat (2) Undang-Undang Nomor 2 tahun 2014 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris yaitu:

1. mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;
2. membukukan surat-surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;
3. membuat kopi dari asli surat-surat di bawah tangan berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan;
4. melakukan pengesahan kecocokan fotokopi dengan surat aslinya;
5. memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta;
6. membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan; atau
7. membuat akta risalah lelang.

Kewenangan yang diberikan kepada Notaris merupakan kewenangan atribusi, hal ini dikarenakan kewenangan tersebut diberikan

²¹³ Tang Thong Kie, *Op. cit.*, hlm. 162

oleh Undang-Undang Nomor 2 tahun 2014 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris. Wewenang yang ada dalam seorang Notaris bukan berasal dari lembaga pemerintah lainnya, akan tetapi kewenangan yang didasarkan dan diberikan oleh undang-undang. Oleh karena itu kewenangan yang dimiliki oleh seorang Notaris merupakan kewenangan Atribusi.

Sesuai dengan kewenangan tersebut, tidak terdapat kewenangan seorang Notaris dalam membayarkan pajak untuk pihak yang menitipkan. Berdasarkan hal tersebut, maka baik secara sadar maupun tidak, notaris telah melanggar hukum yang telah ditetapkan. Sudah secara umum para pihak yang datang ke Notaris menginginkan sebuah pelayanan cepat, instan, dan tidak berbelit. Oleh karenanya Notaris dituntut untuk memberikan sebuah pelayanan langsung, termasuk dalam hal ini menerima penitipan pembayaran bea perolehan hak atas tanah dan bangunan yang notabene hal tersebut adalah kewajiban dari para pihak. Oleh sebab itu, penulis melakukan penelitian dengan metode wawancara terhadap beberapa Notaris yang berbeda wilayah kantornya.

Pertama, penulis melakukan wawancara di kantor Notaris Ira Dwi Karnawati. Beliau mengatakan bahwa pada umumnya klien meminta beres, jadi pada saat dilakukan jual beli, dan diharuskan membayarkan bea perolehan hak atas tanah, maka pada umumnya klien menitipkan sejumlah uang dimana termasuk untuk pembayaran bea perolehan hak atas tanah. Selama ini tidak terjadi masalah terkait hal tersebut, namun dalam

keterangannya, beliau lebih diuntungkan jika dalam pembayaran bea perolehan hak atas tanah dilakukan para pihak tanpa melalui notaris yang bersangkutan. Terlebih lagi jika jumlah yang dibayarkan besar, secara tidak langsung akan mengakibatkan audit dari petugas pajak, karena petugas pajak hanya mengetahui jumlah saldo dari rekening tanpa peduli akan fungsi dari uang yang terdapat dalam rekening seseorang. Terkait permasalahan yang dapat timbul dari hal penitipan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan tersebut, Notaris Ira Dwi Karnawati berpendapat bahwa hal tersebut lebih pada sebuah perjanjian, dimana terdapat pihak yang bersepakat untuk satu pihak menitipkan dan pihak yang lain membayarkan apa yang seharusnya dibayarkan. Sebagai seorang Notaris, dimana Notaris adalah sebuah jabatan, maka dalam mengemban tugas dan tanggung jawab terhadap sebuah perjanjian tersebut, maka sudah sepantasnya dilakukan dengan bijak, agar tidak menimbulkan masalah pada suatu hari nanti.

Tanggapan lain diberikan oleh Notaris Peniwati Hadi Soekamto, dalam keterangannya dikatakan bahwa hal tersebut merupakan tanggung jawab seorang notaris, karena hal klien menitipkan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan sudah menjadi satu tugas notaris meskipun tidak terdapat pada kewenangan notaris dalam undang-undang jabatan notaris yang berlaku. Oleh sebab itu, diperlukanlah sebuah sistem dimana satu instansi dengan instansi yang lain saling berkaitan agar tidak terjadi disfungsi, terutama dalam hal pembayaran bea perolehan hak atas tanah

dan bangunan. Di kabupaten Karanganyar, terdapat sebuah sistem dimana kantor kementerian tata ruang/badan pertanahan nasional kabupaten karanganyar saling berhubungan dengan badan keuangan daerah yang berupa akun untuk notaris membayarkan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan milik kliennya. Proses akun tersebut akan menghasilkan sebuah kode billing dimana setiap kode memiliki maksud untuk pembayaran dalam hal hibah, jual beli, maupun waris. Jadi dalam setiap pembayaran, di minimalisir sebuah kesalahan oleh sistem yang mengatur dengan menggunakan sebuah kode billing dimana kode billing tersebut akan terhubung diantara badan yang berkaitan dan tidak akan tertukar maupun dipalsukan baik bukti pembayaran maupun kode billingnya.

D. Pembuatan Gugatan Terhadap Notaris yang Tidak Bertanggung Jawab Dalam Hal Telah Menerima Penitipan Pembayaran Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan

1. Kasus Posisi

Permasalahan yang akan dianalisis oleh penulis adalah kasus perkara pidana berdasarkan Putusan Nomor 172/Pid. B/2018/PN Skh dimana kasus dalam Putusan tersebut akan dijabarkan menjadi sebuah kasus posisi berdasarkan dakwaan dari penuntut umum dan penulis akan membuat gugatannya secara perdata.

Pada hari Kamis tanggal 21 Juli 2016 saksi H. Joko Sutikno, S. H. , M. H. bersama dengan Didik Eko Haryanto

mendatangi Kantor Terdakwa SRI RUMIYANTI, S. H. , Sp. N. selaku Notaris untuk mencatatkan Jual-beli satu buah bidang tanah pekarangan seluas \pm 3. 220 M² atas nama setipikat Didik Eko Haryanto yang terletak di Desa Tempel Kecamatan Gatak Kabupaten Sukoharjo. Selanjutnya Terdakwa menjelaskan terdapat pajak penjual dan pajak pembeli yang harus dibayar dalam proses jual-beli tanah yang setelah dihitung total pajak yang harus dibayar adalah Rp75.000.000,00 (tujuh puluh lima juta rupiah) dan harus sudah dibayar lunas sebagai syarat pengurusan balik nama setipikat tanah di Badan Pertanahan Nasional (BPN), sehingga saksi H. Joko Sutikno, S. H. , M. H. menyerahkan uang sejumlah Rp2.000.000,00 (dua juta rupiah) kepada Terdakwa sebagai uang muka pembayaran pajak. Kemudian pada tanggal 22 Juli 2016 di rumah saksi H. Joko Sutikno, S. H. , M. H. Terdakwa menerima uang sejumlah Rp70. 000. 000,00 (tujuh puluh juta rupiah) dari saksi H. Joko Sutikno, S. H. , M. H. sebagai uang pembayaran pajak tahap kedua dan masih ada kekurangan pembayaran pajak sejumlah Rp3. 000. 000,00 (tiga juta rupiah). Selanjutnya pada tanggal 15 September 2016 Terdakwa kembali datang ke rumah saksi H. Joko Sutikno, S. H. , M. H. dan kembali menerima uang sejumlah Rp3. 000. 000,00 (tiga juta rupiah) dari saksi H. Joko Sutikno, S. H. , M. H. sehingga total uang pembayaran pajak yang

telah diserahkan saksi H. Joko Sutikno, S. H. , M. H. kepada Terdakwa adalah Rp75.000.000,00 (tujuh puluh lima juta rupiah).

Selanjutnya sekitar bulan September 2016 Terdakwa selaku Notaris melaksanakan proses balik nama setipikat tanah ke kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Sukoharjo akan tetapi kemudian diketahui yaitu setipikat tanah atas nama Didik Eko Haryanto berupa tanah pekarangan seluas \pm 3. 220 M² TIDAK DITERBITKAN OLEH KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN SUKOHARJO sehingga proses balik nama setipikat tanah ke kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Sukoharjo tidak dapat dilanjutkan termasuk pembayaran pajak penjual maupun pajak pembeli tidak dapat dibayarkan karena setipikat tanah dinyatakan TIDAK DITERBITKAN OLEH KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN SUKOHARJO.

Bulan Oktober 2016 Terdakwa bersama dengan suami Terdakwa yaitu saksi Benyamin Maxi Elvani Antow datang ke rumah saksi H. Joko Sutikno, S. H. , M. H. untuk memberitahukan tentang setipikat tanah atas nama Didik Eko Haryanto yang akan dilakukan proses balik nama ternyata dinyatakan TIDAK DITERBITKAN OLEH KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN SUKOHARJO sehingga proses balik nama setipikat tanah ke kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Sukoharjo tidak dapat dilanjutkan termasuk pembayaran pajak

penjual maupun pajak pembeli tidak dapat dibayarkan. Kemudian saksi H. Joko Sutikno, S. H. , M. H. menanyakan perihal uang Rp75.000.000,00 (tujuh puluh lima juta rupiah) yang telah dibawa Terdakwa untuk pembayaran pajak dan dijawab Terdakwa uang pembayaran pajak tersebut akan dikembalikan setelah Terdakwa menerima bukti autentik dari kantor Badan Pertanahan Nasional Sukoharjo yang menyatakan setipikat tanah atas nama Didik Eko Haryanto **TIDAK DITERBITKAN OLEH KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN SUKOHARJO**. Bahwa pada awal bulan November 2016 Terdakwa bersama dengan suami Terdakwa yaitu saksi Benyamin Maxi Elvani Antow kembali datang ke rumah saksi H. Joko Sutikno, S. H. , M. H. kemudian memperlihatkan sebuah setipikat tanah Hak Milik Nomor 1500 atas nama Didik Eko Haryanto berupa tanah pekarangan seluas ± 3. 220 M² yang sudah dicap pada bagian sampul setipikat tersebut dengan tulisan “**SETIPIKAT INI TIDAK DITERBITKAN OLEH KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN SUKOHARJO**” selanjutnya Terdakwa menyatakan perihal uang Rp75.000.000,00 (tujuh puluh lima juta rupiah) milik saksi H. Joko Sutikno, S. H. , M. H. yang telah dibawa Terdakwa untuk pembayaran pajak sudah digunakan untuk biaya berobat ibu Terdakwa dan Terdakwa sanggup mengembalikan uang tersebut akan tetapi tidak jelas waktunya;

2. Pembahasan

Perihal : Gugatan Wanprestasi Sukoharjo, 5 Desember 2017

Kepada Yang Terhormat,

Ketua Pengadilan Negeri Sukoharjo

Di SUKOHARJO

Dengan Hormat,

Perkenalkanlah Kami:

Matthew Marcellinno Gunawan, S. H. , Advokat & Konsultan

Hukum, Yang berkantor di Jalan Kapten Piere Tendean No. 116,

Kelurahan Nusukan, Kota Surakarta-57135,

Berdasarkan surat kuasa khusus Penggugat tertanggal 3 Desember

2017, bertindak untuk dan atas nama kepentingan hukum klien

kami yang bernama:

1. H. Joko Sutikno, S. H. , M. H.

NIK. 3372055310530002, Kelahiran Surakarta, 13-10-1953,

Laki-Laki, Pekerjaan Wiraswasta, agama Islam, WNI,

beralamat di Jalan Slamet Riyadi 175, RT. 002, RW. 005,

Kelurahan Timuran, Kecamatan Banjarsari, Kota Surakarta,

Provinsi Jawa Tengah.

Selanjutnya Mohon disebut sebagai _____ **PENGGUGAT**

Dengan ini mengajukan Gugatan terhadap:

1. Sri RumiYanti, S. H. , Sp. N

NIK. 3674020606710001, kelahiran sukoharjo, 23-10-1967, Jenis Kelamin Perempuan, Status Perkawinan Kawin, Pekerjaan Notaris/PPAT, WNI, agama Kristen, bertempat tinggal di Jl. Ahmad Yani I/8 Kerten RT. 04, RW. 014, Kecamatan Laweyan, Kota Surakarta, Jawa Tengah.

Selanjutnya Mohon disebut sebagai _____ **TERGUGAT-I**

2. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo.

Yang beralamat di jalan Jenderal Sudirman No. 310, Sukoharjo, Jawa Tengah.

Selanjutnya Mohon disebut sebagai _____ **TERGUGAT-II**

Adapun dalam Gugatan ini dapat disebut juga sebagai

_____ **PARA TERGUGAT**

Adapun alasan-alasannya adalah sebagai berikut:

1. Bahwa berawal pada hari Kamis tanggal 21 Juli 2016 Penggugat. bersama dengan Didik Eko Haryanto mendatangi Kantor Tergugat I. selaku Notaris untuk mencatatkan Jual-beli satu buah bidang tanah pekarangan seluas $\pm 3.220 \text{ M}^2$ atas nama setipikat Didik Eko Haryanto yang terletak di Desa Tempel Kecamatan Gatak Kabupaten Sukoharjo. Selanjutnya Tergugat I menjelaskan terdapat pajak penjual dan pajak pembeli yang harus dibayar dalam proses jual-beli tanah yang setelah dihitung total pajak yang harus dibayar adalah

Rp75.000.000,00 (tujuh puluh lima juta rupiah) dan harus sudah dibayar lunas sebagai syarat pengurusan balik nama setipikat tanah di Badan Pertanahan Nasional (BPN), sehingga Penggugat. menyerahkan uang sejumlah Rp2.000.000,00 (dua jutarupiah) kepada Tergugat I sebagai uang muka pembayaran pajak;

2. Bahwa kemudian pada tanggal 22 Juli 2016 di rumah Penggugat. Tergugat I menerima uang sejumlah Rp70.000.000,00 (tujuh puluh juta rupiah) dari Penggugat. sebagai uang pembayaran pajak tahap kedua dan masih ada kekurangan pembayaran pajak sejumlah Rp3.000.000,00 (tiga juta rupiah). Selanjutnya pada tanggal 15 September 2016 Tergugat I kembali datang ke rumah Penggugat. dan kembali menerima uang sejumlah Rp3.000.000,00 (tiga juta rupiah) dari Penggugat. sehingga total uang pembayaran pajak yang telah diserahkan Penggugat. kepada Tergugat I adalah Rp75.000.000,00 (tujuh puluh lima juta rupiah);

3. Bahwa selanjutnya sekitar bulan September 2016 Tergugat I selaku Notaris melaksanakan proses balik nama setipikat tanah ke kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Sukoharjo akan tetapi kemudian diketahui yaitu setipikat tanah atas nama Didik Eko Haryanto berupa tanah pekarangan seluas \pm 3. 220 M² TIDAK DITERBITKAN OLEH KANTOR

PERTANAHAN KABUPATEN SUKOHARJO sehingga proses balik nama setipikat tanah ke kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Sukoharjo tidak dapat dilanjutkan termasuk pembayaran pajak penjual maupun pajak pembeli tidak dapat dibayarkan karena setipikat tanah dinyatakan TIDAK DITERBITKAN OLEH KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN SUKOHARJO;

4. Bahwa pada bulan Oktober 2016 Tergugat I bersama dengan suami Tergugat I yaitu Benyamin Maxi Elvani Antow datang ke rumah Penggugat. untuk memberitahukan tentang setipikat tanah atas nama Didik Eko Haryanto yang akan dilakukan proses balik nama ternyata dinyatakan TIDAK DITERBITKAN OLEH KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN SUKOHARJO sehingga proses balik nama setipikat tanah ke kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Sukoharjo tidak dapat dilanjutkan termasuk pembayaran pajak penjual maupun pajak pembeli tidak dapat dibayarkan. Kemudian Penggugat. menanyakan perihal uang Rp75. 000. 000,00 (tujuh puluh lima juta rupiah) yang telah dibawa Tergugat I untuk pembayaran pajak dan dijawab Tergugat I uang pembayaran pajak tersebut akan dikembalikan setelah Tergugat I menerima bukti autentik dari kantor Badan Pertanahan Nasional Sukoharjo yang menyatakan setipikat

tanah atas nama Didik Eko Haryanto TIDAK DITERBITKAN OLEH KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN SUKOHARJO;

5. Bahwa pada awal bulan November 2016 Tergugat I bersama dengan suami Tergugat I yaitu Benyamin Maxi Elvani Antow kembali datang ke rumah Penggugat. kemudian memperlihatkan sebuah setipikat tanah Hak Milik Nomor 1500 atas nama Didik Eko Haryanto berupa tanah pekarangan seluas $\pm 3.220 \text{ M}^2$ yang sudah dicap pada bagian sampul setipikat tersebut dengan tulisan "SETIPIKAT INI TIDAK DITERBITKAN OLEH KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN SUKOHARJO" selanjutnya Tergugat I menyatakan perihal uang Rp75.000.000,00 (tujuh puluh lima juta rupiah) milik Penggugat. yang telah dibawa Tergugat I untuk pembayaran pajak sudah digunakan untuk biaya berobat ibu Tergugat I dan Tergugat I sanggup mengembalikan uang tersebut akan tetapi tidak jelas waktunya;

6. Bahwa akibat wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat, Penggugat mengalami kerugian materiil sejak bulan Juli 2016 hingga gugatan ini diajukan oleh Penggugat sebesar sebagai berikut:

- Kerugian Materiil: Rp75.000.000 (Tujuh Puluh Lima Juta Rupiah)

- Kerugian Imateriil: Rp 925.000.000 (Sembilan Ratus Dua Puluh Lima Juta Rupiah)
 - Total Kerugian Rp1.000.000. 000 (Satu Milyar Rupiah)
7. Bahwa karena gugatan Para Penggugat ini berdasarkan bukti yang nyata dan kuat, maka beralasanlah juga menurut hukum apabila Para Penggugat mohon kepada ketua Pengadilan Negeri Sukoharjo agar diadakan sita jaminan (*Conservatoir Beslag*) terhadap **Obyek Sengketa** sebelum pokok perkara ini diperiksa.
8. Bahwa karena gugatan Para Penggugat berdasarkan bukti-bukti yang nyata dan kuat, maka berdasarkan Pasal 180 HIR, Penggugat mohon agar putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum banding, Verset, Kasasi dan PK.

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka Penggugat mohon dengan Hormat kepada Ketua Pengadilan Negeri Sukoharjo CQ Majelis Hakim Pemeriksa Perkara ini agar sudi memanggil, memeriksa Pihak-pihak yang bersangkutan serta menjatuhkan putusan sebagai berikut:

PRIMAIR:

1. Menerima dan Mengabulkan Gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa Para Penggugat adalah Penggugat yang

beritikad baik;

3. Menyatakan menurut hukum, bahwa perbuatan Tergugat-I, yang telah menyatakan perihal uang Rp75.000.000,00 (tujuh puluh lima juta rupiah) milik Penggugat. yang telah dibawa Tergugat I untuk pembayaran pajak sudah digunakan untuk biaya berobat ibu Tergugat I dan Tergugat I sanggup mengembalikan uang tersebut akan tetapi tidak jelas waktunya merupakan perbuatan wanprestasi
4. Menyatakan menurut hukum, bahwa Tergugat telah wanprestasi (cinderajani)
5. Menghukum Tergugat I untuk mengembalikan uang penitipan pajak penggugat dan semua kerugian yang timbul karena hal tersebut sebesar Rp1.000.000.000 (satu milyar rupiah)
6. Menghukum Tergugat-II untuk tunduk dan patuh pada putusan dalam perkara ini.
7. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas Obyek Sengketa tersebut.
8. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada banding,verset, kasasi maupun PK.
9. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara ini.

SUBSIDAIR:

Apabila Pengadilan Negeri Sukoharjo berpendapat lain, maka Para Penggugat Mohon Putusan yang seadil-adilnya menurut hukum yang berlaku (*ex aequo et boun*)

Atas perhatian Ketua Pengadilan Negeri Sukoharjo CQ Majelis Hakim Pemeriksa Perkara ini, Kami ucapkan banyak terima kasih.

Hormat Kami,

Kuasa Hukum Para Penggugat

MATTHEW MARCELLINNO GUNAWAN, S. H.



BAB IV

PENUTUP

A. SIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian dan wawancara yang dilakukan oleh penulis serta telah dituangkan ke dalam permasalahan dan pembahasan pada bab-bab sebelumnya, maka simpulan yang dapat ditarik adalah sebagai berikut:

1. Pembayaran biaya Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) pada dasarnya disetor oleh para penghadap atau klien notaris, namun dalam praktiknya sering ditemui bahwa notaris banyak dipercaya oleh para penghadap/klien untuk membayarkan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dari kliennya. Terkait hal ini, peraturan perundang-undangan tidak mengatur mengenai seorang Notaris sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk membayarkan pajak jual beli tanah dari kliennya atau penghadap, namun jika para penghadap/klien memberikan kuasa kepada notaris yang bersangkutan untuk mewakili untuk membayarkan pajak jual beli tanah yang berupa Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) ke kas negara yang tentunya menggunakan surat kuasa, maka notaris yang bersangkutan harus bertanggung jawab atas dasar surat kuasa yang diberikan oleh pihak yang menguasai. Dalam hal ini notaris bertindak diluar kewenangannya sebagai notaris,

melainkan menjalankan sebuah perjanjian baik lisan maupun tertulis sebagai pihak, sebab dalam Pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang menjelaskan “Semua perjanjian dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya” berarti jika telah terjadi kesepakatan, baik bentuk lisan maupun tertulis, maka secara otomatis akan mengikat kedua belah pihak yang menyepakatinya. Apabila seorang notaris tidak melaksanakannya dengan benar, maka dapat dilakukan penyelesaian baik secara litigasi maupun non litigasi dikarenakan telah ingkar janji atau wanprestasi.

2. Mengenai kewenangan seorang Notaris sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk membayar pajak jual beli tanah dari kliennya secara undang-undang tidak tercantum bahwa hal tersebut merupakan kewenangan notaris, namun jika para penghadap/klien memberikan kuasa kepada notaris yang bersangkutan untuk mewakili sebagai kuasa guna membayar pajak jual beli tanah yang berupa Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) ke kas negara, maka notaris yang bersangkutan pada dasarnya tidak mempunyai kewenangan untuk melaksanakan pembayaran tersebut, namun dapat bertanggung jawab karena telah menyepakati dalam hal sebagai penerima penitipan pembayaran pajak, jadi bukan sebagai notaris, melainkan sebagai pihak yang sepakat untuk bertanggung jawab, namun dalam hal menyepakati sebagai pihak, sebagai notaris memiliki kesalahan fatal dimana membuat hukum dibiaskan, dengan kata lain secara tidak

langsung mengaburkan hukum tertulis dimana seorang notaris melanggar kewenangannya dan secara kedudukan merubah diri sebagai pihak yang bersepakat, hal tersebut menyebabkan suatu keresahan dimana masyarakat dibuat lepas dari hukum yang melindunginya.

3. Dalam realita masih banyak para pihak yang sengaja menitipkan pembayaran bea perolehan hak atas tanah dan bangunan kepada notaris yang dipercaya. Untuk mengatasi hal tersebut, telah dibuat sistem agar tidak terjadi penyelewengan hukum, seperti yang terdapat di kabupaten Karanganyar, terdapat sebuah sistem dimana kantor kementerian tata ruang/badan pertanahan nasional kabupaten karanganyar saling berhubungan dengan badan keuangan daerah yang berupa akun untuk notaris membayarkan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan milik kliennya. Proses akun tersebut akan menghasilkan sebuah kode billing dimana setiap kode memiliki maksud untuk pembayaran dalam hal hibah, jual beli, maupun waris. Jadi dalam setiap pembayaran, di minimalisir sebuah kesalahan oleh sistem yang mengatur dengan menggunakan sebuah kode billing dimana kode billing tersebut akan terhubung diantara badan yang berkaitan dan tidak akan tertukar maupun dipalsukan baik bukti pembayaran maupun kode billingnya.
4. Litigasi yang dibuat meliputi gugatan wanprestasi terhadap seorang notaris yang tidak membayarkan uang penitipan bea perolehan hak

atas tanah dan bangunan dan menyebabkan kerugian pada pihak yang menitipkan/ memberikan kuasa kepada notaris tersebut.

B. SARAN

1. Sebaiknya dalam menjalankan tugas dan jabatan sebagai seorang notaris, para notaris berpegang teguh terhadap apa yang telah diundangkan terkait kewenangan notaris demi tetap terciptanya kepastian hukum baik notaris itu sendiri maupun pihak yang menguasai penitipan pembayaran bea perolehan hak atas tanah dan bangunan meskipun dalam Pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang tertulis semua persetujuan yang dibuat secara sah sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya sebagai dasar hukum.
2. Perlu dibuat dasar hukum untuk notaris dalam hal menerima penitipan pembayaran bea perolehan hak atas tanah dan bangunan yang dapat dituangkan dalam Undang- Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang perubahan atas Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris sehingga notaris memiliki dasar sebagai pihak yang menerima penitipan pembayaran bea perolehan hak atas tanah dan bangunan yang secara langsung dapat terjadi suatu kepastian hukum baik bagi notaris ataupun pihak yang menitipkan.

DAFTAR PUSTAKA

Buku-Buku

- A. Kohar, 1983, *Notaris dalam Praktek*, Alumni, Bandung
- Abdulkadir Muhammad, 1992, *Hukum Perikatan*, Citra Aditya, Bandung
- Abdulkadir Muhammad, 2001, *Etika Profesi Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung
- Abdulkadir Muhammad. 2008. *Hukum Acara Perdata Indonesia*. Bandung: PT Citra Aditya Bakti
- Abdul Ghofur Anshori, 2009, *Lembaga Kenotariatan Indonesia, Perspektif Hukum dan Etika*, UII Press, Yogyakarta
- Abdul Kohar, 1983, *Notaris Dalam Praktek Hukum*, Alumni, Bandung
- Achmad Ali, 2010, *Menguak Teori Hukum (Legal Theory) dan Teori Peradilan (Judicialprudence) Termasuk Interpretasi Undang-Undang (Legisprudence)*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta
- Achmad Tjahyono dan Triyono Wahyudi, 2004, *Perpajakan Indonesia*, Raja Grafindo Persada Jakarta
- Adami. Chazawi. 2006, *Kejahatan Terhadap Harta Benda*. Bayu Media. Jakarta
- Adami Chazawi, 2006, *Hukum Pidana III*, Produksi Si Unyil, Malang
- Amiruddin & Zainal Asiki, 2004, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Rajawali Pers, Jakarta
- Andi Hamzah. 2001. *Bunga Rampai Hukum Pidana dan Acara Pidana*. GHL Mia Indonesia Jakarta
- Anke Dwi Saputro, 2008, *Jati Diri Notaris Indonesia Dulu, Sekarang dan di Masa Datang, 100 Tahun Ikatan Notaris Indonesia*, PT Gramedia, Jakarta
- Antho F. Susanto, 2004, *Wajah Peradilan Kita*, PT. Refika Aditama, Bandung
- Bachsan Mustafan, 1985, *Pokok-pokok Hukum Administrasi Negara*, Alumni, Bandung
- Bambang Sugugono, 2003, *Metode Penelitian Hukum*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta
- Budi Untung, 2001, *Visi Global Notaris*, Andi, Yogyakarta
- C. Djisman Samosir, *Hukum Pidana Indonesia*, Sinar Baru, Bandung
- C. S. T Kansil. 2000, *Kamus Istilah Aneka Hukum*. Pustaka Sinar Harapan. Jakarta
- C. S. T. Kansil & Christine Kansil, 2013, *Pokok-Pokok Pengetahuan Hukum Dagang Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta
- C. S. T Kansil, 1996, *Pokok-Pokok Etika Profesi Hukum*, PT. Pradnya Paramita, Jakarta

- Carl Joachim Friedrich, *Filsafat Hukum Perspektif Historis*, Nuansa dan Nusamedia, Bandung
- Chairul Huda, 2006. *Dari Tiada Pidana Tanpa Kesalahan Menuju Kepada Tiada Pertanggungjawaban Pidana Tanpa Kealahan. Tinjauan Kritis Terhadap Teori Pemisahan Tindak Pidana dan Pertanggungjawaban Pidana*, Kencana Prenada Media, Jakarta
- Departemen Pendidikan Nasional, Pusat Bahasa, 2008, *Kamus Besar Bahasa Indonesia, Edisi ke-4*, Gramedia Pustaka Utama
- Doddy Radjasa Waluyo, 2005, *Hanya Ada Satu Pejabat Umum Notaris*, Media Notaris, Tangerang
- E Sumaryono, 2002, *Etika dan Hukum: Relevansi Teori Hukum Kodrat Thomas Aquinas*, Penerbit Kanisius, Yogyakarta
- Edmon Makarim, 2013, *Notaris dan Transaksi Elektronik*, Rajawali Press, Jakarta
- Endang Prasetyowati, 2010, *Metode Penelitian Hukum*, Cetakan Pertama, Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945, Surabaya
- G. H. S. Lumban Tobing, 2010, *Peraturan Jabatan Notaris*, Erlangga, Jakarta
- Gunardi & Markus Gunawan, 2007, *Kitab Undang-Undang Hukum Kenotariatan*, PT Raja Grafindo, Jakarta
- Habib Adjie, 2008, *Hukum Notaris Indonesia*, Refika Aditama, Bandung
- Habib Adjie, 2009, *Hukum Notaris Indonesia (Tafsir Tematik Terhadap UU No. 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris)*, Refika Aditama, Bandung
- Habib Adjie, 2009, *Sekilas Dunia Notaris dan PPAT*, Mandar Maju, Bandung
- Habib Adjie, 2015, *Penafsiran Tematik Hukum Notaris Indonesia*, PT Refika Aditama Bandung
- Hans Kelsen, 2007, *General theory of Law and State*, alih bahasa oleh Somardi, BEE Media Indonesia, Jakarta
- Hans Kelsen, 2006, *Teori Hukum Murni*, Terjemahan Raisul Mutaqien, Nuansa & Nusamedia, Bandung
- Hartanti Sulihandari dan Nisya Rifiani, 2013, *Prinsip-prinsip Dasar Profesi Notaris*, Dunia Cerdas, Jakarta
- Harumi Chandraesmi. "Kajian Mengenai Gugatan Melawan Hukum Terhadap Sengketa Wanprestasi". *Privat Law*. Volume V Nomor 1, Edisi Januari-Juni 2017
- Herlin Budiono, 2007, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung
- Ibrahim R, 2006, *Pernak Yuridis Dalam Nalar Hukum*, cetakan I, UPT Penerbit Universitas Udayana, Denpasar

- Ibrahim R, 2005, *Peranan Strategi Pegawai Negeri Untuk Mewujudkan Pemerintah Yang Demokratis, Pidato Pengukuhan Jabatan Guru Besar Tetap Fakultas Hukum UNUD, UPT*. Penerbit Universitas Udayana
- Ikatan Notaris Indonesia, 2008, *Jati Diri Notaris Indonesia, Dulu, Sekarang dan Di Masa Datang*, Jakarta, PT. Gramedia
- Ita Koesoemawati dan Yunirman Rijan, 2009, *Ke Notaris, Raih Asa, Sukses*, Jakarta
- Iwan Mulyawan, 2010, *Panduan Pelaksanaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) sesuai dengan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (PDRD)*, Mitra Wacana Media, Jakarta
- J. A. Pointer, *Rechtvinding*, diterjemahkan oleh B. Arief Sidharta, Cetakan 3 , Laboratorium Hukum Universal Katolik Parahyangan, Bandung, 2011
- J. H. Rapar, 2001, *Filsafat Politik: Plato, Aristoteles, Augustinus, Machiavelli*, Raja Grafindo Persada, Jakarta
- Jefri Lukito. “Wanprestasi *Versus* Perbuatan Melanggar Hukum Menurut *Burgerlijk Wetboek*”. *Media Bisnis*. Volume 8 Nomor 1, Edisi Maret 2016
- Johni Ibrahim, 2012, *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, Banyumedia Publishing, Malang
- Kohar A, 1983, *“Notaris Dalam Praktek Hukum”*, Alumni, Bandung
- Komar Andasasmita, 1981, *Notaris Dengan Sejarah, Peranan, Tugas Kewajiban, Rahasia Jabatannya*, Sumur, Bandung
- Lawrence M. Friedmann, 2011, *The Legal Sistem. A Social Science Perspective*, dalam Pent. M. Khozin, Nusamedia Bandung
- Liliana Tedjasaputro, 1994, *Malpraktek Notaris dalam Hukum Pidana*, CV Agung, Semarang
- Liliana Tedjasaputro, 1995, *Etika Profesi Notaris, Dalam Penegakan Hukum Pidana*, Bigraf Publishing, Yogyakarta
- Loro Ayu Nawangsari. 2009. “Batas-Batas Antara Wanprestasi dan Perbuatan Melawan Hukum dalam Gugatan Perdata di Pengadilan”. *Tesis*. Yogyakarta: Universitas Islam Indonesia
- MA Moegni Djodirjo. 1982. *Perbuatan Melawan Hukum*. Jakarta: Pradnya Paramita
- Made Subaya, *Pemikiran Filsafat Hukum dalam Membentuk Hukum*, dalam *Sarathi: Kajian Teori dan Masalah Sosial Politik*, Asosiasi Ilmu Politik Indonesia Denpasar, Vol. 14 no. 3, 2007
- Mardiasmo, 2006, *Perpajakan* (edisi revisi), Andi Offset, Yogyakarta

- Marihot Pahala Siahaan, 2010, *Hukum Pajak Elementer Konsep Dasar Perpajakan Indonesia* Edisi I, Cet. I, Graha Ilmu, Yogyakarta
- Marihot Pahala Siahaan, 2005, *Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan dalam Teori dan Praktek Edisi Revisi*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta
- Marihot Pahala Siahaan, 2010, *Hukum Pajak Elementer Konsep Dasar Perpajakan Indonesia, Edisi I, Cet. I*, Graha Ilmu, Yogyakarta
- Moeljatno, 2008, *Asas-asas Hukum Pidana*, Rineka Cipta, Jakarta
- Muhammad Erwin Dan Amrullah Arpan, 2007, *Filsafat Hukum*, Unsiri Palembang
- Muhammad Rusjdi, 2005, *Pajak Bumi dan Bangunan, Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, & Bea Materai*, Indeks, Jakarta
- Mulyoto, 2011, *Kriminalisasi Notaris Dalam Pembuatan Akta Perseroan Terbatas*, Cakrawala Media, Yogyakarta
- Nico Winanto, 2003, *Tanggung-Jwab Notaris Selaku Pejabat Umum*, Centre for Documentation and Studies of Busines Law (CDSBL), Yogyakarta
- O. P Simorangkir, 1998, *Etika Jabatan*, Aksara Persada Indonesia
- Otje Salma dan Anton Susanto, 2004, *Teori Hukum Mengingat Mengumpulkan dan Membuka Kembali*, Refika Aditama, Bandung
- P. A. F. Lamintang. 1996, *Dasar-Dasar Hukum Pidana Indonesia*. PT. Citra Aditya Bakti Bandung
- Peter Mahmud Marzuki, 2008, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana Pranada Media Group, Jakarta
- Peter Mahmud Marzuki, 2007, *Penelitian Hukum*, Cetakan ke 3, Kencana Prenada Media Grup, Jakarta
- Philipus; M. Hadjon, dkk, 1993, *Pengantar Hukum Administrasi Negara Indonesia (Introduction to the Indonesia administrative Law)*, Gadjah Mada University Press, Yogyakarta
- R. Soebekti, 2005, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta
- R. Soegondo Notodisoerjo, 2015, *Hukum Notariat di Indonesia*, PT Raja Grafindo, Jakarta
- R. Tresna, 1979, *Asas-asas Hukum Pidana Disertai Pembahasan Beberapa Perbuatan yang Penting*, Tiara, Jakarta
- Riduan syahrani, 1999, *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung
- Ridwan HR, 2006, *Hukum Administrasi Negara*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta
- Rimsky K. Judisseno, *Perpajakan*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 1996

- Rochmat Soemitro, 1974, *Pajak dan Pembangunan*, Eresco, Bandung
- Ronny Hanitjito Soemitro, 1988, *Metodologi Penelitian Hukum*, Ghalia Indonesia, Jakarta
- Rusdi Malik, 2000, *Penemu Afama Dalam Hukum*, Trisakti, Jakarta
- Rusli Muhammad, 2013, *Lembaga Pengadilan Indonesia Beserta Putusan Kontroversial*. UII Press, Yogyakarta
- Salim H. S, 2006, *Hukum Kontrak: Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta
- Salim, 2015, *Perkembangan Teori Dalam Ilmu Hukum*, Rajawali Pers, Jakarta
- Sarwono. 2011. *Hukum Acara Perdata Teori dan Praktik*. Jakarta: Sinar Grafika
- Satjipto Rahardjo, 1996, *Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bhakti, Bandung
- Satjipto Raharjo, 2009, *Hukum Progresif*, Genta Publishing, Yogyakarta
- Satjipto Raharjo, 1983, *Masalah Penegakan Hukum*, Sinar Baru, Bandung
- Sedyo Prayogo. 2016. "Penerapan Batas-Batas Wanprestasi dan Perbuatan Melawan Hukum dalam Perjanjian". *Jurnal Pembaharuan Hukum*. Volume III Nomor 2, Edisi Mei-Agustus 2016
- Setu Setiawan, 2009, *Perpajakan Indonesia*, UMM Press, Malang
- Siti Resmi, 2004, *Perpajakan Teori dan Kasus*, Salemba Empat, Jakarta
- Subekti 2001. *Hukum Perjanjian*. Jakarta: Intermasa
- Sudikno Mertokusumo, 2002, *Mengenal Hukum. Suatu Pengantar*, Liberty, Yogyakarta
- Sudikno Mertokusumo, 1999, *Mengenal Hukum*. Liberty, Yogyakarta
- Sudikno Mertokusumo dan A. Plito, 1993, *Bab-Bab Tentang Penemuan Hukum, Cetakan ke I*, PT. Citra Aditya Bakti Yogya, Yogyakarta
- Sudikno Mertokusumo, 2009, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Liberty Yogyakarta, Yogyakarta
- Suharsini Arikunto, 2002, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek*, Rieneka Cipta, Jakarta
- Suhrawardi K. Lubis, 2000, *Etika Profesi Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta
- Suparmoko, 1991, *Metode Penelitian Praktis*, Sinar Grafika, Yogyakarta
- Supriadi, 2010, *Etika dan Tanggung Jawab Profesi Hukum di Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta
- Soerjono Soekanto, 2010, *Faktor-faktor Yang Mempengaruhi Penegakan Hukum*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta
- Soerjono Soekanto, 2007, *Pengantar Penelitian Hukum*, Universitas Indonesia, Jakarta

- Soerjono Soekanto, 1982, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Raja Grafindo, Jakarta
- Soetandyo Wignjosoebroto, 2001, *Profesi Profesionalisme dan Etika Profesi*, Media Notariat
- Song Sip. 2017. “Reconstruction of Penal Mediation As Alternative Completion Criminal Actions By The Incidental Based Education Value of Utilization”, *Jurnal Pembaharuan Hukum*. Vol 4 No. 2. Semarang
- Tan Thong Kie, 2013, *Studi Notariat dan Serba Serbi Praktek Notaris*, PT. Ichtiar Baru Van Hoeve, Jakarta
- Teguh Prasetyo dan Abul Hakim Barkatullah, 2012, *Filsafat, Teori & Ilmu Hukum Pemikiran Menuju Masyarakat yang Berkeadilan dan Bermartabat*, Rajawali Pers, Jakarta
- Teguh Prasetyo, 2011, *Hukum Pidana*, Cetakan Kedua, Jakarta, P. T. Raja Grafindo
- Tongat, 2006, *Hukum Pidana Materiil*. UMM Press. Malang
- Untung Sukadji, 2001, *Pajak Pertambahan Nilai*, Raja Grafindo Persada, Jakarta
- Waluyo dan Wirawan B. Ilyas, 1999, *Perpajakan Indonesia*, Jakarta: Salemba Empat
- Waluyo, *Perpajakan Indonesia Buku 2*, 2002, Penerbit Salemba Empat
- Van Apeldoorn, 1983, *Pengantar Ilmu Hukum*, Pradnya Paramita, Jakarta,
- Van Kant dalam Utrecht, 1966,, *Pengantar Dalam Ilmu Hukum*, Ichtiar, Jakarta,
- Waluyo & Wirawan B. Ilyas, 1999, *Perpajakan Indonesia*, Salemba Empat, Jakarta

Jurnal

- Chairumi, 2010. *Tinjauan Yuridis Terhadap Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) Dalam Transaksi Jual Beli Tanah dan Bangunan Di Kota Tanjung Balai*. jurnal Hukum Vol 4 no 9, Surabaya
- Devi Nurmala Sari, “Tindak Pidana Penggelapan Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang Dilakukan oleh Notaris”, dalam Jurnal Repertorium Volume IV No. 2 Juli – Desember 2017
- Eko Puji Hartono, Akhmad Khisni, 2018, *Peranan PPAT Dalam Pembuatan Akta Peralihan Hak Atas Tanah Dan/Atau Bangunan Bekas Hak Milik Adat Berkaitan Dengan Pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan/Atau Bangunan*, Jurnal Akta Vol 5, No 1 Universitas Sultan Agung, Semarang

- Ikayanti Ikayanti, Jawade Hafidz, 2017, *Pelaksanaan Peraturan Walikota Pekalongan Nomor 35 Tahun 2010 Tentang Sistem Dan Prosedur Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Serta Permasalahannya di Kota Pekalongan*, Jurnal Akta Vol 4, No 3 Universitas Sultan Agung, Semarang
- Ronal Ravianto, 2017, *Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) Dengan Pendekatan Self Assessment System*, Jurnal Akta Vol 4, No 4 Universitas Sultan Agung, Semarang
- 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 Universitas Sultan Agung, Semarang
- Yunita Budi Chrissanni, Amin Purnawan, 2017, *Peranan PPAT Dalam Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Online Atas Transaksi Jual Beli Tanah Dan Bangunan di Kota Magelang*, Jurnal Akta Vol 4, No 3 Universitas Sultan Agung, Semarang

Undang-Undang

Kitab Undang-undang Hukum Perdata

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris

Undang-undang Nomor 33 Tahun 1954 tentang wakil Notaris Sementara

Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria

Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan

Internet & Lainnya

<https://www.scribd.com/doc/170579596/Tiga-Nilai-Dasar-Hukum-Menurut-Gustav-Radbruch#scribd> diakses tanggal 18 November 2020 pukul 20.00 WIB

http://id.wikipedia.org/wiki/negara_hukum, diakses tanggal 16 November 2020, pukul 18.59 WIB

LAMPIRAN - LAMPIRAN

SURAT KUASA

Yang bertanda-tangan/cap jempol dibawah ini : _____

Nama : Nyonya ERA WAHYUNINGSIH
Umur : 23 Tahun
Pekerjaan : Karyawan Swasta
Alamat : Dusun Kapuh, RT.001 RW.001, Kelurahan Gedong,
Kec. Karanganyar, Kab. Karanganyar ;

APHB
ATHE
KOD 09

dengan ini memberi kuasa kepada : _____

Nama : Nama ERINTIA EVA YULIANA
Umur : 21 Tahun
Pekerjaan : Karyawan
Alamat : Dukuh Ngelo, RT.001 RW.010, Desa Ponden,
Kec. Mojorejo, Kab. Karanganyar ;
Telp. : 0812 2637 5858

khusus _____


untuk dan atas nama pemberi kuasa mengurus proses Validasi APHB sertipikat
Hak Milik/Ganti Bangunan/Pakai Nomor 04964 Desa/Kelurahan Gedong
di Kantor Badan Keuangan Daerah Kabupaten Karanganyar, yang pengurusannya dilakukan oleh
Kantor P.P.A.T. PENIWATI HADI SOEKAMTO, S.H.

Karanganyar, 21 Januari 2021.
Pemberi kuasa : _____

Yang diberi kuasa : _____

(Nama ERINTIA EVA YULIANA).- (Nyonya ERA WAHYUNINGSIH).-

Mengetahui :
Notaris Kabupaten Karanganyar


(PENIWATI HADI SOEKAMTO S.H.)



**SURAT SETORAN PAJAK DAERAH
BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN**

(SSPD BPHTB)

TAHUN : 2021

1. Urut Wajib Pajak
2. Urut-urutan Nomor
3. Urut-urutan Nomor
Balok Perolehan
4. Urut-urutan Nomor
Daerah
5. Urut-urutan Nomor
Balok
6. Urut-urutan Nomor
Balok sebagai Nomor
daerah

**BERFUNGSI SEBAGAI SURAT PEMBERITAHUAN OBJEK PAJAK
PAJAK BUMI DAN BANGUNAN (SPOP PBB)**

**ID BILLING :
1320213096**

BADAN KEUANGAN DAERAH KABUPATEN KARANGANYAR

A. 1. Nama Wajib Pajak **Nyonya ERA WAHYUNINGSIH**
3. Alamat Wajib Pajak **KEPUH**
4. Kelurahan **GEDONG** 5. RT/RW **001 / 001** 6. Kecamatan **KARANGANYAR**
7. Kota **KARANGANYAR** 8. Kode Pos

B. 1. Nomor Objek Pajak (NOP) PBB **33.13.090.012.011.0101.0**
2. Letak tanah dan atau bangunan **GENENG RT 001 RW 01, KELURAHAN GEDONG, KECAMATAN KARANGANYAR, KABUPATEN KARANGANYAR**
3. Kelurahan **GEDONG** 4. RT/RW **001 / 01**
5. Kecamatan **KARANGANYAR** 6. Kota **KARANGANYAR**

Uraian	Luas	NJOP PBB / m ²	Luas x NJOP PBB / m ²
Tanah (bumi)	7. 209,6 m ²	9. Rp 160.000,-	11. Rp 33.536.000,-
Bangunan	8. 21,6 m ²	10. Rp 225.000,-	12. Rp 4.860.000,-
NJOP PBB			13. Rp 38.396.000,-
14. jenis perolehan hak atas tanah dan atau bangunan	Pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan	Harga transaksi / Nilai pasar	15. Rp 38.396.000,-

16. Nomor Sertifikat **HAK MILIK NOMOR 04964/KELURAHAN GEDONG**
C. AKUMULASI NILAI PEROLEHAN SEMENTARA **Rp 0,-**

D. **PENGHITUNGAN BPHTB** (Hanya diisi berdasarkan penghitungan Wajib Pajak)
1. Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) memperhatikan nilai pada B.13 B.14 dan C 1. Rp 38.396.000,-
2. Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP) memperhatikan nilai pada C 2. Rp 60.000.000,-
3. Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak (NPOPKP) angka 1 - angka 2 3. Rp 0,-
4. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang terutang 5% x angka 3 4. Rp 0,-

E. Jumlah Setoran berdasarkan
a. Perhitungan Wajib Pajak
b. STPD BPHTB / SKPKB BPHTB / SKPKBT BPHTB *) Nomor Tanggal
c. Pengurangan dihitung sendiri menjadi % berdasarkan Peraturan Bupati No
d.

JUMLAH YANG DISETOR Rp 0,- (Rupiah)
(berdasarkan perhitungan C.6 dan pilihan di D)
*) coret yang tidak perlu

Kra. tgl 5 Februari 2021
WAJIB PAJAK / PENYETOR

DITERIMA OLEH
TEMPAT PEMBAYARAN BPHTB
Tanggal

Telah Diverifikasi
BADAN KEUANGAN DAERAH

A.N (Nyonya ERA WAHYUNINGSIH) .-

Nama lengkap, stampel, dan tanda tangan

Nama lengkap, stampel, dan tanda tangan

Hari Purnomo, S.Sos, M.Si
Penata Tk.1
NIP 19670525 198811 1 002

Hanya diisi oleh
PETUGAS BKD

Nomor Dokumen :

NOP PBB baru :

SURAT KUASA-

hibah
No. 02

Yang bertanda-tangan/cap jempol dibawah ini : -----

Nama : Nyonya NARSI
Umur : 29 tahun (lahir di Era. pada tgl. 14-2-1991)
Pekerjaan : Mengurus Rumah Tangga
Alamat : Dukuh Suruh Tani RT. 003 RW. 001, Desa Suruhkalang,
Kecamatan Jaten, Kab. Karanganyar ;

dengan ini memberi kuasa kepada : -----

Nama : Nona ERINTIA EVA YULIANA
Umur : 20 tahun
Pekerjaan : Karyawan
Alamat : Dukuh Ngelo RT. 001 RW. 010, Desa Pendoan,
Kec. Mojogedang, Kab. Karanganyar ;
Telp. : 0812 2637 5858


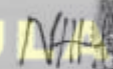
..... khusus

untuk dan atas nama pemberi kuasa mengurus proses validasi hibah sertifikat
Hak Milik/Graha-Bangunan Paksi-Nomor 02155 Desa/Ketamatan Sewagedo
di Kantor Badan Keuangan Daerah Kabupaten Karanganyar, yang pengurusannya dilakukan oleh
Kantor P.P.A.T. PENIWATI HADI SOEKAMTO, S.H.

Karanganyar, 14 April 2020.

Yang diberi kuasa :

Pemberi kuasa :


(Nona ERINTIA EVA YULIANA).-

(Nyonya NARSI).-

Mengetahui :

Kabupaten Karanganyar



(PENIWATI HADI SOEKAMTO S.H.)

SURAT KUASA-

Yang bertanda-tangan/cap jempol dibawah ini :

Nama : SRIYANTO
Umur : 48 Tahun
Pekerjaan : Karyawan Swasta
Alamat : Dusun Selokajang, RT.001 RW.016, Desa Wukirsavit,
Kec. Jatiyoso, Kab. Karanganyar ;

dengan ini memberi kuasa kepada :

Nama : Nona ERINTIA EVA YULIANA
Umur : 20 Tahun
Pekerjaan : Karyawati
Alamat : Dukuh Ngelo, RT.001 RW.010, Desa Pendem,
Kec. Mojogedang, Kab. Karanganyar ;
Telp. : 0812 2637 5858

..... khusus

untuk dan atas nama pemberi kuasa mengurus proses Validasi sertifikat
Hak Milik/Guna Bangunan/Revisi Nomor 860 Desa/Kelurahan Katesih
di Kantor Badan Keuangan Daerah Kabupaten Karanganyar, yang pengurusannya dilakukan oleh
Kantor P.P.A.T. PENIWATI HADI SOEKAMTO, S.H.

Yang diberi kuasa :

Karanganyar, 14 November 2020
Pemberi kuasa :


(Nona ERINTIA EVA YULIANA)

(S R I Y A N T O)

Mengetahui :
Kabupaten Karanganyar



(PENIWATI HADI SOEKAMTO S.H.)



**SURAT SETORAN PAJAK DAERAH
BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN**

(SSPD BPHTB)

TAHUN : 2020

- 1. Untuk Pajak Bumi
- 2. Untuk PPh Pasal 21
- 3. Untuk Pajak Bumi dan Bangunan Perumahan
- 4. Untuk Badan Keuangan Daerah
- 5. Untuk Sisa yang dituntut
- 6. Untuk Sisa yang dituntut sebagai laporan ke BKD

**ID BILLING :
13202042627**

**BERFUNGSI SEBAGAI SURAT PEMBERITAHUAN OBJEK PAJAK
PAJAK BUMI DAN BANGUNAN (SPOP PBB)**

BADAN KEUANGAN DAERAH KABUPATEN KARANGANYAR

A.	1. Nama Wajib Pajak 3. Alamat Wajib Pajak 4. Kelurahan 7. Kota	SRIYANTO DUSUN SELOKAJANG WUKIRSAWIT KARANGANYAR	5. RT/RW 001 / 016	6. Kecamatan JATIYOSO 8. Kode Pos	
B.	1. Nomor Objek Pajak (NOP) PBB 33.13.050.003.009.0109.0 2. Letak tanah dan atau bangunan PANDEAN RT 000 RW 00, KELURAHAN MATESIH, KECAMATAN MATESIH, KABUPATEN KARANGANYAR 3. Kelurahan MATESIH 5. Kecamatan MATESIH	4. RT/RW 000 / 00 6. Kota KARANGANYAR	Penghitungan NJOP PBB		
	Uraian	Luas	NJOP PBB / m ²	Luas x NJOP PBB / m ²	
	Tanah (bumi)	7. 2050 m²	9. Rp 82.000,-	11. Rp 168.100.000,-	
	Bangunan	8. 0 m²	10. Rp 0,-	12. Rp 0,-	
	NJOP PBB			13. Rp 168.100.000,-	
	14. jenis perolehan hak atas tanah dan atau bangunan	Jual Beli	Harga transaksi / Nilai pasar	15. Rp 300.000.000,-	
	16. Nomor Sertifikat HAK MILIK NOMOR 860/DESA MATESIH				
C.	AKUMULASI NILAI PEROLEHAN SEMENTARA Rp 0,-				
D.	PENGHITUNGAN BPHTB (Hanya diisi berdasarkan penghitungan Wajib Pajak)				
	1. Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) memperhatikan nilai pada B.13 B.14 dan C	1. Rp 300.000.000,-			
	2. Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPKP) memperhatikan nilai pada C	2. Rp 60.000.000,-			
	3. Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak (NPOKPK) memperhatikan nilai pada C	angka 1 - angka 2	3. Rp 240.000.000,-		
	4. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang tertutang	5% x angka 3	4. Rp 12.000.000,-		
E.	Jumlah Setoran berdasarkan				
	a. Perhitungan Wajib Pajak				
	b. STPD BPHTB / SKPKDB BPHTB / SKPKDBT BPHTB *1 Nomor Tanggal				
	c. Pengurangan dihitung sendiri menjadi % berdasarkan Peraturan Bupati No				
	d.				
JUMLAH YANG DISETOR Rp 12.000.000,- (Dua Belas juta Rupiah) (berdasarkan perhitungan C.6 dan pilihan di D) *) coret yang tidak perlu					
Kragt 30 Desember 2020 WAJIB PAJAK / PENYETOR					
DITERIMA OLEH TEMPAT PEMBAYARAN BPHTB Tanggal 02 DEC 2020					
Telah Diverifikasi BADAN KEUANGAN DAERAH Hari Purnomo, S.Sos, M.Si Penata Tk.1 NIP 19670525 198811 1 002					

Hanya diisi oleh PETUGAS BKD	Nomor Dokumen : NOP PBB baru :
---------------------------------	-----------------------------------



PEMERINTAH KABUPATEN KARANGANYAR
BADAN KEUANGAN DAERAH

610

SURAT SETORAN PAJAK DAERAH (SSPD)

BUKTI TRANSAKSI PENERIMAAN DAERAH ONLINE

Id-Billing.....	13202042627	<i>RM 800 /makesih</i>
No. Bukti Setor.....	42948	
NPWP-Daerah.....	P290533010904	
Jenis Penerimaan.....	1111010100/PAJAK BPHTB JUAL BELI/ HIBAH	
Nama Pemilik.....	NOTARIS PENIOWATI HADI SOEKAMTO/ SRIYANTO	
Uraian Kegiatan.....	PAJAK BPHTB JUAL BELI/ HIBAH	

Pengguna Dans.....	2020-11-27/2020-11-27	
Kota / Kabupaten.....	BKD KABUPATEN KARANGANYAR	
Bulan Pajak.....	11	Tahun Pajak..... 2020
Tanggal Penetapan.....		Tanggal Jatuh Tempo.....
No. Referensi.....	019KS10775385	Tanggal Pembayaran..... 02 DEC 2020 20
Keterangan.....	13202042627-NOTARIS PENIOWATI H	
Tagihan Pokok.....Rp.	12,000,000	
Tagihan Denda.....Rp.	0	
Nominal Setor.....	12,000,000	
Terbilang.....	12 Miliar Dua Ribu	



Bayar yang telah dibayar
tidak dapat ditarik kembali



SURAT KUASA-

9204/001/0051

1000 0000

Yang bertanda-tangan/cap jempol dibawah ini :

JUDI BELU

Kod 01

Nama : WARDI
Umur : 48 Tahun
Pekerjaan : Karyawan Swasta
Alamat : Dukuh Tenulus, RT.001 RW.012, Desa Tunggulrejo,
Kec. Jumanteno, Kab. Karanganyar ;

dengan ini memberi kuasa kepada :

Nama : Nama ERINTIA EVA YULIANA
Umur : 20 Tahun
Pekerjaan : Karyawati
Alamat : Dukuh Ngela, RT.001 RW.010, Desa Penden,
Kec. Mejagedang, Kab. Karanganyar ;
Telp. : 0812 2637 5858

Khusus

untuk dan atas nama pemberi kuasa mengurus proses Validasi sertipikat
Hak Milik/Guna Bangunan/Pakai Nomor 03321 Desa/Kelurahan Tunggulrejo
di Kantor Badan Keuangan Daerah Kabupaten Karanganyar, yang pengurusannya dilakukan oleh
Kantor P.P.A.T. PENIWATI HADI SOEKAMTO, S.H.

Karanganyar, 22 Agustus 2020

Yang diberi kuasa :

Pemberi kuasa :

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

(Nama ERINTIA EVA YULIANA)

(W A R D I)

Mengetahui :

Narasumber Kabupaten Karanganyar



(PENJABAT HADI SOEKAMTO S.H.)

BM.NO. 03393/Desa Tunggulrejo



**SURAT SETORAN PAJAK DAERAH
BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN**

(SSPD BPHTB)

TAHUN : 2020

1. Untuk Wajib Pajak
2. Untuk PPAT/Notaris
3. Untuk Kepala Kantor Wilayah Perencanaan
4. Untuk Badan Keuangan Daerah
5. Untuk Bank yang ditunjuk
6. Untuk Bank yang ditunjuk sebagai jaminan ke-BKD

**ID BILLING :
13202025167**

**BERFUNGSI SEBAGAI SURAT PEMBERITAHUAN OBJEK PAJAK
PAJAK BUMI DAN BANGUNAN (SPOP PBB)**

BADAN KEUANGAN DAERAH KABUPATEN KARANGANYAR

A. 1. Nama Wajib Pajak **WARDI**
 3. Alamat Wajib Pajak **DUKUH TEMULUS**
 4. Kelurahan **TUNGGULREJO** 5. RT/RW **001 / 012** 6. Kecamatan **JUMANTONO**
 7. Kota **KARANGANYAR** 8. Kode Pos

B. 1. Nomor Objek Pajak (NOP) PBB **33.13.040.004.013.0140.0**
 2. Letak tanah dan atau bangunan **TEMULUS RT 001 RW 12, KELURAHAN TUNGGULREJO, KECAMATAN JUMANTONO, KABUPATEN KARANGANYAR**
 3. Kelurahan **TUNGGULREJO** 4. RT/RW **001 / 12**
 5. Kecamatan **JUMANTONO** 6. Kota **KARANGANYAR**
 Penghitungan NJOP PBB
 Uraian Luas NJOP PBB / m² Luas x NJOP PBB / m²
 Tanah (bumi) 7. **559 m²** 9. **Rp 27.000,-** 11. **Rp 15.093.000,-**
 Bangunan 8. **0 m²** 10. **Rp 0,-** 12. **Rp 0,-**
 NJOP PBB 13. **Rp 15.093.000,-**
 14. jenis perolehan hak atas tanah dan atau bangunan **Jual Beli** Harga transaksi / Nilai pasar 15. **Rp 40.000.000,-**
 16. Nomor Sertifikat **HAK MILIK NOMOR 03393/DESA TUNGGULREJO**
 C. AKUMULASI NILAI PEROLEHAN SEMENTARA **Rp 0,-**

D. PENGHITUNGAN BPHTB (Hanya diisi berdasarkan penghitungan Wajib Pajak)
 1. Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) memperhatikan nilai pada B.13 B.14 dan C 1. **Rp 40.000.000,-**
 2. Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP) memperhatikan nilai pada C 2. **Rp 60.000.000,-**
 3. Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak (NPOPKP) memperhatikan nilai pada C angka 1 - angka 2 3. **Rp 0,-**
 4. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang terutang 5% x angka 3 4. **Rp 0,-**

E. Jumlah Setoran berdasarkan
 a. Perhitungan Wajib Pajak
 b. STPD BPHTB / SKPDKB BPHTB / SKPDKBT BPHTB *) Nomor Tanggal
 c. Pengurangan dihitung sendiri menjadi % berdasarkan Peraturan KDH No
 d.

JUMLAH YANG DISETOR Rp 0,- (Rupiah)
 (berdasarkan perhitungan C.6 dan pilihan di D)
 *) coret yang tidak perlu

Kratgl ..22 Agustus 2020
 WAJIB PAJAK / PENYETOR **WARDI** DITERIMA OLEH **UNISSULA** Telah Diverifikasi
 TEMPAT PEMBAYARAN BPHTB BADAN KEUANGAN DAERAH
 Tanggal

(Signature)

WARDI Hari Purnomo, S.Sos, M.Si
 Penata Tk.1
 NIP 19670525 198811 1 002

Hanya diisi oleh PETUGAS BKD Nomor Dokumen :
 NOP PBB baru :

SURAT KUASA

TUMBUKARIS

160M 05

17. 860

Yang bertanda-tangan/cap jempol dibawah ini : _____

Nama : Nyonya ELVIRA DWI KUSUMAWATI A.MD CS IX
Umur : 45 tahun
Pekerjaan : Mengurus Rumah Tangga
Alamat : Dusun Pulojaya II Rt.004 RW.002, Ds. Sumurlaban,
Kec. Tirtajaya, Kab. Karawang ;

dengan ini memberi kuasa kepada : _____

Nama : Nona ERINTIA EVA YULIANA
Umur : 20 tahun
Pekerjaan : Karyawan Swasta
Alamat : DE. Ngelo Rt.001 RW.210, Desa Jenden,
Kec. Mojogedang, Kab. Karanganyar ;
Telp. :



_____ kuasa _____
untuk dan atas nama pemberi kuasa mengurus proses Valifikasi sertifikat
Hak Milik/Guna Bangunan Teknis Nomor 360 Desa/Kelurahan Matedin
di Kantor Badan Keuangan Daerah Kabupaten Karanganyar, yang pengurusannya dilakukan oleh
Kantor P.P.A.T. PENIHWATI HADI SOEKAMTO, S.H.

Yang diberi kuasa : Karanganyar, 15 Juni 2020

Pemberi kuasa :
[Signature]
6000
(Nona ERINTIA EVA YULIANA) - (Nyonya ELVIRA DWI KUSUMAWATI, A.MD CS) -

Mengetahui :
Kecamatan Tumbukaris Kabupaten Karanganyar



(PENIHWATI HADI SOEKAMTO)

 SURAT SETORAN PAJAK DAERAH BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN (SSPD BPHTB) TAHUN : 2020		1. Untuk Wajib Pajak 2. Untuk PKWT Natural 3. Untuk Kepala Kantor Bidang Pertanahan 4. Untuk Badan Keuangan Daerah 5. Untuk Bank yang ditunjuk 6. Untuk Bank yang ditunjuk sebagai Kurator ex-officio
BERFUNGSI SEBAGAI SURAT PEMBERITAHUAN OBJEK PAJAK PAJAK BUMI DAN BANGUNAN (SPOP PBB)		ID BILLING : 13202018530
BADAN KEUANGAN DAERAH KABUPATEN KARANGANYAR		
A. 1. Nama Wajib Pajak: ELVIRA DWI KUSUMAWATI 3. Alamat Wajib Pajak: PULOJAYA II 4. Kelurahan: SUMURLABAN 5. RT/RW: 4 / 2 6. Kecamatan: TIRTAJAYA 7. Kota: KARAWANG 8. Kode Pos:		
B. 1. Nomor Objek Pajak (NOP) PBB: 33.13.050.003.009.0109.0 2. Letak tanah dan atau bangunan: PANDEAN RT 000 RW 00, KELURAHAN MATESIH, KECAMATAN MATESIH, KABUPATEN KARANGANYAR 3. Kelurahan: MATESIH 4. RT/RW: 000 / 00 5. Kecamatan: MATESIH 6. Kota: KARANGANYAR Penghitungan NJOP PBB Uraian Luas NJOP PBB / m ² Luas x NJOP PBB / m ² Tanah (bumi) 7. 2050 m² 9. Rp 82.000,- 11. Rp 168.100.000,- Bangunan 8. 0 m² 10. Rp 0,- 12. Rp 0,- NJOP PBB 13. Rp 168.100.000,- 14. Jenis perolehan hak atas tanah dan atau bangunan: Waris Harga transaksi / Nilai pasar 15. Rp 168.100.000,- 16. Nomor Sertifikat: 360		
C. AKUMULASI NILAI PEROLEHAN SEMENTARA Rp 0,-		
D. PENGHITUNGAN BPHTB (Hanya diisi berdasarkan penghitungan Wajib Pajak) 1. Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) memperhatikan nilai pada B.13 B.14 dan C 1. Rp 168.100.000,- 2. Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOKTP) memperhatikan nilai pada C 2. Rp 300.000.000,- 3. Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak (NPOKPP) memperhatikan nilai pada C angka 1 - angka 2 3. Rp 0,- 4. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang terutang 5% x angka 3 4. Rp 0,-		
E. Jumlah Setoran berdasarkan a. Perhitungan Wajib Pajak b. STPD BPHTB / SKPDKB BPHTB / SKPDKBT BPHTB *) Nomor Tanggal c. Pengurangan dihitung sendiri menjadi % berdasarkan Peraturan KDH No d.		
JUMLAH YANG DISETOR Rp 0,- (Rupiah) (berdasarkan perhitungan C.6 dan pilihan di D) *) coret yang tidak perlu 14 JUN 2020		
... tgl ... WAJIB PAJAK / PENYETOR	DITERIMA OLEH TEMPAT PEMBAYARAN BPHTB Tanggal	Telah Diverifikasi BADAN KEUANGAN DAERAH  Hari Purnomo, S.Sos, M.Si Penata Tk.1 NIP 19670525 198811 1 002
Nama lengkap, stempel, dan tanda tangan	Nama lengkap, stempel, dan tanda tangan	