

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 diambilnya 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*. Ull 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 waib 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 Khusna, 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. Kesiadaan 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 Ichtiar 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 sejasal 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

