

**ANALISIS YURIDIS TERHADAP TANGGUNG JAWAB  
NOTARIS/PPAT YANG TIDAK MELAKUKAN PEMBAYARAN  
PAJAK BPHTB ATAS DASAR KUASA DARI WAJIB PAJAK  
(Studi Kasus Putusan No. 72/Pid.B/2020/Pn/Pkl, Tanggal 8 Juni 2020)**

**TESIS**



**Oleh :**

**EKO KURNIAWAN**

NIM : 21301900120

Program Studi : Magister (S2) Kenotariatan (M.Kn.)

**PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN (M.Kn)**

**FAKULTAS HUKUM**

**UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)**

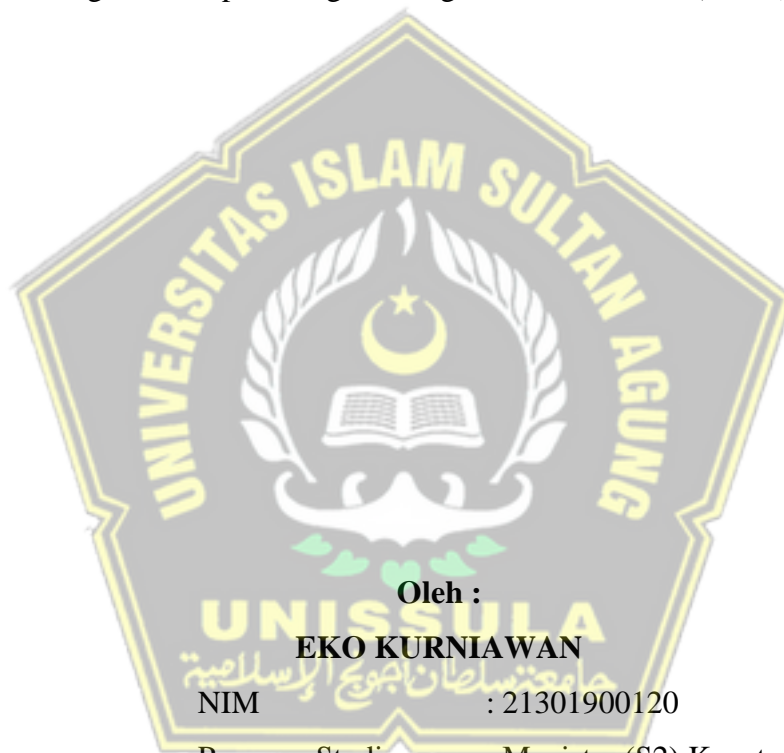
**SEMARANG**

**2022**

**ANALISIS YURIDIS TERHADAP TANGGUNG JAWAB  
NOTARIS/PPAT YANG TIDAK MELAKUKAN PEMBAYARAN  
PAJAK BPHTB ATAS DASAR KUASA DARI WAJIB PAJAK  
(Studi Kasus Putusan No. 72/Pid.B/2020/Pn/Pkl, Tanggal 8 Juni 2020)**

**TESIS**

Diajukan untuk memenuhi salah satu syarat ujian  
guna memperoleh gelar Magister Kenotariatan (M.Kn)



Oleh :

**EKO KURNIAWAN**

NIM : 21301900120

Program Studi : Magister (S2) Kenotariatan (M.Kn.)

**PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN (M.Kn)  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)  
SEMARANG  
2022**

**ANALISIS YURIDIS TERHADAP TANGGUNG JAWAB  
NOTARIS/PPAT YANG TIDAK MELAKUKAN PEMBAYARAN  
PAJAK BPHTB ATAS DASAR KUASA DARI WAJIB PAJAK  
(Studi Kasus Putusan No. 72/Pid.B/2020/Pn/Pkl, Tanggal 8 Juni 2020)**

**TESIS**

**Oleh :**

**EKO KURNIAWAN**

NIM : 21301900120

Program Studi : Magister (S2) Kenotariatan (M.Kn.)

Disetujui oleh:  
Pembimbing I  
Tanggal,

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

**NIDN : 0607077601**

Mengetahui,  
Ketua Program Magister Kenotariatan

  
**Dr. Hafidz S.H., M.H.**  
**NIDN. 06-2004-6701**

**ANALISIS YURIDIS TERHADAP TANGGUNG JAWAB  
NOTARIS/PPAT YANG TIDAK MELAKUKAN PEMBAYARAN  
PAJAK BPHTB ATAS DASAR KUASA DARI WAJIB PAJAK  
(Studi Kasus Putusan No. 72/Pid.B/2020/Pn/Pkl, Tanggal 8 Juni 2020)**

**TESIS**

**Oleh :**

**EKO KURNIAWAN**

NIM : 21301900120

Program Studi : Magister (S2) Kenotariatan (M.Kn.)

Telah Dipertahankan di Depan Dewan Penguji  
Pada Tanggal **31 Agustus 2022**  
Dan Dinyatakan **LULUS**

Tim Penguji  
Ketua,

  
**Dr. Jawade Hafidz, S.H., M.H.**  
NIDN. 06-2004-6701

Anggota

  
**Dr. Bambang Tri Bawono, S.H., M.H.**  
NIDN : 0607077601

Anggota

  
**Prof. Dr. H. Widhi Handoko, S.H., Sp.N.**  
NDK : 168896160017

Mengetahui,  
Ketua Program Magister (S2) Kenotariatan

  
  
**Dr. Jawade Hafidz, S.H., M.H.**  
NIDN. 06-2004-6701

## PERNYATAAN KEASLIAN TESIS

Yang bertandatangan di bawah ini :

Nama : Eko Kurniawan

NIM : 21301900120

Program Studi : Magister Kenotariatan

Fakultas / Program : Hukum / Program Magister

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa tesis saya dengan judul **“ANALISIS YURIDIS TERHADAP TANGGUNG JAWAB NOTARIS/PPAT YANG TIDAK MELAKUKAN PEMBAYARAN PAJAK BPHTB ATAS DASAR KUASA DARI WAJIB PAJAK (Studi Kasus Putusan No. 72/Pid.B/2020/Pn/Pkl, Tanggal 8 Juni 2020)”** 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, Juli 2022  
Yang menyatakan



**Eko Kurniawan**  
**21301900120**



## PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH

Yang bertandatangan di bawah ini :

Nama : Eko Kurniawan  
NIM : 21301900120  
Program Studi : Magister Kenotariatan  
Fakultas : Hukum

Dengan ini menyerahkan karya ilmiah berupa tugas akhir/Tesis dengan judul **“ANALISIS YURIDIS TERHADAP TANGGUNG JAWAB NOTARIS/PPAT YANG TIDAK MELAKUKAN PEMBAYARAN PAJAK BPHTB ATAS DASAR KUASA DARI WAJIB PAJAK (Studi Kasus Putusan No. 72/Pid.B/2020/Pn/Pkl, Tanggal 8 Juni 2020)”**. Dan menyetujuinya menjadi hak milik Universitas Islam Sultan Agung serta memberikan Hak Bebas Royalti Non-eksklusif untuk disimpan, dialih mediakan, dikelola dalam pangkalan data, dan dipublikasinya di internet atau media lain untuk kepentingan akademisi selama tetap mencantumkan nama penulis sebagai pemilik Hak Cipta. Pernyataan 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, Juli 2022  
Yang menyatakan



  
**Eko Kurniawan**  
**21301900120**

## MOTTO

*“Wahai orang-orang yang beriman, Bertakwalah kepada Allah dan carilah wasilah (jalan) untuk mendekati diri kepada-Nya, dan berjihadlah (berjuanglah) di jalan-Nya, agar kamu beruntung” (QS Al-Maidah: 35)*

*“Sesungguhnya Allah dan para malaikat-Nya bersalawat untuk Nabi. Wahai orang-orang yang beriman! Bersalawatlah kamu untuk Nabi dan ucapkanlah salam dengan penuh penghormatan kepadanya.” (QS. Al-Ahzab: 56)*

## PERSEMBAHAN

1. Alhamdulillah Puji syukur kehadiran Allah SWT, Nabi Muhammad SAW yang telah melimpahkan rahmat dan hidayahnya pada diri saya beserta keluarga sehingga dapat menyelesaikan Tesis ini.
2. Kepada kedua orangtua saya yang senantiasa mendukung dan mendoakan saya selalu untuk kelancaran pengerjaan Tesis ini.
3. Kepada istri dan anak anak saya yang hebat selalu memberi dukungan dalam proses pembuatan Tesis ini.
4. Kepada teman-teman saya yang membantu dan mendukung saya dalam proses pembuatan Tesis ini.
5. Kepada para narasumber yang sudah berkenan membantu saya untuk menjalankan penelitian ini.

## KATA PENGANTAR

Syukur Alhamdulillah, penulis panjatkan ke hadirat Allah SWT., atas segala limpahan rahmat dan karunia-Nya, yang telah diberikan kepada penulis, sehingga tesis yang berjudul: **“ANALISIS YURIDIS TERHADAP TANGGUNG JAWAB NOTARIS/PPAT YANG TIDAK MELAKUKAN PEMBAYARAN PAJAK BPHTB ATAS DASAR KUASA DARI WAJIB PAJAK (Studi Kasus Putusan No. 72/Pid.B/2020/Pn/Pkl, Tanggal 8 Juni 2020)”** dapat terselesaikan tepat pada waktunya.

Maksud dan tujuan dari penulisan tesis ini adalah untuk melengkapi tugas dan memenuhi syarat guna menyelesaikan Program Magister Kenotariatan (MKn) pada Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang. Penulis menyadari bahwa penyusunan tesis ini tidak dapat terlaksana tanpa bantuan dari berbagai pihak, oleh karena itu dalam kesempatan ini penulis ingin mengucapkan terima kasih kepada:

1. Bapak Prof. Dr. H. Gunarto, SH., SE.Akt., M.Hum. selaku Rektor Universitas Islam Sultan Agung Semarang;
2. Bapak Prof. Dr. H. Gunarto, SH., SE.Akt., M.Hum selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang;
3. Bapak Dr. H. Jawade Hafidz., S.H., M.H, selaku Ketua Program Magister Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang;
4. Bapak Dr.Bambang Tri Bawono.,SH., M.H, selaku Sekretaris Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang;



5. Dr. Bambang Tri Bawono, S.H., M.H. selaku Pembimbing;
6. Tim Penguji, yang berkenan memberikan kritik dan saran yang bersifat membangun dalam penyusunan tesis ini;
7. Bapak/Ibu Dosen Pengajar Magister Kenotariatan (MKn) Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang, atas bantuan dan pemberian ilmu yang berguna selama mengikuti proses perkuliahan atas bimbingan, kritik dan saran yang diberikan selama ini;
8. Karyawan serta petugas perpustakaan Magister Kenotariatan (MKn) Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang, atas segala bantuannya selama ini;
9. Seluruh pihak yang tidak bisa disebutkan satu persatu, yang telah memberikan bantuan sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis ini.

Tak ada gading yang tak retak, demikian pula halnya dengan tesis ini, oleh karena itu segala kritik dan saran yang bersifat membangun sangat diharapkan. Semoga Allah SWT. membalas budi baik dan amalannya yang telah diberikan kepada penulis. Penulis berharap penelitian ini berguna bagi Civitas Akademika Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang pada khususnya dan bagi para pembaca pada umumnya.

Semarang, Juli 2022

**Eko Kurniawan**  
**21301900120**

## ABSTRAK

Peralihan hak atas tanah dan bangunan dapat terjadi karena suatu perbuatan hukum atau peristiwa hukum. Peralihan hak atas tanah dan bangunan melalui jual beli tersebut melahirkan kewajiban perpajakan bagi para pihak yaitu Pajak Penghasilan (PPH) bagi penjual dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) bagi pembeli. Tujuan penulisan ini adalah mendeskripsikan legalitas perbuatan menerima kuasa menyeter pajak oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) selaku pejabat umum dan implikasi yuridis terhadap PPAT yang menerima penitipan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dari wajib pajak. Metode yang digunakan untuk meneliti permasalahan tersebut adalah penelitian hukum normatif dengan menggunakan pendekatan perundang-undangan (statute approach) untuk menelaah peraturan perundang – undangan yang terkait dengan isu hukum yang sedang dikaji. Legalitas perbuatan menerima kuasa menyeter pajak oleh PPAT selaku pejabat publik sesungguhnya masih belum ada, dengan kata lain belum dibentuk suatu aturan pasti yang mengatur tentang perbuatan menerima kuasa menyeter pajak oleh PPAT. Kemudian tentang Implikasi yuridis terhadap PPAT yang menerima penitipan pajak PPh dan BPHTB dari wajib pajak adalah meskipun perbuatan tersebut belum memiliki legalitas hukum namun pelaksanaannya masih termasuk dalam kategori sah sebab perbuatan tersebut berangkat dari kebiasaan yang berlaku selama ini dan diterima oleh masyarakat. Biaya BPHTB yang dititipkan oleh klien kepada Notaris selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), memungkinkan adanya peluang penyelewengan dengan cara tidak membayarkan atau penggelapan dana BPHTB yang dititipkan tersebut. Hasil penelitian menunjukkan bahwa akta jual beli yang sudah di buat oleh PPAT adalah sah meskipun pajak yang timbul dari peralihan hak atas tanah dan bangunannya belum dibayarkan.

Kata Kunci: pejabat pembuat akta tanah, pajak penghasilan, Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, wajib pajak, penerima kuasa

## ***ABSTRACT***

Transition of rights toward land and property can be occurred because of legal action and event. Rights transition of land coupled with property through sale and purchase stimulate an occurrence of tax obligation for all parties which is known as Tax Income (PPH) for seller and custom of land and property rights for buyer (BPHTB). Based on the background, the formulation of the problem is: How is the legality of the act of receiving tax receipts by Land Titles Registrar (PPAT) as a public official and How juridical implications of PPAT who receive tax and income tax of Acquisition of Land and Building Rights (PPHTB) from taxpayers. The method used to examine these issues is normative legal research using a statute approach to examine legislation relating to legal issues under review. Based on the results of the research, the results obtained that the legality of accepting tax receipts by PPAT as public officials actually still does not exist, in other words has not established a definite rule that regulates the act of receiving tax receipts by PPAT. Then about juridical implication to PPAT which accept tax day income tax and BPHTB from taxpayer is even though the act have not have legal legality but its implementation still included in legitimate category because that action depart from habit that have been accepted and accepted by society. the cost of BPHTB is deposited by the client to the notary public as the official The makers of Land deed (PPAT), allowing the opportunity of misappropriation by means of unpaying or embezzlement of BPHTB funds deposited. The results of the study indicate that the sale and purchase deed that has been made by PPAT is valid even though the tax arising from the transfer of rights to the land and the building has not been paid.

**Keywords:** Land Titles Registrar, income tax, Acquisition of Land and Building Rights, taxpayer, endorsee

## DAFTAR ISI

HALAMAN Sampul .....	i
HALAMAN Judul.....	ii
HALAMAN Persetujuan.....	iii
HALAMAN Pengesahan.....	iv
PERNYATAAN Keaslian Tesis .....	v
PERNYATAAN Persetujuan Publikasi Karya Ilmiah.....	vi
MOTTO.....	vii
PERSEMBAHAN .....	vii
KATA Pengantar .....	viii
ABSTRAK .....	x
ABSTRACT .....	xi
DAFTAR ISI.....	xii
BAB I <u>P</u> ENDAHULUAN .....	1
A. Latar belakang masalah.....	1
B. RUMUSAN MASALAH.....	8
C. TUJUAN PENELITIAN.....	8
D. MANFAAT PENELITIAN.....	9
E. KERANGKA KONSEPTUAL.....	10
F. KERANGKA TEORI.....	13
G. METODE PENELITIAN.....	19
H. SISTEMATIKA PENULISAN.....	23
BAB II <u>T</u> INJAUAN PUSTAKA.....	25
A. Tinjauan tentang Notaris.....	25
1. Pengertian Notaris .....	25
2. Hubungan Notaris dengan para penghadap.....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
3. Tanggung Jawab dan Sanksi terhadap Notaris.....	25
B. Tinjauan umum tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah/PPAT .....	30
C. Tinjauan umum tentang Akta.....	49
D. Tinjauan umum tentang Perjanjian .....	72

E. Tinjauan umum tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) .....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
F. Tinjauan Tentang Tindak Pidana Penipuan Dan Penggelapan .....	78
1. Tindak Pidana Penipuan .....	78
2. Tindak Pidana Penggelapan .....	80
3. Teori pertanggung jawaban Hukum Hans Kelsen .....	80
4. Teori Kepastian Hukum Jan Michiel Otto .....	84
5. Kajian Keislaman .....	89
<b>BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN .....</b>	<b>93</b>
A. Kewajiban pejabat Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang telah di titipkan kepadanya berkaitan dengan peralihan hak melalui Akta Jual Beli .....	93
1. Peralihan Hak Atas Tanah Dengan Akta Jual Beli .....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
2. Pengaturan Pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) .....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
3. kewajiban Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan bangunan (BPHTB) Yang Telah Dititipkan Kepadanya Berkaitan Dengan Peralihan Hak Melalui Akta Jual Beli .....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
B. Implikasi yuridis terhadap notaris/PPAT yang tidak melakukan Pembayaran pajak BPHTB atas dasar surat kuasa dari wajib pajak dalam konsepsi kepastian hukum .....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
1. Implikasi Yuridis terhadap peralihan Hak dan Pendaftaran Hak ....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
2. Implikasi yuridis terhadap para pihak. ....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
C. Pertanggungjawaban hukum notaris/PPAT yang tidak melakukan Pembayaran pajak BPHTB atas dasar surat kuasa dari wajib pajak .....	98
D. Analisis putusan hakim terhadap Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang dilaporkan melakukan tindak pidana sebagaimana putusan Nomor 72/Pid.B/2020/PN/Pk1, tanggal 8 Juni 2020 .....	117



1. Posisi kasus.....117



2. Pembahasan .....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
3. Analisis putusan hakim.....	121
BAB IV_PENUTUP .....	153
A. Simpulan .....	153
B. Saran.....	154
DAFTAR PUSTAKA .....	156



# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar belakang masalah

Pemerintah sebagai pemegang kekuasaan rakyat di percaya bertugas memberikan pelayanan kepada masyarakat umum, pelayanan Negara ini di bagi menjadi dua bidang besar yaitu pelayanan masyarakat dalam bidang hukum Publik dan pelayanan masyarakat dalam bidang hukum perdata, untuk menjalankan tugas dan fungsinya dalam melayani masyarakat tersebut diperlukan organ Negara dan organ Negara ini yang mewakili serta bertindak untuk dan atas nama Negara.<sup>1</sup> Berdasarkan Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang dimaksud dengan PPAT adalah pejabat umum yang diberikan kewenangan untuk membuat akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu menyangkut hak atas tanah atau hak atas satuan rumah susun. Dalam sistem hukum Nasional PPAT bukan merupakan satu-satunya pejabat umum.<sup>2</sup> PPAT merangkap dengan jabatan Notaris, rangkap jabatan tersebut dimungkinkan oleh ketentuan Pasal 7 angka 1 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 tentang perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang rangkap jabatan tersebut dimungkinkan

---

<sup>1</sup> Freddy harris & Leny Helena, *Notaris Indonesia*, jilid 2, PT. Lintas Cetak Djaya, Jakarta, 2017, h.45

<sup>2</sup> Samsaimun, *Peraturan Jabatan PPAT Pengantar Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam peralihan Hak Atas Tanah di Indonesia*, Pustaka Reka Cipta, Bandung, 2018, h. 2

karena keduanya berkedudukan sama sebagai pejabat umum, walaupun Notaris merupakan pejabat umum dengan kewenangan yang lebih umum dan luas dibandingkan PPAT.<sup>3</sup>

PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilaksanakannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan atas pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.

Kewenangan PPAT untuk membuat akta-akta otentik tertentu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 angka 1, seperti Akta Jual Beli, Tukar Menukar, Hibah, Pemasukan ke dalam perusahaan (*inbreng*), Pembagian hak bersama, Pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas Tanah Hak Milik, pemberian Hak Tanggungan, Pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan.<sup>4</sup> Salah satu kewenangan PPAT membuat Akta Jual Beli, Akta Jual Beli berkaitan erat dengan proses pembelian tanah, rumah, atau bangunan properti lainnya. Sebelum melakukan transaksi tersebut, jika melihat Akta Jual Beli adalah bukti sah bahwa hak atas tanah dan bangunan telah beralih kepada pihak lain, artinya ketika terjadi proses jual beli tanah dan bangunan, keberadaan akta tersebut sangatlah penting. Proses pembuatan Akta Jual Beli harus berlangsung di hadapan PPAT. Kepala

---

<sup>3</sup> Samsaimun, *Peraturan Jabatan PPAT Pengantar Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam peralihan Hak Atas Tanah di Indonesia*, Pustaka Reka Cipta, Bandung, 2018, h. 4

<sup>4</sup> Republik Indonesia, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, Pasal 2 angka 1 dan angka 2.

Badan Pertanahan Nasional (BPN) mengangkat PPAT sebagai pejabat yang memiliki kewenangan membuat Akta Jual Beli.

Jual beli menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) adalah suatu perjanjian bersifat timbal balik dimana pihak yang satu (penjual) berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang, sedangkan pihak yang lainnya (pembeli) berjanji untuk membayar harga yang terdiri atas sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut.<sup>5</sup>

Notaris diangkat bukan untuk kepentingan sendiri, akan tetapi untuk kepentingan masyarakat yang dilayaninya. Untuk itu oleh undang-undang diberikan kepercayaan yang begitu besar dan secara umum dapat dikatakan bahwa setiap pemberian kepercayaan terhadap seseorang meletakkan tanggungjawab di atas bahunya, baik berdasarkan hukum maupun berdasarkan moral.<sup>6</sup> 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 sekaligus sebagai penegak hukum ada juga yang tidak berpegang pada peraturan jabatan notaris dan kode etik profesi, hal ini disebabkan karena para pejabat kurang menyadari akan kewajiban untuk memelihara hukum dan kurangnya pengertian akan tujuan serta fungsinya dalam pembangunan. Notaris perlu memperhatikan apa yang disebut sebagai perilaku profesi yang memiliki

---

<sup>5</sup> R.Subekti, *Aneka perjanjian*, Alumni, Bandung, 1982, h.1

<sup>6</sup> G. H. S. Lumban Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris*, Erlangga, Jakarta, 1996, hlm. 301



unsur-unsur sebagai berikut <sup>7</sup> (1) memiliki integritas moral yang mantap; (2) harus jujur terhadap klien maupun diri sendiri (kejujuran intelektual); (3) sadar akan batas-batas kewenangannya; dan (4) tidak semata-mata berdasarkan pertimbangan uang. Perihal ini berkaitan dalam menjalankan tugasnya seorang Notaris harus berpegang teguh kepada kode etik jabatan Notaris. Kode Etik Notaris Indonesia berisi beberapa kaidah yang harus dipegang oleh Notaris<sup>13</sup>.

Meningkatnya kegiatan pembangunan di segala bidang menyebabkan meningkatnya keperluan akan tersedianya tanah dan atau bangunan. Mengingat pentingnya tanah dan atau bangunan tersebut dalam kehidupan, maka sudah sewajarnya jika orang pribadi atau badan hukum yang mendapatkan nilai ekonomis serta manfaat dari tanah dan atau bangunan karena adanya perolehan hak atas tanah dan atau bangunan dikenakan pajak oleh Negara dan salah satu sumber potensi pajak yang patut digali sesuai situasi dan kondisi perekonomian serta perkembangan pembangunan bangsa sekarang ini adalah jenis Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Dasar Hukum Pelaksanaan BPHTB 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

---

<sup>7</sup> Liliana Tedjasaputro, *Etika Profesi Notaris, Dalam Penegakan Hukum Pidana*, Bigraf Publishing, Yogyakarta, 1995, hlm. 86

tanggal 1 Januari 2011, BPHTB diatur dalam peraturan Daerah masing-masing Daerah Kabupaten/Kota. BPHTB bukan merupakan pajak pusat melainkan menjadi pajak daerah, yang wewenang pungutannya tidak 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 BPHTB, maka dapat dipastikan tidak dapat melakukan peralihan hak atas tanah, karena Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut PPAT) hanya dapat menandatangani akta pemindahan hak atas tanah dan/atau bangunan setelah Wajib Pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak. Pelaksanaan BPHTB melibatkan banyak pihak yang terkait seperti Kantor Pertanahan, PPAT/Notaris, Bank, Pemerintah Daerah, termasuk lembaga-lembaga yang ada di bawahnya. Selain itu, peraturan-peraturan yang mendukung pelaksanaan BPHTB juga saling terkait antar satu dengan lainnya. Oleh karena itu, dalam prakteknya tidak jarang menimbulkan masalah. Dalam pelaksanaan pembayaran BPHTB, 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 PPAT. 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 berbunyi: “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 BPHTB sebelum membuat Akta. Penyetoran pajak BPHTB itu merupakan kewenangan dari wajib pajak bukan Notaris, akan tetapi pada kasus ini wajib pajak menitipkan pembayaran pajak kepada notaris tersebut untuk disetorkan, namun dalam hal ini rawan terjadi perselisihan dan dapat berujung pada sengketa baik secara perdata maupun pidana.

Perkara sebagaimana dalam putusan Nomor 72/Pid.B/2020/PN/Pkl , tanggal 8 Juni 2020 awalnya pelapor membeli sebidang tanah dan kemudian meminta Notaris dan terjadi kesepakatan biaya yang timbul proses penyepitan, penjualan dan balik nama serta pajak pajak untuk proses tersebut sebesar Rp.3.000.000,- (tiga juta rupiah) dikalikan 15 bidang tanah sehingga total yang diserahkan saksi Pelapor sebesar Rp.45.000.000,- (empat puluh lima juta rupiah). Bahwa dari 15 bidang tanah tersebut, 6 (enam) bidang tanah yang terjual sudah di balik nama atas nama pembeli sedangkan untuk 9 (sembilan) sertifikat bidang tanah yang belum terjual masih atas nama pemilik awal. Kemudian pelapor meminta kepada Notaris/PPAT untuk diproses balik nama atas nama pelapor. Selanjutnya Notaris/PPAT meminta kepada pelapor biaya tambahan untuk proses baliknama sebesar Rp.1.500.000,- (satu juta lima ratus ribu rupiah) dikalikan 9 (sembilan) sertifikat bidang tanah sehingga total sejumlah

Rp.13.500.000,- (tiga belas juta lima ratus ribu rupiah) dengan alasan untuk biaya pajak yang belum dibayar, namun pelapor keberatan karena biaya pajak sudah termasuk saat membayar sebesar Rp.45.000.000,-(empat puluh lima juta rupiah). Setelah itu karena di yakinkan oleh Notaris/PPAT kemudian pelapor bersedia memberikan tambahan uang sebesar Rp.13.500.000,- (tiga belas juta lima ratus ribu rupiah) kepada terdakwa dengan kesepakatan akan diselesaikan kurang lebih 2 (dua) bulan. Bahwa setelah 2 (dua) bulan pelapor menanyakan proses balik nama tersebut kepada Notaris namun di katakana masih proses validasi, selanjutnya pelapor datang ke kantor BPN menanyakan langsung proses baliknama dan di dapatkan keterangan bahwa Notaris tersebut belum mengajukan proses baliknama terhadap 9 (sembilan ) sertifikat bidang tanah tersebut. Atas dasar tersebut kemudian pelapor melaporkan perbuatan terdakwa tersebut ke Polisi atas dugaan tindak pidana Penipuan dan atau Penggelapan uang sebesar Rp.13.500.000,- (tiga belas juta lima ratus ribu rupiah). Berdasarkan latar belakang tersebut mendorong penulis untuk mengangkat suatu judul yang akan dibahas dalam Thesis ini adalah **ANALISIS YURIDIS TERHADAP TANGGUNG JAWAB NOTARIS/PPAT YANG TIDAK MELAKUKAN PEMBAYARAN PAJAK BPHTB ATAS DASAR KUASA DARI WAJIB PAJAK (STUDI KASUS PUTUSAN NOMOR 72/PID.B/2020/PN/PKL, TANGGAL 8 JUNI 2020)**

## B. RUMUSAN MASALAH

Perumusan masalah adalah usaha untuk menyatakan secara tersurat pertanyaan-pertanyaan penelitian apa saja yang perlu dijawab atau dicarikan jalan pemecahannya, dalam penelitian Thesis ini beberapa rumusan masalah antara lain:

1. Bagaimana implikasi yuridis terhadap Notaris/ Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang tidak melakukan Pembayaran pajak BPHTB atas dasar kuasa dari wajib pajak dalam konsepsi kepastian hukum.?
2. Bagaimana pertanggungjawaban hukum Notaris/ Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang tidak melakukan Pembayaran pajak BPHTB atas dasar kuasa dari wajib pajak.?
3. Bagaimanakah analisis putusan hakim terhadap Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang dilaporkan melakukan tindak pidana sebagaimana putusan Nomor 72/Pid.B/2020/PN/Pkl, tanggal 8 Juni 2020.?

## C. TUJUAN PENELITIAN

Berdasarkan rumusan permasalahan diatas, maka tujuan yang hendak di capai dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui dan menganalisis implikasi yuridis terhadap Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang menerima titipan Pembayaran pajak BPHTB dari wajib pajak dalam konsepsi kepastian hukum.



2. Untuk mengetahui pertanggungjawaban hukum Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang tidak melakukan Pembayaran pajak BPHTB atas dasar surat kuasa dari wajib pajak.
3. Untuk analisis putusan hakim sebagaimana dalam putusan Nomor 72/Pid.B/2020/PN/Pkl, tanggal 8 Juni 2020, dalam menjatuhkan sanksi pidana tersebut ditinjau dari perspektif tugas, jabatan dan kewenangan Notaris/ Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sesuai dengan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

#### **D. MANFAAT PENELITIAN**

Adanya suatu penelitian diharapkan dapat memberikan manfaat yang berguna bagi perkembangan ilmu hukum itu sendiri maupun dalam prakteknya. Adapun manfaat yang bisa diperoleh dari penelitian ini adalah :

##### **1. Manfaat Teoritis**

Hasil penelitian ini dapat menjadi sumbangan ilmu pengetahuan dalam pengembangan kajian ilmu hukum pada umumnya dan ilmu hukum di bidang kenotariatan serta memperkaya wawasan khususnya mengenai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang tidak membayarkan uang BPHTB berkaitan peralihan hak melalui akta jual beli.

## 2. Manfaat Praktis

Selain manfaat teoritis diatas, penelitian ini juga memiliki manfaat praktis. Adapun manfaat praktis dalam penelitian ini, yaitu :

- a. Kalangan akademis: Diharapkan dengan hasil penelitian ini dapat memberikan ide baru untuk membuat dan meneliti lebih lanjut terkait dengan akibat hukum bagi profesi Notaris/ Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dengan adanya dugaan tindak pidana Penipuan atau Penggelapan dalam menjalankan jabatannya.
- b. Peneliti sendiri: Dalam rangka membekali peneliti dengan pengetahuan dan pemahaman mengenai perlindungan hukum bagi Notaris/ Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) berkenaan dengan akibat hukum dengan adanya dugaan tindak pidana Penipuan atau Penggelapan dalam menjalankan jabatannya
- c. Bagi Penegak Hukum: Dengan penelitian ini diharapkan kepada Hakim, Jaksa, dan Kepolisian dapat memahami tugas dan jabatan Notaris/ Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sehingga tidak ada kesalahan dalam menetapkan sebagai tersangka dalam suatu kasus Pidana.

## E. KERANGKA KONSEPTUAL

Definisi atau konsep berfungsi untuk menyederhanakan pengertian atau ide-ide maupun gejala-gejala sosial yang digunakan agar orang yang membacanya dapat segera memahami maksud sesuai dengan maksud peneliti menggunakan konsep tersebut. Dengan jelasnya pernyataan konsep

atau definisi istilah tersebut akan memperlancar komunikasi antara peneliti dengan pembaca yang ingin mengetahui isi penelitiannya. Dalam kerangka konseptual ini peneliti dapat menjelaskan konsep tersebut dengan kata-kata yang akan dipakai dalam penelitian sehingga pembaca dapat memahami sesuai dengan yang dimaksudkan oleh peneliti. Dalam kerangka konseptual diungkapkan beberapa konsepsi atau pengertian yang akan dipergunakan sebagai dasar penelitian hukum. Beranjak dari judul tesis ini: **“Analisis Yuridis terhadap Tanggung Jawab Notaris/PPAT yang Tidak Melakukan Pembayaran Pajak BPHTB atas Dasar Kuasa dari Wajib Pajak (Studi kasus putusan Nomor 72/Pid.B/2020/PN/Pkl , tanggal 8 Juni 2020)**

1. Analisa yuridis dalam pengertian menurut kamus besar bahasa Indonesia, analisa merupakan penyelidikan terhadap suatu peristiwa (karangan, perbuatan, dan sebagainya) untuk mengetahui keadaan yang sebenarnya (sebab-musabab, duduk perkaranya, dan sebagainya).
2. Tanggung jawab adalah keadaan wajib menanggung segala sesuatunya. Dalam tesis ini tanggung jawab dimaksudkan adalah tindakan Notaris sebagai pejabat yang menerima penitipan pembayaran BPHTB dari wajib pajak (pembeli), wajib bertanggung jawab untuk membayarkan pajak BPHTB tersebut
3. Pejabat Pembuat Akta Akta adalah pejabat umum yang diberikan kewenangan untuk membuat akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu menyangkut hak atas tanah atau hak atas satuan rumah susun.

Dalam sistem hukum Nasional PPAT bukan merupakan satu-satunya pejabat umum.<sup>8</sup> PPAT merangkap dengan jabatan Notaris. Rangkap jabatan tersebut dimungkinkan oleh ketentuan Pasal 7 angka 1 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 tentang perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, Yang rangkap jabatan tersebut dimungkinkan karena keduanya berkedudukan sama sebagai pejabat umum, walaupun Notaris merupakan pejabat umum dengan kewenangan yang lebih umum dan luas dibandingkan PPAT

4. Tidak membayarkan artinya tidak memberikan uang (untuk pengganti harga barang yang diterima atau melunasi utang dan sebagainya).
5. Penitipan terjadi apabila seseorang menerima suatu barang dari orang lain dengan syarat bahwa dia menyimpannya dan mengembalikannya dalam wujud semula<sup>9</sup>. Dalam tesis ini penitipan dimaksudkan adalah bahwa Notaris menerima pajak BPHTB yang diberikan oleh wajib pajak (pembeli) untuk disetorkan.
6. Pajak adalah iuran kepada negara (yang dapat dipaksakan), yang terhutang oleh yang wajib membayarnya menurut peraturanperaturan dengan tidak mendapat prestasi kembali, yang langsung dapat ditunjuk, dan yang gunanya untuk membiayai pengeluaran pengeluaran umum

---

<sup>8</sup> Samsaimun, *Peraturan Jabatan PPAT Pengantar Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam peralihan Hak Atas Tanah di Indonesia*, Pustaka Reka Cipta, Bandung, 2018, h. 2

<sup>9</sup> Lihat Pasal 1694 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

berhubungan dengan tugas negara untuk menyelenggarakan pemerintahan.<sup>10</sup>

7. BPHTB atau disebut Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan atau bangunan oleh orang pribadi atau badan<sup>11</sup>

## F. KERANGKA TEORI

Kerangka teori merupakan landasan dari teori atau dukungan teori dalam membangun dan memperkuat kebenaran dari permasalahan yang diteliti. Kerangka teori yang dimaksud ialah kerangka pemikiran atau butir-butir pendapat dan teori yang dijadikan sebagai pegangan baik disetujui maupun tidak disetujui.<sup>12</sup>

Kerangka teori merupakan garis besar dari suatu rancangan atas dasar pendapat yang kemukakan sebagai keterangan mengenai suatu peristiwa. Oleh karena itu kerangka teoritis bagi suatu penelitian mempunyai kegunaan sebagai berikut:<sup>13</sup>

1. Teori berguna untuk mempertajam atau lebih mengkhhususkan fakta yang hendak diselidiki atau diuji kebenarannya.
2. Teori berguna untuk mengembangkan sistem klasifikasi fakta, membina struktur konsep-konsep serta mengembangkan defenisi yang ada.
3. Teori merupakan suatu iktisar dari hal-hal yang diteliti; dan

<sup>10</sup> R. Santoso Brotodiharjo, *Pengantar Ilmu Hukum Pajak*, Cet. 3, Eresco, Bandung, 1987, h. 2.

<sup>11</sup> Republik Indonesia Undang-undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang perubahan atas Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, Pasal 1 angka 1.

<sup>12</sup> Solly Lubis, *Filsafat Ilmu dan Penelitian*, Mandar Maju, Bandung, 1994, h. 80.

<sup>13</sup> Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, 1986, h. 121.

4. Teori memberikan kemungkinan pada prediksi fakta mendatang, oleh karena telah diketahui sebab-sebab terjadinya fakta tersebut dan mungkin faktor-faktor tersebut akan timbul dimasa yang akan datang.

Melalui kajian teori maupun dari hasil-hasil penelitian yang relevan, peneliti akan memperoleh gambaran konsep, sehingga dapat memunculkan kerangka konseptual yang lengkap dan jelas tentang hubungan antara variabel-variabel penelitian. Teori yang di pergunakan dalam penelitian Thesis ini adalah:

1. Teori Kepastian Hukum

Kepastian hukum merupakan ciri yang tidak dapat dipisahkan dari hukum, terutama untuk norma hukum tertulis. Hukum tanpa nilai kepastian akan kehilangan makna karena tidak lagi dapat dijadikan pedoman perilaku bagi semua orang. Ubi jus incertum, ibi jus nullum (di mana tiada kepastian hukum, di situ tidak ada hukum)<sup>14</sup>. Kepastian hukum secara normatif yaitu ketika adanya peraturan perundang-undangan yang dibuat secara jelas dan tegas untuk memberikan kepastian hukum serta untuk meminimalisir terjadinya sengketa atau konflik antara satu individu dengan individu lainnya.

Menurut Jan Michiel Otto, kepastian hukum yang sesungguhnya memang lebih berdimensi yuridis. Namun Jan Michiel Otto ingin memberikan batasan kepastian hukum yang lebih jauh, untuk itu ia mendefinisikan kepastian hukum sebagai kemungkinan bahwa dalam

---

<sup>14</sup> Sudikno Mertokusumo dalam H. Salim Hs, *Perkembangan Teori Dalam Ilmu Hukum*, PT Rajagrafindo Persada, Jakarta ,2010, hlm 82.



situasi tertentu:

- a) Tersedia aturan-aturan yang jelas (jernih), konsisten dan mudah diperoleh (accessible), diterbitkan oleh dan diakui karena (kekuasaan) negara.
- b) Instansi-instansi penguasa (pemerintahan) menerapkan aturan-aturan hukum tersebut secara konsisten dan juga tunduk dan taat kepadanya.
- c) Warga secara prinsipil menyesuaikan perilaku mereka terhadap aturan-aturan tersebut.
- d) Hakim-hakim (peradilan) yang mandiri dan tidak berpihak menerapkan aturan-aturan hukum tersebut secara konsisten sewaktu mereka menyelesaikan sengketa hukum, dan.
- e) Keputusan peradilan secara konkrit dilaksanakan<sup>15</sup>

Kelima syarat yang dikemukakan Jan M. Otto tersebut menunjukkan bahwa kepastian hukum dapat dicapai jika substansi hukumnya sesuai dengan kebutuhan masyarakat. Aturan hukum yang mampu menciptakan kepastian hukum adalah hukum yang lahir dari dan mencerminkan budaya masyarakat. Kepastian hukum yang seperti inilah yang disebut dengan kepastian hukum yang sebenarnya (realistic legal certainty), yaitu mensyaratkan adanya keharmonisan antara negara dengan rakyat dalam berorientasi dan memahami sistem hukum.

Dengan demikian, pada dasarnya kepastian hukum akan memberikan suatu dasar apa yang boleh dan tidak boleh diperbuat oleh

---

<sup>15</sup> Jan Michiel Otto terjemahan Tristam Moeliono dalam Shidarta, *Moralitas Profesi Hukum Suatu Tawaran Kerangka Berfikir*, PT Revika aditama, Bandung , 2006, hal 85.

masyarakat, serta perlindungan bagi setiap individu masyarakat dari tindakan otoriter negara. Namun yang tak kalah penting adalah bahwa nilai kepastian hukum tidak hanya berbentuk pasal-pasal dalam peraturan perundang-undangan melainkan adanya korelasi antara aturan hukum yang satu dengan aturan hukum yang lain baik secara hierarkis maupun secara substantif. Artinya suatu aturan hukum yang satu dengan yang lain tidak boleh tumpang tindih dan bertentangan antara yang umum dengan khusus baik secara hierarkis maupun substantif dalam aturan tersebut, sehingga dapat menimbulkan suatu kepastian hukum dalam implementasinya.

Hukum yang ditegakkan oleh instansi penegak hukum yang diberi tugas untuk itu harus menjamin kepastian hukum demi tegaknya ketertiban dan keadilan dalam kehidupan masyarakat. Ketidakpastian hukum akan menimbulkan kekacauan dalam kehidupan masyarakat dan akan saling berbuat sesuka hati serta bertindak main hakim sendiri. Keadaan seperti ini menjadikan kehidupan berada dalam suasana sosial disorganization atau kekacauan sosial.

## 2. Teori Pertanggung jawaban Hukum

Teori yang digunakan dalam penelitian ini adalah teori dari Hans Kelsen tentang tanggung jawab hukum. Satu konsep yang berhubungan dengan konsep kewajiban hukum adalah konsep tanggung jawab hukum. Bahwa seseorang bertanggung jawab secara hukum atas suatu perbuatan tertentu atau bahwa dia memikul tanggung jawab atas suatu sanksi

dalam hal perbuatan yang bertentangan.<sup>16</sup>

Menurut Hans Kelsen dalam teorinya tentang tanggung jawab hukum menyatakan bahwa “seseorang bertanggung jawab secara hukum atas suatu perbuatan tertentu atau bahwa dia memikul tanggung jawab hukum, subyek berarti bahwa dia bertanggung jawab atas suatu sanksi dalam hal perbuatan yang bertentangan.<sup>17</sup>

Secara umum pertanggung jawaban hukum dapat diartikan sebagai keadaan wajib menanggung, memikul tanggung jawab, menanggung segala sesuatunya (jika ada sesuatu hal, dapat dituntut, dipersalahkan, diperkarakan dan sebagainya) sesuai dengan peraturan hukum yang berlaku. Tanggung jawab hukum adalah kesadaran manusia akan tingkah laku atau perbuatan yang disengaja maupun yang tidak disengaja<sup>18</sup>

Hans Kelsen mengemukakan :

“ Satu konsep yang berhubungan dengan konsep kewajiban hukum adalah konsep tanggung jawab hukum. Bahwa seseorang bertanggung jawab secara hukum atas suatu perbuatan tertentu atau bahwa dia memikul tanggung jawab hukum, berarti bahwa dia bertanggung jawab atas suatu sanksi dalam hal perbuatan yang bertentangan. Biasanya yakni dalam hal sanksi ditujukan kepada pelaku langsung, seseorang bertanggung jawab atas perbuatannya sendiri.”<sup>19</sup>

Menurut Kelsen hukum ialah sebuah sistem norma, norma

---

<sup>16</sup> Hans Kelsen (alih bahasa oleh Somardi), *General Theory of Law and state, Teori umum hukum dan Negara, Dasar-dasar Ilmu Hukum Normatif sebagai Ilmu Hukum Deskriptif-empiris*, Media Indonesia, Jakarta, 2007, h. 81.

<sup>17</sup> Hans Kelsen, Sebagaimana Diterjemahkan Oleh Somardi, *General Theory Of Law and State , Teori Umum Hukum Dan Negara, Dasar-Dasar Ilmu Hukum Normatif Sebagai Ilmu Hukum Deskriptif Empirik*, BEE Media Indonesia, Jakarta:, 2007, hlm.81.

<sup>18</sup> Purbacaraka, *Perihal Kaedah Hukum*, Citra Aditya, Bandung, 2010, hal. 37.

<sup>19</sup> Hans Kelsen, *Teori Hukum Murni dengan judul buku asli General Theori of Law and State, Alih Bahasa Somardi*, Rimdi Press, Jakarta, hal.65

merupakan pernyataan yang menekankan aspek “seharusnya” atau *das sollen* dengan menyertakan beberapa peraturan tentang apa yang harus dilakukan. Undang-Undang berisi aturan yang bersifat umum sebagai pedoman bagi individu bertingkah laku maupun dalam hubungannya dengan masyarakat, adanya aturan itu dan pelaksanaan aturan tersebut menimbulkan kepastian hukum.<sup>20</sup>

Tanggung jawab dalam kamus hukum dapat diistilahkan sebagai *liability* dan *responsibility*, istilah *liability* menunjuk pada pertanggungjawaban hukum yaitu tanggung gugat akibat kesalahan yang dilakukan oleh subjek hukum sedangkan istilah *responsibility* menunjuk pada pertanggungjawaban politik.<sup>21</sup> Teori tanggung jawab lebih menekankan pada makna tanggung jawab yang lahir dari ketentuan Peraturan Perundang-Undangan sehingga teori tanggungjawab dimaknai dalam arti *liability*<sup>22</sup> sebagai suatu konsep yang terkait dengan kewajiban hukum seseorang yang bertanggung jawab secara hukum atas perbuatan tertentu bahwa dia dapat dikenakan suatu sanksi dalam kasus perbuatannya bertentangan dengan hukum.

Seseorang dikatakan secara hukum bertanggungjawab untuk suatu perbuatan tertentu adalah bahwa dia dapat dikenakan suatu sanksi dalam kasus perbuatan yang berlawanan. Teori tanggung jawab hukum diperlukan untuk dapat menjelaskan antara tanggung jawab

---

<sup>20</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana, Jakarta, 2008, hlm.158.

<sup>21</sup> HR. Ridwan, *Hukum Administrasi Negara*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2006, hlm.38.

<sup>22</sup> Busyra Azheri, *Corporate Social Responsibility Dari Voluntary Menjadi Mandatory*, Raja Grafindo Perss, Jakarta, 2011, hlm.45.

Notaris/PPAT yang berkaitan dengan kewenangannya berdasarkan berdasarkan peraturan perundang-undangan. Penyetoran pajak BPHTB itu merupakan kewenangan dari wajib pajak bukan PPAT, namun dalam hal ini PPAT dapat menyetorkan pajak BPHTB apabila nasabahnya menitipkan pembayaran BPHTB tersebut kepadanya. Jadi PPAT disini sebagai orang yang dipercaya oleh nasabahnya untuk menyetorkan pajak BPHTB. Keberadaan Notaris/PPAT senantiasa diperlukan masyarakat yang memerlukan jasanya di bidang hukum. Notaris/PPAT sebagai pejabat umum harus dapat selalu mengikuti perkembangan hukum sehingga dalam memberikan jasanya kepada masyarakat, Notaris/PPAT dapat membantu memberikan jalan keluar yang dibenarkan oleh hukum kepada masyarakat yang membutuhkan jasanya.

#### **G. METODE PENELITIAN**

Metode yang ditetapkan di dalam suatu penelitian adalah kunci utama untuk menilai baik buruknya suatu penelitian. Metode ilmiah itulah yang menetapkan alur kegiatannya, mulai dari pencarian data sampai ke penyimpulan suatu kebenaran dalam penelitian<sup>23</sup> Penelitian sesuai dengan tujuannya dapat didefinisikan sebagai usaha untuk menentukan mengembangkan dan menguji kebenaran suatu pengetahuan. Usaha mana dilakukan dengan metode-metode ilmiah yang disebut dengan metodologi penelitian<sup>24</sup>

---

<sup>23</sup> Tampil Anshari Siregar, *Metodologi Penelitian Hukum Penulisan Skripsi*, Pustaka Bangsa Press, Medan, 2005, h. 15.

<sup>24</sup> Sutrisno Hadi, *Metodologi Research*, Yayasan Penerbit Fakultas Psikologi UGM,

Metode yang digunakan penulis dalam penelitian ini adalah sebagai berikut

#### 1. Jenis Penelitian

Dalam penelitian ini menggunakan jenis penelitian hukum dengan metode pendekatan penelitian yuridis normatif. Penelitian dilakukan berdasarkan pendekatan yuridis normatif disebabkan penelitian ini merupakan penelitian hukum doktriner yang disebut juga penelitian kepustakaan atau studi dokumen yang dilakukan atau ditujukan hanya pada peraturan-peraturan yang tertulis atau bahan hukum yang lain. Penelitian hukum yuridis normatif ialah dengan menggunakan pendekatan perundang-undangan (statue approach),<sup>25</sup> penelitian hukum doktriner yang mengacu kepada norma norma hukum maka penelitian ini menekankan kepada sumber-sumber bahan sekunder baik berupa peraturan-peraturan maupun teori-teori hukum, yang memfokuskan pengumpulan semua perundang-undangan yang terkait di dalam buku, melakukan pengkajian peraturan perundang-undangan yang berhubungan dengan pengaturan hukum dan implikasi pelaksanaannya di Indonesia maupun hukum yang diputuskan melalui proses penelitian.

#### 2. Spesifikasi penelitian

Spesifikasi penelitian ini adalah deskriptif analitis yaitu suatu penelitian yang bertujuan untuk mendeskripsikan atau menggambarkan

---

Yogyakarta, 1973, h.5.

<sup>25</sup> Penelitian hukum yuridis normatif ialah dengan menggunakan pendekatan perundang-undangan (statue approach),



fakta-fakta yang ada dan menganalisis data yang diperoleh secara sistematis, faktual dan akurat dikaitkan dengan ketentuan-ketentuan yuridis yang terdapat dalam peraturan perundangundangan<sup>26</sup> yang berkaitan dengan Analisis Yuridis terhadap Tanggung Jawab Notaris/PPAT yang Tidak Melakukan Pembayaran Pajak BPHTB atas Dasar Kuasa dari Wajib Pajak (Studi kasus putusan Nomor 72/Pid.B/2020/PN/Pkl , tanggal 8 Juni 2020)

### 3. Sumber dan Jenis Data

Sumber data utama dalam penelitian ini adalah data sekunder dapat diperoleh melalui studi kepustakaan meliputi peraturan perundang-undangan, buku, situs internet, media massa, kamus, dan data lain yang terbagi atas :

#### a. Bahan hukum primer

Bahan hukum primer merupakan norma kaidah dasar atau bahan-bahan hukum yang memiliki kekuatan mengikat<sup>27</sup> Bahan hukum primer yang digunakan penulis yaitu Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Kitab Undang-Undang Hukum Pidana, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, Undang-undang Nomor 2 Tahun 2000 tentang perubahan atas Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea

---

<sup>26</sup> Zainuddin Ali, *Metode Penelitian Hukum*, Ghalia, Indonesia, Jakarta, 1983, h.106

<sup>27</sup> Soerjono Soekanto & Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat*, RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2006, h. 13.

Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2016 tentang perubahan atas Peraturan Daerah Nomor 7 Tahun 2010, serta peraturan perundang-undangan dan putusan pengadilan lainnya yang berkaitan dengan permasalahan yang akan diteliti dalam penelitian ini.

- b. Bahan hukum sekunder merupakan bahan-bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai sumber primer. Terkait dengan tesis ini, bahan hukum sekunder meliputi buku-buku, jurnal hukum, serta karangan ilmiah yang relevan dengan permasalahan penelitian.
- c. Bahan hukum tersier merupakan bahan yang memberikan penjelasan lebih lanjut terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Bahan hukum tersier yang digunakan penulis yaitu kamus yang memberikan definisi-definisi dalam batasan masalah yang akan diteliti, seperti Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI).

#### 4. Metode Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data yang digunakan adalah menggunakan pengumpulan data Sekunder, untuk mendapatkan hasil yang objektif dan dapat dibuktikan kebenarannya serta dapat dipertanggungjawabkan hasilnya maka data dalam penelitian ini diperoleh melalui alat pengumpulan data yang dilakukan dengan menggunakan studi dokumen digunakan untuk memperoleh data sekunder dengan membaca, mempelajari meneliti, mengidentifikasi dan menganalisis data sekunder

yang berkaitan dengan materi penelitian.<sup>28</sup>

## 5. Metode Analisis Data

Setelah pengumpulan data dilakukan, maka data tersebut dianalisa secara kualitatif<sup>29</sup> yakni dengan mengadakan pengamatan data-data yang diperoleh dan menghubungkan tiap-tiap data yang diperoleh tersebut dengan ketentuan-ketentuan maupun asas-asas hukum yang terkait dengan permasalahan yang diteliti. Sesuai dengan sifat penelitian ini yang bersifat deskriptif analitis, dimana analisis data merupakan sebuah proses mengorganisasikan dan mengurutkan data ke dalam pola kategori dan satuan uraian dasar sehingga dapat ditemukan tema dan dapat dirumuskan hipotesis kerja seperti yang disarankan.<sup>30</sup> Selanjutnya ditarik kesimpulan dengan menggunakan metode berpikir deduktif, yaitu cara berpikir yang dimulai dari hal-hal yang umum untuk selanjutnya ditarik ke hal-hal yang khusus dengan menggunakan ketentuan berdasarkan pengetahuan umum seperti teori-teori, dalil-dalil, atau prinsip-prinsip dalam bentuk proposisi-proposisi untuk menarik kesimpulan terhadap fakta-fakta yang bersifat khusus<sup>31</sup>

## H. SISTEMATIKA PENULISAN.

Dalam penyusunan tesis ini uraikan menjadi empat bab, dimana antara bab satu dengan yang lain akan dibahas dalam ruang lingkup dan materi

<sup>28</sup> Bambang Waluyo, *Penelitian Hukum Dalam Praktek*, Sinar Grafika, Jakarta, 1996, h.

<sup>29</sup> Bambang Sunggono, *Metodelogi Penelitian Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1997, hal.10.

<sup>30</sup> Lexy J. Moleong, *Metode Penelitian Kualitatif*, Remaja Rosdakarya, Bandung, 2017 hal. 13

<sup>31</sup> Mukti Fajar & Yulianto Achmad, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, 2010, h. 109

pembahasan yang sesuai dengan kelompok masing-masing. Adapun sistematika tesis ini disusun sebagai berikut:

### **BAB I : PENDAHULUAN**

Dalam bab ini akan penulis uraikan mengenai: Latar belakang masalah, Perumusan masalah, Tujuan penelitian, Manfaat Penelitian, Kerangka konseptual, Kerangka teoritik, Metode penelitian, dan Sistematika penulisan.

### **BAB II : TINJAUAN PUSTAKA**

Dalam bab ini penulis akan menguraikan tentang teori-teori dan peraturan-peraturan yang mendasari permasalahan yang dibahas. Adapun konsep-konsep dan teori tersebut meliputi Tinjauan tentang Tindak Pidana Penipuan dan Penggelapan, Teori Keadilan dan Teori Kepastian Hukum.

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

Dalam bab ini penulis akan membahas rumusan masalah yang ada khususnya pada proses penyidikan tindak pidana Penipuan dan Penggelapan.

### **BAB IV : PENUTUP**

Dalam bab ini akan diuraikan mengenai kesimpulan dan saran yang mungkin berguna bagi para pihak.

## **BAB II**

### **TINJAUAN PUSTAKA**

#### **A. Tinjauan tentang Notaris**

##### **1. Pengertian Notaris**

Lembaga Notariat mempunyai peranan yang penting, karena menyangkut akan kebutuhan dalam pergaulan antara manusia yang menghendaki adanya alat bukti tertulis dalam bidang hukum Perdata sehingga mempunyai kekuatan otentik. Mengingat pentingnya lembaga ini, maka harus mengacu pada peraturan perundang-undangan di bidang Notariat yaitu Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris. Menurut Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang jabatan notaris menyebutkan bahwa “Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam undang-undang ini”. Selanjutnya dalam penjelasan UUJN dinyatakan bahwa notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik sejauh pembuatan akta otentik tertentu tidak dikhususkan bagi pejabat lainnya.<sup>32</sup>

##### **2. Tanggung Jawab dan Sanksi terhadap Notaris**

Di dalam lapangan hukum keperdataan sanksi merupakan tindakan hukuman untuk memaksa orang menepati perjanjian atau

---

<sup>32</sup> Pasal 1 ayat 1 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2004 Jo Undangundang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014, Tentang Jabatan Notaris.

mentaati ketentuan Undang-Undang. Hakekat sanksi sebagai suatu paksaan berdasarkan hukum juga untuk memberikan penyadaran kepada pihak yang melanggarnya. Sanksi yang ditunjukkan kepada Notaris juga merupakan sebagai penyadaran dan untuk dapat mengembalikan tindakan Notaris dalam melaksanakan tugas jabatannya untuk tertib sesuai dengan UUJN. Disamping itu untuk melindungi masyarakat dari tindakan Notaris yang dapat merugikan sehingga pemberian sanksi dapat menjaga martabat lembaga Notaris sebagai lembaga kepercayaan karena apabila Notaris melakukan pelanggaran, dapat menurunkan kepercayaan masyarakat terhadap Notaris. Adapun sanksi terhadap Notaris adalah sebagai berikut:

a. Sanksi Administratif

Dalam UUJN ditentukan ada 4 (empat) sanksi administratif yaitu:

- 1) Peringatan tertulis
- 2) Pemberhentian sementara
- 3) Pemberhentian dengan hormat atau
- 4) Pemberhentian dengan tidak hormat

Sedangkan dalam Kode Etik Notaris sanksi administratif diatur dalam Pasal 6 ayat (1) yang menyebutkan : sanksi yang dikenakan terhadap anggota yang melakukan pelanggaran kode etik dapat berupa:

- 1) Teguran
- 2) Peringatan



- 3) Pemberhentian sementara dari anggota perkumpulan
- 4) Pemberhentian dengan hormat dari keanggotaan perkumpulan
- 5) Pemberhentian dengan tidak hormat dari keanggotaan perkumpulan

b. Sanksi Perdata.

Sanksi keperdataan ialah sanksi yang dijatuhkan terhadap kesalahan yang terjadi akibat wanprestasi maupun perbuatan yang melanggar hukum *onrechtmatige daad*. Sanksi secara keperdataan dapat berupa penggantian biaya, ganti rugi dan bunga. Notaris akan dimintakan sanksi apabila mendapat gugatan dari para penghadap yang merasa dirugikan akibat akta yang bersangkutan cacat hukum, sehingga mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan atau batal demi hukum

Akta Notaris memiliki kekuatan pembuktian sempurna namun apabila dilanggar ketentuan tertentu, maka akan terdegradasi nilai pembuktiannya menjadi akta dibawah tangan. Pasal 1869 KUHPerdata menentukan batasan akta Notaris yang mempunyai kekuatan sebagai akta di bawah tangan dapat terjadi jika tidak memenuhi ketentuan:

- 1) Tidak berwenangnya pejabat yang bersangkutan
- 2) Tidak mempunyai pejabat umum yang bersangkutan
- 3) Cacat dalam bentuknya

Akta dibawah tangan memiliki nilai pembuktian yang

sempurna sepanjang para pihak mengakuinya. Apabila para pihak melanggar ketentuan tertentu seperti yang tercantum dalam UUJN, maka akta yang bersangkutan tetap mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna serta mengikat para pihak. Suatu akta yang dinyatakan batal demi hukum maka akta tersebut dianggap tidak pernah ada atau tidak pernah dibuat, sesuatu yang tidak pernah dibuat tidak dapat dijadikan sebagai dasar suatu tuntutan dalam bentuk kompensasi kerugian yang biasanya berupa penggantian biaya, ganti rugi dan bunga.

Akta Notaris yang batal demi hukum tidak dapat dimintakan untuk memberikan penggantian biaya, ganti rugi dan bunga. Penggantian biaya, ganti rugi dan bunga dapat digugat kepada Notaris dengan mendasarkan pada hubungan hukum Notaris dengan para pihak yang menghadap Notaris. Apabila ada pihak yang merasa dirugikan dari akta yang dibuat oleh Notaris, maka yang bersangkutan dapat secara langsung mengajukan tuntutan secara perdata terhadap Notaris tersebut sehingga Notaris tersebut dapat bertanggung jawab secara perdata atas akta yang dibuatnya. Tuntutan penggantian biaya, ganti rugi dan bunga terhadap Notaris, tidak didasarkan pada kedudukan alat bukti yang berubah karena melanggar ketentuan-ketentuan tertentu dalam UUJN, tetapi didasarkan kepada hubungan hukum yang terjadi antara Notaris dan para pihak yang menghadap Notaris tersebut. Sekalipun Notaris

tersebut telah purna bakti, Notaris tersebut tetap harus bertanggung jawab secara perdata terhadap akta yang pernah dibuatnya.

c. Sangsi Pidana

Pemidanaan terhadap Notaris tersebut dapat dilakukan dengan batasan-batasan sebagai berikut:

- 1) Adanya tindakan hukum dari Notaris terhadap aspek lahiriah, formal dan materiil dalam akta, yang dengan sengaja dan penuh kesadaran, serta direncanakan bahwa akta yang akan dibuat itu telah disepakati bersama-sama dengan para penghadap untuk melakukan suatu tindak pidana.
- 2) Adanya tindakan hukum dari Notaris dalam membuat akta tidak sesuai dengan Undang-Undang Jabatan Notaris dan Kode Etik Notaris.

Penjatuhan sanksi pidana terhadap Notaris dapat dilakukan sepanjang batasan-batasan sebagaimana tersebut dilanggar, artinya disamping memenuhi rumusan pelanggaran yang tersebut dalam UUJN, Kode Etik Jabatan Notaris juga harus memenuhi rumusan dalam KUHP. UUJN dan Kode Etik Jabatan Notaris tidak mengatur sanksi pidana maka apabila terjadi pelanggaran pidana terhadap Notaris dapat dikenakan sanksi pidana yang terdapat dalam KUHP apabila dapat dibuktikan di Pengadilan bahwa secara sengaja atau tidak sengaja Notaris secara bersama-sama dengan para pihak penghadap membuat akta dengan maksud dan tujuan untuk

menguntungkan pihak atau penghadap tertentu saja atau merugikan penghadap yang lain, apabila terbukti Notaris tersebut wajib dihukum.

## **B. Tinjauan umum tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah/PPAT**

Menurut kamus hukum<sup>33</sup> salah satu arti dari Ambtenaren adalah Pejabat. Dengan demikian menurut Habib Adjie, Openbare Ambtenaren adalah pejabat yang mempunyai tugas yang bertalian dengan kepentingan masyarakat, sehingga Openbare Ambtenaren diartikan sebagai Pejabat yang disertai tugas untuk membuat akta otentik yang melayani kepentingan masyarakat, Habib Adjie memberikan kualifikasi dari definisi Pejabat Umum tidak hanya diberikan kepada Notaris<sup>34</sup> saja, tapi juga diberikan kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah PPAT<sup>35</sup> dan Pejabat Lelang<sup>36</sup>.

Berkenaan dengan diperlukannya akta PPAT sebagai alat bukti keperdataan yang terkuat menurut tatanan hukum yang berlaku, maka diperlukan adanya pejabat umum yang ditugaskan oleh undang-undang untuk melaksanakan pembuatan akta otentik itu. Perwujudan tentang perlunya kehadiran pejabat umum untuk lahirnya akta otentik maka keberadaan PPAT sebagai pejabat umum tidak dapat dihindarkan. Agar suatu tulisan mempunyai nilai bobot akta otentik yang bentuknya ditentukan oleh undang-undang membawa konsekuensi logis, bahwa pejabat umum

---

<sup>33</sup> Istilah Openbare Ambtenaren yang terdapat dalam Pasal 1868 BW diterjemahkan menjadi Pejabat Umum oleh R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, 1983, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pradnya Paramita, Jakarta

<sup>34</sup> Lihat Pasal 1 angka 1 dan Pasal 15 ayat (1) UUJN

<sup>35</sup> Lihat Pasal 1 angka 4 UU No. 4 Tahun 1996, dan Pasal 1 ayat (1) PP No. 37 Tahun 1998.

<sup>36</sup> Lihat Pasal 1 ayat (2) Keputusan Menteri Keuangan RI Nomor 338/KMK.01/2000.

yang melaksanakan pembuatan akta otentik itupun harus pula diatur dalam Undang-Undang dan tidak dalam peraturan perundang-undangan yang lebih rendah misalnya Peraturan Pemerintah.

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah diundangkan pada tanggal 5 Maret 1998, dibuat dengan pertimbangan untuk menjamin kepastian hukum hak-hak atas tanah didalam UndangUndang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Dasar Pokok-Pokok Agraria dengan memerintahkan kepada Pemerintah untuk melaksanakan pendaftaran tanah. Dalam rangka pelaksanaan pendaftaran tanah tersebut didalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah telah menetapkan jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah diberikan kewenangan untuk membuat alat bukti mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun yang akan dijadikan dasar pendaftaran.

Selanjutnya diundangkannya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah pada tanggal 22 Juni 2016, dibuat dengan pertimbangan untuk meningkatkan peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah serta untuk meningkatkan pelayanan kepada masyarakat atas pendaftaran tanah, maka perlu melakukan perubahan terhadap beberapa ketentuan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang

Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah menyatakan bahwa, “PPAT adalah pejabat umum yang diberikan kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai Hak Atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.”

Hak atas tanah merupakan wewenang yang diberikan kepada pemegangnya untuk mempergunakan dan/atau mengambil manfaat dari tanah yang menjadi haknya. Ketentuan Pasal 4 ayat (2) UUPA, kepada pemegang hak atas tanah diberikan wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan langsung yang berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut UUPA dan peraturan hukum lain yang lebih tinggi.<sup>37</sup>

#### 1. Jenis-Jenis Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Pada Pasal 1 ayat (1), ayat (2) dan ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah jo Pasal 1 ayat (10) ayat (2) dan ayat (3) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 23 Tahun 2009 Tentang Perubahan Atas Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah, telah membagi PPAT

---

<sup>37</sup> Jayadi Setiabudi. 2015. Pedoman Pengurusan Surat Tanah & Rumah Beserta Perizinannya. Yogyakarta. Penerbit Buku Pintar. Hal. 19



dalam 3 (tiga) kelompok yaitu:

- a. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah pejabat umum yang diberikan kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.
- b. PPAT Sementara (PPATS) adalah pejabat pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas pejabat pembuat akta tanah dengan membuat akta pejabat pembuat akta tanah.
- c. PPAT Khusus (PPATK) adalah pejabat badan pertanahan nasional yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas pejabat pembuat akta tanah dengan membuat akta pejabat pembuat akta tanah tertentu khusus dalam rangka pelaksanaan atau tugas pemerintah tertentu.

## 2. Dasar Hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah

- a. UUPA Nomor 5 Tahun 1960

Ketentuan Hukum tentang PPAT yang diatur dalam UUPA yaitu Pasal 19 UUPA yang menyatakan bahwa :

- 1) Untuk menjamin Kepastian Hukum oleh Pemerintah diadakan Pendaftaran Tanah di seluruh Wilayah Republik Indonesia menurut Ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah ;
- 2) Pendaftaran tersebut dalam ayat 1 Pasal ini meliputi :
  - a) Pengukuran, Perpetaan dan Pembukaan Tanah;

- b) Pendaftaran Hak-hak atas Tanah dan Peralihan Hak-hak tersebut; Pemberian Surat-surat Tanda Bukti Hak, yang berlaku
  - c) sebagai Alat Pembuktian yang Kuat;
- 3) Pendaftaran Tanah diselenggarakan dengan mengingat Keadaan Negara dan Masyarakat, Keperluan Lalu-lintas Sosial Ekonomi serta kemungkinan penyelenggaraannya, menurut Pertimbangan Menteri Agraria; dan
- 4) Dalam Peraturan Pemerintah diatur Biaya-biaya yang bersangkutan dengan yang tidak mampu dibebaskan dari Pembayaran Biaya-biaya tersebut.

Dalam Peraturan tersebut PPAT berfungsi sebagai Pembuat Akta yang dimaksudkan untuk Memindahkan Hak atas Tanah, Memberikan Hak Baru atau Membebaskan Hak atas Tanah, dalam rangka Pendaftarannya.

b. Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan

PPAT sebagai Pejabat Umum yang ditegaskan dalam Pasal 1 Undang-undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-benda yang berkaitan dengan Tanah disebutkan bahwa : “Pejabat Pembuat Akta Tanah yang selanjutnya disebut PPAT, adalah Pejabat Umum yang diberi Wewenang untuk membuat Akta Pemindahan Hak atas Tanah, Akta Pembebanan Hak atas Tanah, dan Akta Pemberian Kuasa Pembebanan Hak

Tanggung “menurut Peraturan Perundang-undangan yang Berlaku”.

Undang-undang Nomor 4 tahun 1996 memberi ketegasan bahwa PPAT adalah Pejabat Umum dan berwenang membuat Akta Autentik, yang menurut Pasal 1868 KUHPerdara adalah : “ .... suatu Akta yang di dalam bentuk yang ditetapkan oleh Undang-undang, dibuat oleh atau dihadapkan Pejabat Umum yang Berkuasa untuk di Tempat dimana Akta Dibuatnya”

- c. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Pengaturan tentang PPAT dalam PP Nomor 24 tahun 1997 dituangkan dalam Pasal 37 yang menegaskan bahwa Peralihan Hak atas Tanah dan Hak Milik atas Satuan Rumah Susun melalui Jual Beli, Tukar-Menukar, Hibah, Pemasukan dalam Perusahaan dan Perbuatan Pemindahan Hak Lainnya, kecuali Pemindahan Hak melalui Lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan Akta yang dibuat oleh PPAT yang Berwenang menurut Ketentuan Peraturan Perundang-undangan yang Berlaku.

- d. PP Nomor 37 tahun 1998 tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

PP Nomor 37 tahun 1998 tentang PPAT ini merupakan Landasan Yuridis Pengaturan tentang PPAT di Indonesia. Dalam Pasal 1 disebutkan bahwa: “ 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”.

PPAT sebagai Pejabat yang Berwenang membuat Akta Autentik Peralihan Hak atas Tanah diangkat dan diberhentikan oleh Menteri yang bertanggung jawab di Bidang Agraria/Pertanahan. Segala hal yang menyangkut Tugas dan Wewenang PPAT ditegaskan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah yang dituangkan pada tanggal 5 Maret tahun 1998 (Lembaran Negara tahun 1998 Nomor 52, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3746).

- e. Peraturan Kepala BPN Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksana PP Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

Peraturan Kepala BPN Nomor 1 tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksana PP Nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah sebagai Pengganti dari Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala BPN Nomor 4 tahun 1999 tentang Pelaksanaan PP Nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Mengenai Penunjukan PPAT Sementara diatur dalam Pasal 19 Peraturan Kepala BPN Nomor 1 tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998, yaitu

“Penunjukan Camat sebagai PPAT Sementara dilakukan dalam hal di daerah Kabupaten/Kota sebagai Wilayah Kerjanya masih tersedia Formasi PPAT”. Keputusan Penunjukan Camat sebagai PPAT Sementara oleh Kepala Badan yang pelaksanaannya didelegasikan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.

### 3. Tugas pokok dan Wewenang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Tugas-tugas PPAT untuk menyelenggarakan suatu daftar dari akta-akta yang dibuatnya antara lain reportorium. Reportorium merupakan daftar dari akta-akta yang dibuatnya yang berisikan nama dari penghadap, sifat aktanya, jual beli, hibah, tanggal akta dibuatnya dan nomornya, identitas dari tanahnya/surat ukur dan luas tanahnya beserta bangunan yang termasuk permanen, semi permanen, darurat dan tanaman yang ada dan lain-lain keterangan<sup>38</sup> PPAT mempunyai kewajiban untuk mengirimkan daftar laporan akta-akta PPAT setiap awal bulan dari yang sudah berjalan kepada Badan Pertanahan Nasional Propinsi/Daerah, Kepala Perpajakan, dan Kepala Kantor Pajak Bumi dan Bangunan. Selain itu PPAT juga mempunyai kewajiban membuat papan nama, buku daftar akta, dan menjilid akta serta warkah pendukung akta.

Pasal 6 ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997 menetapkan bahwa: “Dalam melaksanakan pendaftaran tanah, Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh PPAT dan pejabat lain yang ditugaskan untuk

---

<sup>38</sup> A.P.Parlindungan, 1989, Bunga Rampai Hukum Agraria Serta Landform, Bagian I, Mandar Maju, Bandung, h. 194.

melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu menurut PP ini dan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan”. Dalam Pasal 6 ayat (2) ini hanya disebutkan kegiatan-kegiatan tertentu, tidak disebutkan secara tegas kegiatan-kegiatan apa dalam pendaftaran tanah yang menjadi tugas PPAT untuk membantu Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.

PPAT dalam membantu pelaksanaan pendaftaran tanah oleh Kepala Kantor Pertanahan ditetapkan dalam Pasal 2 Peraturan Jabatan PPAT, mempunyai tugas pokok yaitu :

- a. PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.
- b. Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah sebagai berikut: a) Jual beli; b) Tukar Menukar; c) Hibah; d) Pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng); e) Pembagian hak bersama; f) Pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas tanah Hak Milik; g) Pemberian Hak Tanggungan; h) Pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan.

Pasal 2 ayat (1) PJPPAT menyatakan bahwa tugas pokok PPAT adalah melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah. Untuk menjawab kegiatan dalam pendaftaran tanah yang menjadi tugas PPAT



dapat dilihat dalam Pasal 19 ayat (2) UUPA yang dijabarkan dalam PP No. 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah yaitu sebagai berikut:

- a. Kegiatan Pendaftaran tanah untuk pertama kali (Opzet atau Initial Registration). Yang dimaksud dengan pendaftaran tanah untuk pertama kali menurut Pasal 1 angka 9 PP No. 24 Tahun 1997, adalah kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan terhadap objek pendaftaran tanah yang belum didaftar berdasarkan PP No. 10 Tahun 1961 atau PP No. 24 Tahun 1997. Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali ini dapat dilakukan secara sistematis dan sporadis.
- b. Kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah (Bijhouding atau Maintenance). Yang dimaksud dengan kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah menurut Pasal 1 angka 12 PP No. 24 Tahun 1997, adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk menyesuaikan data fisik dan data yuridis dalam peta pendaftaran, daftar tanah, daftar nama, surat ukur, buku tanah dan sertipikat dengan perubahan-perubahan yang terjadi kemudian. Pemeliharaan data pendaftaran tanah dilakukan apabila terjadi perubahan pada data fisik atau data yuridis objek pendaftaran tanah yang telah terdaftar. Pemegang hak yang bersangkutan wajib mendaftarkan perubahan data fisik dan data yuridis kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat untuk dicatat dalam buku tanah.

Kewenangan PPAT diatur dalam PJPPAT, yaitu :

- a. Untuk melaksanakan tugas pokok sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2, seorang PPAT mempunyai kewenangan membuat 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 di daerah kerjanya.
- b. PPAT Khusus hanya berwenang membuat akta mengenai perbuatan hukum yang disebut secara khusus dalam penunjukannya.

Pada dasarnya tugas Pejabat Pembuat Akta Tanah ialah membantu Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dalam mewujudkan salah satu tujuan pendaftaran tanah yaitu untuk terwujudnya tertib administrasi pertanahan sebagaimana ditetapkan dalam Pasal 3 PP No. 24 Tahun 1997, dengan membuat akta-akta yang dijadikan dasar pendaftaran perubahan data tanah. Tugas dari kantor pertanahan sendiri adalah melakukan recording of title dan continues recording dan kemudian menerbitkan bukti haknya yang disebut sertipikat hak atas tanah (bersifat administratif). Data pendaftaran tanah yang tercatat di kantor pertanahan harus sesuai dengan keadaan atau status yang sebenarnya mengenai bidang tanah yang bersangkutan, baik data fisik maupun data yuridis mengenai bidang tanah tersebut. Oleh karena itu akta PPAT wajib dibuat sedemikian rupa dan PPAT bertanggung jawab untuk memeriksa syarat-syarat untuk sahnya perbuatan hukum yang bersangkutan.

Selanjutnya diketahui bahwa kewenangan untuk membuat akta yang melekat pada jabatan PPAT dan kewenangan itu tidak pernah menjadi kewenangan BPN, karena telah diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah dan tidak ada ketentuan lain di lingkungan Badan Pertanahan Nasional pasal yang menegaskan bahwa PPAT lahir secara atributif atau delegatif dari kewenangan BPN, namun PPAT lahir dari Policy Rules Pemerintah secara langsung, sehingga dengan demikian dapat dikatakan PPAT bukan subordinasi dari Badan Pertanahan Nasional.<sup>39</sup>

Sesuai dengan jabatan PPAT sebagai Pejabat Umum maka akta yang dibuatnya mempunyai kedudukan sebagai akta otentik. Oleh karena itu, pembuatan akta yang objeknya berada di luar daerah kerja seorang PPAT merupakan suatu pelanggaran yang mengakibatkan perbuatan hukum itu menjadi tidak sah dan tidak dapat dipergunakan sebagai dasar pendaftaran tanah.

PPAT bertugas melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai Hak Atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu. Perbuatan hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah sebagai berikut:

---

<sup>39</sup> N.G. Yudara, Kedudukan akta PPAT sebagai alat bukti tertulis yang otentik, Makalah, Jakarta 8 Juni 2001, h 3

- a. Jual beli
- b. Tukar menukar
- c. Hibah
- d. Pemasukan ke dalam perusahaan (inbrenng)
- e. Pembagian hak bersama
- f. Pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas Tanah Hak Milik
- g. Pemberian Hak Tanggungan
- h. Pemberian Kuasa membebaskan Hak Tanggungan

Selain itu, pada Pasal 26 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah menyatakan bahwa, “PPAT harus membuat satu buku daftar untuk semua akta yang telah dibuatnya. Diisi setiap hari kerja dan ditutup setiap akhir hari kerja dengan paraf PPAT yang bersangkutan. PPAT mengirimkan laporan bulanan mengenai akta tersebut dengan mengambil dari buku daftar akta PPAT untuk dilaporkan kepada Kepala Kantor Pertanahan berlaku selambat-lambatnya tanggal 10 bulan berikutnya.” PPAT dapat pula membuat akta pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan dan sebagai catatan Notaris juga berhak untuk membuat akta pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan tersebut dengan formulir yang sudah di bakukan oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional. Namun harus diperiksa dengan seksama bahwa pajak balik nama dan bea perolehan hak telah dibayarkan oleh yang bersangkutan sebelum PPAT membuat

akta PPAT-nya.<sup>40</sup>

Sehubungan dengan Tugas dan Wewenang PPAT membantu 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 PPAT sebagai Pejabat Umum, maka Akta yang dibuatnya diberi kedudukan sebagai Akta Autentik. Akta 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 menumbulkan Sengketa di kemudian hari.

Pasal 4 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 menegaskan bahwa PPAT hanya berwenang membuat Akta mengenai Hak Atas Tanah atau Hak 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, dapat dibuat oleh PPAT yang Daerah Kerjanya meliputi salah satu Bidang Tanah atau Satuan Rumah Susun yang haknya menjadi Objek Perbuatan Hukum”.

#### 4. Kewajiban Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Kewajiban PPAT sebagaimana yang diatur dalam Pasal 45

---

<sup>40</sup> Didik Ariyanto. 2006. Pelaksanaan Fungsi Dan Kedudukan Camat Sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara Di Kabupatn Gombang. Semarang. Tesis. PPS Universitas Diponegoro. Hlm, 29-30

Peraturan Kepala BPN Nomor 1 tahun 2006 adalah :

- a. menjunjung tinggi Pancasila, UUD 1945 dan Negara Republik Indonesia
- b. mengikuti Pelantikan dan Pengangkatan Sumpah Jabatan sebagai PPAT
- c. menyampaikan Laporan Bulanan kepada Kepala Kantor Pertanahan, Kepala Kantor Wilayah dan Kepala Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan
- d. menyerahkan Protokol PPAT dalam hal berhenti dari jabatannya atau me-laksanakan cuti
- e. membebaskan Uang Jasa bagi yang tidak mampu
- f. membuka Kantor setiap hari kerja kecuali Cuti atau Hari Libur Resmi
- g. berkantor hanya di 1 (satu) Kantor dalam Daerah Kerja sesuai dengan Ke-putusan Pengangkatan PPAT
- h. menyampaikan Alamat Kantor, Contoh Tanda Tangan, Contoh Paraf dan Teraan Cap/ Stempel Jabatannya kepada Kepala Kantor Wilayah, Bupati/Walikota, Ketua Pengadilan Negeri dan Kepala Kantor Pertanahan yang wilayahnya meliputi Daerah Kerja PPAT
- i. melaksanakan Jabatannya secara Nyata setelah Pengambilan Sumpah
- j. memasang Papan Nama dan menggunakan Stempel yang bentuk dan ukurannya ditetapkan oleh Kepala Badan dan



k. Lain-lain sesuai Peraturan Perundang-undangan . Kewajiban lain yang harus dilaksanakan oleh PPAT, satu bulan setelah Pengambilan Sumpah Jabatan ditentukan dalam Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 yaitu :

- 1) Menyampaikan Alamat Kantornya, Contoh Tanda Tangan, Contoh Paraf dan Cap/stempel Jabatannya kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi, Bupati/Walikota/Kepala Daerah Tingkat II, Ketua Pengadilan Negeri, dan Kepala Kantor Pertanahan yang Wilayahnya meliputi Daerah Kerja PPAT yang bersangkutan; dan
- 2) Melaksanakan Jabatannya Secara Nyata. PPAT harus berkantor di satu kantor dalam Daerah Kerjanya dan Wajib Memasang Papan Nama serta menggunakan Stempel yang bentuk dan ukurannya ditetapkan oleh Kepala Badan. Selanjutnya Akta PPAT dibuat dengan Bentuk yang ditetapkan oleh Kepala Badan.

PPAT harus dapat melaksanakan Tugas yang diembannya dengan sebaik-baiknya. Karena dalam Pasal 62 PP Nomor 24 tahun 1997 telah ditetapkan sanksi bagi PPAT yang dalam melaksanakan tugasnya mengabaikan Ketentuan-ketentuan yang berlaku serta petunjuk dari Menteri atau Pejabat yang ditunjuk. Sanksi yang dikenakan berupa Tindakan Administratif, berupa Teguran Tertulis sampai Pemberhentian

dari Jabatannya dengan tidak mengurangi kemungkinan dituntut ganti rugi oleh pihak-pihak yang menderita kerugian yang diakibatkan oleh diabaikannya ketentuan tersebut.

Berdasarkan Pasal 40 ayat (1) dan (2) Peraturan Pemerintah Nomor 44 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menegaskan bahwa :  
Ayat (1) menyebutkan “selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal ditandatanganinya Akta yang bersangkutan, PPAT wajib menyampaikan Akta yang dibuatnya berikit Dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan untuk didaftar’, Ayat (2) menyebutkan “PPAT wajib menyampaikan Pemberitahuan Secara Tertulis mengenai telah disampaikannya Akta sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada Para Pihak yang bersangkutan”.

5. Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Dalam hal pembuatan akta PPAT, ada berbagai perkembangan dalam pengaturan mengenai bentuknya. Adapun payung hukum pengaturan dari bentuk akta PPAT dari dulu hingga sekarang yakni :

- a. Peraturan Menteri Agraria Nomor 11 Tahun 1961 tentang Bentuk Akta (PMA 11/1961).
- b. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Perka BPN 3/1997).
- c. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 8 Tahun 2012

tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Perka BPN No. 8 Tahun 2012).

PPAT sebagai pejabat umum yang berwenang membuat akta pertanahan dibatasi kewenangannya untuk membuat 8 jenis akta sebagaimana diatur dalam Pasal 2 ayat (2) PJPPAT Jo. Pasal 95 ayat (1) Perka BPN 3/1997 Jo. Pasal 2 ayat (2) Perka BPN 1/2006, yaitu:

- a. Jual-beli
- b. Tukar-menukar
- c. Hibah
- d. Pemasukan ke dalam perusahaan
- e. Pembagian hak bersama
- f. Pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas tanah Hak Milik
- g. Pemberian Hak Tanggungan
- h. Pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan.

Sudikno Mertokusumo menjelaskan bahwa akta mempunyai fungsi sebagai berikut:<sup>41</sup>

- a. Fungsi formil (formalitas causa) yang berarti bahwa untuk lengkapnya atau sempurnanya (bukan untuk sahnya) suatu perbuatan hukum haruslah dibuat suatu akta, disini akta merupakan syarat formil untuk adanya suatu perbuatan hukum.

---

<sup>41</sup> Sudikno Mertokusumo, 2006, Hukum Acara Perdata Indonesia, Edisi ke-7 Cet. 1, Liberty, Yogyakarta, (selanjutnya disingkat Sudikno Mertokusumo II), h. 121-122.

- b. Fungsi alat bukti (*probationis causa*) bahwa akta itu dibuat sejak semula dengan sengaja untuk pembuktian dikemudian hari, sifat tertulisnya suatu perjanjian dalam bentuk akta itu tidak membuat sahnyanya perjanjian, tetapi hanyalah agar dapat digunakan sebagai alat bukti dikemudian hari.

Mengenai fungsi akta PPAT dalam jual beli, Mahkamah Agung dalam Putusannya No. 1363/K/Sip/1997 berpendapat bahwa Pasal 19 PP No. 10 Tahun 1961 secara jelas menentukan bahwa akta PPAT hanyalah suatu alat bukti dan tidak menyebut bahwa akta itu adalah syarat mutlak tentang sah tidaknya suatu jual beli tanah<sup>42</sup> Menurut Boedi Harsono, akta PPAT berfungsi sebagai alat pembuktian mengenai benar sudah dilakukannya jual beli, Jual beli tersebut masih dapat dibuktikan dengan alat pembuktian yang lain. Akan tetapi dalam sistem pendaftaran tanah menurut PP No. 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah yang sekarang sudah disempurnakan dengan PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, pendaftaran jual beli itu hanya dapat (boleh) dilakukan dengan akta PPAT sebagai buktinya. Orang yang melakukan jual beli tanpa dibuktikan dengan akta PPAT tidak akan dapat memperoleh sertifikat, biarpun jual belinya sah menurut hukum. Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa akta PPAT merupakan syarat mutlak yang harus ada dalam suatu peralihan hak atas tanah, karena berkaitan dengan pendaftarannya, dimana BPN akan menolak pendaftarannya

---

<sup>42</sup> Adrian Sutedi, 2010, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Cet. ke-4, Sinar Grafika, Jakarta, h. 79.

apabila tidak melampirkan Akta Jual Beli yang dibuat dihadapan PPAT.

Selanjutnya Sjaifurrachman menyimpulkan bahwa akta otentik sekurang-kurangnya mempunyai tiga fungsi yaitu:

- a. Sebagai bukti bahwa para pihak yang bersangkutan telah mengadakan perjanjian tertentu
- b. Sebagai bukti bagi para pihak bahwa apa yang tertulis dalam perjanjian adalah menjadi tujuan dan keinginan para pihak
- c. Sebagai bukti kepada pihak ketiga bahwa pada tanggal tertentu kecuali apabila ditentukan sebaliknya para pihak telah mengadakan perjanjian dan bahwa isi perjanjian adalah sesuai dengan kehendak para pihak.

Fungsi akta PPAT sebagai alat bukti menjadi sangat penting dalam membuktikan akan suatu perbuatan hukum yang menjadi dasar timbulnya hak atau perikatan dimana hal tersebut didasarkan pada ketentuan Pasal 1865 KUHPerdota yang menyatakan bahwa “Setiap orang yang mendalilkan bahwa ia mempunyai suatu hak atau guna meneguhkan haknya sendiri maupun membantahkan suatu hak orang lain, menunjuk pada suatu peristiwa, diwajibkan membuktikan adanya hak atau peristiwa tersebut.

### **C. Peralihan Hak Atas Tanah Dengan Akta Jual Beli**

Peralihan hak atas tanah adalah memindah hak atau beralihnya penguasaan tanah yang semula milik seseorang atau sekelompok masyarakat ke masyarakat lainnya. Peralihan tersebut dapat dilakukan dengan cara

menukar atau memindahkan tanah, Perbuatan hukum pemindahan hak bertujuan untuk memindahkan hak atas tanah kepada pihak lain untuk selama-lamanya. Perbuatan hukum adalah segala perbuatan manusia yang secara sengaja dilakukan oleh seseorang untuk menimbulkan hak dan kewajiban-kewajiban, misalnya membuat surat wasiat, membuat persetujuan-persetujuan.

Peralihan hak atas tanah dengan dibuktikannya Akta PPAT bertujuan untuk pendaftaran tanah, Jual beli tanpa dibuktikan dengan Akta PPAT tidak akan memperoleh sertifikat, biarpun jual belinya sah menurut hukum. Akta Jual Beli PPAT, diisyaratkan bagi para pihak untuk menyerahkan surat-surat yang diperlukan kepada PPAT, yaitu:

1. Jika tanahnya sudah bersertifikat, sertifikat tanahnya yang asli dan tanda bukti pembayaran biaya pendaftarannya
2. Jika tanahnya belum bersertifikat, surat keterangan bahwa tanah tersebut belum bersertifikat, surat-surat tanah yang ada yang memerlukan penguatan oleh Kepala Desa dan Camat, dilengkapi dengan surat-surat yang membuktikan identitas penjual dan pembelinya yang diperlukan untuk sertifikat tanahnya setelah selesai dilakukan jual beli.<sup>43</sup>

Akta PPAT merupakan salah satu sumber data bagi pemeliharaan data pendaftaran tanah, maka wajib dibuat sedemikian rupa sehingga dapat dijadikan dasar yang kuat untuk pendaftaran pemindahan dan pembebanan

---

<sup>43</sup> Adrian Sutedi, 2016, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Jakarta, Sinar Grafika, h.78



hak yang bersangkutan. Oleh karena itu PPAT bertanggung jawab untuk memeriksa syarat-syarat untuk sahnya perbuatan hukum yang bersangkutan, antara lain mencocokkan data yang terdapat dalam sertipikat dengan daftar daftar yang ada di Kantor Pertanahan. Salah satu Akta PPAT adalah Akta Jual Beli merupakan dokumen yang membuktikan adanya peralihan hak atas tanah dari pemilik sebagai penjual kepada pembeli sebagai pemilik baru. Pada prinsipnya jual beli tanah bersifat terang dan tunai, yaitu dilakukan di hadapan PPAT dan harganya telah dibayar lunas, jika harga jual beli tanah belum dibayar lunas maka pembuatan Akta Jual Beli belum dapat dilakukan. Dalam melakukan proses transaksi jual beli tanah terdapat 3 (tiga) tahapan yang harus dilakukan, yaitu :

1. Sebelum Penandatanganan Akta Jual Beli (Tahap Persiapan Sebelum melakukan Proses Jual Beli Tanah dan/atau Bangunan)

Langkah pertama yang harus dilakukan oleh penjual dan pembeli sebelum melakukan transaksi jual-beli tanah adalah dengan mendatangi Kantor PPAT karena secara hukum peralihan hak atas tanah wajib dilakukan melalui PPAT dan tidak dapat dilakukan dibawah tangan. Pada umumnya yang dilakukan oleh PPAT sebelum menindak lanjuti proses transaksi jual beli hak atas tanah adalah dengan melakukan pemeriksaan sertifikat hak atas tanah ke BPN dan pemeriksaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB). Untuk melakukan pemeriksaan tersebut PPAT akan meminta asli sertifikat hak atas tanah dan Surat Tanda Terima Setoran (STTS) atau Surat Pemberitahuan Pajak Terutang

(SPPT) PBB dari pihak penjual.

Adapun data-data yang dibutuhkan untuk terjadinya Jual beli adalah sebagai berikut:

a. Data dari Penjual, data yang perlu disiapkan adalah:

- 1) Foto copy KTP (apabila sudah menikah maka Foto copy KTP Suami dan Istri)
- 2) Kartu Keluarga (KK)
- 3) Surat Nikah (kalau sudah menikah)
- 4) Asli Sertifikat Hak Atas Tanah yang akan dijual meliputi (Sertifikat Hak Milik, Sertifikat Hak Guna Bangunan, Sertifikat Hak Guna Usaha, Sertifikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun). Selain 4 jenis sertifikat tersebut, maka bukan Akta PPAT yang digunakan melainkan Akta Notaris.
- 5) Bukti Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) 5 tahun terakhir.
- 6) NPWP
- 7) Foto copy Surat Keterangan WNI/ganti nama (bila ada untuk WNI keturunan)
- 8) Surat bukti persetujuan suami istri (bagi yang sudah berkeluarga)
- 9) Jika suami/istri penjual sudah meninggal maka yang harus dibawa adalah akta kematian.
- 10) Jika suami istri telah bercerai, yang harus dibawa adalah Surat Penetapan dan Akta Pembagian Harta Bersama yang

menyatakan tanah/bangunan adalah hak dari penjual dari pengadilan.

b. Data dari pembeli adalah:

- 1) Foto copy KTP (Apabila sudah menikah maka Foto copy KTP suami dan Istri);
- 2) Kartu Keluarga (KK);
- 3) Surat Nikah (kalau sudah menikah);
- 4) NPWP.

2. Sesudah Penandatanganan Akta Jual Beli (Proses Pembuatan Akta Jual Beli), terdapat beberapa syarat yang harus ada dalam pembuatan Akta

Jual Beli yaitu antara lain:

- a. Ada obyek yang akan dialihkan;
- b. Ada persetujuan dari kedua belah pihak;
- c. Surat kuasa apabila diperlukan;
- d. Melakukan pengecekan mengenai keaslian sertifikat;
- e. Melunasi BPHTB;
- f. Akta dibuat 2 (dua) lembar asli dan 1 (satu) lembar salinan untuk pihak pembeli .

Proses pembuatan Akta Jual Beli tidak dapat selesai dalam sehari karena pejabat yang berwenang akan memeriksa terlebih dahulu keaslian sertifikat tanah dari properti yang dijual di BPN. Akta Jual Beli akan diterbitkan dalam dua lembar dan keduanya asli, Satu lembar akan disimpan di kantor PPAT dan satu lembar lainnya disampaikan ke

BPN untuk keperluan pendaftaran balik nama sedangkan penjual dan pembeli akan hanya mendapat salinan dari Akta Jual Beli tersebut.

3. Setelah Penandatanganan Akta Jual Beli (Proses Balik Nama Sertipikat Tanah Yang Di Perjual Belikan)

Apabila pembuatan Akta Jual Beli (AJB) telah selesai, maka PPAT kemudian menyerahkan berkas-berkas Akta Jual Beli ke Kantor Pertanahan (BPN) untuk keperluan balik nama sertifikat menjadi nama pembeli selaku pemilik baru atas tanah tersebut. Bahwa penyerahan berkas-berkas tersebut harus dilaksanakan selambat-lambatnya selama 7 (tujuh) hari kerja sejak akta tersebut ditandatangani.

Setelah membuat akta jual-beli, PPAT kemudian menyerahkan berkas akta jual beli ke Kantor Pertanahan, untuk keperluan balik nama sertifikat, selambatlambatnya dalam 7 (tujuh) hari kerja sejak ditandatanganinya akta jualbeli tanah tersebut. Adapun berkas-berkas yang harus diserahkan ke Kantor Pertanahan (BPN) untuk melakukan proses balik nama, antara lain sebagai berikut:

- a. Surat Pengantar dari PPAT yang dibuat rangkap 2 (dua).
- b. Surat permohonan balik nama yang ditandatangani oleh pembeli atau Kuasanya jika dikuasakan.
- c. Asli dan Fotokopi Sertifikat Hak atas tanah.
- d. Akta Jual Beli (AJB) PPAT yang sudah lengkap.
- e. Fotocopy Kartu Tanda Penduduk (KTP) pembeli dan penjual yang masih berlaku dan di lialisir pihak yang berwenang.

- f. Bukti pelunasan pembayaran Pajak Penghasilan (PPh).
- g. Bukti pelunasan pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).
- h. Bukti pelunasan pembayaraan Pajak Bumi dan Bangunan tahun Terakhir jika ada
- i. Proses pengurusan balik nama sertifikat di Kantor Pertanahan, akan diuraikan sebagai berikut:
  - 1) Setelah berkas disampaikan ke Kantor Pertanahan, Kantor Pertanahan memberikan tanda bukti penerimaan permohonan balik nama kepada PPAT, selanjutnya oleh PPAT tanda bukti penerimaan ini diserahkan kepada Pembeli.
  - 2) Nama pemegang hak lama (penjual) di dalam buku tanah dan sertifikat dicoret dengan tinta hitam dan diparaf oleh Kepala Kantor Pertanahan atau Pejabat yang ditunjuk.
  - 3) Nama pemegang hak yang baru (pembeli) ditulis pada halaman dan kolom yang ada pada buku tanah dan sertifikat dengan dibubuhi tanggal pencatatan dan ditandatangani oleh Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang ditunjuk.
  - 4) Dalam waktu 14 (empat belas hari) sampai maksimal 20 (dua puluh hari) pembeli sudah dapat mengambil sertifikat yang sudah beralih menjadi atas nama pembeli di Kantor Pertanahan.

#### D. Pengaturan Pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan

BPHTB merupakan salah satu jenis pajak yang dikenakan atas setiap

perolehan hak atas tanah dan bangunan yang menurut ketentuan Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan sebagaimana diubah dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan ditetapkan menjadi objek pajak. BPHTB menjadi satu bagian penting dalam proses peralihan kepemilikan hak (balik nama) atas tanah dan bangunan di Indonesia, karena PPAT, pejabat lelang, dan pejabat pertanahan dilarang untuk menandatangani akta peralihan hak dan surat keputusan pemberian hak baru sebelum wajib pajak melunasi BPHTB.

Sejak dikeluarkan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah serta Peraturan Dirjen Pajak Nomor: PER-47/PJ/2010 tertanggal 22 Oktober 2010, maka mulai 1 Januari 2011 BPHTB berubah menjadi Pajak Daerah. BPHTB bukan merupakan pajak pusat melainkan menjadi pajak daerah, yang wewenang pungutannya tidak berada pada Pemerintah Pusat melainkan pada Pemerintah Daerah. Namun dalam Pasal 95 ayat (1) UU Peraturan Daerah dan Retribusi Daerah 2009, disebutkan bahwa pajak harus ditetapkan terlebih dahulu dengan Peraturan Daerah (selanjutnya disebut Perda), Selanjutnya berdasarkan Pasal 182 angka 2 Ketentuan Penutup Undang-Undang Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah 2009, persiapan peralihan kewenangan pemungutan dan pengelolaan BPHTB berupa Perda, kelengkapan administrasi dan aparatur harus disiapkan selama 1 (satu) tahun setelah Undang-Undang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah 2009 ini berlaku, yaitu pada 1 (satu) Januari



Tahun 2010. Berdasarkan ketentuan tersebut, maka pada 1 Januari 2011 pelaksanaan pemungutan dan pengelolaan BPHTB sudah dilakukan oleh Pemerintah Daerah Kabupaten/Kota. Oleh sebab itu, Pemerintah Daerah harus terlebih dahulu memiliki Perda yang mengatur tentang BPHTB, Jika tidak memiliki Perda maka Pemerintah Daerah tidak boleh memungut BPHTB. Dalam hal ini Pemerintah Pusat tidak lagi mempunyai kewenangan memungut BPHTB, di sisi lain Pemerintah Daerah tidak boleh memungut BPHTB sebelum menetapkan Perda. Tidak dapat dipungutnya BPHTB, maka dapat dipastikan tidak dapat melakukan peralihan hak atas tanah, karena Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut PPAT) hanya dapat menandatangani akta pemindahan hak atas tanah dan/atau bangunan setelah Wajib Pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak. Jadi dengan tidak adanya Perda maka tentunya sudah tidak ada lagi kewajiban PPAT dalam melaksanakan pemungutan BPHTB dan menandatangani Akta pemindahan hak atas tanah dan/atau bangunan. Kantor Pertanahan pun tidak mau menerbitkan Sertifikat Hak Atas Tanah, karena salah satu syarat pendaftaran hak atas tanah atau peralihan hak atas tanah adalah Wajib Pajak telah menyerahkan bukti pembayaran pajak.<sup>44</sup>

Dengan demikian terdapat pengaturan pembayaran BPHTB melalui:

1. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 Tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.

Menurut ketentuan Pasal 1 Undang-Undang BPHTB, yang dimaksud

---

<sup>44</sup> Republik Indonesia Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah, Pasal 91 angka 3.

dengan BPHTB adalah pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan atau bangunan yang selanjutnya disebut pajak. Dalam proses pembayaran BPHTB terdapat surat tagihan dan surat setoran. Surat tagihan BPHTB adalah surat untuk melakukan tagihan pajak dan atau sanksi administrasi berupa bunga dan atau denda, surat setoran BPHTB adalah surat yang oleh wajib pajak digunakan untuk melakukan pembayaran atau penyetoran pajak yang terhutang ke Kas Negara melalui kantor pos dan atau Bank Badan Usaha Milik Negara atau Bank Badan Usaha Milik Daerah, atau tempat pembayaran lain yang ditunjuk oleh menteri dan sekaligus untuk melaporkan data perolehan hak atas tanah dan bangunan.<sup>45</sup>

Dalam ketentuan Undang-Undang BPHTB ini terdapat nilai perolehan objek pajak yang tidak kena pajak. Adapun nilai perolehan objek pajak yang tidak kena pajak tersebut ditetapkan secara regional paling banyak Rp.60.000.000,- (enam puluh juta rupiah), kecuali dalam hal perolehan hak karena waris, atau hibah wasiat yang diterima oleh orang pribadi yang masih dalam hubungan keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus satu derajat ke atas, satu derajat ke bawah dengan pemberi hibah wasiat termasuk suami atau istri, nilai perolehan objek pajak tidak kena pajak ditetapkan secara regional paling banyak Rp.300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah).<sup>46</sup> Saat terutang pajak atas

---

<sup>45</sup> Republik Indonesia Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan

<sup>46</sup> Undang Nomor 20 Tahun 2000 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan, Pasal 7.

perolehan hak atas tanah dan atau bangunan untuk:<sup>47</sup>

- a. Jual beli adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta
- b. Tukar-menukar adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta
- c. Hibah adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta
- d. Waris adalah sejak tanggal yang bersangkutan mendaftarkan peralihan haknya ke Kantor Pertanahan
- e. Pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta
- f. Pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta
- g. Lelang adalah sejak tanggal penunjukan pemenang lelang
- h. Putusan hakim adalah sejak tanggal putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum yang tetap
- i. Hibah wasiat adalah sejak tanggal yang bersangkutan mendaftarkan peralihan haknya ke Kantor Pertanahan
- j. Pemberian hak baru atas tanah sebagai kelanjutan dari pelepasan hak adalah sejak tanggal ditandatanganinya dan diterbitkannya surat keputusan pemberian hak
- k. Pemberian hak baru diluar pelepasan hak adalah sejak tanggal

---

<sup>47</sup> Republik Indonesia Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan, Pasal 9.

ditandatangani dan diterbitkannya surat keputusan pemberian hak

- l. Penggabungan usaha adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta
- m. Peleburan usaha adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta
- n. Pemekaran usaha adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta
- o. Hadiah adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta.
- p. Pengaturan pembayaran pajak BPHTB dilakukan oleh wajib pajak, Wajib pajak membayar pajak yang terhutang dengan tidak mendasarkan pada adanya surat ketetapan pajak, Pajak yang terhutang dibayar ke kas negara melalui kantor pos dan atau Bank Badan Usaha Milik Negara atau Bank Badan Usaha Milik Daerah, atau tempat pembayaran lain yang ditunjuk oleh menteri dengan surat setoran BPHTB, Tata cara pembayaran pajak diatur lebih lanjut dengan Keputusan Menteri.<sup>48</sup>

Sesuai dengan Keputusan Menteri keuangan Nomor 517/KMK.04/200 tentang penunjukan tempat dan tata cara pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) adalah sebagai berikut:

- a. Tempat pembayaran BPHTB adalah kantor pos dan atau Bank Badan Usaha Milik Negara atau Bank Badan Usaha Milik Daerah,

---

<sup>48</sup>Republik Indonesia Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan, Pasal 10.

atau penyetoran BPHTB dari wajib pajak dan memindahbukukan saldo penerimaan BPHTB ke bank operasional terkait BPHTB.

- b. Bank operasional terkait BPTHB adalah bank Badan Usaha Milik Negara atau bank Badan Usaha Miik Daerah yang ditunjuk oleh Menteri Keuangan untuk menerima pemindahbukuan saldo penerimaan BPHTB dari tempat pembayaran BPHTB, serta melaksanakan pembagian dan memindahbukukan saldo penerimaan BPHTB ke rekening Kas Negara dan rekening kas daerah yang berhak.
- c. Surat setoran BPHTB adalah surat yang digunakan oleh wajib pajak untuk melakukan pembayaran atau penyetoran BPHTB yang terutang ke Kas Negara melalui tempat pembayan BPHTB dan sekaligus untuk melaporkan data perolehan hak atas tanah dan bangunan.

BPHTB yang terutang dibayar ditempat pembayaran BPHTB di wilayah Kabupaten/Kota, yang meliputi letak tanah dan atau bangunan dengan menggunakan surat setoran BPHTB. Bentuk surat setoran BPHTB ditetapkan oleh Direktur Jenderal Pajak. BPHTB yang terutang dibayar pada saat:<sup>49</sup>

- a. Akta pemindahan hak atas tanah dan atau bangunan ditandatangani oleh PPAT;
- b. Risalah lelang untuk pembeli ditandatangani oleh kepala kantor

---

<sup>49</sup> Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 517/KMK.04/2000 Tentang Penunjukan Tempat Dan Tata Cara Pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, Pasal 2 dan Pasal 3

lelang/pejabat lelang.

c. Dilakukan pendaftaran hak oleh kepala kantor pertanahan Kabupaten/Kota dalam hal pemberian hak baru dan pemindahan hak karena pelaksanaan keputusan hakim atau hibah wasiat atau waris.

d. Dengan demikian proses pembayaran BPHTB dalam Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan hanya sebatas tempat dimana dilakukan pembayaran BPHTB, dan tata cara pembayaran BPHTB di atur lebih lanjut sesuai dengan Keputusan Menteri Keuangan Nomor 517/KMK.04/2000 tentang Penunjukan Tempat dan Tata Cara Pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).

E. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah

Undang-Undang Nomor 28 tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah tersebut membawa perubahan besar dalam pemungutan BPHTB di Indonesia, karena undang-undang tersebut mengubah status pemungutan BPHTB yang semula merupakan pajak pemerintah pusat menjadi pajak pemerintah daerah Kabupaten/Kota. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah terdapat objek pajak BPHTB, subjek pajak BPHTB, Dasar Pengenaan BPHTB, Besar Nilai Objek Pajak Tidak Kena Pajak paling rendah sebesar



Rp. 60.000.000,- (enam puluh juta rupiah) untuk setiap wajib pajak. Dalam hal perolehan hak karena waris, atau hibah wasiat yang diterima oleh orang pribadi yang masih dalam hubungan keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus satu derajat ke atas, satu derajat ke bawah dengan pemberi hibah wasiat termasuk suami atau istri, nilai perolehan objek pajak tidak kena pajak ditetapkan secara regional paling banyak Rp.300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah). Tarif BPHTB paling tinggi sebesar 5% yang ditetapkan oleh Peraturan Daerah.<sup>50</sup> Terutangnya pajak BPHTB hak atas tanah dan/atau bangunan sesuai dengan penelitian mengenai Akta Jual Beli, dikatakan terutang apabila jual beli dilakukan sejak tanggal dibuatnya akta dan ditandatanganinya akta tersebut, dan pajak terutang harus dilunasi pada saat terjadinya perolehan hak<sup>51</sup> PPAT hanya dapat menandatangani akta pemindahan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan setelah wajib pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak.<sup>52</sup>

Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah mengatur tentang tata cara pembayaran dan penagihan. Adapun tata cara dalam pembayaran dan penagihan sebagai berikut<sup>53</sup>

1. Kepala Daerah menentukan tanggal jatuh tempo pembayaran dan penyetoran pajak yang terutang paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja

---

<sup>50</sup> Republik Indonesia Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah. Rangkuman Pasal 85-89

<sup>51</sup> Republik Indonesia Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah Pasal 90 Ayat (1).

<sup>52</sup> Republik Indonesia Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah, Pasal 91 Ayat (1).

<sup>53</sup> Republik Indonesia Undang-undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah, Pasal 101.

setelah saat terutangnya pajak dan paling lama 6 (enam) bulan sejak tanggal diterimanya SPPTP oleh wajib pajak;

2. SPPT, SKPD, SKPDKB, STPD, surat keputusan pembetulan, surat keputusan keberatan, dan putusan banding, yang menyebabkan jumlah pajak yang harus dibayar bertambah merupakan dasar penagihan pajak dan harus dilunasi dalam jangka waktu paling lama 1(satu) bulan sejak tanggal diterbitkan;
3. Kepala daerah atas permohonan wajib pajak setelah memenuhi persyaratan yang ditentukan dapat memberikan persetujuan kepada Wajib Pajak untuk mengangus atau menunda pembayaran pajak, dengan dikenakan bunga sebesar 2% ( dua persen ) sebulan;
4. Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara pembayaran, penyetoran, tempat pembayaran, anggaran, dan penundaan pembayaran pajak diatur dengan Peraturan Kepala Daerah.

Peraturan Daerah adalah peraturan perundang-undangan yang dibentuk oleh Dewan Perwakilan Rakyat Daerah dengan persetujuan bersama Kepala Daerah (Gubernur, atau Bupati/Walikota). Peraturan Daerah terdiri atas peraturan daerah provinsi dan peraturan daerah Kabupaten/Kota. Di Kota Pekalongan, BPHTB diatur dalam Peraturan Daerah Kota Pekalongan Nomor 08 Tahun 2010 tentang BPHTB dan Peraturan Walikota Nomor 35 Tahun 2010 tentang sistem dan prosedur pemungutan BPHTB, BPHTB menurut UU Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi daerah adalah pajak yang perolehan hak atas tanah dan atau

bangunan. Menurut ketentuan Pasal 5 Peraturan Daerah Kota Pekalongan Nomor 8 Tahun 2010 mengatakan bahwa dasar pengenaan BPHTB adalah NPOP. NPOP (Nilai Perolehan Objek Pajak) tersebut apabila tidak diketahui atau lebih rendah dari NJOP yang digunakan dalam pengenaan PBB, maka dasar pengenaannya yang dipakai NJOP PBB, serta dalam Pasal 6 perda tersebut, menyebutkan tarif pengenaan BPHTB di tetapkan sebesar 5%.

#### **D. Tinjauan umum tentang Akta**

Sudikno Mertokusumo juga memberikan pengertian tentang akta yaitu: “surat sebagai alat bukti yang diberi tanda tangan, yang memuat peristiwa-peristiwa yang menjadi dasar daripada suatu hak atau perikatan, yang dibuat sejak semula dengan sengaja untuk pembuktian<sup>54</sup> . Menurut Subekti yang dimaksud dengan akta adalah “suatu tulisan yang memang dengan sengaja dibuat untuk dijadikan bukti tentang suatu peristiwa dan ditandatangani.<sup>55</sup>

Akta memiliki 2 (dua) fungsi penting, yaitu fungsi formil (formalitas causa) dan fungsi alat bukti (probationis causa). Fungsi formil (formalitas causa) berarti bahwa untuk lengkapnya atau sempurna (bukan untuk sahnya) suatu perbuatan hukum haruslah dibuat suatu akta. Fungsi alat bukti (probationis causa) akta itu dibuat semula dengan sengaja untuk pembuktian dikemudian hari, sifat tertulisnya suatu perjanjian dalam bentuk akta itu tidak membuat sahnya perjanjian, tetapi agar dapat digunakan sebagai alat

---

<sup>54</sup> Sudikno Mertokusumo, 2006, Hukum Acara Perdata Indonesia, Liberty, Yogyakarta, h.149.

<sup>55</sup> Subekti, 2005, Hukum Pembuktian, Pradnya Paramitha, Jakarta, h..25.

bukti dikemudian hari.<sup>56</sup>

#### 1. Macam macam Akta

Akta berfungsi sebagai formulasi kehendak para pihak yang membuatnya. Berdasarkan bentuknya akta terbagi atas akta otentik dan akta dibawah tangan, Akta otentik dan akta dibawah tangan dapat dijelaskan sebagai berikut :

##### a. Akta otentik

Pengertian akta otentik diatur dalam Pasal 1868 KUH Perdata. Pasal 1868 KUH Perdata berbunyi sebagai berikut: “suatu akta otentik ialah suatu akta yang didalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu ditempat dimana akta dibuatnya”. Undang-undang dengan tegas menyebutkan bahwa suatu akta dinyatakan sebagai akta otentik apabila 3 (tiga) unsur yang bersifat kumulatif. Unsur-unsur tersebut, yaitu<sup>57</sup>:

- 1) Bentuk akta ditentukan oleh undang-undang;
- 2) Akta dibuat oleh dan dihadapan pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta;
- 3) Akta dibuat oleh pejabat umum dalam daerah (wilayah) kerjanya.

Akta otentik adalah produk yang dibuat oleh seorang Notaris.

---

<sup>56</sup> Sudikno Mertokusumo, 1999, Mengenal Hukum Suatu Pengantar, Liberty, Yogyakarta, h.121- 122

<sup>57</sup> Urip Santoso, 2001, Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, h.352

Bentuk akta otentik yang dibuat oleh Notaris ada 2 (dua) macam, yaitu:

- 1) Akta yang dibuat “oleh” (door) Notaris atau yang dinamakan “akta relaas” atau “akta pejabat” (ambtelijke akten),
- 2) Akta yang dibuat “dihadapan” (ten overstaan) Notaris atau yang dinamakan “akta partij” (partij akten)

Pengertian akta relaas yaitu akta yang dibuat oleh Notaris memuat uraian dari Notaris yaitu suatu tindakan yang dilakukan atas suatu keadaan yang dilihat atau disaksikan oleh Notaris. Seperti misalnya akta berita acara atau risalah rapat suatu perseroan terbatas, akta pencatatan budel dan sebagainya. Pengertian akta partij yaitu akta yang dibuat dihadapan Notaris memuat uraian dari apa yang diterangkan atau diceritakan oleh para pihak yang menghadap kepada Notaris, misalnya perjanjian kredit dan sebagainya.

Akta otentik sebagai alat bukti terkuat dan penuh mempunyai peranan penting dalam setiap hubungan hukum dalam kehidupan masyarakat. Akta otentik penting bagi mereka yang membutuhkan alat pembuktian untuk suatu kepentingan pribadi maupun untuk kepentingan usaha seperti akta mendirikan PT, perkumpulan perdata dan lain-lain<sup>58</sup> Fungsi akta otentik dalam hal pembuktian tentunya diharapkan dapat menjelaskan secara lengkap dalam proses

---

<sup>58</sup> R. Soegondo Notodisoerjo, 1993, Hukum Notariat di Indonesia (Suatu Penjelasan), Raja Grafindo Persada, Jakarta, h. 9.

pembuktian dipersidangan, karena didalam proses peradilan berdasarkan hukum acara pidana terdapat proses pembuktian.

b. Akta di bawah tangan

Akta selain bersifat otentik, dapat pula bersifat sebagai akta dibawah tangan. Pasal 1874 KUH Perdata menyebutkan bahwa: “yang dianggap sebagai tulisan dibawah tangan adalah akta yang ditandatangani dibawah tangan, surat, daftar, surat urusan rumah tangga dan tulisan-tulisan yang lain yang dibuat tanpa perantaraan seorang pejabat umum”. Jadi akta dibawah tangan hanya dapat diterima sebagai permulaan bukti tertulis (Pasal 1871 KUH Perdata) namun menurut pasal tersebut tidak dijelaskan apa yang dimaksud dengan bukti tertulis itu.

Didalam Pasal 1902 KUH Perdata dikemukakan mengenai syarat-syarat bilamana terdapat bukti tertulis, yaitu :

- 1) Harus ada akta
- 2) Akta itu harus dibuat oleh orang terhadap siapa dilakukan tuntutan atau dari orang yang diwakilinya
- 3) Akta itu harus memungkinkan kebenaran peristiwa yang bersangkutan

Jadi suatu akta dibawah tangan untuk dapat menjadi bukti yang sempurna dan lengkap dari permulaan bukti tertulis itu masih harus dilengkapi dengan alat-alat bukti lainnya. Oleh karena itu dikatakan bahwa akta dibawah tangan merupakan bukti tertulis



(begin van schriftelijk bewijs).

Ditinjau dari segi hukum pembuktian agar suatu tulisan bernilai sebagai akta dibawah tangan, diperlukan beberapa persyaratan pokok. Persyaratan pokok tersebut antara lain: “surat atau tulisan itu ditandatangani, isi yang diterangkan didalamnya menyangkut perbuatan hukum (rechtshandeling) atau hubungan hukum (rechts betrekking) dan sengaja dibuat untuk dijadikan bukti dari perbuatan hukum yang disebut didalamnya”.

Perbedaan pokok antara akta otentik dengan akta dibawah tangan adalah cara pembuatan atau terjadinya akta tersebut. Akta yang dibuat dibawah tangan adalah suatu tulisan yang memang sengaja dijadikan alat bukti tentang peristiwa atau kejadian dan ditandatangani, maka disini ada unsur yang penting yaitu kesengajaan untuk menciptakan suatu bukti tertulis dan penandatanganan akta itu. Keharusan mengenai adanya tanda tangan adalah bertujuan untuk memberi ciri atau untuk mengindividualisir suatu akta. Sebagai alat bukti dalam proses persidangan di pengadilan, akta dibawah tangan tidak mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna karena kebenarannya terletak pada tanda tangan para pihak yang jika diakui, merupakan bukti sempurna seperti akta otentik.

Akta otentik merupakan alat pembuktian yang sempurna bagi kedua belah pihak dan ahli warisnya serta sekalian orang yang

mendapat hak darinya tentang apa yang dimuat dalam akta tersebut. Akta otentik merupakan bukti yang mengikat yang berarti kebenaran dari hal-hal yang tertulis dalam akta tersebut harus diakui oleh hakim, yaitu akta tersebut dianggap sebagai benar selama kebenarannya itu tidak ada pihak lain yang dapat membuktikan sebaliknya. Sebaliknya, akta dibawah tangan dapat menjadi alat pembuktian yang sempurna terhadap orang yang menandatangani serta para ahli warisnya dan orang-orang yang mendapatkan hak darinya hanya apabila tanda tangan dalam akta dibawah tangan tersebut diakui oleh orang terhadap siapa tulisan itu hendak dipakai.

## 2. Syarat Akta sebagai Akta Otentik

Akta otentik selalu dianggap benar, kecuali jika dibuktikan sebaliknya dimuka pengadilan. Pembuktian diatur dalam Pasal 1866 KUH Perdata. Berdasarkan Pasal 1866 KUH Perdata tersebut, alat bukti yang sah atau yang diakui oleh hukum terdiri dari:

- a. Bukti tulisan;
- b. Bukti dengan saksi-saksi;
- c. Persangkaan-persangkaan;
- d. Pengakuan;
- e. Sumpah.

Alat bukti tulisan terletak pada urutan pertama karena jenis surat atau akta memiliki peran yang sangat penting dalam perkara perdata. Dalam kegiatan yang berhubungan dengan bidang hukum perdata,

maka sengaja dicatatkan atau dituliskan dalam suatu surat atau akta. Hal ini dilakukan dengan tujuan yaitu surat atau akta tersebut dapat dipergunakan sebagai alat bukti yang kuat dan sah apabila terjadi suatu sengketa antara para pihak dikemudian hari. Berdasarkan hal tersebut maka dalam perkara perdata alat bukti yang dianggap paling dapat diterima adalah alat bukti surat atau tulisan. Hal ini disebabkan karena dalam hukum acara perdata yang dicari adalah kebenaran formil, adapun yang dimaksud dengan kebenaran formil tidak lain adalah kebenaran yang didasarkan pada apa yang dikemukakan oleh para pihak dimuka pengadilan. Untuk dapat digolongkan dalam pengertian akta maka surat harus ditandatangani. Keharusan untuk ditandatanganinya surat untuk dapat disebut sebagai akta berasal dari Pasal 1869 KUH Perdata<sup>59</sup>

Pasal 1868 KUH Perdata merupakan sumber untuk otentisitas akta notaris, yang juga merupakan legalitas eksistensi akta notaris. Suatu akta notaris dapat dikatakan sebagai akta otentik apabila akta tersebut memenuhi kriteria yang tercantum dalam Pasal 1868 KUH Perdata tersebut. Dari penjelasan pasal ini, akta otentik dibuat oleh atau dihadapan pejabat yang berwenang yang disebut pejabat umum. Apabila yang membuatnya pejabat yang tidak cakap atau tidak berwenang atau bentuknya cacat, maka menurut Pasal 1869 KUH Perdata, akta tersebut tidak sah atau tidak memenuhi syarat formil

---

<sup>59</sup> Abdul Ghofur Anshori, 2009, Lembaga Kenotariatan Indonesia, Perspektif Hukum dan Etika, UII. Pers, Yogyakarta, h.18.

sebagai akta otentik, oleh karena itu tidak dapat diperlakukan sebagai akta otentik. Akta yang demikian mempunyai kekuatan sebagai akta dibawah tangan dengan syarat apabila akta tersebut ditandatangani para pihak.<sup>60</sup>

Dalam hal menuangkan suatu perbuatan, perjanjian, ketetapan dalam bentuk akta notaris dianggap lebih baik dibandingkan dengan menuangkannya dalam surat dibawah tangan. Hal ini meskipun akta notaris maupun akta dibawah tangan ditandatangani diatas meterai, yang juga diperkuat oleh tanda tangan para saksi. Otentik itu berarti sah, harus dibuat dihadapan pejabat yang berwenang, oleh karena Notaris itu merupakan pejabat yang berwenang dalam membuat akta, maka akta yang dibuat dihadapan atau oleh Notaris merupakan akta otentik atau akta itu sah. Pasal 1870 KUH Perdata kemudian menegaskan bahwa akta otentik memberikan suatu bukti yang sempurna (terkuat) tentang apa yang termuat didalamnya, sepanjang berhubungan langsung dengan pokok isi akta.

#### **E. Tinjauan umum tentang Perjanjian**

Istilah perjanjian sudah lazim dipergunakan dalam lalu lintas hidup masyarakat. Didalam berbagai literatur hukum ada beberapa pendapat yang memberikan pengertian mengenai perjanjian. Pendapat tersebut antara lain adalah :

---

<sup>60</sup> M. Yahya Harahap, 2008, Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan, Cetakan Ketujuh, Sinar Grafika, Jakarta, h.566.

R. Subekti :<sup>61</sup>

Perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain atau dua orang lain itu saling berjanji untuk melakukan sesuatu hal.

Wirjono Prodjodikoro :<sup>62</sup>

Perjanjian adalah suatu perhubungan hukum mengenai harta benda dua pihak, dalam mana suatu pihak berjanji atau dianggap berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal, sedang pihak lain berhak menuntut pelaksanaan janji itu. Baik pendapat dari R. Subekti maupun Wirjono Prodjodikoro masing-masing mempunyai kekurangan. Kekurangan daripada pendapat R. Subekti adalah bahwa perjanjian bukan hanya terjadi dua orang saja bisa juga dua orang atau lebih, dan bisa juga perjanjian itu dilakukan oleh badan hukum. Dan perjanjian merupakan suatu yang kongkrit sebagai sumber dari perikatan.

Kekurangan daripada pendapat Wirjono Prodjodikoro dilihat dari isi perjanjian (prestasi) yang bisa berupa memberikan sesuatu, berbuat sesuatu atau tidak berbuat sesuatu. Pendapat Wirjono Prodjodikoro tidak mencakup memberikan sesuatu. Perjanjian adalah suatu yang abstrak, merupakan suatu hubungan hukum yang bersumberkan pada undang-undang dan persetujuan (Pasal 1233 KUH-Perdata).

R. Subekti berpendapat bahwa suatu perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu

---

<sup>61</sup> R.Subekti, Hukum Perjanjian, (Jakarta : PT. Intermasa, 1985),

<sup>62</sup> Wirjono Prodjodikoro, Asas-Asas Hukum Perjanjian, (Bandung Sumur Bandung, 1973), hal19.

saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal. Dari peristiwa itulah timbul suatu perikatan. Artinya perjanjian itu menerbitkan perikatan antara dua orang atau lebih yang membuatnya, dan dalam bentuknya mengandung janji-janji atau kesanggupan yang diucapkan atau ditulis.

Dengan demikian hubungan antara perikatan dan perjanjian adalah bahwa perjanjian itu menerbitkan suatu perikatan.

#### 1. Asas -Asas Dalam Hukum Perjanjian

Dalam hukum perjanjian terdapat beberapa asas yaitu :

##### a. Asas Konsensualitas

Perkataan konsensualitas berasal dari kata Consensus yang berarti sepakat. Berdasarkan asas konsensualitas, suatu perjanjian sudah dilahirkan sejak adanya kata sepakat di antara para pihak yang membuat perjanjian. Asas ini tersimpul dari Pasal 1320 KUH-Perdata. Terhadap asas ini terdapat pengecualian, yaitu oleh undang-undang ditetapkan formalitas-formalitas tertentu untuk beberapa macam perjanjian, atas ancaman batalnya perjanjian tersebut apabila tidak memenuhi bentuk tertentu, misalnya hipotik, yang harus secara tertulis dengan suatu akta notaris.

##### b. Asas Kebebasan Berkontrak

Asas kebebasan berkontrak terdapat pada Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdata. Pasal ini menyatakan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Asas kebebasan berkontrak pada Pasal ini, terdapat



pada kata semua perjanjian. Ini berarti bahwa setiap orang diperbolehkan membuat perjanjian yang berupa dan berisikan apa saja.

Walaupun demikian terdapat pembatasan yang melekat pada asas tersebut yaitu”

- 1) Bahwa perjanjian itu tidak bertentangan dengan kepentingan umum.
- 2) Bahwa perjanjian itu tidak bertentangan dengan kesusilaan.
- 3) Bahwa perjanjian itu tidak bertentangan dengan hukum dan undang-undang.

c. Asas Kekuatan Mengikat

Adalah suatu asas yang menentukan bahwa suatu perjanjian yang dibuat secara sah akan mengikat para pihak sebagaimana mengikatnya undang-undang. Asas ini tersimpul pada Pasal 1338 ayat (2) KUHPerdata, yang berbunyi :

“ Persetujuan tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena adanya alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu”

d. Asas Itikad Baik

Asas ini terdapat didalam Pasal 1338 ayat (3) KUH-Perdata. Isi dan Pasal tersebut adalah bahwa perjanjian-perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. Itikad baik mengandung makna bahwa pelaksanaan dari suatu perjanjian harus berjalan dengan

mengindahkan norma-norma kepatutan dan keadilan

e. Asas Hukum Pelengkap

Maksud asas ini adalah para pihak dalam membuat perjanjian diberi kebebasan untuk menetapkan ketentuan-ketentuan didalam perjanjian menurut kehendak para pihak. Apabila didalam perjanjian yang dibuat tersebut masih terdapat hal-hal yang belum diatur, maka ketentuanketentuan yang terdapat dalam KUH-Perdata akan mengaturnya, misalnya janji-janji dalam surat kuasa membebaskan hak tanggungan diperbolehkan, asalkan tidak melanggar kepatutan dan keadilan.

2. Syarat Sahnya Perjanjian

Sebagaimana diketahui perjanjian baru sah menurut hukum, apabila syarat-syarat untuk sahnya perjanjian itu dapat dipenuhi. Berdasarkan Pasal 1320 KUH-Perdata, suatu perjanjian baru sah kalau memenuhi 4 syarat sebagai berikut :

- a. Sepakat dari mereka yang membuat perjanjian.
- b. Kecakapan untuk membuat perjanjian.
- c. Adanya suatu hal tertentu.
- d. Adanya suatu sebab yang halal.

Syarat yang pertama dan kedua adalah merupakan syarat subyektif yaitu syarat hukum atau orangnya. Sedangkan syarat ketiga dan keempat merupakan syarat obyektif, yaitu syarat mengenai obyek hukum atau bendanya.

a. Sepakat di mereka yang membuat perjanjian

Adanya kata sepakat di mereka yang membuat perjanjian berarti pihak-pihak tersebut harus bersepakat atau setuju mengenai hal-hal yang pokok tentang perjanjian tersebut. Dengan demikian apa yang dikehendaki oleh pihak yang satu dikehendaki pula oleh pihak yang lain. Sepakat dapat dinyatakan secara lisan dan dapat pula dinyatakan secara diam-diam

b. Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian

Orang yang membuat suatu perjanjian harus cakap menurut hukum. Hal ini perlu sebab, orang yang membuat suatu perjanjian dan nantinya akan terikat oleh perjanjian, harus mempunyai cukup kemampuan untuk mengerti benar-benar tanggung jawab yang dipikulnya.

c. Adanya suatu hal tertentu

Syarat ketiga untuk sahnya suatu perjanjian bahwa perjanjian harus mengenai suatu hal tertentu. Hal ini berarti dalam perjanjian harus ada suatu hal atau suatu barang yang cukup jelas, yang menjadi hak dan kewajiban para pihak dalam perjanjian. Suatu perjanjian harus mempunyai obyek tertentu, sekurang-kurangnya dapat ditentukan. Obyek yang tertentu itu dapat berupa benda yang ada sekarang atau nanti akan ada.

d. Sebab yang halal

Didalam suatu perjanjian, oleh undang-undang disyaratkan

adanya suatu sebab yang halal. Yang dimaksud dengan suatu sebab yang halal adalah isi dan tujuan atau maksud didalam suatu perjanjian tidak bertentangan dengan ketentuan perundang-undangan atau dengan kesusilaan atau dengan ketertiban umum. Dalam KUH-Perdata Pasal 1337 dinyatakan, bahwa suatu sebab adalah terlarang, apabila berlawanan dengan kesusilaan baik dengan ketertiban umum.

Keempat syarat sahnya suatu perjanjian diatas harus benar-benar dipatuhi atau dipenuhi dalam suatu perjanjian. Apabila syarat kesatu dan kedua (syarat subyektif) tidak dipenuhi, maka akibat yang akan timbul adalah pembatalan perjanjian. Artinya salah satu pihak dapat meminta kepada hakim agar perjanjian itu dibatalkan dan selama perjanjian itu belum dibatalkan, perjanjian itu masih mengikat para pihak. Sedangkan jika syarat ketiga dan keempat (syarat obyektif) tidak dipenuhi akan membawa akibat perjanjian itu batal demi hukum. Yang artinya sejak semula perjanjian itu telah batal.

## **F. Tinjauan Tentang Tindak Pidana Penipuan Dan Penggelapan**

### **1. Tindak Pidana Penipuan**

Tindak pidana penipuan dalam KUHP diatur pada Buku II tentang Kejahatan terhadap Harta Kekayaan, yaitu berupa penyerangan terhadap kepentingan hukum orang atas harta benda yang dimilikinya. Mengenai delik penipuan KUHP mengaturnya

secara luas dan terperinci dalam Buku II Bab XXV dari Pasal 378 s/d Pasal 395 KUHP. Tindak pidana penipuan atau *bedrog* dalam bentuk pokok diatur dalam pasal 378 KUHP yang rumusan pasalnya berbunyi:

*“ Barang siapa dengan maksud untuk menguntungkan diri sendiri atau orang lain secara melawan hukum, dengan memakai sebuah nama palsu atau suatu sifat palsu, dengan memakai tipu muslihat atau dengan memakai rangkaian kata-kata bohong, menggerakkan seseorang agar orang tersebut menyerahkan sesuatu benda atau mengadakan peringatan utang atau meniadakan suatu piutang, karena bersalah telah melakukan penipuan, dipidana dengan pidana penjara selama-lamanya empat tahun ”*

Berdasar bunyi Pasal 378 KUHP diatas, maka secara yuridis delik penipuan harus memenuhi unsur-unsur pokok berupa :<sup>63</sup>

- a. Unsur Subyektif Delik berupa kesengajaan pelaku untuk menipu orang lain yang dirumuskan dalam pasal undang-undang dengan kata-kata : “dengan maksud untuk menguntungkan diri sendiri atau orang lain secara melawan hukum”.
- b. Unsur Obyektif Delik yang terdiri atas :Unsur barang siapa; Unsur menggerakkan orang lain agar orang lain tersebut menyerahkan suatu benda/memberi hutang/menghapuskan piutang; dan unsur cara menggerakkan orang lain yakni dengan memakai nama palsu/martabat atau sifat palsu/tipu muslihat/rangkaian kebohongan.

---

<sup>63</sup>Lamintang, 2009, *Delik-delik khusus Kejahatan Terhadap Kekayaan*, Jakarta: Sinar Grafika, h.115.

## 2. Tindak Pidana Penggelapan

Tindak pidana penggelapan atau *venduistering* dalam pasal 372

KUHP mempunyai unsur-unsur sebagai berikut:

- a. Unsur subyektif : *opzettelijk* atau dengan sengaja.
- b. Unsur-unsur obyektif :
  - 1) Barangsiapa;
  - 2) *Zich wederrechtelijk toeigenen* atau menguasai secara melawan hukum;
  - 3) Suatu benda;
  - 4) Sebagian atau seluruhnya kepunyaan orang lain;
  - 5) Berada padanya bukan karena kejahatan.

Berdasarkan rumusan pasal 372 KUHP diatas, objek dari perbuatan menguasai secara melawan hukum adalah suatu benda sebagian atau seluruhnya merupakan kepunyaan orang lain, yang berada dalam penguasaan pelaku bukan karena kejahatan yakni misalnya karena dipinjamkan, disewakan, dititipkan, dipercayakan, dijaminkan dan sebagainya. Sedangkan “benda” yang dimaksudkan disini adalah benda yang menurut sifatnya dapat dipindah-pindahkan atau yang disebut dengan benda bergerak. Namun bukan tidak mungkin orang juga dapat menggelapkan benda yang tidak berwujud seperti gas ataupun listik.

## 3. Teori pertanggung jawaban Hukum Hans Kelsen

Konsep tanggung jawab hukum berkaitan erat dengan konsep



hak dan kewajiban. Konsep hak merupakan suatu konsep yang menekankan pada pengertian hak yang berpasangan dengan pengertian kewajiban.<sup>64</sup> Pendapat yang umum mengatakan bahwa hak pada seseorang senantiasa berkorelasi dengan kewajiban pada orang lain.<sup>65</sup> Sebuah konsep yang berkaitan dengan konsep kewajiban hukum adalah konsep tanggung jawab (pertanggung jawaban) hukum. Bahwa seseorang bertanggung jawab secara hukum atas perbuatan tertentu atau bahwa dia memikul tanggung jawab hukum, artinya dia bertanggung jawab atas suatu sanksi bila perbuatannya bertentangan dengan peraturan yang berlaku.<sup>66</sup>

Pertanggungjawaban adalah sesuatu yang harus dipertanggungjawabkan atas perbuatan yang telah dilakukan, yaitu perbuatan yang tercela oleh masyarakat dan dipertanggungjawabkan oleh si pembuatnya, dengan kata lain kesadaran jiwa orang yang dapat menilai, menentukan kehendaknya tentang perbuatan tindak pidana yang dilakukan berdasarkan putusan yang berkekuatan hukum yang tetap. Untuk adanya pertanggungjawaban pidana harus jelas terlebih dahulu siapa yang dapat dipertanggungjawabkan, ini berarti harus dipastikan dahulu yang dinyatakan sebagai pembuat untuk suatu tindak pidana.<sup>67</sup>

---

<sup>64</sup> Satjipto Rahardjo, Ilmu Hukum, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung: 2000, hlm 55

<sup>65</sup> Satjipto Rahardjo, Ilmu Hukum, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung: 2000, hlm 57

<sup>66</sup> Hans Kelsen, Teori Umum tentang Hukum dan Negara, PT. Raja Grafindo Persada Bandung: 2006 hlm 95

<sup>67</sup> Roeslan Saleh, Perbuatan Pidana dan Pertanggungjawaban Pidana, Angkasa, Jakarta, 1981, hlm 126

Menurut Van Hammel, kemampuan bertanggungjawab adalah suatu keadaan normalitas psikis dan kematangan (kecerdasan) yang membawa 3 (tiga) kemampuan:

- 1) Mampu untuk mengerti nilai dari akibat-akibat perbuatannya sendiri.
- 2) Mampu untuk menyadari bahwa perbuatannya itu menurut pandangan masyarakat tidak dibolehkan.
- 3) Mampu untuk menentukan kehendaknya atas perbuatan-perbuatannya itu.<sup>68</sup>

Pertanggungjawaban pidana atau kesalahan seseorang dapat tidaknya ia dipidana harus memenuhi rumusan sebagai berikut:

- 1) Adanya perbuatan yang disengaja.
- 2) Pelaku harus mampu bertanggungjawab.
- 3) Bahwa pelaku insyaf atas perbuatan yang dilakukan itu adalah perbuatan yang dapat dipidana.
- 4) Tidak ada alasan pemaaf.<sup>69</sup>

Menurut Hans Kelsen dalam teorinya tentang tanggung jawab hukum menyatakan bahwa: “seseorang bertanggung jawab secara hukum atas suatu perbuatan tertentu atau bahwa dia memikul tanggung jawab hukum, subyek berarti bahwa dia bertanggung jawab

---

<sup>68</sup> Tri Andrisman, Hukum Pidana, Asas-asas dan Dasar Aturan Umum Hukum Pidana Indonesia. Universitas Lampung. Lampung, 2007, hlm 108

<sup>69</sup> Suharto, Hukum Pidana Materiil: Unsur-unsur Objektif Sebagai Dasar Dakwaan, Sinar Grafika, Jakarta, 1996, hlm 108

atas suatu sanksi dalam hal perbuatan yang bertentangan<sup>70</sup>, Lebih lanjut Hans Kelsen menyatakan bahwa<sup>71</sup> :

“Kegagalan untuk melakukan kehati-hatian yang diharuskan oleh hukum disebut kekhilafan (negligence); dan kekhilafan biasanya dipandang sebagai satu jenis lain dari kesalahan (culpa), walaupun tidak sekeras kesalahan yang terpenuhi karena mengantisipasi dan menghindaki, dengan atau tanpa maksud jahat, akibat yang membahayakan.”

Hans Kelsen selanjutnya membagi mengenai tanggungjawab terdiri dari:<sup>72</sup>

- 1) Pertanggungjawaban individu yaitu seorang individu bertanggung jawab terhadap pelanggaran yang dilakukannya sendiri;
- 2) Pertanggungjawaban kolektif berarti bahwa seorang individu bertanggung jawab atas suatu pelanggaran yang dilakukan oleh orang lain;
- 3) Pertanggungjawaban berdasarkan kesalahan yang berarti bahwa seorang individu bertanggung jawab atas pelanggaran yang dilakukannya karena sengaja dan diperkirakan dengan tujuan menimbulkan kerugian;
- 4) Pertanggungjawaban mutlak yang berarti bahwa seorang individu

---

<sup>70</sup> Hans Kelsen (a) , sebagaimana diterjemahkan oleh Somardi, General Theory Of law and State , Teori Umum Hukum dan Negara, Dasar-Dasar Ilmu Hukum Normatif Sebagai Ilmu Hukum Deskriptif Empirik, BEE Media Indonesia, Jakarta, 2007, hlm. 81

<sup>71</sup> Hans Kelsen (a) , 2007, sebagaimana diterjemahkan oleh Somardi, General Theory Of law and State , Teori Umum Hukum dan Negara, Dasar-Dasar Ilmu Hukum Normatif Sebagai Ilmu Hukum Deskriptif Empirik, BEE Media Indonesia, Jakarta, hlm. 81

<sup>72</sup> Hans Kelsen (b), sebagaimana diterjemahkan oleh Raisul Mutaqien, Teori Hukum Murni Nuansa & Nusa Media, Bandung, 2006, hlm. 140.

bertanggung jawab atas pelanggaran yang dilakukannya karena tidak sengaja dan tidak diperkirakan.

#### 4. Teori Kepastian Hukum Jan Michiel Otto

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 keraguraguan (multi-tafsir) dan logis dalam arti ia menjadi suatu sistem norma dengan norma lain sehingga tidak berbenturan atau menimbulkan konflik norma.

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.<sup>73</sup> 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

---

<sup>73</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana Pranada Media Group, Jakarta, 2008, hlm. 158.

yang berlaku. Masyarakat mengharapkan adanya kepastian hukum, karena kepastian hukum akan menjamin ketertiban. Hukum bertugas menciptakan kepastian hukum karena bertujuan tercapainya ketertiban masyarakat.<sup>74</sup>

Hukum sebenarnya bukan merupakan tujuan tetapi alat<sup>75</sup> Yang mempunyai tujuan adalah manusia, manusia sebagai makhluk sosial yang senantiasa memiliki berbagai kepentingan yang harus diatur oleh hukum sebagai alat. Manusia sebagai anggota masyarakat tidak mungkin dapat dipisahkan dengan hukum, maka yang dimaksud dengan tujuan hukum adalah manusia dengan hukum sebagai alat untuk mencapai tujuan itu. Berbeda dengan ketentuan yang lain, setiap ketentuan hukum berfungsi untuk mencapai tata tertib hubungan manusia dalam kehidupan sosial.<sup>121</sup> Hukum bertujuan menjaga keutuhan hidup agar terwujud suatu keseimbangan psikis dan fisik dalam kehidupan terutama kehidupan kelompok sosial. Artinya, hukum juga bertujuan untuk menjaga agar selalu terwujud keadilan dalam kehidupan sosial dan hidup bermasyarakat. Tujuan hukum adalah mengabdikan kepada tujuan Negara, yaitu mendatangkan kesejahteraan, kemakmuran dan kebahagiaan bagi rakyatnya melalui pelaksanaan hukum tanpa tebang pilih dan prinsip keadilan bagi semuanya. Dalam kenyataannya kepastian hukum maupun ketertiban dan keteraturan yang diharapkan dapat dicapai dengan peraturan

---

<sup>74</sup> Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum*. Liberty, Yogyakarta, 1999, hlm. 58

<sup>75</sup> Muchsin, *Ikhtisar Ilmu Hukum*, Badan Penerbit Iblam, Jakarta, 2006, hlm. 11

perundangan sangat sulit diwujudkan.

Pada umumnya hukum di negara-negara berkembang secara historis terbentuk oleh empat lapisan. Lapisan terdalam terdiri dari aturan- aturan kebiasaan yang diakui (sebagai hukum oleh masyarakat yang bersangkutan), di atasnya ialah lapisan aturan-aturan keagamaan yang diakui, kemudian aturan-aturan hukum dari negara kolonial dan lapisan paling atas ialah hukum nasional modern yang terus berkembang. Sejak beberapa puluh tahun ke belakang kemudian ditambahkan lapisan kelima, yaitu hukum internasional. Bagaimana hubungan dan pencampuran antara lapisan-lapisan di atas berbeda dari satu negara ke negara lain, untuk tiap wilayah hukum, dan dalam konteks waktu. Namun demikian, terlepas dari bagaimana hukum terbentuk di negara berkembang, kendala utama yang sertamerta muncul ialah kenyataan bahwa hukum demikian di dalam praktiknya tidak berfungsi (sebagaimana mestinya).<sup>76</sup>

Tidak berfungsinya hukum sebagaimana mestinya di dalam praktik merupakan masalah serius, baik bagi rakyat biasa maupun penguasa. Kebanyakan orang di negara-negara berkembang dalam kehidupan sehari-hari harus menghadapi kekuatiran dan ketidakpastian tentang apa yang mereka alami maupun yang masih akan mereka hadapi. Kekuatiran dan ketidakpastian ini berkenaan dengan jaminan keamanan dan keberlanjutan sumber penghidupan,

---

<sup>76</sup> Jan Michiel Otto, kajian sosio legal, Pustaka Larasati, Denpasar, 2012, hal 119-120



perlindungan keamanan hartabenda, tanah, rumah dan keluarga dari diri mereka. Hukum di sana tidak (mampu) berfungsi sebagai jaring pengaman yang dapat diandalkan jika keadaan darurat muncul. Bagi pihak penguasa ketiadaan sistem hukum yang efektif merupakan kendala utama bagi pengembangan dan pelaksanaan kebijakan pembangunan yang dicanangkan. Kegagalan fungsi hukum menjadi penghalang utama yang menghambat keberhasilan pelaksanaan dan pencapaian tujuan kebijakan pembangunan. Hukum lagi pula terbukti mutlak diperlukan untuk memastikan keberhasilan hampir semua program-program pembangunan terpenting: keamanan, pertumbuhan ekonomi, pemerataan, demokratisasi, pengelolaan lingkungan.<sup>77</sup>

Singkat kata, ada ketidakpastian tentang apa yang seharusnya menjadi hukum, tidak ada kepastian hukum dalam arti formil-yuridis. Kendati begitu, sekalipun kepastian hukum demikian ternyata ada, maka kepastian hukum yang muncul kerap kali hanyalah berupa kepastian hukum yuridis atau teoretikal belaka. Karena di dalam praktik, baik instansi pemerintahan maupun para pihak belum tentu betul tunduk dan taat terhadap hukum. Kadang bahkan dapat dikatakan bahwa penataan pada hukum jarang atau sama sekali tidak terjadi. Antara perundang-undangan dengan kenyataan kita temukan adanya jurang yang lebar. Dengan kata lain, hanya ada sedikit

---

<sup>77</sup> Jan Michiel Otto, kajian sosio legal, Pustaka Larasati, Denpasar, 2012, hal 121

‘kepastian hukum yang nyata’ (real legal certainty).<sup>78</sup>

Kepastian hukum nyata sesungguhnya mencakup pengertian kepastian hukum yuridis, namun sekaligus lebih dari itu. Otto mendefinisikannya sebagai kemungkinan bahwa dalam situasi tertentu:

1. tersedia aturan-aturan hukum yang jelas, konsisten dan mudah diperoleh (*accessible*), diterbitkan oleh atau diakui karena (kekuasaan) negara
2. bahwa instansi-instansi pemerintah menerapkan aturan-aturan hukum itu secara konsisten dan juga tunduk dan taat terhadapnya
3. bahwa pada prinsipnya bagian terbesar atau mayoritas dari warga-negara menyetujui muatan isi dan karena itu menyesuaikan perilaku mereka terhadap aturan-aturan tersebut
4. bahwa hakim-hakim (peradilan) yang mandiri dan tidak berpihak (*independent and impartial judges*) menerapkan aturan-aturan hukum tersebut secara konsisten sewaktu mereka menyelesaikan sengketa hukum yang dibawa kehadapan mereka
5. bahwa keputusan peradilan secara konkrit dilaksanakan.<sup>79</sup>

Kelima syarat yang dikemukakan Jan M. Otto tersebut

---

<sup>78</sup> Jan Michiel Otto, kajian sosio legal, Pustaka Larasati, Denpasar, 2012, hal 122

<sup>79</sup> Jan Michiel Otto, kajian sosio legal, Pustaka Larasati, Denpasar, 2012, hal 122

menunjukkan bahwa kepastian hukum dapat dicapai jika substansi hukumnya sesuai dengan kebutuhan masyarakat. Aturan hukum yang mampu menciptakan kepastian hukum adalah hukum yang lahir dari dan mencerminkan budaya masyarakat. Kepastian hukum yang seperti inilah yang disebut dengan kepastian hukum yang sebenarnya (*realistic legal certainly*), yaitu mensyaratkan adanya keharmonisan antara negara dengan rakyat dalam berorientasi dan memahami sistem hukum.

Dengan demikian, pada dasarnya kepastian hukum akan memberikan suatu dasar, apa yang boleh dan tidak boleh diperbuat oleh masyarakat, serta perlindungan bagi setiap individu masyarakat dari tindakan otoriter negara. Namun yang tak kalah penting adalah bahwa nilai kepastian hukum tidak hanya berbentuk pasal-pasal dalam peraturan perundangundangan, melainkan adanya korelasi antara aturan hukum yang satu dengan aturan hukum yang lain baik secara hierarkis maupun secara substantif. Artinya suatu aturan hukum yang satu dengan yang lain tidak boleh tumpang tindih dan bertentangan antara yang umum dengan khusus baik secara hierarkis maupun substantif dalam aturan tersebut, sehingga dapat menimbulkan suatu kepastian hukum dalam implementasinya.

## **5. Kajian Keislaman**

### **a. Pertanggungjawaban dalam Perfektif Islam.**

Dalam Islam suatu perbuatan yang manusia lakukan

semuanya memiliki konsekwensi hukum bagi pelakunya, dan dimintai pertanggung jawabannya baik di dunia maupun di akhirat, terkhusus dalam perbuatan tindak pidana yang bisa dijatuhi hukuman terhadap pelakunya, sedangkan hukuman tersebut dapat dijatuhkan kepada sipelaku manakala terpenuhi syarat-syarat yang mengharuskan si pelaku dapat mempertanggung jawabkan perbuatannya.

Pengertian pertanggungjawaban pidana dalam Syari'at Islam adalah pembebanan seseorang dengan hasil (akibat) perbuatan (atau tidak ada perbuatan) yang dikerjakannya dengan kemauan sendiri, di mana ia mengetahui maksud maksud dan akibat-akibat dari perbuatannya itu.<sup>80</sup>

Dalam ayat suci Al Quran yaitu surah An Najm ayat 39, Allah Swt berfirman:

*Artinya: Dan bahwasanya seorang manusia tiada memperoleh selain apa yang Telah diusahakannya (Q.S. An-Najm : 39).*

Pembebanan hukum berlaku hanya bagi subjek hukum, termasuk Badan Hukum. Islam telah mengenal Badan Hukum ini sejak mula pertamanya seperti adanya Baitul Mal. Faktor yang menyebabkan adanya pertanggungjawaban pidana adalah perbuatan maksiat, yaitu mengerjakan perbuatan yang dilarang oleh syara' atau meninggalkan (tidak mengerjakan) perbuatan yang

---

<sup>80</sup> A. Hanafi, Asas-Asas Hukum Pidana Islam, (Jakarta: Bulan Bintang. 2005),Cet. Ke-6, hlm. 119.

diperintahkan oleh syara'. Jadi, sebab pertanggungjawaban pidana adalah melakukan kejahatan. Apabila tidak melakukan kejahatan maka tidak ada pertanggungjawaban pidana. Meskipun demikian, untuk adanya pertanggungjawaban ini masih diperlukan dua syarat yaitu adanya idrak dan ikhtiar.

Apabila pertanggungjawaban pidana itu tergantung kepada adanya perbuatan melawan hukum, sedangkan perbuatan melawan hukum ini bertingkat-tingkat maka pertanggungjawaban itu juga bertingkat-tingkat. Hal ini disebabkan oleh karena kejahatan seseorang itu erat kaitannya dengan niatnya, sesuai dengan hadis Nabi Muhammad SAW.<sup>81</sup>

b. Kepastian hukum dalam Perspektif Islam.

Selain dalam hukum positif, kepastian hukum juga diatur dalam Islam, hal tersebut bertujuan agar segala hajat hidup manusia dapat berjalan dengan semestinya, tentunya dengan berpedoman dengan Al-Qur'an dan Hadist

Dalam Al-Qur'an Surat Al-Israa' ayat 15, Allah Swt berfirman:

*“Barangsiapa yang berbuat sesuai dengan hidayah (Allah), Maka Sesungguhnya Dia berbuat itu untuk (keselamatan) dirinya sendiri; dan Barangsiapa yang sesat Maka Sesungguhnya Dia tersesat bagi (kerugian) dirinya sendiri. dan seorang yang berdosa tidak dapat memikul dosa orang lain, dan Kami tidak akan meng'azab sebelum kami mengutus seorang rasul”.*

Selanjutnya di surat Al-Maidah ayat 95 terdapat ketegasan

---

<sup>81</sup> Ahmad Wardi Muslich, Pengantar dan Asas Hukum Pidana Islam: Fikih Jinayah, (Jakarta: Sinar Grafika, 2004), 76.

Ilahi yang menyatakan Allah SWT mengampuni kesalahan yang sudah berlalu, dengan firman nya yang berbunyi:

*“Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu membunuh binatang buruan, ketika kamu sedang ihram. Barangsiapa di antara kamu membunuhnya dengan sengaja, Maka dendanya ialah mengganti dengan binatang ternak seimbang dengan buruan yang dibunuhnya, menurut putusan dua orang yang adil di antara kamu sebagai had-yad yang dibawa sampai ke Ka'bah atau (dendanya) membayar kaffarat dengan memberi Makan orang-orang miskin atau berpuasa seimbang dengan makanan yang dikeluarkan itu, supaya Dia merasakan akibat buruk dari perbuatannya. Allah telah memaafkan apa yang telah lalu. dan Barangsiapa yang kembali mengerjakannya, niscaya Allah akan menyiksanya. Allah Maha Kuasa lagi mempunyai (kekuasaan untuk) menyiksa”.*

Dari keduanya dapat disimpulkan bahwa asas kepastian yaitu tidak ada satu perbuatan pun dapat dihukum, kecuali atas kekuatan ketentuan peraturan perundang-undangan yang ada dan berlaku untuk perbuatan itu<sup>82</sup> Asas kepastian hukum adalah yang menyatakan bahwa tidak ada satu perbuatan yang dapat dihukum kecuali atas kekuatan perundang-undangan yang ada sebelum perbuatan itu dilakukan, di samping menyuratkan asas kepastian hukum juga asas hukum tidak boleh berlaku surut (nonretroaktif).

---

<sup>82</sup> Anwar Harjono, Hukum Islam: Keluasan dan Keadilannya, (Jakarta: Bulan Bintang, 1968), 155



### BAB III

#### HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

**A. Implikasi yuridis terhadap Notaris/PPAT yang tidak melakukan Pembayaran pajak BPHTB atas dasar kuasa dari wajib pajak dalam konsepsi kepastian hukum.**

Dalam konsepsi Teori Kepastian hukum Jan Michele Otto terdapat lima hal yang menjadi sebuah persyaratan bahwa terjadi sebuah Kepastian hukum kaitanya dengan Akta jual beli yang mana pajak BPHTB nya belum di bayar, antara lain:

1. tersedia aturan-aturan hukum yang jelas, konsisten dan mudah diperoleh (*accessible*), diterbitkan oleh atau diakui karena (kekuasaan) negara. Dalam hal ini dapat kita ketahui bahwa terdapat aturan yang secara syah di akui di bidang hukum perdata yang sampai sekarang masih tetap berlaku khususnya yang mengatur pada syarat syahnya perjanjian sebagaimana dalam Pasal 1320 KUHPerdata bahwa suatu perjanjian di sebut sah kalau memenuhi 4 syarat sebagai berikut :

- a. Sepakat dari mereka yang membuat perjanjian.
- b. Kecakapan untuk membuat perjanjian.
- c. Adanya suatu hal tertentu.
- d. Adanya suatu sebab yang halal.

Dari hal ini dapat kita ketahui bahwa tertundanya pembayaran sebuah aturan pajak tidak menjadi syarat batalnya sebuah perjanjian.

2. bahwa instansi-instansi pemerintah menerapkan aturan-aturan hukum itu secara konsisten dan juga tunduk dan taat terhadapnya dalam hal ini juga dapat kita ketahui bahwa seluruh instansi penegak hukum di Indonesia mengakui dan menerapkan segala peraturan perundang undangan yang masih berlaku sebagai baik itu hukum pidana maupun Perdata, hal ini dapat kita lihat bahwa dalam perkara yang menjadi objek penelitian ini merupakan sebuah putusan Pengadilan Negeri yang merupakan produk dari sebuah putusan hakim yang melalui persidangan yang resmi yang tentu sebelumnya telah melewati proses di beberapa instansi pemetinyahan antara lain Kepolisian, Kejaksaan dan Pengadilan.
3. bahwa pada prinsipnya bagian terbesar atau mayoritas dari warga-negara menyetujui muatan isi dan karena itu menyesuaikan perilaku mereka terhadap aturan-aturan tersebut. Putusan pengadilan yang menjadi objek penelitian ini telah berlaku mengikat kepada kedua belah pihak sebagai warga negara yang dalam hal ini sedang berperkara sudah paham serta jelas mengerti isi dari putusan tersebut dan juga melaksanakan apa yang telah ditetapkan.
4. bahwa hakim-hakim (peradilan) yang mandiri dan tidak berpihak (*independent and impartial judges*) menerapkan aturan-aturan hukum tersebut secara konsisten sewaktu mereka menyelesaikan

sengketa hukum yang dibawa ke hadapan mereka, dari objek penelitian dapat di ketahui bahwa para hakim telah memanggil saksi saksi ahli yang independent untuk dapat memberikan keterangan yang benar benar objektif sehingga hakim dapat memutuskan secara objektif dan tidak berpihak.

5. bahwa keputusan peradilan secara konkrit dilaksanakan, dimana bahwa hal ini dapat di ketahui dari putusan pengadilan yang menjadi objek penelitian telah di laksanakan oleh para pihak yang telah menerima nya hal ini di buktikan bahwa terdakwa sudah di bebaskan dan perkara sudah mempunyai kekuatan hukum.

Pasal 1457 KUHPerdara memberikan pengertian tentang jual beli. Jual beli adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan. Jual beli yang menyebabkan terjadinya peralihan hak harus dibuktikan dengan alat bukti tertulis berupa akta otentik. Esensi dari perjanjian jual beli dalam Pasal 1457 KUHPerdara adalah perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan. Artinya bahwa para pihak sepakat untuk mengikatkan diri melakukan perbuatan hukum yaitu pihak penjual menyerahkan barang yang dijual dan pihak pembeli mendapatkan barang dengan akan membayarkan sejumlah uang yang telah disepakati harga barang tersebut.

Akta Jual Beli adalah akta otentik yang dibuat oleh PPAT untuk peralihan hak atas tanah dan bangunan, sebelum pembuatan Akta Jual Beli, PPAT akan melakukan pemeriksaan mengenai keaslian sertifikat ke kantor Pertanahan. Penjual harus membayar pajak penghasilan (PPh), sedangkan pembeli diharuskan membayar Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Peralihan hak atas tanah dan bangunan berkaitan erat dengan kepastian hukum dan ditandai oleh adanya bukti atas peralihan hak tersebut. Untuk memberikan kekuatan dan kepastian hukum kepemilikan tanah dan bangunan setiap peralihan hak atas tanah dan atau bangunan harus dilakukan sesuai dengan hukum yang mengaturnya. Perolehan hak sebagai hasil peralihan hak harus dilakukan secara tertulis dengan akta yang dibuat oleh pejabat yang berwenang, serta wajib didaftarkan pada instansi yang berwenang, yaitu kantor pertanahan Kabupaten/Kota setempat. Dengan demikian, hak atas tanah dan bangunan secara sah ada pada pihak yang memperoleh hak tersebut dan dapat dipertahankan terhadap semua pihak.<sup>83</sup> Dalam hal proses jual beli yang dilakukan oleh para pihak yaitu penjual dan pembeli tentang harga barang yang disepakati maka sesuai dengan ketentuan oleh Undang-Undang akan dikenai pajak penjualan apabila harga barang tersebut adalah Rp.60.000.000,00 (Enam puluh juta rupiah) keatas sedangkan yang dibawah harga tersebut tidak dikenakan pajak. Hal ini diatur pada UU 28/2009 tentang Pajak Daerah Dan Restribusi Daerah. Pada Pasal 4 ayat (2) UU PPh huruf g tentang yang termasuk keuntungan karena

---

<sup>83</sup> R. Santoso Brotodiharjo, 2003, *Pengantar Ilmu Hukum Pajak*, Bandung, Refika Aditama, h. 7

penjualan atau karena pengalihan harta salah satunya adalah: “Penghasilan dari transaksi pengalihan harta berupa tanah dan/atau bangunan, usaha jasa konstruksi, usaha real estate, dan persewaan tanah dan/atau bangunan”. Ketentuanketentuan sebagaimana disebutkan diatas, secara jelas menyebutkan bahwa pengalihan yang terjadi karena adanya jual beli dikenakan pajak penghasilan. Hal ini dikarenakan penjual dan pembeli sama-sama mendapatkan penghasilan atau pun keuntungan dari peralihan hak atas tanah yang dilakukannya tersebut. Sesuai dengan ketentuan tersebut diatas pada dasarnya akta jual beli yang diterbitkan oleh PPAT adalah sah meskipun pajak PPh maupun pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan belum terbayarkan. Hal ini disebabkan karena pada proses terjadinya jual beli terdapat perjanjian pengikatan jual beli dan pengikatan jual beli yang mana dalam suatu perjanjian ataupun pengikatan sudah disepakati oleh kedua belah pihak yang dalam hal ini adalah pihak penjual dan pembeli. Ini sesuai dengan ketentuan yang terdapat pada Pasal 1458 KUHPerdara disebutkan bahwa “Jual beli itu dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelahnya orang-orang ini mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya, meskipun kebendaan itu belum diserahkan, maupun harganya belum dibayar”. Berdasarkan hal tersebut maka Akta Jual Beli Tanah yang diterbitkan oleh PPAT tersebut adalah sah. Akta Jual Beli tersebut hanya tertunda penerbitannya yang disebabkan belum terbayarkannya pajak PPH yang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan. Jika Akta Jual Beli Tanah sudah di terbitkan oleh PPAT (Pejabat

Pembuat Akta Tanah), dan Pajak PPH/BPHTB belum di bayarkan atau belum dipenuhi maka Akta Jual Beli tersebut di katakana sah atau absah. Keabsahan Jual Beli tersebut berdasarkan pada Pasal 1458 KUHPerdata.

Keabsahan akta jual beli tanah dikatakan sah juga dapat cermati apabila memenuhi syarat yang tertuang dalam Pasal 1320 KUHperdata meskipun para pihak belum memenuhi kewajibannya yaitu membayar pajak PPH/BPHTB, Para pihak hanya mempunyai hutang kepada negara dan bila belum terbayarkan maka para pihak akan dikenai sanksi denda administrasi sesuai dengan ketentuan pada Pasal 14 ayat (3) UU PPh, dan juga terhambatnya proses pendaftaran tanah selanjutnya.

**B. Pertanggung-jawaban hukum Notaris/PPAT yang tidak melakukan Pembayaran pajak BPHTB atas dasar kuasa dari wajib pajak.**

Tanggung jawab menurut Kamus Umum Bahasa Indonesia adalah keadaan wajib menanggung segala sesuatunya. Tanggung jawab adalah kesadaran manusia akan tingkah laku atau perbuatannya yang disengaja maupun yang tidak disengaja. Tanggung jawab juga berarti berbuat sebagai perwujudan kesadaran akan kewajibannya. Tanggung jawab dapat diartikan juga dengan bertindak tepat tanpa perlu peringatan. Sedangkan bertanggung jawab merupakan sikap tidak tergantung dan kepekaan terhadap perasaan orang lain. Jadi bertanggung jawab di sini adalah kesadaran yang ada dalam diri seseorang bahwa setiap tindakannya akan mempunyai pengaruh bagi orang lain maupun bagi dirinya sendiri. Karena menyadari bahwa tindakannya itu berpengaruh terhadap orang lain maupun bagi dirinya



sendiri maka ia akan berusaha agar tindakan – tindakannya hanya member pengaruh positif terhadap orang lain dari diri sendiri dan menghindari tindakan-tindakan yang dapat merugikan orang lain ataupun diri sendiri.

Hans Kelsen dalam bukunya membagi pertanggung jawaban menjadi empat macam yaitu :<sup>84</sup>

1. Pertanggung jawaban individu yaitu seorang individu bertanggung jawab terhadap pelanggaran yang dilakukannya sendiri
2. Pertanggung jawaban kolektif berarti bahwa seorang individu bertanggung jawab atas suatu pelanggaran yang dilakukan orang lain
3. Pertanggung jawaban berdasarkan kesalahan yang berarti bahwa seorang individu bertanggung jawab atas pelanggaran yang dilakukannya karena sengaja dan diperkirakan dengan tujuan menimbulkan kerugian
4. Pertanggung jawaban mutlak yang berarti bahwa seorang individu bertanggung jawab atas pelanggaran yang dilakukannya karena tidak sengaja dan tidak diperkirakan.

Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah merupakan suatu profesi yang mempunyai tugas berat, sebab ia harus menempatkan pelayanan terhadap masyarakat diatas segala-galanya. Oleh karena rasa tanggungjawab baik secara individual maupun sosial terutama ketaatan terhadap norma-norma hukum dan kesediaan untuk tunduk pada Kode Etik Profesi merupakan suatu hal yang wajib, sehingga akan memperkuat norma hukum positif yang sudah ada. Seorang Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah harus menjunjung

---

<sup>84</sup> Hans Kelsen, 2006, terjemahan Raisul Mutaqien, Teori Hukum Murni, Bandung, Nuansa dan Nusamedia, hal.140

tinggi tugasnya serta melaksanakannya dengan tepat dan jujur yang berarti bertindak menurut kebenaran sesuai dengan sumpah jabatan.

Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah sama sekali tidak menyebutkan bahwa PPAT berwenang untuk menerima titipan pembayaran pajak maupun hal lainnya. Sehingga dalam hal ini dapat dipahami bahwa adanya titipan pembayaran pajak seperti halnya titipan pembayaran BPHTB bukan berdasarkan kewenangan PPAT tetapi lahir dari kebiasaan. Kebiasaan dalam hal ini yang sering terjadi pembeli menitipkan pembayaran pajak BPHTB kepada PPAT akan lebih baik jika dibingkai dalam bentuk pemberian kuasa. Kuasa diberikan ke PPAT yang bertindak dalam kapasitasnya selaku pribadi dan bukan dalam jabatannya selaku PPAT. Atas dasar inilah PPAT dapat bertindak secara hukum untuk mewakili wajib pajak dalam membayarkan BPHTB dan dengan adanya kuasa inilah wajib pajak menitipkan pembayaran BPHTB kepada PPAT.

Pasal 1792 KUHPerdata memberikan rumusan tentang pemberian kuasa, yaitu: “Pemberian kuasa adalah suatu persetujuan dengan mana seorang memberikan kekuasaan kepada seorang lain, yang menerimanya, untuk atas namanya menyelenggarakan suatu urusan.” Kata “persetujuan” menunjukkan pemberian kuasa menganut konsep sebagai perjanjian (*lastgeving*), di mana ketentuan syarat-syarat sahnya suatu perjanjian dan asas-asas hukum yang fundamental, yaitu asas konsensualisme, asas kebebasan berkontrak dan asas kekuatan mengikat, berlaku bagi perjanjian pemberian kuasa. Kata “untuk dan atas nama” ditafsirkan bahwa dalam

perjanjian pemberian kuasa, selalu melahirkan perwakilan, yang membawa akibat bahwa ketentuan *lastgeving* berlaku bagi pemberian kuasa yang melahirkan perwakilan (*volmacht*).<sup>85</sup>

Pemberian kuasa tidak terikat terhadap formalitas tertentu baik cara pemberian kuasa maupun bentuknya, sebagaimana yang telah dirumuskan dalam Pasal 1793 KUHPerdara yaitu: “Kuasa dapat diberikan dan diterima dalam suatu akta umum, dalam suatu tulisan di bawah tangan, bahkan dalam sepucuk surat ataupun dengan lisan”. Penerimaan suatu kuasa dapat pula terjadi secara diam- diam dan disimpulkan dari pelaksanaan kuasa itu oleh kuasa”. Pemberian kuasa tersebut merupakan pemberian kuasa yang bersifat umum, sehingga tidak memerlukan formalitas khusus, lain halnya dengan pemberian kuasa yang bersifat khusus seperti yang di atur pada Pasal 1795 BW bahwa pemberian kuasa dapat dilakukan secara khusus yaitu mengenai hanya satu kepentingan tertentu atau lebih, atau secara umum yaitu meliputi segala kepentingan pemberi kuasa. Yang mana perbuatan ini hanya dapat dilakukan oleh seorang pemilik, diperlukan suatu pemberian kuasa dengan kata-kata yang tegas.<sup>86</sup> Pada prinsipnya kewajiban pembayaran BPHTB adalah kewajiban dari Wajib Pajak dan bukan kewajiban dari PPAT. PPAT dalam hal ini hanya membantu kliennya untuk menyetorkan pajak BPHTB.

---

<sup>85</sup> Pieter E. Latumeten, “Reposisi Pemberian Kuasa Dalam Konsep *Volmacht* Dan *Lastgeving* Berdasarkan Cita Hukum Pancasila”, Jurnal Hukum Dan Pembangunan, Tahun Ke-47 No.1, Januari-Maret 2017, h. 3

<sup>86</sup> Sudaryati, *Prinsip-Prinsip Hukum Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) Pada Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah*, Tesis, Fakultas Hukum Universitas Jember, 2011, h. 59

PPAT hanya berusaha memberi pelayanan terbaik bagi kliennya atau dengan kata lain PPAT hanya menerima titipan pembayaran pajak pembelian atau BPHTB. Adanya harapan untuk menerima pelayanan terbaik dari PPAT tidak selamanya berjalan sesuai harapan. Permasalahan yang sering terjadi berkaitan dengan titipan pembayaran BPHTB dari pembeli kepada PPAT adalah titipan tersebut tidak dibayarkan kepada yang berwenang yaitu kantor pajak. Dalam kondisi tersebut tentunya pembeli berhak untuk mendapatkan suatu bentuk perlindungan hukum atas titipan BPHTB yang tidak dibayarkan oleh PPAT.

Adanya harapan untuk menerima pelayanan terbaik dari PPAT tidak selamanya berjalan sesuai harapan. Permasalahan yang sering terjadi berkaitan dengan titipan pembayaran BPHTB dari pembeli kepada PPAT adalah titipan tersebut tidak dibayarkan kepada yang berwenang yaitu kantor pajak, Dalam kondisi tersebut tentunya pembeli berhak untuk mendapatkan suatu bentuk perlindungan hukum atas titipan BPHTB yang tidak dibayarkan oleh PPAT, disamping itu juga diperlukan suatu kejelasan mengenai upaya hukum yang dapat ditempuh oleh pembeli yang titipan BPHTB-nya tidak dibayarkan oleh PPAT. Adanya titipan pembayaran BPHTB yang diterima oleh PPAT melahirkan tanggung jawab bagi PPAT baik secara perdata maupun pidana, mengenai bentuk pertanggung jawaban perdata bagi PPAT apabila titipan BPHTB tersebut tidak dibayarkan terlebih dahulu harus dilihat dari bentuk kuasa yang diterima PPAT untuk menentukan bahwa tidak dibayarkannya BPHTB oleh PPAT merupakan

bentuk perbuatan melawan hukum.

Apabila dalam menitipkan pembayaran BPHTB tidak disebutkan kapan seseorang harus menyerahkan sesuatu atau berbuat sesuatu, maka sebelum mengajukan gugatan seorang klien harus memberikan somasi atau surat peringatan yang menyatakan bahwa PPAT telah lalai dan agar memenuhi kewajibannya dalam jangka waktu tertentu. Apabila telah diperjanjikan upah pada saat pembeli melakukan titipan pembayaran BPHTB kepada PPAT maka pembeli yang titipan BPHTB-nya tidak dibayarkan oleh PPAT dapat melakukan gugatan atas dasar wanprestasi yang dilakukan oleh PPAT.<sup>87</sup>

Sanksi merupakan bagian penutup yang penting dalam hukum, dan tiap aturan hukum yang berlaku di Indonesia selalu ada sanksi pada akhir aturan hukum tersebut. Pembebanan sanksi di Indonesia tidak hanya terdapat dalam bentuk undang-undang, tetapi bisa dalam bentuk lain di bawah undang-undang. Pencantuman sanksi dalam berbagai aturan hukum tersebut seperti merupakan kewajiban yang harus dicantumkan dalam tiap aturan hukum.<sup>88</sup> Seakan-akan aturan hukum yang bersangkutan tidak bergigi atau tidak dapat ditegakkan atau tidak akan dipatuhi jika pada bagian akhir tidak mencantumkan sanksi. Tidak ada guna memberlakukan kaidah-kaidah hukum manakala kaidah-kaidah itu tidak dapat dilaksanakan melalui sanksi dan menegakkan kaidah-kaidah dimaksud secara prosedural

---

<sup>87</sup> Akhmad Budi Cahyono dan Surini Ahlan Sjarif, 2010, *Mengenal Hukum Perdata*, Jakarta, Raja Grafindo, h. 141

<sup>88</sup> Habib Adjie, *Sanksi Perdata dan administratif Terhadap notaries Sebagai Pejabat Publik*, PT. Refika Aditama, Bandung, 2008, h.89-90

(hukum acara). Sanksi ini selalu ada pada aturan-aturan hukum yang dikualifikasikan sebagai aturan hukum yang memaksa. Ketidaktaatan atau pelanggaran terhadap suatu kewajiban yang tercantum dalam aturan hukum mengakibatkan terjadinya ketidak teraturan yang sebenarnya tidak diinginkan oleh aturan hukum yang bersangkutan terhadap ketentuan-ketentuan yang biasanya berisi suatu larangan atau mewajibkan. Dengan demikian, sanksi pada hakikatnya merupakan instrumen yuridis yang biasanya diberikan apabila kewajiban-kewajiban atau larangan yang ada dalam ketentuan hukum telah dilanggar, dan dibalik pintu ketentuan perintah dan larangan-larangan tersedia sanksi untuk memaksa kepatuhan. Hakikat sanksi sebagai suatu paksaan berdasarkan hukum, untuk memberikan kesadaran kepada pihak yang melanggarnya, bahwa suatu tindakan yang dilakukan telah tidak sesuai dengan aturan hukum yang berlaku, dan untuk mengembalikan yang bersangkutan agar bertindak sesuai dengan aturan hukum yang berlaku.

Perbuatan melawan hukum sebagaimana ditentukan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdato) yang dikenal sebagai pasal yang luas pengertiannya. Dengan demikian suatu perbuatan hukum seseorang dapat saja tergolong sebagai perbuatan yang melawan hukum. Perbuatan melawan hukum disini dimaksudkan adalah sebagai perbuatan melawan hukum dalam bidang keperdataan. Sebab, untuk tindakan perbuatan melawan hukum pidana mempunyai arti, konotasi dan pengaturan yang berbeda sama sekali. Walaupun perbuatan melawan hukum dalam



bidang keperdataan dan perbuatan pidana memiliki persamaan, yaitu sama-sama perbuatan yang bertentangan dengan hukum, juga memiliki perbedaan, yang mana perbedaan mendasar dari keduanya adalah *pertama*, bahwa hukum tentang perbuatan melawan hukum termasuk kedalam koridor Hukum Perdata bertujuan melindungi kepentingan individu dan hubungan antar pribadi (privat) sementara perbuatan pidana jelas berada dalam koridor hukum pidana tujuannya adalah melindungi kepentingan atau ketertiban umum (publik), *kedua* bahwa ruang lingkup perbuatan melawan hukum keperdataan lebih luas dari perbuatan pidana yang terbatas hanya pada apa yang diperintahkan atau dilarang oleh undang-undang saja, dan tidak dapat seseorang dipidana selain atas kekuatan undang-undang yang telah ada, sementara pada perbuatan melawan hukum (keperdataan), undang-undang memberikan ketentuan yang sifatnya umum, seseorang dapat dikatakan melakukan perbuatan hukum bila melanggar ketentuan hukum baik yang tertulis maupun yang tidak tertulis.

Di dalam Hukum perdata, pasal 1365 KUHPerdata disebutkan bahwa setiap perbuatan melawan hukum yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut, sebuah tindakan dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum apabila mengandung unsur-unsur berikut:

Adanya suatu perbuatan;

1. perbuatan tersebut melawan hukum sesuai hukum perdata materiil;
2. adanya kesalahan pelaku;

3. adanya kerugian yang dialami korban; dan
4. adanya hubungan antara perbuatan dengan kerugian.

Walaupun perbuatan melawan hukum dalam bidang keperdataan dan perbuatan pidana memiliki persamaan, yaitu sama-sama perbuatan yang bertentangan dengan hukum, juga memiliki perbedaan, yang mana perbedaan mendasar dari keduanya adalah *pertama*, bahwa hukum tentang perbuatan melawan hukum termasuk kedalam koridor Hukum Perdata bertujuan melindungi kepentingan individu dan hubungan antar pribadi (privat) sementara perbuatan pidana jelas berada dalam koridor hukum pidana tujuannya adalah melindungi kepentingan atau ketertiban umum (publik), *kedua* bahwa ruang lingkup perbuatan melawan hukum keperdataan lebih luas dari perbuatan pidana yang terbatas hanya pada apa yang diperintahkan atau dilarang oleh undang-undang saja, dan tidak dapat seseorang dipidana selain atas kekuatan undang-undang yang telah ada, sementara pada perbuatan melawan hukum (keperdataan), undang-undang memberikan ketentuan yang sifatnya umum, seseorang dapat dikatakan melakukan perbuatan hukum bila melanggar ketentuan hukum baik yang tertulis maupun yang tidak tertulis.<sup>89</sup>

Tanggung jawab PPAT terkait dengan teori dari Hans Kelsen tentang tanggung-jawab hukum yaitu Satu konsep yang berhubungan dengan konsep kewajiban hukum adalah konsep tanggung jawab hukum. Bahwa seseorang

---

<sup>89</sup> Munir Fuady, *Perbuatan Melawan Hukum: Pendekatan Kontemporer*, Cet.2, Penerbit PT. Citra Aditya Bandung, Bandung, 2005, h.33-37.

bertanggungjawab secara hukum atas suatu perbuatan tertentu atau bahwa dia memikul tanggung jawab atas suatu sanksi dalam hal perbuatan yang bertentangan. Sesuai dengan teori Hans Kelsen maka PPAT wajib bertanggung jawab atas apa yang telah dia lakukan, dan berkewajiban menyelesaikan tugas tambahan yang diterima oleh PPAT itu sendiri yakni dalam pembayaran pajak BPHTB yang telah dititipkan oleh kliennya. Dilihat dari sudut pandang pidana PPAT terjerat pasal 372 KUHP, dan lihat dari sudut pandang perdata PPAT Pasal 1365 KUHPerdata perbuatan melawan hukum yang merugikan orang lain maka PPAT mengganti kerugian.

#### 1. Sanksi dalam Undang-Undang Jabatan Notaris

##### a. Sanksi Administrasi

Sanksi Hukum Administrasi, menurut J.B.J.M. Ten Berge, sanksi merupakan inti dari penegakan hukum administrasi. Sanksi diperlukan untuk menjamin penegakan hukum administrasi. Menurut P de Haan dkk, dalam penggunaan sanksi administrasi merupakan penerapan kewenangan pemerintahan, dimana kewenangan ini berasal dari aturan hukum administrasi tertulis dan tidak tertulis. JJ. Oosternbrink berpendapat bahwa sanksi administratif adalah sanksi yang muncul dari hubungan antara pemerintah-warga negara dan yang dilaksanakan tanpa perantara pihak ketiga (kekuasaan peradilan), tetapi dapat secara langsung dilaksanakan oleh

administrasi sendiri.<sup>90</sup> Secara garis besar sanksi administratif dapat dibagi menjadi 3 (tiga) macam, yaitu:

- 1) Sanksi reparatif artinya sanksi ini ditujukan untuk perbaikan atas tata tertib hukum. Dapat berupa penghentian perbuatan terlarang, kewajiban perubahan sikap/tindakan sehingga tercapai keadaan semula yang ditentukan, tindakan memperbaiki sesuatu yang berlawanan dengan aturan.
- 2) Sanksi punitif artinya sanksi yang ditujukan untuk memberikan hukuman pada seseorang, misalnya adalah berupa denda administratif;
- 3) Sanksi regresif adalah sanksi yang diterapkan sebagai reaksi atas ketidak patuhan terhadap ketentuan yang terdapat pada ketetapan yang di terbitkan.

b. Sanksi perdata

Sanksi perdata adalah sanksi yang diterapkan kepada seseorang yang telah melanggar ketentuan hukum yang telah dibuatnya dalam suatu perikatan. Sanksi ini berupa pengganti biaya, ganti rugi dan denda.

- 1) Putusan *condemnatoir* yakni putusan yang bersifat menghukum pihak yang dikalahkan untuk memenuhi prestasi (kewajibannya).  
Contoh: salah satu pihak dihukum untuk membayar kerugian, pihak yang kalah dihukum untuk membayar biaya perkara;

---

<sup>90</sup> Ivan Fauzani Raharja, *Penegakan Hukum Adminisrasi Terhadap Pelanggaran Perizinan*, Inovativ Volume VII No. II Mei 2014

- 2) Putusan *declaratoir* yakni putusan yang amarnya menciptakan suatu keadaan yang sah menurut hukum. Putusan ini hanya bersifat menerangkan dan menegaskan suatu keadaan hukum semata-mata. Contoh: putusan yang menyatakan bahwa penggugat sebagai pemilik yang sah atas tanah sengketa;
- 3) Putusan *constitutive* yakni putusan yang menghilangkan suatu keadaan hukum dan menciptakan keadaan hukum baru, contoh: putusan yang memutuskan suatu ikatan perkawinan.

Jadi, dalam hukum perdata, bentuk sanksi hukumnya dapat berupa:<sup>91</sup>

- 1) Kewajiban untuk memenuhi prestasi (kewajiban);
- 2) Hilangnya suatu keadaan hukum, yang diikuti dengan terciptanya suatu keadaan hukum baru.

## 2. Sanksi pidana

Sanksi Pidana adalah suatu hukuman sebab akibat, adalah khususnya dan akibatnya adalah hukumnya orang yang terkena akibat akan memperoleh sanksi baik masuk penjara ataupun terkena hukuman lain dari pihak berwajib. Sanksi pidana merupakan suatu jenis sanksi yang bersifat nestapa yang direncanakan atau dikenakan terhadap perbuatan atau pelaku perbuatan pidana atau tindak pidana yang dapat mengganggu atau membahayakan kepentingan hukum. Sanksi pidana pada dasarnya merupakan suatu penjamin untuk merehabilitasi perilaku dari

---

<sup>91</sup> Habib Adjie, *Sanksi Perdata dan adminstratif Terhadap notaries Sebagai Pejabat Publik*, PT. Refika Aditama, Bandung, 2008, h.89-90

pelaku kejahatan tersebut, namun tidak jarang bahwa sanksi pidana diciptakan sebagai suatu ancaman dari kebebasan manusia itu sendiri. Pidana ada sebagaimana telah diatur dalam Pasal 10 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP),<sup>92</sup> Tujuan pemidanaan adalah mencegah dilakukannya kejahatan pada masa yang akan datang, tujuan diadakannya pemidanaan diperlukan untuk mengetahui sifat dasar hukum dari pidana.

a. Tindak pidana Penipuan

Tindak pidana penipuan dalam KUHP diatur pada Buku II tentang Kejahatan terhadap Harta Kekayaan, yaitu berupa penyerangan terhadap kepentingan hukum orang atas harta benda yang dimilikinya. Mengenai delik penipuan, KUHP mengaturnya secara luas dan terperinci dalam Buku II Bab XXV dari Pasal 378 s/d Pasal 395 KUHP. Tindak pidana penipuan atau *bedrog* dalam bentuk pokok diatur dalam pasal 378 KUHP yang rumusan pasalnya berbunyi:

*Barang siapa dengan maksud untuk menguntungkan diri sendiri atau orang lain secara melawan hukum, dengan memakai sebuah nama palsu atau suatu sifat palsu, dengan memakai tipu muslihat atau dengan memakai rangkaian kata-kata bohong, menggerakkan seseorang agar orang tersebut menyerahkan sesuatu benda atau mengadakan peringatan utang atau meniadakan suatu piutang, karena bersalah telah melakukan penipuan, dipidana dengan pidana penjara selama-lamanya empat tahun.*

Berdasar bunyi Pasal 378 KUHP diatas, maka secara yuridis

---

<sup>92</sup> Adami Chazawi, *pelajaran Hukum Pidana I*, Raja Grafindo persada, Jakarta, h.81



delik Penipuan harus memenuhi unsur-unsur pokok berupa :<sup>93</sup>

- 1) Unsur Subyektif Delik berupa kesengajaan pelaku untuk menipu orang lain yang dirumuskan dalam pasal undang-undang dengan kata-kata : “dengan maksud untuk menguntungkan diri sendiri atau orang lain secara melawan hukum”.
- 2) Unsur Obyektif Delik yang terdiri atas :Unsur barang siapa; Unsur menggerakkan orang lain agar orang lain tersebut menyerahkan suatu benda/memberi hutang/menghapuskan piutang; dan unsur cara menggerakkan orang lain yakni dengan memakai nama palsu/martabat atau sifat palsu/tipu muslihat/rangkaian kebohongan.

b. Tindak pidana Penggelapan

Mengenai tindak pidana penggelapan diatur dalam Bab XXIV Pasal 372 KUHP sampai pasal 377 KUHP dalam bentuk pokoknya disebutkan sebagai berikut :

*“Barang siapa dengan sengaja dan dengan melawan hukum memiliki barang yang sama sekali atau sebagian kepunyaan orang lain dan berada dalam kekuasaannya bukan karena kejahatan, dipidana karena penggelapan, dengan pidana selama-lamanya empat tahun atau denda sebesar-besarnya Sembilan ratus rupiah.”*

Lamintang mengemukakan penjelasannya mengenai tindak pidana penggelapan yaitu:

Tindak pidana sebagaimana tersebut dalam BAB XXIV KUHP lebih tepat disebut sebagai “tindak pidana penyalahgunaan hak”atau

---

<sup>93</sup>Lamintang, 2009, *Delik-delik khusus Kejahatan Terhadap Kekayaan*, Jakarta: Sinar Grafika, h.115.

“penyalahgunaan kepercayaan”. Sebab, inti dari tindak pidana yang diatur dalam BAB XXIV KUHP tersebut adalah “penyalahgunaan hak” atau “penyalahgunaan kepercayaan”. Penyebutan tersebut maka akan lebih memudahkan bagi setiap orang untuk mengetahui perbuatan apa yang sebenarnya dilarang dan diancam pidana dalam ketentuan tersebut”.<sup>94</sup>

Berdasarkan rumusan Pasal 372 KUHP di atas, maka unsur-unsur tindak pidana penggelapan sebagai berikut:

1) Unsur objektif, meliputi:

- a) Memiliki sesuatu barang yang seluruhnya atau sebagian adalah milik orang lain;

Memiliki barang yang dimaksudkan pada pasal ini adalah memiliki suatu barang dengan melawan hukum. Unsur ini juga terdapat dalam tindak pidana pencurian (Pasal 362 KUHP). Baik dalam Pasal 362, maupun dalam Pasal 372 KUHP pidana tidak ada penegasan tentang hal tersebut Noyon-Langmeyer berpendapat bahwa belum ditemukan suatu pendapat tentang arti dari milik barang.

Menurut Wirjono Prodjodikoro bahwa terdapat kontradiksi antara milik barang-barang dan melanggar hukum. Memiliki barang berarti menjadikan dirinya pemilik dan untuk menjadi pemilik suatu barang harus berdasarkan hukum. Setiap

---

<sup>94</sup> P.A.f Lamintang, *Dasar-Dasar Hukum Pidana Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 20017 h.95

pemilik barang adalah pemilik menurut hukum, karena kalau hukum dilanggar maka tidak mungkin orang tersebut menjadi pemilik barang. Pada konteks inilah sebab utama dari kesulitan mencari defenisi istilah tersebut. Dengan demikian, jelas pula bahwa istilah tersebut berbeda dengan “tujuan untuk menjadi pemilik. Tongat lebih sepakat menggunakan istilah “menguasai” dari pada istilah “memiliki”. Apabila seseorang memiliki barang orang lain secara melawan hukum, maka tidak secara otomatis hak kepemilikan dari barang ini beralih kepada orang yang mengambil barang tersebut karena pada hakikatnya hak milik itu tidak dapat beralih dengan cara melawan hukum pada hakikatnya belum menjadi “pemilik” dari barang yang diambilnya, tetapi baru “menguasai” tersebut, yaitu bertindak seolah-olah sebagai pemilik yang sah barang tersebut. Kemudian Tongat membedakan unsur “menguasai” ini pada tindak pidana penggelapan dengan tindak pidana pencurian. Dalam tindak pidana pencurian, unsur menguasai merupakan unsur subjektif karena unsur menguasai ini merupakan tujuan dalam tindak pidana pencurian. Dengan demikian, unsur ini tidak perlu terlaksanakan pada saat perbuatan yang dilarang (yaitu mengambil barang itu) selesai. Dalam hal ini hanya harus dibuktikan bahwa pelaku mempunyai maksud untuk menguasai barang itu untuk dirinya sendiri, tanpa perlu bukti

barang itu benar-benar menjadi miliknya.

Sedangkan dalam tindak pidana penggelapan unsur menguasai ini merupakan unsur objektif dan merupakan perbuatan yang dilarang. Karena perbuatan tersebut merupakan perbuatan yang dilarang, maka tidak ada penggelapan apabila perbuatan “menguasai” itu belum selesai. Dengan kata lain dapat disimpulkan bahwa dalam tindak pidana penggelapan dipersyaratkan bahwa perbuatan “menguasai” itu harus telah terlaksanakan atau selesai, misalnya barang tersebut telah dijual, dipakai sendiri ditukar dan sebagainya.

b) Yang ada dalam kekuasaannya bukan karena kejahatan

Hal pertama yang akan dibahas dalam hal ini adalah maksud dari menguasai dalam tindak pidana pencurian, menguasai termasuk sebagai unsur subjektif sedangkan dalam penggelapan, hal ini termasuk unsur objektif. Dalam pencurian, menguasai merupakan tujuan dari pelakunya sehingga unsur menguasai tidak perlu terlaksanakan pada saat perbuatan yang dilarang, Maksudnya adalah pelaku yang harus dibuktikan. Sedangkan dalam penggelapan, menguasai bukan merupakan tujuan pelaku sehingga perbuatan menguasai dalam penggelapan harus ada pelaku dalam tindak pidana penggelapan, perbuatan menguasai bukan karena kejahatan dan bukan merupakan ciri pokok unsur ini merupakan perbedaan

dengan pidana pencurian.

c) Secara Melawan Hukum

Istilah melawan hukum menurut Arrest HR tertanggal 31 Desember 1919 tentang Pasal 1365 KUHPerdara (BW) diterjemahkan sebagai “tindakan yang tidak sesuai dengan hukum (*onrechtmatige daad*)” yang bermakna merusak hak subjektif seseorang menurut undang-undang melakukan sesuatu yang bertentangan dengan kesesusilaan dalam masyarakat.

Pompe memperlakukan tindakan yang tidak sesuai dengan hukum dengan perbuatan yang bersifat melawan hukum. Sedangkan simon menterjemahkan perbuatan yang bersifat melawan hukum adalah perbuatan yang bertentangan dengan hukum pada umumnya. 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. 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 “dengan sengaja”

Unsur diatas dalam hukum pidana berkaitan dengan pertanggung jawaban pidana atau kemampuan bertanggung jawab pelaku kejahatan, Dalam Kitab Undang-undang hukum Pidana (*Crimineel Wetboek*) tahun 1890 dicantumkan: “sengaja ialah kemauan untuk melakukan atau tidak melakukan perbuatan-perbuatan yang dilarang atau diperintahkan oleh undang- undang”.

Dalam ilmu hukum pidana pada umumnya dibedakan 3 (tiga) macam kesengajaan yaitu:<sup>95</sup>

- a) Kesengajaan sebagai maksud (*opzet alsoogmerk*), adalah suatu perbuatan yang merupakan tindak pidana yang dilakukan untuk mencapai suatu tujuan Menurut Jonkers kesengajaan ini merupakan bentuk yang paling murni dan sederhana;
- b) Kesengajaan dengan kesadaran akan kepastian, yakni seseorang yang melakukan suatu tindak pidana, menyadari bahwa apabila perbuatan itu dilakukan, maka perbuatan lain yang juga merupakan pelanggaran pasti terjadi;
- c) Kesengajaan melakukan suatu perbuatan dengan keinsyafan bahwa ada kemungkinan timbulnya suatu perbuatan hukum lain yang merupakan tindak pidana kesengajaan ini dikenal

---

<sup>95</sup> Hamzah Hatrik, *Asas Pertanggung Jawaban Korporasi dalam Hukum Pidana Indonesia (Strict Liability dan Vicarious Liability)*, 1996, Jakarta, Raja Grafindo Persada, h. 89.



pula dengan sebutan *voorwadelijk Opzet* atau *dolus eventualis*

**C. Analisis putusan hakim terhadap Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang dilaporkan melakukan tindak pidana sebagaimana putusan Nomor 72/Pid.B/2020/PN/Pkl, tanggal 8 Juni 2020**

**1. Posisi kasus**

Permasalahan yang akan dianalisis oleh penulis adalah kasus perkara pidana antara saksi Pelapor melawan seorang Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai Terdakwa. Adapun dakwaan yang diajukan oleh penuntut umum, adalah

**KESATU**

Bahwa terdakwa di dakwa dengan maksud menguntungkan diri sendiri atau orang lain secara melawan hukum, dengan memakai nama palsu atau martabat palsu, dengan tipu muslihat, ataupun rangkaian kebohongan, menggerakkan orang lain untuk menyerahkan barang sesuatu kepadanya, atau supaya memberi hutang maupun menghapuskan piutang, yang dilakukan terdakwa dengan cara sebagai berikut :

Bahwa pada awalnya sekitar bulan Agustus tahun 2015 saksi Pelapor membeli sebidang tanah, kemudian saksi Pelapor mendatangi kantor Notaris terdakwa untuk mengurus proses penyepitan, penjualan dan baliknama tanah tersebut menjadi 15 (lima belas) bidang. Selanjutnya terjadi kesepakatan antara terdakwa dengan saksi Pelapor biaya- biaya

lainnya yang timbul proses penyepitan, penjualan dan balik nama serta pajak-pajak untuk proses tersebut yaitu sebesar Rp.3.000.000,- (tiga juta rupiah) dikalikan 15 bidang tanah sehingga total yang diserahkan oleh saksi Pelapor sebesar Rp.45.000.000,- (empat puluh lima juta rupiah).

Bahwa dari 15 bidang tanah tersebut, 6 (enam) bidang tanah yang terjual sudah di baliknama atas nama pembeli sedangkan untuk 9 (sembilan) sertifikat bidang tanah yang belum terjual masih atas nama pemilik awal. Kemudian saksi Pelapor meminta kepada terdakwa untuk diproses baliknama atas nama saksi Pelapor terhadap 9 (sembilan) sertifikat bidang tanah tersebut.

Bahwa terdakwa meminta kepada saksi Pelapor biaya tambahan untuk diproses baliknama atas nama saksi Pelapor sebesar Rp.1.500.000,- (satu juta lima ratus ribu rupiah) dikalikan 9 (sembilan) sertifikat bidang tanah tersebut dengan jumlah total Rp.13.500.000,- (tiga belas juta lima ratus ribu rupiah) dengan alasan untuk biaya pajak yang belum dibayar, namun saksi Pelapor keberatan karena biaya pajak sudah termasuk saat membayar sebesar Rp.45.000.000,- (empat puluh lima juta rupiah). kemudian saksi Pelapor menyerahkan uang sebesar Rp.13.500.000,- (tiga belas juta lima ratus ribu rupiah) kepada terdakwa dengan kesepakatan akan diselesaikan kurang lebih 2 (dua) bulan.

Bahwa setelah 2 (dua) bulan dari waktu yang disepakati terdakwa

akan menyelesaikan proses baliknama 9 (sembilan) sertifikat tanah tersebut belum jadi dan kemudian saksi Pelapor datang ke kantor BPN untuk menanyakan langsung mengenai proses baliknama 9 (sembilan ) sertifikat bidang tanah yang dimaksud namun ternyata terdakwa belum mengajukan proses baliknama 9 (sembilan ) sertifikat bidang tanah tersebut, selanjutnya saksi Pelapor melaporkan perbuatan terdakwa tersebut ke Polisi.

Bahwa akibat perbuatan terdakwa tersebut saksi pelapor mengalami kerugian kurang lebih sekitar Rp.13.500.000,- (tiga belas juta lima ratus ribu rupiah).

Perbuatan terdakwa tersebut diatur dan diancam Pidana dalam pasal 378 KUHP.

ATAU

KEDUA

Bahwa terdakwa dengan sengaja dan melawan hukum memiliki barang sesuatu yang seluruhnya atau sebagian adalah kepunyaan orang lain, tetapi yang ada dalam kekuasaannya bukan karena kejahatan yang dilakukan terdakwa dengan cara sebagai berikut :

Bahwa pada awalnya sekitar bulan Agustus tahun 2015 saksi Pelapor membeli sebidang tanah, kemudian saksi Pelapor mendatangi kantor Notaris terdakwa untuk mengurus proses penyepitan, penjualan dan baliknama tanah tersebut menjadi 15 (lima belas) bidang. Selanjutnya terjadi kesepakatan antara terdakwa dengan saksi

Pelapor biaya-biaya lainnya yang timbul proses penyeplitan, penjualan dan balik nama serta pajak-pajak untuk proses tersebut yaitu sebesar Rp.3.000.000,- (tiga juta rupiah) dikalikan 15 bidang tanah sehingga total yang diserahkan oleh saksi Pelapor sebesar Rp.45.000.000,- (empat puluh lima juta rupiah )

Bahwa dari 15 bidang tanah tersebut, 6 (enam) bidang tanah yang terjual sudah di balik nama atas nama pembeli sedangkan untuk 9 (sembilan) sertifikat bidang tanah yang belum terjual masih atas nama pemilik awal. Kemudian saksi Pelapor meminta kepada terdakwa untuk diproses baliknama atas nama saksi Pelapor terhadap 9 (sembilan) sertifikat bidang tanah tersebut.

Bahwa terdakwa meminta kepada saksi Pelapor biaya tambahan untuk diproses baliknama atas nama saksi Pelapor sebesar Rp.1.500.000,- (satu juta lima ratus ribu rupiah) dikalikan 9 (sembilan) sertifikat bidang tanah tersebut dengan jumlah total Rp.13.500.000,- (tiga belas juta lima ratus ribu rupiah) dengan alasan untuk biaya pajak yang belum dibayar, namun saksi Pelapor keberatan karena biaya pajak sudah termasuk saat membayar sebesar Rp.45.000.000,- (empat puluh lima juta rupiah). Kemudian terdakwa meyakinkan saksi Pelapor dengan mengatakan biaya tambahan tersebut untuk biaya proses percepatan baliknama 9 (sembilan) sertifikat tanah atas nama saksi Pelapor akan diselesaikan kurang lebih selama 2 (dua) bulan. kemudian saksi Pelapor menyerahkan uang sebesar Rp.13.500.000,-

(tiga belas juta lima ratus ribu rupiah) kepada terdakwa dengan kesepakatan akan diselesaikan kurang lebih 2 (dua) bulan.

Bahwa kemudian saksi Pelapor datang ke kantor BPN untuk menanyakan langsung mengenai proses balik nama 9 (sembilan) sertifikat bidang tanah yang dimaksud namun ternyata terdakwa belum mengajukan proses baliknama 9 (sembilan) sertifikat bidang tanah tersebut, selanjutnya saksi Pelapor melaporkan perbuatan terdakwa tersebut ke Polisi.

Bahwa akibat perbuatan terdakwa tersebut saksi Pelapor mengalami kerugian kurang lebih sekitar Rp.13.500.000,- (tiga belas juta lima ratus ribu rupiah).

Perbuatan terdakwa tersebut diatur dan diancam Pidana dalam pasal 372 KUHP

## **2. Analisis putusan hakim**

Majelis Hakim berdasarkan fakta-fakta di persidangan langsung memilih mempertimbangkan dakwaan PERTAMA yang unsur-unsurnya adalah sebagai berikut:

### **a. Barang siapa**

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan “barang siapa” adalah siapa saja sebagai subyek hukum/pendukung hak dan kewajiban yang dapat dipertanggungjawabkan atas perbuatan-perbuatan yang telah dilakukannya;

Menimbang, bahwa di persidangan Majelis Hakim telah

mendapatkan fakta bahwa sebelum Penuntut Umum membacakan dakwaannya, atas pertanyaan Majelis Hakim yang diajukan kepadanya ternyata Terdakwa telah membenarkan identitasnya sebagaimana terdapat dalam surat dakwaan. Atas pertanyaan Majelis Hakim pula sesaat setelah Penuntut Umum membacakan dakwaannya, Terdakwa juga menyatakan telah mengerti isi dakwaan dan melalui Penasihat Hukumnya telah mengajukan keberatan/eksepsi. Atas pertanyaan Majelis Hakim pula sesaat setelah didengar keterangan Saksi-saksi dalam berkas perkara dan Saksi-saksi yang meringankannya, ternyata Terdakwa dengan lugas dan tangkas tidak hanya membenarkan keterangan Saksi-saksi itu, tetapi juga membantah keterangan Saksi-saksi yang dianggap merugikan dirinya;

Menimbang, bahwa dengan adanya fakta-fakta hukum tersebut di atas ditambah dengan adanya fakta lain bahwa umur Terdakwa yang telah mencapai 54 tahun, Majelis Hakim berkeyakinan bahwa tidak terjadi error in persona dalam perkara ini sehingga oleh karenanya unsur “barang siapa” telah terpenuhi;

- b. Membujuk orang supaya memberikan sesuatu barang, membuat utang atau menghapuskan piutang

Terlebih dahulu Majelis Hakim akan mempertimbangkan unsur “membujuk orang supaya memberikan sesuatu barang, membuat utang atau menghapuskan piutang” :



Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan “membujuk” atau “menggerakkan” adalah melakukan pengaruh dengan kelecikan terhadap orang, sehingga orang itu menurutinya berbuat sesuatu yang apabila mengetahui duduk perkara yang sebenarnya, ia tidak akan berbuat demikian itu. Selanjutnya, pada “memberikan barang”, barang itu tidak perlu harus diberikan (diserahkan) kepada Terdakwa sendiri, yang menyerahkan itupun tidak perlu harus orang yang dibujuk sendiri tetapi bisa dilakukan oleh orang lain (R. Soesilo, Kitab Undang Undang Hukum Pidana (KUHP) Serta Komentar- Komentarnya Lengkap Pasal Demi Pasal, Politeia Bogor, 1996 : 261);

Menimbang, bahwa dipersidangan Majelis Hakim telah mendapatkan fakta hukum bahwa setelah saksi Pelapor/saksi korban membeli tanah tersebut dalam SHM 1184 seluas 2160 m<sup>2</sup> seharga Rp. 316.000.000,- (tiga ratus enam belas juta rupiah), saksi korban bermaksud menjual lagi tanah tersebut, ia bermaksud membagi sebidang tanah tersebut menjadi 15 (lima belas) bidang. saksi Pelapor kemudian menemui Terdakwa sebagai seorang Notaris/PPAT di Kabupaten Pekalongan. Setelah saksi korban berbicara dengan Terdakwa mengenai rencana split sebidang tanah tersebut menjadi 15 (lima belas bidang) kemudian disepakati bahwa biaya proses balik nama 1 sertifikat menjadi 15 sertifikat dengan rincian 1 sertifikat sudah termasuk biaya pendaratan,

splitsing/pemecahan, biaya pajak dan balik nama adalah sebesar Rp. 3.000.000,- (tiga juta rupiah) sehingga total biaya 15 bidang adalah Rp. 45.000.000,- (empat puluh lima juta rupiah);

Menimbang, bahwa saksi korban kemudian membayar biaya yang telah disepakati itu sebesar Rp45.000.000,00 (empat puluh lima juta rupiah) dan dibuat kwitansi sebagai bukti pembayaran tersebut.

Menimbang, bahwa dalam perkembangannya 6 (enam) bidang tanah laku terjual dan 6 (enam) bidang ini telah dibalik nama dan terbit sertifikat atas nama masing-masing pembeli, yaitu : SHM No. 1284, SHM No. 1285, SHM No. 1286, SHM No. 1287 , SHM No. 1289 dan SHM No. 1290, sedangkan yang 9 (sembilan) bidang yang belum terjual masih atas nama Pemilik lama.

Menimbang, bahwa fakta hukum lain yang didapat oleh Majelis Hakim adalah bahwa tanah yang 9 (sembilan) bidang yang belum terjual tersebut kemudian dikehendaki saksi korban supaya dibalik nama menjadi atas namanya. Oleh karena dikehendaki saksi korban 9 (sembilan) bidang tanah tersebut dibalik nama menjadi atas namanya (bukan dibalik nama ke nama pembeli seperti 6 (enam) bidang tanah yang sudah laku), Terdakwa kemudian meminta biaya tambahan dan saksi korban kemudian menyerahkan uang sejumlah Rp13.500.000,00 (tiga belas juta lima ratus ribu rupiah) dan sebagai bukti pembayarannya juga dibuatkan kwitansi. Dalam kwitansi tersebut juga tercatat bahwa pembayaran tersebut juga diperuntukkan bagi pembayaran pajak-pajak

yang timbul. Ketika itu Terdakwa mengatakan bahwa biaya tambahan itu diperuntukkan sebagai biaya untuk percepatan dan Terdakwa berjanji prosesnya akan selesai dalam jangka waktu 2 (dua) bulan.

Menimbang, bahwa ternyata apa yang dijanjikan Terdakwa tidak kunjung selesai dan sampai sekarang ke 9 (sembilan) bidang tanah tersebut masih tercatat atas nama Pemilik lama, bukan atas nama saksi korban. Terdakwa beralasan bahwa tidak selesainya proses tersebut bukan karena kesalahannya tetapi disebabkan karena saksi korban tidak memenuhi persyaratan yang diminta Terdakwa (E-KTP) dan biaya untuk keperluan proses tersebut memang tidak cukup karena besarnya pajak yang harus dibayar memang berbeda dengan 6 (enam) bidang tanah yang sudah laku terjual yang langsung di atasnamakan masing-masing pembeli.

Menimbang, bahwa Majelis Hakim juga telah mendapatkan fakta hukum yang didapat dari keterangan saksi (dibawah sumpah) yang keterangannya telah bersesuaian dengan keterangan saksi lain serta keterangan Terdakwa bahwa pajak yang harus dibayar untuk proses balik nama sertifikat adalah : PPH final (pajak penghasilan) yang harus dibayar oleh penjual, BPHTP (Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan) untuk nilai transaksi di atas Rp60.000.000,00 (dibayar pembeli), apabila SHM tersebut dinamakan untuk orang yang sama lebih dari satu SHM (nama yang ke-dua dan seterusnya) akan dikenakan pajak progresif.

Menimbang, bahwa seperti yang sudah dipertimbangkan di atas, oleh karena telah disepakati antara saksi korban dengan Terdakwa bahwa biaya pendaratan, penyeplitan, balik nama dan pensertifikatan 15 (lima belas) bidang tanah milik saksi korban tersebut adalah sebesar Rp45.000.000,00 (empat puluh lima juta rupiah), maka biaya pendaratan, penyeplitan, balik nama dan pensertifikatan per-bidangnya adalah sebesar Rp3.000.000,00 (tiga juta rupiah). Oleh karena yang 6 (enam) bidang telah dibalik nama menjadi atas nama pembeli, maka biaya pendaratan, penyeplitan, balik nama dan pensertifikatan ke-enam bidang tanah tersebut adalah sejumlah  $6 \times \text{Rp}3.000.000,00 = \text{Rp}18.000.000,00$  (delapan belas juta rupiah), sehingga untuk biaya pendaratan, penyeplitan, balik nama dan pensertifikatan 9 (sembilan) bidang tanah sisanya tinggal Rp27.000.000,00 (dua puluh tujuh juta rupiah).

Menimbang, bahwa oleh karena yang 9 (sembilan) bidang tanah oleh saksi korban akan di atasnamakan dirinya sehingga berakibat pada besarnya pajak yang harus dibayar, Terdakwa kemudian meminta tambahan biaya kepada saksi korban dan saksi korban sepakat untuk menambah biaya sejumlah Rp.13.500.000,00 (tiga belas juta lima ratus ribu rupiah). Dengan demikian, biaya pendaratan, penyeplitan, balik nama dan pensertifikatan 9 (sembilan) bidang tanah yang tersisa adalah sejumlah  $\text{Rp}27.000.000,00 + \text{Rp}13.500.000,00 = \text{Rp}40.500.000,00$  (empat

puluh juta lima ratus ribu rupiah).

Menimbang, bahwa sebagaimana terungkap dari keterangan saksi bahwa sekalipun keterangannya diberikan tanpa sumpah namun oleh karena telah bersesuaian dengan keterangan Terdakwa, Majelis Hakim juga telah mendapatkan fakta bahwa untuk biaya pendaratan, penyeplitan, balik nama dan pensertifikatan 9 (sembilan) bidang tanah yang akan diatasnamakan saksi korban setidaknya diperlukan biaya sejumlah Rp.44.250.000,00 (empat puluh empat juta dua ratus lima puluh ribu rupiah). Sedang biaya yang tersisa hanya sejumlah Rp40.500.000,00 (empat puluh juta lima ratus ribu rupiah);

Menimbang, bahwa selain itu kiranya juga layak untuk dipertimbangkan bahwa berdasarkan Pasal 36 ayat 1 Undang Undang Nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, seorang notaris berhak menerima honorarium yang besarnya ditentukan dalam Pasal 36 ayat 3; Menimbang, bahwa memperhatikan seluruh rangkaian fakta-fakta hukum sebagaimana tersebut di atas, Majelis Hakim berpendapat bahwa terdakwa tidak melakukan pengaruh dengan kelicikan terhadap saksi Pelapor sehingga saksi Pelapor menurutnya untuk menyerahkan uangnya yang apabila mengetahui duduk perkara yang sebenarnya, saksi Pelapor tidak akan berbuat demikian itu. Memperhatikan rangkaian fakta-fakta hukum itu Majelis Hakim sangat meyakini bahwa motivasi saksi Pelapor menyerahkan

uangnya kepada terdakwa disebabkan karena ia berharap bahwa pengurusan sertifikat dan balik nama atas tanah yang telah dibelinya dapat diselesaikan oleh Terdakwa sebagai seorang Notaris/PPAT;

Menimbang, bahwa dengan adanya fakta-fakta hukum dan pertimbangan-pertimbangan sebagaimana tersebut di atas Majelis Hakim berpendapat bahwa unsur “membujuk orang supaya memberikan sesuatu barang” tidak terbukti dilakukan terdakwa.

- c. Tentang unsur *Dengan “memakai nama palsu atau keadaan palsu, dengan akal dan tipu muslihat, maupun dengan karangan perkataan-perkataan bohong”*

Menimbang, bahwa empat alat pembujuk ini dapat dipergunakan secara alternatif maupun kumulatif. Baik dengan akal dan tipu muslihat maupun perkataan-perkataan bohong, keduanya sama-sama bersifat menipu atau isinya tidak benar namun dapat menimbulkan kepercayaan/kesan bagi orang lain bahwa semua itu seolah-olah benar adanya. Namun keduanya ada perbedaan, pada tipu muslihat berupa perbuatan, sedangkan pada rangkaian kebohongan berupa ucapan/perkataan. Dalam perkataan-perkataan bohong disyaratkan bahwa harus terdapat beberapa kata bohong yang diucapkan. Suatu kata bohong saja dianggap tidak cukup sebagai alat bujuk. Rangkaian kata-kata bohong yang diucapkan secara tersusun hingga merupakan suatu ceritera yang dapat



diterima sebagai suatu yang logis dan benar. Jadi kata-kata itu tersusun hingga kata yang satu membenarkan atau memperkuat kata yang lain;

Menimbang, bahwa dipersidangan Majelis Hakim telah mendapatkan fakta hukum bahwa yang mempunyai inisiatif untuk men-splits SHM 1184/Salit seluas 2160 m<sup>2</sup> menjadi 15 (lima belas) bidang adalah saksi korban. 9 (sembilan) bidang tanah yang akan dibaliknama menjadi atas nama saksi korban juga atas inisiatif saksi korban. 6 (enam) bidang tanah yang sudah laku terjual dan sudah dibaliknama dan terbit sertifikat atas nama masing-masing pembeli juga atas persetujuan saksi korban.

Menimbang, bahwa dipersidangan Majelis Hakim juga telah mendapatkan fakta hukum bahwa kata-kata terdakwa yang disampaikan kepada saksi Pelapor dan saksi adalah : “yang ini untuk percepatan, dalam 2 (dua) bulan sertifikat jadi”, “ masih dalam proses, sebentar lagi jadi ”, “kalau mau displitsing/dipecah, maka harus diatas nama Pelapor terlebih dahulu baru kemudian dibalik nama kepada pembeli”.

Menimbang, bahwa walaupun pada kenyataannya proses balik nama 9 (sembilan) bidang tanah belum selesai dalam jangka waktu 2 (dua) bulan seperti yang dijanjikan Terdakwa, dan setelah saksi korban melakukan pengecekan ke BPN pada kenyataannya belum ada pendaftaran untuk proses balik nama sertifikat 9 (sembilan) bidang

tanah tersebut menjadi atas nama saksi korban, saksi korban seharusnya menyadari bahwa untuk menjadi atas namanya maka dalam kedudukannya sebagai seorang kuasa untuk menjual ia harus melakukan perbuatan hukum tertentu yaitu melakukan transaksi jual beli antara dirinya (dalam kedudukannya sebagai seorang kuasa untuk menjual) sebagai penjual dengan dirinya sebagai pembeli dan untuk ini perlu dibuat akta jual beli. Sebab adalah tidak mungkin ke-sembilan bidang tanah itu bisa dibaliknama menjadi atas nama dirinya tanpa dasar hukum tertentu. Fakta hukum ini menunjukkan bahwa tidak ada rangkaian kata-kata bohong yang diucapkan secara tersusun hingga merupakan suatu ceritera yang dapat diterima sebagai suatu yang logis dan benar. Tidak ada kata-kata terdakwa yang tersusun hingga kata yang satu membenarkan atau memperkuat kata yang lain.

Menimbang, bahwa berdasarkan atas fakta dan pertimbangan-pertimbangan sebagaimana tersebut di atas Majelis Hakim juga berpendapat bahwa unsur “dengan memakai nama palsu atau keadaan palsu, dengan akal dan tipu muslihat, maupun dengan karangan perkataan-perkataan bohong” juga tidak terbukti dilakukan oleh terdakwa

Menimbang, bahwa oleh karena salah satu unsur dari Pasal 378 KUHP tidak terpenuhi, maka Terdakwa haruslah dinyatakan tidak terbukti secara sah dan meyakinkan melakukan tindak

pidana sebagaimana didakwakan dalam dakwaan alternatif ke-Satu sehingga Terdakwa haruslah dibebaskan dari dakwaan tersebut.

Menimbang, bahwa oleh karena dakwaan alternatif ke-Satu tidak terbukti, Majelis Hakim mempertimbangkan dakwaan alternatif ke-Dua sebagaimana diatur dalam Pasal 372 KUHP, yang unsur-unsurnya adalah sebagai berikut:

- 1) barang siapa,
- 2) menguasai secara melawan hukum suatu benda yang sebagian atau seluruhnya kepunyaan orang lain,
- 3) berada padanya bukan karena kejahatan.

Menimbang, bahwa terhadap unsur-unsur tersebut Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut:

- 1) Tentang "barang siapa"

Menimbang, bahwa oleh karena mengenai unsur "barang siapa" telah dipertimbangkan dalam dakwaan ke-Satu Penuntut Umum, maka pertimbangan tersebut juga akan dijadikan sebagai pertimbangan dalam dakwaan ke-Dua Penuntut Umum sehingga oleh karenanya unsur "barang siapa" dengan sendirinya juga terpenuhi.

- 2) Tentang unsur "menguasai secara melawan hukum suatu benda yang sebagian atau seluruhnya kepunyaan orang lain"

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan "menguasai secara melawan hukum" adalah "penguasaan secara sepihak oleh

pemegang sebuah benda seolah-olah ia merupakan pemiliknya, bertentangan dengan hak yang membuat benda tersebut berada padanya” (Putusan HR tanggal 26 Maret 1906). Yang dimaksud dengan “suatu benda” adalah benda yang menurut sifatnya dapat dipindah pindahkan ataupun yang dalam praktek juga sering disebut sebagai “benda bergerak”. Sedang yang dimaksud dengan “yang sebagian atau seluruhnya adalah kepunyaan orang lain” telah cukup kiranya jika terdakwa mengetahui bahwa benda tersebut bukan merupakan benda kepunyaan terdakwa sendiri”

Menimbang, bahwa dipersidangan Majelis Hakim juga telah mendapatkan fakta hukum bahwa berdasarkan bukti kwitansi yang diajukan oleh Penuntut Umum, Terdakwa memang telah menerima uang sejumlah Rp.45.000.000,00 (empat puluh lima juta rupiah) dan Rp.13.500.000,00 (tiga belas juta lima ratus ribu rupiah) dari saksi korban. Berdasarkan atas keterangan Terdakwa dan saksi-saksi juga telah ternyata pula bahwa uang sejumlah itu untuk dipergunakan untuk biaya pendaratan, splitsing, balik nama dan pensertifikatan 15 (lima belas) bidang tanah milik saksi korban yang telah dibelinya.

Menimbang, bahwa seperti yang sudah dipertimbangkan di atas, oleh karena telah disepakati antara saksi korban dengan Terdakwa bahwa biaya pendaratan, penyeplitan, balik nama dan

pensertifikatan 15 (lima belas) bidang tanah milik saksi korban tersebut adalah sebesar Rp.45.000.000,00 (empat puluh lima juta rupiah), maka biaya pendaratan, penyeplitan, balik nama dan pensertifikatan per-bidanganya adalah sebesar Rp.3.000.000,00 (tiga juta rupiah). Oleh karena yang 6 (enam) bidang telah dibaliknama menjadi atas nama pembeli, maka biaya pendaratan, penyeplitan, balik nama dan pensertifikatan ke-enam bidang tanah tersebut adalah sejumlah  $6 \times \text{Rp}3.000.000,00 = \text{Rp}18.000.000,00$  (delapan belas juta rupiah), sehingga untuk biaya pendaratan, penyeplitan, balik nama dan pensertifikatan 9 (sembilan) bidang tanah sisanya tinggal Rp27.000.000,00 (dua puluh tujuh juta rupiah);

Menimbang, bahwa oleh karena yang 9 (sembilan) bidang tanah oleh saksi korban akan diatasmamakan dirinya sehingga berakibat pada besarnya pajak yang harus dibayar, Terdakwa kemudian meminta tambahan biaya kepada saksi korban dan saksi korban sepakat untuk menambah biaya sejumlah Rp13.500.000,00 (tiga belas juta lima ratus ribu rupiah).

Dengan demikian, biaya pendaratan, penyeplitan, balik nama dan pensertifikatan 9 (sembilan) bidang tanah yang tersisa adalah sejumlah  $\text{Rp}27.000.000,00 + \text{Rp}13.500.000,00 = \text{Rp}40.500.000,00$  (empat puluh juta lima ratus ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sebagaimana terungkap dari keterangan

saksi sekalipun keterangannya diberikan tanpa sumpah namun oleh karena telah bersesuaian dengan keterangan Terdakwa, Majelis Hakim juga telah mendapatkan fakta bahwa untuk biaya pendaratan, penyeplitan, balik nama dan pensertifikatan 9 (sembilan) bidang tanah yang akan diatasnamakan saksi korban setidaknya diperlukan biaya sejumlah Rp.44.250.000,00 (empat puluh empat juta dua ratus lima puluh ribu rupiah). Sedang biaya yang tersisa hanya sejumlah Rp.40.500.000,00 (empat puluh juta lima ratus ribu rupiah);

Menimbang, bahwa perincian biaya-biaya sebagaimana tersebut di atas belum termasuk hak honorarium Terdakwa sebagaimana diatur dalam Pasal 36 ayat 1 Undang Undang Nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris yang besarnya ditentukan dalam Pasal 36 ayat 3;

Menimbang, bahwa dengan adanya fakta-fakta dan pertimbangan-pertimbangan sebagaimana tersebut di atas itu Majelis Hakim berkeyakinan bahwa sisa uang saksi korban sejumlah Rp. 40.500.000,00 (empat puluh juta lima ratus ribu rupiah) tidak dikuasai Terdakwa secara melawan hukum, karena tidak selesainya proses pendaratan.

penyeplitan, balik nama dan pensertifikatan 9 (sembilan) bidang tanah milik saksi korban itu lebih disebabkan karena biaya yang tersisa tidak cukup untuk



pengurusan proses itu; Menimbang, bahwa dengan demikian nyata bahwa unsur ” menguasai secara melawan hukum suatu benda yang sebagian atau seluruhnya”.

3) kepunyaan orang lain” tidak terbukti dilakukan Terdakwa;

Menimbang, bahwa oleh karena salah satu unsur dari Pasal 372 KUHP tidak terpenuhi, maka Terdakwa haruslah dinyatakan tidak terbukti secara sah dan meyakinkan melakukan tindak pidana sebagaimana didakwakan dalam dakwaan alternatif kedua sehingga Terdakwa haruslah dibebaskan dari dakwaan tersebut;

Menimbang, bahwa dengan demikian Majelis Hakim tidak sependapat dengan Penuntut Umum sebagaimana terurai dalam surat tuntutan pidananya, dan sekalipun dengan uraian yang berbeda Majelis Hakim justru sependapat dengan Terdakwa dan Penasihat Hukumnya sebagaimana terurai dalam nota pembelaannya;

Menimbang, bahwa oleh karena Terdakwa dibebaskan maka haruslah dipulihkan hak-hak Terdakwa dalam kemampuan, kedudukan, harkat serta martabatnya;

Menimbang, bahwa oleh karena Terdakwa tidak terbukti melakukan tindak pidana yang didakwakan kepadanya dan Terdakwa berada dalam tahanan maka diperintahkan untuk dibebaskan dari tahanan segera setelah putusan ini diucapkan;

## MENGADILI

- a. Menyatakan Terdakwa tersebut diatas, tidak terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana sebagaimana didakwakan dalam dakwaan Ke-Satu dan Ke-Dua Penuntut Umum;
- b. Membebaskan Terdakwa oleh karena itu dari semua dakwaan Penuntut Umum;
- c. Memerintahkan Terdakwa dibebaskan dari tahanan segera setelah putusan ini diucapkan;
- d. Memulihkan hak-hak Terdakwa dalam kemampuan, kedudukan, harkat serta martabatnya;

Dalam study kasus tersebut Notaris/PPAT telah di mintai pertanggungawaban hukum melalui sidang pengadilan dan telah di nyatakan tidak terbukti secara sah dan meyakinkan melakukan perbuatan yang dilarang oleh Undang-Undang terkait jabatannya karena Notaris/PPAT tersebut mempunyai itikad baik untuk menyelesaikan proses balik nama namun terdapat kendala dalam kekurangan biaya pembayaran pajak BPHTB. Menurut penulis keputusan Hakim dalam pertimbangan unsur-unsur tindak pidana Pasal 372 KUHP maupun 378 KUHP sudah tepat bahwa dalam kronologis kasus diterangkan bahwa ternyata apa yang dijanjikan Terdakwa tidak kunjung selesai dan sampai sekarang ke 9 (sembilan) bidang tanah tersebut masih tercatat atas nama pemilik lama/orang lain, bukan atas nama saksi korban. Terdakwa beralasan bahwa tidak selesainya proses tersebut bukan karena kesalahannya tetapi disebabkan karena pelapor/korban

tidak memenuhi persyaratan yang diminta Terdakwa (E-KTP) dan biaya untuk keperluan proses tersebut memang tidak cukup karena besarnya pajak yang harus dibayar memang berbeda dengan 6 (enam) bidang tanah yang sudah laku terjual yang langsung di atas namakan masing- masing pembeli.

Hakim juga mempertimbangkan bahwa walaupun pada kenyataannya proses balik nama 9 (sembilan) bidang tanah belum selesai dalam jangka waktu 2 (dua) bulan seperti yang dijanjikan Terdakwa, pelapor/korban seharusnya menyadari bahwa untuk menjadi atas namanya maka dalam kedudukannya sebagai seorang kuasa untuk menjual ia harus melakukan perbuatan hukum tertentu yaitu melakukan transaksi jual beli antara dirinya (dalam kedudukannya sebagai seorang kuasa untuk menjual) sebagai penjual dengan dirinya sebagai pembeli dan untuk ini perlu dibuat akta jual beli. Sebab adalah tidak mungkin ke 9 bidang tanah itu bisa dibaliknama menjadi atas nama dirinya tanpa dasar hukum tertentu. Fakta hukum ini menunjukkan bahwa tidak ada rangkaian kata-kata bohong yang diucapkan secara tersusun hingga merupakan suatu ceritera yang dapat diterima sebagai suatu yang logis dan benar, tidak ada kata-kata terdakwa yang tersusun hingga kata yang satu membenarkan atau memperkuat kata yang lain.

Keputusan Hakim dalam pertimbangan unsur-unsur tindak pidana Pasal 372 KUHP sudah tepat bahwa bahwa dengan adanya fakta-fakta dan pertimbangan- pertimbangan sebagaimana tersebut di atas itu Majelis Hakim berkeyakinan bahwa sisa uang saksi korban sejumlah Rp.40.500.000,00 (empat puluh juta lima ratus ribu rupiah) tidak dikuasai

Terdakwa secara melawan hukum, karena tidak selesainya poses pendaratan, penyepitan, balik nama dan pensertifikatan 9 (sembilan) bidang tanah milik saksi korban itu lebih disebabkan karena biaya yang tersisa tidak cukup untuk pengurusan proses itu. Pertanggungjawaban pidana sebagaimana dalam study kasus diatas diterapkan dengan pemidanaan, yang bertujuan untuk mencegah dilakukannya tindak pidana dengan menegakkan norma hukum demi pengayoman masyarakat menyelesaikan konflik yang ditimbulkan tindak pidana memulihkan keseimbangan mendatangkan rasa damai dalam masyarakat memasyarakatkan terpidana dengan mengadakan pembinaan sehingga menjadi orang baik dan membebaskan rasa bersalah pada terpidana.

Penulis menganalisa, disini terdakwa tidak bersalah, karena Wajib Pajak yang merupakan pembeli. Kewajiban pembayaran BPHTB seharusnya dilakukan oleh wajib pajak pada saat terutangnya pajak sesuai dengan ketentuan undang-undang dan bukan kewajiban dari PPAT/Notaris. Disini Notaris hanya berusaha memberi pelayanan terbaik bagi kliennya. Notaris disini membantu kliennya untuk menyetorkan pajak BPHTB yang dipercayakan dititipkan kepadanya.

Menurut teori Kepastian Hukum Jan Michiel Otto Kepastian hukum nyata sesungguhnya mencakup pengertian kepastian hukum yuridis, namun sekaligus lebih dari itu. Saya mendefinisikannya sebagai kemungkinan bahwa dalam situasi tertentu:

1. tersedia aturan-aturan hukum yang jelas, konsisten dan mudah

diperoleh (*accessible*), diterbitkan oleh atau diakui karena (kekuasaan) negara;

2. bahwa instansi-instansi pemerintah menerapkan aturan-aturan hukum itu secara konsisten dan juga tunduk dan taat terhadapnya;
3. bahwa pada prinsipnya bagian terbesar atau mayoritas dari warga-negara menyetujui muatan isi dan karena itu menyesuaikan perilaku mereka terhadap aturan-aturan tersebut;
4. bahwa hakim-hakim (peradilan) yang mandiri dan tidak berpihak (*independent and impartial judges*) menerapkan aturan-aturan hukum tersebut secara konsisten sewaktu mereka menyelesaikan sengketa hukum yang dibawa kehadapan mereka
5. bahwa keputusan peradilan secara konkrit dilaksanakan.<sup>96</sup>

Kelima syarat yang dikemukakan Jan M. Otto tersebut menunjukkan bahwa kepastian hukum dapat dicapai jika substansi hukumnya sesuai dengan kebutuhan masyarakat. Aturan hukum yang mampu menciptakan kepastian hukum adalah hukum yang lahir dari dan mencerminkan budaya masyarakat. Kepastian hukum yang seperti inilah yang disebut dengan kepastian hukum yang sebenarnya (*realistic legal certainly*), yaitu mensyaratkan adanya keharmonisan antara negara dengan rakyat dalam berorientasi dan memahami sistem hukum.

---

<sup>96</sup> Jan Michiel Otto, kajian sosio legal, Pustaka Larasati, Denpasar, 2012, hal 122

Dengan demikian, pada dasarnya kepastian hukum akan memberikan suatu dasar, apa yang boleh dan tidak boleh diperbuat oleh masyarakat, serta perlindungan bagi setiap individu masyarakat dari tindakan otoriter negara. Namun yang tak kalah penting adalah bahwa nilai kepastian hukum tidak hanya berbentuk pasal-pasal dalam peraturan perundangudangan, melainkan adanya korelasi antara aturan hukum yang satu dengan aturan hukum yang lain baik secara hierarkis maupun secara substantif. Artinya suatu aturan hukum yang satu dengan yang lain tidak boleh tumpang tindih dan bertentangan antara yang umum dengan khusus baik secara hierarkis maupun substantif dalam aturan tersebut, sehingga dapat menimbulkan suatu kepastian hukum dalam implementasinya.

Dari unsur-unsur kepastian hukum yang diungkapkan oleh Jan Michiel Otto maka dapat untuk mengukur kepastian hukum pada Putusan Pengadilan Negeri Pekalongan terhadap perkara terdakwa. Tersedia aturan-aturan yang jelas (jernih), konsisten dan mudah diperoleh, diterbitkan oleh dan diakui karena (kekuasaan) negara. Dalam melakukan tindakan pemeriksaan terhadap terdakwa yang di duga melakukan tindak pidana Penipuan dan Penggelapan, Majelis Hakim diberikan kewenangan oleh Undang-Undang Kekuasaan Kehakiman yaitu undang undang nomor 48 tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, khususnya pasal Pasal 4 ayat 1 dimana Pengadilan mengadili menurut hukum dengan tidak membedakan orang. pasal 5 ayat 1 dimana Hakim dan hakim konstitusi wajib menggali, mengikuti, dan memahami nilai-nilai hukum dan rasa keadilan



yang hidup dalam masyarakat. pasal 6 ayat 2 yaitu Tidak seorang pun dapat dijatuhi pidana, kecuali apabila pengadilan karena alat pembuktian yang sah menurut undang-undang, mendapat keyakinan bahwa seseorang yang dianggap dapat bertanggung jawab, telah bersalah atas perbuatan yang didakwakan atas dirinya, pasal 8 ayat 1 yaitu Setiap orang yang disangka, ditangkap, ditahan, dituntut, atau dihadapkan di depan pengadilan wajib dianggap tidak bersalah sebelum ada putusan pengadilan yang menyatakan kesalahannya dan telah memperoleh kekuatan hukum tetap.

Notaris juga diberikan kesempatan untuk melakukan pembelaan diri pada saat pemeriksaan oleh majelis hakim, Dengan telah adanya Undang-undang yang mengaturnya secara jelas, tegas, dan lugas maka Majelis Hakim telah mendapat dasar hukumnya yang kuat dan kokoh dimana diatur langsung dalam sebuah Undang-Undang yang mengikat secara penuh, dengan demikian maka jelas Kewenangan Majelis Hakim telah memenuhi unsur aturan-aturan yang jelas (jernih), konsisten dan mudah diperoleh, diterbitkan oleh dan diakui karena (kekuasaan) negara. Instansi-instansi penguasa (pemerintah) menerapkan aturan-aturan hukum tersebut secara konsisten dan juga tunduk dan taat kepadanya. Kemudian unsur yang kedua ialah kewenangan Majelis Hakim dalam Pengadilan memeriksa, mengadili, dan memutus perkara pada terdakwa yang terbukti melakukan tindak pidana. Majelis hakim dalam menjalankan kewenangannya secara konsisten berdasarkan hal-hal yang telah ditetapkan dengan jelas dan tegas dalam Peraturan Perundang-undangan yang berupa Undang-Undang Kekuasaan

Kehakiman. Majelis Hakim dalam melakukan memutus perkara mestilah tunduk pada ketentuanketentuan yang termuat didalam peraturan perundang-undangan tersebut (rule of law) dan sama sekali tidak bertindak didasarkan atas kehendak sendiri yang tidak berdasar (eigenrichting). Maka dengan kondisi Majelis Hakim yang demikian ini maka unsur kepastian hukum yang kedua sebagaimana diungkapkan oleh Jan Michiel Otto telah mutlak terpenuhi.

Unsur yang ketiga ialah warga secara prinsipil menyesuaikan perilaku mereka terhadap aturan-aturan tersebut. Maksud dari kaidah ini ialah warga dapat ditafsirkan masyarakat secara luas juga seorang notaris itu sendiri. Masyarakat telah secara sadar melakukan prosedur sebagaimana ditentukan dalam Undang-Undang kekuasaan Kehakiman Nomor 48 tahun 2009, Hal ini dibuktikan dari kasus-kasus terhadap Notaris sebagai terdakwa yang ditangani oleh Majelis hakim pengadilan Negeri Pekalongan telah menyesuaikan ketentuan yang telah diatur dalam Undangundang tersebut.

Selain itu majelis hakim pengadilan Negeri Pekalongan juga menyesuaikan ketentuan tersebut sebagaimana pasal 5 ayat 1 yaitu Hakim dan hakim konstitusi wajib menggali, mengikuti, dan memahami nilai-nilai hukum dan rasa keadilan yang hidup dalam masyarakat, pasal 6 ayat 2 yaitu Tidak seorang pun dapat dijatuhi pidana, kecuali apabila pengadilan karena alat pembuktian yang sah menurut undang-undang, mendapat keyakinan bahwa seseorang yang dianggap dapat bertanggung jawab, telah bersalah atas perbuatan yang didakwakan atas dirinya. contoh konkritnya ialah

penjatuhan vonis terhadap terdakwa yang tidak terbukti secara meyakinkan melakukan tindak pidana sebagaimana didakwakan dalam dakwaan Ke-Satu dan Ke-Dua Penuntut Umum ialah meliputi :

1. Membebaskan Terdakwa oleh karena itu dari semua dakwaan Penuntut Umum;
2. Memerintahkan Terdakwa dibebaskan dari tahanan segera setelah putusan ini diucapkan;
3. Memulihkan hak-hak Terdakwa dalam kemampuan, kedudukan, harkat serta martabatnya;

Penjatuhan sanksi tersebut sesuai dengan ketentuan dalam Undang-Undang kekuasaan kehakiman yakni pasal 6 ayat 2 yaitu Tidak seorang pun dapat dijatuhi pidana, kecuali apabila pengadilan karena alat pembuktian yang sah menurut undang-undang, mendapat keyakinan bahwa seseorang yang dianggap dapat bertanggung jawab, telah bersalah atas perbuatan yang didakwakan atas dirinya. Dengan fakta yang demikian ini maka penulis dapat menyimpulkan bahwa unsur ketiga kepastian hukum yang diungkapkan oleh Jan Michiel Otto secara nyata dan benar telah terjadi pada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pekalongan.

Hakim-hakim (peradilan) yang mandiri dan tidak berpikir menerapkan aturan-aturan hukum tersebut secara konsisten sewaktu mereka menyelesaikan sengketa hukum. Unsur yang Keempat ialah Hakim-hakim (peradilan) yang mandiri yang mana dapat melakukan pemeriksaan, mengadili, dan memutus suatu perkara yang menurut undang-undang

menjadi kewenangannya. Hakim dapat memeriksa, mengadili, dan memutus perkara pidana, perkara perdata, perdata agama, perdata bisnis, hukum dagang (niaga), hubungan industrial, dll sesuai amanat undang-undang. Dalam memeriksa, mengadili, dan memutus perkara yang diajukan padanya Majelis hakim bersifat mandiri (Imparsial) tidak dapat diintervensi oleh kekuasaan lainnya sebagaimana dalam Undnag undang Kekuasaan Kehakman pasat 3 ayat 1 yang berbunyi dalam menjalankan tugas dan fungsinya, hakim dan hakim konstitusi wajib menjaga kemandirian peradilan dan pasal 3 ayat 2 yang berbunyi Segala campur tangan dalam urusan peradilan oleh pihak lain di luar kekuasaan kehakiman dilarang, kecuali dalam hal-hal sebagaimana dimaksud dalam UndangUndang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, Majelis hakim murni memutus perkara berdasarkan bukti-bukti yang terungkap dalam sidang pengadilan. Hal ini dibuktikan oleh adanya putusan yang ditolak dan/atau tidak dikabulkan oleh Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Pekalongan pada Putusan Pengadilan Negeri Pekalongan Nomor 72/Pid.B/2020/PN.Pkl, putusan-putusan tersebut tidak dapat dikabulkan karena dalam kasus ini, subjek hukum yang bersangkutan tidak melakukan perbuatan melawan hukum. Perbuatan yang dilakukan oleh terdakwa tidak bertentangan dengan Undang- Undang, dan tidak berbuat yang melanggar hak orang lain bertentangan dengan kesusilaan maupun sifat berhati-hati, kepantasan dan kepatutan dalam masyarakat. Disini, terdakwa tidak melanggar hak orang lain untuk mendapatkan sertifikat dan balik nama sertifikat Terdakwa tetap

dapat mempertanggungjawabkan apa yang dititipkan kepadanya sehingga juga tidak merugikan orang lain. Bertanggung jawab merupakan sikap tidak tergantung dan kepekaan terhadap perasaan orang lain.<sup>160</sup> Jadi bertanggung jawab di sini adalah kesadaran yang ada dalam diri seseorang bahwa setiap tindakannya akan mempunyai pengaruh bagi orang lain maupun bagi dirinya sendiri. Karena menyadari bahwa tindakannya itu berpengaruh terhadap orang lain maupun bagi dirinya sendiri maka ia akan berusaha agar tindakan-tindakannya hanya member pengaruh positif terhadap orang lain dari diri sendiri dan menghindari tindakan-tindakan yang dapat merugikan orang lain ataupun diri sendiri.. terdakwa di anggap tidak cukup bukti melakukan tindak pidana yang sebagaimana tuntutan penuntut umum, tidak dapat membuktikan kesesuaian apa yang didalilkan dengan buktikan yang dimajukan ke dalam sidang pengadilan Negeri oleh Penuntut umum.

Dari uraian tersebut maka dapat disimpulkan bahwa unsur kepastian hukum Jan Michiel Otto yang keempat telah terpenuhi secara gamblang. Keputusan peradilan secara konkrit dilaksanakan. Unsur kepastian hukum yang terakhir ialah keputusan peradilan secara konkrit dilaksanakan. Wujud kepastian hukum dalam putusan Majelis Hakim pengadilan Negeri Pekalongan terhadap dugaan tindak pidana sebaginana dalam tuntutan penuntut umum dirasakan secara nyata dengan telah lengkapnya perangkat penegakan hukum dan secara nyata telah berjalan maka penulis yakin bahwa kepastian hukum terhadap terdakwa notaris yang di duga melakukan tindak pidana benar-benar dilakukan. Sehingga dengan demikian menguatkan

bahwa kepastian hukum dugaan pelanggaran hukum oleh Notaris benar-benar nyata bukan sekedar normative belaka. Dari seluruh uraian diatas maka dapat penulis simpulkan bahwa wujud kepastian hukum dalam putusan tindakan Majelis hakim Pengadilan Negeri Pekalongan telah benar-benar konkrit terwujud sesuai amanat Undang-Undang Kekuasaan Kehakiman.

D. Contoh Akta yang berkaitan dengan pembahasan





**PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH  
(PPAT)**

**EKO KURNIAWAN S.H., M.Kn.**

DAERAH KERJA KOTA ADMINISTRASI SEMARANG  
Surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional  
Nomor: 13-III-2017 Tanggal 13-01-2017  
Jalan Pahlawan nomor: 013, Semarang  
Telepon (024) 8898898, Fax (024) 7787878

**PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH  
(PPAT)**

**EKO KURNIAWAN S.H., M.Kn.**

DAERAH KERJA KOTA ADMINISTRASI SEMARANG  
Surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional  
Nomor: 13-III-2017 Tanggal 13-01-2017  
Jalan Pahlawan nomor: 013, Semarang  
Telepon (024) 8898898, Fax (024) 7787878

**AKTA JUAL BELI**

Nomor: 013 / 001

Lembar Pertama

Pada hari ini, Senin, tanggal 21 (dua puluh satu), bulan Januari, tahun 2021 (duaribu dua puluh satu). -----  
Hadir dihadapan saya, EKO KURNIAWAN, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan, yang berdasarkan Surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional tanggal 01-01-2017, nomor: 01-III-2017, diangkat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang selanjutnya disebut PPAT, yang dimaksud dalam Pasal 7 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dengan daerah kerja Kota Semarang

dan berkantor di Jalan Pahlawan nomor: 013, Semarang dengan dihadiri oleh saksi-saksi yang saya kenal dan akan disebut pada bagian akhir akta ini:-----

1. Tuan TRI AGUNG FEBRIANTO, lahir di Boyolali, pada tanggal 01 Januari 2021, Pensiunan, pemegang Kartu Tanda Penduduk nomor: 1234567899999, Warga Negara Indonesia, bertempat tinggal di Kota Boyolali, Kecamatan Mojosongo, Kelurahan Pulerejo, Rukun Tetangga 001/Rukun Warga 001, setempat dikenal sebagai Jalan Mangga Manis Nomor: 001, untuk sementara waktu berada di Kota Semarang, -----

- menurut keterangannya untuk melakukan perbuatan hukum dalam akta ini telah mendapat persetujuan dari isterinya nyonya KUSUMAWARDANI, lahir di Boyolali, pada tanggal 01 Januari 2005, Ibu Rumah Tangga, pemegang Kartu Tanda Penduduk nomor: 9876543210000000000, Warga Negara Indonesia, bertempat tinggal sama dengan suaminya tersebut, demikian berdasarkan Akta Persetujuan, tertanggal 01 Januari 2021 Nomor: 15, dibuat oleh dan dihadapan SUKINAH WARDOYO, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan, Notaris di Solo; -----

-Selaku Penjual, untuk selanjutnya disebut: -----

----- PIHAK PERTAMA. -----

2. Tuan DINAR SASONGKO, Sarjana Pertanian, lahir di Klaten, pada tanggal 01 Februari 1971, Pegawai BUMN, Warga Negara Indonesia, pemegang Kartu Tanda Penduduk nomor: 1313131313131313, bertempat tinggal di Kota Surakarta, Kecamatan Laweyan, Kelurahan Makmur santosa, Rukun Tetangga 001/Rukun Warga 002, setempat dikenal sebagai Jalan Nangka Manis Nomor: 201.-----

-Selaku Pembeli, untuk selanjutnya disebut:-----

----- PIHAK KEDUA.

Para penghadap dikenal oleh saya. Pejabat Pembuat Akta Tanah. -----

Pihak Pertama menerangkan dengan ini menjual kepada Pihak Kedua dan Pihak Kedua menerangkan dengan ini membeli dari Pihak Pertama:

- Hak Milik Nomor: 1234/Surakarta, atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 13-01-2001 Nomor:

13/Surakarta/1993, seluas 1000 m<sup>2</sup> (seribu meter persegi), dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah nomor: 13.0103.13.01234, dan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPTPBB) Nomor Objek Pajak (NOP): 13.13.1230.013.001.1234.0.---

Terletak di:-----

- Propinsi : Jawa Tengah.
- Kota : Surakarta.
- Kecamatan : Laweyan.
- Kelurahan : Makmur Santosa.

Jual Beli ini meliputi pula:-----

- sebuah bangunan rumah tinggal berlantai 3, berikut segala sesuatu yang sekarang telah ada maupun dikemudian hari akan ada/berdiri dan/atau tertanam diatas tanah tersebut, yang menurut sifat, peruntukan dan atau menurut ketentuan hukum dianggap sebagai benda tidak bergerak.-----

selanjutnya semua yang diuraikan di atas dalam akta ini disebut "Obyek Jual Beli".-----

Pihak Pertama dan Pihak Kedua menerangkan bahwa:-----

- a. Jual beli ini dilakukan dengan harga Rp. 7.013.000.000,- -----  
-(tujuh milyar tiga belas juta rupiah).-----
- b. Pihak Pertama mengaku telah menerima sepenuhnya uang yang tersebut di atas dari Pihak Kedua dan untuk penerimaan uang tersebut akta ini berlaku pula sebagai tanda penerimaan yang sah (kwitansi).-----
- c. Jual beli ini dilakukan dengan syarat-syarat sebagai berikut:-----

----- Pasal 1 -----

Mulai hari ini obyek jual beli yang diuraikan dalam akta ini telah menjadi milik Pihak Kedua dan karenanya segala keuntungan yang didapat dari dan segala kerugian/beban atas obyek jual beli tersebut di atas menjadi hak/beban Pihak Kedua.-----

----- Pasal 2 -----

Pihak Pertama menjamin, bahwa obyek jual beli tersebut di atas tidak tersangkut dalam suatu sengketa, bebas dari sitaan, tidak

terikat sebagai jaminan untuk sesuatu utang yang tidak tercatat dalam sertifikat, dan bebas dari beban-beban lainnya yang berupa apapun.-----

----- Pasal 3 -----

Para Pihak dengan ini menyatakan telah mengetahui dan menerima keadaan, letak dan batas-batas dari apa yang dijual belikan dalam akta ini, dalam hal terdapat perbedaan luas tanah yang menjadi obyek jual beli dalam akta ini dengan hasil pengukuran oleh instansi Badan Pertanahan Nasional, maka para pihak akan menerima hasil pengukuran instansi Badan Pertanahan Nasional tersebut dengan tidak memperhitungkan kembali harga jual beli dan tidak akan mengajukan tuntutan atau gugatan serta ganti rugi berupa apapun kepada Pejabat yang terkait dan saksi-saksinya. -----

----- Pasal 4 -----

Pihak Kedua dengan ini menyatakan bahwa dengan jual beli ini kepemilikan tanahnya tidak melebihi ketentuan maksimum penguasaan tanah menurut ketentuan perundang-undangan yang berlaku sebagaimana tercantum dalam pernyataannya tanggal 13 Januari 2020.-----

----- Pasal 5 -----

Para Pihak telah saling bersepakat bilamana untuk pelaksanaan Jual Beli harus dipenuhi pembayaran Pajak Penghasilan (PPh) dan/atau Bea Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan (BPHTB), termasuk perubahan-perubahan besarnya pajak yang nantinya akan timbul, maka kewajiban tersebut sepenuhnya tetap menjadi beban masing-masing pihak sesuai dengan peraturan yang berlaku. -----

----- Pasal 6 -----

Pihak Pertama dengan ini memberikan kuasa yang tidak dapat ditarik kembali dan tidak akan berakhir karena sebab apapun juga dengan hak substitusi kepada Pihak Kedua dan baik untuk melakukan segala sesuatu yang diperlukan guna melaksanakan dan menyelesaikan peralihan hak tersebut keatas nama Pihak Kedua.-----

----- Pasal 7 -----

Para Pihak menyatakan dengan ini menjamin akan kebenaran identitas para pihak sesuai tanda pengenal yang disampaikan kepada saya Pejabat Pembuat Akta Tanah, dan bertanggung jawab sepenuhnya atas hal tersebut dan selanjutnya para pihak juga menyatakan telah mengerti dan memahami isi akta ini. -----

Apabila dikemudian hari ternyata bahwa surat-surat dan atau dokumen-dokumen tersebut ada yang tidak benar atau palsu atau diterbitkan tidak melalui prosedur yang benar maka segala resiko yang ada dan mungkin terjadi menjadi tanggung-jawab dari yang memiliki surat atau dokumen tersebut, demikian dengan membebaskan Pejabat Pembuat Akta Tanah dan saksi-saksi dari segala tuntutan hukum dan atau gugatan dari pihak manapun. -----

----- Pasal 8 -----

Kedua belah pihak dalam hal ini dan dengan segala akibatnya memilih tempat kediaman hukum yang umum dan tidak berubah pada Kantor Panitera Pengadilan Negeri di Semarang. -----

----- Pasal 9 -----

Biaya pembuatan akta ini, uang saksi dan segala biaya peralihan hak ini dibayar oleh Pihak Kedua. -----

Demikianlah akta ini dibuat dihadapan para pihak dan: -----

1. Tuan SUNGKONO, lahir di Kota Boyolali, pada tanggal 13 Juli 1970, pemegang Kartu Tanda Penduduk nomor: 13.1234.1234567.0001, Warga Negara Indonesia, bertempat tinggal di Kota Boyolali, Kecamatan Mojosongo, Kelurahan Jurug, Rukun Tetangga 001/Rukun Warga 003, setempat dikenal sebagai Jalan Murai III/10 A, -----
2. Nyonya MARGONO, lahir di Kota Boyolali, pada tanggal 13 Pebruari 1973, pemegang Kartu Tanda Penduduk nomor: 9898989768899778, Warga Negara Indonesia, bertempat tinggal di Kota Boyolali, Kecamatan Musuk, Kelurahan Samiran, Rukun Tetangga 005/Rukun Warga 004, setempat dikenal sebagai Jalan Perkutut X/13, -----



keduanya sebagai Pegawai Kantor Pejabat Pembuat Akta Tanah, sebagai saksi-saksi, dan setelah dibacakan serta dijelaskan, maka sebagai bukti kebenaran pernyataan yang dikemukakan oleh Pihak Pertama dan Pihak Kedua tersebut di atas, akta ini ditandatangani oleh Pihak Pertama, Pihak Kedua, para saksi dan saya, PPAT, sebanyak 2 (dua) rangkap asli, yaitu 1 (satu) rangkap lembar pertama disimpan di kantor saya, dan 1 (satu) rangkap lembar kedua disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang, untuk keperluan pendaftaran peralihan hak akibat jual beli dalam akta ini.-----

Pihak Pertama	Pihak Kedua
TRI AGUNG FEBRIANTO	DINAR SASONGKO. S.Per
Saksi	Saksi
SUNGKONO	MARGONO

Pejabat Pembuat Akta Tanah

EKO KURNIAWAN, S.H., M.Kn.



## BAB IV

### PENUTUP

#### A. Simpulan

1. Implikasi yuridis terhadap Notaris/PPAT yang tidak melakukan Pembayaran pajak BPHTB atas dasar kuasa dari wajib pajak dalam konsepsi kepastian hukum adalah keabsahan Akta jual beli akan tetap di katakan syah apabila memenuhi syarat yang tertuang dalam Pasal 1320 KUHperdata meskipun para pihak belum memenuhi kewajibannya yaitu membayar pajak BPHTB.
2. Pertanggungjawaban hukum Notaris/PPAT yang tidak melakukan Pembayaran pajak BPHTB atas dasar kuasa dari wajib pajak adalah PPAT yang melakukan perbuatan melawan hukum dalam ranah Hukum Perdata terkait kuasa menyetor pembayaran pajak kliennya bertanggungjawab atas penggantian biaya, ganti rugi dan/atau bunga, asalkan terlebih dahulu harus dapat dibuktikan adanya kerugian, terdapat hubungan kausal antara derita dengan pelanggaran atau kelalaian dari PPAT dan pelanggaran atau kelalaian tersebut disebabkan kesalahan yang dapat dipertanggungjawabkan kepada PPAT yang bersangkutan. Dalam ranah Hukum Pidana terkait pembayaran pajak BPHTB yang di pergunakan untuk kepentiNgan pribadi dapat di lakukan proses pidana dengan dugaan rindak pidana Penipuan atau Penggelapan.

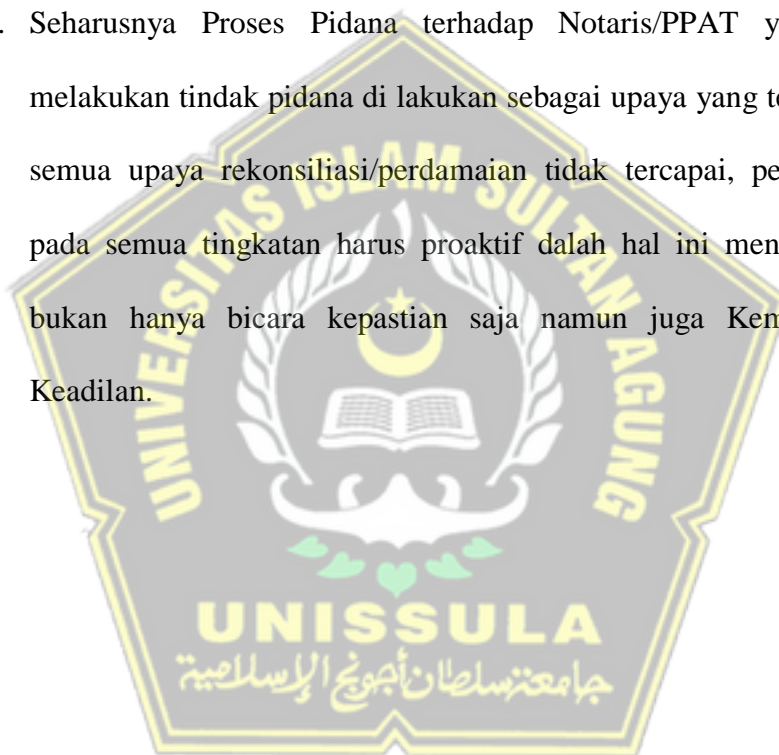
3. Dalam Putusan Pengadilan Negeri Pekalongan Nomor 72/Pid.B/2020/PN.Pkl hakim telah memutus terdakwa tersebut diatas dengan putusan tidak terbukti secara syah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana sebagaimana dakwakan Penuntut Umum, Membebaskan Terdakwa oleh karena itu dari semua dakwaan Penuntut Umum, Memerintahkan Terdakwa dibebaskan dari tahanan segera setelah putusan ini diucapkan, Memulihkan hak-hak Terdakwa dalam kemampuan, kedudukan, harkat serta martabatnya.

## **B. Saran**

1. Diperlukan adanya suatu regulasi yang khusus mengatur keabsahan sebuah akta PPAT dalam kaitannya dengan aspek-aspek perpajakan yang timbul dari perbuatan hukum yang dituangkan dalam akta PPAT tersebut dan diperlukan juga adanya regulasi yang mengatur sanksi secara tegas bagi Subjek Pajak BPHTB dan Subjek Pajak PPH agar tidak terjadi penundaan pembayaran pajak yang menjadi kewajiban bagi masing-masing subjek pajak tersebut atas pengalihan hak atas tanah dan bangunan yang telah dilakukan.
2. Penitipan uang pajak BPHTB adalah hal yang biasa terjadi dalam dunia Notaris/PPAT, maka untuk mencegah hal yang tidak terduga, Notaris/PPAT dapat menggunakan surat kuasa kepada para pihak, jika pembayaran uang pajak BPHTB ingin dititipkan dan disetorkan ke kantor pos atau bank yang ditunjuk Undang-Undang. Dalam penitipan pembayaran BPHTB membuat PPAT bertambahnya tugas dan

kewajiban dalam menyetorkan pajak BPHTB tersebut, walaupun hal ini tidak ada diatur dalam ketentuan perundang-undangan yang berlaku, akan tetapi dalam prakteknya PPAT dapat memberikan pelayanan untuk membantu membayarkan BPHTB kliennya sebagai wajib pajak, dalam membantu klien PPAT sebaiknya langsung menyetorkan pajak tersebut agar terhindar dari akibat hukum.

3. Seharusnya Proses Pidana terhadap Notaris/PPAT yang di duga melakukan tindak pidana di lakukan sebagai upaya yang terakhir setelah semua upaya rekonsiliasi/perdamaian tidak tercapai, penegak hukum pada semua tingkatan harus proaktif dalam hal ini mengingat hukum bukan hanya bicara kepastian saja namun juga Kemanfaatan dan Keadilan.



## DAFTAR PUSTAKA

### Buku:

- Asikin zainal, 2012, *Pengantar Tata Hukum Indonesia*, Rajawali Press, Jakarta,
- Busyra Azheri, 2011, *Corporate Social Responsibility Dari Voluntary Menjadi Mandotary*, Raja Grafindo Perss, Jakarta.
- Bambang Waluyo, 1996, *Penelitian Hukum Dalam Praktek*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Bambang Sunggono, 1997, *Metodelogi Penelitian Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Freddy harris & Leny Helena, 2017, *Notaris Indonesia*, jilid 2, PT. Lintas Cetak Djaya, Jakarta.
- G. H. S. Lumban Tobing, 1996, *Peraturan Jabatan Notaris*, Erlangga, Jakarta.
- Husni Thamrin, 2010, *Pembuatan Akta Pertanahan oleh Notaris*, Laksbang Pressindo, Yogyakarta.
- Hans Kelsen, Sebagaimana Diterjemahkan Oleh Somardi, 2007, *General Theory Of Law and State , Teori Umum Hukum Dan Negara, Dasar-Dasar Ilmu Hukum Normatif Sebagai Ilmu Hukum Deskriptif Empirik*, BEE Media Indonesia, Jakarta:.
- Hans Kelsen, *Teori Hukum Murni dengan judul buku asli General Theori of Law and State*, Alih Bahasa Somardi, Rimdi Press, Jakarta
- HR. Ridwan, 2006, *Hukum Administrasi Negara* , Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Jan Michiel Otto terjemahan Tristam Moeliono dalam Shidarta, 2006, *Moralitas Profesi Hukum Suatu Tawaran Kerangka Berfikir*, PT REVIKA ADITAMA, Bandung.
- Soerjono Soekanto, 1986, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta.
- Liliana Tedjasaputro, 1995, *Etika Profesi Notaris, Dalam Penegakan Hukum Pidana*, Bigraf Publishing, Yogyakarta.
- Lexy J. Moleong. 2017, *Metode Penelitian Kualitatif*, Remaja Rosdakarya, bandung
- M. Marwan & jimmy P, 2009, *Kamus Hukum*, Surabaya, Reality Publisher.
- Mukti Fajar Nur Dewata, & Yulianto Achmad, 2017, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Pustaka Belajar, Yogyakarta.

Mukti Fajar & Yulianto Achmad, 2010., *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta.

Purbacaraka, 2010, *Perihal Kaedah Hukum*, Citra Aditya, Bandung.

Peter Mahmud Marzuki, 2008, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana, Jakarta.

R. Santoso Brotodiharjo, 1987, *Pengantar Ilmu Hukum Pajak*, Cet. 3, Eresco, Bandung.

R.Subekti, 1982, *Aneka perjanjian*, Alumni, Bandung.

Samsaimun, 2018, *Peraturan Jabatan PPAT Pengantar Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam peralihan Hak Atas Tanah di Indonesia*, Pustaka Reka Cipta, Bandung.

Shidarta, 2006, *Moralitas Profesi Hukum Suatu Tawaran Kerangka Berfikir*, PT REVIKA ADITAMA, Bandung.

Sudikno Mertokusumo & H. Salim Hs, 2010, *Perkembangan Teori Dalam Ilmu Hukum*, PT RAJAGRAFINDO PERSADA, Jakarta.

Sudikno Mertokusumo dalam H. Salim Hs, 2010, *Perkembangan Teori Dalam Ilmu Hukum*, PT RAJAGRAFINDO PERSADA, Jakarta.

Sidharta, 2006, *Pengantar Hukum Indonesia*, Alumni Jakarta.

Sutrisno Hadi, 1973, *Metodologi Research*, Yayasan Penerbit Fakultas Psikologi UGM, Yogyakarta.

Tampil Anshari Siregar, 2005, *Metodologi Penelitian Hukum Penulisan Skripsi*, Pustaka Bangsa Press, Medan.

### **Peraturan Perundang-undangan**

Republik Indonesia Undang-undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang perubahan atas Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, Pasal 1 angka 1.

Republik Indonesia, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, Pasal 2 angka 1 dan angka 2.