

**KEDUDUKAN HUKUM PENYALAHGUNAAN UANG PAJAK
TRANSAKSI JUAL BELI**

(Studi Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor : 2635/Pid.B/2016/PN.Sby)

TESIS



Oleh :

CHAIRUL IMAM

NIM : 21302100010.

Program Studi : Kenotariatan.

PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN (M.Kn)

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG

SEMARANG

2023

**KEDUDUKAN HUKUM PENYALAHGUNAAN UANG PAJAK
TRANSAKSI JUAL BELI.**

(Studi Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor : 2635/Pid.B/2016/PN.Sby)

TESIS

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

Oleh :

CHAIRUL IMAM

NIM : 21302100010.

Program Studi : Kenotariatan

PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN (M.Kn)

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG

SEMARANG

2023

**KEDUDUKAN HUKUM PENYALAHGUNAAN UANG PAJAK
TRANSAKSI JUAL BELI**

(Studi Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor : 2635/Pid.B/2016/PN.Sby)

TESIS

Oleh :

CHAIRUL IMAM

NIM : **21302100010.**

Program Studi : Kenotariatan

Disetujui oleh;
Pembimbing
Tanggal, 20 Juli 2023


Dr. R. Sugiharto, S.H., M.H.

NIDN : 0602066103

Mengetahui,

Ketua Program Magister (S2 Kenotariatan (M.Kn)




M. Hafidz, S.H., M.H.

NIDN : 0620046701

**KEDUDUKAN HUKUM PENYALAHGUNAAN UANG PAJAK
TRANSAKSI JUAL BELI.**

(Studi Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor : 2635/Pid.B/2016/PN.Sby)

TESIS

Oleh :

CHAIRUL IMAM

NIM : **21302100010.**

Program Studi : Kenotariatan

Telah Dipertahankan di Depan Dewan Penguji

Pada Tanggal 31 Agustus 2023

Dan dinyatakan **LULUS**

Tim Penguji

Ketua

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

NIDN : 0607077601

Anggota

Dr. R.Sugiharto, S.H., M.H.

NIDN : 0602066103

Anggota

Dr. Prof. Dr. H. Widhi Handoko, S.H., Sp.N.

NIDN : 8987740022

Mengetahui,

Ketua Program Magister (S2) Magister Kenotariatan



Awale Hafidz, S.H., M.H.

NIDN : 0620046701

PERNYATAAN KEASLIAN TESIS

Saya yang bertanda tangan di bawah ini,

Nama : **CHAIRUL IMAM**

NIM : 21302100010

Program Studi : Magister Kenotariatan

Fakultas / Program : Hukum / Program Magister

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa tesis saya dengan judul
“**KEDUDUKAN HUKUM PENYALAHGUNAAN UANG
PAJAK TRANSAKSI JUAL BELI**” (Studi Putusan Pengadilan
Negeri Surabaya Nomor : 2635/Pid.B/2016/PN.Sby).

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, 9 September 2023
Yang menyatakan



CHAIRUL IMAM
21302100010

PERNYATAAN PERSETUJUAN UNGGAH KARYA ILMIAH

Saya yang bertanda tangan dibawah ini

Nama : **CHAIRUL IMAM**

NIM : 21302100010

Program Studi : Magister Kenotariatan

Fakultas : Hukum

Dengan ini menyerahkan karya ilmiah berupa Tugas Akhir Tesis* dengan judul : **“KEDUDUKAN HUKUM PENYALAHGUNAAN UANG PAJAK TRANSAKSI JUAL BELI”** (Studi Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor : 2635/Pid.B/2016/PN.Sby). Dan menyetujuinya menjadi hak milik Universitas Islam Sultan Agung serta memberikan Hak Bebas Royalti Non-eksklusif untuk disimpan, dialihmediakan, dikelola dalam pangkalan data, dan dipublikasinya diinternet atau media lain untuk kepentingan akademis 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. sanksi atas perbuatan tersebut.

Semarang, 9 September 2023

Yang menyatakan



CHAIRUL IMAM
21302100010

HALAMAN MOTTO

**MASALAH BUKANLAH SUATU BEBAN MELAINKAN
PERJALANAN HIDUP SUATU INSAN YANG TELAH DI ATUR
OLEH ALLAH SWT.**

**YAKINLAH ALLAH TIDAK AKAN MEMBEBANI SESEORANG
MELAINKAN SESUAI DENGAN KESANGGUPANNYA**

(QS Al-Baqarah ayat 286)



**ORANG YANG MENUNTUT ILMU JUGA AKAN SELALU
BERADA DALAM KEBAIKAN DAN KEBERKAHAN, BAHKAN
KETIKA IA DALAM PERJALANAN PULANG SETELAH
MENUNTUT ILMU.**

(QS AL-Maida ayat 11)

HALAMAN PERSEMBAHAN

Sujud syukur saya kepada Allah SWT. Cinta dan kasih sayang yang telah Engkau berikan yang mana telah memberikanku kekuatan, membekali dengan ilmu serta memperkenalkanku dengan arti hidup. Atas karunia serta kemudahan yang Engkau berikan akhirnya tesis ini dapat terselasaikan. Sholawat serta salam selalu terlimpahkan ke Junjungan Nabi Agung Muhammad SAW. Kupersembahkan Tesis sederhana ini kepada orang yang sangat kusayangi.

Ibu dan Ayah Tercinta

Saya persembahkan karya ini kepada Ibu dan Ayah yang telah memberikan kasih sayang kepada saya, dukungan, ridho, dan motivasi hidup yang tak terhingga yang tak mungkin dapat kubalas hanya dengan selembar kertas yang bertuliskan kata persembahan. Terima kasih Ibuku...
Terima kasih Ayahku...

Istri, Anak, Mertua, Adik dan Kakak

Saya persembahkan tesis ini untuk istriku tercinta. Terima kasih telah memberikan semangat dan inspirasi dalam menyelesaikan tesis ini.
Terima kasih...

Teman – teman

Teman dan keluarga seperjuanganku, teman-teman yang tidak bisa saya sebutkan satu per satu. Tanpa mereka, tesis ini tidak akan pernah tercipta.

KATA PENGANTAR

Dengan memanjatkan puji syukur kepada Allah S.W.T yang karena berkah, rahmat serta karunianya yang diberikan kepada penulis, sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan tesis yang berjudul: **“KEDUDUKAN HUKUM PENYALAHGUNAAN UANG PAJAK TRANSAKSI JUAL BELI”** (Studi Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor : 2635/Pid.B/2016/PN.Sby). Penulisan tesis ini bertujuan untuk memenuhi dan melengkapi persyaratan guna mencapai gelar Magister Kenotariatan pada Program Studi Magister Kenotariatan, Program Pascasarjana Universitas Sultan Agung Semarang.

Perjalanan kuliah yang lumayan panjang telah penulis lalui dalam penyusunan dan selesainya penulisan Tesis ini. Banyak rintangan yang dihadapi dalam penyusunannya, namun berkat Rahmat-Nyalah sehingga penulis mampu menyelesaikan penyusunan Tesis ini. Oleh karena itu, dengan kerendahan hati, di kesempatan ini saya sebagai penulis menyampaikan terima kasih kepada :

1. Prof. Dr. H. Gunarto, S.H., S.E., Akt., M.Hum. selaku Rektor Fakultas Hukum Universitas Sultan Agung Semarang.
2. Dr. Bambang Tri Bawono, S.H., M.H.selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang. Terima kasih atas masukan dan petunjuknya, pengajaran, arahan dan ilmu-ilmu yang penulis dapatkan selama penyusunan Tesis ini. Dengan segala kesibukan dalam pekerjaan dan pendidikan,

3. Dr. R. Sugiharto, S.H., M.H. selaku dosen pembimbing dan Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang. Terima kasih atas bimbingan, pengajaran, arahan dan ilmu-ilmu yang penulis dapatkan selama penyusunan Tesis ini. Dengan segala kesibukan dalam pekerjaan dan pendidikan, masih bersedia membimbing dan menuntun penulis menyusun Tesis ini.
4. Dr. H. Jawade Hafidz, S.H., M.H. selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
5. Dr. Nanang Sri Darmadi, S.H., M.H. selaku Sekretaris Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
6. Segenap dosen pengajar di Fakultas Hukum Universitas Sultan Agung (UNISSULA) Semarang atas ilmu, pengajaran, bimbingan, pendidikan, dan pengetahuan yang diberikan kepada penulis selama masa kuliah.
7. Seluruh staf pegawai Magister Kenotariatan Fakultas Hukum UNISSULA yang sudah banyak membantu selama ini.
8. Teman-teman angkatan 2021 Magister Kenotariatan Fakultas Hukum UNISSULA. Terima kasih atas dukungan baik secara moral dari kalian semua.
9. Akhir kata, penulis mempunyai harapan besar Tesis ini memberikan manfaat kepada semua pembacanya.

Semarang, 9 September 2023





ABSTRAK

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. Namun sering kali terjadi PPAT melakukan hal diluar kewenangannya, salah satunya sebagai pihak yang menerima penitipan pembayaran PBB. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui implikasi yuridis dan tanggung jawab PPAT dalam hal menerima penitipan pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), lalu dikaitkan dengan teori yang sesuai agar dapat menarik kesimpulan.

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

Dalam hal penyetoran biaya PBB pada dasarnya disetor oleh para klien PPAT, namun dalam praktiknya sering ditemui bahwa PPAT banyak dipercaya oleh para klien untuk membayarkan PBB dari kliennya. Terkait hal ini, peraturan perundang-undangan tidak mengatur mengenai kewenangan seorang PPAT pembuat akta tanah untuk membayarkan pajak jual beli tanah dari kliennya, namun jika para klien memberikan kuasa kepada PPAT yang bersangkutan untuk mewakili untuk membayarkan pajak jual beli tanah yang berupa PBB ke kas negara, maka PPAT yang bersangkutan pada dasarnya tidak mempunyai kewenangan untuk melaksanakan pembayaran tersebut. Sehingga terjadi penggelepan pembayaran pajak PBB kepada PPAT. Bagi PPAT yang melakukan penyelewengan kekuasaan tersebut, maka akibat tindakan tersebut PPAT harus dapat melakukan pertanggungjawaban dan dikenai sanksi pidana yang tepat oleh majelis hakim yaitu Pasal 372 dan/atau 374 KUHP dan/atau Pasal 4,5,6 UU RI. No.8 Tahun 2010 Tentang Tindak Pidana Pencucian Uang dan Pasal 55 ayat 1 KUHP.

***Kata Kunci : PPAT, PBB, Pajak,
Kewenangan, Pertanggungjawaban.***

ABSTRACT

Land Deed Making Officer (PPAT) is a public official who is given the authority to make authentic deeds regarding certain legal actions regarding Land Rights or Ownership Rights over Flats Units. However, it often happens that the

PPAT does things outside of its authority, one of which is the party receiving the PBB payment safekeeping. This study aims to determine the juridical implications and responsibilities of the PPAT in terms of receiving deposit of tax payments for the acquisition of land and building rights (PBB), then associated with an appropriate theory in order to draw conclusions.

The method used in this research is the approach method in writing this is normative juridical, the specification of this research is descriptive analytical research. Source of data using secondary data. Data collection techniques use literature studies or document studies. The data analysis technique uses a qualitative descriptive approach.

In terms of depositing PBB fees basically paid by PPAT clients, however in practice it is often found that many PPATs are trusted by clients to pay PBB from their clients. In this regard, laws and regulations do not regulate the authority of a PPAT who makes land deeds to pay land sale and purchase taxes from his clients, but if the clients authorize the PPAT concerned to represent paying land sales and purchase taxes in the form of PBB to the state treasury, then the relevant PPAT basically does not have the authority to carry out the payment. So that there was evasion of PBB tax payments to PPAT. For PPATs who misuse these powers, as a result of these actions the PPAT must be able to take responsibility and be subject to appropriate criminal sanctions by the panel of judges, namely Article 372 and/or 374 of the Criminal Code and/or Articles 4,5,6 of the Republic of Indonesia Law. No.8 of 2010 concerning the Crime of Money Laundering and Article 55 paragraph 1 of the Criminal Code.

Keywords : PPAT, PBB, Tax, Authority, Accountability

DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL	i
HALAMAN	ii
HALAMAN PERSETUJUAN PEMBIMBING	iii
HALAMAN	iv
PERNYATAAN KEASLIAN	v
PERNYATAAN	vi
HALAMAN MOTTO	vii
HALAMAN	viii
KATA	ix
ABSTRAK	xi
ABSTRACK	xii
DAFTAR	xiii
BAB I PENDAHULUAN	
A. LATAR BELAKANG	1
B. PERUMUSAN	6
C. TUJUAN	6

D. MANFAAT PENELITIAN6

1. Manfaat Teoritis

.....6

2. Manfaat Praktis

.....7

E. KERANGKA KONSEPTUAL

.....7

1. Kedudukan PPAT

.....8

2. Pejabat Pembuat Akta Tanah

.....8

3. Pelaku

.....9

4. Tindak Pidana

.....9

5. Penggelapan

.....9

6. Uang

.....10

F. KERANGKA TEORI

.....11

1. Teori Kepastian Hukum

.....11

2. Teori Pertanggung Jawaban Hukum15

3. Perlindungan Hukum bagi para pihak yang membuat Akta

.....18

G. Metode Penelitian

19

1. Metode Pendekatan19

2. Spesifikasi Penelitian20

3.	Jenis dan Sumber	Data
	.....	20
4.	Metode pengumpulan	data
	.....	22
5.	Metode Analisa	data
	.....	22
H.	Sistematika	Penulisan
	.....	24
BAB II TINJAUAN PUSTAKA		
A.	Tinjauan umum PPAT	26
1.	Pengertian	PPAT
	.....	26
2.	Tinjauan umum tentang	Akta
	.....	27
3.	Tugas dan wewenang	PPAT
	.....	27
4.	Dewan Hukum	PPAT
	.....	28
B.	Tinjauan Umum	PBB
	.....	30
C.	Tinjauan Umum Perbuatan Melawan	Hukum
	.....	35
1.	Pengertian Perbuatan Melawan	Hukum
	.....	35
2.	Perbuatan Melawan	Hukum
	.....	36
3.	Akibat Hukum Perbuatan Melawan	Hukum
	.....	39
D.	Tinjauan Umum Wan	Prestasi
	.....	40

1. Penegertian	Wan	Prestasi
.....	40	
2. Bentuk	Wan	Prestasi
.....	41	
3. Akibat	Hukum Wan	Prestasi
.....	43	
E. Tinjauan Umum Tentang Tindak Pidana Penggelapan		45
1. Penggelapan		Biasa
.....	45	
2. Pemberatan		Ringan
.....	46	
3. Penggelapan	dengan	Pemberatan
.....	46	
4. Penggelapan	dalam Lingkungan	keluarga
.....	46	
5. Tinjauan Umum Tentang Pelaku Tindak Pidana		
.....	47	
6. Pelaku Tindak Pidana Penggelapan PBB		49
F. Sanksi Terhadap PPAT Menurut Peraturan BPN		
.....	51	
1. Tinjauan Hukum Islam Tentang PBB		
.....	53	
G. Tindak Pidana Penggelapan		
.....	55	

BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Kekuatan hukum akta yang di buat oleh PPAT pelaku tindak pidana penggelapan uang titipan pembayaran PBB berdasarka Kronologi	
.....	56
B. Kekuatan Pembuktian Akta PPAT	
.....	86

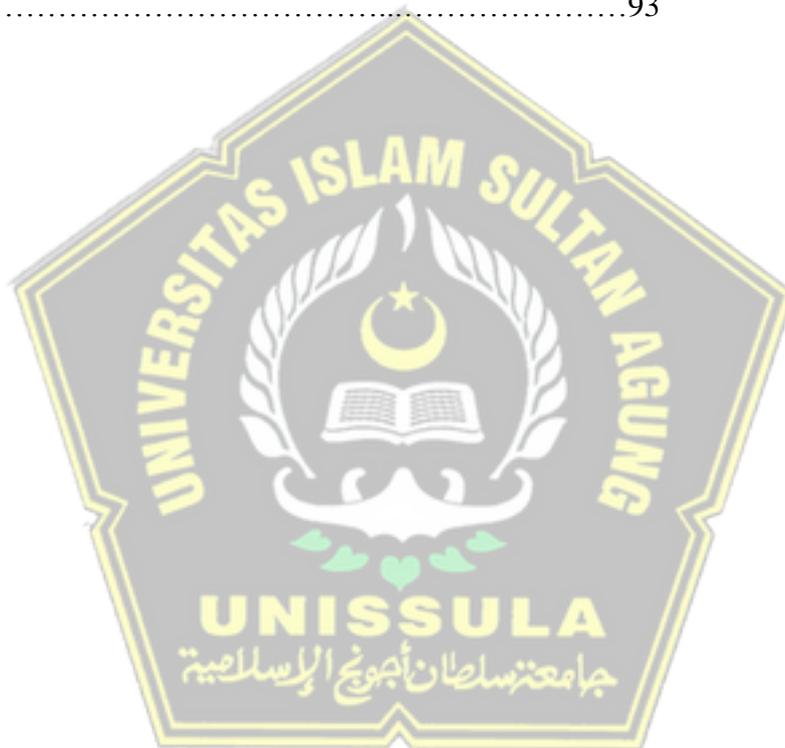
C. Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak yang membuat Akta
.....89

BAB IV PENUTUP

A. Kesimpulan
91

B. Saran
.....92

DAFTAR **PUSTAKA**
.....93



BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Negara Republik Indonesia adalah negara hukum berdasarkan Pancasila dan Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (UUD 1954) sebagai negara yang menganut prinsip negara hukum, maka negara menjamin kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum yang berintikan kebenaran dan keadilan bagi kehidupan masyarakatnya.¹ Gustav Radbruch mengemukakan kepastian sebagai salah satu tujuan dari hukum. Dalam tata kehidupan masyarakat berkaitan erat dengan kepastian dalam hukum. Kepastian hukum merupakan sesuai yang bersifat normatif baik ketentuan maupun keputusan hakim.

Diantara banyak pelaksana Negara, kekuasaan, hukum dan politik ini terdapat mereka yang disebut sebagai pejabat Negara, baik secara umum maupun secara khusus. Diantara para pejabat umum yang memangku tugas Negara, terdapat pejabat umum yang disebut PPAT. PPAT melaksanakan sebagian dari kegiatan pendaftaran tanah dengan tugas pembuatan akta otentik sebagai bukti telah dilakukan perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu di daerah kerjanya yang ditentukan oleh pemerintah (*kompe tensi absolute*), yakni kabupaten atau kota satu wilayah dengan wilayah kerja Kantor pertanahan²

¹ Pasal 1 angka (3) UUD Negara Republik Indonesia 1945.

² Baharudin (2014). Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Proses Jual Beli Tanah. *Keadilan Progresif*, Volume 5 Nomor 1, hlm 89.

Berdasarkan pasal 1 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah disebut PPAT sebagai pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun. Pejabat umum adalah orang yang diangkat oleh instansi yang berwenang, dengan tugas melayani masyarakat umum dibidang atau kegiatan tertentu.³

Tugas yang dilakukan oleh PPAT diatur dalam pasal 2 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 adalah melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu, mengenai hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh peraturan hukum itu.⁴

Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 menyatakan bahwa untuk melaksanakan tugas pokok tersebut Pejabat Pembuat Akta Tanah mempunyai kewenangan membuat akta otentik mengenai semua perbuatan hukum sebagaimana telah disebutkan pasal 2 ayat (2), mengenai hak atas tanah dan Hak

³ Basir, Mustofa Abdul, Jilly Febrian Muhadi & Rini Irianti Sundry (2021). Peran dan Tanggungjawab Notaris/PPAT dalam Meminimalisasi Tindakan Pemalsuan Bukti Setoran Perpajakan Peralihan Hak Atas Tanah. *Acta Comitatus : Jurnal Hukum Kenotariatan*, Vol. 06 No. 03, hlm 615.

⁴ Pintoko, Pribadi Bombong Fiqhian (2021). Pertanggungjawaban Notaris/PPAT Sebagai *Intellectual Dader* Dibidang Perpajakan dalam Melaksanakan Tugas Jabatan. *Jurnal Education and Develoment*, Volume 9 Nomor 4, hlm 150.

Milik Atas Satuan Rumah Susun yang terletak di dalam daerah kerjanya. Menurut pasal tersebut, PPAT hanya diberi kewenangan untuk membuat akta mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun di dalam daerah kerjanya. Apabila, PPAT melakukan pembuatan akta di luar wilayah kerjanya kecuali karena pemekaran kabupaten/kota, pemekaran provinsi, maka PPAT dapat diberhentikan secara tidak hormat sesuai dengan yang telah ditentukan dalam pasal 10 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016.⁵

Menurut Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2009 tentang perubahan keempat atas Undang-Undang Nomor 6 Tahun 1983 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan pada Pasal 1 Ayat 1 menyatakan bahwa pajak adalah kontribusi wajib kepada negara yang terutang oleh orang pribadi atau badan yang bersifat memaksa berdasarkan undang-undang, dengan tidak mendapatkan imbalan secara langsung dan digunakan untuk keperluan negara bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Pajak merupakan peralihan kekayaan dari pihak rakyat kepada kas negara untuk membiayai pengeluaran rutin dan kelebihanannya digunakan untuk public saving yang merupakan sumber utama untuk membiayai *public investment*.⁶

Sumber potensi pajak yang patut digali sesuai situasi dan kondisi perekonomian serta perkembangan pembangunan bangsa sekarang ini salah satunya adalah jenis Pajak Bumi dan Bangunan. Hal ini sesuai dengan ketentuan yang terdapat dalam Pasal 10 ayat (1) UURI Nomor 20 tahun 2000 tentang

⁵ Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

⁶ Mardiasmo. (2018). *Perpajakan Edisi Revisi Tahun 2018*. Yogyakarta: Penerbit Andi, hlm 3.

Perubahan atas UURI Nomor 21 tahun 1997 tentang Pajak Bumi dan Bangunan (selanjutnya disebut PBB 1997) yang menyatakan bahwa wajib pajak wajib membayar pajak yang terutang dengan tidak mendasarkan pada adanya surat ketetapan pajak.

Berdasarkan Undang-Undang (UU) Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah, PBB adalah pajak atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan. Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan adalah perbuatan atau peristiwa hukum yang mengakibatkan diperolehnya hak atas tanah dan/atau bangunan oleh orang pribadi atau Badan. Sedangkan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan adalah hak atas tanah, termasuk hak pengelolaan, beserta bangunan di atasnya, sebagaimana dimaksud dalam undang-undang di bidang pertanahan dan bangunan.⁷

Terdapat berbagai perbuatan pidana atau tindak pidana atau pelanggaran pajak yang dapat dikenakan sanksi pidana. Contoh pelanggaran pajak salah satu kasusnya terdapat pada kasus PPAT di Surabaya yang dikenai Tindak Pidana Penggelapan, di mana dalam putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor : 2635/Pid.B/2016/PN.Sby telah diputus dinyatakan bersalah telah

melakukan Tindak Pidana Penggelapan sebagaimana diatur dalam pasal 372 KUHP jo Pasal 55 ayat (1) ke-1 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP) dipidana selama 1 (satu) tahun 3 (tiga) bulan penjara.³ Terdakwa dengan sengaja meminta para pihak untuk menitipkan pembayaran PBB sedangkan terdakwa mengetahui bahwa selaku Notaris/PPAT bukanlah pejabat atau petugas

⁷ Undang-Undang (UU) Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah.

pemungut pajak, sehingga bertentangan dengan kewajiban hukum terdakwa selaku Notaris/PPAT. Bahwa uang setoran pajak yang seharusnya terdakwa bayarkan ke kas negara tidak dibayarkan dan melakukan beberapa manipulasi data untuk memperkaya diri sendiri.

Dalam kasus tersebut Notaris/PPAT melakukan perbuatan melawan hukum di mana terdapat penitipan pembayaran PBB yang tidak dibayarkan kepada negara dan digunakan untuk kepentingan pribadi terdakwa. Dalam putusan tersebut diterapkan sanksi tindak pidana penggelapan.

Dalam kasus tersebut Notaris/PPAT tidak membayarkan penitipan Notaris/PPAT oleh klien kepada kas negara. Berdasarkan Undang-Undang Jabatan Notaris untuk mempidanakan Notaris/PPAT harus berdasarkan aspek formal dari akta Notaris. Namun, jika Notaris terbukti melakukan pelanggaran dari aspek formal, jenis sanksi yang akan dikenakan tergantung pada jenis pelanggarannya. 4 Salah satu jenis pelanggaran yang dilakukan PPAT adalah penyelewengan dana PBB.

Dari uraian di atas, penulis tertarik dan bermaksud untuk mengkaji dan memahami lebih dalam hal ini dan penulis untuk menyusun tesis ini akan melakukan penelitian (Studi Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor : 2635/Pid.B/2016/PN.Sby) Penulis memberi judul tesis ini : **KEDUDUKAN HUKUM PENYALAHGUNAAN**

UANG PAJAK TRANSAKSI JUAL BELI

•

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana kekuatan hukum akta yang di buat oleh PPAT pelaku tindak pidana penggelapan uang titipan Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan ?
2. Bagaimana perlindungan hukum bagi para pihak yang membuat Akta di hadapan PPAT pelaku tindak pidana penggelapan uang titipan pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan ?

C. Tujuan Penelitian.

Sesuai dengan permasalahan di atas, maka tujuan penelitian ini adalah berusaha untuk menemukan jawaban terhadap pertanyaan-pertanyaan berikut :

1. Untuk mengetahui dan menganalisis kekuatan akta yang dibuat oleh PPAT pelaku tindak pidana penggelapan uang titipan Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan.
2. Untuk mengetahui dan menganalisis perlindungan hukum bagi para pihak yang membuat Akta di hadapan PPAT pelaku penggelapan uang titipan pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan.

D. Manfaat Penelitian.

Penelitian mengenai permasalahan di atas menurut hemat penulis perlu oleh karena sedemikian pentingnya peranan Akta yang di buat oleh PPAT dalam proses peralihan hak, terutama yang disebabkan oleh jual-beli tanah dan bangunan.

1. Manfaat Teoritis.

Diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran dan manfaat akademis untuk pengembangan ilmu hukum, terutama tentang Akta PPAT.

2. Manfaat Praktis.

Penulis berharap dengan penelitian ini dapat memberikan masukan kepada PPAT sehingga menyadari akibat-akibat yang dapat ditimbulkan dan dengan demikian dapat menghindarkan PPAT dari kesulitan. Bagi para pihak yang membuat Akta di hadapan PPAT penelitian ini sedikit banyak diharapkan dapat membantu para pihak agar terhindar dari kesulitan, persengketaan dan resiko kerugian. Juga penulis berharap penulisan ini akan dapat membawa manfaat bagi kepentingan bangsa dan negara dan masyarakat luas.

E. Kerangka Konseptual

Kerangka konseptual merupakan alat analisis yang digunakan untuk mendapatkan pemahaman yang komprehensif tentang suatu fenomena. Hal itu digunakan karena belum atau tidak ada aturan hukum untuk masalah yang dihadapi. Oleh sebab itu, acuan dalam penelitian harus terdapat konsep yang nantinya akan dibangun oleh seorang peneliti. Dengan adanya penelusuran bahan hukum yang dibutuhkan pada penelitian ini seperti kajian pustaka menyangkut permasalahan dan tujuan dari penelitian akan memperoleh hasil berupa konsep-konsep dasar.

Soerjono Soekanto berpendapat bahwa kerangka konseptual pada hakekatnya merupakan suatu pengarah atau pedoman yang lebih konkrit dari kerangka teoritis yang seringkali bersifat abstrak, sehingga diperlukan definisi-

definisi operasional yang menjadi pegangan konkrit dalam proses penelitian. Menghindari kesimpangsiuran dalam menafsirkan istilah-istilah yang digunakan dalam penelitian ini, dikemukakan beberapa definisi operasional yang merupakan judul dari penelitian agar memudahkan pemahaman penyusunan tesis ini;⁸

1. Kedudukan Akta PPAT

Kedudukan akta PPAT berdasarkan hukum tanah nasional

berkedudukan sebagai akta otentik, serta para Hakim dalam memeriksa, memutus dan mengadili gugatan berkenaan dengan kedudukan akta PPAT berdasarkan hukum tanah nasional berkedudukan sebagai akta otentik.

2. Pejabat Pembuat Akta Tanah

Menurut 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.

⁸ Soerjono Soekanto. *Pengantar Penelitian Hukum*, Universitas Indonesia, Jakarta, 2007, hlm 7.

Menurut A. P. Parlindungan, PPAT adalah pejabat umum yang diangkat pemerintah tetapi tidak digaji oleh pemerintah dan mempunyai kekuasaan umum yang artinya akta yang diterbitkan meruakan akta otentik.

3. Pelaku

Definisi pelaku menurut KUHP dirumuskan dalam Pasal 55 ayat 1 menyatakan bahwa dipidana sebagai tindak pidana yaitu mereka yang melakukan, yang menyuruh melakukan, yang turut serta melakukan, dan mereka yang sengaja menganjurkan orang lain supaya melakukan perbuatan.

4. Tindak Pidana

Tindak pidana adalah perbuatan yang dilarang oleh suatu aturan hukum, larangan tersebut disertai ancaman (sanksi) berupa pidana tertentu bagi barangsiapa melanggar larangan tersebut.⁹

5. Penggelapan

Menurut Pasal 372 KUHP, merupakan penggelapan dalam bentuk pokok yang rumusannya menyatakan bahwa barang siapa dengan sengaja menguasai secara melawan hukum sesuatu benda yang seharusnya atau sebagian merupakan kepunyaan orang lain yang berada padanya bukan karena kejahatan, karena bersalah melakukan penggelapan, dipidana dengan pidana penjara selamalamanya 4 (empat) tahun atau dengan pidana denda setinggi- tingginya 900 (sembilan ratus) rupiah.¹⁰

⁹ Ismu Gunadi dan Jonaedi Efendi, *Hukum Pidana*, Kencana, Jakarta, 2014, hlm 35.

¹⁰ Kitab Undang-Undang Hukum Pidana Pasal 372.

6. Uang

Uang adalah sesuatu yang secara umum diterima didalam pembayaran untuk pembelian barang-barang dan jasa-jasa serta untuk pembayaran hutang-hutang. Uang juga sering dipandang sebagai kekayaan yang dimiliki yang dapat digunakan untuk membayar sejumlah tertentu hutang dengan kepastian dan tanpa ada penundaan.¹¹

1. Pajak Bumi dan Bangunan.

Menurut Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1994, Pajak Bumi dan Bangunan adalah pajak negara yang sebagian besar penerimaannya merupakan pendapatan daerah yang antara lain dipergunakan untuk penyediaan fasilitas yang juga dinikmati oleh Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah.

Oleh sebab itu wajar Pemerintah Pusat juga ikut membiayai penyediaan fasilitas tersebut melalui pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan. Mengenai bumi dan/atau bangunan milik perorangan dan/atau badan yang digunakan oleh negara, kewajiban perpajakannya tergantung pada perjanjian yang diadakan.

pajak merupakan kontribusi wajib kepada negara yang terutang oleh orang pribadi atau badan yang bersifat memaksa berdasarkan UndangUndang, dengan tidak mendapat timbal balik secara langsung dan digunakan untuk keperluan negara bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.

¹¹ Eddi Wibowo, *Hukum dan Kebijakan Publik*. Yogyakarta: YPAPI, 2004, hlm 123.

Undang-Undang (UU) Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah, PBB adalah pajak atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan.

F. Kerangka Teori

Setiap penelitian tidak akan pernah meninggalkan teori-teori yang mendukung atau relevan dengan topik tulisan yang bersangkutan. Diutamakan teori-teori tersebut berkaitan langsung dengan pokok masalahnya. Dengan demikian penulis juga menggunakan teori-teori yang berkaitan dan relevan sebagai pisau analisa permasalahan yang diangkat. Berdasarkan hal tersebut, berkaitan dengan pokok permasalahan yang diajukan dalam penelitian ini, beberapa teori yang mendasari konsep Pertanggungjawaban perdata terhadap pelanggaran hak paten yaitu :

1. Teori Kepastian Hukum

Konsep Gustav Radbruch mengemukakan kepastian sebagai salah satu tujuan dari hukum. Dalam tata kehidupan masyarakat berkaitan erat dengan kepastian dalam hukum. Kepastian hukum merupakan sesuai yang bersifat normatif baik ketentuan maupun keputusan hakim. Terdapat 4 (empat) hal mendasar yang berhubungan dengan makna kepastian hukum, yaitu :

- a. Hukum itu positif, artinya bahwa hukum positif itu adalah perundang-undangan. Hukum itu didasarkan pada fakta, artinya didasarkan pada kenyataan.
- b. Fakta harus dirumuskan dengan cara yang jelas sehingga menghindari kekeliruan dalam pemaknaan, di samping mudah dilaksanakan.

- c. Hukum positif tidak boleh mudah diubah.

Pendapat Gustav Radbruch mengenai kepastian hukum tersebut, didasarkan pada pandangannya mengenai kepastian hukum yang berarti adalah kepastian hukum itu sendiri. Gustav Radbruch mengemukakan, bahwa kepastian hukum adalah salah satu produk dari hukum atau lebih khususnya lagi merupakan produk dari perundang-undangan.

Berdasarkan pendapat dari Gustav Radbruch mengenai kepastian hukum, hukum merupakan hal positif yang mampu mengatur kepentingan setiap manusia yang ada dalam masyarakat dan harus selalu ditaati meskipun, hukum positif tersebut dinilai kurang adil. Lebih lanjut, kepastian hukum merupakan keadaan yang pasti, ketentuan maupun ketetapan. Secara hakiki hukum haruslah bersifat pasti dan adil. Maksudnya, hukum yang pasti adalah sebagai pedoman kelakuan serta adil adalah pedoman kelakuan yang harus menunjang antara suatu tatanan dan dinilai wajar. Hanya dengan bersifat pasti dan adil lah, maka hukum pada dijalankan sesuai dengan fungsi yang dimilikinya.

- a. Kepastian hukum menyediakan aturan hukum yang jelas serta jernih, konsisten serta mudah diperoleh atau diakses. Aturan hukum tersebut haruslah diterbitkan oleh kekuasaan negara dan memiliki tiga sifat yaitu jelas, konsisten dan mudah diperoleh.
- b. Beberapa instansi penguasa atau pemerintahan dapat menerapkan aturan hukum dengan cara yang konsisten serta dapat tunduk maupun taat kepadanya. Mayoritas warga pada suatu negara memiliki prinsip untuk dapat menyetujui muatan yang ada pada muatan isi. Oleh karena itu,

perilaku warga pun akan menyesuaikan terhadap peraturan yang telah diterbitkan oleh pemerintah.

- c. Hakim peradilan memiliki sifat yang mandiri, artinya hakim tidak berpihak dalam menerapkan aturan hukum secara konsisten ketika hakim tersebut dapat menyelesaikan hukum.
- d. Keputusan dari peradilan dapat secara konkrit dilaksanakan

Jan M. Otto juga menjelaskan aturan hukum yang mampu menciptakan kepastian hukum ialah hukum yang lahir melalui dan dapat mencerminkan budaya yang ada di masyarakat. Teori kepastian hukum yang dikemukakan oleh Jan M. Otto dapat disebut sebagai kepastian hukum yang sebenarnya atau *realistic legal certainly*, artinya kepastian hukum tersebut dapat mensyaratkan bahwa ada keharmonisan yang hadir di antara negara dengan rakyat yang memiliki orientasi serta memahami sistem hukum negara tersebut.

Menurut Nusrhasan Ismail berpendapat bahwa penciptaan dalam kepastian hukum dalam peraturan perundang-undangan memerlukan beberapa persyaratan yang berhubungan dengan struktur internal dalam norma hukum itu sendiri. Persyaratan tersebut yaitu :

- a. Adanya kejelasan konsep yang digunakan. Norma hukum tersebut berisi mengenai deskripsi dari perilaku tertentu yang kemudian dijadikan menjadi satu ke dalam konsep-konsep tertentu pula.
- b. Hadirnya kejelasan hirarki yang dinilai penting, karena menyangkut sah atau tidak sahnya. Serta mengikat atau tidak mengikatnya dalam suatu

peraturan perundang-undangan yang dibuat. Kejelasan hirarki tersebut, dapat memberikan arahan sebagai bentuk dari hukum yang memiliki kewenangan untuk dapat membentuk suatu peraturan dari perundang-undangan tertentu.

- c. Adanya konsistensi pada norma hukum perundang-undangan. Maksudnya, ketentuan yang ada pada sejumlah peraturan undang-undang tersebut memiliki kaitan dengan satu subyek tertentu dan tidak saling bertentangan dengan satu dan yang lainnya.

Nurhasan Ismail menjelaskan bahwa kepastian hukum menghendaki adanya suatu upaya peraturan hukum dalam undang-undang yang dibuat oleh pihak-pihak berwenang maupun berwibawa. Sehingga aturan yang dibentuk tersebut memiliki suatu aspek yang yuridis serta dapat menjamin adanya kepastian bahwa hukum memiliki fungsi sebagai sebuah peraturan yang harus dan wajib ditaati oleh masyarakat atau warga negaranya

Menurut Peter Mahmud Marzuki, kepastian hukum mengandung dua pengertian yaitu pertama, adanya aturan yang bersifat umum membuat individu dapat mengetahui apa saja yang boleh atau tidak boleh dilakukan, kedua, berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena adanya aturan yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh negara terhadap individu.¹²

Kepastian hukum yang menghendaki bahwa hukum dapat berfungsi sebagai peraturan yang harus ditaati tentunya tidak hanya terhadap bagaimana

¹² Marzuki, Peter Mahmud, (2008), *Pengantar Ilmu Hukum Edisi Revisi*, Kencana Prenada Media Group, hlm 136.

peraturan tersebut dilaksanakan, akan tetapi bagaimana norma-norma atau materi muatan dalam peraturan tersebut memuat prinsip-prinsip dasar hukum.¹³

Peranan PPAT yang turut serta dalam pergerakan pembangunan nasional yang semakin kompleks dan berkembang sekarang ini, disebabkan karena adanya kepastian hukum dan pelayanan jasa serta produk-produk hukum yang dihasilkan oleh PPAT. Pemerintah dan masyarakat sangat berharap kepada PPAT, agar pelayanan jasa yang diberikan oleh PPAT benar-benar memiliki citra nilai yang tinggi serta bobot yang benar-benar dapat diandalkan dalam peningkatan perkembangan hukum nasional. Hukum berfungsi sebagai sarana pembaharuan masyarakat dan pengayom masyarakat, sehingga hukum perlu dibangun secara terencana agar hukum sebagai sarana pembaharuan masyarakat dapat berjalan secara serasi, seimbang, selaras dan pada gilirannya kehidupan hukum mencerminkan keadilan, kemanfaatan sosial dan kepastian hukum.¹⁴

2. Teori Pertanggung jawaban Hukum

Menurut Hans Kelsen yang menyatakan bahwa suatu konsep yang terkait dengan konsep kewajiban hukum adalah konsep tanggungjawab hukum (*liability*). Seseorang bertanggungjawab secara hukum atas perbuatan tertentu bahwa dia dapat dikenakan suatu sanksi dalam kasus perbuatannya bertentangan/berlawanan hukum. Sanksi dikenakan *diliquet*, karena

¹³ Prayogo, R. Tony, 2016, *Penerapan Asas Kepastian Hukum Dalam Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Hak Uji Materiil Dan Dalam Peraturan Mahkamah Konstitusi Nomor 06/Pmk/2005 Tentang Pedoman Beracara Dalam Pengujian Undang-Undang*, Jurnal LEGISLASI INDONESIA, Vol. 13 No. 2, hlm 192.

¹⁴ Liliana Tedjosaputro, *Etika Profesi Notaris Dalam Penegakan Hukum Pidana*, Yogyakarta, Biagraf Publishing, 1994, hlm 4.

perbuatannya sendiri yang membuat orang tersebut bertanggungjawab. Subyek *responsibility* dan subyek kewajiban hukum adalah sama.

Selanjutnya membagi mengenai tanggungjawab terdiri dari:¹⁵

- a. Pertanggungjawaban individu yaitu seorang individu bertanggung jawab terhadap pelanggaran yang dilakukannya sendiri.
- b. Pertanggungjawaban kolektif berarti bahwa seorang individu bertanggung jawab atas suatu pelanggaran yang dilakukan oleh orang lain.
- c. Pertanggungjawaban berdasarkan kesalahan yang berarti bahwa seorang individu bertanggung jawab atas pelanggaran yang dilakukannya karena sengaja dan diperkirakan dengan tujuan menimbulkan kerugian.
- d. Pertanggungjawaban mutlak yang berarti bahwa seorang individu bertanggung jawab atas pelanggaran yang dilakukannya karena tidak sengaja dan tidak diperkirakan.

Teori tanggung jawab lebih menekankan pada makna tanggung jawab yang lahir dari ketentuan Peraturan Perundang-Undangan sehingga teori tanggungjawab dimaknai dalam arti *liability*, 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.¹⁶

Menurut Abdulkadir Muhammad teori tanggung jawab dalam perbuatan melanggar hukum dibagi menjadi beberapa teori, yaitu :¹⁷

¹⁵ Hans Kelsen, *Teori Hukum Murni Nuansa & Nusa Media*, Bandung, 2006, hlm 140.

¹⁶ Busyra Azheri, 2011. *Corporate Social Responsibility dari Voluntary menjadi Mandotary*, Raja Grafindo Perss, Jakarta, hlm 54.

¹⁷ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perusahaan Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Jakarta, 2010, hlm 336.

- a. Tanggung jawab akibat perbuatan melanggar hukum yang dilakukan dengan sengaja (*Intentional Tort Liability*), tergugat harus sudah melakukan perbuatan sedemikian rupa sehingga merugikan penggugat atau mengetahui bahwa apa yang dilakukan tergugat akan mengakibatkan kerugian
- b. Tanggung jawab akibat perbuatan melanggar hukum yang dilakukan karena kelalaian (*Negligence Tort Liability*), didasarkan pada konsep kesalahan yang berkaitan dengan moral dan hukum yang sudah bercampur baur.
- c. Tanggung jawab mutlak akibat perbuatan melanggar hukum tanpa mempersoalkan kesalahan (*Strick Liability*), didasarkan pada perbuatannya baik secara sengaja maupun tidak sengaja, artinya meskipun bukan kesalahannya tetap bertanggung jawab atas kerugian yang timbul akibat perbuatannya.

Pertanggungjawaban hukum berkaitan dengan perbuatan melawan hukum, yang diartikan sebagai suatu perbuatan atau kealpaan, yang bertentangan dengan hak orang lain atau bertentangan baik dengan kesusilaan maupun terhadap pergaulan hidup dan terhadap orang lain atau benda. Sedangkan barang siapa karena kesalahan yang diperbuatnya menimbulkan kerugian pada orang lain, maka ia berkewajiban membayar ganti kerugian.

3. Perlindungan Hukum bagi para pihak yang membuat Akta dihadapan PPAT

Secara umum, dalam setiap negara yang menganut paham negara hukum, selalu berlakunya tiga prinsip dasar, yakni supermasi hukum (supremacy of law), kesetaraan di hadapan hukum (equality before the law), dan penegakan hukum dengan cara tidak bertentangan dengan hukum (due process of law). Ketiga prinsip tersebut merupakan dasar berpijak dari penegakan hukum (law enforcement). Di samping itu prinsip penting lainnya dalam negara hukum adalah perlindungan yang sama (equal protection) sebagai bagian dari persamaan dalam hukum.

Prinsip equality before the law adalah pilar utama dari bangunan Negara Hukum yang mengutamakan hukum di atas segalanya (supreme of law). Pengakuan kedudukan tiap individu di muka hukum ditempatkan dalam kedudukan yang sama tanpa memandang status sosial. Keberlakuan prinsip equality before the law dalam praktek penegakan negara hukum yang berdasarkan kedaulatan terkadang mengalami “penghalusan” atau “exemption” (pengecualian). Perbedaan perlakuan hukum atau pengecualian ini hanya berlaku jika ada alasan yang khusus, misalnya pengecualian berlaku bagi orang-orang/kelompok orang-orang tertentu yaitu mereka yang karena melaksanakan suatu perbuatan yang ditugaskan oleh Undang-Undang tidak dapat dihukum/dipidana. Terhadap orang-orang ini tidak berlaku kekebalan hukum, karena apabila mereka terbukti melakukan tindak pidana dengan menggunakan kekuasaan dan kewenangannya, maka hukuman terhadap mereka lebih berat daripada hukuman yang seharusnya diterima oleh orang biasa. Terhadap orang-orang tersebut jika melakukan suatu perbuatan guna

melaksanakan ketentuan Undang-Undang tidak dapat dihukum (bukan kebal hukum), sebaliknya apabila yang bersangkutan melakukan suatu perbuatan yang melanggar hukum dengan menggunakan kekuasaan dan/atau kewenangannya, maka hukumannya diperberat. Untuk menjadi orang yang dikecualikan dari prinsip equality before the law, tentu saja harus memenuhi persyaratanpersyaratan tertentu yang dibuat sesuai standart pemenuhan nilai-nilai sebagai orang yang terhormat (nobile person) maupun jabatan terhormat (nobile officium). Seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah yang suatu ketika menemui suatu permasalahan hukum terkait akta yang dibuatnya mengandung cacat hukum tidak jarang dipanggil oleh aparat penegak hukum dalam rangka proses penegakan hukum, baik itu berkedudukan sebagai saksi, tersangka maupun terdakwa. Dalam proses penegakan hukum oleh aparat penegak hukum tersebut terdapat prosedur khusus yang tidak diatur secara normatif ketentuannya dalam peraturan jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Berbeda halnya dengan perlakuan yang diberikan kepada jabatan Notaris, dimana ketentuan mengenai pemanggilan dan pengambilan minuta akta ada prosedur khusus dalam proses penegakan hukumnya.

G. Metode Penelitian

1. Metode Pendekatan

Penelitian ini dilakukan dengan menggunakan pendekatan yuridis empiris. Pendekatan yuridis digunakan untuk menganalisis berbagai peraturan perundang-undangan terkait dengan implikasi yuridis terhadap pejabat pembuat akta tanah yang ditetapkan sebagai pelaku tindak pidana.

2. Spesifikasi Penelitian

Dalam penelitian ini spesifikasi penelitian bersifat Deskriptif-Analitis yang dimaksudkan untuk memberikan gambaran sekaligus analisis mengenai pelaksanaan ketentuan dalam peraturan yang didasarkan pada ketentuan hukum yang berlaku. Demikian pula dimaksudkan untuk memberikan gambaran mengenai kenyataan dari keadaan objek atau masalahnya, untuk dapat dilakukan penganalisaan dalam rangka pengambilan kesimpulan- kesimpulan yang bersifat umum.

3. Jenis dan Sumber Data

Sumber data dalam penelitian ini dapat digolongkan menjadi 2 sumber yaitu :

- a. Data Primer adalah data yang diperoleh secara langsung dari masyarakat yang dilakukan melalui wawancara, observasi dan lainnya.
- b. Data Sekunder yaitu data-data yang diperlukan untuk melengkapi data primer. Ada pun data skunder tersebut antara lain :
 - 1) Bahan Hukum Primer, yang terdiri dari peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan penelitian hukum yang dilakukan, antara lain :
 - a) UUD 1945
Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah.

- b) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah
 - c) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
 - d) Kitab Undang-Undang Hukum Pidana
- 2) Bahan Hukum Sekunder, yang terdiri dari:
- a) Buku-buku teks, yang berkaitan dengan tema yang relevan dengan penelitian yang dilakukan
 - b) Jurnal-jurnal yang berkaitan dengan penelitian yang dilakukan
 - c) Pendapat para ahli dan narasumber yang relevan, dalam hal ini merupakan pengumpulan informasi dan keterangan dari pejabat atau petugas dinas teknis terkait
- 3) Bahan Hukum Tersier
- Bahan hukum sekunder adalah bahan hukum yang memberikan informasi dan penjelasan terhadap badan hukum primer dan sekunder, meliputi: Kamus Hukum, Kamus Bahasa Inggris Hukum, Ensiklopedia, dan lain-lain.

4. Metode Pengumpulan Data

- a. Wawancara

Wawancara adalah tanya jawab dengan seseorang untuk mendapatkan keterangan atau pendapatnya tentang suatu hal atau masalah. Wawancara sering di hubungkan dengan pekerjaan jurnalistik untuk keperluan penulisan berita media massa. Namun wawancara juga dapat dilakukan oleh pihak lain keperluan, misalnya untuk penelitian pembuatan skripsi, tesis atau disertasi.

b. Studi Dokumen atau Bahan Pustaka

Studi dokumentasi adalah pengumpulan data yang ditujukan kepada subjek penelitian. Dokumen yang diperlukan lebih kepada pengumpulan dokumen pendukung data-data penelitian yang dibutuhkan. Bahan pustaka adalah teknik pengumpulan data dengan tinjauan pustaka ke perpustakaan dan pengumpulan buku-buku, bahan-bahan tertulis serta beberapa referensi yang relevan dengan penelitian yang sedang dilakukan. Studi kepustakaan menjadi bagian penting karena dalam kegiatan penelitian dapat memberikan informasi tentang bahan penelitian yang sedang diteliti.

5. Metode Analisa Data

Metode yang digunakan adalah metode analisis kualitatif, yaitu data yang diperoleh melalui penelitian lapangan dan penelitian kepustakaan kemudian disusun secara sistematis, dan selanjutnya dianalisa secara kualitatif untuk mencapai kejelasan masalah yang akan dibahas. Kemudian dianalisa secara interpretatif menggunakan teori maupun hukum positif yang telah dituangkan

kemudian secara deduktif ditarik kesimpulan untuk menjawab permasalahan yang ada.



H. Sistematika Penulisan

Pembahasan hasil penelitian dijabarkan dan untuk mengantarkan pembaca pada inti yang diinginkan, maka sistematika tesis ini memuat tentang uraian isi bab-bab. Bagian utama yang ada dalam tesis secara garis besar sebagai berikut:

BAB I : PENDAHULUAN

Bagian pendahuluan yang memberikan informasi yang bersifat umum dan menyeluruh secara sistematis yang terdiri dari latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, kerangka konseptual, kerangka teori, metode penelitian, sistematika penulisan

BAB II : TINJAUAN PUSTAKA

Bab II ini berisi landasan teori yang merupakan hasil studi kepustakaan dan dokumen meliputi: Tinjauan Umum Tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), Tinjauan Umum tentang Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), Tinjauan Umum tentang Perbuatan Melawan Hukum, Tinjauan Umum tentang Wanprestasi, Tinjauan Umum tentang Tindak Pidana Penggelapan, Sanksi Terhadap PPAT Menurut Peraturan BPN No. 2 Tahun 2018 dan tindak pidana penggelapan dalam perspektif Islam.

BAB III : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Bab III ini akan diuraikan dan dibahas secara komprehensif dan mendalam mengenai tinjauan yuridis kedudukan akta yang di buat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah pelaku tindak pidana penggelapan uang titipan pembayaran pajak bumi dan bangunan dan penyelesaian tentang permasalahan yang diangkat pada penelitian ini.

BAB IV : PENUTUP

Bab ini merupakan bagian terakhir yang berisi kesimpulan yang ditarik dari rumusan masalah yang merupakan jawaban dari permasalahan setelah di bahas dan saran-saran sebagai rekomendasi dari hasil penelitian yang berguna bagi pihak terkait



BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

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

1. Pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Pejabat Pembuat Akta Tanah atau yang disingkat PPAT yang dalam Bahasa Belanda disebut dengan land titles registrar, mempunyai kedudukan dan peranan yang sangat penting didalam kehidupan berbangsa dan bernegara karena pejabat ini diberi kewenangan oleh negara, untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah di negara Republik Indonesia.¹⁸ Pasal 1 angka (1) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksana Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah selanjutnya disebut PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.

Dalam pasal 1 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah disebut PPAT

¹⁸ H. Salim, HS., *Teknik Pembuatan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2016, hlm 85.

sebagai pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun. Pejabat umum adalah orang yang diangkat oleh instansi yang berwenang, dengan tugas melayani masyarakat umum dibidang atau kegiatan tertentu.

2. Tinjauan umum tentang akta

Pengertian Akta Autentik Menurut Kamus Hukum pengertian acta atau biasa disebut akta adalah perbuatan-perbuatan. Sedangkan pengertian Authentik atau autentik adalah dalam bentuk menurut undang-undang dan dibuat oleh pejabat yang berwenang.

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

Tugas pokok PPAT menurut pasal 2 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 adalah melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu, mengenai hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh peraturan hukum itu.

Selanjutnya, Pasal 2 ayat (2) menyebutkan perbuatan-perbuatan hukum yang dimaksud pasal 2 ayat (1) yaitu meliputi :

- a. Jual Beli;
- b. Hibah;
- c. Pemasukan ke dalam perusahaan;
- d. Pembagian Hak Bersama;
- e. Pemberian Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai atas Tanah Hak Milik;

- f. Pemberian Hak Tanggungan;
- g. Pemberian Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan;
- h. Tukar Menukar.

Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 menyatakan bahwa untuk melaksanakan tugas pokok tersebut Pejabat Pembuat Akta Tanah mempunyai kewenangan membuat akta otentik mengenai semua perbuatan hukum sebagaimana telah disebutkan pasal 2 ayat (2), mengenai hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang terletak di dalam daerah kerjanya. Menurut pasal tersebut, PPAT hanya diberi kewenangan untuk membuat akta mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun di dalam daerah kerjanya. Apabila, PPAT melakukan pembuatan akta di luar wilayah kerjanya kecuali karena pemekaran kabupaten/kota, pemekaran provinsi, maka PPAT dapat diberhentikan secara tidak hormat sesuai dengan yang telah ditentukan dalam pasal 10 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016.

4. Dasar Hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah mengalami perubahan sehingga menjadi Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 dan sebagai ketentuan pelaksanaannya terdapat dalam 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.

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 ata pendaftaran tanah, maka perlu melakukan perubahan terhadap beberapa ketentuan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Pasal 7 Undang-Undang Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah didalamnya ditetapkan, bahwa PPAT diangkat dan diberhentikan oleh Menteri Agraria. Untuk daerah terpencil yang tidak ada PPAT dalam melakukan perbuatan hukum mengenai tanah, dapat ditunjuk PPAT sementara. Kegiatan PPAT membantu Kepala Kantor Pertanahan dalam melakukan tugas di bidang pendaftaran tanah.

Perubahan dalam peraturan perundang-undangan di Indonesia dilakukan karena peraturan sebelumnya tidak sesuai lagi dengan perkembangan zaman sedangkan kehidupan berbangsa dan bernegara semakin maju. Sehingga dengan majunya zaman, diperlukan adanya perubahan dalam peraturan perundang-undangan untuk dapat meng-cover kehidupan berbangsa dan berbangsa.

B. Tinjauan Umum Pajak Bumi dan Bangunan(PBB)

Pajak Bumi dan Bangunan mulai diberlakukan di Indonesia sejak Tahun 1998. Pada memori penjelasan Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Pajak Bumi dan Bangunan disebutkan bahwa bumi yang merupakan karunia Tuhan Yang Maha Esa memiliki fungsi secara sosial dan juga memenuhi kebutuhan papan serta alat untuk berinvestasi yang dapat menguntungkan bagi kehidupan bermasyarakat secara umum dan bagi pemiliknya secara khusus. Oleh karena itu bagi seseorang yang mendapatkan atau memperoleh hak atas tanah dan bangunan sudah merupakan kewajiban untuk menyerahkan beberapa persen dari hasil yang telah dinikmatinya kepada negara selaku penguasa yang mengusahakan tanah ataupun bangunan yang ada dan berdiri di wilayah negara Indonesia dalam bentuk pungutan pajak dalam hal ini Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.

Pemberlakuan pemungutan PBB merupakan pengganti dari pada bea balik nama atas harta tetap yang berupa hak atas tanah yang pernah berlaku pada masa penjajahan belanda. Setelah sekian lama tidak dilakukan pemungutan kembali oleh pemerintah maka dengan melihat suatu perkembangan yang terjadi di Indonesia serta kebutuhan suatu negara demi terlaksananya pembangunan yang makmur maka pada Tahun 1998 melalui Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang PBB pemungutan PBB diberlakukan kembali, kemudian beberapa tahun kemudian pemerintah bersama Dewan Perwakilan Rakyat Republik Indonesia melakukan perubahan dan penyempurnaan terhadap Undang- Undang Nomor 1 Tahun 1997 tentang Penangguhan Mulai Berlakunya Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 Tentang Pajak Bumi dan Bangunan tersebut dengan dikeluarkannya Undang-Undang

Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997.

Menurut Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022, pasal 5 ayat (2), jenis pajak sebagaimana dimaksud dalam pasal 4 ayat (2) huruf b merupakan jenis pajak yang dipungut berdasarkan perhitungan sendiri oleh wajib pajak. Pasal 5 ayat (4), dokumen yang digunakan sebagai dasar pemungutan jenis pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (2) antara lain adalah surat pemberitahuan pajak daerah. Pasal 49 huruf a, saat terutangnya PBB ditetapkan pada tanggal dibuat dan ditandatanganinya perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) untuk jual beli. Pemberitahuan untuk membayar pajak tersebut diuraikan melalui Surat Pemberitahuan Pajak Daerah (SPTPD).

Menurut Pasal 44 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022, objek PBB adalah perolehan hak atas tanah dan bangunan yang meliputi pemindahan hak karena jual beli, tukar-menukar, hibah, hibah wasiat, waris, pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lain, pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan, penunjukan pembeli dalam lelang, pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap, penggabungan usaha, peleburan usaha, pemekaran usaha dan hadiah. Kemudian pemberian hak baru karena kelanjutan pelepasan hak dan di luar pelepasan hak. Yang dikecualikan dari objek PBB yaitu perolehan

atas tanah atau bangunan :¹⁹

1. Untuk kantor Pemerintah, Pemerintahan Daerah, penyelenggara negara dan lembaga negara lainnya yang dicatat sebagai barang milik negara atau barang milik Daerah.
2. Oleh negara untuk penyelenggaraan pemerintahan dan/atau untuk pelaksanaan pembangunan guna kepentingan umum.
3. Untuk badan atau perwakilan lembaga internasional dengan syarat tidak menjalankan usaha atau melakukan kegiatan lain di luar fungsi dan tugas badan atau perwakilan lembaga tersebut yang diatur dengan Peraturan Menteri.
4. Untuk perwakilan diplomatik dan konsulat berdasarkan asas perlakuan timbal balik.
5. Oleh orang pribadi atau Badan karena konversi hak atau karena perbuatan hukum lain dengan tidak adanya perubahan nama.
6. Oleh orang pribadi atau Badan karena wakaf.
7. Oleh orang pribadi atau Badan yang digunakan untuk kepentingan ibadah.
8. Untuk masyarakat berpenghasilan rendah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Kewajiban pajak merupakan kewajiban publik yang pribadi dan hal tersebut tidak dapat dialihkan kepada orang lain. Namun dalam hal sistem pemungutan pajak yang menggunakan sistem self assesment maka pajak dapat dikuasakan, oleh karena itu wajib pajak dapat meminta bantuan atau memberi kuasa

¹⁹ Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 Tentang Hubungan Keuangan Daerah dan Pusat.

kepada orang lain akan tetapi kewajiban tetap melekat pada dirinya dan wajib pajak berhak bertanggungjawab walaupun orang lain yang ditunjuk olehnya dapat ikut mempertanggungjawabkan. Subjek pajak PBB dan PPh Final menjadi wajib pajak ketika ada kegiatan jual beli tanah dimana untuk terjadinya peralihan hak, maka para penjual dan pembeli diwajibkan membayar pajak. Pembayaran uang pajak secara langsung masuk kedalam kas negara dan dipergunakan semata-mata untuk kesejahteraan masyarakat, kepentingan umum, pembangunan, dan lain-lain berkaitan dengan penyelenggaraan negara. Dalam hal terjadinya jual beli ada pajak yang harus dibayarkan yaitu pembayaran pajak PBB dan PPh.²⁰ Untuk membuat suatu Akta Jual Beli, maka harus didahului bahwa pihak pembeli sudah membayar lunas harga pembelian kepada pihak penjual. Selanjutnya pihak penjual wajib melunasi biaya PPh sedangkan pihak pembeli wajib melunasi PBB yang dibayarkan lebih dulu sebelum penandatanganan Akta Jual Beli. Hal ini sebagaimana dalam Pasal 91 ayat (1) UU 28 tahun 2009 yang menyatakan bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah/PPAT hanya dapat menandatangani akta pemindahan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan setelah Wajib Pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak.²¹

Selanjutnya, pembayaran PBB oleh wajib pajak, di mana pembuktian pembayaran harus diperlihatkan kepada PPAT, maka PPAT tersebut boleh melakukan penandatanganan atas akta peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan. Dalam hal ini tugas PPAT bukan hanya selesai pada saat pembayaran PBB oleh

²⁰ Nisya', Intifada Atin (2019). Pertanggungjawaban Pidana Atas Penyalahgunaan Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan(PBB) Oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). *Jurnal Hukum Bisnis, Volume 3 Nomor 1, hlm 95.*

²¹ Hartati, Henny dan Habib Adjie (2018). Penerapan Sanksi Pidana Bagi Notaris Pelaku Penggelapan

Wajib Pajak, tetapi harus dilakukan pelaporan bukti pembayaran PBB tersebut kepada Kantor Penerimaan Pajak Daerah (Dispenda), dalam hal ini Kantor Pajak Daerah akan melakukan penelitian terhadap bukti pembayaran PBB tersebut. Peranan dari PPAT dalam hal Wajib Pajak melakukan kewajiban pembayaran PBB adalah semua tahapan yang dilalui oleh wajib pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan dalam melakukan penghitungan dan pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan, peranan dari PPAT dalam pemenuhan pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan hanya sebagai pihak yang menjembatani pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan.

Karena adanya kewajiban pembayaran PBB tersebut mengakibatkan tenggang waktu antara perikatan jual beli yang dilakukan dihadapan PPAT, dengan pelaksanaan jual beli/peralihan hak atas tanahnya yang dilakukan dihadapan PPAT yang berwenang memiliki jarak waktu yang relatif lama, dan biasanya para pihak yang melakukan transaksi jual beli hak atas tanah tersebut menyerahkan sejumlah uang untuk biaya PBB dengan menitipkannya kepada PPAT yang membuat akta peralihan hak atas tanahnya. Pembayaran PBB merupakan salah satu syarat pendaftaran peralihan hak atas tanah tersebut, dimana dalam ketentuan Pasal 103 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang

Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997

Tentang Pendaftaran Tanah, disebutkan bahwa dalam pendaftaran peralihan hak atas tanah, PPAT wajib menyampaikan akta dan dokumen-dokumen yang diperlukan

dalam proses pendaftaran peralihan haknya ke Kantor Badan Pertanahan Nasional setempat. Salah satu dokumen yang dimaksud adalah bukti pelunasan pembayaran (PBB atas peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan).²²

C. Tinjauan Umum Perbuatan Melawan Hukum

1. Pengertian Perbuatan Melawan Hukum

Perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) diatur dalam Pasal 1365 sampai dengan Pasal 1380 KUH Perdata. Gugatan perbuatan melawan hukum didasarkan pada Pasal 1365 KUH Perdata yang menyatakan bahwa setiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut. Pasal 1365 tersebut biasanya dikaitkan dengan Pasal 1371 ayat (1) KUH Perdata yang menyatakan bahwa penyebab luka atau cacatnya sesuatu badan atau anggota badan dengan sengaja atau kurang hati-hati, memberikan hak kepada si korban untuk, selain penggantian biaya pemulihan, menuntut ganti kerugian yang disebabkan oleh luka cacat tersebut.²³

Menurut Munir Fuady, perbuatan melawan hukum adalah sebagai suatu kumpulan dari prinsip-prinsip hukum yang bertujuan untuk mengontrol atau mengatur perilaku bahaya, untuk memberikan tanggung jawab atas suatu

²² Leomuwafiq, Ghazi (2019). Pertanggung Jawaban Notaris Ppat Dalam Melakukan Pelayanan Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB). *Jurnal Media Hukum dan Peradilan*. Volume 5 Nomor 1, hlm 103.

²³ Rizqy, Fitrah dan Syahrizal (2018). Tinjauan Yuridis Terhadap Perbuatan Melawan Hukum Dan Sanksi Nya. *Jurnal Justicia*, Volume 3 Nomor 2, hlm 241-242.

kerugian yang terbit dari interaksi sosial, dan untuk menyediakan ganti rugi terhadap korban dengan suatu gugatan yang tepat.²⁴

2. Perbuatan melawan hukum

Perbuatan melawan hukum adalah perbuatan yang melanggar hak (subyektif) orang lain atau perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban menurut undang-undang atau bertentangan dengan apa yang menurut hukum tidak tertulis yang seharusnya dijalankan oleh seorang dalam pergaulannya dengan pembeda menurut hukum.²⁵

Unsur-Unsur Perbuatan Melawan Hukum

Sesuai dengan ketentuan di dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, maka suatu perbuatan melawan hukum haruslah mengandung unsur-unsur sebagai berikut yaitu :²⁶

a. Adanya suatu perbuatan

Suatu Perbuatan Melawan Hukum diawali oleh suatu perbuatan dari si pelakunya. Umumnya diterima anggapan bahwa dengan perbuatan disini dimaksudkan baik berbuat sesuatu (dalam arti aktif) maupun tidak berbuat sesuatu (dalam arti pasif).

b. Perbuatan tersebut melawan hukum

²⁴ Munir Fuady, *Perbuatan Melawan Hukum*. Bandung : PT. Citra Aditya Bakti, 2002, hlm 3.

²⁵ Prayogo, Sedyo (2016). Penerapan Batas-Batas Wanprestasi dan Perbuatan Melawan Hukum dalam Perjanjian. *Jurnal Pembaharuan Hukum. Volume 3 Nomor 2, hlm 282.*

²⁶ Djodirdjo, Moegni (1982). *Perbuatan Melawan Hukum*, Jakarta : Pradnya Paramita, hlm 20-22.

Perbuatan yang dilakukan tersebut haruslah melawan hukum. Sejak tahun 1919, unsur melawan hukum ini diartikan dalam arti yang seluas-luasnya yakni meliputi perbuatan yang melanggar undang-undang yang berlaku, yang melanggar hak orang lain yang dijamin oleh hukum atau perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku, perbuatan yang bertentangan dengan kesusilaan dan perbuatan yang bertentangan dengan sikap baik dalam bermasyarakat untuk memperhatikan kepentingan orang lain.

c. Adanya kesalahan dari pihak pelaku

Pasal 1365 mensyaratkan adanya unsur kesalahan dalam suatu perbuatan melawan hukum maka perlu diketahui bagaimana cakupan dari unsur kesalahan sehingga dapat dimintakan tanggung jawabnya secara hukum jika memenuhi unsur yaitu ada unsur kesengajaan, ada unsur kelalaian dan tidak ada alasan pembeda atau alasan pemaaf.

d. Adanya kerugian bagi korban

Adanya kerugian karena perbuatan melawan hukum disamping kerugian materil, yurisprudensi juga mengakui konsep kerugian immateril, yang akan juga dinilai dengan uang.

e. Adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian

Hubungan Kausal antara perbuatan yang dilakukan dengan kerugian yang terjadi juga merupakan syarat dari suatu perbuatan melawan hukum. Hubungan kausal ini dapat terlihat dari kalimat perbuatan yang karena kesalahannya menimbulkan kerugian, Kerugian tersebut disebabkan adanya perbuatan, atau kerugian itu merupakan akibat dari perbuatan. Hal yang menjadi masalah di sini, apakah kerugian itu merupakan akibat perbuatan, sejauh manakah hal ini dapat dibuktikan kebenarannya. Jika antara kerugian dan perbuatan terdapat hubungan kausalitas (sebab akibat), maka sudah pasti dapat dikatakan bahwa setiap kerugian merupakan akibat dari suatu perbuatan.

f. Adanya Perbuatan yang bertentangan dengan Kehati-hatian atau

Keharusan dalam Pergaulan Masyarakat yang baik. Perbuatan yang bertentangan dengan kehati-hatian atau keharusan dalam pergaulan masyarakat yang baik ini atau yang disebut dengan istilah *zorgvuldigheid* juga dianggap sebagai suatu perbuatan melawan hukum. Jadi jika seseorang melakukan tindakan yang merugikan orang lain, tidak secara melanggar pasal-pasal dari hukum tertulis, mungkin masih dapat dijerat dengan perbuatan melawan hukum, karena tindakannya bertentangan dengan prinsip maupun sikap kehati-hatian atau keharusan dalam pergaulan masyarakat.

3. Akibat Hukum Perbuatan Melawan Hukum

Akibat dari adanya perbuatan melawan hukum adalah timbulnya kerugian bagi korban. Kerugian tersebut harus diganti oleh orang-orang yang dibebankan oleh hukum untuk mengganti kerugian tersebut. Pasal 1365 KUHPerdata berbicara tentang kewajiban mengganti kerugian apabila suatu perbuatan melawan hukum menimbulkan kerugian pada orang lain.

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

Unsur utama tindak pidana yang bersifat objektif salah satunya adalah sifat melawan hukum. Hal ini dikaitkan pada asas legalitas yang tersirat pada Pasal 1 ayat 1 KUHP. Dalam bahasa Belanda melawan hukum itu adalah *wederrechtelijk* (*weder* : bertentangan dengan, melawan; *recht*: hukum). Dalam menentukan perbuatan itu dapat dipidana, pembentuk undang-undang menjadikan sifat melawan hukum sebagai unsur yang tertulis. Tanpa unsur ini, rumusan undang-undang akan menjadi terlampau luas. Selain itu, sifat dapat dicela kadang-kadang dimasukkan dalam rumusan delik, yaitu dalam rumusan delik culpa. Ajaran sifat melawan hukum memiliki kedudukan yang penting dalam

hukum pidana di samping asas legalitas. Ajaran ini terdiri dari ajaran sifat melawan hukum yang formal dan materiil.²⁷

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

D. Tinjauan Umum Wanprestasi

1. Pengertian Wanprestasi

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

Menurut Wirjono Prodjodikoro, mengatakan bahwa wanprestasi adalah ketiadaan suatu prestasi di dalam hukum perjanjian, berarti suatu hal yang harus dilaksanakan sebagai isi dari suatu perjanjian. Dalam bahasa Indonesia dapat dipakai istilah pelaksanaan janji untuk prestasi dan ketiadaan pelaksanaannya jani untuk wanprestasi.²⁸ Tidak terpenuhinya kewajiban prestasi yang disebabkan oleh kesalahan debitor, baik karena kesengajaan maupun karena kelalaian, dan

²⁷ Sari, Indah (2020). Perbuatan Melawan Hukum (PMH) Dalam Hukum Pidana Dan Hukum Perdata. *Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara- Fakultas Hukum Universitas Dirgantara Marsekal Suryadarma, Volume 11 Nomer 1, hlm 60.*

²⁸ Wirjono Prodjodikoro (2012). *Asas-asas Hukum Perjanjian*, Sumur Pustaka, Bandung, hlm 17. ⁴³ Nawangsari, Loro Ayu (2009). *Batas-Batas Antara Wanprestasi dan Perbuatan Melawan Hukum dalam Gugatan Perdata di Pengadilan. Tesis. Yogyakarta: Universitas Islam Indonesia, hlm 58.*

kesemuanya itu dapat dipersalahkan kepadanya, maka dikatakan bahwa debitor wanprestasi.

Menurut Yahman, tindakan wanprestasi atau ingkar janji atau dikenal dengan istilah ingkar janji, yaitu kewajiban dari debitor untuk memenuhi suatu prestasi, jika dalam melaksanakan kewajiban bukan terpengaruh karena keadaan, maka debitor dianggap telah melakukan ingkar janji.²⁹

2. Bentuk Wanprestasi

Wanprestasi adalah perilaku tidak memenuhi prestasi yang seharusnya dilaksanakan. Wanprestasi terjadi disebabkan karena adanya kesalahan, kelalaian dan kesengajaan. Debitor berkewajiban untuk menyerahkan suatu barang, tidak ada kewajiban untuk memelihara barang sebagaimana disyaratkan oleh Undang-Undang, bertanggung jawab atas berkurangnya nilai harga barang tersebut karena kesalahan. Suatu akibat itu dapat diduga atau tidak, untuk mengukur atau mengetahui dugaan akibat itu dilihat dari unsur obyektif dan subyektif. Memenuhi unsur obyektif apabila dalam kondisi normal akibat tersebut sudah dapat diduga, sedangkan memenuhi unsur subyektif apabila akibat yang diduga menurut penilaian seorang ahli. Kesalahan mempunyai dua pengertian, yaitu kesalahan dalam arti luas yang meliputi unsur kesengajaan dan kelalaian dalam arti sempit yang menyangkut kelalaian saja.

²⁹ Yahman, *Karakteristik Wanprestasi & Tindak Pidana Penipuan*, Prenadamedia Group, Jakarta, 2014, hlm 81.

Menurut Subekti, bentuk wanprestasi terbagi menjadi 4 bentuk yaitu sebagai berikut:³⁰

- a. Tidak melakukan apa yang disanggupi untuk dilakukan
- b. Melaksanakan janjinya namun tidak seperti yang diperjanjikan
- c. Terlambat dalam pemenuhan janji yang telah disepakati
- d. Melakukan perbuatan yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan

Kesengajaan timbul dari perbuatan yang dilakukan dengan unsur diketahui dan dikehendaki. Saat terjadinya kesengajaan tidak diperlukan adanya maksud untuk menimbulkan kerugian kepada orang lain, cukup diketahui dan si pelaku tetap melakukan perbuatan tersebut. Sedangkan kelalaian merupakan sebuah perbuatan. Di mana seorang pelaku mengetahui akan kemungkinan terjadinya akibat yang merugikan orang lain. Untuk menentukan unsur kelalaian atau kealpaan tidaklah mudah perlu dilakukan pembuktian, karena seringkali tidak dijanjikan dengan tepat kapan sesuatu pihak diwajibkan melakukan prestasi yang dijanjikan. Misalnya dalam jual beli barang tidak ditetapkan kapan barangnya harus diantar kepada pembeli

³⁰ Subekti (2001). *Hukum Perjanjian*. Jakarta : Intermasa, hlm 45.

harus membayar uang harga barang tadi. Yang paling mudah untuk menetapkan seorang melakukan wanprestasi ialah dalam perjanjian yang bertujuan untuk tidak melakukan suatu perbuatan. Apabila orang itu melakukannya berarti ia melanggar perjanjian atau wan prestasi.

3. Akibat Hukum Wanprestasi

Ketika debitur tidak lagi mampu memenuhi prestasinya, maka dikatakan debitur tidak memenuhi prestasi sama sekali. Jika prestasi debitur masih dapat diharapkan pemenuhannya, maka digolongkan kedalam terlambat untuk memenuhi prestasi. Jika debitur memenuhi prestasi secara tidak baik, maka dianggap terlambat memenuhi prestasinya, apabila prestasinya masih dapat diperbaiki dan apabila tidak, maka dianggap tidak memenuhi sama sekali. Apabila dalam surat perjanjian telah ditetapkan ketentuan debitur dianggap bersalah jika satu kali saja dia melewati batas waktu yang diperjanjikan. Hal ini dimaksud untuk mendorong debitur untuk tepat waktu dalam melaksanakan kewajiban dan sekaligus juga menghindari proses dan prosedur atas adanya wanprestasi dalam jangka waktu yang panjang. Ingkar janji membawa akibat yang merugikan bagi debitur, karena saat itu debitur berkewajiban mengganti kerugian yang timbul sebagai akibat dari pada ingkar janji, kreditur dapat menuntut.³¹

- a. Pemenuhan perikatan
- b. Pemenuhan perikatan dengan ganti rugi

³¹ Satrio, J. (1993). *Hukum Perikatan*, Alumni Bandung, Bandung, hlm 149.

- c. Ganti rugi
- d. Pembatalan persetujuan timbal balik
- e. Pembatalan dengan ganti rugi

Ganti rugi ini dapat merupakan pengganti dari prestasi pokok, akan tetapi dapat juga sebagai tambahan disamping prestasi pokoknya. Dalam hal pertama ganti rugi terjadi, karena debitur tidak memenuhi prestasinya sama sekali. Sedangkan yang terakhir karena debitur terlambat untuk melakukan prestasi. Akibat hukum dari adanya perilaku wanprestasi yaitu :³²

- a. Debitur wajib membayar ganti rugi kepada debitor.
- b. Perikatan dari perjanjian timbal balik, kreditor dapat menuntut pemutusan atau pembatalan perikatan melalui pengadilan.
- c. Debitur diwajibkan memenuhi perikatan jika masih dapat dilakukan atau pembatalan disertai dengan pembayaran ganti rugi.
- d. Peralihan resiko.
- e. Membayar biaya perkara jika diperkarakan di persidangan.

Kelalaian atau wanprestasi pada pihak dalam perjanjian ini harus dinyatakan terlebih secara resmi yaitu dengan memperingatkan kepada pihak yang lalai. Bahwa pihak kreditor menghendaki pemenuhan prestasi oleh pihak debitur. Menurut undang-undang peringatan tersebut harus dinyatakan tertulis, namun sekarang sudah dilazimkan bahwa peringatan itu pula dapat dilakukan

³² Abdulkadir, Muhammad (2008). *Hukum Acara Perdata Indonesia*. Bandung : PT. Cipta Aditya Bakti, hlm 242-243.

secara lisan asalkan cukup tegas menyatakan desakan agar segera memenuhi prestasinya terhadap perjanjian yang mereka perbuat.

E. Tinjauan Umum Tindak Pidana Penggelapan

Menurut Pasal 372 KUHP, merupakan tindak pidana penggelapan dalam bentuk pokok yang rumusannya menyatakan bahwa barang siapa dengan sengaja menguasai secara melawan hukum sesuatu benda yang seharusnya atau sebagian merupakan kepunyaan orang lain yang berada padanya bukan karena kejahatan, karena bersalah melakukan penggelapan, dipidana dengan pidana penjara selamamanya 4 (empat) tahun atau dengan pidana denda setinggi-tingginya Rp. 900.000,00.³³

Berikut jenis-jenis tindak pidana penggelapan berdasarkan Bab 24 Pasal 372 sampai dengan 377 KUHP :³⁴

1. Penggelapan Biasa

Definisi penggelapan biasa adalah penggelapan yang diatur dalam Pasal 372 KUHP: “Barangsiapa dengan sengaja dan melawan hukum mengaku sebagai milik sendiri (zich toeegenen) barang sesuatu yang seluruhnya atau sebagian adalah kepunyaan orang lain, tetapi yang ada dalam kekuasaannya bukan karena kejahatan, diancam karena penggelapan dengan pidana penjara paling lama empat tahu

³³ Kitab Undang-Undang Hukum Pidana Pasal 372.

³⁴ Moeljatno (2011). *Kitab Undang-Undang Hukum Pidana*, PT. Bumi Aksara, Jakarta, Cetakan 29, hlm 132.

2. Penggelapan Ringan

Penggelapan ringan adalah penggelapan yang apabila yang digelapkan bukan ternak dan harganya tidak lebih dari Rp.25. Diatur Pasal 373 KUHP.

3. Penggelapan dengan Pemberatan

Penggelapan dengan pemberatan yakni penggelapan yang dilakukan oleh orang yang memegang barang itu berhubungan dengan pekerjaannya atau jabatannya atau karena ia mendapat upah (Pasal 374 KUHP).

4. Penggelapan dalam Lingkungan Keluarga

Penggelapan dalam lingkungan keluarga yakni penggelapan yang dilakukan oleh orang yang karena terpaksa diberi barang untuk disimpan, atau oleh wali, pengampu, pengurus atau pelaksana surat wasiat, pengurus lembaga sosial atau yayasan, terhadap barang sesuatu yang dikuasainya. (Pasal 375 KUHP).

Kenyataan menunjukkan bahwa dengan dipergunakannya istilah penggelapan, orang terpaksa, menafsir-nafsirkan apa arti yang sebenarnya, sehingga kadangkadang bahkan menjurus kepada pemberian arti yang demikian jauh berbeda dengan maksud yang sebenarnya. Sudah barang tentu kenyataan seperti itu memberi peluang, baik para penegak hukum sendiri maupun bagi anggota-anggota masyarakat yang berkepentingan untuk menafsirkannya sesuai dengan apa yang di anggap menutungkan mereka pada suatu ketika.

Keadaan seperti ini pastilah tidak menguntungkan bagi usahausaha untuk memperoleh kepastian hukum di Negara ini.³⁵

Sehingga penggelapan dalam tindak pidana tersebut dapat diartikan sebagai suatu perbuatan yang menyimpang atau menyeleweng, menyalahgunakan kepercayaan orang lain dan awal barang yang berada ditangan bukan merupakan hasil dari perbuatan yang melawan hukum, bukan hasil dari kejahatan.

5. Tinjauan umum tentang pelaku tindak pidana

Pengertian Secara Umum tentang pelaku Tindak Pidana Pembentuk Undang-Undang dalam berbagai perundang-undangan menggunakan perkataan “tindak pidana” sebagai terjemahan dari “strafbaar feit” tanpa memberikan sesuatu penjelasan mengenai apa yang sebenarnya dimaksud dengan perkataan “tindak pidana” tersebut. Secara harfiah perkataan tindak pidana dapat diterjemahkan sebagai suatu kenyataan yang dapat di hukum. Akan tetapi, diketahui bahwa yang dapat dihukum sebenarnya adalah manusia sebagai pribadi dan bukan kenyataan, perbuatan, ataupun tindakan.

Menurut Wirjono Prodjodikoro, dalam perundang-undangan formal Indonesia, istilah “peristiwa pidana” pernah digunakan secara resmi. Secara substansif, pengertian dari istilah “peristiwa pidana” lebih

³⁵ Lamintang, P.A.F dan C.Djisman Samosir (2010). *Delik-delik Khusus Kejahatan yang ditujukan terhadap hak dan lain-lain hak yang timbul dari hak milik*, Bandung, Nuansa Aulia, hlm 109.

menunjuk kepada suatu kejadian yang dapat ditimbulkan oleh perbuatan manusia maupun oleh gejala alam.

Menurut E.Y. Kanter dan S.R. Sianturi sebagaimana dikutip dari oleh Amir Ilyas bahwa tindak pidana mempunyai 5 (lima) unsur-unsur, yaitu:

- a. Subjek ;
- b. Kesalahan ;
- c. Bersifat melawan hukum dari suatu tindakan ;
- d. Suatu tindakan yang dilarang atau diharuskan oleh Undang-Undang dan terhadap pelanggarannya diancam dengan pidana ;
- e. Waktu, tempat, dan keadaan (unsur objektif lainnya) Tindak pidana juga dapat diartikan sebagai suatu dasar yang pokok dalam menjatuhkan pidana pada orang yang telah melakukan perbuatan pidana atas dasar pertanggung jawaban seseorang atas perbuatan yang telah dilakukannya. Akan tetapi, sebelum itu mengenai dilarang dan diancamnya suatu perbuatan mengenai perbuatannya sendiri berdasarkan asas legalitas yang menentukan bahwa tidak ada perbuatan yang dilarang dan diancam dengan pidana jika tidak ditentukan terlebih dahulu dalam perundang-undangan (Nullum Delictum Nulla Poena Sine Praevia Lege Poenali).

6. Pelaku tindak Pidana Penggelapan PBB

Pelaku tindak Pidana Penggelapan uang titipan pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan adalah suatu tindak pidana yang erat kaitannya dengan harta kekayaan atau harta benda, yang sering terjadi di dalam kehidupan masyarakat, disamping tindak pidana lainnya seperti pencurian dalam Pasal 362 KUHP, pemerasan dalam Pasal 268 KUHP, dan juga perbuatan curang dalam Pasal 378 KUHP. Pelaku tindak pidana penggelapan dapat diancam dengan sanksi pidana berdasarkan ketentuan yang terdapat dalam Pasal 372, Pasal 373, Pasal 374, Pasal 375 dan 376 KUHP. Adanya ketentuan tersebut dapat dijadikan acuan bagi hakim dalam menjatuhkan sanksi pidana bagi pelaku tindak pidana penggelapan. Agar penjatuhan sanksi pidana tersebut tepat dan proporsional dalam rangka upaya penanggulangan kejahatan, maka hakim dalam menjatuhkan sanksi pidana terhadap pelaku harus mempertimbangkan berbagai aspek substansi sanksi pidana dan peraturan tersebut. Disini dapat dilihat adanya suatu kebebasan seorang hakim untuk dapat menjatuhkan sanksi pidana yang terdapat dalam setiap keputusannya (Zainudin Hasan, 2020: 2). Menurut P.A.F. Lamintang mengatakan bahwa tindak pidana penggelapan dalam jabatan sama halnya seperti korupsi karna perbuatan ini melawan hukum yang dilakukan oleh seseorang dengan tujuan untuk menguntungkan diri sendiri dengan cara menyalahgunakan wewenang, kesempatan atau sarana yang

melekat pada jabatannya dan berdampak pada kerugian keuangan perusahaan ataupun negara. Pada dasarnya perbuatan penggelapan adalah perbuatan pidana sehingga termasuk dalam ranah hukum pidana. Pelaku penggelapan dalam jabatan dengan diancam pidana penjara maksimal 5 (lima) tahun sesuai Pasal 374 KUHP yang berbunyi: “Penggelapan yang dilakukan oleh orang yang penguasaannya terhadap barang disebabkan karena ada hubungan kerja atau karena pencarian atau karena mendapat upah untuk itu, diancam dengan pidana penjara paling lama lima tahun.”(P.A.F. Lamintang, 2009: 105). Menurut P.A.F. Lamintang mengatakan bahwa pelaku tindak pidana penggelapan dalam jabatan bagi mereka yang bukan menjalankan jabatan umum dapat dipidana penjara maksimal 5 (lima) tahun. Sedangkan, bagi pelaku Tindak Pidana Penggelapan dalam jabatan bagi mereka yang menjalankan jabatan umum dapat dipidana penjara minimal 3 (tiga) tahun dan maksimal 15 (lima belas) tahun dan pidana denda paling sedikit Rp.150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) dan paling banyak Rp.750.000.000,- (tujuh ratus lima puluh juta rupiah) (P.A.F. Lamintang, 2009: 106). Tindak pidana penggelapan merupakan suatu suatu tindak pidana yang berhubungan dengan masalah moral ataupun mental dan suatu kepercayaan atas kejujuran seseorang. Oleh karena itu tindak pidana ini bermula dari adanya suatu kepercayaan pihak yang dilakukan oleh pelaku tindak pidana

penggelapan tersebut. Tindak pidana penggelapan adalah salah satu jenis kejahatan terhadap kekayaan manusia yang diatur di dalam KUHP. Tindak Pidana Penggelapan itu sendiri diatur di dalam buku kedua tentang kejahatan di dalam ketentuan Pasal 372 - Pasal 377 KUHP. Berdasarkan uraian tersebut di atas, dapat diketahui bahwa tindak pidana penggelapan merupakan suatu perbuatan yang termasuk perbuatan melawan hukum dikarenakan dengan sengaja dan melawan hukum memiliki barang sesuatu yang seluruhnya atau sebagian adalah kepunyaan orang lain tetapi yang ada dalam kekuasaannya bukan karena kejahatan diancam karena penggelapan, dengan pidana penjara paling lama 4 (empat) tahun atau pidana denda paling banyak Rp. 900,- (sembilan ratus rupiah).

F. Sanksi Terhadap PPAT Menurut Peraturan BPN No. 2 Tahun 2018.

Dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2018 Tentang Pembinaan dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Dalam peraturan menteri ini menjelaskan mengenai pengertian, maksud, tujuan dan ruang lingkup Majelis Pembinaan dan Pengawasan terhadap PPAT. Pasal 1 Peraturan Menteri Agraria Nomor 2 Tahun 2018 tentang Pembinaan dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah mengatur tentang Majelis Pembina dan Pengawas PPAT yang memiliki wewenang untuk membina serta mengawasi kinerja PPAT. Pembinaan serta pengawasan terhadap jabatan PPAT dilakukan dengan tujuan untuk

mengurangi kesalahan-kesalahan atau pelanggaran-pelanggaran yang dilakukan oleh PPAT dalam melaksanakan tugas jabatannya. Pemeriksaan atas dugaan pelanggaran yang dilakukan oleh PPAT dilaksanakan mulai dari tingkat Majelis Pembina dan Pengawas Daerah. dugaan pelanggaran yang dilakukan oleh PPAT secara jelas telah terbukti dan nyata, Kepala Kantor Pertanahan dapat langsung memberikan sanksi berupa surat teguran tertulis kepada PPAT tanpa melalui pemeriksaan oleh MPPD. PPAT yang dikenai sanksi berupa teguran tertulis oleh Kepala Kantor Pertanahan dapat mengajukan keberatan dan apabila hal pelanggaran yang dilakukan oleh PPAT secara jelas telah terbukti dan nyata, PPAT tidak dapat mengajukan keberatan. Permohonan keberatan diajukan secara tertulis kepada Kepala Kantor Wilayah BPN dalam tenggang waktu paling lama 14 (empat belas) hari kalender sejak surat teguran diterima.

Hasil pemeriksaan MPPD terhadap PPAT berupa rekomendasi pemberhentian sementara, pemberhentian dengan hormat atau pemberhentian dengan tidak hormat Kepala Kantor Pertanahan menyampaikan usulan kepada Kepala Kantor Wilayah BPN. Namun sebelum disampaikan kepada kepala Kantor Wilayah BPN, MPPD akan memberikan surat teguran tertulis kepada PPAT. Kemudian setelah diberikan surat teguran, maka akan dilakukan pemeriksaan dan hasil

pemeriksaan yang dilakukan oleh MPPD akan disampaikan kepada kepala Kantor Wilayah BPN dengan memberikan rekomendasi berupa :³⁶

1. Pemberian sanksi pemberhentian sementara.
 2. Rekomendasi pemberian sanksi berupa pemberhentian dengan hormat atau pemberhentian tidak dengan hormat.
 3. Pemberian sanksi pemberhentian dengan hormat atau pemberhentian dengan tidak hormat.
1. Tinjauan Hukum Islam Tentang Pajak Pembayaran pajak PBB yang dipercayakan kepada PPAT dari kliennya, maka PPAT sebagai pelayan publik harus memberikan pelayanan yang baik dan sesuai dengan kesepakatan. Setiap PPAT yang diberikan kepercayaan untuk membayarkan pajak PBB harus dibayarkan sesuai dengan ketentuan. Apabila pajak tersebut tidak dibayarkan maka hal tersebut termasuk memakan harta orang yang seharusnya menjadi hak untuk orang membutuhkan. Sesuai dengan firman Allah SWT dalam Al-Quran Surah Al-Baqarah ayat 188 :

ل تَأْكُلِ ° بين ك ° م با ° و ا ا ل ي ا ك ح ا ل ت

و ا ° ر ° م ن

³⁶ Pasal 46 Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2018 Tentang Pembinaan Dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah

كل ° او ا ° م ° ل ° باطل ك ° م ° ب ° تو ° د ° ل ° ل ° ها ° م °

كل ° ي ° ق °

Artinya : “Dan janganlah sebagian kamu memakan harta sebagian yang lain di antara kamu dengan jalan yang bathil dan (janganlah) kamu membawa (urusan) harta itu kepada hakim, supaya kamu dapat memakan sebagian daripada harta benda orang lain itu dengan (jalan berbuat) dosa, padahal kamu mengetahui”.

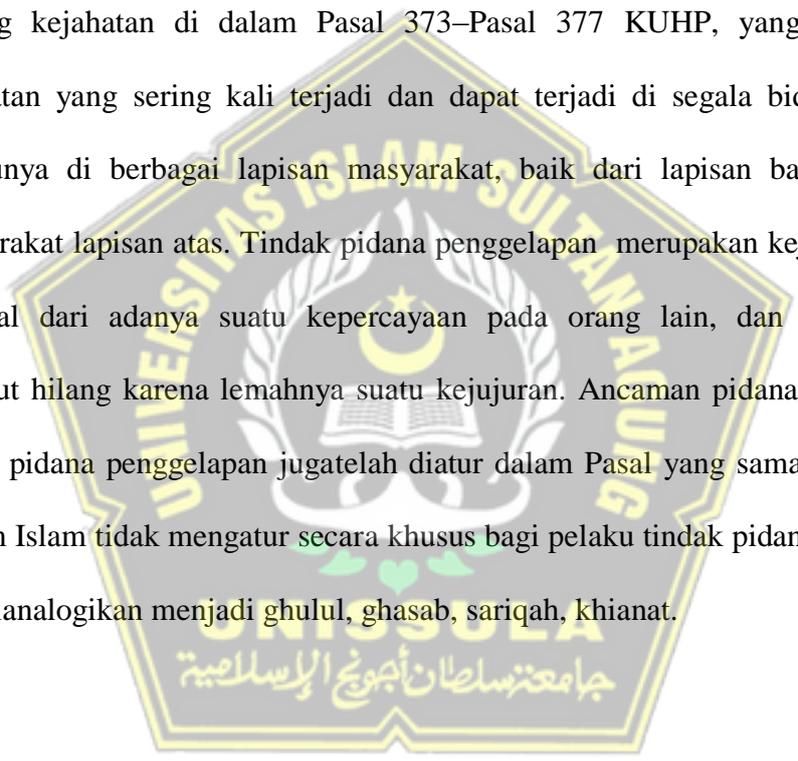
Ayat di atas bermakna janganlah sebagian kamu mengambil harta orang lain dengan menguasainya tanpa hak, dan jangan pula menyerahkan urusan harta kepada hakim yang berwenang memutuskan perkara bukan untuk tujuan memperoleh hak kalian, tetapi untuk mengambil hak orang lain dengan melakukan dosa, dan dalam keadaan mengetahui bahwa kalian sebenarnya tidak berhak.³⁷

Pajak PBB yang seharusnya disetorkan dan dapat didistribusikan untuk pembangunan dan pemberian bantuan kepada orang yang membutuhkan menjadi terhalang. Yang menjadi permasalahan yaitu tidak dibayarkannya pajak tersebut merupakan tindakan yang dilarang oleh agama sehingga perbuatan tersebut termasuk dosa dan harus menggantinya karena harta tersebut bukan milik PPAT yang dititipkan untuk dibayarkan guna proses penandatanganan akta jual beli dan kepemilikan hak resmi atas tanah atau bangunan.

³⁷ M. Quraish Shihab, *Tafsir al-Misbah*, Jakarta : Lentera Hati, 2012, hlm 499.

G. Tindak pidana penggelapan

Tindak pidana penggelapan adalah salah satu kejahatan terhadap harta kekayaan manusia yang diatur dalam Kitab Undang-Undang Pidana (KUHP). Mengenai tindak pidana penggelapan itu sendiri diatur di dalam buku kedua tentang kejahatan di dalam Pasal 373–Pasal 377 KUHP, yang merupakan kejahatan yang sering kali terjadi dan dapat terjadi di segala bidang bahkan pelakunya di berbagai lapisan masyarakat, baik dari lapisan bawah sampai masyarakat lapisan atas. Tindak pidana penggelapan merupakan kejahatan yang berawal dari adanya suatu kepercayaan pada orang lain, dan kepercayaan tersebut hilang karena lemahnya suatu kejujuran. Ancaman pidana bagi pelaku tindak pidana penggelapan jugatelah diatur dalam Pasal yang sama. Sedangkan hukum Islam tidak mengatur secara khusus bagi pelaku tindak pidana ini, namun bisa dianalogikan menjadi ghulul, ghasab, sariqah, khianat.





BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Kekuatan hukum akta yang di buat oleh PPAT pelaku tindak pidana penggelapan uang titipan Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan.

Kasus ini berawal dari Bahwa terdakwa ALEXANDRA PUDENTIANA

WIGNJODIGDO, S.H., bersama-sama dengan saksi HENDRA SIHOMBING (Terdakwa dalam penuntutan terpisah) pada waktu-waktu antara bulan September tahun 2011 sampai dengan bulan Nopember tahun 2011 atau setidaknya-tidaknya pada waktu-waktu tertentu dalam tahun dua ribu sebelas, bertempat di kantor terdakwa Jl. Raya Darmo No.54-56 Blok B-5 Surabaya atau setidaknya-tidaknya pada suatu tempat lain yang masih termasuk dalam daerah hukum Pengadilan Negeri Surabaya, sebagai orang yang melakukan, orang yang menyuruh melakukan atau turut serta melakukan perbuatan dengan maksud untuk 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, perbuatan terdakwa dilakukan sebagai berikut:

- Bahwa awalnya saksi HANDOKO MINTOJO RAHARDJO bermaksud akan

membalik nama atas 3 (tiga) bidang tanah miliknya yaitu Sertifikat Hak Milik No. 36 / Kel. Greges seluas 47.000 M2 (empat puluh tujuh ribu meter persegi) atas nama H. DAHLAN , Sertifikat Hak Milik No. 36 / Kel. Tambak Osowilangun seluas 42.540 M2 (empat puluh dua ribu lima ratus empat puluh meter persegi) atas nama MUNADJI dan Sertifikat Hak Milik No. 37 / Kel. Tambak Osowilangun seluas 42.200 M2 (empat puluh dua ribu dua ratus meter persegi) atas nama MUSTAKIMAH dengan menggunakan jasa terdakwa

selaku Notaris/PPAT, namun pada saat itu atas 3 (tiga) sertifikat SHM tersebut masih terdapat tunggakan pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) beserta dendanya sejumlah ± Rp. 1.000.000.000,- (satu miliar rupiah).

Selanjutnya terdakwa dengan bujuk rayu menjanjikan kepada saksi HANDOKO MINTOJO RAHARDJO bisa mengurus balik nama 3 (tiga) sertifikat tersebut menjadi atas nama saksi HANDOKO MINTOJO RAHARDJO dan terdakwa juga berjanji mengurus untuk mendapatkan keringanan pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) atas 3 (tiga) sertifikat tersebut. Selanjutnya terdakwa menghubungi saksi HENDRA SIHOMBING sebagai tenaga freelance di kantor milik terdakwa.

- Bahwa akibat rangkaian kata-kata terdakwa tersebut saksi HANDOKO

MINTOJO RAHARDJO tertarik sehingga saksi HANDOKO MINTOJO

RAHARDJO beberapa kali melakukan penyerahan dana kepada terdakwa yaitu pada tanggal 13 September 2011 berupa uang tunai sejumlah Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah), pada tanggal 06 Oktober 2011 berupa cek BRI No. CE 0053516 senilai Rp. 30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah), pada tanggal 26 Oktober 2011 berupa BG BRI No. GEV 234278 senilai Rp. 225.000.000,- (dua ratus dua puluh lima juta rupiah) yang dibuatkan kuitansi tertanggal 25 Oktober 2011 dan ditandatangani oleh terdakwa dan saksi HENDRA SIHOMBING, tanggal 26-10-2011 menyerahkan BG BRI No. GEV 234277 senilai Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah), tanggal 30-11-2011 berupa BG BRI No. GEV 234295 senilai Rp. 225.000.000,- (dua ratus dua puluh lima juta rupiah), selanjutnya melalui transfer tunai via ATM ke rekening terdakwa sejumlah Rp. 30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah).

- Bahwa pengurusan balik nama 3 (tiga) sertifikat tersebut menjadi atas nama saksi HANDOKO MINTOJO RAHARDJO dan pengurusan keringanan pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) atas 3 (tiga) sertifikat tersebut belum ter-realisis sampai dengan saksi HANDOKO MINTOJO RAHARDJO melaporkan perkara ini ke polisi.

- Bahwa akibat perbuatan terdakwa bersama-sama dengan saksi HENDRA SIHOMBING, saksi HANDOKO MINTOJO RAHARDJO mengalami kerugian ± Rp. 710.000.000,- (tujuh ratus sepuluh juta rupiah).

Perbuatan terdakwa diatur dan diancam pidana dalam pasal 378 KUHP Jo. Pasal 55 ayat (1) ke-1 KUHP.

Berdasarkan kronologi kasus diatas, dapat diambil kesimpulan bahwa PPAT tersebut telah menggunakan jabatannya dengan salah yaitu dengan tidak menjalankan tugasnya sebagai PPAT yang ditunjuk dan diberi kepercayaan oleh Kliennya. Ditambah dengan uang yang seharusnya disetor kepada negara namun digunakan untuk keperluan pribadi dan dapat dikatakan bahwa uang yang telah disetorkan dari klien kepada PPAT tersebut digelapkan. Dalam hal ini PPAT telah melakukan tindak pidana penggelapan uang dan wanprestasi terhadap tanggungjawab yang seharusnya dilakukan. Konsep kewenangan diawali dari ciri khas suatu negara yaitu adanya kekuasaan yang memiliki kewenangan. Miriam Budiardjo dalam bukunya mengemukakan bahwa kekuasaan biasanya berbentuk hubungan dalam arti bahwa ada satu pihak yang memerintah dan pihak lain yang diperintah (*the rule and the ruled*). Kewenangan PPAT telah diatur pada Peraturan tentang jabatan PPAT di Indonesia telah diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, pasal 1 angka 1 tentang pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta autentik mengenai perbuatan tertentu. Sebagaimana diatur dalam, Pasal 1 angka 2

dan 3 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang PPAT yang menyatakan bahwa PPAT memiliki wewenang untuk membuat akta autentik namun pemerintah juga dapat menunjuk beberapa pejabat lain untuk menjadi PPAT. Sesuai dengan kewenangan tersebut, tidak terdapat kewenangan seorang PPAT dalam membayarkan pajak untuk pihak yang menitipkan. Berdasarkan hal tersebut maka baik secara sadar maupun tidak, PPAT telah melanggar hukum yang telah ditetapkan. Sudah secara umum para pihak yang datang ke PPAT menginginkan sebuah pelayanan cepat, instan, dan tidak berbelit. Oleh karenanya PPAT dituntut untuk memberikan sebuah pelayanan langsung termasuk dalam hal ini menerima penitipan pembayaran bea perolehan hak atas tanah dan bangunan yang notabnya hal tersebut adalah kewajiban dari para pihak.

Pejabat umum yang diberi kepercayaan menjalankan tugas jabatannya, PPAT tidak dapat melakukan perbuatan tercela seperti mencari keuntungan untuk sendiri. PPAT merupakan pihak independen terpercaya maka pada saat menjalankan jabatannya dan melaksanakan tugas, kewenangan, dan kewajibannya harus bersikap amanat dan tunduk terhadap peraturan perundang – undangan yang berlaku. Maka PPAT yang dibebankan kepadanya sesuai dalam peraturan perundang – undangan yang mengatur mengenai pembayaran PBB dalam proses peralihan hak atas tanah serta pendaftarannya di Kantor Pertanahan. Pada saat menjalankan tugas jabatannya PPAT diberikan amanat oleh para pihak seperti, pembayaran

PBB, maka PPAT harus bersikap sesuai kode etik yang berlaku dan sebagai pihak yang terpercaya.

Pembayaran PBB yang dilakukan oleh konsumen dengan mentransfer secara ke rekening pribadi atau menyerahkan secara tunai kepada seorang PPAT seharusnya tidak dilakukan. Karena belum ada aturan yang menjadi acuan untuk tindakan tersebut. Pembayaran PBB seharusnya dilakukan oleh wajib pajak sendiri yang kemudian bukti pembayaran ditunjukkan kepada PPAT guna melakukan proses penandatanganan akta jual beli. Namun, penitipan pembayaran yang dilakukan konsumen menjadi hal biasa yang sering dilakukan karena konsumen tidak ingin repot. Selama belum ada aturan hukum untuk mewujudkan legalitas dari perbuatan ini maka selama itu pula kebiasaan ini akan terus berlanjut, walaupun tidak ada jaminan perlindungan hukum atas perbuatan ini tetapi selama tidak menimbulkan kerugian bagi siapapun maka dianggap tidak masalah.

Timbulnya wanprestasi dari tindakan PPAT yang tidak membayarkan uang setoran PBB, maka PPAT tersebut harus mempertanggungjawabkan perbuatannya. Meskipun belum ada aturan yang mengatur tentang penitipan pembayaran PBB, namun tidak dibayarkannya uang setoran PBB yang digunakan untuk keperluan pribadi dapat dikenakan sanksi yaitu penggelapan dan pencucian uang karena dana yang diterima dibagikan kepada rekan PPAT tersebut. Dengan tindakan penggelapan tersebut seorang PPAT dapat dikenakan sanksi hukum pidana sesuai dengan pasal 374 KUHP tentang penggelapan yang kemudian ditambah dengan

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 2010 Tentang Tindak Pidana Pencucian Uang dan Pasal 55 ayat 1 KUHP yang berisi tentang mereka yang melakukan, yang menyuruh melakukan, dan yang turut serta melakukan perbuatan; mereka yang dengan memberi atau menjanjikan sesuatu dengan menyalahgunakan kekuasaan atau martabat, dengan kekerasan, ancaman atau penyesatan, atau dengan memberi kesempatan, sarana atau keterangan, sengaja menganjurkan orang lain supaya melakukan perbuatan.

Menurut Hukum Perdata Jual Beli adalah salah satu macam perjanjian/pada suatu kebendaan dan pihak lain membayar harga yang telah dijanjikan. Adapun syarat sahnya perjanjian sesuai Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, adalah adanya kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya, adanya kecakapan untuk membuat suatu perikatan, adanya suatu hal tertentu, dan suatu sebab yang halal. Jika syarat mengenai kesepakatan dan kecakapan (syarat subyektif) tidak dipenuhi, maka suatu perjanjian dapat dibatalkan, maksudnya perjanjian tetap ada sampai adanya keputusan dari hakim. Sedangkan jika syarat mengenai suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal (syarat obyektif) tidak dipenuhi, maka suatu perjanjian batal demi hukum maksudnya sejak awal dianggap tidak ada perjanjian³⁸ Setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh dan dihadapan pejabat yang ditunjuk oleh Menteri yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Peralihan hak atas

³⁸ Nafi' Mubarak, *Buku Diktat Hukum Dagang* Surabaya: Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Sunan Ampel, 2016, hlm 43.

tanah yang tidak dilakukan dihadapan PPAT memang tidak ada sanksinya bagi para pihak, namun para pihak tidak akan dapat mendaftarkan peralihan haknya sehingga tidak akan mendapatkan sertifikat atas namanya. Oleh karena itu, jalan yang dapat ditempuh adalah dengan mengulangi prosedur peralihan haknya dihadapan PPAT.

Berdasarkan ketentuan Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah disebutkan bahwa Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual-beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Pembuatan akta oleh PPAT dalam peralihan hak atas tanah dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum dan dihadiri juga oleh sekurang-kurangnya dua orang saksi yang memenuhi syarat yang telah ditentukan. Peralihan hak adalah suatu perbuatan hukum yang bertujuan memindahkan hak dari suatu pihak ke pihak lain. Peralihan hak atas tanah merupakan suatu proses perubahan data yuridis hak atas tanah yang telah terdaftar. Peralihan hak ini dapat terjadi karena dua hal yaitu :

1. Peristiwa Hukum

Peristiwa hukum adalah peristiwa-peristiwa kemasyarakatan yang timbul dari hubungan antar anggota masyarakat yang oleh hukum diberikan akibat-akibat hukum. Peralihank hak karena persitiwa hukum terjadi salah satunya apabila terdapat peristiwa terbukanya *boedel waris*. Secara yuridis, harta warisan telah beralih pada saat kematian pewaris. Namun demikian peralihannya secara administratif baru terjadi pada saat didaftarkan. Pada hakekatnya pendaftaran beralihnya hak ini merupakan tindakan administratif atas hartanya sendiri. Oleh karena itu, tidak diperlukan akta yang membuktikan adanya suatu perbuatan hukum peralihan hak melainkan cukup dengan keterangan yang menyatakan bahwa yang bersangkutan adalah satu-satunya ahli waris dari pemegang hak.

2. Perbuatan Hukum

Terjadi apabila terdapat perbuatan hukum berikut: jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan (*inbrens*), lelang, pemberian hak guna bangunan/hak pakai atas tanah hak milik, pemberian hak tanggungan, pemberian kuasa pembebanan hak tanggungan. Sebagaimana dalam Pasal 24 ayat (1) UU PBB, menyebutkan bahwa kewajiban pembayaran PBB adalah kewajiban dari Wajib Pajak dan bukan kewajiban PPAT, karena dalam pasal tersebut dikatakan bahwa Pejabat PPAT hanya dapat menandatangani akta pemindahan hak atas tanah dan atau bangunan pada saat setelah Wajib Pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak PBB berupa Surat

Setoran PBB. Dalam penjelasan ayat tersebut dikatakan bahwa penyerahan bukti pembayaran pajak dilakukan dengan menyerahkan fotokopi pembayaran pajak (SSB) dan menunjukkan aslinya.

PPAT disini hanya berperan untuk membantu klien untuk menyetorkan pajak PBB. Undang-undang juga tidak mengatur, bahwa kewenangan PPAT untuk mengetahui kebenaran pembayaran PBB.

Yang memeriksa Dinas Pendapatan Daerah dengan melakukan verifikasi dengan mencocokkan Nomor Surat Setoran dengan data yang ada. Kewenangan maupun tanggung jawab PPAT berkaitan

dengan Pasal 24 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan sesungguhnya hanya sebatas melakukan penandatanganan atau pengesahan terhadap SPPD-PBB sebelum ditanda tangannya akta peralihan yang diinginkan para pihak. Jadi tanggung jawab PPAT bukan menjadi tempat pembayaran

pajak PBB, maka sebaiknya PPAT menolak dan menyarankan serta menghimbau kepada para kliennya untuk melakukan pembayaran pajak PBB di Dinas Pendapatan Daerah terlebih dahulu sebelum

menandatangani akta peralihan hak atas tanah. Pasal 1 ayat 3 Kode

Etik Pejabat Pembuat Akta Tanah berdasarkan Keputusan Menteri

Agraria dan Tata Ruang atau Kepala Badan Pertanahan Nasional

menyatakan bahwa PPAT adalah pejabat umum yang diberi

kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan

hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan

Rumah Susun. Kemudian pada pasal 6 menyatakan bahwa sanksi yang diberikan kepada PPAT yang melanggar kode etik yaitu berupa teguran, peringatan, pemecatan sementara, pemecatan dan pemberhentian secara tidak hormat. Penjatuhan sanksi disesuaikan dengan frekuensi dan kualitas pelanggaran yang dilakukan oleh PPAT. Penjatuhan sanksi yang diberikan kepada PPAT dilakukan oleh pembina PPAT.³⁹

Tugas pokok PPAT menurut pasal 2 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 adalah melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu, mengenai hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh peraturan hukum itu. Selanjutnya, Pasal 2 ayat (2) menyebutkan perbuatan-perbuatan hukum yang dimaksud pasal 2 ayat (1) yaitu meliputi :

1. Jual Beli ;
2. Tukar Menukar ;
3. Hibah ;
4. Pemasukan ke dalam perusahaan ;
5. Pembagian Hak Bersama ;

³⁹ Keputusan Menteri Agraria dan Tata Ruang atau Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 112/KEP4.1/IV/2017 Tentang Kode Etik Pejabat Pembuat Akta Tanah.

6. Pemberian Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai atas Tanah Hak Milik ;
7. Pemberian Hak Tanggungan ;
8. Pemberian Kuasa Membebankan Hak Tanggungan ;

Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 menyatakan bahwa untuk melaksanakan tugas pokok tersebut Pejabat Pembuat Akta Tanah mempunyai kewenangan membuat akta otentik mengenai semua perbuatan hukum sebagaimana telah disebutkan pasal 2 ayat (2), mengenai hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang terletak di dalam daerah kerjanya. Menurut pasal tersebut, PPAT hanya diberi kewenangan untuk membuat akta mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun di dalam daerah kerjanya. Apabila PPAT melakukan pembuatan akta di luar wilayah kerjanya kecuali karena pemekaran kabupaten/kota, pemekaran provinsi, maka PPAT dapat dihentikan secara tidak hormat sesuai dengan yang telah ditentukan dalam pasal 10 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016. Tugas pokok dan wewenang tersebut melekat pada kedudukan PPAT sebagai pejabat pembuat akta otentik yang berkaitan dengan hak-hak atas tanah. Oleh sebab itu, pelaksanaan tugas pekerjaan PPAT di dalam daerah kerjanya harus mengacu pada tugas pokok dan wewenang tersebut. PPAT dalam hal melakukan pekerjaannya sebagai pembuat akta tanah tidak bisa terlepas dari perpajakan. Salah satu kewajiban PPAT dalam pembuatan akta itu adalah

memastikan bahwa pembayaran PBB yang terutang sudah dilunasi oleh Wajib Pajak dengan memperlihatkan bukti Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan. Pembayaran pajak klien pada dasarnya merupakan tanggung jawab dari masing-masing pihak dan bukan merupakan tanggung jawab PPAT. Namun, apabila klien menghendaki pembayaran pajak melalui perantara PPAT maka hal tersebut sah-sah saja, dengan syarat bahwa terdapat surat kuasa khusus dari klien kepada PPAT untuk melakukan pembayaran pajak tersebut. Pelayanan yang diberikan oleh PPAT kepada klien termasuk pelayanan tambahan dan bukan suatu yang terlarang meskipun secara eksplisit tidak diatur di dalam peraturan perundang-undangan.⁴⁰ penyelenggaraan negara agar negara dalam keadaan bergerak (*de staat in beweging*) sehingga negara itu dapat berkiprah, bekerja, berkapasitas, berprestasi, dan berkinerja melayani warganya. Oleh karena itu negara harus diberi kekuasaan. Kekuasaan menurut Miriam Budiardjo adalah kemampuan seseorang atau sekelompok orang manusia untuk mempengaruhi tingkah laku seseorang atau kelompok lain sedemikian rupa sehingga tingkah laku itu sesuai dengan keinginan dan tujuan dan orang atau negara.⁴¹ Prosesnya pembuatan akta jual beli didepan PPAT semua pihak diharuskan untuk melaksanakan kewajibannya terlebih dahulu untuk melunasi pajak-pajak yang timbul tersebut sebelum

⁴⁰ Pintoko, Pribadi Bombong Fiqtian (2021). Pertanggungjawaban Notaris/Ppat Sebagai *Intellectual Dader* Dibidang Perpajakandalam Melaksanakan Tugas Jabatan. *Jurnal Education and development Institut Pendidikan Tapanuli Selatan, Volume 9 Nomor 4, hlm 150-151.*

⁴¹ Miriam, Budiardjo, *Dasar-Dasar Ilmu Politik*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 1998, hlm 35-36.

ditandatanganinya akta jual beli, PPAT haruslah meminta dan memeriksa bukti pembayaran surat setoran pajak yang dibayarkan bagi masing – masing pihak. Hal tersebut diatas dilakukan untuk memastikan bahwa para terutang/wajib pajak benar–benar membayarkan/melunasi pajaknya kepada negara. Pajak PBB merupakan pajak daerah yang dapat menumbuhkan pendapatan daerah, maka dari itu pajak tersebut harus dioptimalkan sedemikian mungkin dengan melalui memeriksa objek dan menerapkan standard operasional prosedur (SOP) penghitungan PBB. Pajak PBB merupakan pajak yang dikenakan atas diperolehnya tanah dan/atau bangunan terhadap orang atau badan hukum yang pengaturannya terdapat di Undang-undang Nomor 21 Tahun 2000 mengenai PBB. PBB dipungut dengan memanfaatkan system *self assessment* yang mana WP (wajib pajak) diberikan kewenangan dalam memperhitungkan besarnya pajak harus dibayarkan oleh dirinya sendiri, menyetorkan hingga melaporkan pajak yang sudah disetor.⁴² PPAT dalam menjalankan jabatannya harus memberikan penjelasan mengenai akta peralihan hak serta kewajiban-kewajiban yang harus dipenuhi oleh para pihak, diantaranya yaitu menunjukkan asli surat pembayaran pajak yang terutang yakni Pajak Penghasilan (PPh) dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan / atau Bangunan (PBB). Penyetoran pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan / atau Bangunan (PBB) merupakan kewenangan dari wajib pajak bukan PPAT

⁴² Maghribi, Muhamad Fadli dan Budi Ispriyarso (2022). Peran PPAT Terhadap Aspek Perpajakan Dalam Transaksi Jual Beli Tanah Dan Bangunan. *NOTARIUS, Volume 15 Nomor 1, hlm 114*

akan tetapi PPAT dapat menyetorkan pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan / atau Bangunan (PBB) dan PPAT sebagai pejabat secara tidak langsung mengurangi beban tugas fiskus untuk membantu menghitung besarnya pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan / atau Bangunan (PBB) yang terutang serta dapat pula membantu wajib pajak untuk menghitung dan menyetorkan pajak yang terutang.⁴³ Pentingnya peranan PPAT dalam melayani masyarakat khususnya dalam hal peralihan dan pembenahan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun membuat diperlukan adanya suatu lembaga yang berfungsi untuk melakukan pembinaan dan pengawasan terhadap jabatan PPAT agar pelaksanaan jabatan PPAT selalu berjalan dalam koridor ketentuan peraturan perundang-undangan. Disamping itu, perlunya pembinaan dan pengawasan yang dilakukan kepada PPAT adalah untuk mewujudkan PPAT yang profesional, berintegritas, dan melaksanakan jabatan PPAT sesuai dengan ketentuan peraturan perundangundangan dan kode etik, menjaga profesionalitas dan martabat PPAT dalam memberikan pelayanan kepada masyarakat dan banyak pelanggaran yang dilakukan oleh PPAT namun belum diberikan sanksi. Hal tersebutlah yang melatarbelakangi dibentuknya Majelis Pembinaan Dan Pengawasan PPAT (MPPPP). Menurut Pasal 1 angka (11) Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ BPN Nomor 2 Tahun 2018 tentang Pembinaan Dan Pengawasan PPAT, Majelis Pembina dan Pengawas PPAT adalah majelis yang diberi

⁴³ Khusna, Yuliana Zamrotul dan Lathifah Hanim (2017). Peran Notaris Dan Ppat Dalam Mencegah Terjadinya Penyalahgunaan Kuasa Jual Untuk Penghindaran Pajak. *Jurnal Akta, Volume 4 Nomor 3, hlm 398.*

kewenangan oleh Menteri untuk melakukan pembinaan dan pengawasan terhadap PPAT. Menteri yang dimaksud dalam peraturan menteri ini yaitu Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang agraria/pertanahan dan tata ruang.⁴⁴

Majelis Pembina dan Pengawas PPAT adalah majelis yang diberi kewenangan oleh Menteri untuk melakukan pembinaan dan pengawasan terhadap PPAT. Dalam pasal 5 ayat (1) Bagian Kedua tentang Pembinaan Permen ATR/ Ka.BPN No. 02 Tahun 2018, bahwa MPPP diberi tugas dan kewenangan dalam hal pembinaan yang dilakukan berupa:

1. Penentuan kebijakan mengenai pelaksanaan tugas jabatan PPAT.
2. Pemberian arahan pada semua pihak yang berkepentingan terkait kebijakan di bidang PPAT.
3. Menjalankan tindakan yang dianggap perlu untuk memastikan pelayanan PPAT tetap berjalan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
4. Memastikan PPAT menjalankan tugas dan fungsi sesuai dengan Kode Etik.

Kode etik PPAT adalah seluruh kaidah moral yang ditentukan oleh perkumpulan berdasarkan keputusan Kongres dan/atau yang ditentukan

⁴⁴ Simarsoit, Barita Raja, Budiman G., Rudy H. S. dan Henry S. (2021). Pembuatan AJB Oleh PPAT Dalam Kaitannya Dengan Kewajiban Pembayaran PBB (Studi Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 1394/K/PID/2017). *Jurnal Hukum Kaidah*, Volume 21 Nomor 1, hlm 103.

oleh dan diatur dalam peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang hal itu dan yang berlaku bagi serta wajib ditaati oleh anggota perkumpulan IPPAT dan semua orang yang menjalankan tugas jabatan sebagai PPAT, termasuk di dalamnya para PPAT Pengganti. Sanksi yang dikenakan akibat pelanggaran kode etik yang diberikan oleh MPPD yaitu dengan teguran tertulis sesuai dengan Lampiran II Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 2018 Tentang Pembinaan Dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah pada nomor 48 yang menyatakan bahwa Perbuatan lain yang menurut Menteri, Kepala Kantor Wilayah BPN, Kepala Kantor Pertanahan, MPPP, MPPW, MPPD yang dapat dikualifikasikan sebagai pelanggaran aturan dan kode etik maka akan dikenakan sanksi berupa teguran tertulis dan kemudian dilakukan pemeriksaan sehingga hasil temuan pelanggaran tersebut dapat dilaporkan kepada Badan Pertanahan Nasional serta dapat dikenakan sanksi pidana. Namun sebelum dilakukannya sanksi pidana, Lampiran II Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 2018 Tentang Pembinaan Dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah pada nomor 14 yang menyatakan bahwa PPAT yang melanggar kode etik profesi akan dikenakan sanksi pemberhentian sementara paling lama yaitu selama 2 tahun.

Munculnya wanprestasi dari PPAT yang tidak membayarkan pajak PBB kepada kas negara maka akan menimbulkan tidak terjadinya akta jual beli atas tanah atau bangunan. Sehingga konsumen tidak dapat memiliki

tanah atau bangunan tersebut secara sah dan diakui oleh negara. Sisi lain juga akan merugikan negara karena uang yang seharusnya menjadi pemasukan untuk negara ternyata digelapkan oleh pihak PPAT yang tidak menjalankan tugas serta kepercayaan yang telah diberikan dari klien. Tidak adanya aturan legalitas tentang penitipan pembayaran PBB kepada PPAT membuka kesempatan untuk PPAT melakukan wanprestasi. PPAT yang bersangkutan pada dasarnya tidak mempunyai kewenangan untuk melaksanakan pembayaran tersebut, namun dapat bertanggung jawab karena telah menyepakati dalam hal sebagai penerima penitipan pembayaran pajak, jadi bukan sebagai PPAT, melainkan sebagai pihak yang sepakat untuk bertanggung jawab, namun dalam hal menyepakati sebagai pihak, sebagai PPAT memiliki kesalahan fatal dimana membuat hukum dibiaskan, dengan kata lain secara tidak langsung mengaburkan hukum tertulis dimana seorang PPAT melanggar kewenangannya dan secara kedudukan merubah diri sebagai pihak yang bersepakat, hal tersebut menyebabkan suatu keresahan dimana masyarakat dibuat lepas dari hukum yang melindunginya.

Tindakan PPAT menerima kuasa menyetor pembayaran pajak dari kliennya, diketahui bahwa belum ada legalitas atas perbuatan tersebut, hanya berdasarkan pada kebiasaan saja. Kebiasaan ialah perbuatan manusia yang tetap dilakukan berulang-ulang dalam hal yang sama. Apabila suatu kebiasaan tertentu diterima oleh masyarakat dan kebiasaan itu selalu berulang-ulang dilakukan sedemikian rupa, sehingga tindakan yang berlawanan dengan kebiasaan itu dirasakan sebagai pelanggaran perasaan

hukum, maka dengan demikian timbul suatu kebiasaan hukum, yang oleh pergaulan dipandang sebagai hukum. Dalam hal perbuatan PPAT menerima pembayaran kuasa menyetor pajak dari kliennya sudah menjadi kebiasaan karena dilakukan berulang-ulang, meskipun jika ada PPAT yang tidak berkenan untuk melakukan perbuatan tersebut pun tidak dapat dikatakan sebagai suatu bentuk pelanggaran hukum namun terhadap PPAT yang melakukan hal tersebut sudah dipandang sebagai hal yang lumrah oleh masyarakat, khususnya mereka yang menggunakan jasa dari PPAT.⁴⁵

PPAT yang diberikan kepercayaan besar oleh kliennya dalam pengurusan pembayaran pajak PBB seharusnya PPAT membayarkan uang pajak PBB tersebut sesuai dengan kewajiban dan kewenangan, walaupun tidak ada diatur dalam peraturan manapun, baik dalam undang-undang maupun peraturan pemerintah. PPAT tidak mempunyai kewenangan dalam memberikan pelayanan pembayaran pajak klien, karena pada dasarnya kewajiban membayar pajak ada pada para pihak (klien) masing-masing baik pajak terkait PBB maupun PPH final khususnya dalam hal peralihan hak atas tanah yaitu jual beli. Akan tetapi, PPAT harus memberikan pelayanan jasa tersebut apabila klien mempercayakan pembayaran pajak kepada PPAT. Dengan dilakukannya penggelapan pajak PBB yang seharusnya menjadi kas negara dan menjadi aset kepemilikan valid atas tanah atau bangunan yang telah dibayar oleh klien. Agar yang awalnya ada hubungan

⁴⁵ Ariffudin, Hanif Nur Widhiyanti dan Hariyanto Susilo (2017). Implikasi Yuridis Terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah Penerima Kuasa Menyetor Uang Pajak Penghasilan/Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Dari Wajib Pajak. *Jurnal Ilmiah Pendidikan Pancasila dan Kewarganegaraan*, Vol. 2, Nomor 1, hlm 23.

itikad baik antara kedua pihak tetap terjaga antara PPAT dan kliennya. Sehingga dalam proses pembuatan akta berjalan dengan baik dan kepastian hukum atas hak kepemilikan tanah atau bangunan menjadi sah secara hukum negara.

Tindak pidana penggelapan diatur dalam UU No. 1 Tahun 2023 KUHP Pasal 486 yang menyatakan bahwa setiap Orang yang secara melawan hukum memiliki suatu Barang yang sebagian atau seluruhnya milik orang lain, yang ada dalam kekuasaannya bukan karena Tindak Pidana, dipidana karena penggelapan, dengan pidana penjara paling lama 4 (empat) tahun atau pidana denda paling banyak kategori IV. Dalam hal perbuatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 486 dilakukan oleh orang yang penguasaannya terhadap Barang tersebut karena ada hubungan kerja, karena profesinya, atau karena mendapat upah untuk penguasaan Barang tersebut, dipidana dengan pidana penjara paling lama 5 (lima) tahun atau pidana denda paling banyak kategori V. Perbedaan penggelapan dan pencurian yaitu pada penggelapan waktu dimilikinya barang itu sudah ada ditangan sipelaku tidak dengan jalan kejahatan, sedangkan pada pencurian barang yang dimiliki itu masih belum berada ditangan pencuri dan masih harus diambilnya. Selanjutnya menurut Lamintang tindak pidana penggelapan adalah penyalahgunaan hak atau penyalahgunaan kepercayaan

oleh seseorang, yang mana kepercayaan itu diperolehnya tanpa ada unsur melawan hukum.⁴⁶

Kepastian hukum itu adalah kepastian Undang-Undang atau peraturan, segala macam cara, metode dan lain sebagainya harus berdasarkan Undang-Undang atau peraturan. Dalam kepastian hukum terdapat hukum positif dan hukum tertulis. Kepastian hukum secara normatif adalah ketika suatu peraturan dibuat dan diundangkan secara pasti karena mengatur secara jelas dan logis. Jelas dalam artian tidak menimbulkan keragu-raguan (multi-tafsir) dan logis dalam arti ia menjadi suatu sistem norma dengan norma lain sehingga tidak berbenturan atau menimbulkan konflik norma. Konflik norma yang timbulkan dari ketidakpastian aturan dapat berbentuk kontestasi norma, reduksi norma atau distorsi 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.⁴⁷ Perbuatan hukum peralihan hak milik atas tanah salah satunya ialah dengan jual beli tanah. Dalam kebiasaan praktik jual beli tanah pada saat ini diharapkan terdapat kepastian hukum yang dapat menjamin berlangsungnya kegiatan tersebut melalui balik nama sertifikat hak atas tanah. Balik nama sertifikat hak atas tanah yang dilakukan dengan cara jual beli adalah perbuatan hukum pemindahan

⁴⁶ P. A. F Lamintang, *Delik-Delik Khusus; Kejahatan Terhadap Harta Kekayaan*. Bandung: PT. Sinar Baru, 1989, hlm 95.

⁴⁷ Utami, Pipit Saputri (2019). Pertanggungjawaban Notaris/PPAT terhadap Akta Pemindahan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan yang PBB-nya Belum Dibayar. *Jurnal Wawasan Yuridika, Volume 3 Nomor 2, hlm 246*.

hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang. Dengan demikian berarti setiap peralihan hak milik atas tanah, yang dilakukan dalam bentuk jual beli, tukar menukar atau hibah harus dibuat di hadapan PPAT. Akta jual beli hak atas tanah yang dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) merupakan salah satu persyaratan untuk melakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah di Kantor Pertanahan, hal ini akan berimplikasi pada kepastian hukum tentang status tanah tersebut.⁴⁸ Dengan adanya tindakan tersebut, PPAT harus mempertanggungjawabkan perbuatannya yaitu melakukan penggelapan uang PBB yang seharusnya dibayarkan guna syarat proses pembuatan Akta Jual Beli (AJB). Oleh karena Terdakwa telah terbukti melakukan penggelapan pajak sehingga Terdakwa dipidana, sanksi Kode Etik PPAT yang dapat diterapkan berupa pemberhentian dengan tidak hormat dari keanggotaan IPPAT. Dalam Pasal 12 Kode Etik PPAT apabila anggota IPPAT melanggar Peraturan Jabatan PPAT yang berakibat terhadap anggota perkumpulan IPPAT yang bersangkutan dinyatakan bersalah berdasarkan keputusan Pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap harus dikenakan sanksi pemberhentian dengan tidak hormat sebagai anggota perkumpulan IPPAT. Sehingga dengan adanya tindakan tegas tersebut

⁴⁸ Unthari, Indarsi (2015). Akibat Hukum Terhadap Ppat Atas Tidak Membayarkan Uang PBB Yang Telah Dititipkan Kepadanya Berkaitan Dengan Peralihan Hak Melalui Akta Jual Beli (Studi Putusan Nomor 300/Pid.B/2015/PN.Dps). *E-Jurnal Universitas Sumatera Utara*, hlm 10.

diharapkan seluruh PPAT tidak lagi melakukan tindak pidana penggelapan pajak PBB.



Amar Putusan pada kasus diatas sbb:

ALEXANDRA PUDENTIANA WIGNJODIGDO, SH

Rabu, 08 Feb.2017 Pidana Penjara Waktu Tertentu (1 Tahun 3 Bulan)

MENGADILI

1. Menyatakan perbuatan yang didakwakan terhadap terdakwa ALEXANDRA PUDENTIANA WIGNJODIGDO,SH dalam dakwaan ke-satu tersebut terbukti akan tetapi perbuatan tersebut bukanlah tindak pidana ;
2. Melepaskan terdakwa ALEXANDRA PUDENTIANA WIGNJODIGDO,SH tersebut oleh karena itu dari segala tuntutan hukum atas dakwaan ke-satu tersebut.
3. Menyatakan terdakwa ALEXANDRA PUDENTIANA WIGNJODIGDO,SH tersebut terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana “turut serta melakukan penggelapan” sebagaimana diatur dan diancam pidana dalam pasal 372 KUHP jo pasal 55 ayat (1) ke-1 KUHP,dalam dakwaan ke-dua.
4. Menjatuhkan pidana terhadap terdakwa ALEXNDRA PUDENTIANA WIGNJODIGDO,SH tersebut oleh karena itu dengan pidana penjara selama 1 (satu) Tahun dan 3 (tiga) Bulan ;
5. Menetapkan masa penahanan kota yang telah dijalani oleh terdakwa dikurangkan seperlimanya dari pidana yang dijatuhkan.
6. Menyatakan barang bukti berupa :

- a. Foto copy legalisir P.N.Surabaya SSPD (Surat Setoran Pajak Daerah) Pajak Bumi dan Bangunan atas nama Munadji (pelunasan pada tanggal 26-012011) ;
- b. Foto copy legalisir P.N.Surabaya SSPD (Surat Setoran Pajak Daerah) Pajak Bumi dan Bangunan atas nama Mustakimah (pelunasan pada tanggal 2601-2011) ;
- c. Foto copy legalisir P.N.Surabaya SSPD (Surat Setoran Pajak Daerah) Pajak Bumi dan Bangunan atas nama Handoko Mintojo Rahardjo (pelunasan pada tanggal 26-01-2011) ;
- d. Foto copy legalisir P.N.Surabaya SSPD (Surat Setoran Pajak Daerah) Pajak Bumi dan Bangunan atas nama Munadji (pelunasan pada tanggal 25-032012) ;
- e. Foto copy legalisir P.N.Surabaya SSPD (Surat Setoran Pajak Daerah) Pajak Bumi dan Bangunan atas nama Mustakimah (pelunasan pada tanggal 2503-2012) ;
- f. Foto copy legalisir P.N.Surabaya Surat Pengajuan Penghapusan Hutang atas Objek Pajak atas nama Munadji ;
- g. Foto copy legalisir P.N.Surabaya Surat Pengajuan Penghapusan Hutang atas Objek Pajak atas nama Mustakimah ;
- h. Foto copy legalisir P.N.Surabaya Surat Pengajuan Penghapusan Hutang atas Objek Pajak atas nama Handoko Mintojo Rahardjo ; tetap terlampir dalam berkas perkara ;
- i. Rekening Koran BRI yang di dalamnya memuat pemindah bukuan :
 - 1) Cek BRI No.CE 0053516 tanggal 06-10-2011 sebesar Rp.30.000.000,-(tiga puluh juta rupiah) ;

- 2) BG BRI No.GEV 234278 tanggal 06-10-2011 sebesar Rp.225.000.000,- (dua ratus dua puluh lima ribu rupiah) ;
- 3) BG BRI No.GEV 234277 tanggal 06-10-2011 sebesar Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah) ;
- 4) BG BRI No.GEV 234295 tanggal 30-11-2011 sebesar Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah) ;
- 5) Tanda terima penyerahan tunai pada tanggal 13-09-2011 sebesar Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah) ; dikembalikan kepada saksi Handoko Mintojo Rahardjo ;

Kriteria Akta Sebagai Akta Otentik Kriteria atau indikator untuk menentukan apakah akta PPAT merupakan akta otentik atau bukan adalah ketentuan Pasal 1868 KUH Perdata. Dalam Pasal 1868 KUH Perdata ditentukan syarat agar suatu akta dapat dikualifikasi sebagai akta otentik, yaitu:

1. akta tersebut harus dibuat dalam bentuk tertentu yang ditentukan oleh Undang-Undang;
2. akta tersebut harus dibuat dalam oleh (door) atau dihadapan (teen overstaan) seorang Pejabat Umum;
3. akta dibuat oleh atau dihadapan Pejabat Umum yang berwenang untuk itu di dalam lingkup wilayah kerjanya.

Dari 3 (tiga) syarat akta otentik yang diatur dalam Pasal 1868 KUH Perdata tersebut, 2 (dua) syarat terpenuhi dan dipenuhi,¹² hanya 1 (satu) syarat saja yang tidak dipenuhi, yaitu syarat akta tersebut harus dibuat dalam bentuk tertentu yang ditentukan oleh Undang-Undang (wet).

Pengertian Undang-Undang (wet) dalam sistem hukum Indonesia dibedakan dengan pengertian peraturan perundang-undangan sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 10 Tahun 2004⁴⁹ Tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undang yang telah dicabut dan diganti dengan dan oleh Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011⁵⁰ Tentang Pembentukan Peraturan Perundang - Undang. Pengertian perundang – undangan berdasarkan Pasal 1 angka 2 UU Nomor 10 Tahun 2004 dinyatakan sebagai berikut: .

1. Peraturan Perundang-undangan adalah peraturan tertulis yang dibentuk oleh lembaga negara atau pejabat yang berwenang dan mengikat secara umum.

Sedangkan pengertian perundang-undangan berdasarkan Pasal 1 angka 2 UU No. 12 Tahun 2011 dinyatakan sebagai berikut:

2. Peraturan Perundang-undangan adalah peraturan tertulis yang memuat norma hukum yang mengikat secara umum dan dibentuk atau ditetapkan oleh lembaga negara atau pejabat yang berwenang melalui prosedur yang ditetapkan dalam Peraturan Perundang-undangan.”

Pengertian perundang – undangan berdasarkan Pasal 1 angka 2 UU Nomor 10 Tahun 2004 tersebut telah diperbaharui dan diperluas serta dipertegas berdasarkan Pasal 1 angka 2 UU No. 12 Tahun 2011. Pengertian perundang –

⁴⁹ Indonesia, Undang-Undang Tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan, UU Nomor 10 Tahun 2004, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 82, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5234, untuk selanjutnya dalam penulisan ini disebut / ditulis “UU No. 10 Tahun 2004,” atau “UU 10/2004,” atau “UU Pembentukan Peraturan Perundang-undangan,” atau “UU P3.” UU No. 10 Tahun 2004 ini mulai berlaku sejak diundangkan, diundangkan tanggal 12 Agustus 2004, yang mulai dilaksanakan pada tanggal 1 November 2004. (vide Pasal 58). Dengan demikian UU 10/2004 ini mulai berlaku efektif sejak tanggal 1 Nopember 2004 sampai dengan 20 Agustus 2011.

undangan berdasarkan Pasal 1 angka 2 UU No. 12 Tahun 2011 a quo lebih tegas dan terperinci dibanding pengertian perundangundangan berdasarkan Pasal 1 angka 2 UU Nomor 10 Tahun 2004 tersebut. Berdasarkan asas lex posteriori derogat legi priori, maka Pengertian perundangundangan yang berlaku adalah ketentuan berdasarkan Pasal 1 angka 2 UU Nomor 10 Tahun 2004 tersebut. Lebih lanjut pengertian Undang-Undang berdasarkan Pasal 1 angka 3 UU Nomor 10 Tahun 2004 dinyatakan sebagai berikut:

1. Undang-Undang adalah Peraturan Perundang-undangan yang dibentuk oleh Dewan Perwakilan Rakyat dengan persetujuan bersama Presiden.”

Pengertian Undang-Undang berdasarkan Pasal 1 angka 3 UU No. 12 Tahun 2011 dinyatakan sebagai berikut:

- a. Undang-Undang adalah Peraturan Perundang-undangan yang dibentuk oleh Dewan Perwakilan Rakyat dengan persetujuan bersama Presiden. Pengertian Undang – Undang baik berdasarkan Pasal 1 angka 3 UU Nomor 10 Tahun 2004 maupun berdasarkan Pasal 1 angka 3 UU No. 12 Tahun 2011 adalah tetap sama, tidak mengalami perubahan.

Dengan demikian syarat bentuk aktanya tertentu dan ditentukan oleh dan dalam Undang-Undang dalam Pasal 1868 KUH Perdata harus dimaknai UndangUndang (wet) sebagaimana dimaksud dan diatur dalam Pasal 1 angka 3 UU No. 12 Tahun 2011 tersebut. Apabila ditelusuri perundang-undangan, pengaturan akta otentik yang tidak mensyaratkan bentuk aktanya tertentu dan ditentukan oleh dan dalam UndangUndang (wet) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1868 KUH Perdata tersebut, ditemukan

pengaturannya dalam Pasal 101 sub huruf a UU No. 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana diubah dengan UU No. 9 Tahun 2004 sebagaimana diubah terakhir dengan UU No. 51 Tahun 2009.¹⁵ berikut:

1. Akta otentik, yaitu surat yang dibuat oleh atau di hadapan seorang pejabat umum, yang menurut peraturan perundang-undangan berwenang membuat surat itu dengan maksud untuk dipergunakan sebagai alat bukti tentang peristiwa atau peristiwa hukum yang tercantum di dalamnya.”

Pengertian akta otentik yang diatur dalam Pasal 101 sub huruf a UU Peradilan TUN tersebut tidak menekankan bentuknya akta tertentu dan ditentukan oleh Undang-Undang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1868 KUH Perdata.

Akta otentik yang diatur dalam Pasal 101 sub huruf a UU Peradilan TUN tersebut lebih menekankan atau menentukan bahwa akta otentik berupa surat tersebut dibuat oleh atau dihadapan Pejabat Umum yang berwenang untuk itu di dalam lingkup wilayah kerjanya. Sehingga surat sebagai alat bukti berupa akta otentik dalam rangka pembuktian dipersidangan pada umumnya, peradilan Tata Usaha Negara khususnya, harus memenuhi syarat yang diatur dalam Pasal 101 sub huruf a UU Peradilan TUN tersebut.

Akta PPAT Sebagai Akta Otentik.

Unsur Pejabat berwenang berdasarkan perundang-undangan yang dimaksud dalam Pasal 101 sub huruf a UU Peradilan TUN tersebut dapat dimaknai selaras dengan ketentuan Pasal 1 angka 1 PP No. 37 Tahun 1998 dan Pasal 1 angka 1 PP No. 24 Tahun 2016, yaitu PPAT adalah pejabat

umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.

Apabila akta PPAT yang dibuat dihadapan PPAT dihubungkan dengan ketentuan Pasal 101 sub huruf a UU Peradilan TUN tersebut, meskipun BENTUKnya TIDAK DITETAPKAN / ditentukan dengan dan oleh atau dalam Undang-Undang (wet), melainkan akta PPAT diatur dalam perundang-undangan berupa Peraturan Pemerintah dan Peraturan Menteri atau Peraturan Kepala BPN RI, akan tetapi berdasarkan asas *lex specialis derogat legi generali*, maka akta PPAT dapat dikualifikasi sebagai akta otentik. Karena akta PPAT dibuat dihadapan PPAT sebagai Pejabat Umum, meskipun bentuk akta PPAT tidak ditentukan / ditetapkan oleh dan atau dengan / dalam Undang-Undang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1868 KUH Perdata.

Bentuk akta PPAT diatur dalam perundang-undangan berupa Peraturan Pemerintah yaitu Pasal 38 ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997⁵¹ dinyatakan bahwa bentuk, isi, dan cara pembuatan akta-akta PPAT diatur oleh Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan, dan Pasal 21 PP No. 37 Tahun 1998 dinyatakan bahwa akta PPAT dibuat dengan bentuk yang ditetapkan oleh Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan. Bentuk, isi, dan jenis serta cara pembuatan akta-akta PPAT diatur oleh Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan dalam Pasal 95⁵² dan Pasal 96⁵³

⁵¹ Pasal 38 ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997, dinyatakan: "Bentuk, isi dan cara pembuatan akta-akta PPAT diatur oleh Menteri."

⁵² PMNA/Ka.BPN No. 3 Tahun 1997, Pasal 95 Ayat (1) "Akta tanah yang dibuat oleh PPAT untuk dijadikan dasar pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah adalah a. Akta Jual Beli; b. Akta Tukar Menukar; c. Akta Hibah; d. Akta Pemasukan Ke Dalam Perusahaan; e. Akta

PMNA/Ka.BPN No. 3 Tahun 1997 sebagaimana diubah dengan PerKa.BPN No. 8/2012⁵⁴ sedangkan blangko akta PPAT dibuat dan diterbitkan oleh BPN sebagaimana diatur dalam Pasal 51⁵⁵ PerKa.BPN 1/2006. Selain ketentuan Pasal 101 sub huruf a UU Peradilan TUN tersebut, ada juga penegasan yang terdapat dalam alinea kedua angka ke-7 Penjelasan Umum UU No. 4 Tahun 1996 yang pada pokoknya menyatakan bahwa: “7. dst Menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku, PPAT adalah pejabat umum yang berwenang membuat akta pemindahan hak atas tanah dan akta lain dalam rangka pembebanan hak atas tanah, yang bentuk aktanya ditetapkan, sebagai bukti dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai tanah yang terletak dalam daerah kerjanya masing masing. Dalam kedudukan sebagai yang disebutkan di atas, maka akta-akta yang dibuat oleh PPAT merupakan akta otentik.”

Alinea kedua angka ke-7 Penjelasan Umum UU No. 4 Tahun 1996 tersebut menegaskan bahwa semua Akta PPAT yang bentuknya diatur dalam Peraturan Pemerintah dan atau Peraturan Menteri/Kepala BPN merupakan akta otentik.

Dengan demikian berdasarkan penegasan alinea kedua angka ke-7 Penjelasan Umum UU No. 4 Tahun 1996 tersebut, tidak perlu ada lagi

Pembagian Hak Bersama; f. Akta Pemberian Hak Tanggungan; g. Akta Pemberian Hak Guna Bangunan Atas Tanah Hak Milik; h. Akta Pemberian Hak Pakai Atas Tanah Hak Milik.”

Ayat (2) “Selain akta-akta sebagaimana dimaksud pada ayat (1) PPAT juga membuat Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan yang merupakan akta pemberian kuasa yang dipergunakan dalam pembuatan Akta

Pemberian Hak Tanggungan.”

⁵³ PMNA/Ka.BPN No. 3 Tahun 1997, Pasal 96 Ayat (1) “Bentuk-bentuk akta yang dipergunakan di dalam pembuatan akta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 95 ayat (1) dan (2).

⁵⁴ PerKa.BPN 8/2012, Pasal 96 Ayat (1) “Bentuk akta yang dipergunakan di dalam pembuatan akta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 95

⁵⁵ PerKa.BPN 1/2006 Pasal 51 Blangko akta PPAT dibuat dan diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia dan hanya boleh dibeli oleh PPAT, PPAT Pengganti, PPAT Sementara atau PPAT Khusus

keraguan berkenaan dengan otentistas akta PPAT sebagai akta otentik, meskipun bentuk aktanya diatur dan ditentukan dalam dan dengan atau oleh Peraturan Pemerintah dan atau Peraturan Menteri/Kepala BPN, bukan dalam dan oleh Undang-Undang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1868 KUH Perdata Suatu akta otentik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1868 KUH Perdata memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 1870⁵⁶ KUH Perdata.

B. Kekuatan Pembuktian Akta PPAT Sebagai Akta Otentik

1. Kekuatan Mengikat Suatu Akta Otentik Berdasarkan Hukum Perdata. Berbicara kekuatan mengikat suatu alat bukti dalam perkara perdata ada beberapa kualifikasi yang akan ditemui, yaitu bukti lemah, bukti sempurna, bukti pasti/menentukan (Beslissend Bewijs), bukti yang mengikat (Verplicht Bewijs), dan bukti sangkalan (Tengen Bewijs).

Suatu akta otentik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1868 KUH Perdata memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 1870⁵⁶ KUH Perdata. Berdasarkan Pasal 1870 KUH Perdata tersebut, suatu akta otentik memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna dan mengikat bagi dan terhadap ahli waris pihak-pihak dalam akta otentik tersebut.

Suatu akta otentik memiliki kekuatan pembuktian mengikat dan sempurna atau memiliki kekuatan pembuktiannya yang lengkap.²² Selain itu suatu akta otentik, menurut Habib Adjie, mempunyai 3 (tiga) macam

⁵⁶ KUH Perdata Pasal 1870 “Suatu akta otentik memberikan diantara para pihak beserta ahli
²² Setiawan, Aneka Masalah Hukum dan Hukum Acara Perdata, Cet. 1, (Bandung: Alumni, 1992), hlm. 405.

kekuatan pembuktian yaitu kekuatan pembuktian luar (uitwendige bewijskracht) dan kekuatan pembuktian formal (formale bewijskracht) serta kekuatan Pembuktian materiil (materiele bewijskracht).⁵⁷

Kekuatan Mengikat Akta PPAT Sebagai Akta Otentik Berdasarkan Hukum Tanah Nasional Akta PPAT sebagai akta otentik dalam konteks hukum tanah nasional harus dikaitkan dengan sistem pendaftaran tanah. Akta PPAT merupakan dasar untuk melakukan pencatatan peralihan hak atas tanah sebagaimana dimaksud dan berdasarkan Pasal 37 Ayat (1) PP 24/1997. Kekuatan pembuktian atau daya ikat bukti akta PPAT adalah TIDAK SAMA dengan Kekuatan Pembuktian/daya ikat bukti akta otentik yang diatur dalam Pasal 1870 KUH Perdata. Akta PPAT termasuk akta otentik yang dimaksud dalam Pasal 1868 KUH Perdata, akan tetapi Kekuatan Pembuktian/daya ikat nya TIDAK SAMA dengan bukti akta otentik yang diatur dalam Pasal 1870 KUH Perdata. Karena terhadap Akta PPAT berlaku asas KHUSUS yang diatur dalam Hukum Tanah Nasional, khususnya Sistem Pendaftaran Tanah. Sehingga berdasarkan asas *lex specialis derogat legi generali*, untuk menilai daya ikat atau kekuatan pembuktian akta PPAT sebagai akta otentik harus dinilai dalam rangkain konteks sistem pendaftaran tanah nasional Indonesia.

Kekuatan Pembuktian Sertipikat²⁴ Hak atas Tanah dinyatakan sebagai ALAT PEMBUKTIAN yang KUAT, karena Sertipikat merupakan TANDA BUKTI HAK yang KUAT dalam arti bahwa SELAMA TIDAK DAPAT DIBUKTIKAN SEBALIKnya DATA FISIK dan DATA YURIDIS yang tercantum di dalamnya harus diterima sebagai data yang benar,

⁵⁷ Habib Adjie, Sanksi Perdata dan Administrasi Terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Sebagai Pejabat Publik, Cet. 1, (Bandung: Refika Aditama, 2007), hlm. 74.

demikian ditegaskan dalam alinea kedelapan sampai dengan kesebelas Penjelasan Umum²⁵ PP 24/1997 dan Pasal 32 PP 24/1997 serta Penjelasan Pasal 32 PP 24/1997.

Dengan demikian berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka 4 dan Pasal 2 PP No. 37 Tahun 1998 sebagaimana diubah dengan PP No. 24 Tahun 2016 dihubungkan dengan norma dalam alinea kedelapan sampai dengan kesebelas Penjelasan Umum PP 24/1997 dan Pasal 32 PP 24/1997 serta Penjelasan Pasal 32 PP 24/1997 tersebut, Akta PPAT termasuk akta otentik yang dimaksud dalam Pasal 1868 KUH Perdata, akan tetapi Kekuatan Pembuktian/daya ikatnya TIDAK SAMA dengan bukti akta otentik yang diatur dalam Pasal 1870 KUH Perdata, melainkan sebagai ALAT PEMBUKTIAN yang KUAT. Karena terhadap Akta PPAT berlaku asas KHUSUS yang diatur dalam Hukum Tanah Nasional, khususnya Sistem Pendaftaran Tanah. {vide PP 24/1997 dan PP 37/1998 Jo. PP 24/2016} Dengan demikian berdasarkan asas *lex specialis derogat legi generali*, kekuatan mengikat atau daya ikat akta PPAT sebagai akta otentik berdasarkan hukum tanah nasional, memiliki kekuatan mengikat sebagai bukti yang kuat sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 32 PP 24/1997, bukan bukti yang sempurna sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1870 KUH Perdata, melainkan sebagai bukti yang kuat.

C. Perlindungan hukum bagi para pihak yang membuat Akta di hadapan PPAT pelaku penggelapan uang titipan pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan.

Perlindungan hukum yang diberikan dalam perjanjian pengikatan jual beli sangat kuat karena sifat pembuktian dari perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat di hadapan Pejabat Umum dalam hal ini Pejabat Pembuat Akta

Tanah (PPAT). Yaitu dengan cara menandatangani akta tersebut dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atau Pejabat yang ditunjuk untuk pengesahan tanda tangan (seperti Pejabat Konsuler, Kedutaan, Kepala Daerah mulai dari tingkat Bupati ke atas) dengan menjelaskan isinya terlebih dahulu kepada Para Pihak baru kemudian dilakukan penandatanganan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atau Pejabat Umum yang berwenang memiliki pebuktian yang sangat kuat sesuai dengan pembuktian dari akta otentik.

Perlindungan hukum yang diberikan oleh calon penjual adalah berupa persyaratan yang biasanya dimintakan sendiri kepada calon pembeli itu sendiri. Misalnya ada beberapa calon penjual yang di dalam perjanjian pengikatan jual beli yang dibuatnya memintakan kepada pihak pembeli agar melakukan pembayaran uang pembeli dengan jangka waktu tertentu yang disertai dengan persyaratan batal. Misalnya, apabila pembeli telah melunasi seluruh harga jual beli tanah dan bangunan sbagaimana yang telah ditetapkan dalam perjanjian pengikatan jual beli tanah dan telah menandatangani Berita Acara Serah Terima bangunan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang di tunjuk oleh pihak penjual dalam hal ini calon penjual, maka akan dibuatkan Akta Jual Beli. Perlindungan terhadap pembeli selain dilakukan dengan persyaratan harus di ikuti dengan permintaan pemberian kuasa yang tidak dapat ditarik kembali. Maksudnya adalah apabila pihak penjual tidak memenuhinya maka pihak pembeli dapat menuntut dan meminta ganti rugi sesuai dengan kesepakatan yang diatur dalam perjanjian pengikatan jual beli.



BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

Setelah menguraikan, mengkaji dan menganalisis Kekuatan hukum akta yang di buat oleh PPAT pelaku tindak pidana penggelapan uang titipan Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan, maka dapat disimpulkan sebagai berikut:

1. Suatu akta PPAT berdasarkan hukum tanah nasional berkedudukan sebagai akta otentik sebagaimana dinyatakan dalam Angka 7 alinea kedua Penjelasan Umum Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1868 KUH Perdata dan Kekuatan mengikat akta PPAT sebagai akta otentik berdasarkan hukum tanah nasional memiliki kekuatan mengikat sebagai bukti yang kuat sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, bukan bukti yang sempurna sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1870 KUH Perdata.
2. Perlindungan hukum bagi para pihak yang membuat Akta di hadapan PPAT pelaku penggelapan uang titipan pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan, yaitu Aktanya menjadi Akta Notaril sehingga kekuatan perlindungannya sesuai dengan perlindungan terhadap Akta Otentik.

B. Saran

Berdasarkan kesimpulan yang telah dirumuskan di atas, maka dapat disarankan sebagai berikut:

1. Perlu adanya pengaturan akta PPAT sebagai akta otentik dalam suatu Undang-Undang Jabatan PPAT, termasuk syarat formil dan materiil suatu akta PPAT beserta konsekuensi hukum berupa akta PPAT batal demi hukum apabila akta PPAT dimaksud tidak memenuhi syarat materiil dan akta PPAT dapat dibatalkan apabila akta dimaksud tidak memenuhi syarat formil yang diatur dalam Undang Undang Jabatan PPAT, atau sebaliknya.
2. Perlu ada penegasan pengaturan kekuatan mengikat akta PPAT berdasarkan hukum tanah nasional memiliki kekuatan mengikat sebagai bukti yang kuat sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, bukan bukti yang sempurna sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1870 KUH Perdata, dalam Peraturan Jabatan PPAT dimasa mendatang baik dalam bentuk Peraturan Pemerintah tentang Jabatan PPAT ataupun berupa Undang-Undang Jabatan PPAT.

Daftar Pustaka

A. Buku

- Adjie, Habib. Sanksi Perdata dan Administrasi Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik, Cet. 1, Bandung: Refika Aditama, 2007.
- Arnowo, Waskito dan Hadi. Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah Di Indoensia, Ed. 1, Cet. 1. Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2019.
- Daeng Naja, H.R. Teknik Pembuatan Akta (Buku Wajib Kenotariatan), Cet. 1, Yogyakarta: Pustaka Yustisia, 2012
- Harahap, M. Yahya. Hukum Acara Perdata: Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan, Ed. 2, Cet. 1, Jakarta: Sinar Grafika, 2017.
- Harsono, Boedi. Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan UndangUndang Pokok Agraria, Isi, dan Pelaksanaannya, Jilid 1 Hukum Tanah Nasional, Ed. Revisi, Cet. 8. Jakarta: Djambatan, 1999.
- Ibrahim, Jhonny. Teori Dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif, Ed. Revisi, Cet. 3, Malang: Bayumedia Publishing, 2007.
- Lumban Tobing, G.H.S. Peraturan Jabatan Notaris Di Indonesia, (Jakarta: PT Erlangga, 1980.
- Machmudin, Dudu Duswara. Pengantar Ilmu Hukum: Sebuah Sketsa, Cet. 3. Bandung: PT. Refika Aditama, 2010.
- Mamudji, Sri. Et.al, Metode Penelitian Dan Penulisan Hukum, Cet.1, Depok: Badan Penerbit FH UI, 2005
- Marzuki, Peter Mahmud. Penelitian Hukum, Cet. 8, Jakarta : Kencana, Prenada Media Grup, 2013.
- Mertokusumo, Sudikno. Hukum Acara Perdata Indonesia, Ed. Revisi, Cet. 1. Yogyakarta: Cahaya Atma Pustaka, 2013.
- Nawawie, Mahfud Fahrizi dan KH. A. Hasyim. Pengantar Ilmu Hukum, Cet. 1,

- Bandung: PT. Refika Aditama, 2019.
- Perangin, Effendi. Hukum Agraria Indonesia: Suatu Telaah Sudut Pandang Praktisi Hukum, Ed. 1, Cet. 4. Jakarta : Rajawali, 1986.
- Pitlo, A. Pembuktian dan Daluwarsa, Cet. 2. Jakarta: PT. Intermedia, 1986.
- Safudin, Endrik. Dasar-dasar Ilmu Hukum, Cet. 1. Malang: Setara Press, 2017.
- Samudera, Teguh. Hukum Pembuktian dalam Acara Perdata. Bandung: Alumni, 1992.
- Santoso, Urip. Hukum Agraria: Kanjian Komprehensif, Ed. Pertama, Cet. 1. Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2012.
- Sasangka, Hari. Hukum Pembuktian dalam Perkara Perdata untuk Mahasiswa dan Praktisi, Bandung: Mandar Maju, 2005.
- Setiawan, Aneka Masalah Hukum dan Hukum Acara Perdata, Cet. 1, Bandung: Alumni, 1992.
- Setiawan, I Ketut Oka. Hukum Pendaftaran Tanah & Hak Tanggungan, Cet. 1. Jakarta: Sinar Grafika, 2019.
- Soekanto, Soerjono. Pengantar Penelitian Hukum, Cet. 3, Jakarta: UI Press, 1986
- Soekanto, Soerjono. dan Sri Mamudji, Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat, Ed. 1., Cet. 5, Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada, 2001.
- Soemitro, Ronny Hanitijo. Metodologi Penelitian Hukum Dan Jurimetri, Cet. ke-3, Jakarta: Ghalia Indonesia, 1988.
- Soeroso, R. Pengantar Ilmu Hukum, Cet. 12, Jakarta: Sinar Grafika, 2011.
- Subagyo, Joko. Metode Penelitian Dalam Teori Dan Praktek, Jakarta: Rineka Cipta, 2004.
- Subekti, R. (a), Pokok-Pokok Hukum Perdata, Cet. 15, Jakarta: PT. Intermedia, 1980

Subekti, R. (b), Hukum Pembuktian, Cet. 8, Jakarta: Penerbit Pradnya Paramita, 1987.

Djoko Prakoso, Bambang Riyadi Lany, Dasar Hukum Persetujuan Tertentu di Indonesia, (Jakarta : Bina Aksara, 1987),

Boedi Harsono, Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan UndangUndang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya, R. Setiawan. 1979. Pokokpokok Hukum Perikatan, Bina Cipta, Bandung Subekti, Hukum Perjanjian, Jakarta: Intermasa, 2002,

B. Jurnal/ Karya Tulis Ilmiah

Ariffudin, Hanif Nur Widhiyanti dan Hariyanto Susilo (2017). Implikasi Yuridis Terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah Penerima Kuasa Menyetor Uang Pajak Penghasilan/Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Dari Wajib Pajak. *Jurnal Ilmiah Pendidikan Pancasila dan Kewarganegaraan*, Vol. 2, Nomor 1.

Ateng Syafrudin (2002). Menuju Penyelenggaraan Pemerintahan Negara yang Bersih dan Bertanggung Jawab. *Jurnal Pro Justisia Edisi IV*, Bandung, Universitas Parahyangan.

Basir, Mustofa Abdul, Jilly Febrian Muhadi & Rini Irianti Sunday (2021). Peran dan Tanggungjawab Notaris/PPAT dalam Meminimalisasi Tindakan Pemalsuan Bukti Setoran Perpajakan Peralihan Hak Atas Tanah. *Acta Comitas : Jurnal Hukum Kenotariatan*, Vol. 06 No. 03.

Benuf, Kornelius dan Muhamad Azhar, 2020, *Metodologi Penelitian Hukum sebagai Instrumen Mengurai Permasalahan Hukum Kontemporer*, Jurnal Gema Keadilan, Vol. 7 No. 1.

- Dananjaya, Made Dwi Kurnia, Sagung Laksmi Dewi dan Luh Putu Suryani (2020). Pertanggungjawaban Pidana Terhadap Warga Negara Asing Yang Melakukan Tindak Pidana Penganiayaan. *Jurnal Interpretasi hukum*, Volume 1 Nomor 1.
- Gupito, Jemi Grahono Suryo (2020). Peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Pemungutan Bea Peralihan Hak Atas Tanah Dan Bangunan. *LEX Renaissance*, Volume 5 Nomor 3.
- Leomuwaifiq, Ghazi (2019). Pertanggung Jawaban Notaris Ppat Dalam Melakukan Pelayanan Pembayaran Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB). *Jurnal Media Hukum dan Peradilan*. Volume 5 Nomor 1.
- Nawangarsi, Loro Ayu (2009). Batas-Batas Antara Wanprestasi dan Perbuatan Melawan Hukum dalam Gugatan Perdata di Pengadilan. Tesis. Yogyakarta: Universitas Islam Indonesia.
- Nuha, Septiawan Syaifin, Henny Juliani dan Nabitatus Saadah, 2017, Implementasi Peraturan Daerah Nomor 11 Tahun 2014 Tentang Pengelolaan Keuangan Dan Aset Desa Dalam Mewujudkan Pembangunan Desa Pada Desa Punjulharjo Kecamatan Rembang Kabupaten Rembang, *Diponegoro Law Journal*, Vol. 6 No. 1.
- Pintoko, Pribadi Bombong Fiqhian (2021). Pertanggungjawaban Notaris/PPAT Sebagai *Intellectual Dader* Dibidang Perpajakan dalam Melaksanakan Tugas Jabatan. *Jurnal Education and Develoment*, Volume 9 Nomor 4.

- Prayogo, Sedyo (2016). Penerapan Batas-Batas Wanprestasi dan Perbuatan Melawan Hukum dalam Perjanjian. *Jurnal Pembaharuan Hukum*. Volume 3 Nomor 2.
- Rizqy, Fitrah dan Syahrizal (2018). Tinjauan Yuridis Terhadap Perbuatan Melawan Hukum Dan Sanksi Nya. *Jurnal Justicia*, Volume 3 Nomor 2.
- Unthari, Indarsi (2015). Akibat Hukum Terhadap Ppat Atas Tidak Membayarkan Uang BPHTB Yang Telah Dititipkan kepadanya Berkaitan Dengan Peralihan Hak Melalui Akta Jual Beli (Studi Putusan Nomor 300/Pid.B/2015/PN.Dps). *E-Jurnal Universitas Sumatera Utara*.
- Utami, Pipit Saputri (2019). Pertanggungjawaban Notaris/PPAT terhadap Akta Pemindahan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan yang BPHTB-nya Belum Dibayar. *Jurnal Wawasan Yuridika*, Volume 3 Nomor 2.
- Limbong, Tania Mayshara, Ayu Trisna Dewi dan Rina Melati Sitompul (2022). Tanggung Jawab Ppat Atas Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) Pada Akta Jual Beli Tanah Dan Bangunan Di Kota Medan. *Jurnal Ilmiah Penelitian : Law_Jurnal*, Volume 3 Nomor 1.
- Nisya', Intifada Atin (2019). Pertanggungjawaban Pidana Atas Penyalahgunaan Pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) Oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). *Jurnal Hukum Bisnis*, Volume 3 Nomor 1.
- Hartati, Henny dan Habib Adjie (2018). Penerapan Sanksi Pidana Bagi Notaris Pelaku Penggelapan Pajak Jual Beli Tanah (Studi Kasus

Putusan Nomor: 300/Pid.B/2015/PN.Dps.). *Jurnal Pemikiran dan Pembaharuan Hukum Islam, Volume 21 Nomor 1.*

Sari, Indah (2020). Perbuatan Melawan Hukum (PMH) Dalam Hukum Pidana Dan Hukum Perdata. *Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara-Fakultas Hukum Universitas Dirgantara Marsekal Suryadarma, Volume 11 Nomer 1.*

Khusna, Yuliana Zamrotul dan Lathifah Hanim (2017). Peran Notaris Dan Ppat Dalam Mencegah Terjadinya Penyalahgunaan Kuasa Jual Untuk Penghindaran Pajak. *Jurnal Akta, Volume 4 Nomor 3.*

Maghribi, Muhamad Fadli dan Budi Ispriyarso (2022). Peran PPAT Terhadap Aspek Perpajakan Dalam Transaksi Jual Beli Tanah Dan Bangunan. *NOTARIUS, Volume 15 Nomor 1.*

Yusuf, Maulana dan Siti Hajati Hoesin (2021). Pertanggung Jawaban Pidana Terhadap Notaris Yang Melakukan Tindak Pidana Dikarenakan Kelalaian Notaris Ppat Dalam Membayarkan Pajak (Studi Kasus Putusan Nomor: 300 /PID.B/2015/PN.DPS). *Jurnal Ilmu Hukum "THE JURIS, Vol 5 No 2.*

Simarsoit, Barita Raja, Budiman G., Rudy H. S. dan Henry S. (2021). Pembuatan AJB Oleh PPAT Dalam Kaitannya Dengan Kewajiban Pembayaran BPHTB (Studi Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 1394/K/PID/2017). *Jurnal Hukum Kaidah, Volume 21 Nomor 1.*

Baharudin (2014). Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Proses Jual Beli Tanah. *Keadilan Progresif, Volume 5 Nomor.*

C. **Peraturan Perundang-Undangan**

Keputusan Menteri Agraria dan Tata Ruang atau Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 112/KEP-4.1/IV/2017 Tentang Kode Etik Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Kitab Undang-Undang Hukum Pidana Pasal 372.

Pasal 1 angka (3) UUD Negara Republik Indonesia 1945.

Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2018 Tentang Pembinaan Dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Undang-Undang (UU) Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah.

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris.

D. **Internet**

[Direktori Putusan \(mahkamahagung.go.id\)](http://mahkamahagung.go.id) Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor : 2635/Pid.B/2016/PN.Sby

