

**TANGGUNGJAWAB NOTARIS ATAS DIBUATNYA AKTA
PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI YANG TIDAK SESUAI
DENGAN RETRIBUSI DAERAH KABUPATEN BEKASI**



Nama : SURYA LA NONTJI

NIM : 21302200206

PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN (M.Kn)

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)

SEMARANG

2025

**TANGGUNGJAWAB NOTARIS ATAS DIBUATNYA AKTA
PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI YANG TIDAK SESUAI
DENGAN RETRIBUSI DAERAH KABUPATEN BEKASI**

TESIS

**Diajukan untuk memenuhi persyaratan guna
mencapai derajat S2 dalam Kenotariatan**

Oleh:

SURYA LA NONTJI

NIM : 21302200206

Program : Magister Kenotariatan



PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN (M.Kn)

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)

SEMARANG

2025

**TANGGUNGJAWAB NOTARIS ATAS DIBUATNYA AKTA
PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI YANG TIDAK SESUAI
DENGAN RETRIBUSI DAERAH KABUPATEN BEKASI**

USULAN PENELITIAN

Oleh:

SURYA LA NONTJI

NIM : 21302200206

Program : Magister Kenotariatan

Disetujui oleh:
Pembimbing
Tanggal,



Dr. Hj. Aryani Witasari, S.H., M.Hum
NIDN. 0615106602

Mengetahui,
Dekan Fakultas Hukum UNISSULA



Dr. A. Jawade Hafidz, SH., M.H
NIDN 0620046701

**TANGGUNGJAWAB NOTARIS ATAS DIBUATNYA AKTA
PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI YANG TIDAK SESUAI
DENGAN RETRIBUSI DAERAH KABUPATEN BEKASI**

TESIS

Oleh:

SURYA LA NONTJI

NIM : 21302200206

Program : Magister Kenotariatan

Telah Dipertahankan di Depan Dewan Penguji
Pada Tanggal 28 Februari 2025
Dandinyatakan LULUS

Tim Penguji
Ketua,

Dr. H. Jawade Halidz, S.H.,M.H.

NIDN : 0620046701

Anggota :

Dr. Hj. Aryani Witasari, S.H., M.Hum.

NIDN : 0615106602

Anggota :


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

NIDN : 0606126501

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



Dr. H. Jawade Halidz, S.H.,M.H.

NIDN : 0620046701

HALAMAN PERNYATAAN KEASLIAN TESIS

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : SURYA LA NONTJI
NIM. : 21302200206
Program Studi : Magister Kenotariatan
Fakultas : Hukum / Program Magister

Menyatakan dengan sebenar-benarnya bahwa Tesis saya yang berjudul “Tanggungjawab Notaris Atas Dibuatnya Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Yang Tidak Sesuai Dengan Retribusi Daerah Kabupaten Bekasi” adalah 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 di kemudian hari terbukti atau dapat di buktikan dalam Tesis ini terkandung ciri-ciri plagiat dan bentuk-bentuk peniruan lain yang dianggap melanggar peraturan, maka saya bersedia menerima sanksi atas perbuatan tersebut.

Bekasi, 25 Januari 2025
Yang menyatakan,



SURYA LA NONTJI
21302200206

PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH

Saya yang bertanda tangan di bawah ini,

Nama : SURYA LA NONTJI

NIM. : 21302200206

Program Studi : Magister Kenotariatan

Fakultas : Hukum

Dengan ini menyerahkan karya ilmiah berupa Tesis dengan judul:

“Tanggungjawab Notaris Atas Dibuatnya Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Yang Tidak Sesuai Dengan Retribusi Daerah Kabupaten Bekasi”

Dan menyetujuinya menjadi hak milik Universitas Islam Sultan Agung serta memberikan Hak Bebas Royalti Non-eksklusif untuk disimpan, dialihmediakan, dikelola dalam pangkalan data, dan dipublikasikannya di internet 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.

Bekasi, 25 Januari 2025

Yang menyatakan,



SURYA LA NONTJI
21302200206

HALAMAN MOTTO

**Berdoa Dan Berusaha, Karena Keberuntungan Definisi Dari Pertemuan
Antara Kesempatan Dan Kemampuan**

HALAMAN PERSEMBAHAN

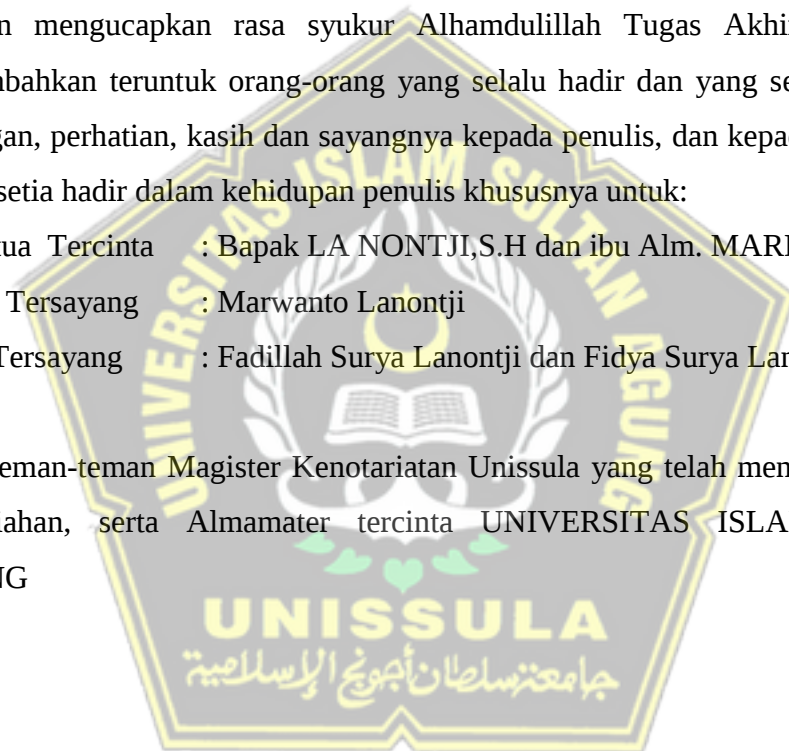
Dengan mengucapkan rasa syukur Alhamdulillah Tugas Akhir ini Penulis persembahkan teruntuk orang-orang yang selalu hadir dan yang selalu memberi dorongan, perhatian, kasih dan sayangnya kepada penulis, dan kepada orang yang selalu setia hadir dalam kehidupan penulis khususnya untuk:

Orangtua Tercinta : Bapak LA NONTJI,S.H dan ibu Alm. MARDJANI

Abang Tersayang : Marwanto Lanontji

Anak Tersayang : Fadillah Surya Lanontji dan Fidyah Surya Lanontji

Serta teman-teman Magister Kenotariatan Unissula yang telah menemani selama perkuliahan, serta Almamater tercinta UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG



KATA PENGANTAR

Alhamdulillah penulis ucapkan kepada Allah pemilik alam semesta. Berkat pertolongan-Nya dan kerja keras yang cukup lama, tesis yang berjudul “Tanggungjawab Notaris Atas Dibuatnya Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Yang Tidak Sesuai Dengan Retribusi Daerah Kabupaten Bekasi” dapat penulis selesaikan. Sholawat serta salam senantiasa tercurahkan kepada junjungan kita nabi agung Muhammad SAW., keluarga, para sahabat, dan umatnya sampai hari kiamat.

Tesis ini disusun dalam rangka memenuhi persyaratan untuk mencapai gelar Magister Kenotariatan (M.Kn) pada Program Magister Kenotariatan Universitas Islam Sultan Agung Semarang. Dalam penulisan tesis ini, penulis telah mendapatkan bimbingan, petunjuk, saran-saran dan dukungan yang sangat bermanfaat, sehingga tesis ini dapat penulis selesaikan. Oleh sebab itu, pada kesempatan ini penulis mengucapkan terima kasih kepada yang kami hormati:

1. Prof. Dr.H. Gunarto, S.H., M.H., selaku Rektor Universitas Islam Sultan Agung (UNISSULA) Semarang.
2. Dr. Jawade Hafidh, SH., MH., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung (UNISSULA) Semarang.
3. Dr.Nanang Sri Darmadi, S.H., M.H., selaku Ketua Program Magister Kenotariatan (MKn.) Universitas Islam Sultan Agung (UNISSULA), Semarang, dan selaku Ketua Penguji dalam penelitian tesis ini.

4. Dr.Achmad Arifullah, S.H., M.H., selaku sekretaris Program Magister Kenotariatan (MKn.) Universitas Islam Sultan Agung (UNISSULA) Semarang.
5. Bapak dan Ibu Dosen yang telah memberi bekal ilmu pengetahuan kepada penulis selama menempuh studi pada Program Magister Kenotariatan (MKn.) Universitas Islam Sultan Agung (UNISSULA) Semarang.
6. Dr. Hj. Aryani Witasari,S.H.,M.Hum, selaku Dosen Pembimbing yang telah membimbing penulis sehingga dapat menyelesaikan penulisan dengan baik.
7. Staf Administrasi, Staff Tata Usaha, dan Staf Perpustakaan Program Magister Kenotariatan Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
8. Serta tak lupa kepada teman-teman seperjuangan Magister Kenotariatan Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
9. Keluarga dan seluruh pihak yang telah membantu dan mendukung penulis dalam menyelesaikan penulisan tesis ini, yang nama-namanya tidak bisa penulis sebutkan satu persatu.

Penulis menyadari bahwa tesis ini masih jauh dari sempurna, namun penulis berharap tesis ini mampu memberikan manfaat untuk menambah pengetahuan bagi setiap orang. Akhir kata penulis ucapkan terima kasih.

Bekasi, 25 Januari 2025

Penulis,
SURYA LA NONTJI

DAFTAR ISI

COVER	i
HALAMAN JUDUL.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iv
HALAMAN PERNYATAAN KEASLIAN TESIS.....	v
PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH.....	vi
HALAMAN MOTTO	vii
KATA PENGANTAR.....	viii
DAFTAR ISI	x
ABSTRAK	xii
<i>ASTRACK</i>	xiii
BAB I	1
PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	8
C. Tujuan Penelitian	8
D. Manfaat Penelitian	8
E. Kerangka Konseptual.....	9
F. Kerangka Teori.....	22
G. Metode Pendekatan	24
H. Sistematika Penulisan	27
BAB II.....	29
TINJAUAN PUSTAKA.....	29
A. Tinjauan Umum Mengenai pengikatan jual beli.....	29
1. Kewenangan Notaris untuk membuat akta pengikatan jual beli.....	29
2. Dasar Hukum kewenangan Jabatan Notaris.....	57
3. Ruang Lingkup Kewenangan dan Wilayah Kerja Notaris.....	58

4. Larangan Notaris	63
B. Tinjauan Umum Mengenai Retribusi Daerah	66
1. Pengertian Retribusi Daerah	66
2. Jenis-jenis Retribusi	67
C. Tinjauan Umum Mengenai Pajak Menurut Hukum Islam.....	85
BAB III	91
PEMBAHASAN DAN HASIL PENELITIAN.....	91
A. Kewajiban Notaris Dalam Membuat Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Di Kabupaten Bekasi Dihubungkan dengan Retribusi Daerah	Error!
Bookmark not defined.	
B. Bentuk Sanksi Yang Diberikan Kepada Notaris Yang Tidak Melaksanakan Kewajibannya Sesuai Regulasi Peraturan Daerah Nomor 8 Tahun 2023 Tentang Pelaporan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli	101
BABIV	115
PENUTUP.....	115
A. Kesimpulan	115
B. saran	116
DAFTAR PUSTAKA.....	101



ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis kewajiban dan tanggung jawab Notaris dalam pembuatan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) di Kabupaten Bekasi berdasarkan Peraturan Daerah Nomor 8 Tahun 2023 dan Undang-Undang Jabatan Notaris (UUJN). Selain itu, penelitian ini juga bertujuan untuk mengidentifikasi bentuk sanksi yang dapat dikenakan kepada Notaris apabila terjadi pelanggaran dalam pembuatan PPJB serta mengevaluasi efektivitas pengawasan dan penegakan hukum terhadap profesi Notaris dalam menjalankan kewajibannya. Dengan memahami aspek regulasi dan implementasinya, penelitian ini diharapkan dapat memberikan rekomendasi terkait peningkatan profesionalisme Notaris serta perlindungan hukum bagi para pihak yang melakukan transaksi jual beli tanah melalui mekanisme PPJB.

Penelitian ini menggunakan pendekatan normatif dengan metode analisis kualitatif. Data diperoleh melalui studi kepustakaan yang mencakup peraturan perundang-undangan yang relevan, putusan pengadilan, serta literatur hukum terkait Notaris dan PPJB. Analisis dilakukan dengan menelaah kewajiban dan tanggung jawab Notaris berdasarkan regulasi yang berlaku serta membandingkan implementasinya dengan praktik di lapangan. Selain itu, penelitian ini juga mengkaji bentuk sanksi yang dapat dikenakan terhadap Notaris dalam konteks pelanggaran pembuatan PPJB serta menilai peran pengawasan oleh Majelis Pengawas Notaris dalam menegakkan kepatuhan terhadap regulasi yang ada.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa Notaris memiliki peran penting dalam memastikan keabsahan dan kepastian hukum dalam pembuatan PPJB. Kepatuhan terhadap ketentuan hukum yang berlaku tidak hanya melindungi hak dan kepentingan para pihak, tetapi juga mencegah terjadinya sengketa di kemudian hari. Namun, dalam praktiknya, ditemukan beberapa kendala, seperti kurangnya kelengkapan dokumen dari para pihak serta potensi penyalahgunaan wewenang oleh Notaris yang tidak menjalankan tugasnya sesuai dengan prinsip netralitas. Selain itu, sanksi yang diatur dalam UUJN dan Peraturan Daerah Nomor 8 Tahun 2023, baik dalam bentuk administratif, perdata, maupun pidana, perlu diterapkan secara lebih efektif agar dapat memberikan efek jera dan meningkatkan akuntabilitas profesi Notaris.

Kata Kunci: Kewajiban Notaris, Akta Perjanjian, Retribusi, Retribusi Daerah

ASTRACK

This study aims to analyze the obligations and responsibilities of notaries in drafting the Sale and Purchase Binding Agreement (PPJB) in Bekasi Regency based on Regional Regulation No. 8 of 2023 and the Notary Office Act (UUJN). Additionally, this research seeks to identify the types of sanctions that may be imposed on notaries in case of violations in drafting the PPJB and to evaluate the effectiveness of supervision and law enforcement on the notarial profession. By understanding regulatory aspects and their implementation, this study is expected to provide recommendations for improving notary professionalism and ensuring legal protection for parties involved in land sale and purchase transactions through the PPJB mechanism.

This study employs a normative approach with qualitative analysis methods. Data is obtained through literature studies, including relevant statutory regulations, court rulings, and legal literature related to notaries and PPJB. The analysis is conducted by examining the obligations and responsibilities of notaries based on existing regulations and comparing their implementation with practical applications. Furthermore, this study also examines the types of sanctions applicable to notaries in cases of violations in drafting the PPJB and assesses the supervisory role of the Notary Supervisory Council in ensuring compliance with existing regulations.

The results indicate that notaries play a crucial role in ensuring the validity and legal certainty of the PPJB. Compliance with applicable legal provisions not only protects the rights and interests of the parties involved but also prevents potential disputes in the future. However, in practice, several challenges arise, such as the lack of complete documentation from the parties involved and potential abuse of authority by notaries who fail to uphold neutrality principles. Moreover, sanctions stipulated in the UUJN and Regional Regulation No. 8 of 2023, whether administrative, civil, or criminal, need to be enforced more effectively to create a deterrent effect and enhance the accountability of the notarial profession

Keywords: Notary Obligations, Deed Agreement, Retribution. Regional Levy.

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Negara Indonesia adalah Negara hukum yang berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945 yang menjamin kepastian hukum, ketertiban dan perlindungan hukum yang berlandaskan pada kebenaran dan keadilan. Fungsi hukum sangat penting didalam kehidupan masyarakat yang dapat menentukan hak dan kewajiban seseorang.¹ Pasal 1 ayat 3 Undang-Undang Dasar 1945 juga menegaskan bahwa Indonesia adalah Negara hukum yang berarti segala perbuatan masyarakat harus berlandaskan pada hukum, sebab salah satu tujuan hukum itu sendiri adalah untuk ketertiban, kedamaian, dan kepastian hukum di masyarakat.²

Kebutuhan adanya tempat tinggal atau pemukiman merupakan kebutuhan primer bagi seseorang, perumahan atau pemukiman baik berupa tanah maupun bangunan menjadi hal yang sangat penting sebagai penunjang peningkatan hidup masyarakat. Dalam transaksi sebuah jual beli tanah atau bangunan tidak terlepas dengan adanya suatu perjanjian atau perikatan. Secara garis besar beberapa tahapan proses jual beli dilakukan dihadapan Notaris yang nantinya akan diberi solusi yaitu dengan membuat suatu perjanjian yang biasa disebut dengan Perjanjian

Pengikatan

¹James Yoseph Palenewan, 2024, *Tugas dan Tanggung Jawab Notaris Dalam Pembuatan Akta Autentik*, Widina Media Utama, Bandung, Hal. 9.

² Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945.

Jual Beli yang mana prakteknya sering menimbulkan masalah bisa dari penjual, pembeli atau Notaris itu sendiri.³

Praktik jual beli hak atas tanah dengan objek hak atas tanah didahului dengan suatu perjanjian. Perjanjian tersebut disebut dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang didalam istilah praktiknya disebut dengan PPJB. PPJB yang dimaksud ialah dengan pembayaran lunas yang dibuat dengan kuasa menjual (supriyadi, 2017) . Herlien Budiono mengatakan bahwa Perjanjian pengikatan jual beli yang selanjutnya disebut PPJB, merupakan perjanjian bantuan yang mempunyai fungsi sebagai perjanjian pendahuluan yang bentuknya bebas (Budiono, Artikel Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Mutlak, 2004). Pada umumnya, PPJB dibuat dihadapan Notaris selaku pejabat umum yang berupa akta otentik. PPJB timbul sebelum dilakukannya akta jual beli hak atas tanah. PPJB didalam pembuatannya harus memenuhi syarat sahnya perjanjian sebagaimana yang diatur didalam Pasal 1320 KUHPdata. Apabila PPJB yang dilakukan sesuai dengan Pasal 1320 KUHPdata tersebut maka kedudukan hukum dari perjanjian pengikatan jual beli tersebut menjadi sah dan mengikat.

Dalam kehidupan bermasyarakat dibutuhkan suatu ketentuan yang mengatur pembuktian terjadinya suatu peristiwa, keadaan atau perbuatan hukum, sehingga dalam hukum keperdataan dibutuhkan peran penting akta sebagai dokumen tertulis yang dapat memberikan bukti tertulis atas adanya suatu peristiwa, keadaan atau perbuatan hukum tersebut yang menjadi dasar dari hak atau suatu perikatan. Oleh karena itu diperlukan adanya pejabat umum dan/atau suatu lembaga yang

³ Supriyadi, 2016, Kedudukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah Dalam Perspektif Hukum Pertanahan, *Jurnal Arena Hukum*, vol.9, no.2. Hal. 210

diberikan wewenang untuk membuat akta otentik yang juga dimaksudkan sebagai lembaga notariat.

Lembaga kemasyarakatan yang dikenal sebagai "*notariat*" ini muncul dari kebutuhan dalam pergaulan sesama manusia, yang menghendaki adanya alat bukti dalam hubungan hukum keperdataan yang ada dan/atau terjadi diantara mereka.

Notaris merupakan pejabat umum yang memiliki kewenangan membuat akta-akta terkait tindakan, perjanjian dan keputusan-keputusan yang oleh Perundang-Undangan umum diwajibkan atau para yang bersangkutan supaya dinyatakan dalam surat yang bersifat otentik, menentukan tanggalnya, menyimpan aktanya dan memberikan "*grosse*" (salinan sah), salinan dan kutipannya, dan semuanya itu selama pembuatan akta-akta itu tidak juga diwajibkan kepada pejabat atau khusus menjadi kewajibannya. Akta Notaris berperan penting dalam menciptakan kepastian hukum karena sifat otentiknya dan dapat digunakan sebagai alat pembuktian yang kuat dan penuh bila terjadi masalah yang berhubungan dengan akta tersebut.⁴

Munculnya lembaga Notaris didasari oleh kebutuhan akan alat bukti yang mengikat selain alat bukti saksi. Mengingat alat bukti saksi sudah tidak mencukupi lagi, karena sesuai dengan perkembangan masyarakat dalam hal pembuatan perjanjian yang dilaksanakan oleh masyarakat menjadi semakin rumit dan kompleks.⁵

⁴ Danu Giritono, *Perlindungan Hukum Bagi Notaris Dalam Menjalankan Tugasnya Sebagai Pejabat Umum Berdasarkan Undang Uudang Jabatan Notaris Di Wilayah Kota Kendari*, Sultan Agung Notary Law Review, Volume 2 No. 4, December 2020.

⁵ Habib Adjie (II), 2008, *Sanksi Perdata dan administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*, Refika Aditama, Bandung, hal. 83.

Profesi seorang Notaris adalah profesi hukum yang merupakan suatu profesi yang mulia (*Nobile Officium*) tetapi seorang Notaris bukanlah pegawai negeri seperti yang diatur pada aturan terkait kepegawaian, Notaris merupakan sebuah pekerjaan di bidang swasta yang terikat dengan peraturan jabatan dan Notaris bebas dalam menjalankan profesinya dikarenakan Notaris diangkat dan juga diberhentikan oleh Pemerintah, tetapi Notaris tidak diberikan honor berupa gaji ataupun pensiunan oleh pemerintah, pendapatannya berasal dari honor yang diperoleh dari kliennya.⁶

Notaris adalah salah satu jabatan yang diberikan oleh negara melalui Menteri hukum dan hak asasi manusia sebagai perpanjangan tangan negara yang menjalankan sebagian tugas negara, khususnya di bidang hukum perdata sesuai dengan Undang-Undang Jabatan Notaris.⁷

Notaris dalam menjalankan profesinya memiliki aturan khusus yang di dalamnya diatur terkait segala tindakan serta wewenang Notaris dalam menjalankan jabatannya yaitu pada Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris atau yang setelah ini akan disebut UUJN dan UUJN-P. Definisi terkait jabatan Notaris diatur dalam UUJN-P Pasal 1 yaitu Notaris adalah seorang pejabat umum yang memiliki wewenang untuk membuat akta otentik dan memiliki kewenangan lain yang diatur dalam Undang-Undang ini atau berdasarkan atas

⁶ Herlien Budiono, 2015, Kumpulan Tulisan Hukum Perdata dibidang Kenotariatan Buku Ketiga, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, hal 73

⁷ Ibnu Adi Prasetyo, Bambang Tri Bawono, Dan Nanang Sri Darmadi, 2022, "Peran Dan Tanggung Jawab Notaris Dalam Pembuatan Surat Keterangan Hak Waris Guna Pencairan Dana Simpanan Deposito Berjangka Oleh Ahli Waris", *Sultan Agung Notary Law Review (SANLaR)*, Volume 4 No. 3, hal. 896.

Undang-Undang lainnya. Dalam jabatannya tersimpul suatu sifat dan ciri khas yang membedakan dari jabatan lainnya dalam masyarakat.⁸

Mengenai tanggung jawab Notaris selaku pejabat umum yang berhubungan dengan kebenaran materil dibedakan menjadi 4 (empat), yaitu:

- 1) Tanggung jawab Notaris terhadap kebenaran materil terhadap akta yang dibuatnya
- 2) Tanggung jawab Notaris secara perdata terhadap kebenaran materil dalam akta yang dibuatnya
- 3) Tanggung jawab Notaris berdasarkan Peraturan Jabatan Notaris terhadap kebenaran materil dalam akta yang dibuatnya
- 4) Tanggung jawab Notaris dalam menjalankan tugas jabatannya berdasarkan kode etik Notaris⁹

Kehadiran Notaris memegang peranan penting dalam menciptakan kepastian hukum serta memberi perlindungan hukum bagi masyarakat. Masyarakat membutuhkan seorang Notaris yang bisa dipercaya dan dapat diandalkan serta memberikan jaminan dan bertindak netral tanpa memihak dalam membuat perjanjian yang diharapkan dapat memberikan perlindungan bagi para pihak. Perlindungan yang diberikan ini juga selaras dengan tujuan hukum khususnya dengan melakukan integrasi serta koordinasi dari beberapa kepentingan dalam masyarakat dengan mengatur terkait perlindungan serta pembatasan atas berbagai kepentingan tersebut. Notaris berwenang membuat akta

⁸ Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris

⁹ Zahren Zukri Alyafie Dan Amin Purnawan, 2021, *pelaksanaan Tanggung Jawab Hukum Notaris Terhadap Akta Autentik Yang Dibuatnya Menurut Undang – Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang – Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris Di Kota Kendari*, Sultan Agung Notary Law Review (SANLaR), Volume 3 No. 1, hal.81.

yang isinya memuat kebenaran formil sesuai dengan apa yang diberitahu oleh para penghadap kepada Notaris.¹⁰

Soegondo Notodisejo, memberikan definisi terkait pejabat umum yaitu seseorang yang diangkat serta diberhentikan oleh pihak pemerintah serta diberikan kewenangan juga kewajiban dalam melayani masyarakat publik khususnya pada hal tertentu karena keikut sertaannya dalam menjalankan suatu kekuasaan yang bersumber dari kewibawaan dari Pemerintah. Notaris sebagai pejabat umum haruslah bertindak secara professional dalam menjalankan tugas dan jabatannya yaitu membuat akta yang dimana sebagai alat bukti tertulis dengan kekuatan pembuktian yang sempurna. Dikarenakan Notaris merupakan jabatan kepercayaan yang diberikan oleh pemerintah berdasarkan aturan Perundang-Undangan, maka Notaris harus menjaga harkat dan martabatnya dalam menjalankan tugas dan fungsinya melayani masyarakat khususnya di bidang perdata.¹¹

Matome M. Ratiba, memberikan pengertian mengenai Notaris sebagai berikut: *“notary is a qualified attorneys which is admitted by the court and is an officer of the court in both his office as notary and attorney and as notary he enjoys special privilege”* Pendapat tersebut dapat memiliki arti bahwa Notaris adalah pengacara dengan spesifikasi tertentu yang diakui oleh pengadilan dan merupakan petugas pengadilan, dan juga di kantornya sebagai Notaris dan pengacara, dan sebagai Notaris ia menikmati hak-hak istimewa. Dari pendapat

¹⁰Ahmad Ramadan, 2022. *Peran Majelis Kehormatan Notaris Terhadap Penyitaan Minuta Akta Oleh Penyidik Kepolisian*, Sultan Agung Notary Law Review, Volume 4 No. 3,

¹¹Gomies, F. R. 2020. *Notaris Dalam Status Terpidana Yang Masih Menjalankan Jabatannya*. Jurnal Magister Hukum ARGUMENTUM, 7(1), 16-26. <https://doi.org/10.24123/argu.v7i1.3009> hal. 16

tersebut dapat diketahui bahwa Notaris memiliki 2 (dua) peran, yaitu sebagai pengacara dan sebagai Notaris. Sebagai pengacara ia merupakan bagian dari pengadilan, dan sebagai Notaris ia memiliki hak-hak istimewa.¹²

Pasal 1 Undang-Undang Jabatan Notaris menyatakan bahwa Notaris adalah pejabat umum yang satu-satunya berwenang untuk membuat sebuah akta autentik dan mengatur semua yang berkaitan dengan perbuatan, perjanjian dan penetapan yang diharuskan oleh suatu peraturan umum oleh yang berkepentingan. Hal ini tentunya berkaitan dengan tugas dan kewajiban seorang Notaris dalam menjalankan tugasnya harus amanah, jujur, seksama, mandiri dan tidak berpihak.

Kota Bekasi menjadi kota yang tumbuh dengan infrastuktur paling lengkap dan sangat berpengaruh terhadap harga jual properti, berdasarkan Flash Report Rumah 123 bekasi menjadi wilayah dengan harga rumah tahunan tertinggi di Jabodetabek. tren peminat rumah dibekasi juga mengalami peningkatan hingga akhir tahun 2023 tercatat mencapai sebesar 82,5%.¹³

Proses jual beli rumah tentunya ada berbagai tahapan dan juga beberapa administrasi yang harus di selesaikan baik dari pihak penjual, pembeli atau Notaris itu sendiri dalam Peraturan Daerah Nomor 8 Tahun 2023 Pasal 18 mengatur tentang pengenaan pembayaran BPHTB yang mengatur mengenai pajak dan retribusi. Tentunya dalam hal ini seorang Notaris juga berperan penting untuk menjalankan jabatan Notaris sesuai dengan Undang-Undang Jabata Notaris Pasal 16 yang mengharuskan bertindak amanah, jujur, mandiri, dan tidak berpihak.

¹²Matome M. Ratiba, 2013, , bookboon.com, Pretoria, hal. 28

¹³<https://www.kompas.com/properti/read/2023/10/02/152143321/infrastuktur-dibekasi-paling-lengkap-harga-properti-terus-naik> Diakses tanggal 1 september 2024 pukul 08.20.

Supaya dalam proses Pengikatan Perjanjian Jual Beli di Notaris sesuai dengan Undang-Undang baik dari penjual, pembeli maupun Notaris itu sendiri.

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana Tanggungjawab Notaris dalam membuat Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang tidak sesuai dengan Peraturan Daerah Nomor 8 Tahun 2023 Kabupaten Bekasi dan Undang-Undang Jabatan Notaris?
2. Bagaimana bentuk sanksi yang diberikan kepada Notaris yang tidak melaksanakan Tanggungjawabnya tentang Pelaporan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli sesuai regulasi Peraturan Daerah Nomor 8 Tahun 2023 Kabupaten Bekasi?

C. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui dan Menganalisis Tanggungjawab Notaris dalam membuat Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang tidak sesuai dengan Peraturan Daerah Nomor 8 Tahun 2023 Kabupaten Bekasi dan Undang-Undang Jabatan Notaris.
2. Untuk mengetahui dan menganalisis bentuk sanksi yang diberikan kepada Notaris yang tidak melaksanakan Tanggungjawabnya tentang Pelaporan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli sesuai regulasi Peraturan Daerah Nomor 8 Tahun 2023.

D. Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat baik manfaat secara teoritis maupun manfaat secara praktis, yaitu:

- 1 Manfaat Teoritis

- a. Sebagai sarana meningkatkan pengetahuan bagi penulis terhadap Ilmu Hukum, khususnya dalam bidang kenotariatan.
- b. Sebagai sumbangan kerangka berpikir terhadap Ilmu Hukum, terutama untuk penerapan ilmu yang diperoleh di bangku kuliah terhadap produk hukum dan penerapannya di lapangan atau dalam praktik.
- c. Sebagai bahan kajian dalam merealisasikan teori hukum ke dalam bentuk yang sebenarnya di tengah-tengah masyarakat.

2 Manfaat Praktis.

- a. sebagai bahan kajian dan pertimbangan bagi pihak-pihak mengenai Tanggungjawab Notaris atas dibuatnya akta perjanjian pengikatan jual beli yang tidak sesuai dengan Retribusi Daerah Kabupaten Bekasi.
- b. Hasil penelitian dapat dipergunakan untuk menambah bahan pustaka demi kepentingan akademis khususnya bidang kenotariatan.
- c. Guna memberi jawaban terhadap masalah yang sedang diteliti.

E. Kerangka Konseptual

1. Kewenangan Notaris Dalam Membuat Akta

Notaris merupakan suatu jabatan yang diciptakan oleh Negara berdasarkan undang-undang. Seseorang yang memiliki gelar akademisi hukum, tidak dapat menjadi Notaris apabila tidak melalui pengangkatan yang dilakukan oleh Menteri. Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (selanjutnya disebut Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014

Perubahan UUNJN) memberikan pengertian mengenai Notaris, yang berbunyi sebagai berikut:¹⁴

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

Notaris merupakan pejabat yang diangkat oleh negara untuk mewakili kekuasaan umum negara dalam melakukan pelayanan hukum kepada masyarakat dalam bidang hukum perdata demi terciptanya kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum.

Notaris merupakan suatu Jabatan Umum yang mempunyai karakteristik, yaitu:¹⁵ Sebagai Jabatan. Undang-Undang Jabatan Notaris merupakan unifikasi di bidang pengaturan Jabatan Notaris, artinya satu-satunya aturan hukum dalam bentuk undang-undang yang mengatur Jabatan Notaris di Indonesia, sehingga segala hal yang berkaitan Notaris di Indonesia harus mengacu kepada Undang-Undang Jabatan Notaris. Jabatan Notaris merupakan suatu lembaga yang diciptakan oleh Negara. Menempatkan Notaris sebagai Jabatan merupakan suatu bidang pekerjaan atau tugas yang sengaja dibuat oleh aturan hukum untuk keperluan dan fungsi tertentu (kewenangan tertentu) serta bersifat berkesinambungan sebagai suatu lingkungan pekerjaan tetap.

Pasal 2 Undang-Undang Jabatan Notaris menentukan bahwa Notaris diangkat dan diberhentikan oleh Pemerintah, dalam hal ini menteri yang

¹⁴ Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

¹⁵ Soegianto, 2015, *Etika Profesi dan perlindungan Hukum bagi notaris*, Popup design, Yogyakarta, Hal 3.

membidangi kenotariatan (Pasal 1 angka 14 Undang-Undang Jabatan Notaris). Notaris meskipun secara administratif diangkat dan diberhentikan oleh pemerintah, tidak berarti Notaris menjadi subordinasi (bawahan) dari yang mengangkatnya. Dengan demikian Notaris dalam menjalankan tugas jabatannya:

- 1) Bersifat mandiri (*autonomous*);
 - 2) Tidak memihak siapapun (*impartial*);
 - 3) Tidak tergantung kepada siapapun (*independent*), yang berarti dalam menjalankan tugas jabatannya tidak dapat dicampuri oleh pihak yang mengangkatnya atau oleh pihak lain.
- a. Tidak menerima gaji atau pensiun dari yang mengangkatnya. Notaris meskipun diangkat dan diberhentikan oleh pemerintah, Notaris tetap tidak menerima gaji, pensiun dari pemerintah. Notaris hanya menerima honorarium dari masyarakat yang telah dilayaninya atau dapat memberikan pelayanan cuma-cuma untuk mereka yang tidak mampu.

Kehadiran Notaris untuk memenuhi kebutuhan masyarakat yang memerlukan dokumen hukum yaitu akta autentik dalam bidang hukum perdata, sehingga Notaris mempunyai tanggungjawab untuk melayani masyarakat menggugat secara perdata Notaris, dan menuntut biaya, ganti rugi dan bunga jika ternyata akta tersebut dapat dibuktikan dibuat tidak sesuai dengan aturan hukum yang berlaku, hal ini merupakan bentuk akuntabilitas Notaris kepada masyarakat.

Kewenangan yang diberikan oleh Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Perubahan UUJN, kepada Notaris bertujuan untuk meyakinkan dalam akta autentik akan hal-hal:¹⁶

- 1) Perbuatan hukum (*rechts handeling*);
- 2) Perbuatan nyata (*feitelijke handeling*);
- 3) Perjanjian (*verbintenis*);
- 4) Ketetapan

Notaris di sini hanya mencatat atau menuangkan suatu perbuatan hukum yang dilakukan oleh para pihak/penghadap ke dalam akta. Notaris hanya mengkonstatir apa yang terjadi, apa yang dilihat, dan dialaminya dari para pihak/penghadap tersebut berikut menyesuaikan syarat-syarat formil pembuatan akta autentik kemudian menuangkannya ke dalam akta. Notaris tidak diwajibkan untuk menyelidiki kebenaran isi materiil dari akta autentik tersebut. Hal ini mewajibkan Notaris untuk bersikap netral dan tidak memihak serta memberikan nasihat hukum bagi klien yang meminta petunjuk hukum pada Notaris yang bersangkutan.

Seorang Notaris dalam menjalankan jabatannya terkait dengan kewenangannya juga mempunyai tugas yang harus dipatuhi sesuai dengan Peraturan Jabatan Notaris dan Kode Etik Notaris. Tugas Notaris adalah mengkonstatir hubungan hukum antara para pihak dalam bentuk tertulis dan format tertentu, sehingga merupakan suatu akta autentik. Ia adalah pembuat dokumen yang kuat dalam suatu proses hukum. Maka tugas pokok dari

¹⁶Soetardjo Soemoatmodjo, 1986, *Apakah Notaris, PPAT, Pejabat Lelang Kelas II*, Yogyakarta, Liberty, Hal. 48

Notaris, adalah membuat akta-akta autentik, sebagaimana yang tercantum dalam Pasal 1868 KUH Perdata.

Notaris dalam mengemban tugasnya baik dari segi kewenangan maupun kewajiban, Notaris harus bertanggungjawab, artinya:¹⁷

- a. Notaris dituntut melakukan pembuatan akta dengan baik dan benar, artinya akta yang dibuat itu memenuhi kehendak hukum dan permintaan pihak yang berkepentingan karena jabatannya.
- b. Notaris dituntut menghasilkan akta yang bermutu, artinya akta yang dibuatnya sesuai dengan aturan hukum dan kehendak pihak yang berkepentingan dalam arti sebenarnya, bukan mengada-ada. Notaris harus menjelaskan kepada pihak yang berkepentingan kebenaran isi dan prosedur akta yang dibuatnya itu.
- c. Berdampak positif, artinya siapapun akan mengakui akta Notaris itu mempunyai kekuatan bukti sempurna.

Notaris mempunyai tanggungjawab materiil dan formil terhadap akta yang dibuatnya. Notaris bertanggungjawab atas keabsahan akta autentik yang dibuatnya dan jika ternyata terdapat cacat hukum sehingga akta tersebut kehilangan otentisitasnya serta merugikan pihak yang berkepentingan maka Notaris dapat dituntut untuk mengganti biaya, ganti rugi dan bunga. Sedangkan Mengenai tanggungjawab materiil terhadap akta yang dibuat di hadapan Notaris perlu ditegaskan bahwa dengan kewenangan Notaris dalam pembuatan

¹⁷Tan Thong Kie, 2000, *Studi Notariat, Serba-Serbi Praktek Notaris*, Buku I, (Jakarta: PT. Ichtiar Baru Van Hoeve, Hal. 159.

akta autentik bukan berarti Notaris dapat secara bebas sesuai kehendaknya membuat akta autentik tanpa adanya para pihak yang meminta dibuatkan akta.

2. Perjanjian pengikatan jual beli

Perjanjian pengikatan jual beli merupakan perjanjian yang tidak berbeda dengan perjanjian pada umumnya. Perjanjian ini lahir akibat adanya sifat terbuka dari Buku III KUHPdata, yang memberikan kebebasan yang seluas-luasnya kepada subyek hukum untuk mengadakan perjanjian yang berisi apa saja dan berbentuk apa saja, asalkan tidak melanggar peraturan perundang-undangan, ketertiban umum dan kesusilaan. Perjanjian pengikatan jual beli merupakan suatu terobosan baru yang lahir sebagai akibat terhambatnya atau terdapatnya beberapa persyaratan yang berkaitan dengan jual beli hak atas tanah yang akhirnya menghambat penyelesaian transaksi dalam jual beli hak atas tanah.

Persyaratan tersebut ada yang lahir dari peraturan perundang-undangan yang ada dan ada juga yang timbul sebagai kesepakatan para pihak yang akan melakukan jual beli hak atas tanah. Persyaratan yang timbul dari undang-undang misalnya Akta Jual Beli (AJB) tanah yang akan dijual seharusnya atas nama pihak penjual, tetapi dalam AJB tersebut belum dibalik nama ke atas nama pihak penjual. Umumnya persyaratan yang sering timbul adalah persyaratan yang lahir dari kesepakatan para pihak yang akan melakukan jual beli, misalnya pada saat akan melakukan jual beli, tanah yang akan dijual belum mempunyai sertifikat hak milik karena tanah tersebut awalnya merupakan tanah hak milik adat yang belum didaftarkan, dengan keadaan di atas tentunya akan menghambat untuk pembuatan akta jual belinya,

karena pejabat pembuat akta tanah akan menolak untuk membuatkan akta jual belinya karena belum selesainya semua persyaratan tersebut, untuk tetap dapat melakukan jual beli maka para pihak sepakat bahwa jual beli akan dilakukan setelah Akta Jual Beli (AJB) sudah di balik nama ke atasnama pihak penjual dan sertifikat tanah hak milik adat akan di urus oleh salah satu pihak, untuk menjaga agar kesepakatan itu terlaksana dengan baik sementara persyaratan yang diminta bisa di urus maka biasanya pihak yang akan melakukan jual-beli menuangkan kesepakatan awal tersebut dalam bentuk perjanjian yang kemudian dikenal dengan nama perjanjian pengikatan jual beli.

Isi dari perjanjian pengikatan jual beli adalah berupa janji-janji atau ketentuan tentang pemenuhan terhadap syarat-syarat dalam perjanjian jual beli seperti janji untuk melakukan pengurusan sertifikat tanah sebelum jual beli dilakukan yang diurus oleh salah satu pihak atau hak dan kewajiban masing-masing pihak sebelum akta jual beli dibuat, selain janji-janji biasanya dalam perjanjian pengikatan jual beli juga dicantumkan tentang hak memberikan kuasa kepada pihak pembeli. Menurut Pasal 1792 KUHPdata pemberian kuasa adalah suatu perjanjian dengan mana seseorang memberikan kekuasaannya (wewenang) kepada seseorang lain, yang menerimanya untuk atas namanya menyelenggarakan urusan, hal ini terjadi apabila pihak penjual berhalangan untuk hadir dalam melakukan penandatanganan akta jual beli di hadapan pejabat pembuat akta tanah (PPAT).

3. Retribusi Daerah

Menurut pasal 1 angka 64 UU PDRD, Retribusi Daerah yang selanjutnya disebut dengan Retribusi adalah pungutan daerah sebagai

pembayaran atas jasa atau pemberian izin tertentu yang khusus disediakan dan/atau diberikan oleh Pemerintah Daerah untuk kepentingan orang pribadi atau badan.¹ Begitu pula dalam PERDA No 1 Tahun 2017 yang merupakan revisian atas PERDA No 23 Tahun 2011, mengenai pengertian dari retribusi daerah sama seperti yang terkandung di dalam pasal 1 angka 64 UU PDRD.

Retribusi daerah menurut UU No. 18 Tahun 1997 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah sebagaimana telah diubah terakhir dengan UU No. 34 Tahun 2000 dan Peraturan Pemerintah Nomor 66 Tahun 2001 tentang Retribusi Daerah dapat dikelompokkan menjadi 3 (tiga) yaitu:

a. Retribusi Jasa Umum

Jasa Umum Merupakan jasa yang disediakan atau yang diberikan oleh Pemerintah Daerah untuk tujuan kepentingan dan kemanfaatan masyarakat umum. Bentuk jasa umum yang disediakan atau diberikan oleh Pemerintah Daerah kepada masyarakat umum diwujudkan dalam jasa pelayanan. Dengan demikian, retribusi jasa umum adalah retribusi yang dikenakan terhadap orang pribadi atau badan yang menggunakan atau menikmati pelayanan jasa umum yang disediakan atau yang diberikan oleh pemerintah.

b. Retribusi Jasa Usaha

Retribusi Jasa Usaha adalah retribusi atas jasa yang disediakan oleh Pemerintah Daerah dengan menganut prinsip komersial karena pada dasarnya dapat pula disediakan oleh sektor swasta.

c. Retribusi Perizinan Tertentu

Retribusi perizinan tertentu adalah retribusi atas kegiatan tertentu Pemerintah Daerah dalam rangka pemberian izin kepada orang pribadi atau badan yang dimaksudkan untuk pembinaan, pengaturan, pengendalian, dan pengawasan atas kegiatan pemanfaatan ruang, penggunaan sumber daya alam, barang, prasarana, sarana, atau fasilitas tertentu guna melindungi kepentingan umum dan menjaga kelestarian lingkungan. Retribusi perizinan memiliki peran ganda, selain berfungsi utama sebagai pengatur, retribusi perizinan juga berfungsi sebagai sumberpendapatan daerah. Tepatnya fungsi utama retribusi perizinan merupakan instrument yang digunakan untuk melakukan pengaturan, pembinaan, pengendalian, maupun pengawasan. Hal ini dimaksudkan guna melindungi kepentingan umum dan menjaga kelestarian lingkungan. Pengaturan, pengawasan pengendalian dan pengarahan ini diperlukan agar masyarakat tidak sesuka hatinya melakukan kegiatan ekonomi dan kegiatan lainnya di luar ketentuan yang diberikan oleh pemerintah daerah yang dapat membahayakan kepentingan umum dan kelestarian lingkungan.¹⁸

4. Peraturan pemerintah nomor 35 tahun 2023 tentang ketentuan umum pajak daerah dan retribusi daerah.

Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 35 Tahun 2023 tentang Ketentuan Umum Pajak Daerah dan Retribusi Daerah merupakan peraturan yang menjadi pedoman nasional dalam pengelolaan pajak dan retribusi daerah. PP ini dikeluarkan sebagai turunan dari Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Daerah. Tujuannya

¹⁸Erly Suandi, 2008, *perencanaan pajak edisi keempat*, Jakarta, salemba empat, Hal. 8

adalah untuk menciptakan kerangka hukum yang seragam, transparan, dan akuntabel dalam pelaksanaan pajak dan retribusi di seluruh wilayah Indonesia.

PP ini mengatur prinsip-prinsip dasar dalam pemungutan pajak daerah dan retribusi daerah, meliputi asas keadilan, kepastian hukum, efisiensi, dan efektivitas. Prinsip-prinsip tersebut menjadi landasan bagi pemerintah daerah dalam menetapkan tarif, melakukan pemungutan, serta mengelola pendapatan dari pajak dan retribusi. Dengan demikian, PP ini memastikan bahwa pengelolaan pajak dan retribusi tidak memberatkan masyarakat, namun tetap memberikan kontribusi signifikan terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD).¹⁹

Salah satu poin penting dalam PP Nomor 35 Tahun 2023 adalah pengaturan jenis-jenis pajak dan retribusi daerah yang dapat dipungut. Pajak daerah mencakup pajak seperti Pajak Kendaraan Bermotor (PKB), Pajak Hotel, Pajak Restoran, Pajak Hiburan, dan Pajak Penerangan Jalan. Sementara itu, retribusi daerah meliputi retribusi jasa umum, jasa usaha, dan perizinan tertentu. PP ini juga menegaskan bahwa pemerintah daerah tidak dapat menetapkan jenis pajak atau retribusi di luar yang telah diatur.²⁰

Dalam hal pengawasan dan penegakan hukum, PP ini memberikan kewenangan kepada pemerintah daerah untuk melakukan audit terhadap wajib pajak yang diduga tidak patuh. Audit dilakukan berdasarkan data dan informasi yang diperoleh melalui sistem perpajakan. Jika ditemukan pelanggaran,

¹⁹JDIH Kabupaten Gresik Jaringan Dokumentasi dan Informasi Hukum Kabupaten Gresik, <https://jdih.gresikkab.go.id/pencarian?subjek=PAJAK> , Di akses pada tanggal 01 November 2024, pukul 14.00 WIB

²⁰Peraturan Pemerintah Republik Indonesia nomor 35 Tahun 2023, <https://perpajakan.ddtc.co.id/sumber-hukum/peraturan-pusat/peraturan-pemerintah-35-tahun-2023> Di akses pada tanggal 01 November 2024, pukul 14.00 WIB

pemerintah daerah dapat memberikan sanksi administratif berupa denda, bunga, atau bahkan pencabutan izin usaha.²¹

PP ini juga mengatur insentif bagi wajib pajak yang patuh sebagai upaya untuk mendorong kesadaran masyarakat dalam melaksanakan kewajiban perpajakan. Insentif tersebut dapat berupa pengurangan tarif pajak, pembebasan sementara, atau program penghargaan bagi wajib pajak yang memberikan kontribusi signifikan terhadap penerimaan daerah. Kebijakan insentif ini diharapkan dapat meningkatkan kepatuhan sukarela wajib pajak.²²

Selain itu, PP ini menegaskan pentingnya kerja sama antar daerah dalam pengelolaan pajak dan retribusi. Daerah yang memiliki objek pajak lintas wilayah diharapkan dapat berkoordinasi untuk memastikan bahwa tidak ada duplikasi pemungutan pajak. Kerja sama ini juga mencakup pengelolaan data wajib pajak secara terintegrasi antar daerah.²³

Secara keseluruhan, PP Nomor 35 Tahun 2023 memberikan landasan hukum yang kokoh bagi pengelolaan pajak dan retribusi daerah di Indonesia. Implementasi yang tepat dari PP ini diharapkan mampu menciptakan sistem

²¹Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 35 Tahun 2023 Tentang Ketentuan Umum Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah, <https://jdih.lampungprov.go.id/product-hukum/provinsi/10607/ketentuan-umum-pajak-daerah-dan-retribusi-daerah> , Di akses pada tanggal 01 November 2024, pukul 14.00 WIB

²²Pajak Daerah Pasca Berlakunya Peraturan Daerah Kabupaten Bekasi Nomor 8 Tahun 2023 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, bekasi <https://mmc.kabupatenbekasi.go.id/berita/pajak-daerah-pasca-berlakunya-peraturan-daerah-kabupaten-bekasi-barat-nomor-8-tahun-2023-tentang-pajak-daerah-dan-retribusi-daerah>, Di akses pada tanggal 01 November 2024, pukul 14.00 WIB

²³Konsultasi Publik Rancangan Peraturan Pemerintah Tentang Ketentuan Umum Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (RPP KUPDRD, <https://djpk.kemenkeu.go.id/?p=28827> , Di akses pada tanggal 01 November 2024, pukul 14.00 WIB

perpajakan daerah yang lebih transparan, adil, dan berkelanjutan, sehingga berkontribusi pada pembangunan nasional yang inklusif dan merata.

Salah satu tugas utama Notaris dalam konteks pajak daerah adalah menyusun dan mengesahkan dokumen hukum yang berkaitan dengan pengalihan hak atas tanah dan bangunan. Hal ini bersinggungan langsung dengan Pajak Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), salah satu pajak daerah yang diatur dalam PP No. 35 Tahun 2023. Notaris wajib memastikan bahwa BPHTB telah dilunasi oleh pihak yang berkewajiban sebelum akta pengalihan hak dapat diterbitkan. Kewajiban ini sejalan dengan prinsip profesionalisme dan kepatuhan hukum sebagaimana diatur dalam UUJN.

Terkait perlindungan data wajib pajak yang diatur dalam PP, Notaris juga memiliki tanggung jawab yang relevan sesuai dengan UUJN. Notaris wajib menjaga kerahasiaan data klien yang diperoleh dalam pelaksanaan tugas mereka. Ketentuan ini mencerminkan perlindungan hukum terhadap privasi wajib pajak dan menjamin bahwa data tidak disalahgunakan.

5. Perda nomor 8 tahun 2023 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.

Peraturan Daerah (Perda) Nomor 8 Tahun 2023 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah adalah regulasi yang dikeluarkan untuk mengatur sistem perpajakan dan retribusi yang menjadi sumber pendapatan asli daerah (PAD). Perda ini bertujuan untuk meningkatkan pendapatan daerah, menciptakan keadilan, dan memberikan kepastian hukum dalam pemungutan pajak serta retribusi.

Untuk dapat menentukan dasar pengenaan retribusi atau objek retribusi terhadap potensi pendapatan daerah, maka perlu dilakukan penilaian terhadap potensi pendapatan daerah tersebut. Ada beberapa kriteria yang harus dipenuhi agar potensi pendapatan daerah yang dapat dikenai retribusi, yaitu : kecukupan dan elastisitas, keadilan, kemampuan administrasi, kesepakatan politik dan penilaian retribusi oleh pemerintah daerah

Selain pajak, Perda ini juga membahas retribusi daerah, yang meliputi retribusi jasa umum, jasa usaha, dan perizinan tertentu. Retribusi ini bertujuan untuk meningkatkan pelayanan publik dan mendorong pertumbuhan ekonomi lokal. Salah satu poin penting dalam Perda ini adalah penguatan basis data pajak dan retribusi melalui digitalisasi sistem. Sistem ini dirancang untuk mempermudah masyarakat dalam melaksanakan kewajiban mereka dan meminimalkan potensi kebocoran pendapatan daerah.

Perda Nomor 8 Tahun 2023 juga mengatur sanksi bagi pelanggaran, baik administratif maupun pidana. Hal ini bertujuan untuk memberikan efek jera kepada pelanggar serta menjamin kepatuhan wajib pajak dan wajib retribusi. Di dalamnya, terdapat ketentuan tentang insentif bagi wajib pajak yang patuh, seperti pengurangan tarif, pembebasan sementara, atau program penghargaan. Insentif ini diharapkan mendorong kesadaran masyarakat untuk membayar pajak tepat waktu. Untuk meningkatkan efektivitas pelaksanaan, Perda ini memberikan kewenangan kepada pemerintah daerah untuk bekerja sama dengan instansi lain, seperti perbankan dan lembaga teknologi informasi.

Kerja sama ini bertujuan untuk mempermudah proses pembayaran pajak dan retribusi.

Keberadaan Perda Nomor 8 Tahun 2023 diharapkan dapat menjadi dasar hukum yang kuat untuk menciptakan sistem perpajakan dan retribusi yang lebih baik, efisien, dan berkeadilan. Dengan pengelolaan yang baik, Perda ini diharapkan mampu meningkatkan kesejahteraan masyarakat, memperkuat pembangunan daerah, dan menjadikan daerah lebih mandiri dalam hal keuangan. Perda ini menjadi tonggak penting dalam pengelolaan pajak dan retribusi daerah di Indonesia, memberikan dasar hukum yang jelas serta mendorong pembangunan yang berkelanjutan dan inklusif.

Perda Nomor 8 Tahun 2023 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah memiliki hubungan yang erat dengan profesi Notaris, khususnya dalam peran mereka sebagai pihak yang terlibat dalam berbagai transaksi hukum yang memiliki implikasi perpajakan. Notaris sering kali menjadi mediator dalam penyusunan dokumen yang terkait dengan pajak, seperti perjanjian jual beli, hibah, dan pengurusan warisan. Dalam hal ini, Notaris memiliki kewajiban untuk memastikan bahwa klien mematuhi kewajiban perpajakan yang diatur dalam Perda tersebut.

F. Kerangka Teori

1. Teori tanggung jawab Hukum

Konsep tanggungjawab juga dikemukakan oleh pencetus teori hukum murni yaitu Hans Kelsen. Menurut Hans Kelsen, tanggung jawab berkaitan erat dengan kewajiban, namun tidak identik.

Kewajiban tersebut muncul karena adanya aturan hukum yang mengatur dan memberikan kewajiban kepada subyek hukum. Subyek hukum yang dibebani kewajiban harus melaksanakan kewajiban tersebut sebagai perintah dari aturan hukum. Akibat tidak terlaksananya perintah maka akan timbul sebuah sanksi yang merupakan tindakan paksa dari aturan hukum supaya kewajiban dapat dilaksanakan dengan baik oleh subyek hukum. Menurut Hans subyek hukum yang dikenakan sanksi tersebut dikatakan bertanggung jawab atau secara hukum bertanggung jawab atas pelanggaran.²⁴

2. Teori Perlindungan Hukum

Menurut Fitzgerald sebagaimana dikutip Satjipto Raharjo awal mula dari munculnya teori perlindungan hukum ini bersumber dari teori hukum alam atau aliran hukum alam. Aliran ini dipelopori oleh Plato, Aristoteles (murid Plato), dan Zeno (pendiri aliran *Stoic*). Menurut aliran hukum alam menyebutkan bahwa hukum itu bersumber dari Tuhan yang bersifat universal dan abadi, serta antara hukum dan moral tidak boleh dipisahkan. Para penganut aliran ini memandang bahwa hukum dan moral adalah cerminan dan aturan secara internal dan eksternal dari kehidupan manusia yang diwujudkan melalui hukum dan moral.²⁵

Hukum berfungsi sebagai pelindungan kepentingan manusia, agar kepentingan manusia terlindungi, hukum harus dilaksanakan

²⁴Hans Kelsen, 2008, *Pure Theory of Law, Terjemah, Raisul Muttaqien, Teori Hukum Murni: Dasar-Dasar Ilmu Hukum Normatif*, Cetakan Keenam, Penerbit Nusa Media, Bandung, hal. 136.

²⁵ Satjipto Raharjo, 2000, *Ilmu Hukum*, PT. Citra Aditya Bakti, Cet-IV, Bandung, Hal 53

secara profesional. Pelaksanaan hukum dapat berlangsung normal, damai, dan tertib. Hukum yang telah dilanggar harus ditegakkan melalui penegakkan hukum. Penegakkan hukum menghendaki kepastian hukum, kepastian hukum merupakan perlindungan yustisiabel terhadap tindakan sewenang-wenang. Masyarakat mengharapkan adanya kepastian hukum karena dengan adanya kepastian hukum masyarakat akan tertib, aman dan damai.

G. Metode Penelitian

1. Metode Pendekatan

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan Normatif. Metode pendekatan yuridis normatif atau penelitian hukum doctrinal, yaitu suatu penelitian hukum yang mempergunakan sumber data sekunder. Dilakukan dengan menekankan dan berpegang pada segi-segi yuridis. Penelitian hukum normatif merupakan penelitian kepustakaan, yaitu penelitian terhadap data sekunder. Data sekunder mempunyai ruang lingkup yang meliputi surat-surat pribadi, buku-buku, sampai pada dokumen-dokumen resmi yang dikeluarkan oleh pemerintah.²⁶

2. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi penelitian ini adalah deskriptif analitis, yaitu cara atau prosedur memecahkan masalah penelitian dengan cara memaparkan keadaan obyek yang diteliti (seseorang, lembaga, masyarakat, perusahaan, instansi dan

²⁶Soerjono Soekantodan Sri Mamudji, 2004, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, cetakan kedelapan, Sinar Grafika, Jakarta, Hal 24.

lain-lain), sebagaimana adanya berdasarkan fakta-fakta aktual pada saat sekarang.²⁷

3. Jenis dan sumber data.

Jenis dan sumber data yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah:²⁸

1) Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer merupakan bahan hukum yang bersifat autoteratif berupa peraturan perundang - undangan.

- a) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
- b) KUHPerdata (Kitab Undang-Undang Hukum Perdata)
- c) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris.
- d) Peraturan Pemerintah nomor 35 tahun 2023 tentang ketentuan umum pajak daerah dan retribusi daerah
- e) Peraturan Daerah Nomor 8 tahun 2023 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah Kabupaten Bekasi.

2) Bahan Hukum Sekunder

Bahan-bahan Hukum Sekunder, antara lain:

- a) Buku-buku mengenai Kenotariatan serta buku-buku yang terkait lainnya;
- b) Tesis sbelumnya;
- c) Jurnal, artikel;

²⁷ H. Hadari, HM. Martini Hadari, 1992, *Instrumen Penelitian Bidang Sosial*, GajahMada University Press, Yogyakarta, Hal. 42

²⁸ Ibid Hal. 53

d) Internet.

3) Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier merupakan bahan hukum yang memberikan penjelasan dan petunjuk sebagai data pelengkap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Bahan-bahan hukum tersier ini seperti kamus hukum, internet, dan ensiklopedia.

4. Metode Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data diperoleh dari penelitian kepustakaan yang didukung penelitian lapangan. Penelitian kepustakaan (*library research*) yaitu menghimpun data dengan melakukan penelaahan bahan kepustakaan atau data sekunder yang meliputi bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier.²⁹ Sumber data tertulis atau gambar berbentuk dokumen resmi, buku, majalah, arsip, dokumen yang terkait dengan permasalahan penelitian.³⁰

5. Metode Analisis Data

Setelah pengumpulan data dilakukan, maka data tersebut dianalisa secara kualitatif,³¹ yaitu analisis data yang tidak mempergunakan angka- angka tetapi berdasarkan atas peraturan perundang-undangan, pandangan-pandangan nara sumber hingga dapat menjawab permasalahan dari penelitian ini. Semua data yang diperoleh disusun secara sistematis, diolah dan diteliti serta

²⁹ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Op.Cit*, Hal.39

³⁰ Sudarto, 2002, *Metodelogi Penelitian Filsafat*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, Hal.. 71

³¹ Bambang Sunggono, 1997, *Metodologi Penelitian Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, Hal. 10

dievaluasi. Kemudian data dikelompokkan atas data yang sejenis, untuk kepentingan analisis, sedangkan evaluasi dan penafsiran dilakukan secara kualitatif yang dicatat satu persatu untuk dinilai kemungkinan persamaan jawaban. Oleh karena itu data yang telah dikumpulkan kemudian diolah, dianalisis secara kualitatif dan diterjemahkan secara logis sistematis untuk selanjutnya ditarik kesimpulan dengan menggunakan metode pendekatan deduktif. Kesimpulan adalah merupakan jawaban khusus atas permasalahan yang diteliti, sehingga diharapkan akan memberikan solusi atas permasalahan dalam penelitian ini.

H. Sistematika Penulisan

Pembahasan hasil penelitian dijabarkan dan untuk mengantarkan pembaca pada inti isi 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, perumusan masalah, tujuan penelitian, dan manfaat penelitian. Oleh karena itu maka diuraikan juga kerangka pemikiran yang digunakan serta Metode Penelitian, Jadwal Penelitian dan Sistematika Penulisan.

BAB II : TINJAUAN PUSTAKA

Bab Ini Menguraikan Mengenai Tentang Tinjauan Umum Maupun Khusus Terkait Kewajiban Notaris Atas Dibuatnya Akta Perjanjian Pengikatan Jual

Beli Dihubungkan Dengan Perda 8 Tahun 2023 Dan Undang-Undang Jabatan Notaris (Studi Kasus Di Wilayah Kabupaten Bekasi)

BAB III : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Bab ini menguraikan tentang hasil penelitian, pembahasan dan hasil dari data-data, sesuai yang dijelaskan pada bab pendahuluan, kemudian langsung di analisis. Analisis diarahkan untuk menjawab rumusan masalah.

BAB IV : PENUTUP

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



BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Mengenai pengikatan jual beli

1. Kewenangan Notaris untuk membuat akta pengikatan jual beli

Negara Kesatuan Republik Indonesia adalah negara hukum yang berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 untuk menjamin kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum bagi setiap warga negara. Untuk menjamin ketertiban dan ketetapan diperlukan perlindungan hukum dan peristiwa hukum yang dilakukan dihadapan atau penguasa.³²

Perkataan notaris berasal dari perkataan *notarius*,³³ ialah nama yang pada zaman Romawi, diberikan kepada orang-orang yang menjalankan pekerjaan menulis. Nama *notarius* lambatlaun mempunyai arti berbeda dengan semula, sehingga kira-kira pada abad ke-dua sesudah masehi yang disebut dengan nama itu ialah mereka yang mengadakan pencatatan dengan tulisan cepat.³⁴

Notaris dalam bahasa Inggris disebut dengan *Notary*, sedangkan dalam bahasa belanda disebut dengan *VanNotaris*. Notaris mempunyai peranan yang sangat penting dalam lalu lintas hukum, khususnya dalam bidang hukum

³²M. Luthfan Hadi Darus, 2017, *Hukum Notaris Dan Tanggung Jawab Jabatan Notaris*, Uii Press, Yogyakarta, Hal. 1.

³³Habib Adjie, 2011, *Mengenal Notaris Syari'ah*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, Hal. 7.

³⁴R. Soegono Notodisoerjo Op.cit, *Hukum Notariat Di Indonesia Suatu Penjelasan*, Hal. 13.

keperdataan, karena Notaris berkedudukan sebagai pejabat publik yang mempunyai kewenangan untuk membuat akta dan kewenangan lainnya³⁵

Notaris merupakan profesi hukum sehingga profesi Notaris merupakan profesi yang mulia. Akta Notaris dapat menjadi landasan hukum tentang status harta, hak dan kewajiban seseorang. Kekeliruan akta yang dibuat oleh Notaris dapat menyebabkan seseorang dirampas haknya atau dibebani kewajiban seseorang atas sesuatu hal, oleh karena itu Notaris dalam menjalankan tugasnya masing-masing harus mematuhi berbagai ketentuan dalam Undang-Undang tentang kenotariatan. Istilah pejabat umum merupakan istilah *Open bare Amb tenaren* yang tertuang dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, yang diundangkan pada tanggal 16 November 2004 dalam Lembaran Negara Notaris.

Notaris adalah pejabat umum yang berwenang membuat akta autentik dan kewenangan lainnya, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris. Notaris merupakan jabatan kepercayaan. Hal ini mengandung makna yaitu mereka yang menjalankan tugas jabatan dapat dipercaya dan dalam menjalankan tugas jabatannya, Notaris mempunyai kewajiban merahasiakan segala sesuatu mengenai akta yang dibuat dan segala keterangan yang diperolehnya guna pembuatan akta sesuai dengan sumpah atau janji jabatan, kecuali Undang-Undang menentukan lain, sebagaimana disebutkan dalam Pasal 16 ayat (1) huruf

³⁵Salim Hs, 2015, *Teknik Pembuatan Suatu akta konsep Teoritis, Kewenangan Notarism Bentuk dan Minuta Akta*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, Hal. 33.

e tentang Undang-Undang Jabatan Notaris. Ditegaskan pula, bahwa untuk merahasiakan segala sesuatu yang berhubungan dengan akta dan surat-surat lainnya adalah untuk melindungi kepentingan semua pihak yang terkait dengan akta tersebut.³⁶

Jabatan yang diemban Notaris adalah suatu jabatan kepercayaan yang diberikan oleh Undang-Undang dan masyarakat, dalam menjalankan jabatannya seorang Notaris tidak cukup hanya memiliki keahlian hukum tetapi juga harus dilandasi tanggung jawab dalam melaksanakan kepercayaan yang diberikan kepadanya dengan menjunjung tinggi nilai-nilai moral, etika hukum dan martabat serta keluhuran jabatannya, sebab apabila hal tersebut diabaikan oleh Notaris maka akan berbahaya bagi masyarakat umum yang dilayaninya. Peran dan kewenangan Notaris sangat penting, oleh karena itu Notaris harus dapat menjalankan profesinya secara profesional, berdedikasi tinggi serta selalu menjunjung harkat dan martabatnya dengan menegakan Kode Etik Notaris. Dalam menjalankan jabatannya Notaris harus mematuhi seluruh kaedah moral yang telah hidup dan berkembang dimasyarakat. Selain dari adanya tanggung jawab dan etika profesi, adanya integritas dan moral yang baik merupakan persyaratan penting yang harus dimiliki oleh seorang Notaris.

Jabatan atau pekerjaan Notaris sudah dikenal dalam Islam sejak diturunkannya AlQur'an. Ayat yang pertama kali diturunkan oleh Allah SWT kepada Nabi Muhammad SAW melalui malaikat Jibril AS adalah

³⁶Habib Adji, *Merajut Pemikiran Dalam Dunia Notaris & PPAT*, Op.Cit, Hal. 12

perintah membaca *Iqra*, yaitu yang berbunyi “dengan nama Tuhanmu yang menciptakan”. Al-Qur’an memang tidak diturunkan secara tertulis, namun konsekuensi perintah baca itu mengharuskan adanya tulisan. Kemudian perintah menulis dilanjutkan dengan Surat Al-Baqarah, ayat (282), yang menjelaskan apabila bertransaksi maka harus ditulis dan disaksikan oleh dua orang saksi dan pekerjaan seorang Notaris adalah menuliskan sebuah akta autentik dari keterangan para pihak.³⁷

وَلَا يَأْتِيَكُمُ الْيَقِينُ مَا عَلَّمَهَا اللَّهُ فَاُكْتُبْ

Terjemahnya: Dan janganlah penulis enggan menuliskannya sebagaimana Allah telah mengajarkannya, maka hendaklah ia menulis.(Al-Baqarah:282)

Sebagaimana dijelaskan diatas, janganlah penulis enggan menuliskannya sebagaimana Allah SWT telah mengajarkannya, artinya seorang yang pandai menulis tidak boleh menolak apa bila diminta untuk mencatatnya buat orang lain, tiada suatu hambatanpun baginya untuk melakukan hal ini. Sebagaimana Allah SWT telah mengajarkan kepadanya apa yang belum ia ketahui sebelumnya, maka hendaklah ia bersedekah kepada orang lain yang tidak pandai menulis melalui tulisannya.³⁸

إِنَّا لَنَهْدِيكُمْ سُبُلَكُمْ فَكُذِّبْ

Terjemahnya: Sesungguhnya Allah SWT tidak menunjuki orang yang melampaui batas lagi pendusta (QS.Ghafir:28).

Sebagaimana penjelasan ayat diatas mengenai pendusta, ialah orang yang berkata bohong dan memberikan keterangan palsu. Jika dalam

³⁷ <https://www.tokopedia.com/s/quran/al-baqarah/ayat-282> diakses pada 20 November 2024, Pukul 08:00 WIB

³⁸ Al-Imam Abul Fida Ismail Ibnu Katsir ad-Dimasyqi, 2005, *Tafsir Ibnu Katsir, Juz III*, Sinar Bandung Algensindo, Bandung, Hal.190.

memberikan keterangan dihadapan Notaris itu tidak benar adanya, dan akta yang dibuat oleh Notaris menimbulkan suatu perkara karena keterangan palsu tersebut maka bukan hanya Notaris saja yang dirugikan melainkan juga para pihak yang menghadap kepada Notaris. Kerugian yang dapat ditimbulkan dari keterangan palsu yang diberikan oleh para pihak dapat berupa kekuatan pembuktian akta autentik yang dibuat oleh Notaris bisa menjadi akta dibawah tangan. Akta dibawah tangan mempunyai kekuatan pembuktian sepanjang para pihak mengakuinya atau tidak adanya penyangkalan dari salah satu pihak, jika para pihak mengakuinya maka akta dibawah tangan tersebut mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna sebagai akta autentik. Jika ada salah satu pihak yang tidak mengakuinya maka beban pembuktian diserahkan kepada pihak yang menyangkal akta tersebut dan penilaian penyangkalan atas bukti tersebut diserahkan kepada badan peradilan dalam hal ini majelis hakim. Dalam pasal 242 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Pidana tentang sumpah palsu menjelaskan bahwa “barang siapa dalam keadaan Undang-Undang menentukan supaya memberi keterangan diatas sumpah, mengadakan akibat hukum kepada keterangan yang demikian, dengan sengaja memberi keterangan palsu diatas sumpah, baik dengan lisan atau tulisan, secara pribadi maupun oleh kuasanya yang khusus ditunjuk untuk itu, diancam dengan pidana penjara paling lama tujuh tahun”.

Menurut buku hukum dan tulisan Romawi kuno berulang kali ditemukan nama jabatan Notarius. Kata Notaris juga pernah dipakai

husus untuk para penulis kerajaan yang menuliskan segala sesuatu yang dibicarakan kaisar pada rapat-rapat kenegaraan. Pada era Romawi juga muncul profesi tabelliones dan tabularii. Tabelliones adalah suatu profesi yang membuat akta dan surat yang tidak mempunyai kekuatan autentik sehingga akta-akta dan surat-surat tersebut hanya mempunyai kekuatan seperti akta dibawahtangan, sedangkan yang dimaksud dengan tabularii adalah suatu profesi yang memiliki keahlian khusus dalam teknik menulis dan mempunyai tugas mengadakan dan memelihara pembukuan kota dan menjaga arsipnya. Pada masa awal lahirnya Notaris ada dua golongan Notaris yaitu Notaris yang diangkat kerajaan yang mempunyai hak untuk mengeluarkan akta autentik, dan Notaris swasta yang tidak diangkat oleh kerajaan yang hanya mempunyai hak untuk mengeluarkan akta dibawahtangan.³⁹

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) merupakan perjanjian yang lahir akibat adanya sifat terbuka dari Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), yang memberikan kebebasan yang seluas-luasnya kepada subyek hukum untuk mengadakan perjanjian yang berisi apa saja dan berbentuk apa saja, sepanjang perjanjian yang dibuat tidak melanggar peraturan perundang-undangan, ketertiban umum dan kesusilaan.

Pengertian Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) adalah perjanjian antara pihak penjual dan pihak pembeli sebelum

³⁹ Anke Dwi Saputro, 2008, *Jati Diri Notaris Indonesia Dulu, Sekarang dan Di Masa Datang: 100 Tahun Ikatan Notaris Indonesia*, PT. Gramedia Pustaka, Jakarta, Hal. 40-41.

dilaksanakannya jual beli dikarenakan adanya unsur-unsur yang harus dipenuhi terlebih dahulu. Untuk dapat dilakukan jual beli antara lain:⁴⁰

- a. Pembayaran terhadap objek jual beli belum dapat dilunaskan.
- b. Surat-surat atau dokumen tanah (sertifikat) masih dalam proses/ belum lengkap.
- c. Objek atau bidang tanah belum dapat dikuasai oleh para pihak baik penjual maupun pembeli, dalam hal ini pemilik asal maupun pemilik baru.
- d. Besaran objek jual beli masih dalam pertimbangan para pihak

Perjanjian pengikatan jual beli adalah perjanjian bantuan yang berfungsi sebagai perjanjian pendahuluan yang bentuknya bebas. Perjanjian pengikatan jual beli merupakan suatu perikatan bersyarat atau perjanjian pendahuluan yang dibuat sebelum dilaksanakannya perjanjian utama atau perjanjian pokoknya.⁴¹

Perjanjian pengikatan jual beli lahir sebagai akibat terhambatnya atau terdapatnya beberapa persyaratan yang ditentukan oleh undang-undang yang berkaitan dengan jual beli hak atas tanah yang akhirnya agak menghambat penyelesaian transaksi dalam jual beli hak atas tanah. Persyaratan tersebut ada yang lahir dari peraturan perundang-undangan yang ada dan ada pula yang timbul sebagai kesepakatan para pihak yang akan melakukan jual beli hak atas tanah.

⁴⁰R.Subekti. 1998. *HukumPerjanjian*. Jakarta: Intermasa, Hal.75

⁴¹Herlien Budiono. 2016. *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*. Bandung : Citra Aditya Bakti, Hal. 270.

Persyaratan yang timbul dari undang-undang misalnya jual beli harus telah lunas baru Akta Jual Beli (AJB) dapat ditandatangani.

pada dasarnya hanya kesepakatan awal para pihak yang dituangkan secara tertulis sebelum dilaksanakannya perjanjian jual beli, sebab terdapat beberapa hal tertentu yang menyebabkan perjanjian jual beli belum dapat dilaksanakan, seperti pembayaran harga belum lunas, bangunan tanah yang masih berada dalam jaminan bank, sertifikat yang masih dalam proses balik nama maupun proses pemecahan/splitsing di Badan Pertanahan Nasional (BPN), pajak belum lunas dan sebab lainnya sehingga Jual Beli belum dilaksanakan, yaitu Jual Beli sebagaimana diatur dalam Pasal 2 ayat (1) dan (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah dan Akta Jual Beli tersebut dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah, sebagai bukti telah dilaksanakannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik.

Perjanjian Pengikatan Jual Beli bertujuan untuk memberikan penegasan kembali perihal bentuk akta yang bersifat sementara, yaitu berbentuk perjanjian pengikatan. Pihak yang terkait dengan pengikatan pada hakekatnya sudah terikat pada suatu perjanjian jual beli. Pengaruh kata pengikatan untuk lebih meyakinkan para pihak dalam perjanjian itu saja, karena sekarang ini hampir semua akta perjanjian jual beli diberi judul PPJB. Karena PPJB memuat kondisi tertentu dalam pengikatan,

yakni perjanjian terlebih dahulu atas perbuatan hukum selanjutnya yang disepakati.⁴²

PPJB dibedakan menjadi 2 (dua) macam, yaitu a. Akta PPJB yang baru merupakan janji-janji karena biasanya harga dari objek tersebut belum sepenuhnya dilunasi oleh pembeli melainkan masih diangsur dalam beberapa kali pembayaran, disebut sebagai PPJB Belum Lunas.; b. Akta PPJB yang pembayarannya sudah dilakukan secara lunas namun belum bisa dilaksanakan pembuatan akta jual belinya di hadapan PPAT yang berwenang, karena belum terpenuhinya persyaratan dan alasan yang menyebabkan AJB belum bisa dibuat oleh PPAT disebut sebagai PPJB Lunas.⁴³

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tanah merupakan perjanjian yang muncul, tumbuh dan berkembang di dalam masyarakat, agar dapat mengakomodir keinginan dan kebutuhan masyarakat akan tanah untuk memenuhi hidupnya ataupun untuk keperluan transaksi jual beli hak atas tanah atau hak atas bidang tanah. PPJB dalam praktek kenotariatan dibuat agar para pihak yang telah sepakat saling

⁴²Dewi Kurnia Putri. 2017. Perbedaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tidak Lunas, *Jurnal Akta*, Vol.4, No.4, Hal. 624

⁴³Salamat Lumban Gaol. 2020. Keabsahan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Sebagai Dasar Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Dalam Rangka Peralihan Hak Atas Tanah dan Penyalahgunaan Keadaan (Misbruik Van Omstandigheden), *Jurnal Ilmu Hukum Dirgantara*, Vol. 11 No. 1, Hal. 81.

mengikatkan diri atas harga dan objek jual beli bidang tanah tertentu.

Terdapat beberapa hal yang menyebabkan PPJB harus dibuat yaitu :⁴⁴

- a. Pembayaran terhadap objek jual beli belum dapat dilunaskan.
- b. Surat-surat atau dokumen tanah (sertifikat) masih dalam proses/ belum lengkap.
- c. Objek atau bidang tanah belum dapat dikuasai oleh para pihak baik penjual maupun pembeli, dalam hal ini pemilik asal maupun pemilik baru.
- d. Besaran objek jual beli masih dalam pertimbangan para pihak

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) di dalam prakteknya terdapat 2 (dua) tahapan yang dilalui oleh para pihak, yaitu Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah yang dibuat dihadapan Notaris dan Perjanjian Jual Beli yang dibuat dihadapan PPAT. Tahapan pertama adalah tahap dengan akta PPJB yang memuat isi perjanjian yang mengikat calon penjual dan calon pembeli agar dapat melakukan jual beli tanah pada tahapan kedua. Salah satu alasan dibuat akta PPJB karena persyaratan mengenai peralihan hak atas tanah belum lengkap atau belum terpenuhi, maka perjanjian yang dilakukan para pihak dilakukan dihadapan Notaris. Sedangkan tahap kedua, para pihak akan membuat akta jual beli dihadapan PPAT sebagai kelanjutan dari PPJB.

⁴⁴*Ibid*, Hal 81

Hubungan antara calon penjual dengan calon pembeli menimbulkan hubungan hukum, hubungan hukum tersebut mempunyai kriteria masing-masing dan itu akan menimbulkan persetujuan dan perjanjian diantara mereka. Perjanjian pengikatan jual beli tanah dalam prakteknya sering dibuat dalam bentuk akta otentik yang dibuat dihadapan Notaris yang tertera dalam Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.⁴⁵

Isi perjanjian pengikatan jual beli berupa janji-janji dari pihak yang mengandung ketentuan tentang syarat-syarat yang disepakati untuk sahnya melakukan perjanjian jual beli, misalnya dalam perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah, dalam perjanjian pengikatan jual belinya biasanya berisi janji-janji baik dari pihak penjual hak atas tanah maupun pihak pembelinya menyatukan kehendak keduanya untuk melakukan perbuatan hukum pertama yaitu perjanjian jual beli. Selain itu juga berupa janji di dalam melakukan pengurusan sertifikat tanah sebelum jual beli dilakukan sebagaimana diminta pihak pembeli atau janji untuk segera melakukan pembayaran oleh pembeli sebagai syarat dari penjual sehingga akta jual beli dapat ditandatangani di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

2. Dasar Hukum kewenangan Jabatan Notaris

⁴⁵HabibAdjie. 2008. *Hukum Notaris Indonesia*. RefikaAditama.Bandung, Hal8.

Landasan filosofis tentang keberadaan Notaris tercantum dalam pertimbangan hukum Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris. Salah satu pertimbangannya, disebutkan bahwa:

“Notaris sebagai pejabat umum yang menjalankan profesi dalam memberikan jasa hukum kepada masyarakat, perlu mendapatkan perlindungan dan jaminan demi tercapainya kepastian hukum”

Filosofi dari pengangkatan Notaris sebagai pejabat umum, yaitu memberikan perlindungan dan jaminan demi tercapainya kepastian hukum. Perlindungan hukum adalah upaya untuk memberikan rasa aman kepada Notaris agar mereka dapat melaksanakan kewenangannya dengan sebaik-baiknya, dan akta yang dibuatnya dapat digunakan oleh para pihak. Disamping itu, filosofi dari pengangkatan Notaris sebagai pejabat publik adalah dalam rangka memberikan kepastian hukum, ketertiban, dan perlindungan hukum bagi setiap warga negara yang menggunakan jasanya..

3. Ruang Lingkup Kewenangan dan Wilayah Kerja Notaris

Notaris merupakan lembaga yang ada dalam masyarakat dan timbul karena adanya kebutuhan anggota masyarakat yang melakukan suatu perbuatan hukum, yang menghendaki adanya suatu alat bukti tertulis jika ada sengketa atau permasalahan, agar dapat dijadikan bukti yang paling kuat dipengadilan. Untuk alasan itulah, anggota masyarakat membutuhkan Notaris untuk

membuat akta otentik.⁴⁶ Contohnya adalah akta perjanjian jual beli, kredit, sewa menyewa, perjanjian hibah, akta wasiat, akta kuasa, dan lain sebagainya.

Setiap perbuatan pemerintahan diisyaratkan harus bertumpu pada kewenangan yang sah. Tanpa ada kewenangan yang sah seorang pejabat ataupun Badan Tata Usaha Negara tidak dapat melaksanakan suatu perbuatan pemerintahan. Oleh karena itu kewenangan yang sah merupakan atribut bagi setiap pejabat ataupun bagi setiap badan.⁴⁷

Penjelasan Pasal 2 UUJN menyatakan bahwa Notaris diangkat dan diberhentikan oleh Menteri (pemerintah), dalam hal ini Menteri yang diberi tugas dan tanggungjawabnya meliputi bidang kenotariatan (Pasal 1 angka 14 UUJN). Meskipun Notaris secara administratif diangkat dan diberhentikan oleh pemerintah, tidak berarti Notaris menjadi subordinasi (bawahan) yang mengangkatnya. Notaris dalam menjalankan tugas jabatannya.⁴⁸

- a. Bersifat mandiri (*autonomous*)
- b. Tidak memihak siapapun (*impartial*)
- c. Tidak bergantung kepada siapapun (*independent*), yang berarti dalam menjalankan tugas jabatannya tidak dapat dicampuri oleh pihak yang mengangkatnya atau pihak lain.

⁴⁶Liliana Tedjosaputro, 1995, *Etika Profesi Notaris: Dalam Penegakan Hukum Pidana*, Bigraf Publishing, Yogyakarta, Hal. 84.

⁴⁷Lutfi Effendi, 2004, *Pokok-Pokok Hukum Administrasi*, Bayumedia Publishing, Malang, Hal. 77.

⁴⁸Soegianto, 2015, *Etika Profesi dan Perlindungan Hukum Bagi Notaris*, Popup Design, Yogyakarta, Hal. 13.

Ketentuan atas ruang lingkup wilayah kerja tersebut sesuai dengan Undang-Undang tentang jabatan Notaris dalam pasal 14 yang menyatakan:⁴⁹

- a. Permohonan untuk diangkat menjadi Notaris diajukan hanya untuk 1 (satu) tempat kedudukan di Kabupaten atau Kota.
- b. Permohonan sebagaimana dimaksud pada Ayat (1) hanya dapat diajukan untuk 1 (satu) kali, tidak dapat dicabut, dan pemohon tidak dapat mengajukan permohonan baru.
- c. Permohonan yang telah diajukan sebagaimana dimaksud pada Ayat 1, hanya dapat dialihkan ketempat kedudukan yang lain setelah lewat jangka waktu 180 (seratus delapan puluh) hari terhitung sejak permohonan diterima.
- d. Dalam keadaan tertentu Menteri berwenang mengangkat Notaris untuk Kabupaten atau Kota diluar tempat kedudukan yang dimohonkan.
- e. Permohonan pengangkatan Notaris yang telah memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 diterima untuk dicatat dalam buku agenda Direktorat Perdata Direktorat Jenderal Administrasi Hukum Umum sesuai dengan tanggal dan nomor kendali penerimaan.
- f. Permohonan pengangkatan Notaris yang telah diterima sebagaimana dimaksud pada Ayat (5), diproses sesuai dengan

⁴⁹Ibid, Hal. 14

formasi, kecuali Menteri mempunyai pertimbangan lain.

- g. Permohonan pengangkatan Notaris yang tidak memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2, tidak dapat diterima dan pemohon dapat mengambil berkas permohonannya dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari terhitung sejak surat pemberitahuan secara resmi melalui surat tercatat dikirimkan melalui pos.
- h. Dalam hal permohonan pengangkatan Notaris diajukan untuk Kabupaten atau Kota yang tidak tersedia formasi, permohonan tidak dapat diterima dan pemohon dapat mengambil berkas permohonannya dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari terhitung sejak surat pemberitahuan secara resmi melalui surat tercatat dikirimkan melalui Pos.
- i. Permohonan sebagaimana dimaksud pada Ayat (7) dan Ayat (8) dapat diajukan kembali untuk formasi yang tersedia.
- j. Setiap pemohon dapat mengetahui tindak lanjut dari permohonannya secara terbuka.

Menyangkut kewenangan yang berkaitan dengan tempat, maka Notaris harus mempunyai kewenangan di tempat dimana akta itu dibuat bagi setiap Notaris ditentukan daerah hukumnya (daerah jabatannya) dan hanya didalam daerah yang ditentukan baginya itu ia berwenang untuk membuat akta autentik. Menyangkut kewenangan yang berkaitan dengan “waktu”, hal ini berkaitan dengan apakah Notaris mempunyai

kewenangan pada waktu akta itu di buat. Tidak adanya kewenangan Notaris waktu pada saat akta dibuat dapat terjadi, misalnya apabila Notaris yang bersangkutan sedang menjalankan cuti.⁵⁰

Berkaitan dengan wewenang yang harus dimiliki oleh Notaris hanya diperkenankan untuk menjalankan jabatannya di daerah yang telah ditentukan dan ditetapkan dalam UUJN dan di dalam daerah hukum tersebut Notaris mempunyai wewenang. Apabila ketentuan itu tidak diindahkan, akta yang dibuat oleh Notaris menjadi tidak sah. Adapun wewenang yang dimiliki oleh Notaris meliputi empat (4) hal yaitu sebagai berikut:⁵¹

- a. Notaris harus berwenang sepanjang yang menyangkut akta yang dibuat itu.
- b. Notaris harus berwenang sepanjang mengenai orang-orang, untuk kepentingan siapa akta itu dibuat.
- c. Notaris harus berwenang mengenai tempat, dimana akta itu dibuat.
- d. Notaris harus berwenang sepanjang mengenai waktu pembuatan akta itu

Keempat hal tersebut di atas kemudian dapat dikembangkan melalui uraian dibawah ini, yakni sebagai berikut:

- a. Tidak semua pejabat umum dapat membuat semua akta, akan tetapi seorang pejabat umum hanya dapat membuat akta-akta tertentu,

⁵⁰ G.H.S.LumbanTobing, 1980, *Peraturan Jabatan Notaris*, Erlangga, Jakarta, Hal. 49.

⁵¹ Soegianto, *op.cit*, Hal. 24.

yaitu yang ditugaskan atau dikecualikan kepadanya berdasarkan peraturan perundang-undangan.

- b. Notaris tidak berwenang membuat akta untuk kepentingan setiap orang. Pasal 52 Ayat (1) UUJN, misalnya telah ditentukan bahwa Notaris tidak diperkenankan membuat akta untuk diri sendiri, istri/suami, atau orang lain yang mempunyai hubungan kekeluargaan dengan Notaris karena perkawinan maupun hubungan darah dalam garis keturunan lurus kebawah maupun keatas tanpa pembatasan derajat, sertagaris kesamping sampai dengan derajat ketiga, serta menjadi pihak untuk diri sendiri, maupun dalam suatu kedudukan ataupun dengan perantaraan kuasa. Maksud dan tujuan dari ketentuan ini adalah untuk mencegah terjadinya tindakan memihak dan penyalahgunaan jabatan.
- c. Bagi setiap Notaris ditentukan wilayah jabatannya dan hanya didalam wilayah jabatan yang ditentukan tersebut, Notaris berwenang untuk membuat akta autentik.

Notaris tidak boleh membuat akta selama Notaris tersebut masih menjalankan cuti atau dipecat dari jabatannya. Notaris juga tidak boleh membuat akta sebelum memangku jabatannya atau sebelum diambil sumpahnya.⁵²

4. Larangan Notaris

⁵²bibAdjie,2008, *HukumNotarisIndonesia*,RefikaAditama,Bandung, Hal. 49.

Larangan bagi Notaris, yang dalam bahasa Inggris, disebut dengan *prohibition for notary*, sedangkan dalam bahasa Belanda disebut dengan *verbodvoornotaris* merupakan aturan yang memerintahkan kepada Notaris untuk tidak melakukan sesuatu yang bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Larangan bagi Notaris telah ditentukan dalam Pasal 17 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, yang meliputi:⁵³

- a. Menjalankan jabatan diluar wilayah jabatannya.
- b. Meninggalkan wilayah jabatannya lebih dari 7 (tujuh) hari kerja berturut-turut tanpa alasan yang sah.
- c. Merangkap sebagai pegawai negeri.
- d. Merangkap jabatan sebagai pejabat negara.
- e. Merangkap jabatan sebagai advokat.
- f. Merangkap jabatan sebagai pimpinan atau pegawai badan usaha milik negara, badan usaha milik daerah atau badan usaha milik swasta.
- g. Merangkap jabatan sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah dan/atau Pejabat Lelang Kelas II diluar tempat kedudukan Notaris.
- h. Menjadi Notaris pengganti.
- i. Melakukan pekerjaan lain yang bertentangan dengan norma agama, kesusilaan, atau kepatutan yang dapat memengaruhi kehormatan dan

⁵³Ibid.

martabat jabatan Notaris.

Bagi notaris yang melanggar larangan itu, maka ia dikenakan sanksi. Sanksinya, berupa:

- a. Peringatan tertulis
- b. Pemberhentian sementara
- c. Pemberhentian dengan hormat
- d. Pemberhentian dengan tidak hormat⁵⁴

Pemberhentian notaris, yang dalam bahasa Inggris disebut dengan *termination of notary*, sedangkan dalam bahasa Belanda disebut dengan *de beeindiging Notarissen*, yaitu berakhirnya jabatannya sebagai notaris. Pemberhentian notaris diatur dalam Pasal 8 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris. Dalam ketentuan ini diatur tentang 5 (lima) alasan-alasan notaris berhenti atau diberhentikan dari jabatannya. Kelima alasan itu, meliputi:

- a. Meninggal dunia
- b. Telah berumur 65 (enam puluh Lima) tahun
- c. Permintaan sendiri
- d. Tidak mampu secara rohani dan/atau jasmani untuk melaksanakan tugas jabatan notaris secara terus-menerus lebih dari 3 (tiga) tahun
- e. Merangkap jabatan.

Walaupun umur berhentinya notaris dari jabatannya 65 tahun, namun hal itu dapat diperpanjang sampai berumur 67 (enam puluh tujuh)

⁵⁴ibid

tahun dengan mempertimbangkan kesehatan yang bersangkutan cukup baik. Di samping alasan-alasan berhentinya notaris dari jabatannya, notaris dapat diberhentikan untuk sementara waktu. Sementara waktu, yaitu untuk beberapa lamanya, tidak untuk selama-lamanya. Ada lima :

- a. Dalam proses pailit atau penundaan kewajiban pembayaran utang.
- b. Berada dibawah pengampunan.
- c. Melakukan perbuatan tercela.
- d. Melakukan pelanggaran terhadap kewajiban dan larangan jabatan serta kode etik notaris

B. Tinjauan Umum Mengenai Retribusi Daerah

1. Pengertian Retribusi Daerah

Penerimaan dari hasil retribusi merupakan salah satu pemasukan dana yang dapat diandalkan bagi daerah karena besarnya retribusi seiring dengan laju pertumbuhan penduduk, perekonomian, teknologi, dan stabilitas nasional. Dalam Pasal 1 angka 64 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah dijelaskan yang dimaksud dengan retribusi daerah yang selanjutnya disebut retribusi adalah pungutan daerah sebagai pembayar atas jasa atau pemberian izin tertentu yang khusus disediakan atau diberikan oleh Pemerintah Daerah untuk kepentingan orang pribadi atau Badan.

Menurut Boediono dalam bukunya Perpajakan Indonesia (2001;14) memberikan pengertian bahwa retribusi adalah pembayaran yang dilakukan oleh mereka yang menikmati jasa negara secara langsung. Menurut Juli

Panglima Saragih (2002;65) Retribusi Daerah merupakan salah satu jenis penerimaan daerah yang dipungut sebagai pembayaran atau imbalan langsung atas pelayanan yang diberikan oleh Pemerintah Daerah kepada masyarakat. Nick Devas (1989;95) memberi pengertian Retribusi Daerah sebagai kebijaksanaan memungut bayaran untuk barang dan layanan yang disediakan pemerintah.

Secara spesifik, Wirawan B. Ilyas dan Richard Burton (2001;6) mengemukakan 4 (empat) unsur yang melekat pada pengertian retribusi adalah:

- a. Pungutan retribusi harus berdasarkan undang-undang.
- b. Sifat pungutannya dapat dipaksakan.
- c. Pungutannya dilakukan oleh negara
- d. Digunakan untuk pengeluaran bagi masyarakat umum; dan kontra prestasi (imbalan langsung dapat dirasakan oleh pembayar retribusi).

Sedangkan pendapat lain mengemukakan Retribusi Daerah adalah sebagai pembayaran atau jasa yang disediakan oleh Pemerintah Daerah (Erly Suandy,2001;144). Dari beberapa pengertian tentang retribusi daerah yang diuraikan di atas, maka dapat disimpulkan bahwa retribusi daerah adalah pungutan yang dikenakan secara langsung kepada pengguna jasa, dalam hal ini pengguna jasa mendapat manfaat langsung dari pengguna jasa tersebut.

2. Jenis-jenis Retribusi

Daerah Dalam pelaksanaan pungutan Retribusi Daerah tidak semua jasa yang disediakan oleh Pemerintah Daerah dapat dipungut retribusinya, namun hanya jenis-jenis jasa tertentu yang menurut pertimbangan sosial ekonomi layak untuk dijadikan sebagai objek retribusi jasa tertentu tersebut dikelompokkan dalam tiga golongan yaitu jasa umum, jasa usaha, dan perizinan tertentu.

Hal ini sesuai dengan ketentuan pada Pasal 108 ayat (1) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah, dijelaskan bahwa Retribusi Daerah dibagi menjadi 3 jenis yaitu:

a. Retribusi Jasa Umum.

Menurut Pasal 1 angka 66 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah dijelaskan bahwa retribusi jasa umum adalah retribusi atas jasa yang disediakan atau diberikan oleh Pemerintah Daerah untuk tujuan kepentingan dan kemanfaatan umum serta dapat dinikmati oleh orang pribadi atau badan.

Jenis Retribusi Jasa Umum tersebut terdiri atas:

- 1) Retribusi Pelayanan Kesehatan Retribusi Kesehatan adalah pelayanan kesehatan di puskesmas, Balai Pengobatan dan Rumah Sakit Umum Daerah. Retribusi Pelayanan Kesehatan ini tidak mencakup pelayanan pendaftaran.
- 2) Retribusi Pelayanan Persampahan/Kebersihan Retribusi pelayanan pengangkutan, dan persampahan/kebersihan pembuangan meliputi

serta pengambilan, penyediaan lokasi pembuangan/pemusnahan sampah rumah tangga, industri, dan perdagangan, tidak termasuk pelayanan kebersihan jalan umum, taman dan ruang/tempat umum.

- 3) Retribusi Penggantian Biaya Cetak Kartu Tanda Penduduk dan Akta Catatan Sipil Kartu penduduk diterbitkan untuk jangka waktu 5 tahun. Akta catatan sipil meliputi akta kelahiran, akta perkawinan, akta perceraian, akta pengesahan dan pengakuan anak, akta ganti nama bagi warga negara asing dan akta kematian.
- 4) Retribusi Pelayanan Pemakaman dan Pengabuan Mayat
 Pelayanan pemakaman dan pengabuan mayat meliputi pelayanan penguburan/pemakaman/pembakaran/pengabuan mayat dan sewa tempat pemakaman atau pembakaran/pengabuan mayat yang dimiliki atau dikelola Pemerintah Daerah.
- 5) Retribusi Parkir di Tepi Jalan Umum Pelayanan parkir di tepi jalan umum adalah penyediaan pelayanan parkir di tepi jalan umum yang ditentukan oleh Pemerintah Daerah.
- 6) Retribusi Pasar Pelayanan Pasar adalah fasilitas pasar tradisional/ sederhana yang berupa pelataran/los yang dikelola oleh Pemerintah Daerah, dan khusus disediakan untuk pedagang, tidak termasuk yang dikelola oleh Pemerintah Daerah.

- 7) Retribusi Pengujian Kendaraan Bermotor Pelayanan pengujian kendaraan bermotor adalah pelayanan pengujian bermotor sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- 8) Retribusi Pemeriksaan Alat Pemadam Kebakaran Pelayanan pemeriksaan alat pemadam kebakaran adalah pelayanan pemeriksaan dan atau pengujian oleh Pemerintah Daerah terhadap alat-alat pemadam yang dimiliki dan atau digunakan masyarakat
- 9) Retribusi Pengganti Alat Cetak Peta Peta adalah peta yang dibuat oleh Pemerintah Daerah. Retribusi Penyediaan dan/ atau Penyedotan Kakus Pelayanan penyediaan dan/ atau penyedotan kakus adalah pelayanan yang dimiliki dan/ atau dikelola oleh BUMN, BUMD, dan pihak swasta.
- 10) Retribusi Pengolahan Limbah Cair Pelayanan pengolahan limbah cair adalah pelayanan pengolahan limbah cair yang disediakan, dimiliki, dan/ atau dikelola oleh Pemerintah, BUMN, BUMD, dan pihak swasta serta pembuangan limbah cair secara langsung ke sungai, drainase, dan/ atau sarana pembuangan yang lainnya.
- 11) Retribusi Pelayanan Tera/Tera Ulang Pelayanan pengujian alat-alat ukur, takar, timbang, dan perlengkapannya serta pengujian barang dalam keadaan terbungkus yang diwajibkan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

12) Retribusi Pelayanan Pendidikan Pelayanan atas penyelenggaraan pendidikan dan pelatihan teknis oleh Pemerintah Daerah, BUMN, BUMD, dan pihak swasta.

13) Retribusi Pengendalian Menara Telekomunikasi Pelayanan atas pemanfaatan ruang untuk menara telekomunikasi dengan memperhatikan aspek tata ruang, keamanan, dan kepentingan umum.

b. Retribusi Jasa Usaha.

Menurut Pasal 1 angka 67 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah dijelaskan bahwa Retribusi Jasa Usaha adalah jasa yang disediakan oleh Pemerintah Daerah yang menganut prinsip-prinsip komersial karena pada dasarnya dapat pula disediakan oleh swasta. Menurut Pasal 127 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah, Retribusi Jasa Usaha ini dibagi menjadi 11 (sebelas) jenis retribusi antara lain:

- 1) Retribusi Pemakaian Kekayaan Daerah Retribusi kekayaan daerah antara lain pemakaian tanah dan bangunan/pemakaian ruang pesta, pemakaian kendaraan, alat-alat berat milik daerah.
- 2) Retribusi Pasar Grosir dan atau Pertokoan Pasar dan atau pertokoan adalah pasar grosir berbagai jenis barang yang dikontrakkan, disediakan, diselenggarakan oleh Pemerintah Daerah.

- 3) Retribusi Tempat Pelelangan Pelayanan penyediaan tempat khusus lelang ikan, ternak, hasil bumi dan hasil hutan yang disediakan di tempat pelelangan.
- 4) Retribusi Terminal Retribusi terminal adalah pelayanan penyediaan tempat parkir untuk kendaraan penumpang dan bis umum. Tempat kegiatan usaha dan fasilitas lainnya di lingkungan terminal, yang dimiliki dan atau dikelola oleh Pemerintah Daerah, dengan ketentuan ini maka pelayanan peron tidak dipungut retribusi.
- 5) Retribusi Tempat Khusus Parkir Pelayanan tempat khusus parkir adalah pelayanan penyediaan tempat parkir khusus disediakan, dimiliki dan atau dikelola oleh Pemerintah Daerah, tidak termasuk di dalamnya disediakan dan dikelola oleh pihak swasta.
- 6) Retribusi Tempat Penginapan/Pesanggrahan/Villa Pelayanan tempat penginapan/pesanggrahan/villa milik daerah adalah pelayanan penyediaan tempat penginapan/pesanggrahan/villa yang dimiliki dan atau dikelola oleh Pemerintah Daerah, tidak termasuk yang dimiliki dan dikelola oleh pihak swasta.
- 7) Retribusi Rumah Potong Hewan, Pelayanan rumah potong hewan adalah pelayanan dan penyediaan fasilitas rumah pemotongan hewan termasuk pemeriksaan kesehatan hewan sebelum dan sesudah dipotong yang disediakan, dimiliki, dan atau dikelola oleh Pemerintah Daerah.

- 8) Retribusi Perizinan Tertentu.
- 9) Retribusi Pelayanan Kepelabuhan Pelayanan kepelabuhan kapal adalah pelayanan jasa kepelabuhan termasuk fasilitas kepelabuhan lainnya di lingkungan pelabuhan yang disediakan, dimiliki, dan atau dikelola oleh Pemerintah Daerah.
- 10) Retribusi Tempat Rekreasi Dan Olahraga Pelayanan tempat rekreasi dan olahraga adalah tempat rekreasi, pariwisata, dan olahraga yang dimiliki dan atau dikelola oleh Pemerintah Daerah. Retribusi Penyebrangan Di Air Pelayanan penyeberangan di atas air adalah pelayanan penyeberangan orang atau barang dengan menggunakan kendaraan di atas air yang dimiliki dan atau dikelola oleh Pemerintah Daerah.
- 11) Retribusi Penjualan Hasil Produksi Usaha Daerah Penjualan hasil produksi usaha daerah adalah penjualan hasil produksi usaha Pemerintah Daerah antara lain bibit tanaman, bibit ternak, dan bibit ikan.

c. Pajak retribusi tertentu

Menurut Pasal 1 angka 68 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah dikemukakan bahwa Retribusi Perizinan Tertentu adalah kegiatan tertentu Pemerintah Daerah dalam rangka pemberian izin kepada orang pribadi atau badan yang dimaksudkan untuk pembinaan, pengaturan, pengendalian dan

pengawasan atas kegiatan, pemanfaatan ruang, penggunaan sumber daya alam, barang/prasarana, sarana atau fasilitas tertentu guna melindungi kepentingan umum dan menjaga kelestarian lingkungan.

Menurut Pasal 141 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah, dikemukakan jenis-jenis Retribusi Perizinan Tertentu yang dikelompokkan sebagai berikut:

- 1) Retribusi Izin Mendirikan Bangunan
- 2) Retribusi Izin tempat penjualan minuman beralkohol
- 3) Retribusi Izin Gangguan
- 4) Retribusi Izin Trayek

Dari uraian di atas, dapat ditarik kesimpulan bahwa Retribusi Pesanggarahan termasuk ke dalam jenis retribusi jasa usaha. Hal ini didasarkan pada ketentuan Pasal 5 Peraturan Daerah Kabupaten Lampung Barat Nomor 13 Tahun 1998 Tentang Retribusi Tempat Penginapan/Pesanggarahan/Villa.

Peraturan Daerah (Perda) Nomor 8 Tahun 2023 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah adalah regulasi yang dikeluarkan untuk mengatur sistem perpajakan dan retribusi yang menjadi sumber pendapatan asli daerah (PAD). Perda ini bertujuan untuk meningkatkan pendapatan daerah, menciptakan keadilan, dan memberikan kepastian hukum dalam pemungutan pajak serta retribusi.

Untuk dapat menentukan dasar pengenaan retribusi atau objek retribusi terhadap potensi pendapatan daerah, maka perlu dilakukan penilaian terhadap potensi pendapatan daerah tersebut. Ada beberapa kriteria yang harus dipenuhi agar potensi pendapatan daerah yang dapat dikenai retribusi, yaitu : kecukupan dan elastisitas, keadilan, kemampuan administrasi, kesepakatan politik dan penilaian retribusi oleh pemerintah daerah

Perda ini disusun berdasarkan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Daerah (HKPD). Dalam UU tersebut, pemerintah daerah diberikan kewenangan untuk mengoptimalkan penerimaan pajak dan retribusi dengan tetap mempertimbangkan prinsip keadilan, efektivitas, dan efisiensi.

Pajak daerah yang diatur dalam Perda ini mencakup pajak-pajak seperti pajak kendaraan bermotor, pajak hotel, pajak restoran, pajak hiburan, dan pajak lainnya yang relevan. Perda ini juga mengatur teknis pelaksanaan pemungutan, termasuk prosedur pembayaran, pelaporan, dan pengawasan.

Selain pajak, Perda ini juga membahas retribusi daerah, yang meliputi retribusi jasa umum, jasa usaha, dan perizinan tertentu. Retribusi ini bertujuan untuk meningkatkan pelayanan publik dan mendorong pertumbuhan ekonomi lokal. Salah satu poin penting dalam Perda ini adalah penguatan basis data pajak dan retribusi melalui digitalisasi

sistem. Sistem ini dirancang untuk mempermudah masyarakat dalam melaksanakan kewajiban mereka dan meminimalkan potensi kebocoran pendapatan daerah.

Perda Nomor 8 Tahun 2023 juga mengatur sanksi bagi pelanggaran, baik administratif maupun pidana. Hal ini bertujuan untuk memberikan efek jera kepada pelanggar serta menjamin kepatuhan wajib pajak dan wajib retribusi. Di dalamnya, terdapat ketentuan tentang insentif bagi wajib pajak yang patuh, seperti pengurangan tarif, pembebasan sementara, atau program penghargaan. Insentif ini diharapkan mendorong kesadaran masyarakat untuk membayar pajak tepat waktu. Untuk meningkatkan efektivitas pelaksanaan, Perda ini memberikan kewenangan kepada pemerintah daerah untuk bekerja sama dengan instansi lain, seperti perbankan dan lembaga teknologi informasi. Kerja sama ini bertujuan untuk mempermudah proses pembayaran pajak dan retribusi.

Dalam mendukung keberhasilan implementasi Perda ini, pemerintah daerah diharuskan membangun kapasitas sumber daya manusia (SDM), terutama bagi petugas pemungut pajak dan retribusi. Sosialisasi Perda ini mencakup berbagai elemen masyarakat, termasuk pelaku usaha, organisasi masyarakat, dan tokoh agama, agar pemahaman tentang pentingnya pajak dan retribusi dapat meluas.

Keberadaan Perda Nomor 8 Tahun 2023 diharapkan dapat menjadi dasar hukum yang kuat untuk menciptakan sistem perpajakan

dan retribusi yang lebih baik, efisien, dan berkeadilan. Dengan pengelolaan yang baik, Perda ini diharapkan mampu meningkatkan kesejahteraan masyarakat, memperkuat pembangunan daerah, dan menjadikan daerah lebih mandiri dalam hal keuangan. Perda ini menjadi tonggak penting dalam pengelolaan pajak dan retribusi daerah di Indonesia, memberikan dasar hukum yang jelas serta mendorong pembangunan yang berkelanjutan dan inklusif.

Perda Nomor 8 Tahun 2023 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah memiliki hubungan yang erat dengan profesi notaris, khususnya dalam peran mereka sebagai pihak yang terlibat dalam berbagai transaksi hukum yang memiliki implikasi perpajakan. Notaris sering kali menjadi mediator dalam penyusunan dokumen yang terkait dengan pajak, seperti perjanjian jual beli, hibah, dan pengurusan warisan. Dalam hal ini, notaris memiliki kewajiban untuk memastikan bahwa klien mematuhi kewajiban perpajakan yang diatur dalam Perda tersebut.

Salah satu aspek penting dalam Perda ini adalah pajak atas perolehan hak atas tanah dan bangunan (BPHTB). Notaris memiliki peran kunci dalam proses pengalihan hak atas tanah dan bangunan, termasuk memastikan bahwa pajak BPHTB telah dibayar sebelum akta pengalihan hak dapat diterbitkan. Hal ini mencerminkan pentingnya integritas notaris dalam mendukung pelaksanaan kebijakan pajak daerah.

Selain itu, retribusi yang diatur dalam Perda ini, seperti retribusi perizinan tertentu, sering kali melibatkan jasa notaris dalam

penyusunan dokumen yang mendukung pengajuan izin. Misalnya, dalam mendirikan badan usaha, notaris akan menyusun akta pendirian yang kemudian digunakan untuk pengurusan izin usaha. Proses ini turut memastikan bahwa retribusi daerah terpenuhi sebelum izin diberikan.

Notaris juga memiliki peran penting dalam sosialisasi Perda ini kepada masyarakat, terutama kepada klien mereka yang terlibat dalam transaksi hukum yang memiliki dampak perpajakan. Dengan pemahaman hukum yang mendalam, notaris dapat memberikan penjelasan mengenai kewajiban pajak dan retribusi yang diatur dalam Perda, membantu klien memahami hak dan kewajiban mereka secara hukum.

Dalam kaitannya dengan digitalisasi sistem pajak dan retribusi yang diatur dalam Perda ini, notaris juga dituntut untuk memahami sistem teknologi terbaru. Sebagai pihak yang sering berhubungan dengan proses administratif, notaris harus mampu mendampingi klien dalam penggunaan platform digital yang memfasilitasi pembayaran pajak dan retribusi secara daring, sehingga proses menjadi lebih efisien dan transparan.

Perda ini juga memberikan kewajiban kepada notaris untuk memastikan validitas data wajib pajak atau wajib retribusi yang terlibat dalam transaksi. Dalam penyusunan akta, notaris bertanggung jawab memverifikasi data identitas dan dokumen pendukung, seperti Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP), untuk memastikan bahwa transaksi sesuai dengan peraturan perpajakan yang berlaku.

Hubungan antara Perda ini dan jabatan notaris juga terlihat dalam pengawasan pelaksanaan kewajiban pajak. Notaris dapat diminta oleh pemerintah daerah untuk memberikan laporan terkait akta-akta yang mereka buat, terutama yang berhubungan dengan transaksi tanah dan properti. Laporan ini menjadi salah satu instrumen pengawasan yang mendukung pelaksanaan Perda.

Dalam hal pengenaan sanksi administrasi terkait pajak dan retribusi, notaris memiliki tanggung jawab untuk memastikan bahwa klien memahami konsekuensi hukum jika terjadi pelanggaran. Notaris harus memberikan nasihat hukum yang jelas terkait sanksi yang diatur dalam Perda, baik berupa denda, bunga keterlambatan, atau bahkan tindakan hukum lainnya.

Profesi notaris juga memiliki peran strategis dalam mendukung program insentif yang diatur dalam Perda ini. Misalnya, dalam program pemutihan pajak daerah, notaris dapat membantu klien menyusun dokumen yang dibutuhkan untuk memperoleh insentif tersebut, seperti pembebasan atau pengurangan pajak.

Keterlibatan notaris dalam mendukung Perda ini juga mencakup pemahaman terhadap alokasi dana pajak dan retribusi. Sebagai bagian dari masyarakat yang terlibat langsung dalam aktivitas hukum dan bisnis, notaris dapat memberikan masukan kepada pemerintah daerah terkait bagaimana dana tersebut dapat dikelola untuk kepentingan publik yang lebih luas.

Penting bagi notaris untuk terus meningkatkan kompetensi hukum mereka terkait kebijakan pajak dan retribusi daerah. Dengan memahami secara mendalam isi Perda ini, notaris dapat menjalankan tugas mereka dengan lebih baik, termasuk memberikan edukasi kepada klien tentang pentingnya mematuhi ketentuan pajak dan retribusi daerah.

Dalam kaitannya dengan perlindungan data yang diatur dalam Perda, notaris memiliki kewajiban moral dan hukum untuk menjaga kerahasiaan data klien. Proses digitalisasi sistem pajak dan retribusi yang melibatkan data wajib pajak memerlukan perhatian khusus dari notaris agar tidak terjadi pelanggaran perlindungan data pribadi.

Notaris juga dapat berperan sebagai mediator dalam penyelesaian sengketa terkait pajak dan retribusi daerah. Dengan keahlian hukum mereka, notaris dapat membantu pihak-pihak yang bersengketa menemukan solusi yang sesuai dengan ketentuan Perda ini, sehingga masalah dapat diselesaikan secara adil dan efisien. Kehadiran Perda ini memberikan peluang bagi notaris untuk memperluas layanan mereka, khususnya dalam mendukung pemerintah daerah melaksanakan kebijakan pajak dan retribusi. Notaris dapat bekerja sama dengan pemerintah daerah untuk memberikan layanan hukum yang mendukung kepatuhan wajib pajak dan wajib retribusi.

Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 35 Tahun 2023 tentang Ketentuan Umum Pajak Daerah dan Retribusi Daerah merupakan peraturan yang menjadi pedoman nasional dalam pengelolaan pajak dan

retribusi daerah. PP ini dikeluarkan sebagai turunan dari Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Daerah. Tujuannya adalah untuk menciptakan kerangka hukum yang seragam, transparan, dan akuntabel dalam pelaksanaan pajak dan retribusi di seluruh wilayah Indonesia.

PP ini mengatur prinsip-prinsip dasar dalam pemungutan pajak daerah dan retribusi daerah, meliputi asas keadilan, kepastian hukum, efisiensi, dan efektivitas. Prinsip-prinsip tersebut menjadi landasan bagi pemerintah daerah dalam menetapkan tarif, melakukan pemungutan, serta mengelola pendapatan dari pajak dan retribusi. Dengan demikian, PP ini memastikan bahwa pengelolaan pajak dan retribusi tidak memberatkan masyarakat, namun tetap memberikan kontribusi signifikan terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD).⁵⁵

Salah satu poin penting dalam PP Nomor 35 Tahun 2023 adalah pengaturan jenis-jenis pajak dan retribusi daerah yang dapat dipungut. Pajak daerah mencakup pajak seperti Pajak Kendaraan Bermotor (PKB), Pajak Hotel, Pajak Restoran, Pajak Hiburan, dan Pajak Penerangan Jalan. Sementara itu, retribusi daerah meliputi retribusi jasa umum, jasa usaha, dan perizinan tertentu. PP ini juga menegaskan bahwa

⁵⁵ [JDih Kabupaten Gresik](https://jdih.gresikkab.go.id/pencarian?subjek=PAJAK) Jaringan Dokumentasi dan Informasi Hukum Kabupaten Gresik, <https://jdih.gresikkab.go.id/pencarian?subjek=PAJAK> , Di akses pada tanggal 01 November 2024, pukul 14.00 WIB

pemerintah daerah tidak dapat menetapkan jenis pajak atau retribusi di luar yang telah diatur.⁵⁶

PP ini memberikan kewenangan kepada pemerintah daerah untuk menetapkan tarif pajak dan retribusi sesuai dengan karakteristik dan potensi daerah masing-masing. Namun, penetapan tarif tersebut harus tetap memperhatikan daya beli masyarakat dan tidak boleh melampaui batas maksimal yang diatur dalam peraturan perundang-undangan. Ketentuan ini bertujuan untuk menjaga keseimbangan antara kepentingan pemerintah daerah dan kesejahteraan masyarakat.

Digitalisasi sistem perpajakan daerah menjadi salah satu fokus dalam PP ini. Pemerintah daerah diwajibkan untuk mengembangkan sistem teknologi informasi yang terintegrasi guna mendukung proses pendataan, pemungutan, dan pengawasan pajak serta retribusi. Dengan sistem digital, proses administrasi menjadi lebih efisien, transparan, dan mengurangi potensi kebocoran pendapatan daerah. Sistem ini juga mempermudah masyarakat dalam melaksanakan kewajiban pajak dan retribusi secara daring.

PP Nomor 35 Tahun 2023 juga mengatur tentang kewajiban pendaftaran bagi wajib pajak dan wajib retribusi daerah. Wajib pajak diwajibkan mendaftarkan diri ke pemerintah daerah untuk memperoleh Nomor Pokok Wajib Pajak Daerah (NPWPD). NPWPD ini menjadi

⁵⁶Peraturan Pemerintah Republik Indonesia nomor 35 Tahun 2023, <https://perpajakan.ddtc.co.id/sumber-hukum/peraturan-pusat/peraturan-pemerintah-35-tahun-2023> Di akses pada tanggal 01 November 2024, pukul 14.00 WIB

identitas resmi wajib pajak yang digunakan dalam semua transaksi perpajakan daerah. Selain itu, wajib pajak juga diwajibkan melaporkan objek pajak yang dimiliki secara berkala.

Dalam hal pengawasan dan penegakan hukum, PP ini memberikan kewenangan kepada pemerintah daerah untuk melakukan audit terhadap wajib pajak yang diduga tidak patuh. Audit dilakukan berdasarkan data dan informasi yang diperoleh melalui sistem perpajakan. Jika ditemukan pelanggaran, pemerintah daerah dapat memberikan sanksi administratif berupa denda, bunga, atau bahkan pencabutan izin usaha.⁵⁷

PP ini juga mengatur insentif bagi wajib pajak yang patuh sebagai upaya untuk mendorong kesadaran masyarakat dalam melaksanakan kewajiban perpajakan. Insentif tersebut dapat berupa pengurangan tarif pajak, pembebasan sementara, atau program penghargaan bagi wajib pajak yang memberikan kontribusi signifikan terhadap penerimaan daerah. Kebijakan insentif ini diharapkan dapat meningkatkan kepatuhan sukarela wajib pajak.⁵⁸

Selain itu, PP ini menegaskan pentingnya kerja sama antar daerah dalam pengelolaan pajak dan retribusi. Daerah yang memiliki objek pajak

⁵⁷Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 35 Tahun 2023 Tentang Ketentuan Umum Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah, <https://jdih.lampungprov.go.id/product-hukum/provinsi/10607/ketentuan-umum-pajak-daerah-dan-retribusi-daerah> , Di akses pada tanggal 01 November 2024, pukul 14.00 WIB

⁵⁸Pajak Daerah Pasca Berlakunya Peraturan Daerah Kabupaten Bekasi Nomor 8 Tahun 2024 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, bekasi <https://mmc.kabupatenbekasi.go.id/berita/pajak-daerah-pasca-berlakunya-peraturan-daerah-kabupaten-bekasi-barat-nomor-8-tahun-2023-tentang-pajak-daerah-dan-retribusi-daerah>, Di akses pada tanggal 01 November 2024, pukul 14.00 WIB

lintas wilayah diharapkan dapat berkoordinasi untuk memastikan bahwa tidak ada duplikasi pemungutan pajak. Kerja sama ini juga mencakup pengelolaan data wajib pajak secara terintegrasi antar daerah.⁵⁹

Dalam hal penguatan sumber daya manusia, PP ini mengamanatkan pemerintah daerah untuk memberikan pelatihan kepada petugas pemungut pajak dan retribusi. Pelatihan ini bertujuan untuk meningkatkan kompetensi dan integritas petugas, sehingga mampu menjalankan tugasnya dengan profesional dan meminimalkan potensi penyimpangan.

PP ini juga membuka peluang bagi pemerintah daerah untuk bekerja sama dengan pihak swasta dalam pengelolaan pajak dan retribusi. Kerja sama ini dapat meliputi pengembangan teknologi, penyediaan layanan pembayaran, atau program sosialisasi kepada masyarakat. Dengan melibatkan pihak swasta, diharapkan pengelolaan pajak dan retribusi menjadi lebih modern dan efisien.

Sosialisasi kepada masyarakat menjadi salah satu kewajiban pemerintah daerah yang diatur dalam PP ini. Pemerintah daerah harus memberikan pemahaman yang memadai kepada masyarakat tentang kewajiban dan hak mereka terkait pajak dan retribusi. Sosialisasi ini dapat dilakukan melalui media massa, seminar, atau program edukasi lainnya.

⁵⁹Konsultasi Publik Rancangan Peraturan Pemerintah Tentang Ketentuan Umum Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (RPP KUPDRD, <https://djpk.kemenkeu.go.id/?p=28827> , Di akses pada tanggal 01 November 2024, pukul 14.00 WIB

C. Tinjauan Umum Mengenai Pajak Menurut Hukum Islam

Dalam Istilah Bahasa Arab, pajak dikenal dengan Adh-Dharibah atau bisa juga disebut dengan Al-Maks, yang artinya “pungutan yang ditarik dari rakyat oleh parapenarik pajak.⁶⁰ Imam al-Ghazali dan Imam al-Juwaini, pajak adalah apa yang diwajibkan oleh penguasa (pemerintahan muslim) kepada orang-orang kaya dengan menarik dari mereka apa yang dipandang dapat mencukupi (kebutuhan Negara dan masyarakat secara umum) ketika tidak ada kas di dalam baitul maal.⁶¹

Abdul Qadim Zallum berpendapat pajak adalah arta yang diwajibkan allah Swt. Kepada kaum muslim untuk membiayai berbagi kebutuhan dan pos-pos pengeluaran yang memang diwajibkan atas mereka, pada kondisi baitul mal tidak ada uang atau harta.⁶²

Ada istilah-istilah lain yang mirip dengan pajak atau adh-Dharibah di antaranya adalah :

- a. Al-jizyah ialah upeti yang harus dibayarkan ahli kitab kepada pemerintahan Islam
- b. Al-Kharaj ialah pajak bumi yang dimiliki oleh Negara islam
- c. Al-Usyur ialah bea cukai bagi para pedagang non muslim yang masuk ke Negara Islam.

Ada beberapa ketentuan tentang pajak (dharibah) menurut Syariat Islam, yang sekaligus membedakanya dengan pajak dalam sistem kapitalis Non-

⁶⁰ Majalah Pengusaha Muslim, Edisi 18 Volume 2/ Juni-Juli 2011, hal 42

⁶¹ Ibid

⁶² Abdul Qadim Zullum dalam Gusfahmi, Pajak Menurut Syariah, Jakarta, PTRajaGrafindo Persada, hal 32

Islam yaitu:⁶³Pajak (dharibah) bersifat temporer, tidak bersifat kontinyu hanya boleh di pungut ketika baitul mal tidak ada harta atau kurang. Ketika baitul mal sudah tersisi kembali, maka kewajiban pajak bisa dihapuskan. Berbeda dengan zakat yang tetap dipungut sekalipun tidak ada lagi pihak yang membutuhkan (mustakhir). Sedangkan pajak menurut Non Islam adalah abadi :

- a. Pajak (dharibah) hanya boleh dipungut untuk pembiayaan yang merupakan kewajiban bagi kaum muslim dan sebatas jumlah yang diperlukan untuk pembiayaan wajib tersebut tidak boleh lebih. Sedangkan pajak menurut non-islam ditunjukan untuk seluruh warga tanpa membedakan agama.
- b. Pajak (dharibah) hanya di ambil dari kaum muslim dan tidak dipungut dari non-muslim. Sebab dharibah dipungut untuk membiayai keperluan yang menjadi kewajiban bagi kaum muslim, yang tidak menjadi kewajiban non-muslim. Sedangkan teori pajak Non-Islam tidak membedakan muslim dan non-muslim dengan alasan tidak boleh diskriminasi.
- c. Pajak (dharidah) hanya dipungut dari kaum muslim yang kaya, tidak dipungut dari selainnya. Orang kaya adalah orang yang memiliki kelebihan harta dari pembiayaan kebutuhan pokok dan kebutuhan lainnya bagi diri dan keluarganya menurut kelayakan masyarakat sekitarnya. Dalam pajak nonislam, kadangkala juga dipungut atas orang miskin, seperti pajak bumi dan bangunan (PBB) atau PPN yang tidak mengenal siap subjeknya, melainkan melihat objek (barang atau jasa) yang di konsumsi.

⁶³Syaikh Mahmud Syaltut , Al-fatawa AlKubra, cetakan Al-Azhar, hal. 116-118

- d. Pajak (dharidah) hanya dipungut sesuai dengan jumlah pembiayaan yang diperlukan tidak boleh lebih.
- e. Pajak (dharidah) dapat dihapus bila sudah tidak diperlukan. Menurut teori pajak Non-Islam, tidak akan dihapus karena hanya itulah sumber pendapatan.

Berdasarkan istilah-istilah diatas (al-jiyaz, al-Kharaj dan al-usyur), dapat dikatakan bahwa pajak sebenarnya diwajibkan bagi orang-orang Non Muslim kepada pemerintahan Islam sebagai bayaran jaminan keamanan. Maka ketika pajak tersebut diwajibkan kepada kaum muslimin, para ulama dari zaman sahabat, tabi'in hinggasekarang berbeda pendapat di dalam menyikapinya. Pendapat pertama menyatakan bahwa pajak tidak boleh sama sekali dibebankan kepada kaum muslimin, karena kaum muslimin sudah dibebani kewajiban zakat. Di antara dalil-dalil syar'i yang melandasi pendapat ini adalah sebagai berikut:⁶⁴

- a. Firman Allah Taala:

۞ أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ
 تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا

○ ٢٩

Wahai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan cara yang bathil..." (QS. An-Nisa':29).

Dalam ayat ini Allah melarang hamba-Nya saling memakan harta sesamanya dengan jalan yang tidak dibenarkan. Dan pajak adalah salah satu jalan yang bathil untuk memakan harta sesamanya.

⁶⁴Ibid.

Imam Bukhari, ‘dia ridak cerdas. Mereka mengatakan bahwa dalil-dalil syar’i yang menetapkan adanya hak wajib pada harta selain zakat hanyalah bersifat anjuran bukan kewajiban yang harus dilaksanakan, seperti hak tamu atas tuan rumah mereka juga mengatakan hak-hak tersebut hukumnya wajib sebelum disyariatkan kewajiban zakat, namun setelah zakat diwajibkan, maka hak-hak wajib tersebut menjadi mansukh dihapuskan/dirubah hukumnya dari wajib menjadi sunnah.

Dari beberapa dalil diatas banyak para ulama yang menggolongkan pajak yang dibebankan pada kaum muslim secara zalim dan semenamena, sebagai perbuatan dosa besar, seperti yang dinyatakan oleh imam Ibnu Hamz di dalam Maratib al Ijma’ Imam Az-Zahabi di dalam bukunya Al- kabair, Imam Ibun Hajar alhaitami didalam az-Zawajir’an iqtirafi al kabair, syaikh Shiddiq Hasan khan di dalam ar-raudah an-Nadiyah, syekh Syamsul al-Haq abadi didalam Aun alma’bud dan selainnya.

- a. Ibnu Umar Radhiyallahu’anhuma pernah ditanya, apakah Umar Bin Khattab RA. Pernah menarik pajak dari kaum muslimin. Beliau mennjawab.” Tidak, aku tidak pernah mengetahuinya.”
- b. Syaikh Abdul Aziz bin Baz Rahimahumullah dalam kitabnya, huquq Ar-Raiy war Ra’iyyah, mengatakan, “adapun kemungkaran seperti pemungutan pajak. Maka kita mengharap agar pemerintah meninjau ulang kebijakan itu.”

Diperbolehkannya memungut pajak menurut para ulama tersebut di atas. Alasan utamanya adalah untuk mewujudkan kemaslahatan umat, dan pemerintah tidak mampu mencukupi atau membiayai berbagai pengeluaran

tersebut. Kalau pemerintah tidak ada biaya, maka akan timbul kemadharatan. Sebagaimana kaidah ushul Fiqh: *Ma layatimmu al-wajibu illa bihi fahuwa wajibun* “suatu kewajiban jika tidak sempurna kecuali dengan sesuatu, maka sesuatu itu hukumnya wajib”.

Muhammad Bin Hasan Asy Syaibani berkata jika sekiranya seorang penguasa Pemerintahan Muslim hendak menyiapkan sebuah pasukan perang, maka sepantasnya dia menyiapkannya dengan harta yang diambil dari baitul maal kaum muslimin Kas Negara, jika di dalamnya memang ada harta kekayaan yang mencukupi untuk menyiapkan pasukan perang, maka dibolehkan bagi penguasa/ pemerintah muslim menetapkan kebijakan kepada orang-orang kaya agar membayar pajak, sehingga pasukan perang yang akan berjihad menjadi kuat.

Para ulama yang membolehkan pemerintahan memungut pajak dari kaum muslimin, meletakkan beberapa syarat yang harus dipenuhi terlebih dahulu, di antaranya adalah sebagai berikut:

- a. Negara berkomitmen dalam menerapkan syariat islam
- b. Negara sangat membutuhkan dana untuk keperluan dan maslahat umum seperti pembelian alat-alat perang untuk menjaga perbatasan Negara
- c. Tidak ada sumber lain yang Bisa diandalkan oleh Negara baik dari zakat, jizyah, al usyur, kecuali dari pajak.
- b. Harus ada persetujuan dari para ulama dan tokoh masyarakat
 - a. Pemungutannya harus adil yaitu dipungut dari orang kaya saja dan tidak boleh dipungut dari orang-orang miskin. Distribusinya juga harus adil dan

merata, tidak boleh berfokus pada tempat-tempat tertentu, apalagi yang mengandung unsur dosa dan maksiat.

- b. Pajak ini sifatnya sementara dan tidak diterapkan secara terus menerus, tetapi pada saat-saat tertentu saja. Ketika Negara dalam keadaan genting atau ada kebutuhan yang sangat mendesak saja.
- c. Harus dihilangkan dulu pendanaan yang berlebih-lebihan dan hanya menghambur-hamburkan uang saja.
- d. Besarnya pajak harus disesuaikan dengan kebutuhan yang mendesak pada waktu itu saja.⁶⁵



⁶⁵ ibid

BAB III

PEMBAHASAN DAN HASIL PENELITIAN

A. Tanggungjawab Notaris dalam membuat Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang tidak sesuai dengan Peraturan Daerah Nomor 8 Tahun 2023 Kabupaten Bekasi dan Undang-Undang Jabatan Notaris

Perjanjian pengikatan jual beli yang mengatur hak dan kewajiban penjual dan pembeli secara otomatis menentukan tanggung jawab dari penjual dan pembeli terhadap apa yang telah diatur dalam perjanjian pengikatan jual beli tersebut. Syarat-syarat yang harus dilengkapi oleh penjual sebagai pemegang hak dan penjual bertanggungjawab memenuhinya, antara lain:

- 1) Jangka waktu sertifikat masih hak guna bangunan dan pembeli ingin membeli dengan status hak milik.
- 2) Sertifikat belum dipecah.
- 3) Pemegang hak meninggal dunia.
- 4) Sertifikat masih di bank
- 5) Sertifikat dengan status tanah milik kaum (harus dilampirkan ranji kaum dan kesepakatan kaum yang diketahui oleh Mamak Kepala Waris) Apabila penjual tidak melengkapi persyaratan tersebut sesuai dengan jangka waktu yang telah disepakati atau diberikan, maka pembeli tidak akan melunasi sisa pembayaran karena pembeli akan melunasi jika semua syarat telah dilengkapi.

Pihak pembeli bertanggungjawab untuk melunasi sisa pembayaran jual beli kepada penjual apabila penjual telah melengkapi persyaratan yang menyebabkan belum bisa dilakukan jual beli di hadapan PPAT.



Sebagaimana dalam UUIJN sudah diatur bahwa ketika notaris dalam menjalankan jabatannya terbukti melakukan pelanggaran, maka notaris harus bertanggungjawab dengan cara dikenakan sanksi atau dijatuhi sanksi berupa sanksi perdata, sanksi administrasi, sanksi pidana, kode etik jabatan notaris atau kombinasi sanksi. Putusan pengadilan menyatakan bahwa notaris terbukti bersalah, maka selanjutnya putusan tersebut dapat dijadikan dasar oleh organisasi untuk meminta pertanggungjawaban notaris secara administrasi walaupun notaris sudah dijatuhi hukuman untuk bertanggungjawab secara pidana atau bertanggungjawab secara perdata.

Akta autentik dapat dikualifikasikan telah melanggar syarat administrasi apabila dalam proses pembuatan akta tersebut tidak sesuai dengan ketentuan yang sudah diatur yaitu ketentuan dalam Pasal 38, 39, 40 UUIJN. Notaris dapat dimintai pertanggungjawaban administrasi apabila terbukti melakukan pelanggaran terhadap unsur-unsur yang secara tegas diatur dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris sebagaimana yang telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014.

Dalam proses pertanggungjawaban notaris apabila melakukan kelalaian yang menyebabkan akta tersebut tidak memenuhi syarat sah perjanjian dan menyebabkan kerugian bagi para pihak dalam perjanjian tersebut dilihat dari kuantitas dan kualitas dari kelalaian yang dilakukan oleh notaris tersebut. Kesalahan prosedur/administrasi dalam pembuatan akta autentik akan dimintai pertanggungjawaban secara administrasi.

Pertanggungjawaban secara administrasi dapat berupa pertanggungjawaban administrasi (teguran lisan, teguran tertulis, pemberhentian sementara, pemberhentian dengan hormat, atau pemberhentian dengan tidak hormat) sekaligus dimintai pertanggungjawaban perdata (ganti kerugian, bunga dan biaya lain).

UUJN mengatur dengan tegas tanggungjawab notaris secara perdata sebagaimana yang telah diatur dalam Pasal 84 UJN yang berbunyi:

“tindakan pelanggaran yang dilakukan oleh notaris terhadap ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (1) huruf i, Pasal 16 ayat (1) huruf k, Pasal 41, Pasal 44, Pasal 48, Pasal 49, Pasal 50, Pasal 51, atau Pasal 52 yang mengakibatkan suatu akta hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan atau suatu akta menjadi batal demi hukum dapat menjadi alasan bagi pihak yang menderita kerugian untuk menuntut penggantian biaya, ganti rugi, dan bunga kepada notaris.”

Notaris yang lalai dalam menjalankan profesinya dalam proses pembuatan akta adalah notaris tersebut bisa dilaporkan dan akan ditindak lanjuti oleh Majelis Pengawas Daerah setempat agar ditindaklanjuti. Apabila notaris tersebut terbukti melakukan kelalaian yang pada akhirnya merugikan para pihak tersebut maka notaris bisa dikenai sanksi yang sudah diatur dalam Undang-Undang Jabatan Notaris. Secara tidak langsung bentuk dari pertanggungjawaban notaris atas kelalaiannya adalah dengan menerima sanksi yang sudah ditetapkan. Sanksi etika dapat dijatuhkan kepada notaris, karena notaris melakukan pelanggaran terhadap kode etik jabatan notaris. Sanksi tersebut dijatuhkan oleh majelis kehormatan notaris, dan sanksi tertinggi dari majelis kehormatan notaris berupa pemberhentian secara tidak hormat atau secara hormat dari keanggotaan organisasi jabatan notaris.

Dalam hal ini salah-satu produk daripada Notaris adalah Perjanjian pengikatan jual beli di bawah tangan, selain itu perjanjian pengikatan jual beli dapat dibuat di bawah tangan. Perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat dihadapan notaris memiliki kekuatan hukum yang berbeda dengan perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat dengan di bawah tangan. Perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat dihadapan notaris memiliki kekuatan pembuktian yang kuat secara hukum sebagai akta autentik, dan perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat di bawah tangan tidak memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna. Perjanjian pengikatan jual beli yang tidak lunas dibuat karena harga dari hak atas tanah yang diperjanjikan menjadi objek jualbeli belum lunas dibayar. “Hal ini dilakukan untuk mengikat pihak penjual agar tidak menjual tanah miliknya terhadap orang lain, hingga jangka waktu pelunasan yang sudah dijanjikan antara penjual dan pembeli. Pihak pembeli juga terikat untuk melunasi perjanjian tersebut dalam jangka waktu yang sudah diperjanjikan.”⁶⁶

“Perjanjian pengikatan jual beli yang sudah lunas dibayar dibuat karena belum memungkinkan untuk dilakukan jual beli dihadapan PPAT yang berwenang, misalnya karena sertifikat hak atas tanah yang dijanjikan menjadi objek jual beli sedang dalam proses penerbitan di kantor pertanahan. Atau dapat disebabkan karena alasan lain, misalnya sertifikat hak atas tanah tersebut sedang dalam proses roya (pencoretan dari pencatatan beban hak tanggungan atas sesuatu (kredit/hutang) di kantor pertanahan, dan sebab-sebab lainnya.”⁶⁷

⁶⁶I Made Hendra Kusuma, Problematik Notaris Dalam Praktik (Kumpulan Makalah), Bandung: P.T. Alumni, 2019, hal. 15.

⁶⁷Subekti, Aneka Perjanjian, Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2014, hlm. 10.

Perjanjian pengikatan jual beli yang mengatur hak dan kewajiban penjual dan pembeli secara otomatis menentukan tanggung jawab dari penjual dan pembeli terhadap apa yang telah diatur dalam perjanjian pengikatan jual beli tersebut. Syarat-syarat yang harus dilengkapi oleh penjual sebagai pemegang hak dan penjual bertanggungjawab memenuhinya, antara lain:

- 6) Jangka waktu sertifikat masih hak guna bangunan dan pembeli ingin membeli dengan status hak milik.
- 7) Sertifikat belum dipecah.
- 8) Pemegang hak meninggal dunia.
- 9) Sertifikat masih di bank
- 10) Sertifikat dengan status tanah milik kaum (harus dilampirkan ranji kaum dan kesepakatan kaum yang diketahui oleh Mamak Kepala Waris) Apabila penjual tidak melengkapi persyaratan tersebut sesuai dengan jangka waktu yang telah disepakati atau diberikan, maka pembeli tidak akan melunasi sisa pembayaran karena pembeli akan melunasi jika semua syarat telah dilengkapi.

Pihak pembeli bertanggungjawab untuk melunasi sisa pembayaran jual beli kepada penjual apabila penjual telah melengkapi persyaratan yang menyebabkan belum bisa dilakukan jual beli di hadapan PPAT. Penjual dan pembeli harus bertanggungjawab terhadap apa yang telah disepakati dan dituangkan dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). Apabila penjual dan pembeli tidak bertanggungjawab terhadap apa yang telah disepakati maka para pihak disebut telah melakukan wanprestasi karena apa yang telah dituangkan

dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) itu mengikat kedua belah pihak dan berlaku sebagai aturan bagi para pihak. Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) ini berfungsi sebagai alat pembuktian apabila salah satu pihak wanprestasi dan untuk menuntut berdasarkan pada pasal-pasal yang telah disepakati.

Dalam hal ini Notaris memiliki peranan penting sebagai pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta autentik, termasuk Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). Dalam konteks Kabupaten Bekasi, pembuatan PPJB diatur secara khusus oleh Peraturan Daerah Nomor 8 Tahun 2023 yang selaras dengan ketentuan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 (UUJN). Kewajiban ini bertujuan untuk memberikan kepastian hukum bagi para pihak dalam transaksi jual beli properti, sekaligus mencegah potensi sengketa hukum yang dapat terjadi di kemudian hari.

Berdasarkan UUJN, notaris wajib memastikan bahwa akta yang dibuatnya memenuhi persyaratan formal dan material yang ditentukan oleh hukum. Persyaratan formal meliputi pencantuman identitas para pihak, uraian tentang objek perjanjian, dan tanda tangan pihak-pihak terkait. Sementara itu, persyaratan material mencakup kebenaran data dan dokumen yang diberikan oleh para pihak. Notaris juga harus memverifikasi keabsahan dokumen pendukung seperti sertifikat tanah, bukti pembayaran pajak, dan dokumen identitas lainnya. Proses verifikasi ini menjadi krusial untuk mencegah terjadinya kecurangan atau penyalahgunaan dokumen.

Peraturan Daerah Nomor 8 Tahun 2023 memberikan penekanan tambahan terkait tugas notaris di Kabupaten Bekasi, terutama dalam konteks pengelolaan dokumen tanah. Perda ini mengharuskan notaris untuk bekerja sama dengan instansi pemerintah daerah dalam memastikan status hukum tanah yang menjadi objek PPJB. Misalnya, notaris diwajibkan memeriksa status tanah melalui Badan Pertanahan Nasional (BPN) setempat guna memastikan bahwa tanah tersebut tidak dalam sengketa atau memiliki beban hak lain seperti hak tanggungan atau sita jaminan. Hal ini bertujuan untuk memberikan perlindungan hukum yang optimal kepada para pihak.

Selain itu, notaris memiliki kewajiban untuk menjelaskan secara rinci isi dan konsekuensi hukum dari PPJB kepada para pihak. Hal ini sesuai dengan prinsip kehati-hatian yang harus dipegang teguh oleh seorang notaris. Penjelasan ini mencakup hak dan kewajiban masing-masing pihak, risiko yang mungkin timbul, serta langkah-langkah hukum yang dapat diambil apabila terjadi pelanggaran perjanjian. Dengan demikian, para pihak dapat memahami sepenuhnya isi perjanjian sebelum memberikan tanda tangan mereka pada akta tersebut.

Kewajiban netralitas juga menjadi aspek penting yang harus diperhatikan oleh notaris. Dalam menjalankan tugasnya, notaris tidak boleh memihak salah satu pihak. Netralitas ini ditunjukkan dengan memberikan perlakuan yang sama kepada semua pihak yang terlibat dalam PPJB, termasuk dalam proses penyusunan dan pengesahan akta. Jika ditemukan indikasi konflik kepentingan,

notaris harus menolak untuk membuat akta tersebut demi menjaga integritas profesinya.

Dalam praktiknya, pelaksanaan kewajiban notaris di Kabupaten Bekasi sering menghadapi tantangan. Salah satunya adalah kelengkapan dokumen yang diserahkan oleh para pihak. Banyak pihak yang tidak memahami pentingnya dokumen seperti sertifikat tanah atau bukti pembayaran pajak dalam proses pembuatan PPJB. Untuk mengatasi hal ini, notaris diharapkan dapat memberikan edukasi kepada masyarakat mengenai dokumen yang diperlukan serta dampak hukum jika dokumen tersebut tidak lengkap atau palsu.

Peraturan Daerah Nomor 8 Tahun 2023 juga mengatur sanksi bagi notaris yang tidak menjalankan tugasnya sesuai ketentuan. Sanksi ini mencakup sanksi administratif berupa teguran, denda, hingga pencabutan izin praktik jika ditemukan pelanggaran berat. Sanksi ini bertujuan untuk meningkatkan akuntabilitas notaris serta menjaga kepercayaan masyarakat terhadap profesi notaris. Selain itu, organisasi profesi seperti Ikatan Notaris Indonesia (INI) memiliki peran dalam mengawasi dan memberikan pembinaan kepada anggotanya.

Dalam kasus tertentu, sengketa hukum dapat muncul meskipun notaris telah menjalankan tugasnya dengan baik. Misalnya, terdapat perbedaan persepsi antara para pihak terkait isi PPJB atau keberatan atas status hukum objek perjanjian. Dalam situasi ini, notaris dapat menjadi saksi ahli di pengadilan untuk menjelaskan proses pembuatan akta tersebut. Hal ini menunjukkan bahwa akta yang dibuat oleh notaris memiliki kekuatan pembuktian yang tinggi di mata

hukum. Sehingga Notaris telah melaksanakan tanggungjawabnya sesuai dengan teori Kepastian Hukum.

Dalam konteks teori kepastian hukum Gustav Radbruch, perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) yang dibuat di hadapan notaris merupakan manifestasi dari hukum positif yang memberikan kepastian hukum bagi para pihak. Hukum positif dalam hal ini adalah Undang-Undang Jabatan Notaris (UUJN) serta Peraturan Daerah Nomor 8 Tahun 2023 yang berlaku di Kabupaten Bekasi. Dengan adanya aturan yang mengatur tugas dan tanggung jawab notaris, para pihak yang terlibat dalam PPJB mendapatkan perlindungan hukum yang jelas, termasuk dalam hal kewajiban penjual dan pembeli untuk memenuhi persyaratan administratif yang telah ditentukan. Kepastian hukum yang diberikan oleh notaris mencerminkan pentingnya hukum yang didasarkan pada fakta-fakta yang ditetapkan, seperti validitas dokumen yang menjadi objek perjanjian serta proses verifikasi yang harus dilakukan notaris sebelum mengesahkan suatu akta autentik. Oleh karena itu, peran notaris tidak hanya sebagai pencatat transaksi tetapi juga sebagai penjaga kepastian hukum dalam proses jual beli properti.

Selain hukum positif, kepastian hukum juga bergantung pada bagaimana kenyataan fakta dirumuskan dengan jelas agar tidak menimbulkan kesalahpahaman dalam penerapannya. Dalam PPJB, fakta-fakta yang berkaitan dengan objek jual beli, status sertifikat tanah, serta hak dan kewajiban para pihak harus dinyatakan secara eksplisit dalam akta yang dibuat. Notaris berperan memastikan bahwa para pihak memahami implikasi hukum dari isi perjanjian yang mereka tandatangani, sehingga tidak ada multitafsir yang dapat

menyebabkan sengketa di kemudian hari. Prinsip ini sejalan dengan teori Gustav Radbruch bahwa hukum yang berlaku harus memiliki rumusan yang jelas agar dapat dilaksanakan dengan mudah oleh masyarakat. Namun, dalam praktiknya, tantangan sering muncul, seperti kurangnya pemahaman masyarakat tentang pentingnya dokumen hukum atau potensi penyalahgunaan dokumen yang dapat merugikan salah satu pihak. Oleh karena itu, notaris memiliki kewajiban untuk memberikan edukasi hukum kepada para pihak terkait agar mereka memahami konsekuensi hukum dari setiap keputusan yang mereka buat dalam transaksi jual beli properti.

Teori Kepastian Hukum Gustav Radbruch menekankan bahwa hukum positif tidak boleh mudah berubah agar menciptakan stabilitas hukum bagi masyarakat. Dalam konteks PPJB, stabilitas hukum sangat penting karena menyangkut transaksi properti yang bernilai besar dan memiliki dampak jangka panjang bagi para pihak. Perubahan peraturan yang terlalu sering dapat menimbulkan ketidakpastian hukum yang berpotensi merugikan masyarakat dan pelaku usaha di sektor properti. Oleh karena itu, UUJN dan Peraturan Daerah Nomor 8 Tahun 2023 di Kabupaten Bekasi bertujuan untuk memberikan kepastian hukum dengan menetapkan standar yang jelas dalam pembuatan PPJB. Selain itu, sanksi administratif bagi notaris yang melanggar aturan juga bertujuan untuk menjaga stabilitas hukum dengan memastikan bahwa setiap akta yang dibuat sesuai dengan prosedur yang ditetapkan. Dengan demikian, implementasi teori kepastian hukum Gustav Radbruch dalam pembuatan PPJB oleh notaris tidak

hanya mencerminkan adanya perlindungan hukum bagi para pihak, tetapi juga menjaga kredibilitas profesi notaris dalam sistem hukum di Indonesia.

B. Bentuk Sanksi Yang Diberikan Kepada Notaris yang tidak melaksanakan Tanggungjawabnya tentang Pelaporan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli sesuai regulasi Peraturan Daerah Nomor 8 Tahun 2023 Kabupaten Bekasi

Seorang Notaris yang memiliki kewenangan dalam membuat akta autentik, harus mampu bertanggung jawab apabila melakukan kesalahan yang melanggar peraturan di dalam undang-undang. UUJN mengklasifikasikan empat jenis sanksi administratif yang dijatuhkan atas pelanggaran beberapa pasal yang disebutkan secara limitatif yaitu berupa peringatan tertulis, pemberhentian sementara, pemberhentian dengan hormat, pemberhentian dengan tidak hormat. Penjatuhan sanksi sebagai akibat dari pelanggaran yang dilakukan oleh Notaris adalah kewenangan Majelis Pengawas Notaris. Pemberlakuan sanksi ini diberikan berdasarkan pemeriksaan yang dilakukan mulai dari tingkat MPD, MPW, hingga MPP. Majelis Pengawas Notaris dalam memberikan sanksi tidak boleh hanya melihat dari sisi subyektif atau objektif saja, harus berdasarkan aturan tentang tata cara penjatuhan sanksi dan sesuai dengan mekanismenya. Dalam Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara No. 235/G/2019/PTUN.KT, penjatuhan sanksi yang dijatuhkan oleh MPN berupa pemberhentian notaris dengan tidak hormat tidak sesuai dengan Permenkumham Nomor 61 Tahun 2016, karena pelanggaran yang dilakukan oleh notaris tidak termasuk kedalam pelanggaran yang dapat dijatuhkan sanksi pemberhentian secara tidak hormat. MPN dalam menjatuhkan

sanksi seharusnya berpedoman terhadap undang-undang dan peraturan terkait, sehingga keadilan dapat tetap ditegakkan.

Notaris adalah pejabat umum yang satu-satunya berwenang untuk membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan penetapan yang diharuskan oleh suatu peraturan umum atau oleh yang berkepentingan dikehendaki untuk dinyatakan dalam suatu akta otentik, menjamin kepastian tanggalnya, menyimpan aktanya dan memberikan grosse, salinan dan kutipanya, semuanya sepanjang pembuatan akta itu oleh peraturan umum tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat atau orang lain. Dalam menjalankan jabatannya notaris harus melaksanakan kewajiban dan larangan yang telah diatur dalam UUJN. Apabila notaris tidak melaksanakan kewajiban dan larangan sebagaimana ditentukan di dalam kode etik notaris maka notaris tersebut juga dapat digolongkan sebagai notaris yang tidak amanah.⁶⁸

Notaris yang terbukti melakukan pelanggaran terhadap kewajiban dan larangan Notaris sebagaimana diatur dalam Pasal 16 dan 17 UUJN, dapat dikenakan sanksi baik berupa sanksi perdata, sanksi administratif, sanksi kode etik bahkan sanksi pidana. Sanksi perdata umumnya merupakan sanksi yang diberikan atas pelanggaran hukum privat, yaitu hukum yang mengatur hubungan antar pribadi dalam memenuhi kepentingan-kepentingannya. Pelaksanaan sanksi administratif terhadap notaris yang melanggar ketentuan Pasal 16 dan 17 UUJN No. 2 Tahun 2014 tentang perubahan atas UUJN No. 30 Tahun 2004, diatur dalam Peraturan Menteri Hukum dan HAM Republik Indonesia Nomor 61 Tahun 2016

⁶⁸Soerjono Soekanto dan Purnadi Purbacaraka, *Sendi-Sendi Ilmu Hukum dan Tata Hukum*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1993), Hal.63.

Tentang Tata cara Penjatuhan sanksi Administratif Terhadap Notaris. Pertimbangan hukum diterbitkannya Permenkumham Nomor 61 Tahun 2016 tersebut adalah untuk melaksanakan ketentuan Pasal 91A UUJN, sehingga dapat menimbulkan suatu kepastian hukum tentang Tata Cara Penjatuhan Sanksi Administratif terhadap Notaris.⁶⁹

Notaris sebagai pejabat umum dalam menjalankan jabatannya diawasi oleh Menteri dan lembaga khusus yaitu Majelis Pengawas Notaris. Majelis Pengawas Notaris diberi wewenang oleh Menteri yaitu dapat memberikan sanksi kepada Notaris yang melakukan pelanggaran terhadap Peraturan Jabatan Notaris berupa sanksi administratif yang dilakukan secara berjenjang mulai dari sanksi teringan sampai terberat sesuai dengan tata urutan. Sanksi dapat dijatuhkan kepada notaris apabila terbukti melakukan pelanggaran diantaranya surat peringatan tertulis, pemberhentian sementara, pemberhentian secara hormat, dan pemberhentian secara tidak hormat.

Penerapan sanksi secara administratisi, instrumen penegakan dalam Undang-Undang Jabatan Notaris, meliputi langkah preventif (pengawasan) dan langkah represif (penerapan sanksi).

- 1) Majelis Pengawas Daerah (MPD), berupa teguran lisan dan teguran tertulis, serta berhak mengusulkan kepada Majelis Pengawas Wilayah berupa pemberhentian sementara.

⁶⁹Donny Hasbullah, Kewajiban dan Wewenang Jabatan Serta Pertanggung jawaban hukumnya, (Jakarta: Ghalia, 2006), Hal. 77.

- 2) Majelis Pengawas Wilayah (MPW), berupa teguran lisan dan teguran tertulis, serta berhak mengusulkan kepada Majelis Pengawas Pusat berupa pemberhentian sementara
- 3) (tiga) bulan sampai dengan 6 (enam) bulan dan pemberhentian tidak hormat.
- 4) Majelis Pengawas Pusat (MPP), berupa pemberhentian sementara, serta berhak mengusulkan kepada Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia berupa pemberhentian dengan tidak hormat.
- 5) Menteri, berupa pemberhentian dengan hormat dan pemberhentian dengan tidak hormat.

Dalam Peraturan Daerah Nomor 8 Tahun 2023 tentang Pelaporan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), notaris memiliki kewajiban untuk melaksanakan tugasnya sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Jika kewajiban ini tidak dipenuhi, maka terdapat berbagai bentuk sanksi yang dapat dikenakan kepada notaris. Sanksi ini bertujuan untuk menegakkan aturan, menjaga integritas profesi, dan melindungi kepentingan masyarakat yang bergantung pada akta yang dibuat oleh notaris.

Sanksi pertama yang dapat dikenakan adalah sanksi administratif. Sanksi ini meliputi teguran lisan atau tertulis yang diberikan kepada notaris yang lalai melaksanakan pelaporan akta PPJB sesuai dengan peraturan. Teguran ini biasanya diberikan oleh lembaga pengawas seperti Dewan Kehormatan Notaris atau pihak berwenang di tingkat daerah. Tujuannya adalah untuk memberikan peringatan awal kepada notaris agar segera memperbaiki tindakannya.

Sanksi administratif berikutnya adalah denda. Berdasarkan Peraturan Daerah Nomor 8 Tahun 2023, notaris yang tidak melaksanakan kewajibannya dapat dikenakan denda dalam jumlah tertentu. Besaran denda ini ditentukan berdasarkan tingkat pelanggaran yang dilakukan. Denda bertujuan untuk memberikan efek jera sekaligus menutupi potensi kerugian yang dialami oleh pihak-pihak yang dirugikan akibat kelalaian notaris.

Selain itu, terdapat juga sanksi berupa pembekuan izin praktik. Jika pelanggaran yang dilakukan oleh notaris tergolong berat atau berulang kali dilakukan, maka pihak berwenang dapat membekukan izin praktik notaris tersebut untuk jangka waktu tertentu. Selama masa pembekuan, notaris tidak diperbolehkan untuk menjalankan tugas dan fungsinya. Hal ini memberikan waktu bagi notaris untuk mengevaluasi tindakannya dan memperbaiki kesalahan.

Dalam kasus pelanggaran yang sangat serius, sanksi pencabutan izin praktik dapat diterapkan. Pencabutan izin merupakan sanksi yang paling berat dan hanya diberikan jika notaris terbukti melanggar ketentuan hukum secara sistematis atau disengaja. Sanksi ini bersifat permanen, sehingga notaris yang izinnya dicabut tidak dapat lagi menjalankan profesinya di wilayah hukum Indonesia.

Selain sanksi administratif, terdapat juga sanksi pidana yang dapat dikenakan kepada notaris. Jika tindakan notaris melibatkan unsur pidana, seperti pemalsuan dokumen, penipuan, atau tindak pidana lainnya, maka notaris dapat diadili di pengadilan pidana. Hukuman pidana yang diberikan dapat berupa denda, kurungan, atau penjara sesuai dengan tingkat kejahatan yang dilakukan.

Peraturan Daerah Nomor 8 Tahun 2023 juga mengatur tentang sanksi perdata yang dapat diajukan oleh pihak-pihak yang dirugikan. Dalam hal ini, para pihak yang merasa dirugikan oleh tindakan atau kelalaian notaris dapat mengajukan gugatan perdata ke pengadilan. Gugatan tersebut dapat berupa tuntutan ganti rugi materiil maupun imateriil yang timbul akibat pelanggaran yang dilakukan oleh notaris.

Di samping itu, organisasi profesi seperti Ikatan Notaris Indonesia (INI) juga memiliki mekanisme internal untuk memberikan sanksi kepada anggotanya. Mekanisme ini meliputi pemeriksaan oleh Dewan Kehormatan Notaris, pemberian sanksi etika, hingga rekomendasi pencabutan keanggotaan. Proses ini bertujuan untuk menjaga standar etika dan profesionalisme dalam profesi notaris.

Sanksi lainnya adalah pembinaan khusus. Dalam beberapa kasus, notaris yang melakukan pelanggaran ringan dapat diarahkan untuk mengikuti pelatihan atau pembinaan tambahan. Program ini bertujuan untuk meningkatkan pemahaman notaris tentang regulasi yang berlaku dan mencegah terulangnya pelanggaran di masa depan.

Selain bentuk-bentuk sanksi di atas, pemerintah daerah juga dapat memberikan sanksi berupa publikasi pelanggaran. Nama notaris yang melanggar ketentuan dapat diumumkan kepada publik sebagai bentuk transparansi dan akuntabilitas. Publikasi ini bertujuan untuk memberikan peringatan kepada notaris lainnya agar lebih berhati-hati dalam menjalankan tugasnya.

Dalam beberapa situasi, notaris yang melanggar juga dapat dikenai sanksi berupa kewajiban untuk membayar biaya penggantian akibat kerugian yang

timbul. Biaya ini mencakup biaya hukum, kompensasi kepada pihak-pihak yang dirugikan, dan biaya lainnya yang relevan dengan kasus pelanggaran yang terjadi.

Pelanggaran terhadap Peraturan Daerah Nomor 8 Tahun 2023 juga dapat berdampak pada reputasi notaris. Sanksi reputasi ini mungkin tidak bersifat formal, tetapi dapat memengaruhi kepercayaan masyarakat terhadap notaris yang bersangkutan. Kehilangan reputasi dapat berdampak pada berkurangnya jumlah klien dan, dalam jangka panjang, menurunkan pendapatan notaris.

Sanksi-sanksi yang diberikan kepada notaris harus sesuai dengan prinsip proporsionalitas. Artinya, sanksi yang dijatuhkan harus sebanding dengan tingkat pelanggaran yang dilakukan. Prinsip ini bertujuan untuk memastikan bahwa setiap tindakan penegakan hukum dilakukan secara adil dan tidak berlebihan.

Selain penegakan sanksi, penting bagi notaris untuk memiliki akses terhadap proses banding. Jika notaris merasa bahwa sanksi yang diberikan tidak sesuai atau tidak adil, mereka memiliki hak untuk mengajukan keberatan atau banding melalui mekanisme hukum yang tersedia. Proses ini bertujuan untuk melindungi hak-hak notaris sekaligus menjamin bahwa penegakan hukum dilakukan secara transparan.

Pengawasan terhadap pelaksanaan Peraturan Daerah Nomor 8 Tahun 2023 juga melibatkan peran masyarakat. Masyarakat diharapkan dapat melaporkan jika menemukan dugaan pelanggaran yang dilakukan oleh notaris. Laporan ini dapat menjadi dasar bagi pihak berwenang untuk melakukan investigasi lebih lanjut.

Upaya pencegahan pelanggaran juga harus menjadi fokus utama. Pemerintah daerah, bersama dengan organisasi profesi, dapat menyelenggarakan sosialisasi dan pelatihan reguler kepada notaris mengenai aturan-aturan yang berlaku. Langkah ini bertujuan untuk meningkatkan pemahaman notaris tentang kewajibannya serta meminimalkan risiko pelanggaran.

Teori tanggung jawab hukum juga mencakup aspek etik, di mana notaris harus bertindak profesional, netral, dan menjaga integritas dalam menjalankan jabatannya. Kode Etik Notaris yang ditetapkan oleh Ikatan Notaris Indonesia (INI) mengatur larangan dan kewajiban notaris, seperti:

1. Larangan memihak salah satu pihak dalam pembuatan akta
2. Kewajiban merahasiakan isi akta
3. Kewajiban memberikan penjelasan yang jelas kepada para pihak

Jika terbukti melanggar kode etik, notaris dapat dikenai sanksi internal oleh Dewan Kehormatan Notaris, seperti:

4. Peringatan tertulis
5. Pembekuan keanggotaan
6. Pencabutan keanggotaan dari organisasi profesi

Berdasarkan Teori Tanggung Jawab Hukum, kewajiban dan sanksi bagi notaris dalam pembuatan Akta PPJB memiliki dimensi administratif, perdata, pidana, dan etik. Penegakan tanggung jawab ini bertujuan untuk memastikan profesionalisme notaris serta memberikan perlindungan hukum bagi masyarakat yang menggunakan jasa notaris.

1. Tanggung jawab administratif berfokus pada kepatuhan terhadap prosedur hukum, di mana sanksi diberikan oleh Majelis Pengawas Notaris secara berjenjang.
2. Tanggung jawab perdata muncul ketika tindakan atau kelalaian notaris menyebabkan kerugian bagi pihak lain, yang dapat berujung pada gugatan ganti rugi.
3. Tanggung jawab pidana berlaku jika notaris terbukti melakukan tindak pidana seperti pemalsuan dokumen atau penyalahgunaan wewenang.
4. Tanggung jawab etik menegaskan bahwa notaris harus bekerja secara profesional dan netral sesuai dengan kode etik profesi.

Penerapan sanksi harus proporsional, sesuai hukum yang berlaku, dan memperhatikan asas keadilan serta kepastian hukum. Oleh karena itu, notaris harus memahami seluruh aspek tanggung jawab hukumnya untuk menghindari potensi pelanggaran yang dapat merugikan dirinya sendiri maupun masyarakat.

Dalam perspektif teori tanggung jawab hukum yang dikemukakan oleh Hans Kelsen, tanggung jawab notaris dalam menjalankan tugasnya berkaitan erat dengan kewajiban yang diatur dalam peraturan perundang-undangan. Notaris sebagai subyek hukum memiliki kewajiban hukum yang harus dipenuhi sesuai dengan Undang-Undang Jabatan Notaris (UUJN), kode etik profesi, serta peraturan terkait lainnya. Menurut Hans Kelsen, kewajiban ini muncul sebagai bentuk perintah dari aturan hukum yang mengatur tindakan notaris dalam pembuatan akta otentik. Apabila notaris tidak menjalankan kewajibannya, maka mekanisme hukum akan bekerja untuk memberikan sanksi sebagai konsekuensi

dari pelanggaran tersebut. Sanksi dalam hal ini tidak hanya bersifat administratif, tetapi juga dapat mencakup sanksi perdata, pidana, dan etik, tergantung pada tingkat pelanggaran yang dilakukan. Hans Kelsen menekankan bahwa hukum harus memiliki daya mengikat secara normatif, sehingga setiap pelanggaran terhadap aturan hukum oleh notaris harus diikuti oleh tindakan penegakan hukum yang sesuai. Dengan demikian, tanggung jawab hukum notaris bukan sekadar aspek normatif, tetapi juga memiliki konsekuensi nyata yang dapat berdampak pada status profesional dan legalitas praktik notaris dalam menjalankan tugasnya.

Tanggung jawab hukum bagi profesi notaris menunjukkan bahwa pelanggaran terhadap kewajiban yang ditentukan oleh hukum akan menimbulkan akibat hukum berupa sanksi. Dalam hal ini, Majelis Pengawas baik Daerah, Wilayah, dan Pusat Notaris sebagai lembaga pengawas memiliki peran penting dalam memastikan bahwa sanksi yang dijatuhkan terhadap notaris sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Menurut teori hukum murni Kelsen, sanksi merupakan bentuk tindakan paksa dari aturan hukum yang bertujuan untuk memastikan bahwa kewajiban yang ditentukan benar-benar dipatuhi oleh subyek hukum. Sebagai contoh, dalam Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara No. 235/G/2019/PTUN.KT, dijelaskan bahwa pemberhentian seorang notaris secara tidak hormat oleh MPN harus sesuai dengan peraturan yang berlaku, dalam hal ini Permenkumham Nomor 61 Tahun 2016. Jika pemberhentian tersebut tidak sesuai dengan aturan, maka tindakan tersebut dapat dianggap sebagai bentuk kesewenang-wenangan yang bertentangan dengan prinsip kepastian hukum. Oleh karena itu, penerapan sanksi terhadap notaris harus berdasarkan norma hukum

yang berlaku, bukan sekadar pertimbangan subjektif dari pihak yang berwenang. Hal ini menunjukkan bahwa dalam teori Kelsen, hukum harus ditegakkan melalui norma yang hierarkis dan tidak boleh bertentangan dengan aturan di atasnya.

Konsep tanggung jawab hukum dalam teori Kelsen juga berkaitan dengan perlunya mekanisme hukum yang adil dan transparan dalam penjatuhan sanksi terhadap notaris. Menurut Kelsen, aturan hukum harus bersifat objektif dan tidak boleh bersandar pada kepentingan tertentu yang dapat merugikan subyek hukum. Oleh karena itu, dalam penegakan tanggung jawab hukum bagi notaris, harus diterapkan asas proporsionalitas dan kepastian hukum. Sebagai pejabat umum, notaris harus memiliki perlindungan hukum yang jelas agar tidak terjadi tindakan yang sewenang-wenang dalam pemberian sanksi. Dalam konteks ini, notaris yang dikenakan sanksi memiliki hak untuk melakukan upaya hukum, seperti mengajukan keberatan atau banding ke pengadilan, guna memastikan bahwa prosedur hukum telah diterapkan secara adil. Dengan demikian, teori tanggung jawab hukum Kelsen mengajarkan bahwa setiap subyek hukum, termasuk notaris, harus mempertanggungjawabkan tindakannya sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Namun, pada saat yang sama, hukum juga harus memberikan perlindungan terhadap kemungkinan adanya penyalahgunaan kewenangan dalam penerapan sanksi. Oleh karena itu, sistem hukum harus berjalan dengan prinsip keadilan, kepastian hukum, dan proporsionalitas dalam menegakkan tanggung jawab hukum bagi notaris.



BABIV

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Kewajiban notaris dalam membuat Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli di Kabupaten Bekasi berdasarkan Peraturan Daerah Nomor 8 Tahun 2023 dan Undang-Undang Jabatan Notaris Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) di Kabupaten Bekasi, sebagaimana diatur dalam Peraturan Daerah Nomor 8 Tahun 2023 dan Undang-Undang Jabatan Notaris (UUJN). Notaris wajib memastikan bahwa akta yang dibuat memenuhi persyaratan formal dan material, termasuk identitas para pihak, keabsahan dokumen pendukung, dan status hukum objek perjanjian. Tanggung jawab notaris meliputi sanksi administrasi, perdata, dan pidana apabila ditemukan pelanggaran, seperti kelalaian atau kesalahan prosedur. Proses verifikasi dan penjelasan kepada para pihak terkait isi dan konsekuensi hukum PPJB menjadi kewajiban utama notaris untuk memastikan transparansi dan kepastian hukum. Perda Nomor 8 Tahun 2023 mengharuskan notaris bekerja sama dengan instansi terkait, seperti Badan Pertanahan Nasional (BPN), untuk memeriksa status hukum tanah, memastikan tanah bebas dari sengketa, atau beban hak lain. Hal ini bertujuan melindungi hak dan kewajiban para pihak serta mencegah potensi wanprestasi. Netralitas juga menjadi prinsip fundamental dalam pelaksanaan tugas notaris. Notaris tidak boleh memihak salah satu pihak, dan jika ditemukan konflik kepentingan, notaris wajib menolak pembuatan akta tersebut. Tantangan utama yang sering dihadapi adalah kurangnya

kelengkapan dokumen dari para pihak, sehingga diperlukan edukasi publik terkait pentingnya dokumen yang sah.



2. Bentuk sanksi yang diberikan kepada notaris yang tidak melaksanakan kewajibannya sesuai regulasi Peraturan Daerah Nomor 8 Tahun 2023 tentang Pelaporan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Pelanggaran terhadap kewajiban dan larangan dalam UUJN dapat dikenakan berbagai sanksi, mulai dari administratif hingga pidana. Sanksi administratif mencakup teguran tertulis, denda, pembekuan izin praktik, atau pencabutan izin, yang diterapkan secara berjenjang oleh Majelis Pengawas Notaris (MPN). Sanksi ini bertujuan untuk menegakkan aturan, menjaga integritas profesi, dan melindungi kepentingan masyarakat. Selain itu, notaris juga dapat dikenakan sanksi perdata atau etika jika melanggar kode etik atau kewajiban hukum lainnya. Dalam beberapa kasus, masyarakat juga dapat melaporkan dugaan pelanggaran untuk mendukung pengawasan. Pencegahan pelanggaran melalui sosialisasi dan pelatihan adalah langkah penting untuk meningkatkan pemahaman notaris. Penegakan sanksi harus adil dan proporsional, dengan menyediakan mekanisme banding bagi notaris yang merasa dirugikan.

B. saran

1. Sosialisasi dan Pelatihan Rutin Pemerintah dan organisasi profesi seperti Ikatan Notaris Indonesia (INI) dapat mengadakan pelatihan dan sosialisasi secara rutin mengenai peraturan terbaru, kode etik, serta kewajiban dan larangan yang harus dipatuhi oleh notaris. Hal ini dapat meningkatkan pemahaman dan kesadaran notaris terhadap tugas dan tanggung jawabnya.

2. Penerapan Sanksi yang Proporsional dan Transparan Penjatuhan sanksi harus disesuaikan dengan tingkat pelanggaran yang dilakukan oleh notaris. Oleh karena itu, Majelis Pengawas Notaris perlu mengedepankan prinsip proporsionalitas dan transparansi dalam setiap keputusan yang diambil. Proses banding atau keberatan juga harus tersedia bagi notaris yang merasa sanksi yang diberikan tidak adil.



DAFTAR PUSTAKA

AL-QUR'AN

Abdul Qadim Zullum dalam Gusfahmi, *Pajak Menurut Syariah*, PT RajaGrafindo Persada, Jkarta.

Al-Imam Abul Fida Ismail Ibnu Katsir ad-Dimasyqi, 2005, *Tafsir Ibnu Katsir*, Juz III, Sinar Bandung Algensindo, Bandung.

Al-Imam Abul Fida Ismail Ibnu Katsir ad-Dimasyqi, 2005, *Tafsir Ibnu Katsir*, Juz III, Sinar Bandung Algensindo, Bandung.

BUKU

Anke Dwi Saputro, 2008, *Jati Diri Notaris Indonesia Dulu, Sekarang dan Di Masa Datang: 100 Tahun Ikatan Notaris Indonesia*, PT. Gramedia Pustaka, Jakarta.

Abdulkadir Muhammad, 2010, *Hukum Perusahaan Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung.

Anke Dwi Saputro, 2008, *Jati Diri Notaris Indonesia Dulu, Sekarang dan Di Masa Datang: 100 Tahun Ikatan Notaris Indonesia*, PT. Gramedia Pustaka, Jakarta.

Bambang Sunggono, , 2003, *Metodologi Penelitian Hukum*, Raja Grafika Persada, Jakarta.

Donny Hasbullah, 2006, *Kewajiban dan Wewenang Jabatan Serta Pertanggung jawaban hukumnya*, Jakarta.

Burhan Ashofa, , 2004, *Metode Penelitian Hukum*, Rineka Cipta, Jakarta

G.H.S. Lumban Tobing, 1980, *Peraturan Jabatan Notaris*, Erlangga, Jakarta.

- HabibAdjie. 2008. *Hukum Notaris Indonesia*. Refika Aditama. Bandung, hal 8.
- Habib Adjie (II), 2008, *Sanksi Perdata dan administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*, Refika Aditama, Bandung.
- Habib Adjie, 2011, *Mengenal Notaris Syari'ah*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Herlien Budiono, 2015, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata dibidang Kenotariatan Buku Ketiga*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung
- Herlien Budiono. 2016. *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan.* , PT. Citra Aditya Bakti, Bandung .
- Hans Kelsen, 2008 , *Pure Theory of Law*, Terjemah, Raisul Muttaqien, *Teori Hukum Murni: Dasar-Dasar Ilmu Hukum Normatif*, Cetakan Keenam, Penerbit Nusa Media, Bandung,
- H. Hadari, HM. Martini Hadari, 1992, *Instrumen Penelitian Bidang Sosial*, Gajah Mada University Press, Yogyakarta.
- HB Sutopo, 2002, *Metode Penelitian Kualitatif*, UNS Press, Surakarta.
- Iskandar, *Metodologi Penelitian Kualitatif* , Gaung Persada, Cet 1, 2009, Jakarta,
- I Made Hendra Kusuma, 2019, *Problematik Notaris Dalam Praktik (Kumpulan Makalah)*, P.T. Alumni, Bandung.
- James Yoseph Palenewan, 2024, *Tugas dan Tanggung Jawab Notaris Dalam Pembuatan Akta Autentik*, Widina Media Utama, Bandug.
- Liliana Tedjosaputro, 1995, *Etika Profesi Notaris: Dalam Penegakan Hukum Pidana*, Bigraf Publishing, Yogyakarta.
- Lutfi Effendi, 2004, *Pokok-Pokok Hukum Administrasi*, Bayumedia Publishing, Malang.

M. Luthfan Hadi Darus, 2017, *Hukum Notaris Dan Tanggung Jawab Jabatan Notaris*, Uii Press, Yogyakarta.

MochammadDja'is dan RMJ. Koosmargono, 2008, *Membaca dan Mengerti HIR*, Badan Penerbit Undip, Semarang.

R. Subekti. 1998. *Hukum Perjanjian*. Intermasa, Jakarta.

Ronny Hanitijo Soemitro, 1988, *Metodologi Penelitian Hukum Dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia.

R. Soegono Notodisoerjo Op.cit, *Hukum Notariat Di Indonesia Suatu Penjelasan*.

R. Subekti. 1998. *Hukum Perjanjian*. Intermasa, Jakarta .

Salim Hs, 2015, *Teknik Pembuatan Suatu akta konsep Teoritis, Kewenangan Notarism Bentuk dan Minuta Akta*, Raja Grafindo Persada, Jakarta..

Salim HS, 2016, *Teknik Pembuatan Akta Satu*, PT. Rajagrafindo Persada, Jakarta,

Soetardjo Soemoatmodjo, 1986, *Apakah Notaris, PPAT, Pejabat Lelang Kelas II*, Yogyakarta, Liberty,

Soegianto, 2015, *Etika Profesi dan perlindungan Hukum bagi notaris*, Popup design, Yogyakarta.

Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, 2004, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, cetakan kedelapan, Sinar Grafika, Jakarta.

Satjipto Rahardjo, 2012, *Ilmu Hukum*, Bandung, Citra Aditya Bakti.

Salim Hs, 2015, *Teknik Pembuatan Suatu akta konsep Teoritis, Kewenangan Notarism Bentuk dan Minuta Akta*, Raja Grafindo Persada, Jakarta.

Salim HS, 2016, *Teknik Pembuatan Akta Satu*, PT. Rajagrafindo Persada, Jakarta.

Soegianto, 2015, *Etika Profesi dan Perlindungan Hukum Bagi Notaris*, Popup Design, Yogyakarta.

Syaikh Mahmud Syaltut , *Al-fatawa AlKubra*, cetakan Al-Azhar

Tan Thong Kie, 2000,*Studi Notariat*, Serba-Serbi Praktek Notaris, Buku I, (Jakarta: PT. Ichtiar Baru Van Hoeve.

Sudarwan Danim dan Darwis, 2003, *Metode Penelitian Kebidanan, Prosedur, Kebijakan, dan Etik*.

Sudarto, 2002, *Metodelogi Penelitian Filsafat*, Raja Grafindo Persada, Jakarta.

Soegianto, 2015, *Etika Profesi dan Perlindungan Hukum Bagi Notaris*, Popup Design, Yogyakarta.

JURNAL

Dewi Kurnia Putri. 2017. Perbedaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tidak Lunas, Jurnal Akta, Vol.4, No.4, hal. 624

Selamat Lumban Gaol. 2020. Keabsahan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Sebagai Dasar Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Dalam Rangka Peralihan Hak Atas Tanah dan Penyalahgunaan Keadaan (Misbruik Van Omstandigheden), Jurnal Ilmu Hukum Dirgantara, Vol. 11 No. 1, hal. 81.

Gomies, F. R. 2020. Notaris Dalam Status Terpidana Yang Masih Menjalankan Jabatannya. Jurnal Magister Hukum ARGUMENTUM, 7(1), 16-26.
<https://doi.org/10.24123/argu.v7i1.3009> hal. 16

Syafiera Amelia¹, Rudi Hendri Basuki dan Aryani Witasari , 2019, Implementasi Tanggung Jawab Notaris Dalam Pembuatan Akta Notaris Undang Berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris. Jurnal Akta, Unissula, Vol 6, Edisi 1, hal. 31.

Danu Giritono, Perlindungan Hukum Bagi Notaris Dalam Menjalankan Tugasnya Sebagai Pejabat Umum Berdasarkan Undang Uudang Jabatan Notaris Di Wilayah Kota Kendari, Sultan Agung Notary Law Review, Volume 2 No. 4, December 2020.

Ibnu Adi Prasetyo, Bambang Tri Bawono, Dan Nanang Sri Darmadi, 2022, “Peran Dan Tanggung Jawab Notaris Dalam Pembuatan Surat Keterangan Hak Waris Guna Pencairan Dana Simpanan Deposito Berjangka Oleh Ahli Waris”, Sultan Agung Notary Law Review (SANLaR), Volume 4 No. 3, hal. 896.

Zahren Zukri Alyafie Dan Amin Purnawan, 2021, pelaksanaan Tanggung Jawab Hukum Notaris Terhadap Akta Autentik Yang Dibuatnya Menurut Undang – Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang – Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris Di Kota Kendari, Sultan Agung Notary Law Review (SANLaR), Volume 3 No. 1, hal.81.

Ahmad Ramadan, 2022. Peran Majelis Kehormatan Notaris Terhadap Penyitaan Minuta Akta Oleh Penyidik Kepolisian, Sultan Agung Notary Law Review, Volume 4 No. 3,

PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

KUHPerdata (Kitab Undang-Undang Hukum Perdata)

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

Peraturan pemerintah nomor 35 tahun 2023 tentang ketentuan umum pajak daerah dan retribusi daerah.

Perda nomor 8 tahun 2023 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (Kabupaten Bekasi).

INTERNET

<https://www.tokopedia.com/s/quran/al-baqarah/ayat-282> diakses pada 20 November 2024, pkl 08:00 WIB

<https://www.kompas.com/properti/read/2023/10/02/152143321/infrastuktur-di-bekasi-paling-lengkap-harga-properti-terus-naik>. Diakses tanggal 1 september 2024 pukul 08.20.

[JDIH Kabupaten Gresik](https://jdih.gresikkab.go.id/pencarian?subjek=PAJAK) Jaringan Dokumentasi dan Informasi Hukum Kabupaten Gresik, <https://jdih.gresikkab.go.id/pencarian?subjek=PAJAK> , Di akses pada tanggal 01 November 2024, pukul 14.00 WIB

Pajak Daerah Pasca Berlakunya Peraturan Daerah Kabupaten Bekasi Nomor 8 Tahun 2023 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, bekasi [https://mmc.kabupatenbekasi.go.id/berita/pajak-daerah-pasca-berlakunya-peraturan-daerah-kabupaten-bekasi-barat-nomor-8-tahun-2023-tentang pajak-daerah-dan-retribusi-daerah](https://mmc.kabupatenbekasi.go.id/berita/pajak-daerah-pasca-berlakunya-peraturan-daerah-kabupaten-bekasi-barat-nomor-8-tahun-2023-tentang-pajak-daerah-dan-retribusi-daerah), Di akses pada tanggal 01 November 2024, pukul 14.00 WIB

Konsultasi Publik Rancangan Peraturan Pemerintah Tentang Ketentuan Umum Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (RPP KUPDRD, <https://djpk.kemenkeu.go.id/?p=28827> , Di akses pada tanggal 01 November 2024, pukul 14.00 WIB

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia nomor 35 Tahun 2023, <https://perpajakan.ddtc.co.id/sumber-hukum/peraturan-pusat/peraturan-pemerintah-35-tahun-2023> , Di akses pada tanggal 01 November 2024, pukul 14.00 WIB

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 35 Tahun 2023 Tentang Ketentuan Umum Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah, <https://jdih.lampungprov.go.id/product-hukum/provinsi/10607/ketentuan-umum-pajak-daerah-dan-retribusi-daerah> , Di akses pada tanggal 01 November 2024, pukul 14.00 WIB

<http://widhiyuliawan.blogspot.com/>, diakses tanggal 20 November 2024, pkl. 20:00 WIB

<http://widhiyuliawan.blogspot.com/>, diakses tanggal 20 November 2024, pkl. 20:00 WIB

