



[HOME](#) / [ARCHIVES](#) / Vol 5 No 1 (2019): May 2019

Available Online Since May 2019

PUBLISHED: 2019-08-01

### KEYWORDS



## **EDITOR IN CHIEF**

Hermawan, UNSURI Surabaya

## **EDITORIAL TEAM**

Ahmad Syafii, UNSURI Surabaya

Ahmad Ahsan, UNSURI Surabaya

Ahmad Syauqi Niam, UNSURI Surabaya

## **EDITORIAL BOARD**

Akmal Budianto, UNSURI Surabaya

Urip Santoso, UNAIR Surabaya

Mohammad Roesli, UNMER Surabaya

## ARTICLES

---

### **HAK DAN KEWAJIBAN SUAMI ISTRI DAN HARTA BERSAMA DALAM PERKAWINAN MENURUT UU NO. 1 TAHUN 1974**

Jeffrin Pratama Sumoked

1-18



### **PROBLEMATIKA PENARIKAN PAKSA KENDARAAN BERMOTOR OBYEK JAMINAN FIDUSIA**

Btari Prajna Paramita

19-33



### **PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMENANG LELANG OBYEK HAK TANGGUNGAN DARI GUGATAN PERDATA PIHAK KETIGA**

Firman Angga

19-49



### **AKTA BORGTOCHT DALAM PERJANJIAN KREDIT**

G Victor William

50-61



### **PERAN NOTARIS DALAM PENYULUHAN HUKUM SEHUBUNGAN DENGAN AKTA PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI (PPJB) STATUS OBJEK TANAH NEGARA DAN MENGAKIBATKAN KERUGIAN MATERIIL BAGI PEMBELI**

Mar Atus Sholiha

62-78



### **IMPLIKASI HUKUM PENDAFTARAN JAMINAN FIDUSIA ONLINE TERHADAP ASAS PUBLISITAS SEBAGAI SALAH SATU CIRI HAK JAMINAN KEBENDAAN**

Dofi Yos Hermawan

79-87



### **MEWUJUDKAN ASPEK KEADILAN DALAM PUTUSAN HAKIM DI PERADILAN PERDATA**

Rommy Haryono Djojarahardjo

88-100



**PERTANGUNGJAWABAN NOTARIS PPAT DALAM MELAKUKAN PELAYANAN PEMBAYARAN PAJAK BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN (BPHTB)**

Ghazi Leomuwafig

101-117



**KEDUDUKAN SAKSI INSTRUMENTAIR ATAS AKTA NOTARIS YANG MENIMBULKAN PERMASALAHAN DALAM PERKARA PERDATA**

Marina Dhaniaty

118-132



**PERLINDUNGAN HUKUM HAK ATAS TANAH ULAYAT MASYARAKAT HUKUM ADAT DI KABUPATEN MALUKU TENGGARA.**

Cornelia Junita Welerubun

133-146



**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI NASABAH DEBITUR TERHADAP PENETAPAN BUNGA BANK YANG TIDAK SESUAI DENGAN PERATURAN PERUNDANG - UNDANGAN DALAM PERJANJIAN KREDIT**

Sigit Priyambodo

147-160



**KARAKTERISTIK PEMASANGAN HAK TANGGUNGAN TERHADAP HARTA PERKAWINAN**

Kadek Setyawan Danarta

161-174



Program Pascasarjana Universitas Sunan Giri Surabaya

Jl. Brigjen Katamso II, Kedungrejo, Waru, Kab. Sidoarjo, Jawa Timur 61256

» Tel / fax : 0822 3205 7858 /

**PERTANGUNGJAWABAN NOTARIS PPAT DALAM MELAKUKAN  
PELAYANAN PEMBAYARAN PAJAK BEA PEROLEHAN HAK ATAS  
TANAH DAN BANGUNAN (BPHTB)**

**Ghazi Leomuwaqif**

[wafiq19.sh@gmail.com](mailto:wafiq19.sh@gmail.com)

Fakultas Hukum Universitas Surabaya

**Abstrak :** Pelayanan jasa Notaris sebagai bagian pelayanan terhadap masyarakat, harus berjalan sejajar dengan perkembangan masyarakat dimasa sekarang dan masa depan. Salah satu pelayanan Notaris yang dilakukan dalam kedudukannya sebagai PPAT adalah pelayanan pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dalam hal jual beli dan peralihan hak atas tanah. Pembayaran BPHTB merupakan salah satu syarat pendaftaran peralihan hak atas tanah dalam ketentuan Pasal 103 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997. Karena adanya kewajiban pembayaran BPHTB tersebut mengakibatkan tenggang waktu antara perikatan jual beli yang dilakukan dihadapan Notaris, dengan pelaksanaan jual beli/peralihan hak atas tanahnya yang dilakukan dihadapan PPAT yang berwenang memiliki jarak waktu relatif lama, dan biasanya pembeli yang melakukan transaksi jual beli hak atas tanah tersebut menyerahkan sejumlah uang untuk biaya BPHTB dengan menitipkannya kepada Notaris yang membuat akta peralihan hak atas tanahnya. Di satu sisi, karena jangka waktu yang relatif lama antara perikatan jual beli yang dilakukan dihadapan Notaris dengan jual beli yang dilakukan dihadapan PPAT yang berwenang tersebut, sedangkan biaya BPHTB yang dititipkan oleh klien kepada Notaris selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), memungkinkan adanya peluang penyelewengan dengan cara tidak membayarkan atau penggelapan dana BPHTB yang dititipkan tersebut.

**Kata kunci :** *Notaris, PPAT, Penggelapan, Pajak BPHTB*

**Abstract :** Notary Services as a part of the service to the community, should walk parallel to the development of society in the present and future. One of notary services conducted in his position as PPAT is Payment service for land and building Rights (BPHTB) in terms of buying and selling of land rights. BPHTB payment is one of the conditions for the registration of land rights transitional in the provisions of Article 103 of the regulation of the Minister of Agrarian state/head of National Land Agency number 3 year 1997. Due to the existence of the BPHTB payment obligation resulted in the time period between the purchase and sale agreement carried out in front of the notary, with the implementation of the sale/turnover of land rights carried out in front of the authorized PPAT has a distance For a relatively long period of time, and usually buyers who conduct buy and sell rights to the land have handed over a certain amount of money for the cost of BPHTB by giving it to the notary public that makes the transitional deed. On the one hand, due to the relatively long period between the trade and Sale Alliance carried out

before the notary with the sale and purchase carried out in the presence of the authorized PPAT, while the cost of BPHTB is deposited by the client to the notary public as the official The makers of Land deed (PPAT), allowing the opportunity of misappropriation by means of unpaying or embezzlement of BPHTB funds deposited.

**Keywords:** *notary, PPAT, evasion, BPHTB tax*

## **PENDAHULUAN**

Notaris selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam melaksanakan tugas jabatannya tidak hanya menjalankan pekerjaan yang diamanatkan oleh undang-undang saja tapi juga memberikan pelayanan yang mendukung pekerjaan yang dilakukan sesuai dengan syarat dan ketentuan yang berlaku. Karena menurut Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 selanjutnya disebut dengan UUJN, dalam Pasal 1 angka 1 menyebutkan bahwa “Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang ini atau berdasarkan undang-undang lainnya”.

Profesi Notaris merupakan profesi yang berhubungan dengan individu, organisasi profesi, masyarakat pada umumnya dan negara. Tindakan Notaris akan berhubungan dengan elemen-elemen tersebut oleh karenanya suatu tindakan yang keliru dari Notaris dalam menjalankan pekerjaannya tidak hanya akan merugikan Notaris itu sendiri, namun juga akan merugikan organisasi profesi, masyarakat dan negara.

Notaris dalam menjalankan jabatannya secara profesional dirasakan semakin penting karena kedudukan Notaris sebagai pejabat umum berhadapan langsung dengan kepentingan masyarakat dalam memberikan bantuan pelayanan atau jasa. Apabila hal tersebut tidak diberikan secara baik atau profesional, maka nantinya terdapat pihak yang dirugikan sebagai akibat hukum dari kesalahan atau kelalaian yang telah diperbuat oleh Notaris selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) .

Pemberian pelayanan dan jasa hukum yang melatar belakangi hubungan antara Notaris dan masyarakat ini dapat dilihat sebagai salah satu upaya yang dilakukan untuk memberikan pelayanan hukum sekaligus juga sebagai proses transformasi pengetahuan hukum kepada masyarakat agar masyarakat dapat bertindak sesuai dengan aturan hukum dan demi tegaknya aturan hukum itu sendiri, dengan begitu secara implisit Notaris pun sebenarnya telah ikut berperan serta dalam membantu membudayakan dan memberikan pelayanan hukum dalam kehidupan masyarakat sebagai unsur terpenting dalam penegakan hukum, meskipun kebenaran dan keadilan yang hakiki sulit untuk dicapai, namun sebagai negara hukum yang berdaulat upaya untuk menjadikan hukum sebagai panglima harus terus menerus diupayakan bersama oleh setiap kalangan, khususnya profesi hukum.

Pelayanan jasa Notaris sebagai bagian pelayanan terhadap masyarakat, harus berjalan sejajar dengan perkembangan masyarakat dimasa sekarang dan masa depan. Kecermatan, kecepatan, kejujuran, dan kecakapan Notaris, tidak hanya semata-mata berlandaskan pada sikap pandang yang bersifat formalistik, akan tetapi harus berlandaskan pada sikap pandang yang bersifat profesionalisme, sehingga usaha untuk meningkatkan mutu pelayanan Notaris benar-benar membawa hasil positif bagi masyarakat.

Misalnya dalam melaksanakan pembuatan akta jual beli dan peralihan hak atas tanah, seorang Notaris dalam kedudukan selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) harus meminta kliennya untuk menyelesaikan pembayaran pajak-pajak yang diwajibkan yang timbul dari adanya transaksi peralihan hak atas tanah tersebut.

Salah satu pelayanan Notaris yang dilakukan dalam kedudukannya sebagai PPAT adalah pelayanan pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dalam hal jual beli dan peralihan hak atas tanah. Jual beli menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata adalah suatu perjanjian bersifat timbal balik dimana pihak yang satu (penjual) berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang, sedang pihak yang lainnya (pembeli) berjanji untuk membayar harga yang terdiri atas sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut.<sup>1</sup>

Pengertian jual beli tanah menurut Sutedi (2008:76) merupakan perbuatan pemindahan hak, yang sifatnya tunai, riil dan terang. Sifat riil berarti bahwa dengan mengucapkan kata-kata dengan mulut saja, belumlah terjadi jual beli. Jual beli dianggap telah terjadi dengan penulisan dan penandatanganan jual beli dihadapan PPAT yang berwenang serta penerimaan harga oleh penjual, meskipun tanah yang bersangkutan masih berada dalam penguasaan penjual.

Sebelum dilakukan jual beli ataupun peralihan hak atas tanah yang dilakukan dihadapan PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) yang berwenang, maka pembeli wajib terlebih dahulu membayar Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan untuk disingkat (BPHTB) ke Bank persepsi yang ditunjuk.

Pembayaran BPHTB merupakan salah satu syarat pendaftaran peralihan hak atas tanah tersebut, dimana dalam ketentuan Pasal 103 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, disebutkan bahwa dalam pendaftaran peralihan hak atas tanah, PPAT wajib menyampaikan akta dan dokumen-dokumen yang diperlukan dalam proses pendaftaran peralihan haknya ke Kantor Badan Pertanahan Nasional setempat. Salah satu dokumen

---

<sup>1</sup> R. Subekti, *Aneka Perjanjian*, Bandung, Alumni, 1982

yang dimaksud adalah bukti pelunasan pembayaran (BPHTB atas peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan.

Peraturan BPHTB berdasarkan ketentuan Pasal 90 ayat (1) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (UU PDRD), saat terutangnya Bea Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan ditetapkan untuk jual beli adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatangani akta peralihan haknya oleh PPAT yang berwenang. Dengan demikian pembayaran BPHTB wajib dilaksanakan sebelum atau pada saat akta peralihan hak atas tanahnya dibuat dihadapan PPAT yang berwenang.

Karena adanya kewajiban pembayaran BPHTB tersebut mengakibatkan tenggang waktu antara perikatan jual beli yang dilakukan dihadapan Notaris, dengan pelaksanaan jual beli/peralihan hak atas tanahnya yang dilakukan dihadapan PPAT yang berwenang memiliki jarak waktu yang relatif lama, dan biasanya para pihak yang melakukan transaksi jual beli hak atas tanah tersebut menyerahkan sejumlah uang untuk biaya BPHTB dengan menitipkannya kepada Notaris yang membuat akta peralihan hak atas tanahnya.

Pelayanan membantu klien untuk menyetorkan BPHTB oleh Notaris selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebenarnya mempunyai sisi positif, selain menguntungkan kliennya yang tidak perlu repot membayarkan/menyetorkan pajak-pajak dalam proses peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan, di sisi lain juga akan menghindarkan Notaris selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dari hal-hal yang merugikan atau menjelekkan nama baik Notaris selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sendiri. Dengan memberikan pelayanan pembayaran BPHTB oleh Notaris selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), maka Notaris selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang bersangkutan dapat menjamin bahwa BPHTB atas tanah yang dialihkan haknya tersebut benar-benar telah disetor ke kas Negara maupun ke kas Pemerintah Daerah.

Di satu sisi, karena jangka waktu yang relatif lama antara perikatan jual beli yang dilakukan dihadapan Notaris dengan jual beli yang dilakukan dihadapan PPAT yang berwenang tersebut, sedangkan biaya BPHTB yang dititipkan oleh klien kepada Notaris selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), memungkinkan adanya peluang penyelewengan atau penggelapan dana BPHTB yang dititipkan tersebut.

## **METODE PENELITIAN**

Penelitian ini merupakan jenis penelitian yuridis normative atau dapat juga disebut sebagai penelitian doctrinal. Menurut Philipus M. Hadjon (2005: 34), “ilmu hukum memiliki karakter yang khas, yaitu sifatnya yang normatif, praktis dan preskriptif”. Dengan karakter demikian ilmu hukum merupakan ilmu tersendiri (*sui generis*). Penelitian ini sesuai dengan karakter “*sui generis*” dari ilmu hukum oleh karena itu penelitian ini difokuskan terhadap bahan-bahan hukum yang berkaitan dengan pokok-pokok permasalahan. *Sui*



*generis* dalam peristilahan hukum adalah ilmu jenis sendiri dalam hal cara kerja dan sistem ilmiah dan menurut Peter Mahmud Marzuki, penelitian yang berkaitan dengan hukum (*legal research*) sudah jelas bahwa penelitian tersebut bersifat normative.<sup>2</sup>

Pendekatan yang digunakan dalam penulisan hukum ini adalah pendekatan perundang-undangan atau *state approach* yaitu pendekatan yang dilakukan dengan menelaah semua undang-undang dan regulasi yang bersangkutan dengan isu hukum yang ada.

Pendekatan masalah kedua adalah pendekatan konseptual atau *conceptual approach* yaitu pendekatan yang dilakukan dengan cara mengkaji konsep-konsep hukum yang berkaitan dengan pokok permasalahan.

Serta pendekatan masalah ketiga adalah pendekatan kasus atau *chase approach* yaitu pendekatan yang dilakukan dengan cara mengkaji kasus, dalam penelitian normatif digunakan terhadap kasus-kasus yang telah mendapat putusan. Kasus-kasus tersebut bermakna empirik, namun dalam suatu penelitian normatif, kasus-kasus tersebut dapat dipelajari untuk memperoleh suatu gambaran terhadap dampak dimensi penormaan dalam suatu aturan hukum dalam praktik hukum, serta menggunakan hasil analisisnya untuk bahan masukan (input) dalam eksplanasi hukum.<sup>3</sup>

## HASIL DAN PEMBAHASAN

### **Analisis Pembayaran BPHTB oleh Notaris selaku PPAT sebagai bentuk pelayanan berdasarkan Undang-Undang Jabatan Notaris**

Kedudukan seorang notaris sebagai suatu fungsionaris dalam masyarakat sebagai seorang pejabat yang dapat diandalkan oleh masyarakat. Seorang notaris biasanya dianggap sebagai seorang pejabat tempat seseorang dapat memperoleh nasihat yang dapat diandalkan. Segala sesuatu yang ditulis serta ditetapkannya (konstatir) adalah benar, notaris merupakan pembuat dokumen yang kuat dalam suatu proses hukum.<sup>4</sup>

Notaris merupakan pejabat yang berwenang untuk membuat akta otentik. Kewenangan ini diberikan oleh KUHPerdara yang tertuang dalam Pasal 1868. Adapun untuk memperkuat ketentuan yang tertuang dalam Pasal 1868 KUHPerdara, maka diundangkan UUJN sebagai salah satu produk hukum yang mengatur mengenai notaris. Salah satu hal yang diatur dalam UUJN yaitu mengenai kewenangan Notaris. Pasal 15 ayat (1) UUJN mengatakan bahwa Notaris berwenang untuk membuat akta otentik mengenai

---

<sup>2</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana, Jakarta, 2008.

<sup>3</sup> Johni Ibrahim, *Teori & Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, cet. III, Bayumedia Publishing: Malang, 2007. hlm. 321

<sup>4</sup> Tan Thong Kie, *Studi Notariat: Beberapa Mata Pelajaran dan Serba-Serbi PraktekNotaris*, Buku I, Cetakan 2, Jakarta: Ichtiar Baru Van Hoeve, 2007

semua perbuatan, perjanjian, dan ketetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta otentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan *grosse*, salinan dan kutipan akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta-akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang.

Kewenangan yang terdapat dalam Pasal 15 UUJN tidak hanya sebatas dalam membuat akta otentik saja, akan tetapi juga diberikan kewenangan lain seperti yang tercantum dalam Pasal 15 ayat (2) UUJN yaitu:

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

Kewenangan yang diberikan kepada Notaris merupakan kewenangan atribusi, hal ini dikarenakan kewenangan tersebut diberikan oleh UUJN. Wewenang yang ada dalam seorang Notaris bukan berasal dari lembaga pemerintah lainnya, akan tetapi kewenangan yang didasarkan dan diberikan oleh undang-undang. Oleh karena itu kewenangan yang dimiliki oleh seorang Notaris merupakan kewenangan Atribusi.

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

Kewenangan seorang notaris memang sudah dibatasi di dalam Pasal 15 ayat (1) UUJN. Pembatasan ini berlaku apabila ada pejabat lain yang diberikan kewenangan

untuk membuat akta otentik yang diatur dalam undang-undang lain. Oleh karena itu apabila ada pejabat yang dapat membuat akta otentik dan disebutkan dalam undang-undang, maka notaris harus memberikan kewenangan untuk membuat akta tersebut kepada pejabat yang telah ditentukan dalam undang-undang tersebut. Oleh karena itu sepanjang kewenangan dalam pembentukan akta otentik tersebut tidak diatur oleh undang-undang lain, maka notaris berwenang untuk membuat akta tersebut.

Salah satu perbuatan hukum peralihan hak milik atas tanah ialah dengan jual beli tanah. Dalam kebiasaan praktik jual beli tanah pada saat ini diharapkan terdapat kepastian hukum yang dapat menjamin berlangsungnya kegiatan tersebut melalui balik nama sertitikat hak atas tanah. Balik nama sertifikat hak atas tanah yang dilakukan dengan cara jual beli adalah perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang. Dengan demikian berarti setiap peralihan hak milik atas tanah, yang dilakukan dalam bentuk jual beli, tukar menukar atau hibah harus dibuat di hadapan PPAT. Akta jual beli hak atas tanah yang dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) merupakan salah satu persyaratan untuk melakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah di Kantor Pertanahan, hal ini akan berimplikasi pada kepastian hukum tentang status tanah tersebut.<sup>5</sup>

Pengalihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan dapat berupa penjualan tanah dan/atau bangunan, atau tukar- menukar, perjanjian pemindahan hak, pelepasan hak, penyerahan hak, lelang, hibah, atau cara lain yang disepakati. Atas penghasilan yang diperoleh dari transaksi tersebut merupakan objek Pajak Penghasilan sehingga dikenai Pajak Penghasilan (PPh) sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Selain PPh yang dikenakan dalam transaksi pengalihan hak atas tanah karena jual beli, terdapat pula pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).

Selain melibatkan berbagai macam peraturan yang saling terkait satu sama lain, pelaksanaan BPHTB juga melibatkan banyak pihak seperti Kantor Pertanahan, Notaris, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), Bank, Pemerintah Daerah, Pengadilan termasuk lembaga-lembaga yang ada di bawahnya. Selaku pejabat umum dalam hal ini Notaris selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), dalam hal melakukan pekerjaannya sebagai pembuat akta tanah tidak bisa terlepas dari perpajakan. Salah satu kewajiban PPAT dalam pembuatan akta itu adalah memastikan bahwa pembayaran BPHTB yang terutang sudah dilunasi oleh Wajib Pajak dengan memperlihatkan bukti Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.

Penyetoran biaya PPh dan BPHTB pada dasarnya disetor oleh para penghadap klien notaris, namun dalam praktiknya sering ditemui bahwa notaris banyak dipercaya

---

<sup>5</sup> Wantjik Saleh, *Hak Anda Atas Tanah*, (Jakarta: Ghalia, 1982), h.30.

oleh para penghadap/klien untuk membayarkan PPh dan BPHTB dari kliennya. Terkait hal ini, peraturan perundang-undangan tidak mengatur mengenai kewenangan seorang Notaris sebagai PPAT untuk membayarkan pajak jual beli tanah (PPh dan BPHTB) dari kliennya atau penghadap, namun jika para penghadap/klien memberikan kuasa kepada notaris yang bersangkutan untuk mewakili untuk membayarkan pajak jual beli tanah yang berupa PPh dan BPHTB ke kas negara, maka notaris yang bersangkutan mempunyai kewenangan untuk melaksanakan pembayaran tersebut.

### **Analisis Penegakan Hukum Tindak Pidana Penggelapan Pajak yang dilakukan oleh Notaris Selaku PPAT**

Mempertanggungjawabkan seseorang dalam hukum pidana bukan hanya berarti sah menjatuhkan pidana terhadap orang itu tetapi juga sepenuhnya dapat diyakini bahwa memang pada tempatnya meminya pertanggungjawaban pidana, pertama merupakan keadaan yang ada pada diri pembuat ketika melakukan suatu tindak pidana. Pertanggungjawaban pidana, dalam istilah asing disebut juga teorekenbaardheid atau criminal responbility, yang menjurus kepada pemidaan pelaku dengan maksud untuk menentukan seseorang tersangka atau terdakwa dipertanggungjawabkan atas suatu tindak pidana yang terjadi atau tidak.<sup>6</sup>

Pertanggungjawaban pidana itu sendiri adalah diteruskannya celaan yang objektif yang ada pada tindak pidana. Secara singkat dapat disimpulkan bahwa pengertian dasar dari hukum pidana ialah perbuatan pidana dan pertanggungjawab pidana. Unsur formil dari perbuatan pidana ialah perbuatan yang dilarang dan diancam dengan pidana, barang siapa yang melanggar larangan tersebut, sedangkan unsur materilnya ialah bersifat melawan hukum. Unsur pertanggungjawaban pidana ialah kesalahan. Dari apa yang telah disebutkan di atas, maka dapat dikatakan bahwa kesalahan terdiri atas beberapa unsur, ialah:

- a. Adanya kemampuan bertanggung jawab pada pelaku artinya keadaan jiwa pelaku harus normal;
- b. Hubungan batin antara pelaku dengan perbuatannya, yang berupa kesengajaan (*dolus*) atau kelapaaan (*culpa*); ini disebut bentuk-bentuk kesalahan;
- c. Tidak alasan yang menghapus kesalahan atau tidak ada alasan pemaaf.

Pengertian yuridis mengenai tindak pidana penggelapan diatur pada BabXXIV (buku II) KUHP, dalam ketentuan Pasal 372 s/d 376 KUHP. Salah satunya yakni Pasal 372 KUHP, merupakan tindak pidana penggelapan dalam bentuk pokok yang rumusnya menentukan: “Barang siapa dengan sengaja menguasai secara melawan hukum sesuatu benda yang seharusnya atau sebagian merupakan kepunyaan orang lain yang berada

---

<sup>6</sup> Mahmud Mulyadi, Feri Antoni Surbakti, 2010, *Politik Hukum Pidana terhadap Kejahatan Korporasi*, hal 34

padanya bukan karena kejahatan, karena bersalah melakukan penggelapan, dipidana dengan pidana penjara selama-lamanya 4 (empat) tahun atau dengan pidana denda setinggi-tingginya 900 (sembilan ratus) rupiah”. Jadi, penggelapan dalam tindak pidana tersebut dapat diartikan sebagai suatu perbuatan yang menyimpang/menyeleweng, menyalahgunakan kepercayaan orang lain dan awal barang itu berada di tangan bukan merupakan perbuatan yang melawan hukum, bukan dari hasil kejahatan.

Terkait dengan tindak pidana penggelapan yang dilakukan oleh notaris, maka terlebih dahulu dalam hal ini akan dibahas mengenai aspek pertanggungjawaban Notaris timbul karena adanya kesalahan (*schuld*) yang dilakukan di dalam menjalankan suatu tugas jabatan dan kesalahan itu menimbulkan kerugian bagi orang lain yang minta jasa pelayanan (klien) Notaris, sehingga perbuatan melawan hukum (*wederrechtelijk*) dari Notaris tersebut dapat diminta pertanggung-jawaban dari sudut pandang keperdataan, administrasi maupun dari sudut pandang hukum pidana meskipun dalam UUJN tidak mengatur sanksi pidana.

Menurut ketentuan Pasal 63 ayat (2) KUHP menyebutkan bahwa: “jika suatu perbuatan masuk dalam suatu aturan pidana yang umum, diatur pula dalam aturan pidana yang khusus, maka hanya yang khusus itulah yang diterapkan”. Dari pasal tersebut dapat dilakukan penafsiran apabila ada suatu perbuatan yang dapat dipidana menurut ketentuan pidana yang khusus disamping pidana yang umum, maka ketentuan pidana yang khusus itulah yang dipakai, sebaliknya apabila ketentuan pidana khusus tidak mengatur, maka terhadap pelanggaran tersebut akan dikenakan pidana umum yaitu KUHP. Oleh karena itu, apabila terjadi pelanggaran tindak pidana yang dilakukan notaris dapat dikenakan sanksi pidana yang terdapat dalam KUHP walaupun UJN tidak mengatur sanksi pidana.<sup>7</sup>

Notaris tidak berarti bersih dari hukum, tidak dapat dihukum, atau kebal terhadap hukum, Notaris bisa dihukum pidana apabila dapat dibuktikan dipengadilan bahwa secara sengaja atau tidak sengaja Notaris secara bersama-sama dengan para pihak membuat akta dengan maksud dan tujuan untuk menguntungkan pihak tertentu saja atau merugikan pihak yang lain. Apabila ini terbukti, maka Notaris tersebut wajib dihukum. Tindak pidana (*strafbaar feit*) adalah perbuatan yang dilarang oleh suatu aturan hukum, larangan dimana disertai ancaman (sanksi) yang berupa pidana tertentu bagi barangsiapa melanggar larangan tersebut.

Terkait tindak pidana jabatan Notaris adalah perbuatan yang dilakukan oleh Notaris dalam menjalankan tugas dan jabatannya yang dilarang oleh suatu aturan hukum atau dengan kata lain perbuatan yang dilakukan Notaris mengandung unsur-unsur tindak pidana (*strafbaar feit*).

---

<sup>7</sup> Habib Adjie, *Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*, Cetakan 2, Bandung: Refika Aditama, 2009, hlm. 208

Maka dari itu dapat disimpulkan bahwa Tindak Pidana Penggelapan tersebut telah melanggar kode etik Notaris yang terdapat pada Pasal 3 dan 4 dimana dalam penjelasan pasal ini disebutkan bahwa Notaris harus bertindak jujur, mandiri tidak berpihak, penuh rasa tanggung jawab, berdasarkan peraturan perundang-undangan dan isi sumpah jabatan Notaris, dimana apabila seorang Notaris yang melakukan tindak pidana penggelapan jelas ia tidak bertindak jujur dan ini sudah melanggar ketentuan Kode Etik Notaris. Oleh karena apabila seseorang Notaris melakukan Tindak Pidana Penggelapan ia pasti telah melanggar Kode Etik yang telah ditetapkan oleh Ikatan Notaris Indonesia.

Sanksi merupakan tindakan hukuman untuk memaksa orang menepati perjanjian atau mentaati ketentuan undang-undang. Setiap aturan hukum yang berlaku di Indonesia selalu ada sanksi pada akhir aturan hukum tersebut. Pencantuman sanksi dalam berbagai aturan hukum tersebut seperti merupakan kewajiban yang bersangkutan tidak aturan hukum. Seakan-akan aturan hukum yang bersangkutan tidak bergigi atau tidak dapat ditegakkan atau tidak akan dipatuhi apabila pada bagian akhir tidak mencantumkan sanksi. Tidak ada gunanya memberlakukan kaidah-kaidah hukum manakala kaidah-kaidah itu tidak dapat dipaksakan melalui sanksi dan menegakkan kaidah-kaidah dimaksud secara prosedural (hukum acara).

Undang-undang Jabatan Notaris dan Kode Etik Notaris tidak mengatur terkait tanggung jawab Notaris secara pidana terhadap akta yang dibuatnya manakala terbukti melakukan pelanggaran terhadap hukum pidana. Dalam UUJN hanya mengatur mengenai ketentuan sanksi-sanksi hukum perdata dan administrasi. Akan tetapi tanggung jawab Notaris secara pidana dikenakan apabila Notaris terbukti melakukan perbuatan pidana, apabila terjadinya suatu pelanggaran pidana yang dilakukan oleh Notaris maka Notaris tersebut dapat dikenakan sanksi pidana berdasarkan pada KUHP.

Berikut kasus tindak pidana penggelapan yang dilakukan oleh seorang notaris selaku PPAAT, yakni kasus No.26/Pid.B/2014/PN.Yk pelaku pidana Hj Carlina Liestyani, SH terdakwa telah memenuhi unsur-unsur pertanggungjawaban kemampuan bertanggungjawab terdakwa dapat dilihat bahwa terdakwa Hj. Carlina Liestyani, SH merupakan orang yang dewasa sehat jasmani dan rohaninya sehingga apabila seluruh unsur-unsur terbukti terdakwa dapat mempertanggungjawabkan perbuatannya dan identitas terdakwa setelah ditanyakan oleh Majelis Hakim benar identitas terdakwa sama seperti yang tercantum dalam surat dakwaan Penuntut Umum.

Unsur dengan sengaja dan Melawan Hukum, memiliki barang sesuatu, yang seluruhnya atau sebagian milik orang lain. Unsur dengan sengaja adalah merupakan unsur subyektif dari pasal yang didakwakan, dalam arti bahwa unsur ini menyangkut opzet yang ada dalam diri batin terdakwa. Namun demikian keadaan sikap batin terdakwa tersebut dapat diketahui berdasarkan keadaan-keadaan atau fakta-fakta yang terungkap dalam persidangan sehingga pada diri terdakwa dapat diketahui atau dapat disimpulkan terdapat

opzet dari perbuatan yang dilakukan apakah sebagai kepastian, sebagai maksud dan sebagai kemungkinan dan perbuatan yang dilakukan merupakan perbuatanyang bertentangan dengan hukum.

Unsur memiliki secara melawan hukum yang dimaksud dalam perkara ini adalah melakukan nilai ekonomis termasuk disini uang, dan memperlakukan barang atau uang tersebut itu seperti miliknya sendiri akan tetapi perbuatan terdakwa tersebut bertentangan dengan hak pribadi orang lain, artinya tanpa seijin dan sepengetahuan dari pemilik barang tersebut. Apabila dihubungkan dengan perkara ini, sebagaimana diterangkan oleh saksi RR. Mulatsih, saksi Hari Susilo, saksi Mursid dan ssssssaksi Yuniarno serta terdakwa sendiri di persidangan, bahwa benar pada tanggal 19 November 2009 saksi RR. Mulatsih, saksi Hari Susilo (suami RR. Mulatsih) dan saksi Mursid (kakak RR. Mulatsih) dengan diantar oleh saksi Yuniarno datang ke Kantor Notaris Hj. Carlina Liestyani SH (terdakwa) di Jl. Tegal Lempuyangan DN 3/94 Bausasran, Danurejan, Yogyakarta dengan maksud untuk mengurus balik nama tanah sawah yang dulu tahun 1978 dibeli oleh orang tuanya yaitu pak Mujiyono dari Pak Kartorejo, menjadi atas nama RR. Mulatsih.

Setelah bertemu dengan terdakwa selanjutnya saksi RR. Mulatsih menyampaikan maksud kedatangannya untuk minta tolong kepada terdakwa untuk membaliknamakan sertifikat dan sudah diceritakan sejarah tanah yang akan di balik nama, selanjutnya saksi RR Mulatsih menyerahkan persyaratan proses balik nama diantaranya Sertifikat asli SHM 00746/Bener atas nama Kartorejo dilengkapi dengan 1 (satu) lembar fotocopy Surat Perjanjian diatas meterai, fotocopy kwitansi, fotocopy Akta Pengakuan Penerimaan Uang Penjualan dan Akta Surat Kuasa yang dibuat di Notaris Daliso Rudianto, SH, 1 (satu) lembar fotocopy KTP atas nama Ny. Harjo sentono/Suratinem dan 1 (satu) lembar fotocopy KTP atas nama RR Mulatsih, setelah terdakwa menerima persyaratan untuk balik nama tersebut, selanjutnya terdakwa menyodorkan perincian biaya proses balik nama dengan jumlah seluruhnya Rp. 209.794.000,- (dua ratus Sembilan juta tujuh ratus Sembilan puluh empat ribu Rupiah) diperhitungkan dari nilai NJOP sekitar Rp. 800.000.000,- sehingga perhitungannya untuk Pajak jual beli Rp. 79.250.000,-, Pajak turun waris Rp. 15.000.000,- untuk pengeringan 3 % dari NJOP X 1.481 m<sup>2</sup> = Rp. 35.544.000,- biaya balik nama Rp. 30.000.000,-, biaya lain-lain Rp. 50.000.000,- total keseluruhan Rp. 209.794.000,- dan waktu itu belum dibayar.

Penjelasan oleh saksi Enny Endah Royani pimpinan Koperasi Simpanpinjam “Purnama” menerangkan dipersidangan bahwa pada bulan Maret 2012 terdakwa telah menyerahkan Sertifikat Asli SHM 00745/Bener atas nama Kartorejo kepada saksi Enny Endah Royani di Kantor saksi Enny Endah Royani di Jl. Kaliurang Km 12 Ruko Candi Ngaglik Sleman untuk jaminan hutang pribadi atas nama Ajeng Rengganis sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus ribu Rupiah), alasan pinjaman tersebut untuk biaya proses pengeringan SHM 00746/Bener atas nama Kartorejo, dan saksi Enny Indah Royani

menyetujui pinjaman tersebut, dan saat itu saksi Enny Endah Royani telah ditransfer sebesar Rp. 99.500.000,- (Sembilan puluh Sembilan juta lima ratus ribu Rupiah).

Maka berdasarkan penjelasan diatas jelas bahwa saksi RR Mulatsih telah menyerahkan uang kepada terdakwa baik secara langsung kepada terdakwa maupun melalui transfer semuanya sebesar Rp. 234.294.000,- (dua ratus tiga puluh empat juta dua ratus Sembilan puluh empat ribu Rupiah) dan uang tersebut adalah milik saksi RR Mulatsih yang jelas-jelas sebagai biaya pengurusan balik nama sertifikat SHM 00746/Bener, selanjutnya sebagaimana diterangkan oleh terdakwa bahwa uang sebesar Rp. 234.294.000,- (dua ratus tiga puluh empat juta dua ratus Sembilan puluh empat ribu Rupiah). Uang tersebut telah dipergunakan untuk kepentingan terdakwa sendiri tanpa seijin saksi RR Mulatsih sebagai pemilik uang tersebut, dan saksi RR Mulatsih telah pula menyerahkan sertifikat asli SHM 00746/Bener kepada terdakwa adalah sebagai persyaratan proses balik nama sertifikat asli SHM 00746/Bener dari atas nama Kartorejo menjadi atas nama RR Mulatsih, namun tanpa seijin dan sepengetahuan saksi RR Mulatsih ternyata sertifikat asli SHM 00746/Bener atas nama Kartorejo oleh terdakwa telah di serahkan kepada saksi Enny Endah Royani, sebagai jaminan hutang pribadi Ajeng Rengganis.

Selain contoh putusan tersebut di atas, terdapat lagi kasus pelanggaran notaris terkait tindak pidana penggelapan yang dilakukannya adalah putusan pengadilan negeri nomor: 300 /PID.B/2015/PN.DPS, dalam kasus tersebut terdakwa tidak membayarkan biaya ssb/BPHTB/pajak pembelian kepada kantor Pajak sehingga proses balik nama sertifikat hak guna bangunan tidak bisa diproses lebih lanjut. Namun hakim memutuskan terdakwa bersalah dalam kedudukannya sebagai Notaris, bukan sebagai diri pribadi. Perbuatan terdakwa sebagaimana diatur dan diancam pidana dalam pasal 372 KUHP dan dijatuhi pidana penjara selama 6 (enam) bulan dengan ketentuan pidana penjara tersebut tidak perlu dijalani oleh terdakwa kecuali dalam tempo 10 (sepuluh) bulan ada perintah lain dalam putusan hakim yang berkekuatan hukum tetap.

Vonis yang diberikan oleh hakim sangat lebih ringan daripada tuntutan jaksa, yaitu jaksa penuntut umum menuntut untuk menjatuhkan pidana terhadap terdakwa dengan pidana penjara selama 8 (delapan) bulan. Alasan hakim memutus yaitu karena hakim mempertimbangkan pertimbangan non yuridis diatas, dan juga terdakwa dengan kesadaran penuh menyesal atas perbuatan yang dilakukan, sehingga terdakwa membayarkan pajak pembelian yang seharusnya dibayarkan ke kantor pajak sebesar Rp. 114.500.000 (seratus empat belas juta lima ratus ribu rupiah) agar balik nama sertifikat dapat dilakukan melalui notaris lain. Sesungguhnya dalam hal ini notaris yang merupakan terdakwa pada awalnya tidaklah bersalah karena pembayaran BPHTB seharusnya dilakukan oleh wajib pajak pada saat terutangnya pajak sesuai dengan ketentuan undang-undang dan bukan menjadi kewenangan ataupun kewajiban notaris untuk melakukan pembayara BPHTB tersebut. Dalam hal ini Notaris hanya membantu kliennya untuk menyetorkan pajak BPHTB,



Notaris menerima titipan pembayaran pajak pembelian atau BPHTB. Namun yang membuat notaris bersalah karena titipan tersebut tidak dibayarkan kepada yang berwenang yaitu kantor pajak, namun digunakan untuk kepentingan pribadinya.

Kesalahan yang dilakukan oleh notaris tersebut sangatlah jelas ada unsur kesengajaan dan kesadaran terhadap perbuatan yang dilakukannya tersebut, yang bertujuan untuk menguasai sesuatu barang yang bukan miliknya untuk kepentingan pribadi. Hakim mendasarkan putusannya dengan barang bukti berupa kuitansi penerimaan biaya pajak pembelian dari pembeli kepada terdakwa dan permohonan biaya yang harus dikeluarkan pembeli. Kuitansi dan permohonan biaya tersebut dikeluarkan dengan menggunakan cap dan tanda tangan terdakwa sebagai notaris. Disini terdakwa jelas salah menggunakan kewenangannya dengan menggunakan jabatannya untuk menguntungkan diri sendiri dengan melawan hukum.

Terdakwa merupakan pejabat Notaris yang mana merupakan pejabat yang disumpah dan diikat dengan kode etik profesi, untuk menjalankan jabatannya sesuai dengan Undang-Undang. Disini terdakwa telah melanggar sumpah jabatannya sebagai Notaris karena bertindak tidak jujur dan tidak amanah sesuai dengan Pasal 16 Undang-Undang Jabatan Notaris. Maka dapat disimpulkan bahwa tindakan yang dilakukan oleh notaris tersebut telah melanggar sumpah profesi yang sudah diucapkannya dank ode etik notaris.

Akta jual beli yang dibuat oleh terdakwa seharusnya belum bisa dibuat, karena terdakwa belum membayarkan pajak pembelian yang ditiptkan kepadanya, sehingga syarat perjanjian jual beli belum dipenuhi. Menurut ketentuan Pasal 91 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah, menentukan bahwa pejabat pembuat akta tanah/Notaris hanya dapat menandatangani akta pemindahan hak atas tanah dan/atau bangunan setelah wajib pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak. Hakim menjatuhkan vonis terhadap terdakwa sebagai Notaris, sedangkan pajak pembelian atau BPHTB merupakan kewenangan pembeli sebagai subyek pajak. Hakim salah dalam menentukan kedudukan terdakwa sebagai Notaris atau kedudukan terdakwa bertindak sebagai diri sendiri. Terlihat dalam kasus ini, terdakwa menggunakan jabatannya sebagai Notaris, melalui permohonan biaya dan kwitansi penerimaan biaya dengan cap terdakwa sebagai Notaris, namun menurut ketentuan Pasal 15 UUJN, kewenangan Notaris hanyalah membuat akta. Maka dapat disimpulkan bahwa putusan hakim tersebut tidak memberi kepastian bagi terdakwa, karena putusan tersebut kabur.

Menurut UU BPHTB dikatakan Notaris hanya dapat menandatangani akta pemindahan hak atas tanah dan atau bangunan pada saat wajib pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak. Dalam UU BPHTB tersebut tidak mengatur secara jelas tentang kewajiban PPAT/ Notaris dalam melihat pembayaran BPHTB tersebut. Tindakan Notaris telah melakukan perbuatan melawan hukum karena telah membuat surat setoran pajak fiktif dimana seharusnya berdasarkan Pasal 16 ayat 1 (a) UUJN Notaris harus bertindak

jujur, seksama, mandiri tidak berpihak dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam pembuatan hukum. Terdakwa disini jelas sekali melanggar Pasal tersebut. Karena menggunakan barang yang bukan miliknya untuk kepentingan pribadi. Baik terdakwa sebagai Notaris maupun PPAT telah melanggar sumpah jabatannya sebagai pejabat yang diberi wewenang oleh Negara. Terdakwa juga melanggar kode etik profesi Notaris dan seharusnya diberikan sanksi.

Terdakwa dalam hal ini notaris telah terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak Pidana penggelapan, sebagaimana diatur dalam Pasal 372 KUHP sebagai Notaris, bukan sebagai diri sendiri. Perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh terdakwa tidak hanya bertentangan dengan Undang-Undang, tetapi terdakwa juga melanggar hak orang lain untuk mendapatkan sertifikat dan balik nama atas tanah.

Putusan yang dijatuhkan hakim kepada terdakwa sudah memenuhi teori perbuatan melawan hukum. Dikatakan sesuai dengan teori perbuatan melawan hukum karena perbuatan terdakwa sesuai dengan rumusan delik dalam pasal tersebut. Terdakwa juga dapat mempertanggungjawabkan perbuatannya dan mengakui perbuatannya, berdasarkan teori perbuatan melawan hukum dalam arti yang luas yaitu perbuatan-perbuatan yang mencakup dari salah satu perbuatan antara lain.<sup>8</sup>

1. Perbuatan yang bertentangan dengan hak orang lain maka berdasarkan poin kesatu ini Notaris yang melakukan tindak pidana dapat dijatuhkan hukuman pidana kepadanya berdasarkan alasan diatas yaitu melanggar hak-hak seseorang yang diakui oleh hukum yaitu hak untuk diuruskan sertifikatnya hak dan balik nama. Dalam hal ini Notaris telah menyalahgunakan biaya pajak pembelian yang dititipkan terdakwa untuk digunakan kepentingan orang lain.
2. Perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukumnya sendiri, baik itu hukum tertulis maupun hukum tidak tertulis. Dalam hal ini Notaris adalah sebuah profesi mulia (*Officium nobile*) yang dianugerahi pula sebagai pejabat umum, maka sudah tentu ada kode etik yang menaunginya dan kode etik ini tentunya bukan hanya sekedar hiasan atau pelengkap saja dalam kehidupan seorang Notaris, jika seorang Notaris kemudian melanggar aturan ini dan melakukan tindak pidana yang dalam hal ini membantu dalam melakukan tindakan pidana maka walaupun tidak ada sanksi pidana didalam kode etik
3. Perbuatan yang bertentangan dengan kesusilaan, manakala perbuatan tersebut mengakibatkan kerugian orang lain.
4. Perbuatan yang bertentangan dengan prinsip kehati-hatian atau keharusan dalam pergaulan masyarakat yang baik, yang diakui oleh masyarakat yang bersangkutan.

---

<sup>8</sup> Munir Fuady, Perbuatan Melawan Hukum, Citra Aditya Bakti, 2010, hlm. 8.

Notaris yang terbukti bersalah dan sudah menjadi terdakwa tersebut dapat dimintai pertanggungjawaban pidana terhadap perbuatan yang sudah dilakukannya. Pertanggungjawaban pidana harus memenuhi unsur-unsur sebagai berikut:

1. Adanya suatu tindak pidana, dalam hukum pidana terdapat asas legalitas yaitu *nullum delictum nulla poena sine lege poenalli* artinya tidak dapat dipidana suatu perbuatan apabila tidak ada Undang-Undang atau aturan yang mengatur mengenai larangan tersebut. Jika melihat dari putusan pengadilan no. 300 /PID.B/2015/ PN.DPS, perbuatan penggelapan yang dilakukan oleh terdakwa sudah diatur dalam ketentuan Pasal 372 KUHP. Oleh karena itu tindakan terdakwa tersebut dapat dikatakan perbuatan melanggar hukum dan dapat dimintakan pertanggung jawaban.
2. Unsur kesalahan yaitu kesengajaan atau kealpaan, jika melihat dari putusan tersebut sangat terlihat jelas bahwa terdakwa melakukan tindakannya tersebut dengan sengaja dan penuh kesadaran. Terdakwa bahkan mememinta permohonan pembayaran dan disertai dengan kwitansi yang terdapat stempel dan tanda tangan terdakwa tersebut. Kesengajaan dalam hal ini, digolongkan sebagai kesengajaan sebagai maksud karena dalam hal ini terdakwa menghendaki perbuatan tersebut dan dengan penuh kesadaran melakukannya. Serta sudah ada tujuan yang hendak dicapai oleh terdakwa, yaitu menguasai uang BPHTB guna keperluannya sendiri.
3. Adanya pembuat yang dapat bertanggung jawab, kemampuan bertanggung jawab selalu berhubungan dengan keadaan pelaku tindak pidana, kemampuan bertanggung jawab ini selalu dihubungkan dengan petanggung jawaban pidana. Tidak diatur secara jelas dalam undang-undang mengenai siapa yang dapat dikenakan pertanggung jawaban pidana, namun dalam ketentuan Pasal 44 KUHP mengatur mengenai orang yang tidak dapat dimintakan pertanggung jawaban, yaitu:
  - 1) Barangsiapa melakukan perbuatan yang tidak dapat dipertanggung jawabkan padanya, disebabkan karena jiwanya cacat dalam tumbuhnya (*gebrekkegige ontimikkeking*) atau terganggu karena penyakit tidak dipidana.
  - 2) Jika ternyata bahwa perbuatan tidak dapat dipertanggung jawabkan padanya disebabkan karena jiwanya cacat dalam tumbuhnya atau terganggu karena penyakit, maka hakim dapat memerintahkan supaya orang itu dimasukkan ke dalam rumah sakit jiwa, paling lama satu tahun sebagai waktu percobaan.Maka dalam ini terdakwa dapat dimintakan pertanggung jawaban pidana, karena tidak memenuhi unsur-unsur pasal dari ketentuan Pasal 44 KUHP. Selain itu dapat dibuktikan dengan melihat profesi terdakwa sebagai seorang notaris yang dapat dikatakan bukanlah sebuah profesi yang sembarangan.
4. Tidak ada alasan pemaaf, dalam hukum pidana alasan pemaaf adalah suatu alasan yang menghapus sifat melawan hukumnya suatu perbuatan. Alasan pemaaf adalah “pemaafan” terhadap seseorang sekalipun telah melakukan pelanggaran hukum

atas tindak pidana yang telah diperbuatnya. Sedangkan alasan pembeda diberikan kepada seseorang yang melakukan tindakan yang dapat digolongkan sebagai suatu tindak pidana, namun perbuatan tersebut dibenarkan karena pelaku melakukannya karena suatu tugas atau sedang menjalankan jabatannya. Maka menurut undang-undang dapat dibenarkan. Jika dikaitkan dengan putusan tersebut maka tidak ada alasan pemaaf ataupun alasan pembeda yang dapat diberikan kepada terdakwa.

## **PENUTUP**

### **Kesimpulan**

Dari hasil pembahasan dari bab-bab sebelumnya, maka dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut:

1. Bahwa kewenangan Notaris selaku PPAT dalam memberikan pelayanan berupa pembayaran pajak jual beli tanah yang berupa BPHTB belum diatur secara jelas dengan peraturan maupun undang-undang yang ada, sehingga Notaris selaku PPAT dalam memberikan pelayanan berupa pembayaran pajak jual beli tanah yang berupa BPHTB para penghadap/klien mempunyai kewajiban apabila penghadap/klien yaitu pihak pembeli memberikan kuasa kepada notaris yang bersangkutan untuk mewakili untuk membayarkan pajak jual beli tanah yang berupa BPHTB ke kas negara.
2. Bahwa Undang-undang Jabatan Notaris dan Kode Etik Notaris tidak mengatur terkait tanggung jawab Notaris terhadap pelayanan berupa pembayaran pajak manakala terbukti melakukan pelanggaran terhadap hukum pidana. Dalam UUN hanya mengatur mengenai ketentuan sanksi-sanksi hukum perdata dan administrasi. Akan tetapi tanggung jawab Notaris secara pidana dikenakan apabila Notaris terbukti melakukan perbuatan pidana, apabila terjadinya suatu pelanggaran pidana yang dilakukan oleh Notaris maka Notaris tersebut dapat dikenakan sanksi pidana berdasarkan pada KUHP.

### **Saran**

Berdasarkan kesimpulan yang penulis sampaikan di atas, dapat diberikan saran yaitu :

1. Perlu dibuat suatu peraturan pelaksana atau permenkumham terkait dengan pengaturan lebih jelas mengenai kewenangan atau kewajiban notaris terkait pembayaran pajak BPHTB.
2. Perlu dibuat suatu peraturan pelaksana yang dilengkapi dengan sanksi jika notaris tidak menjalankan kewajibannya dalam menyetorkan pajak BPHTB, sehingga dapat memberikan kepastian hukum dan kejelasan proses pembayaran BPHTB tersebut.

**DAFTAR PUSTAKA**

- R. Subekti, *Aneka Perjanjian*, Bandung, Alumni, 1982
- Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana, Jakarta, 2008.
- Johani Ibrahim, *Teori & Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, cet. III, Bayumedia Publishing Malang, 2007. hlm. 321
- Tan Thong Kie, *Studi Notariat: Beberapa Mata Pelajaran dan Serba-Serbi Praktek Notaris*, Buku I, Cetakan 2, Jakarta: Ichtiar Baru Van Hoeve, 2007
- Wantjik Saleh, *Hak Anda Atas Tanah*, (Jakarta: Ghalia, 1982), h.30.
- Mahmud Mulyadi, Feri Antoni Surbakti, 2010, *Politik Hukum Pidana terhadap Kejahatan Korporasi*, hal 34
- Habib Adjie, *Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*, Cetakan 2, Bandung: Refika Aditama, 2009, hlm. 208
- Munir Fuady, *Perbuatan Melawan Hukum*, Citra Aditya Bakti, 2010, hlm. 8.