



PERTANGGUNG JAWABAN PIDANA TERHADAP NOTARIS YANG MELAKUKAN TINDAK PIDANA DIKARENAKAN KELALAIAN NOTARIS PPAT DALAM MEMBAYARKAN PAJAK. (STUDI KASUS PUTUSAN NOMOR: 300 /PID.B/2015/PN.DPS)

Maulana Yusuf¹, Siti Hajati Hoesin²
^{1,2} Magister Kenotariatan, Universitas Indonesia, Depok, Indonesia

maulanayusufsundoko@gmail.com¹

Naskah diterima: 31 Oktober 2021; revisi: 30 November 2021; disetujui: 25 Desember 2021



ABSTRACT

The obligation to pay Land and Building Rights Acquisition Fee (BPHTB) is in principle the obligation of the taxpayer and not the obligation of the Notary/PPAT. Notary/PPAT only helps its clients to deposit BPHTB taxes. Notary/PPAT only tries to provide the best service for its clients, or in other words, Notary/PPAT only accepts BPHTB tax payments. The problem in this research is: How is the Notary/PPAT's obligation in paying BPHTB that has been entrusted to him in relation to the transfer of rights through buying and selling. This research is a normative study, the data used to answer this problem is secondary data. To obtain secondary data, library research is needed. The theory used in this research is the theory of responsibility and the theory of justice. The results of the research conclude that the Notarys/PPAT Tanah is obliged to pay BPHTB taxes that have been entrusted to him, even though in reality it is not regulated in the prevailing laws and regulations. Notary/PPATs that do not make BPHTB tax payments that have been deposited with them will have legal consequences. Notary/PPAT in this case has responsibility for its obligations in paying BPHTB, but in reality Notary/PPAT does not pay BPHTB to the State Treasury or to the Regional Treasury. The analysis studied in the research decision Number 300 / Pid.B / 2015 / PN.Dps. It is correct that the panel of judges sentenced the defendant based on the statements of the parties and the witnesses as well as the evidence in the trial. So in this case the defendant was charged under Article 372 of the Criminal Code which is an Article of embezzlement. The Panel of Judges determined according to the elements and offenses the defendant had committed.

Keywords: *Responsibility, Notary, Negligence*

*Alamat korespondensi:

Magister Kenotariatan, Universitas Indonesia, Depok, Indonesia

E-mail: maulanayusufsundoko@gmail.com

LATAR BELAKANG

Hukum memiliki peran yang sangat penting untuk mengatur kehidupan bermasyarakat, terutama untuk menjamin suatu kepastian hukum. Manusia pada dasarnya sebagai makhluk hidup selalu berhubungan dengan manusia lainnya dan mempunyai suatu hubungan sosial diantara kelompok masyarakat, yang dimana dalam hubungan tersebut dapat menghasilkan suatu perjanjian. Kehadiran Notaris memegang peranan penting untuk hubungan hukum antar kelompok masyarakat tersebut.

Lembaga Kemasyarakatan yang dikenal sebagai "notariat" ini timbul dari kebutuhan dalam pergaulan sesama manusia, yang menghendaki adanya alat bukti baginya mengenai hubungan hukum keperdataan yang ada dan/atau terjadi di antara mereka, suatu lembaga dengan para pengabdinya yang ditugaskan oleh kekuasaan umum untuk dimana dan apabila undang – undang mengharuskan sedemikian atau dikehendaki oleh masyarakat, membuat alat bukti tertulis yang mempunyai kekuatan otentik.¹

Notaris merupakan profesi hukum sehingga profesi notaris merupakan suatu profesi mulia. Akta yang dibuat oleh notaris dapat menjadi suatu dasar hukum atau keberadaannya harta benda, hak dan kewajiban seseorang. Kekeliruan atas akta yang dibuat oleh notaris dapat menyebabkan tercabutnya hak seseorang atau terbebannya seseorang atas suatu kewajiban, oleh karena itu notaris dalam menjalankan tugas jabatannya harus memenuhi dan mematuhi berbagai ketentuan yang telah diatur dalam Undang – Undang Jabatan Notaris.²

Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik sejauh pembuatan akta otentik tertentu tidak dikhususkan bagi pejabat umum lainnya. Pembuatan akta otentik tidak hanya diharuskan oleh peraturan perundang – undangan dalam rangka menciptakan kepastian hukum, ketertiban dan perlindungan hukum, tetapi juga karena dikehendaki oleh pihak yang berkepentingan untuk memastikan hak dan kewajiban para pihak demi kepastian dan perlindungan hukum bagi pihak yang berkepentingan sekaligus bagi masyarakat secara keseluruhan.³

Notaris sebagai pejabat yang berwenang membuat akta otentik sangat berpengaruh pada hak dan kewajiban para pihak yang menghadap kepadanya, karena adanya legalisasi dari Notaris sangat diperlukan untuk membuktikan akan adanya suatu perbuatan serta hak dan kewajiban tertentu. Posisi Notaris dalam kehidupan kemanusiaan menjadikan proses seseorang menuju notaris yang ahli menjadi penting. Mochtar Kusumaatmadja menegaskan bahwa suatu pendidikan profesional tanpa pendidikan mengenai tanggung jawab dan etika profesional tidaklah lengkap. Dalam bidang hukum keterampilan teknis yang mengabaikan segi yang menyangkut tanggung jawab yang dipercayakan kepadanya dan profesi pada umumnya, serta nilai – nilai dan ukuran etika yang harus menjadi pedoman dalam menjalankan profesinya, hanya akan menjadi tukang – tukang yang terampil belaka di bidang hukum dan profesinya.⁴

Peraturan Jabatan Notaris termasuk dalam rubrik undang – undang dan peraturan – peraturan lainnya, oleh karena itu mengatur jabatan notaris. Materi yang diatur dalam Peraturan Jabatan Notaris termasuk dalam hukum publik, sehingga ketentuan – ketentuan yang terdapat didalamnya adalah peraturan – peraturan yang memaksa.⁵

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.⁶ Hal tersebut dijelaskan dalam pasal 1 ayat 1 undang – undang jabatan notaris dan dalam pasal 15 undang – undang jabatan notaris menjelaskan bahwa Notaris berwenang membuat Akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam Akta autentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan Akta, menyimpan Akta, memberikan grosse,

¹ G.H.S. Lumban Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris*, (Jakarta: Erlangga, 1999), hlm. 2.

² Abdul Ghofur Anshori, *Lembaga Kenotariatan Indonesia Prespektif Hukum dan Etika*, (Yogyakarta: FH UII Press, 2009), hlm. 46.

³ *Ibid.*, hlm. 48.

⁴ Ghansham Anand, *Karakteristik Jabatan Notaris Di Indonesia* (Sidoharjo: Zifatama Publisher, 2014), hlm. 20.

⁵ Tobing, *Peraturan...*, hlm. 30.

⁶ Indonesia, *Undang – Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang – Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris*, LN No. 3, TLN No.5491, Pasal 1 ayat 1.

salinan dan kutipan Akta, semuanya itu sepanjang pembuatan Akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang – undang.⁷

Notaris juga mempunyai kewenangan untuk mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat dibawah tangan dengan mendaftarkan dalam buku khusus, membukukan surat – surat dibawah tangan dengan mendaftarkan dalam buku khusus, membuat kopi dari asli surat – surat dibawah tangan berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan, melakukan pengesahan kecocokan fotokopi dengan surat aslinya, memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta, membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan atau membuat akta risalah lelang. Dari hal tersebut sangat jelas dengan diundangkannya undang – undang Jabatan Notaris telah memberikan suatu unifikasi hukum terhadap pengaturan hukum di Indonesia terutama yang berkaitan dengan Jabatan Notaris terutama mengenai perluasan kewenangan Notaris dalam membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan.⁸

Selain hal tersebut terdapat Pejabat Umum lain yang diberi kewenangan untuk membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan tersebut yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah atau yang dikenal dengan sebutan PPAT, merupakan Pejabat Umum yang khusus diberikan wewenang untuk membuat dan menandatangani akta dari perjanjian, yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, Menggadaikan tanah atau meminjam uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan terhadap bukti serta menyelenggarakan administrasi sesuai dengan peraturan perundang – undangan yang berlaku, yang sekaligus memberikan perlindungan hukum dan kepastian hukum kepada masyarakat.

Secara normatif perluasan kewenangan baru Notaris dalam membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan sudah jelas pengaturannya dan dapat diimplementasikan, namun dalam prakteknya di lapangan kewenangan untuk membuat akta – akta yang berkaitan dengan pertanahan sesuai dengan Pasal 15 ayat (2) butir (f) Undang – Undang Jabatan Notaris tidak dapat didaftarkan kepada Lembaga/Badan/Instansi Pemerintah (dalam hal ini adalah Badan Pertanahan Nasional) karena Lembaga/Badan/Instansi Pemerintah (Badan Pertanahan Nasional) hanya mau mengakui Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai pejabat yang berwenang dalam membuat akta – akta yang berkaitan dengan pertanahan sebagaimana yang telah terakomodir dalam Undang – Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun, Undang – Undang Nomor 4 Tahun 1996, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang ditindak lanjuti dengan Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang dijabarkan dengan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang pada dasarnya adalah apa yang dimaksud dengan Pejabat yang membuat akta dan berkaitan dengan pertanahan adalah PPAT.

Untuk melakukan perbuatan hukum yang berkaitan dengan hak atas tanah telah diatur ketentuannya, maka ada hal – hal yang perlu juga diperhatikan sebelum pembuatan akta jual beli yaitu harus dipenuhinya klausa – klausa perjanjian jual beli mengenai hak atas tanah dilakukan. Hal – hal yang perlu juga diperhatikan bisa berhubungan dengan persyaratan yang menyangkut tentang objek jual belinya maupun tentang subjek jual belinya sedangkan proses peralihan hak dan/atau balik nama hak atas tanah ke badan pertanahan dibutuhkan prosedur – prosedur agar peralihan hak atas tanah tersebut tidak terjadi masalah atau sengketa, dalam proses peralihan hak atas tanah banyak terjadi kelalaian maupun kesengajaan notaris itu sendiri dengan maksud menguntungkan diri sendiri maka tidak menutup kemungkinan Notaris/PPAT akan tersangkut dalam masalah para pihak yang berkenaan dengan akta yang dibuat oleh Notaris maupun PPAT. Karena itu Notaris/PPAT dalam menjalankan tugas dan jabatannya haruslah berpedoman pada peraturan perundang – undangan, kode etik, dan dalam memberikan pelayanan kepada kliennya Notaris/PPAT harus memperhatikan kepentingan para pihak yang terkait dengan akta tersebut secara seimbang, profesi notaris harus memiliki unsur-unsur sebagai berikut :⁹

⁷ *Ibid.*, Pasal 15.

⁸ Anand, *Karakteristik...*, hlm. 22.

⁹ Liliansa Tedjasaputro, *Etika profesi notaris (dalam penegakan hukum pidana)* (Yogyakarta : Bigraf Publishing, 1995), hlm. 86.

1. Harus jujur terhadap klien maupun diri sendiri (kejujuran intelektual);
2. Sadar akan batas-batas kewenangannya;
3. Tidak semata-mata berdasarkan pertimbangan uang;
4. Memiliki integritas moral yang mantap.

PPAT yang dimana menjalankan jabatannya dan kewenangannya untuk melaksanakan kegiatan pendaftaran tanah dengan mempunyai kewenangan membuat akta (otentik) sebagai bukti telah dilakukan perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu di wilayah kedudukannya yang satu wilayah dengan wilayah kerja Kantor Pertanahan.¹⁰

Meskipun Notaris dan PPAT merupakan Pejabat yang mempunyai perbedaan, tetapi apabila Lembaga/Badan/Instansi Pemerintah (Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia) mengakomodir akta – akta Notaris yang berkaitan dengan pertanahan tersebut kedalam peraturan perundang – undangan pertanahan dan menerima akta tersebut untuk dapat didaftarkan maka dapat dipastikan akta –akta yang dibuat oleh atau dihadapan Notaris yang berkaitan dengan pertanahan dapat mempunyai kepastian hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah.

Setiap orang yang menggunakan jasa notaris pasti ingin diperlakukan jujur adil, tidak berpihak dan sesuai dengan hukum dan aturan yang berlaku. Oleh karena kedudukan Notaris yang *Independent* dan tidak memihak, maka akta yang dihasilkan merupakan suatu kepastian dan jaminan hukum yang pasti.¹¹ Apabila ada akta Notaris/PPAT dipermasalahkan oleh para pihak, notaris dapat ditarik sebagai pihak yang dipersalahkan dengan turut serta melakukan suatu tindak pidana, hal ini membuat kerancuan apakah notaris secara sengaja *culpa* atau khilaf *alpa* bersama – sama para penghadap atau pihak membuat akta akta diniatkan sejak awal untuk melakukan suatu tindak pidana. Dalam kaitan ini tidak berarti notaris bersih dari hukum, tidak dapat dihukum atau kebal terhadap hukum. Notaris bisa dihukum pidana apabila dapat dibuktikan di pengadilan dengan sengaja atau tidak sengaja, notaris secara melakukan bersama-sama dengan pihak penghadap dengan maksud dan tujuan untuk menguntungkan diri sendiri atau merugikan penghadap lain. Apabila ini terbukti Notaris tersebut wajib diminta pertanggung jawaban dan dihukum.¹²

Wirjono Prodjodikoro mengemukakan bahwa suatu tindak pidana adalah pelanggaran norma – norma dalam tiga bidang hukum lain, yaitu hukum perdata, hukum ketatanegaraan, dan hukum tata usaha pemerintah, yang oleh pembentuk undang – undang ditanggapi dengan suatu hukum pidana. Sifat – sifat yang ada dalam setiap tindak pidana adalah sifat melanggar hukum. Tidak ada suatu tindak pidana tanpa sifat melanggar hukum. Adakalanya dengan penyebutan ini ditekankan bahwa sifat melanggar hukum ini terutama mengenai satu bagian dari suatu tindak pidana.¹³

Seperti dalam perkara Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 300 /Pid.B/2015/PN.Dps yaitu terdakwa Notaris/PPAT Agus Satoto, S.H., M.Hum. telah melakukan perbuatan melawan hukum dalam menjalankan tugas jabatannya, yang dimana terdakwa Notaris/PPAT Agus Satoto, S.H., M.Hum. membuat akta jual beli dari transaksi jual beli tanah SHM No. 256/Desa Singapadu seluas total 1160 m2, dan disepakati tanah yang menjadi objek jual beli tersebut seluas 600 m2 dengan nilai transaksi sebesar Rp. 2.425.000.000,- (dua milyar empat ratus dua puluh lima juta rupiah) setelah penurunan hak dan Hak Milik menjadi Hak Guna Bangunan antara PT. Pegadaian dengan Ni Luh Kompiang Wedanti di daerah Sukawati Gianyar Propinsi Bali. Notaris/PPAT Agus Satoto, S.H., M.Hum. dalam menjalankan jabatannya menjelaskan kepada pihak pembeli bahwa terdapat biaya – biaya yang harus diselesaikan, biaya – biaya tersebut berupa :

- Biaya SSB/BPHTB/Pajak Pembelian sebesar Rp. 114.500.000,- (seratus empat betas juta lima ratus ribu rupiah);
- Biaya pengurusan sertifikat dan biaya balik nama sebesar Rp. 6.500.000,- (enam juta lima ratus ribu rupiah);
- Biaya fee Notaris sebesar Rp. 23.500.000,- (dua puluh tigajuta lima ratus ribu rupiah);
- Biaya akta notaries (3 akta) sebesar Rp. 3.500.000,- (tiga juta lima ratus ribu rupiah);
- Biaya jasa, blanko dan materai sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah);

Sehingga total menjadi Rp. 149.000.000 (seratus empat puluh sembilan juta rupiah) dan telah dibayarkan oleh pihak pembeli yaitu PT. Pegadaian pada tanggal 3 Januari 2012 di Kantor terdakwa

¹⁰ Samsaimun, *Peraturan Jabatan PPAT Pengantar Peraturan Jabatan Pembuatan Akta Tanah (PPAT) dalam peralihan Hak Atas Tanah di Indonesia*, (Bandung: Pustaka Reka Cipta, 2018), hlm. 2.

¹¹ Jaifurrachman, dan Habib Adjie, *Aspek Pertanggungjawaban Notaris dalam Pembuatan Akta* (Bandung: CV. Mandar Maju, 2011), hlm. 251-252.

¹² Tan Thong Kie, *Studi Notariat dan Serba-Serbi Praktek Notaris (Cetakan Kedua)*, (Jakarta: PT. Ichtiar Baru van hoeve, 2011), hlm. 87.

¹³ Wirjono Prodjodikoro, *Asas – Asas Hukum Pidana*, (Bandung: Eresco, 1986), hlm. 40.

yang beralamat di Jl. Raya Batubulan Gianyar. Terdakwa sebagai PPAT menentukan besaran biaya SSB / BPHTB / Pajak Pembelian sesuai ketentuan yang berlaku di wilayah Kab. Gianyar yaitu harga jual beli sebesar (Rp.2.350.000.000,- - Rp.60.000.000,-) X 5% = Rp. 114.500.000,- yang kemudian akan disetor ke Kas Negara yang sebelumnya harus mendapat persetujuan dan Dispenda Kab. Gianyar melalui BPD Bali. Pada saat menjalankan jabatannya terdakwa ternyata belum membayarkan biaya SSB/BPHTB/Pajak Pembelian sebesar Rp. 114.500.000,- (seratus empat belas juta Jima ratus ribu rupiah) ke Kas Negara karena terdakwa gunakan untuk kepentingan pribadi. Hal tersebut merupakan suatu kelalaian bagi terdakwa dalam menjalankan tugas jabatannya dan mencederai kepercayaan yang telah diberikan oleh para pihak yang dimana jabatan Notaris/PPAT sebagai pihak terpercaya dan independen. Maka dengan tidak dibayarkan oleh terdakwa Notaris/PPAT Agus Satoto, S.H., M.Hum. biaya SSB/BPHTB/Pajak Pembelian sebesar Rp. 114.500.000,- (seratus empat belas juta lima ratus ribu rupiah) proses balik nama sertifikat Hak Guna Bangunan tersebut tidak dapat diproses lebih lanjut menjadi atas nama Wayan Warti, perbuatan terdakwa Notaris/PPAT Agus Satoto, S.H., M.Hum tersebut dituntut oleh penuntut umum melanggar pasal 372 KUHP.

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan di atas, maka penelitian ini dilakukan untuk membahas lebih lanjut terkait Putusan Pengadilan Negeri Denpasar, Putusan Nomor : 300 /Pid.B/2015/PN.Dps dengan judul "Pertanggung Jawaban Pidana terhadap Notaris yang melakukan Tindak Pidana Penggelapan dikarenakan kelalaian Notaris dalam memenuhi kewajibannya "(Studi Kasus Putusan Nomor : 300 /Pid.B/2015/PN.Dps)". Pokok Permasalahan dalam jurnal ini adalah mengenai akibat hukum terhadap Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atas tidak membayarkan uang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang telah dititipkan kepadanya berkaitan dengan peralihan hak melalui Akta Jual Beli dalam putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 300/Pid.B/2015/PN.Dps terhadap kasus lainnya seorang Notaris dan PPAT yang menggunakan uang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) untuk keperluan pribadi.

METODE PENELITIAN

Metode penelitian yang akan dilakukan adalah dalam bentuk penelitian yuridis normatif. Penelitian hukum normatif adalah penelitian yang menekankan pada penggunaan norma – norma hukum secara tertulis. secara tertulis dapat berupa buku-buku, tesis, undang –undang, putusan pengadilan, serta literatur – literature dari perpustakaan. Dari berbagai sumber tersebut kemudian akan dianalisis mengenai Tanggung Jawab Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah Terhadap Akta Jual Beli Yang Mengandung Unsur Tindak Pidana Penipuan.¹⁴

Penulisan ini adalah suatu jenis penelitian yuridis normatif, maka data yang digunakan berupa data sekunder yang diperoleh dari studi kepustakaan, data sekunder adalah data yang diperoleh dari penelitian kepustakaan dengan membaca dan menganalisa berbagai literatur seperti buku, makalah, jurnal, tesis, disertasi, dan artikel mengenai Tanggung Jawab Notaris /Pejabat Pembuat Akta Tanah Terhadap Akta Jual Beli Yang Mengandung Unsur Tindak Pidana Penipuan Bentuk laporan dalam penelitian ini berdasarkan penelitian analisis kualitatif. Pada dasarnya analisis kualitatif ini merupakan tata cara penelitian yang menghasilkan data deskriptif analitis, yaitu apa yang ditanyakan oleh sasaran penelitian yang bersangkutan secara tertulis atau lisan, dan perilaku nyata.¹⁵

Penulis dalam penelitian ini mencoba untuk meneliti dan mengkaji mengenai Notaris/PPAT yang lalai dalam menjalankan tugas jabatannya dan berakibat melanggar ketentuan pidana dengan cara melihat peraturan perundang – undangan yang berkaitan dan pendapat – pendapat para ahli.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Pada bulan April 2011 pihak PT. Pegadaian, berniat membeli sebidang tanah untuk membangun kantor cabang di daerah Sukawati Gianyar. Kemudian terdapat penawaran dan pemilik

¹⁴ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tujuan Singkat*, Cet. 10, (Jakarta : Raja Grafindo Persada, 2007), hlm. 4.

¹⁵ (S. Mamudji 2004), hlm. 24.

tanah atas nama Ni Luh Kompiang Wedanti yang bermiat menjual tanah seluas 700 m2 sesuai SHM no.256/Desa Singapadu seluas total 1160 m2 dengan PT. Pegadaian membayar tanda jadi sebesar Rp. 25.000.000,- (dua puluh jima juta rupiah) pada tanggal 5 April 2011. Saksi Sundoyo (PT.Pegadaian) ke kantor Notaris milik terdakwa untuk mentransaksikan jual beli lebih lanjut. Dimana pada saat itu oleh penjual meminta penambahan hadapan Notaris milik terdakwa.

Pada tanggal 28 Juni 2011 baru dibuatkan akta perjanjian ikatan jual beli dengan no. 14, disepakati bahwa pihak penjual atas nama Ni Luh Kompiang Wectanti akan menjual tanah miliknya sesuai SHM no.256/Desa Singapadu seluas total 1160 m2 atas nama I Wayan Natih kepada PT. Pegadaian yang diwakili oleh Dijono,SH.MH yang merupakan Pimpinan Wilayah saat itu seharga Rp. 2.750.000.000,- (dua milyar tujuh ratus lima puluh juta rupiah). Dalam akta disebutkan bahwa sudah diterima pembayaran sebesar Rp. 325.000.000,- (tiga ratus dua puluh jima juta rupiah) pada saat penandatanganan akta, tahap ke 2 akan dilunasi sebesar Rp. 2.425.000.000,- (dua milyar empat ratus dua puluh lima juta rupiah) setelah penurunan hak dan Hak Milik menjadi Hak Guna Bangunan. Namun pada tanggal 12 Agustus 2011 PT.Pegadaian menambahkan lagi pembayaran diluar perjanjian sebesar Rp. 425.000.000,- (empat ratus dua puluh lima juta rupiah) kepada penjual.

Terkait ada permasalahan dari pihak penjual mengenai luas tanah tersebut, maka pihak penjual meminta agar dilakukan perubahan terhadap luas tanah yang akan dijual, dan 700 m2 menjadi 600 m2. Dan hal itu disetujui oleh Direksi PT. Pegadaian sehingga dibuatlah addendum atas akta perjanjian ikatan jual beli no. 14 tanggal 28 Juni 2011, dengan no. 16 tanggal 10 Agustus 2011 dimana dalam addendum tersebut disepakati luas yang akan dijual adalah 600 m2 dengan harga Rp. 2.350.000.000,- (dua milyar tiga ratus lima puluh juta rupiah), Berselang beberapa lama penjual telah melaksanakan turun waris dan 1 Wayan Natih sehingga terbitlah SHM no.n3097/Desa Singapadu atas nama Ni Luh Kompiang Wedanti dan Ni Wayan Warti, setelah turun waris barulah diterbitkan SHGB no. 13 atas nama Ni Luh Kompiang Wedanti dan Ni Wayan Warti. Karena sudah selesai penurunan hak maka PT. Pegadaian melunasi sisa pembayaran sebesar Rp. 1.600.000.000,- (satu milyar enam ratus juta rupiah) sesuai dengan akta perjanjian/ikatan jual beli no. 11 tanggal 03 Januari 2012 dan dibuatkan juga akta surat kuasa no. 12 tanggal 03 Januari 2012. Bahwa PT. Pegadaian telah membayar lunas kepada pemilik tanah yang dilakukan pada tanggal 3 Januari 2012 dihadapan terdakwa yang bertempat di Kantor Notaris terdakwa di Jl. Raya Batubulan Gianyar. Bahwa ada biaya yang harus dikeluarkan oleh pihak pembeli maupun penjual, dimana untuk pembeli yakni PT. Pegadaian telah terdakwa jelaskan biaya – biaya yang harus dikeluarkan untuk memproses pensertifikatan atau balik nama sesuai dengan surat nomor 371/PPAT/IXX2011 tertanggal 8 Nopember 2011 tentang permohonan biaya antara lain :

- a. biaya SSB/BPHTB/Pajak Pembelian sebesar Rp. 114.500.000,- (seratus empat betas juta lima ratus ribu rupiah);
- b. biaya pengurusan sertifikat dan biaya balik nama sebesar Rp. 6.500.000,- (enam juta lima ratus ribu rupiah);
- c. biaya fee Notaris sebesar Rp. 23.500.000,- (dua puluh tigajuta lima ratus ribu rupiah);
- d. biaya akta notaries (3 akta) sebesar Rp. 3.500.000,- (tiga juta lima ratus ribu rupiah);
- e. biaya jasa, blanko dan materai sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah).

Sehingga total menjadi sebesar Rp. 149.000.000,- (seratus empat puluh sembilan juta rupiah), dan telah dibayarkan oleh PT. Pegadaian pada tanggal 3 Januari 2012 di Kantor terdakwa yang beralamat di Jl. Raya Batubulan Gianyar. Semua pembayaran yang dilakukan oleh PT. Pegadaian atas permintaan terdakwa dengan menggunakan Bank BRI No. GEQ612377 dengan nilai nominal sebesar Rp. 149.000.000,- (seratus empat puluh sembilan juta rupiah), dimana uangnya sudah terdakwa cairkan dan memang benar terdakwa telah membuatkan kwitansi tertanggal 3 Januari 2012 dan terdakwa tanda tangani. Bahwa terdakwa sebagai PPAT menentukan besaran biaya SSB / BPHTB / Pajak Pembelian sesuai ketentuan yang berlaku di wilayah Kab. Gianyar yaitu harga jual beli sebesar (Rp. 2.350.000.000,- - Rp. 60.000.000,-) X 5% = Rp. 114.500.000,- yang kemudian akan disetor ke Kas Negara yang sebelumnya harus mendapat persetujuan dan Dispenda Kab. Gianyar melalui BPD Bali. Terdakwa belum membayarkan biaya SSB/BPHTB/Pajak Pembelian sebesar Rp. 114.500.000,- (seratus empat belas juta lima ratus ribu rupiah) ke Kas Negara karena terdakwa gunakan untuk kepentingan pribadi. Bahwa dengan tidak terdakwa membayarkan biaya SSB/BPHTB/Pajak

Pembelian sebesar Rp. 114.500.000,- (seratus empat belas juta lima ratus ribu rupiah) proses balik nama sertifikat Hak Guna Bangunan no. 13 tidak bisa diproses lebih lanjut menjadi atas nama Wayan Warti. Perbuatan terdakwa sebagaimana diatur dan diancam pidana dalam Pasal 372 KUHPidana.

Kewenangan seorang Notaris dalam membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan sangat terbatas dibandingkan dengan kewenangan seorang PPAT dalam membuat akta pertanahan.¹⁶

PPAT sebagai seorang Pejabat Umum yang diberikan tugas untuk melayani kepentingan masyarakat, secara umum memiliki kualifikasi untuk memberikan pelayanan publik. Pelayanan Publik yang berwenang untuk dilakukan oleh PPAT secara khusus adalah membuat akta otentik yang dapat dijadikan sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik, hak milik atas satuan rumah susun, dan akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum.¹⁷

Peran PPAT dalam melindungi para pihak terhadap pelaksanaan jual beli tanah dan/atau bangunan adalah dengan melakukan pemeriksaan sertipikat (cek bersih) sebelum ditandatanganinya akta oleh para pihak. Secara materil kewenangan pemeriksaan sertipikat hak atas tanah tersebut terletak pada Kantor Badan Pertanahan Nasional setempat, sedangkan PPAT hanya secara formil saja yakni melakukan pemeriksaan sertipikat ke Kantor Badan Pertanahan Nasional. Pada dasarnya pemeriksaan sertipikat tersebut telah bersih atau tidak, bukan merupakan hak dari PPAT tetapi melainkan hak dari BPN yang menentukan apakah sertipikat tersebut tidak terdapat silang sengketa maupun terikat suatu hak tanggungan pada bank.

Berkaitan dengan tindakan PPAT yang akan menyetor pembayaran pajak dari kliennya, diketahui bahwa belum ada legalitas atas perbuatan tersebut, hanya berdasarkan pada kebiasaan saja. Apabila suatu kebiasaan tertentu diterima oleh masyarakat dan kebiasaan itu selalu berulang-ulang dilakukan sedemikian rupa, sehingga tindakan yang berlawanan dengan kebiasaan itu dirasakan sebagai pelanggaran perasaan hukum, maka dengan demikian timbul suatu kebiasaan hukum, yang oleh pergaulan di pandang sebagai hukum.

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

Pada prinsipnya kewajiban pembayaran BPHTB adalah kewajiban dari Wajib Pajak dan bukan kewajiban dari PPAT. PPAT dalam hal ini hanya membantu kliennya untuk menyetorkan pajak BPHTB. PPAT hanya berusaha memberi pelayanan terbaik bagi kliennya atau dengan kata lain PPAT hanya menerima titipan pembayaran pajak pembelian atau BPHTB. Adanya harapan untuk menerima pelayanan terbaik dari PPAT tidak selamanya berjalan sesuai harapan. Permasalahan yang sering terjadi berkaitan dengan titipan pembayaran BPHTB dari pembeli kepada PPAT adalah titipan tersebut tidak dibayarkan kepada yang berwenang yaitu kantor pajak. Dalam kondisi tersebut tentunya pembeli berhak untuk mendapatkan suatu bentuk perlindungan hukum atas titipan BPHTB yang tidak dibayarkan oleh PPAT. Disamping itu juga diperlukan suatu kejelasan mengenai upaya hukum yang dapat ditempuh oleh pembeli yang menitipkan BPHTB tidak dibayarkan oleh PPAT.

Apabila dalam menitipkan pembayaran BPHTB tidak disebutkan kapan seseorang harus menyerahkan sesuatu atau berbuat sesuatu, maka sebelum mengajukan gugatan seorang klien harus memberikan somasi atau surat peringatan yang menyatakan bahwa PPAT telah lalai dan agar memenuhi kewajibannya dalam jangka waktu tertentu. Apabila telah diperjanjikan upah pada saat pembeli melakukan titipan pembayaran BPHTB kepada PPAT maka pembeli yang titipan BPHTBnya tidak dibayarkan oleh PPAT dapat melaporkan terhadap pihak – pihak yang bersangkutan dalam penegakan hukum baik sanksi berbentuk pidana maupun administratif.

Sanksi merupakan bagian penutup yang penting dalam hukum, dan tiap aturan hukum yang berlaku di Indonesia selalu ada sanksi pada akhir aturan hukum tersebut. Pembebanan sanksi di Indonesia tidak hanya terdapat dalam bentuk undang-undang, tetapi bisa dalam bentuk lain di bawah

¹⁶ Mohamad adi Firmanu, *Kewenangan Notaris dalam membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan*, 2010, Jurnal Hukum, Universitas Airlangga

¹⁷ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Himpunan Peraturan – Peraturan Hukum Tanah*, (Jakarta: Universitas Trisakti, 2018), hlm. 676.

undang-undang. Pencantuman sanksi dalam berbagai aturan hukum tersebut seperti merupakan kewajiban yang harus dicantumkan dalam tiap aturan hukum.¹⁸

Sanksi Pidana adalah suatu hukuman sebab akibat, adalah khususnya dan akibatnya adalah hukumnya orang yang terkena akibat akan memperoleh sanksi baik masuk penjara ataupun terkena hukuman lain dari pihak berwajib. Sanksi pidana merupakan suatu jenis sanksi yang bersifat nestapa yang direncanakan atau dikenakan terhadap perbuatan atau pelaku perbuatan pidana atau tindak pidana yang dapat mengganggu atau membahayakan kepentingan hukum.¹⁹

Dalam putusan perkara Nomor 300/Pid.B/2015/PN.Dps. pada tanggal 04 Agustus 2015 terdakwa dijerat tindak pidana penggelapan Pasal 372 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP) yang berbunyi "Barang siapa dengan sengaja dan melawan hukum memiliki barang sesuatu yang seluruhnya atau sebagian adalah kepunyaan orang lain, tetapi yang ada dalam kekuasaannya bukan karena kejahatan diancam karena penggelapan, dengan pidana penjara paling lama empat tahun atau pidana denda paling banyak sembilan ratus rupiah". Inti tindak pidana penggelapan atau delik dalam Pasal 372 tentang penggelapan yang pertama, Sengaja, kedua, Melawan hukum, ketiga, Memiliki suatu barang, keempat, yang seluruhnya atau kepunyaan orang lain, kelima, yang ada dalam kekuasaannya bukan karena kejahatan.

Terdakwa yang telah terbukti secara sah melakukan kesalahan tindak pidana penggelapan yaitu memiliki barang atau menggunakan barang yang bukan miliknya. Oleh karena itu terdakwa dapat dijatuhi pidana yang dimana, dengan perbuatannya dan bertanggung jawab atas kesalahan yang telah dilakukannya. Pada perkara ini putusan Majelis Hakim lebih rendah dari pada tuntutan Jaksa Penuntut Umum. Jaksa Penuntut Umum menuntut terdakwa dengan didakwa Pasal 372 dan Pasal 378 KUHP.

Berdasarkan hal tersebut pada saat melakukan kesalahan, dalam arti objektif seseorang melakukan perbuatan melawan hukum yang diliat dari perbuatan disebut perbuatan tindak pidana. Tindak pidana yang memiliki aturan – aturan hukum pidana yang ada di dalam masyarakat, tentu saja untuk mewujudkan tujuan hukum. Keberadaan hukum tentunya sangat diharapkan dapat menertibkan dan mengatur kehidupan masyarakat.²⁰

Sesuai dengan yang telah ditentukan oleh Majelis Hakim terhadap terdakwa, melihat menimbang dan memutuskan maka Majelis Hakim telah menetapkan bahwa terdakwa dikenakan pasal 372 KUHP, dengan unsur – unsur yang terdakwa perbuat. Majelis Hakim menolak Pasal 378 KUHP dikarenakan terdakwa tidak melakukan kecurangan/penipuan dengan unsur-unsur yang ada didalam Pasal tersebut. Dalam hal ini Majelis Hakim telah tepat dalam menetapkan bahwa terdakwa dikenakan Pasal 372 KUHP. Dimana dalam hal ini Pasal 372 merupakan penggelapan menggunakan barang orang lain yang bukan miliknya untuk kepentingannya. Terdakwa dimilikinya dan/atau menguasai suatu benda oleh seseorang yang dilakukan dengan cara perbuatan yang sah (bukan karena kejahatan). Maka perbuatan dimilikinya dan/atau menguasai barang milik orang lain dilakukan dengan kesadaran bahwa si pemberi dan penerima barang sama – sama menyadari perbuatan mereka, namun pada akhirnya dimilikinya dan atau menguasai benda tersebut oleh penerima barang dipandang sebagai perbuatan yang tidak dikehendaki (melawan hukum), sehingga secara yuridis penerapan dakwaan dari penuntut umum pada Pasal 372 KUHP dirasa sudah tepat.

Surat dakwaan yang didasarkan pada undang – undang yang berlaku bagi terdakwa, tidak terdapat kekurangan dan atau kekeliruan yang dapat mengakibatkan batalnya surat dakwaan atau dakwaan tidak dapat dibuktikan. Jelas yaitu penuntut umum harus mampu merumuskan unsur – unsur delik yang terkait dan didakwakan sekaligus memadukan dengan uraian perbuatan materiil yang dilakukan terdakwa dalam surat dakwaan. Lengkap diartikan bahwa surat dakwaan itu memuat semua unsur atau elemen dari tindak pidana yang didakwakan. Unsur – unsur itu dilukiskan dan diuraikan di dalam uraian fakta/kejadian yang dituangkan dalam surat dakwaan.

Putusan Nomor 300/Pid.B/2015/PN.Dps. telah sesuai dengan penetapan, Majelis Hakim dimana Majelis Hakim dalam menjatuhkan hukuman kepada terdakwa berdasarkan fakta-fakta dan/atau keterangan serta bukti – bukti yang diberikan oleh para pihak dan saksi-saksi sehingga

¹⁸ Habib Adjie, *Sanksi Perdata dan administratif terhadap notaris sebagai pejabat public*, (Bandung: PT. Refika Aditama, 2009), hlm. 89 – 90.

¹⁹ Barda Nawawi Arief, *Sari Kuliah Hukum Pidana Lanjut*, (Semarang: BPBH UNDIP, 2012), hlm. 22.

²⁰ R. Soeroso, *Pengantar Ilmu Hukum*, (Bandung: Sinar Grafika, 1992), hlm. 27.

terdakwa dikenakan Pasal 372 KUHP yaitu penggelapan ditinjau dari unsur – unsur dan delik pada pasal tersebut.

KESIMPULAN

Akibat hukum terhadap Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atas tidak membayarkan uang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang telah dititipkan kepadanya berkaitan dengan Peralihan Hak Melalui Akta Jual Beli. Dalam hal ini Notaris/PPAT memiliki tanggung jawab akan kewajibannya dalam pembayaran BPHTB yang telah dititipkan kepadanya, walaupun pada kenyataannya Notaris/PPAT tidak membayarkan BPHTB tersebut ke Kas Negara maupun ke Kas Daerah, sehingga menimbulkan kerugian pada pihak lain sebagaimana terdapat dalam Pasal 372 KUHPidana.

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

REFERENSI

BUKU

- Anggita, R. P. 2020. Kedudukan Akta Keterangan Hak Mewaris Yang Dibuat Oleh Notaris Berdasarkan Keterangan Sebagian Ahli Waris (Studi kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 2180K/Pdt/2017). *Indonesian Notary*, 2(3).
- Tobing, G.H.S. Lumban. 1999, *Peraturan Jabatan Notaris*. Jakarta: Erlangga.
- Anshori, Abdul Ghofur.,2009, *Lembaga Kenotariatan Indonesia Prespektif Hukum dan Etika*. Yogyakarta: FH UII Press.
- Anand, Ghansham. *Karakteristik Jabatan Notaris Di Indonesia*. Sidoharjo: Zifatama Publiher, 2014.
- Tedjasaputro, Liliana, 1995, *Etika profesi notaris (dalam penegakan hukum pidana)*. Yogyakarta: Bigraf Publishing.
- Samsaimun. 2018, *Peraturan Jabatan PPAT Pengantar Peraturan Jabatan Pembuatan Akta Tanah (PPAT) dalam peralihan Hak Atas Tanah di Indonesia*. Bandung: Pustaka Reka Cipta.
- Jaifurrachman, dan Habib Adjie, 2011, *Aspek Pertanggungjawaban Notaris dalam Pembuatan Akta*. Bandung: CV Mandar Maju.
- Kie, Tan Thong, 2011, *Studi Notariat dan Serba-Serbi Praktek Notaris (Cetakan Kedua)*. Jakarta: PT. Ichtar Baru vn hoeve.
- Prodjodikoro, Wirjono,2007, *Asas – Asas Hukum Pidana*. Bandung: Eresco, 1986.Mamudji, Soerjono Soekanto dan Sri. *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tujuan Singkat*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.
- Mamudji, Sri, 2004, *Metode Penelitian dan Penulisan Hukum*. Jakarta: Badan Penerbit Fakultas Hukum UI.
- Harsono, Boedi, 2018, *Hukum Agraria Indonesia Himpunan Peraturan – Peraturan Hukum Tanah*. Jakarta: Penerbit Universitas Trisakti.
- Adjie, Habib, 2009, *Sanksi Perdata dan administratif terhadap notaris sebagai pejabat publik*. Bandung: PT. Refika Aditama.
- Barda Nawawi Arief. 2012, *Sari Kuliah Hukum Pidana Lanjut*. Semarang: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, (Semarang: BPBH UNDIP, 2012), hlm. 22.
- Soeroso, R, 1992, *Pengantar Ilmu Hukum*. Bandung: Sinar Grafika.
- Firmanu, Mohamad adi, 2010, Kewenangan Notaris dalam membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan. *Law Journal* (Universitas Airlangga).
- Indonesia. *Undang-Undang Jabatan Notaris*. UU No.2 Tahun 2014: No.3 Tahun 2014, TLN No.5491.