



**AKIBAT HUKUM TERHADAP PPAT YANG MENANDATANGANI
AKTA JUAL BELI SEBELUM DILAKUKANNYA PEMBAYARAN
BPHTB**

TESIS

**Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh
Gelar Magister Kenotariatan**



Oleh :
YUNITA MIDIA WAHYUANA
NPM : 22002022002

**PROGRAM STUDY MAGISTER KENOTARIATAN
PROGRAM PASCASARJANA
UNIVERSITAS ISLAM MALANG
2022**

“AKIBAT HUKUM TERHADAP PPAT YANG MENANDATANGANI AKTA JUAL BELI SEBELUM DILAKUKANNYA PEMBAYARAN BPHTB”

YUNITA MIDIA WAHYUANA

ABSTRAK

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. Istilah Pejabat Umum. adapun produk yang dibuat Notaris adalah akta autentik yang merupakan dokumen Negara yang harus di simpan dan dijaga kerahasiannya, dan harus di pertanggung jawabkan keabsahannya dan sampai kapan seorang Notaris mempertanggungjawabkan produk aktanya, oleh sebab itu penulis ingin mengetahui dan mengambil judul Akibat Hukum Terhadap Akta Jual Beli Yang Ditandatangani Sebelum Dilakukannya Pembayaran BPHTB.

Rumusan masalah 1) Bagaimana regulasi penandatanganan akta jual beli menurut Hukum yang berlaku, 2) Bagaimana akibat Hukum terhadap PPAT yang menandatangani akta jual beli sebelum dilakukannya pembayaran BPHTB.

Penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif yaitu penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder sebagai bahan dasar untuk diteliti dengan cara mengadakan penelusuran terhadap peraturan-peraturan dan bahan hukum yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti.

Hasil penelitian Pasal 22 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peaturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, PPAT wajib membacakan akta yang dibuatnya di hadapan para pihak dan dihadiri oleh dua orang saksi sebelum ditandatangani oleh para piha, hal ini dijelaskan lebih lanjut dalam Pasal 101 Ayat (3) Peraturan Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yaitu PPAT wajib membacakan akta kepada para pihak yang bersangkutan dan memberi penjelasan mengenai isi dan maksud pembuatan ata, dan prosedur pendaftaran yang harus dilaksanakan selanjutnya sesuai ketentuan yang berlaku. Pasal 55 Peraturan Kepala BPN Nomor 1 Tahun 2006, dalam pelaksanaan tugas dan jabatannya untuk pembuatan akta, PPAT bertanggung jawab secara pribadi terhadap akta yang dibuatnya. Sanksi yang diberikan kepada Notaris/PPAT yang melakukan pelanggaran tersebut dijelaskan dalam Pasal 93 ayat (1) dan ayat (2) UU PDRD. Notaris/PPAT yang telah melanggar ketentuan sebagaimana disebutkan dalam Pasal 91 ayat (1) diberikan sanksi administrative berupa denda sebesar Rp. 7.500.000 (tujuh juta lima ratus ribu rupiah) untuk setiap pelanggaran. Kemudian Notaris/PPAT yang melanggar ketentuan sebagaimana disebutkan dalam Pasal 92 ayat (1) dikenakan sanksi administrative berupa denda sebesar Rp. 250.000 (dua ratus lima puluh ribu rupiah) untuk setiap laporan.

Kata Kunci: Tugas dan wewenang Notaris, Tanggung Jawab Notaris, Perlindungan Hukum Notaris

**“AKIBAT HUKUM TERHADAP PPAT YANG MENANDATANGANI
AKTA JUAL BELI SEBELUM DILAKUKANNYA PEMBAYARAN
BPHTB”**

YUNITA MIDIA WAHYUANA

ABSTRACT

Notary is a public official who is authorized to make an authentic deed and has other authorities as referred to in this law or based on other laws. General Officer term. As for the product made by a Notary, it is an authentic deed which is a State document that must be kept and kept confidential, and its validity must be accounted for and for how long a Notary is responsible for the deed product, therefore the author wants to know and take the title Legal Consequences of the Sale and Purchase Deed Signed Before BPHTB Payments Are Made.

The formulation of the problem 1) How is the regulation for signing the deed of sale and purchase according to the applicable law, 2) What are the legal consequences for the PPAT who signs the deed of sale before the BPHTB payment is made.

This study uses a normative juridical method, namely legal research carried out by examining library materials or secondary data as the basis for research by conducting a search on regulations and legal materials related to the problems studied.

The results of the study of Article 22 of Government Regulation Number 37 of 1998 concerning Position Regulations for Land Deed Making Officials, PPAT is obliged to read the deed made in front of the parties and attended by two witnesses before being signed by the parties, this is explained further in Article 101 Paragraph (3) Regulation of the Head of BPN Number 3 of 1997 concerning Provisions for Implementation of Government Regulation Number 24 of 1997 concerning Land Registration, namely that PPAT is obliged to read out the deed to the parties concerned and provide an explanation of the content and purpose of making ata, and registration procedures that must be carried out subsequently in accordance with applicable provision. Article 55 Regulation of the Head of BPN Number 1 of 2006, in carrying out his duties and positions for making a deed, PPAT is personally responsible for the deed he made. (2) PDRD Law. A Notary/PPAT who has violated the provisions as stated in Article 91 paragraph (1) shall be given an administrative sanction in the form of a fine of Rp. 7,500,000 (seven million five hundred thousand rupiah) for each violation. Then the Notary/PPAT violating the provisions as stated in Article 92 paragraph (1) shall be subject to administrative sanctions in the form of a fine of Rp. 250,000 (two hundred and fifty thousand rupiah) for each report.

Keywords : Notary Duties and Authorities, Notary Responsibilities, Notary Legal Protection

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Pada era global saat ini, tanah menjadi pilihan yang menjanjikan untuk dipergunakan sebagai salah satu bisnis oleh masyarakat Indonesia. Tanah sebagai bagian dari bumi yang merupakan karunia Tuhan Yang Maha Esa, di samping memenuhi kebutuhan dasar, untuk papan dan lahan usaha, juga merupakan alat investasi yang sangat menguntungkan.¹ Tanah menjadi sesuatu yang ekonomis karena sifatnya yang dapat dialihkan. Oleh karena itu, bagi mereka yang memberikan dan memperoleh hak atas tanah dan atau bangunan, wajar menyerahkan sebagian nilai ekonomi yang diperolehnya kepada Negara melalui pembayaran pajak.

Tanah mempunyai arti penting dalam kehidupan manusia karena tanah mempunyai fungsi ganda, yaitu sebagai social asset dan sebagai capital asset. Sebagai social asset, tanah merupakan sarana pengikat kesatuan sosial dikalangan masyarakat Indonesia. Sebagai capital asset, tanah telah tumbuh sebagai benda ekonomi yang sangat penting, tidak saja sebagai bahan perniagaan tapi juga sebagai obyek spekulasi. Disatu sisi tanah harus dipergunakan dan dimanfaatkan sebesar-besarnya untuk kesejahteraan dan kemakmuran rakyat dan di sisi lain harus dijaga kelestariannya.²

Pajak merupakan sumber penerimaan Negara yang utama dan salah satu bentuk pendapatan Negara yang menyumbang persentase terbesar dibandingkan

¹ Aristansti Widyarningsih, *Hukum Pajak dan Perpajakan dengan Pendekatan Mind Map*, Bandung: Alfabeta, 2011, hlm. 205

² Achmad Rubaie, *Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Malang : Banyumedia, 2007, hlm. 1

dengan sektor-sektor pendapatan lainnya artinya bagi pelaksanaan dan peningkatan pembangunan nasional sebagai pengamalan Pancasila yang bertujuan untuk meningkatkan kemakmuran dan kesejahteraan rakyatnya dengan kata lain dari rakyat untuk rakyat.

Adapun pengertian pajak menurut Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan adalah kontribusi wajib kepada Negara yang terutang oleh orang pribadi atau badan yang bersifat memaksa berdasarkan Undang-Undang, dengan tidak mendapatkan imbalan secara langsung dan dipergunakan untuk keperluan Negara bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.³

Definisi pajak menurut Rochmat Sumitro, pajak yaitu iuran rakyat kepada kas Negara berdasarkan Undang-Undang (yang dapat dipaksakan) dengan tiada mendapat jasa timbal (kontraprestasi) yang langsung dapat ditunjukkan dan yang digunakan untuk membayar pengeluaran umum. “dapat dipaksakan” mempunyai arti, apabila utang pajak tersebut tidak dibayar, maka utang tersebut dapat ditagih dengan kekerasan, seperti surat paksa, sita, lelang dan sandera. Dengan demikian, ciri-ciri yang melekat pada pengertian pajak adalah sebagai berikut:

1. Pajak dipungut berdasarkan Undang-Undang
2. Jasa timbal tidak dapat ditunjukkan secara langsung
3. Pajak dipungut oleh pemerintah pusat dan pemerintah daerah
4. Pajak digunakan untuk membiayai pengeluaran umum pemerintahan

³ Undang-Undang Pajak Lengkap Tahun 2013, Jakarta, Mitra Wacana Media, 2013, hlm 3

5. Dapat dipaksakan (bersifat yuridis).⁴

Proses pembuatan akta PPAT khususnya dalam pengalihan hak atas tanah, PPAT berkewajiban meminta validasi pajak, yaitu Pajak Penghasilan atas peralihan tanah (PPH) dan bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) untuk syarat proses pendaftaran akta PPAT tersebut ke Kantor Pertanahan setempat. Pasal 5 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2016 tentang Pajak Penghasilan Atas Penghasilan Dari Pengalihan Hak Atas Tanah Dan/Atau Bangunan, dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Atas Tanah Dan/Atau Bangunan Beserta Perubahannya, Selanjutnya disebut PP 34/2016 yang merupakan peraturan pelaksana dari Undang-Undang Nomor 36 Tahun 2008 tentang Perubahan Keempat atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1983 tentang Pajak Penghasilan menerangkan bahwa, PPH atas penghasilan yang diperoleh dari transaksi peralihan hak atas tanah mewajibkan setiap transaksi yang tidak dikecualikan (pengecualian disebutkan pada Pasal 6), untuk menyetorkan PPh-nya ke Kantor Pelayanan Pajak Pratama setempat, sebelum penandatanganan akta atau bukti tertulis lainnya.

Timbulnya utang pajak dari Wajib Pajak BPHTB atas penghasilan hak atas tanah dan bangunan adalah pada saat dibuat dan ditanda tangannya akta Jual Beli dihadapan PPAT.⁵ Sebelum dilakukannya penandatanganan akta jual beli, PPAT harus terlebih dahulu meminta bukti pembayaran pajak, hal ini sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 91 ayat 1 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah, secara tegas menyatakan: “Pejabat Pembuat

⁴ Tony Marsyahrul, *Pengantar Perpajakan*, Jakarta, PT Grasindo, 2005, hlm 2

⁵ Pasal 90 ayat (1) butir (a) jo Pasal 91 ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 2009 Tentang *Pajak Daerah dan Retribusi Daerah*.

Akta Tanah/Notaris hanya dapat menandatangani Akta Jual Beli setelah Wajib Pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak”.

Terkait dengan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah maka dalam menjalankan BPHTB banyak pihak yang terlibat didalamnya yaitu, masyarakat, Pejabat Pembuat Akta Tanah (ppat) selaku pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta peralihan hak atas tanah, kantor pelayanan pajak selaku instansi yang berwenang, dan Bank.

Pentingnya peranan serta masyarakat dalam memberitahukan atau menyampaikan Harga Transaksi sebagai dasar pengenaan BPHTB, juga berkaitan dengan Peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang bertugas untuk membuat akta jual beli. Akta jual beli dilakukan dalam hal benda objek jual beli dan harga transaksi telah disepakati dan dilakukan pembayaran seluruhnya oleh Pembeli sebagai bentuk keseriusan pembelian, namun masih harus menunggu dilakukannya verifikasi pajak sebagai salah satu syarat dilaksanakannya peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan dengan perbuatan hukum jual beli. Hal ini dikarenakan, dalam setiap pelaksanaan peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan, para pihak diwajibkan untuk memperlihatkan bukti setor pembayaran BPHTB dihadapan PPAT.⁶

Profesi hukum dalam perkembangan masyarakat di Indonesia sangat diperlukan seiring dengan meningkatnya kebutuhan masyarakat khususnya dalam bidang hukum. Agar dapat membantu masyarakat dalam mencegah terjadinya

⁶ Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah Pasal 91 ayat (1) : *“Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris hanya dapat menandatangani akta Peralihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan setelah Wajib Pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak”*.

masalah hukum, tentu diperlukan keahlian khusus. Seorang Notaris harus memiliki keahlian khusus dalam bidang hukum sehingga bisa membantu masyarakat untuk mencegah suatu permasalahan hukum yang terjadi. Salah satu profesi hukum yang ada di Indonesia adalah Notaris.

Lembaga Notaris masuk ke Indonesia pada permulaan abad ke- 17 dengan masuknya *Verenigde Oost Indische Compagnie (VOC)* ke Indonesia. Jan Pieterzoon Coen pada waktu itu sebagai Gubernur Jenderal di Jakarta antara tahun 1671 sampai dengan 1629, untuk keperluan para penduduk dan pedagang di Jakarta menganggap perlu mengangkat seorang Notaris, yang disebut *Notarium Publicum*⁷

Lembaga Kenotariatan adalah salah satu lembaga kemasyarakatan yang ada di Indonesia, lembaga ini timbul dari kebutuhan dalam pergaulan sesama manusia yang menghendaki adanya suatu alat bukti mengenai hubungan hukum keperdataan yang ada dan atau terjadi diantara mereka⁸. Terkait dengan hal ini semakin banyak kebutuhan akan jasa Notaris. Notaris sebagai abdi masyarakat mempunyai tugas melayani masyarakat dalam bidang perdata, khususnya dalam hal pembuatan akta otentik. Seperti yang dimaksud dalam Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata jo Pasal 1 angka 7 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris, Dalam Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyebutkan bahwa : “Akta Otentik ialah suatu akta yang didalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan

⁷ Habib Adjie, *Hukum Notaris Indonesia Tafsir Tematik terhadap UU No 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris*, Refika Aditama, Bandung, 2011, hlm. 4.

⁸ G.H.S. Lumban Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris*, Jakarta, Erlangga, 1999, hlm. 2.

pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat dimana akta dibuatnya.”

Sedangkan dalam Pasal 1 angka 7 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris menyebutkan bahwa : “Akta Notaris yang selanjutnya disebut Akta adalah akta autentik yang dibuat oleh atau di hadapan Notaris menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam Undang-Undang ini. .”

Menurut Undang-Undang Jabatan Notaris Nomor 2 Tahun 2014 Pasal 1 ayat 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. ”.

Notaris sebagai pejabat umum yang berwenang untuk pembuatan akta memuat kebenaran formal sesuai dengan apa yang diberitahukan para pihak kepada Notaris. Sehingga pembuatan akta Notaris dapat digunakan sebagai pembuktian dalam sebuah sengketa hukum⁹.

Akta Notaris memiliki kepastian hukum yang mengikat sehingga dapat membantu para pihak apabila terjadi sengketa. dengan kata lain bahwa Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik, mengenai segala tugas dan wewenang Notaris yang ditentukan oleh peraturan perundang-undangan dan atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta otentik. Tujuannya adalah agar akta tersebut dapat digunakan sebagai bukti yang kuat jika suatu saat terjadi perselisihan antara para pihak atau ada

⁹ Valentine Phebe Mowoka, *Pelaksanaan Tanggung Jawab Notaris Terhadap Akta Yang Dibuatnya*, Lex et Societatis, Volume 2, Nomor 4, 2014, hlm. 4.

gugatan dari pihak lain. Jika hal ini terjadi tidak menutup kemungkinan bahwa Notaris akan ikut terlibat dalam persoalan tersebut.

Selain itu Notaris berperan melaksanakan tugas Negara dalam bidang hukum keperdataan, dan Notaris dikualifikasikan sebagai Pejabat Umum yang berwenang untuk membuat akta autentik, dan akta merupakan formulasi keinginan atau kehendak para pihak yang dituangkan dalam akta Notaris yang ditandatangani di hadapan Notaris, dan kewenangan lainnya.¹⁰

Dewi, P.D.M., Galang, P., Faisal, A., et al. mengatakan bahwa:

*Public trust in the notary is a public trust in the deed she or he made, which is why the position of notary is often referred to as the position of trust. Government trust as an institution that appoints and stops Notary as well as public trust as a notary service user. This concludes that notary is a profession of trust.*¹¹ Kepercayaan publik kepada Notaris adalah kepercayaan publik terhadap akta yang dibuatnya, itulah sebabnya posisi Notaris sering disebut sebagai posisi kepercayaan. Kepercayaan Pemerintah sebagai institusi yang menunjuk dan menghentikan Notaris serta kepercayaan publik sebagai pengguna layanan Notaris. Ini menyimpulkan bahwa Notaris adalah profesi kepercayaan.

Pada sisi lain, Notaris dalam menjalankan jabatannya selaku pejabat umum, selain terkait pada suatu peraturan jabatan, juga terkait pada sumpah jabatan yang diucapkannya pada saat diangkat sebagai Notaris dimana Notaris wajib untuk merahasiakan isi akta dan keterangan yang diperolehnya sebagaimana diatur dalam Pasal 4 ayat 2 Undang – Undang No 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris yang menyatakan bahwa, saya akan merahasiakan isi akta dan keterangan yang diperoleh dalam pelaksanaan jabatan saya. Selanjutnya juga diatur dalam

¹⁰ Aryani Witasari, *MPD Bukan Advokat Para Notaris Berdasarkan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris*, Jurnal Ilmu Hukum, Volume 28, Nomor 2, 2012, hlm. 4.

¹¹ Dewi, P.D.M., Galang, P., Faisal, A., et al. 2018. *The Rights and Obligations of Notaries According to Indonesian Law Concerning Notary Position. International Journal of Mechanical Engineering and Technology (IJMET)*. Volume 9. Issue 8.

Pasal 16 ayat 1 huruf f Undang – Undang No. 2 Tahun 20014 Tentang Jabatan Notaris dijelaskan bahwa, dalam menjalankan jabatannya, Notaris berkewajiban Merahasiakan segala sesuatu mengenai Akta yang dibuatnya dan segala keterangan yang diperoleh guna pembuatan Akta sesuai dengan sumpah/janji jabatan, kecuali undang-undang menentukan lain. akan tetapi Notaris juga di perkenankan untuk memberikan isi akta kepada yang berhak hal ini di atur di dalam Pasal 54 ayat 1 Notaris hanya dapat memberikan, memperlihatkan, atau memberitahukan isi Akta, Grosse Akta, Salinan Akta atau Kutipan Akta, kepada orang yang berkepentingan langsung pada Akta, ahli waris, atau orang yang memperoleh hak, kecuali ditentukan lain oleh peraturan perundang-undangan.

Fungsi dan peran Notaris dalam gerak pembangunan Nasional yang semakin kompleks dewasa ini tentunya makin luas dan makin berkembang, sebab kelancaran dan kepastian hukum yang dijalankan oleh semua pihak makin banyak dan luas, dan hal ini tentunya tidak terlepas dari pelayanan dan produk hukum yang dihasilkan oleh Notaris. Pemerintah dan masyarakat luas tentunya mempunyai harapan agar pelayanan jasa yang diberikan oleh Notaris kepadanya benar-benar memiliki nilai dan bobot yang dapat dipertanggungjawabkan, sehingga seorang Notaris dalam menjalankan aktivitas profesi hukum yang tidak dapat dilepaskan dari persoalan-persoalan mendasar yang berkaitan dengan fungsi serta peranan hukum itu sendiri, yang mana hukum diartikan sebagai kaidah-kaidah yang mengatur segala kehidupan masyarakat.

Tanggung jawab Notaris yang berkaitan dengan profesi hukum tidak dapat dilepaskan pada pendapat bahwa dalam melaksanakan jabatannya tidak dapat

dilepaskan dari keagungan hukum itu sendiri, sehingga Notaris diharapkan bertindak untuk merefleksikannya didalam pelayanannya kepada masyarakat¹².

Agar seorang Notaris benar-benar menjalankan kewenangannya, Notaris harus senantiasa melakukan tugas jabatannya menurut ukuran yang tertinggi dengan amanah, jujur, seksama, mandiri dan tidak memihak. Notaris dalam menjalankan kewenangannya tidak boleh mempertimbangkan keuntungan pribadi, Notaris hanya boleh memberi keterangan atau pendapat yang dapat dibuktikan kebenarannya, Notaris wajib bersikap tulus ikhlas terhadap klien dan mempergunakan segala sumber keilmuannya, apabila Notaris yang bersangkutan tidak menguasai bidang hukum tertentu dalam pembuatan akta, maka ia wajib berkonsultasi dengan rekan lain yang mempunyai keahlian dalam masalah yang sedang dihadapi, disamping itu Notaris juga wajib merahasiakan segala sesuatu yang diketahuinya tentang masalah klien karena kepercayaan yang telah diberikan kepadanya dan setiap wewenang yang diberikan kepada jabatan harus ada aturan hukumnya¹³.

Sebagai batasan agar jabatan dapat berjalan dengan baik, dan tidak berbenturan dengan wewenang jabatan lainnya. Maka seorang pejabat (Notaris) dalam melakukan tindakan diluar wewenang yang telah ditentukan, dapat dikategorikan sebagai perbuatan melanggar hukum, seperti yang dimaksud Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi : “Tiap perbuatan yang melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain,

¹² Wiratni Ahmadi, *Pendidikan Magister Kenotariatan*, Bandung, makalah disampaikan pada pengenalan pendidikan Magister Kenotariatan Universitas Padjadjaran, 2000, hlm. 1-2.

¹³ Philipus M.Hadjon & Tatik Sri Djatmiati, *Tentang Wewenang*, Surabaya, Majalah Yuridika, Edisi V,1997, hlm. 1.

mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut.”

Melalui Undang-Undang Jabatan Notaris, Negara menetapkan bahwa Notaris sebagai pejabat yang berwenang membuat akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan ketetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta autentik.

Pengangkatan dan pemberhentian Notaris diatur dalam Pasal 2 Undang-Undang Jabatan Notaris Nomor 30 Tahun 2004 yang berbunyi “Notaris diangkat dan diberhentikan oleh Menteri.”

Adapun syarat menjadi seorang Notaris di atur dalam Pasal 3 yang berbunyi “Syarat untuk dapat diangkat menjadi Notaris sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 Undang-Undang Jabatan Notaris Nomor 2 Tahun 2014 adalah :

1. Warga negara Indonesia;
2. Bertakwa kepada Tuhan Yang Maha Esa;
3. Berumur paling sedikit 27 (dua puluh tujuh) tahun;
4. Sehat jasmani dan rohani yang dinyatakan dengan surat keterangan sehat dari dokter dan psikiater;
5. Berijazah sarjana hukum dan lulusan jenjang strata dua kenotariatan;
6. Telah menjalani magang atau nyata-nyata telah bekerja sebagai karyawan Notaris dalam waktu paling singkat 24 (dua puluh empat) bulan berturut-turut pada kantor Notaris atas prakarsa sendiri atau atas rekomendasi Organisasi Notaris setelah lulus strata dua kenotariatan;

7. Tidak berstatus sebagai pegawai negeri, pejabat negara, advokat, atau tidak sedang memangku jabatan lain yang oleh undang-undang dilarang untuk dirangkap dengan jabatan Notaris; dan
8. Tidak pernah dijatuhi pidana penjara berdasarkan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap karena melakukan tindak pidana yang diancam dengan pidana penjara 5 (lima) tahun atau lebih.

Sebelum menjalankan tugas dan jabatannya seorang Notaris harus mengucapkan sumpah atau janji yang tercantum dalam Pasal 4 ayat 2 Undang-Undang Jabatan Notaris Nomor 30 Tahun 2004 yang berbunyi :

“Saya bersumpah/berjanji:
Bahwa saya akan patuh dan setia kepada Negara Republik Indonesia, Pancasila dan Undang-Undang dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, Undang-Undang tentang Jabatan Notaris serta peraturan perundang-undangan lainnya.
Bahwa saya akan menjalankan jabatan saya dengan amanah, jujur, saksama, mandiri, dan tidak berpihak.
Bahwa saya akan menjaga sikap, tingkah laku saya, dan akan menjalankan kewajiban saya sesuai dengan kode etik profesi, kehormatan, martabat, dan tanggung jawab saya sebagai Notaris.
Bahwa saya akan merahasiakan isi akta dan keterangan yang diperoleh dalam pelaksanaan jabatan saya.
Bahwa saya untuk dapat diangkat dalam jabatan ini, baik secara langsung maupun tidak langsung, dengan nama atau dalih apa pun, tidak pernah dan tidak akan memberikan atau menjanjikan sesuatu kepada siapa pun.”

Meskipun Notaris diangkat dan diberhentikan oleh Pemerintah, bukan berarti Notaris menjadi subdordinasi atau bawahan Pemerintah. Notaris merupakan pejabat umum atau publik yang menjalankan tugas Negara dibidang hukum tapi tidak memperoleh gaji dari Pemerintah. akan tetapi Notaris bertujuan melayani kepentingan masyarakat umum dan mendapatkan honorarium dari masyarakat umum.

Menurut Abdul Ghofur, tanggungjawab Notaris selaku pejabat umum yang berhubungan dengan kebenaran materiil terhadap akta yang dibuatnya, dibedakan menjadi empat poin, yakni:¹⁴

1. Tanggung jawab Notaris secara perdata terhadap kebenaran materiil terhadap akta yang dibuatnya;
2. Tanggung jawab Notaris secara pidana terhadap kebenaran materiil dalam akta yang dibuatnya;
3. Tanggung jawab Notaris berdasarkan Peraturan Jabatan Notaris (Undang - Undang Jabatan Notaris) terhadap kebenaran materiil dalam akta yang dibuatnya;
4. Tanggung jawab Notaris dalam menjalankan tugas jabatannya berdasarkan Kode Etik Notaris.

Berdasarkan uraian-uraian di atas maka penulis tertarik untuk membahasnya dalam bentuk tesis, yang penulis beri judul : **“Akibat Hukum Terhadap PPAT Yang Menandatangani Akta Jual Beli Sebelum Dilakukannya Pembayaran BPHTB”**.

B. Rumusan Masalah

Dari uraian latar belakang di atas maka, penulis merumuskan masalah sebagai berikut :

1. Bagaimana regulasi penandatanganan akta jual beli menurut hukum yang berlaku ?

¹⁴Abdul Ghofur Ansori, *Lembaga Kenotariatan Indonesia: Perspektif Hukum dan Etika*, Yogyakarta, UII Press, 2009, hlm. 34.

2. Bagaimana akibat hukum terhadap PPAT yang menandatangani akta jual beli sebelum dilakukannya pembayaran BPHTB ?

C. Batasan Masalah.

Adapun batasan masalah dalam penulisan tesis ini agar tidak melebar dalam pembahasannya di atur sebagai berikut :

1. Hanya membahas regulasi penandatanganan akta jual beli menurut hukum yang berlaku.
2. Hanya membahas akibat hukum terhadap PPAT yang menandatangani akta jual beli sebelum dilakukannya pembayaran BPHTB.

D. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan dari penelitian ini, adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui dan menganalisa regulasi penandatanganan akta jual beli menurut hukum yang berlaku
2. Untuk mengetahui dan menganalisa akibat hukum terhadap PPAT yang menandatangani akta jual beli sebelum dilakukannya pembayaran BPHTB.

E. Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat, antara lain sebagai berikut:

1. Manfaat Teoritis
 - a) Bagi Penulis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memperluas pemikiran dan pengembangan bagi penulis, khususnya dalam pengaturan terkait PPAT

yang menandatangani akta jual beli sebelum dilakukannya pembayaran BPHTB.

b) Bagi Program Pascasarjana Universitas Islam Malang

Hasil penelitian ini diharapkan dapat menambah referensi Magister Kenotariatan Program Pascasarjana Unisma.

c) Bagi Peneliti Lain

Hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi rujukan dalam penelitian yang akan datang.

2. Manfaat Praktis

a) Bagi Masyarakat

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan pengetahuan serta pemahaman dalam bidang hukum terkait dengan akibat hukum terhadap PPAT yang menandatangani akta jual beli sebelum dilakukannya pembayaran BPHTB.

b) Bagi Notaris

Hasil penelitian ini diharapkan menjadi masukan agar lebih berhati-hati terhadap pembuatan akta autentik khususnya dalam penandatanganan akta jual beli.

c) Bagi Pemerintah

Hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi masukan untuk mengambil kebijakan terkait peraturan Hukum yang mengatur mengenai PPAT yang menandatangani akta jual beli sebelum dilakukannya pembayaran BPHTB.

F. Penelitian Terdahulu

Berdasarkan penelitian kepustakaan baik melalui perpustakaan maupun secara *online* terdapat beberapa penelitian yang berkaitan dengan Akibat Hukum Terhadap PPAT Yang Menandatangani Akta Jual Beli sebelum dilakukannya pembayaran BPHTB, adapun penelitian terdahulu antara lain sebagai berikut :

Tabel 1 Jurnal Kadek Ari Rahayu

Nama Penelitian Dan Lembaga	Penelitian 1	Penelitian 2	Persamaan	Perbedaan
	Kadek Ari Rahayu Universitas Panji Sakti Buleleng 2016	Yunita Midia Wahyuana Universitas Islam Malang Malang 2022	-----	-----
Judul	Akibat Hukum Terhadap Akta PPAT Yang Wajib Pajaknya Tidak Melaksanakan Pembayaran BPHTB Dan PPh Dalam Proses Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Dan Bangunan (Studi Kasus Di Kantor Pertanahan Kabupaten Buleleng	Akibat Hukum Terhadap PPAT yang menandatangani Akta Jual Beli Sebelum Dilakukannya Pembayaran BPHTB		
Rumusan Masalah	1. Bagaimana keabsahan akta jual beli yang wajib pajaknya tidak melaksanakan pembayaran	1. bagaimana regulasi penandatanganan akta jual beli menurut hukum yang	Peneliti 1 mencari keabsahan akta jual beli yang wajib pajaknya tidak melaksanakan	Rumusan masalah kami tidak sama

	<p>BPHTB dan PPh?</p> <p>2. Bagaimana akibat hukum terhadap akta PPAT yang wajib pajaknya tidak melaksanakan pembayaran BPHTB dan PPh dalam proses pembuatan akta jual beli tanah dan bangunan?</p>	<p>berlaku?</p> <p>2. Bagaimana akibat hukum terhadap PPAT yang menandatangani akta jual beli sebelum dilakukannya pembayaran BPHTB?</p>	<p>pembayaran BPHTB dan PPh</p> <p>Peneliti 2 Hanya membahas tentang akibat hukum terhadap PPAT yang menandatangani akta jual beli sebelum dilakukannya pembayaran BPHTB</p>	
Kesimpulan	<p>1. Akta jual beli yang dibuat dihadapan PPAT atau PPAT sementara yang tidak melaksanakan pembayaran akta sesuai dengan ketentuan Pasal 97, 98, 99, 100, 101, dan 102 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Peraturan Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan</p>		<p>1. Pasal 22 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, PPAT wajib membacakan akta yang dibuatnya di hadapan para pihak dan dihadiri oleh dua orang saksi sebelum ditandatangani oleh para pihak, hal ini dijelaskan lebih lanjut dalam Pasal 101 Ayat (3) Peraturan Kepala BPN Nomor 3 Tahun</p>	

	<p>Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah</p> <p>2. Akibat hukum terhadap Akta PPAT yang wajib pajaknya tidak melaksanakan pembayaran BPHTB dan PPh dalam proses pembuatan ata jual beli tanah dan bangunan, maka sesuai dengan Pasal 6 ayat (3) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasioanl Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dinyatakan bahwa Pertanahan dinyatakan bahwa “apabila persyaratan dimaksud pada ayat (2) tidak lengkap maka Kantor</p>		<p>1997 tentang Ketentuan Pelasanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yaitu PPAT wajib membacakan akta kepada para pihak yang bersangkutan dan memberi penjelasan mengenai isi dan maksud pembuatan ata, dan prosedur pendaftaran yang harus dilaksanakan selanjutnya sesuai ketentuan yang berlaku. Pasal 55 Peraturan Kepala BPN Nomor 1 Tahun 2006, dalam pelaksanaan tugas dan jabatannya untuk pembuatan akta, PPAT bertanggung jawab secara pribadi terhadap akta yang dibuatnya.</p> <p>2. Sanksi yang diberikan kepada</p>	
--	--	--	---	--

	<p>Wilayah Badan Pertanahan Nasional menolak berkas bisa kembali didaftar apabila telah melampirkan bukti pelunasan pajak kurang bayar bagi berkas yang ditemukan tidak adanya kesesuaian jumlah pajak terutang yang dibayar oleh wajib pajak.</p>		<p>Notaris/PPAT yang melakukan pelanggaran tersebut dijelaskan dalam Pasal 93 ayat (1) dan ayat (2) UU PDRD. Notaris/PPAT yang telah melanggar ketentuan sebagaimana disebutkan dalam Pasal 91 ayat (1) diberikan sanksi administrative berupa denda sebesar Rp. 7.500.000 (tujuh juta lima ratus ribu rupiah) untuk setiap pelanggaran. Kemudian Notaris/PPAT yang melanggar ketentuan sebagaimana disebutkan dalam Pasal 92 ayat (1) dikenakan sanksi administrative berupa denda sebesar Rp. 250.000 (dua</p>	
--	--	--	--	--

			ratus lima puluh ribu rupiah) untuk setiap laporan.	
--	--	--	---	--

Tabel 2 Jurnal Sri Yumeinar Sitompul

Nama Penelitian Dan Lembaga	Penelitian 1	Penelitian 2	Perbedaan	Persamaan
	Sri Yumeinar Sitompul Universitas Sumatera Utara Medan 2015	Yunita Midia Wahyuana Universitas Islam Malang Malang 2022	-----	-----
Judul	Sanksi Administratif Terhadap PPAT Atas Kelalaian Pengawasan Pembayaran BPHTB Dalam Pembuatan Akta Peralihan Hak Atas Tanah Dan Bangunan	Akibat Hukum Terhadap PPAT yang menandatangani Akta Jual Beli Sebelum Dilakukannya Pembayaran BPHTB		
Rumusan Masalah	1. Sanksi administratif apa yang dikenakan terhadap PPAT yang melanggar ketentuan pada pasal 91 ayat (1) dan siapakah yang berwenang untuk memberikan sanksi pada pasal 93 ayat (1) Undang-Undang	1. Bagaimana regulasi penandatanganan akta jual beli menurut hukum yang berlaku? 2. Bagaimana akibat hukum terhadap PPAT yang menandatangani akta jual beli sebelum dilakukannya	Peneliti 1 : menitik beratkan kepada sanksi yang dikenakan kepada PPAT / Notaris apabila melanggar pasal 91 ayat (1) Peneliti ke 2 : Hanya membahas tentang akibat hukum terhadap PPAT yang menandatangani akta jual beli sebelum dilakukannya	Rumusan masalah peneliti 1 dan peneliti 2 tidak sama

	<p>Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah?</p> <p>2. Bagaimana pemenuhan prinsip keadilan dalam pengenaan sanksi pada pasal 91 ayat (2) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah?</p> <p>3. Apa upaya hukum untuk mendapatkan perlindungan hukum bagi PPAT dalam pengenaan sanksi pada pasal 93 ayat (3) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah?</p>	pembayaran BPHTB?	pembayaran BPHTB	
Kesimpulan	<p>1. Sanksi administratif yang dikenakan terhadap PPAT / Notaris yang</p>		<p>1. Penandatanganan akta jual beli yang dibuat oleh PPAT diatur dalam Pasal 22 Peraturan</p>	

	<p>melanggar ketentuan pada pasal 91 ayat (1) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, berupa denda Rp. 7.500.000 (tujuh juta lima ratus ribu rupiah) atas kelalaian pengawasan pembayaran BPHTB dalam pembuatan akta peralihan hak atas tanah dan bangunan bukan merupakan sanksi pajak.</p> <p>2. Ketentuan yang terdapat pada pasal 91 ayat (2) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, tidak memenuhi prinsip keadilan.</p> <p>3. Upaya hukum bagi PPAT yang dikenakan sanksi pada</p>		<p>Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Hal ini juga dapat terlihat dari blanko akta jual beli tanah yang terdapat dalam Lampiran Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 2012 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang</p>	
--	---	--	---	--

	<p>Pasal 93 ayat (3) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Paja Daerah dan Retribusi Daerah jika dikenakan sanksi administratif berupa denda Rp. 7.500.000 (tujuh juta lima ratus ribu rupiah).</p>		<p>Pendaftaran Tanah, yang di dalam blanko tersebut tercantum tanda tangan PPAT pada bagian akhir akta.</p> <p>2. Sanksi yang diberikan kepada Notaris/PPAT yang melakukan pelanggaran tersebut dijelaskan dalam Pasal 93 ayat (1) dan ayat (2) UU PDRD. Notaris/PPAT yang telah melanggar ketentuan sebagaimana disebutkan dalam Pasal 91 ayat (1) diberikan sanksi administrative berupa denda sebesar Rp. 7.500.000 (tujuh juta lima ratus ribu rupiah) untuk setiap pelanggaran. Kemudian Notaris/PPAT yang</p>	
--	---	--	---	--

			<p>melanggar ketentuan sebagaimana disebutkan dalam Pasal 92 ayat (1) dikenakan sanksi administratif berupa denda sebesar Rp. 250.000 (dua ratus lima puluh ribu rupiah) untuk setiap laporan.</p>	
--	--	--	--	--

G. Kerangka Teori dan Konseptual

1. Kerangka Teori

Kerangka teori merupakan landasan dari teori dalam membangun kebenaran permasalahan yang dianalisa dengan tujuan untuk memberikan arahan atau petunjuk serta menjelaskan gejala yang diamati. Adapun kerangka yang akan dijadikan landasan dalam suatu penelitian ini adalah teori-teori hukum yang telah dikembangkan oleh para ahli hukum dalam berbagai kajian dan temuan, yakni sebagai berikut :

a. Teori Kepastian Hukum

Ajaran kepastian hukum ini berasal dari ajaran Yuridis-Dogmatik yang didasarkan pada aliran pemikiran positivistic di dunia hukum, yang cenderung melihat hukum sebagai sesuatu yang otonom, yang mandiri, karena bagi penganut pemikiran ini, hukum tak lain hanya kumpulan aturan. Bagi penganut aliran ini, tujuan

hukum tidak lain dari sekedar menjamin terwujudnya kepastian hukum. “Kepastian hukum itu diwujudkan oleh hukum dengan sifatnya yang hanya membuat suatu aturan hukum yang bersifat umum. Sifat umum dari aturan-aturan hukum membuktikan bahwa hukum tidak bertujuan untuk mewujudkan keadilan atau kemanfaatan, melainkan semata-mata untuk kepastian”.¹⁵

Menurut Utrecht, kepastian hukum mengandung dua pengertian, yaitu pertama, adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan, dan kedua, berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh Negara terhadap individu”.¹⁶

Hukum tidak identik dengan undang-undang, jika hukum diidentikkan dengan peraturan perundang-undangan, maka salah satu akibatnya dapat dirasakan, adalah kalau ada bidang kehidupan yang belum diatur dalam perundang-undangan, maka dikatakan hukum ditinggal oleh perkembangan masyarakat. Demikian juga kepastian hukum tidak identik dengan kepastian undang-undang,. Apabila kepastian hukum diidentikkan dengan kepastian undang-undang, maka dalam proses penegakan hukum dilakukan tanpa

¹⁵ Achmad Ali, *Menguak Tabir Hukum Suatu Kajian Filosofis dan Sosiologis*, Jakarta, Penerbit Toko Gunung Agung, 2002, hal. 82-83.

¹⁶ Riduan Syahrani, *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*, Bandung, Penerbit Citra Aditya Bakti, 1999, hal. 23.

memperhatikan kenyataan hukum *Werkelijkheid* yang berlaku. Kepastian memiliki arti “ketentuan/ketetapan” sedangkan jika kata kepastian digabungkan dengan kata hukum, maka menjadi kepastian hukum, memiliki arti “perangkat hukum suatu Negara yang mampu menjamin hak dan kewajiban setiap warga Negara.”¹⁷

Kepastian hukum menurut Soedikno Mertokusumo: merupakan salah satu syarat yang harus dipenuhi dalam penegakan hukum. Menurut Mertokusumo, kepastian hukum merupakan:¹⁸ perlindungan yustisiabel (orang-orang yang tunduk atau ditundukkan oleh suatu kekuasaan) terhadap tindakan sewenang-wenang, yang berarti bahwa seseorang akan dapat memperoleh sesuatu yang diharapkan dalam keadaan tertentu.

Teori kepastian hukum mengandung 2 pengertian yaitu pertama adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan, dan kedua berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan hukum yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh Negara terhadap individu.¹⁹

¹⁷ Muhammad Erwin dan Amrullah Arpan, *Filsafat Hukum, Mencari Hakikat Hukum*, Palembang: Universitas Sriwijaya, hlm. 99.

¹⁸ Muhammad Erwin dan Amrullah Arpan, 2008, mengutip dari : Soedikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum; Sebuah Pengantar*, Liberty, Yogyakarta, 1999, hlm. 145.

¹⁹ Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana Pranada Media Group, Jakarta, hlm. 158.

Kepastian hukum bukan hanya berupa Pasal-Pasal dalam Undang-Undang melainkan juga adanya konsistensi dalam putusan hakim antara putusan hakim yang satu dengan putusan hakim yang lainnya untuk kasus yang serupa yang telah diputuskan.²⁰

Dengan demikian adanya kepastian hukum merupakan harapan bagi pencari keadilan terhadap tindakan sewenang-wenang dari aparat penegak hukum yang terkadang selalu arogansi dalam menjalankan tugasnya sebagai penegak hukum. Karena dengan adanya kepastian hukum masyarakat akan tahu kejelasan akan hak dan kewajiban menurut hukum. Tanpa ada kepastian hukum maka orang akan tidak tahu apa yang harus diperbuat, tidak mengetahui perbuatannya benar atau salah, dilarang atau tidak dilarang oleh hukum. Kepastian hukum ini dapat diwujudkan melalui penormaan yang baik dan jelas dalam suatu undang-undang dan akan jelas pula penerapannya. Dengan kata lain kepastian hukum itu berarti tepat hukumnya, subjeknya dan objeknya serta ancaman hukumannya. Akan tetapi kepastian hukum mungkin sebaiknya tidak dianggap sebagai elemen yang mutlak ada setiap saat, tapi sarana yang digunakan sesuai dengan situasi dan kondisi dengan memperhatikan asas manfaat dan efisiensi.

²⁰ *Ibid.*

b. Teori Kewenangan

Teori kewenangan dicetuskan dan dikembangkan oleh H.D. Van Wijk dan Wilem Konijnenbelt. Inti teori ini menyatakan wewenang atau kewenangan merupakan suatu tindakan hukum yang diatur dan diberikan kepada suatu jabatan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku yang mengatur jabatan yang bersangkutan.²¹

Kewenangan seseorang atau badan hukum pemerintah untuk melakukan suatu tindakan pemerintahan dapat diperoleh dari peraturan perundang-undangan baik secara langsung (*atribusi*) ataupun pelimpahan (*delegasi* dan *sub delegasi*) serta atas dasar penugasan (*mandate*). Atribusi adalah pemberian wewenang pemerintahan oleh pembuat undang-undang kepada organ pemerintahan.

Delegasi adalah pelimpahan wewenang pemerintahan dari satu organ pemerintahan kepada organ pemerintahan lainnya. Mandat terjadi ketika organ pemerintahan mengizinkan kewenangannya dijalankan oleh organ lain atas namanya.²²

Wewenang atribusi dan delegasi terdapat persamaan dan perbedaan dengan penjelasan bahwa ; Persamaannya adalah lembaga yang menerima wewenang bertanggung jawab atas pelaksanaan wewenang itu. Sedangkan perbedaannya adalah :

²¹ Habib Adjie I, *op.cit.*, hlm. 77.

²² Ridwan H.R., 2006, *Hukum Administrasi Negara*, Yogyakarta, UII Press, hlm. 45.

- a. Pada delegasi selalu harus didahului adanya atribusi, sedangkan pada atribusi tidak ada yang mendahului dan
- b. Pada atribusi terjadi pembentukan wewenang, sedangkan pada delegasi terjadi penyerahan wewenang.²³

Pelaksanaan Kewenangan yang sesungguhnya oleh setiap orang yang berdaulat apapun utamanya oleh parlemen, diikat dan dibatasi oleh dua pembatasan kekuasaan. mengenai ini, yang satu adalah pembatasan eksternal, dan pembatasan internal.²⁴

Kekuasaan seperti apapun tetap memilii potensi menimbulkan dampak negatif, oleh karena itu kekuasaan berkecenderungan menimbulkan dampak negatif, maka kekuasaan harus di batasi, pembatasan kekuasaan di maksud berkesesuaian dengan perkembangan makna keadilan (bahasa Inggris : *Justice*; bahasa Belanda : *gerechtigheid* atau *rechtvaardigheid*; bahasa Jerman : *gerechtigkeit*)²⁵

- c. Teori Pertanggungjawaban

Dalam ranah hukum perdata, apabila seseorang dirugikan karena perbuatan seseorang lain, sedang diantara mereka itu tidak terdapat sesuatu perjanjian (hubungan hukum perjanjian), maka berdasarkan undang-undang juga timbul atau terjadi hubungan hukum antara orang tersebut yang menimbulkan kerugian itu. Hal tersebut diatur

²³ S.F. Marbun, 2004, *Mandat, Delegasi, Atribusi Dan Implementasinya Di Indonesia*, UII Press, Yogyakarta, hlm. 109-120.

²⁴ Budi Parmono, *Peyalahgunaan Wewenang Dalam Tindak Pidana Korupsi*, Intelegensia Media Pt, Citra Intrans selaras, Malang, 2020, hlm. 28

²⁵ Budi Parmono, *Ibid*, hlm. 20 dan 21.

dalam Pasal 1365 KUHPerdara, yang menyatakan bahwa, tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian pada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut.²⁶

Menurut Pasal 1365 KUHPerdara, maka yang dimaksud dengan perbuatan melanggar hukum adalah perbuatan yang melawan hukum yang dilakukan oleh seseorang karena salahnya telah menimbulkan kerugian bagi orang lain. Tanggung jawab terhadap kerusakan atau kerugian yang disebabkan oleh seseorang lain. Dengan mengisyaratkan bahwa tiada sanksi yang ditujukan kepada orang yang menyebabkan kerugian, maka deliknya tidak terpenuhinya kewajiban untuk mengganti kerugian tetapi kewajiban ini pada orang yang dikenai sanksi. Di sini orang yang bertanggung jawab terhadap sanksi mampu menghindari sanksi melalui perbuatan yang semestinya, yakni dengan memberikan ganti rugi atas kerugian yang disebabkan oleh orang lain.²⁷

Ada dua istilah yang menunjuk pada pertanggungjawaban dalam kamus hukum yaitu *liability* dan *responsibility*. *Liability* merupakan istilah hukum yang luas yang menunjuk hampir semua karakter risiko atau tanggung jawab. *Liability* meliputi semua karakter hak dan kewajiban secara aktual atau potensial seperti kerugian,

²⁶ Siska Indriyani, Tesis tentang *Pertanggungjawaban Hukum Notaris dalam Perubahan Terhadap minuta Akta*, Program Studi Magister Kenotariatan, Program Pasca Sarjana, Universitas Andalas, 2014, hlm. 21-22.

²⁷ Siska Indriyani, *Ibid*.

ancaman, kejahatan, biaya atau kondisi yang menciptakan tugas untuk melaksanakan undang-undang. *Responsibility* berarti hal yang dapat dipertanggungjawabkan atas suatu kewajiban, termasuk putusan, keterampilan, kemampuan dan kecakapan meliputi juga kewajiban bertanggung jawab atas undang-undang yang dilaksanakan. Dalam pengertian dan penggunaan praktis, istilah *liability* menunjuk pada pertanggungjawaban hukum, yaitu tanggung gugat akibat kesalahan yang dilakukan oleh subyek hukum, sedangkan istilah *responsibility* menunjuk pada pertanggungjawaban politik.²⁸

Mengenai persoalan pertanggungjawaban pejabat menurut Kranenburg dan Vegtig ada dua teori yang melandasinya yaitu:

- a. Teori *fautes personnelles*, yaitu teori yang menyatakan bahwa kerugian terhadap pihak ketiga dibebankan kepada pejabat yang karena tindakannya itu telah menimbulkan kerugian. Dalam teori ini beban tanggung jawab ditujukan pada manusia selaku pribadi.
- b. Teori *fautes de services*, yaitu teori yang menyatakan bahwa kerugian terhadap pihak ketiga dibebankan pada instansi dari pejabat yang bersangkutan.

Menurut teori ini tanggung jawab dibebankan kepada jabatan. Dalam penerapannya, kerugian yang timbul itu disesuaikan pula apakah kesalahan yang dilakukan itu merupakan kesalahan berat

²⁸ Ridwan H.R., *Hukum Administrasi Negara*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2006, hlm. 335-337.

atau kesalahan ringan, dimana berat dan ringannya suatu kesalahan berimplikasi pada tanggung jawab yang harus ditanggung.²⁹

Suatu konsep yang terkait dengan konsep kewajiban hukum adalah konsep tanggung jawab hukum (*liability*). Seseorang yang bertanggung jawab secara hukum atas perbuatan tertentu bahwa dia dapat dikenakan suatu sanksi dalam kasus perbuatannya bertentangan atau berlawanan hukum. Sanksi dikenakan *deliquet* karena perbuatannya sendiri yang membuat orang tersebut bertanggung jawab. Subyek *responsibility* dan subyek kewajiban hukum adalah sama.

Dalam teori tradisional, ada dua jenis tanggung jawab : pertanggungjawaban berdasarkan kesalahan (*based on fault*) dan pertanggungjawaban mutlak (*absolute responsibility*).³⁰ Tanggung jawab mutlak yaitu suatu perbuatan menimbulkan akibat yang dianggap merugikan oleh pembuat undang-undang dan ada suatu hubungan antara perbuatan dengan akibatnya. Tiada hubungan antara keadaan jiwa si pelaku dengan akibat dari perbuatannya.

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

²⁹ Ridwan H.R, *Ibid*. hlm. 335-337

³⁰ Jimly Asshiddiqie dan Ali Safa'at, *Teori Hans Kelsen tentang Hukum*, Konstitusi Press, Jakarta, 2006, hlm. 61.

Lebih lanjut Hans Kelsen menyatakan bahwa : “Kegagalan untuk melakukan kehati-hatian yang diharuskan oleh hukum disebut kekhilafan (*negligence*); dan kekhilafan biasanya dipandang sebagai satu jenis lain dari kesalahan (*culpa*), walaupun tidak sekeras kesalahan yang terpenuhi karena mengantisipasi dan menghendaki, dengan atau tanpa maksud jahat, akibat yang membahayakan.”³¹

2. Kerangka Konseptual

Dalam pemikiran bahwa akta jual beli yang dibuat dihadapan PPAT atau PPAT sementara yang tidak melaksanakan pembayaran BPHTB dan PPh sementara adalah bersifat sah sepanjang pembuatan akta sesuai dengan ketentuan Pasal 97, 98, 99, 100, 101 dan 102 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Akta PPAT yang wajib pajaknya tidak melaksanakan pembayaran BPHTB dan PPh dalam proses pembuatan akta jual beli tanah dan bangunan, maka sesuai dengan Pasal 6 ayat (3) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan dinyatakan bahwa “apabila persyaratan dimaksud pada ayat (2) tidak lengkap maka Kantor Pertanahan, Knor Wilayah Badan Pertanahan Nasional menolak berkas permohonan. Berkas bisa kembali didaftar apabila telah melampirkan

³¹ Hans Kelsen, *General Theory Of Law and State, Teori Umum Hukum dan Negara, Dasar-Dasar Ilmu Hukum Normatif Sebagai Ilmu Hukum Deskriptif Empirik, terjemahan Somardi, BEE Media Indonesia, Jakarta, 2007, hlm. 81.*

bukti pelunasan pajak kurang bayar bagi berkas yang ditemukan tidak adanya kesesuaian jumlah pajak terutang yang dibayar oleh wajib pajak.

Di dalam Pasal 24 Undang-Undang Nomor 20 tahun 2000 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas tanah dan Bangunan dinyatakan bahwa :

- (1) Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris hanya dapat menandatangani akta pemindahan hak atas tanah dan atau bangunan pada saat Wajib Pajak menyerahkan bukti pemabayaran pajak berupa Surat Setoran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.
- (2) Pejabat Lelang Negara hanya dapat menandatangani Risalah Lelang perolehan hak atas tanah dan atau bangunan pada saat Wajib Pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak berupa Surat Setoran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.

Pada Pasal 26 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Bea Perolehan Hak Atas tanah dan Bangunan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2000 Nomor 130. Tambahan Negara Republik Indonesia Nomor 3988) menyatakan Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris dan Pejabat Lelang Negara yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (1) dan ayat (2), dikenakan sanksi administrasi dan denda sebesar Rp. 7.500.000,00 (tujuh juta lima ratus ribu rupiah) untuk setiap pelanggaran. Denda yang cukup besar ini dimaksudkan agar PPAT

dapat berhati-hati dalam melaksanakan tugas dan kewajibannya sehingga tidak menyimpang dari ketentuan Undang-Undang BPHTB.

H. Sistematika Penulisan

Dalam sistematika penulisan tesis ini penulis menguraikan bab demi bab dengan tujuan agar pembaca mudah memahami dan menganalisa sesuai dengan rumusan masalah diatas, adapun teori-teori tersebut sebagai berikut :

BAB I PENDAHULUAN

Dalam bab pertama, terdapat beberapa gambaran umum permasalahan yang dituliskan latar belakang masalah yang menguraikan tentang pemikiran dasar topic yang akan dibahas, kemudian ditentukan pokok permasalahan dalam bentuk rumusan masalah, batasan masalah, tujuan penelitian, dan manfaat penelitian. Selain itu, diterangkan pula tentang penelitian terdahulu yang menjadi sumber acuan penulisan yang berbeda, lalu dilanjutkan dengan kerangka teori dan konseptual yang membahas tentang teori yang dibutuhkan dalam penelitian, serta dengan sistematika penulisan yang mempunyai peranan penting untuk memudahkan bagi pembaca.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Dalam bab kedua, menguraikan mengenai tinjauan pustaka yang terdapat 4 bab dan yang mana bab pertama tentang Notaris, bab

kedua tentang akta, bab ketiga tentang tanggung jawab Notaris, dan bab keempat tentang PPAT.

BAB III METODE PENELITIAN

Dalam bab ketiga, terdiri atas jenis penelitian, pendekatan penelitian, sumber bahan hukum penelitian, teknik pengumpulan bahan hukum penelitian, teknik analisis bahan hukum penelitian.

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Dalam bab keempat, menguraikan mengenai pemecahan masalah dari rumusan masalah yang telah dibuat oleh penulis antara lain ; Bagaimana regulasi penandatanganan akta jual beli menurut hukum yang berlaku, Bagaimana akibat hukum terhadap PPAT yang menandatangani akta jual beli sebelum dilakukannya pembayaran BPHTB.

BAB V KESIMPULAN DAN SARAN

Dalam bab ini berisi uraian tentang kesimpulan dan saran berdasarkan pembahasan dari permasalahan yang ada dan alternative pemecahan masalah.

BAB V

KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

1. Penandatanganan akta jual beli yang dibuat oleh PPAT diatur dalam Pasal 22 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Hal ini juga dapat terlihat dari blanko akta jual beli tanah yang terdapat dalam Lampiran Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 2012 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang di dalam blanko tersebut tercantum tanda tangan PPAT pada bagian akhir akta.
2. Akibat hukum yang diberikan kepada Notaris/PPAT yang melakukan pelanggaran tersebut dijelaskan dalam Pasal 93 ayat (1) dan ayat (2) UU PDRD. Notaris/PPAT yang telah melanggar ketentuan sebagaimana disebutkan dalam Pasal 91 ayat (1) diberikan sanksi administrative berupa denda sebesar Rp. 7.500.000 (tujuh juta lima ratus ribu rupiah) untuk setiap pelanggaran. Kemudian Notaris/PPAT yang melanggar ketentuan sebagaimana disebutkan dalam Pasal 92 ayat (1) dikenakan sanksi administratif berupa denda sebesar Rp. 250.000 (dua ratus lima puluh ribu rupiah) untuk setiap laporan.

B. Saran

1. Sebaiknya, dalam menjalankan tugasnya untuk membuat akta, PPAT harus memegang teguh apa yang tercantum dalam Peraturan Jabatan PPAT, dan Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah, oleh karena itu perlu suatu perundang-undangan bagi PPAT yang mengatur secara khusus dan terperinci perihal larangan penandatanganan akta dimana BPHTB belum terbayarkan, demi tercapainya kepastian hukum bagi para pihak yang berkepentingan maupun PPAT itu sendiri agar tetap terlindungi dari sanksi yang diterapkan dalam suatu perundang-undangan..
2. Hendaknya masyarakat lebih berhati-hati dalam melakukan perbuatan hukum, masyarakat harus dengan tegas meminta PPAT yang bersangkutan untuk selalu membacakan ata yang dibuat dengan jelas, agar kelak tidak terjadi lagi penyimpangan-penyimpangan yang dilakukan oleh PPAT.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- A Pittio, 1978, *Pembuktian dan Daluwarsa*, Terjemahan M. Isa Arif, Jakarta : PT Intermedia.
- , 1986, *Pembuktian dan Daluwarsa*, Jakarta, Internusa.
- Abdul Ghofur Anshori, 2010, *Lembaga Kenotariatan Indonesia*, Jogjakarta, UII Press.
- Abdul Wahid, Maryadi, Sunardi, 2017, *Penegakan Kode Etik Profesi Notaris Cetakan Ke 3* Tangerang Selatan, Penerbit Nirmana Media.
- Achmad Ali, 2002, *Menguak Tabir Hukum Suatu Kajian Filosofis dan Sosiologis*, Jakarta, Penerbit Toko Gunung Agung.
- Achmad Rubaie, 2007, *Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Malang : Banyumedia.
- Alwesius, 2016, “Pembekalan Calon PPAT Dan Kode Etik PPAT Tahun 2016”, Jakarta.
- Andi Hamzah, 2005, *Kamus Hukum*, Jakarta, Ghalia Indonesia.
- Aristansti Widyaningsih, 2011, *Hukum Pajak dan Perpajakan dengan Pendekatan Mind Map*, Bandung: Alfabeta.
- Bambang Waluyo, 2004, *Penelitian Hukum Dalam Praktik*, Jakarta, Penerbit Sinar Grafika.
- Bambang Waluyo, 1996, *Sistem Pembuktian Dalam Peradilan Indonesia*, Jakarta, Sinar Grafika.
- Budi Harsono, 2003, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Jakarta : Djambatan.
- Budi Parmono, 2020, *Peyalahgunaan Wewenang Dalam Tindak Pidana Korupsi*, Intelegensia Media Pt, Citra Intrans selaras, Malang.
- G.H.S. Lumban Tobing, 1999, *Peraturan Jabatan Notaris*, Jakarta, Erlangga.
- Habib Adjie, 2011, *Hukum Notaris Indonesia Tafsir Tematik terhadap UU No 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris*, Refika Aditama, Bandung.

- -----, 2011, *Kompilasi Peraturan Perundang-undangan Jabatan Notaris*, Semarang, PT. Pustaka Rizki Putra.
- , 2015, *Penafsiran Tematik Hukum Notaris Indonesia Berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris*, Bandung, Refika Aditama.
- , 2009, *Sekilas Dunia Notaris dan PPAT Indonesia (Kumpulan Tulisan)*, Bandung, Mandar Maju.
- Hans Kelsen, 2007. *General Theory Of Law and State, Teori Umum Hukum dan Negara, Dasar-Dasar Ilmu Hukum Normatif Sebagai Ilmu Hukum Deskriptif Empirik*, terjemahan Somardi, BEE Media Indonesia, Jakarta.
- , 2006, *Teori Hukum Murni*, terjemahan Raisul Mutaqien, Bandung : Nuansa dan Nusamedia.
- Hari Sasangka dan Lily Rosita, 1996, *Hukum Pembuktian Dalam Perkara Pidana*, Surabaya , Sinar Wijaya.
- I.G. Rai Widjaya, 2006, *Merancang Suatu Kontrak*, Bekasi Timur, Kesaint Blanc.
- Jay A. Sieglar dan Benyamin R. Beede, 2007, *The Legal Souyrces of Public Policy*,., Lexington Books, Massachussets, Toronto.
- Jimly Asshiddiqie dan Ali Safa'at, 2006, *Teori Hans Kelsen tentang Hukum*, Konstitusi Press, Jakarta.
- Jonny Ibrahim, 2006, *Teori dan Metode Penelitian Hukum Normatif*. Malang, Bayumedia.
- Kamus Pusat Bahasa, 2008, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*. Jakarta. Pusat Bahasa Departemen Pendidikan Nasional.
- Komar Andasasmita, 1981, *Notaris dengan Sejarah, Peranan, Tugas Kewajiban, Rahasia Jabatannya*, Sumur, Bandung.
- M. Iqbal Hasan, 2002, *Pokok-Pokok Materi Metode Penelitian dan Aplikasinya*, Cet. I, Jakarta, Ghalia Indonesia.
- Marjanne ter Mar shui zen, 1999 *Kamus Hukum Belanda – Indonesia*, Jakarta , Djambatan.
- Martiman Prodjohamidjojo, 1997, *Hukum Pembuktian Dalam Sengketa Tata Usaha Negara*, Jakarta : Pradnya Paramita.

Mr. N.E. Algra, Mr. H.R.W. Gokkel, Saleh Adiwinata, A. Teloeki dan Boerhanoeddin St. Batoeah, 1983, *Kamus Istilah Hukum*, Bandung, Bina Cipta.

Muhammad Erwin dan Amrullah Arpan, *Filsafat Hukum, Mencari Hakikat Hukum*, Palembang: Universitas Sriwijaya.

Muhammad, 1984, *Ilmu Pengetahuan Notariat*, Bandung, Sinar Baru.

Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana Pranada Media Group, Jakarta.

-----, 2005, *Penelitian Hukum*. Jakarta, Kencana Prenada Media Group.

Philipus M.Hadjon & Tatik Sri Djatmiati, 1997, *Tentang Wewenang*, Surabaya, Majalah Yuridika, Edisi V.

Purnadi Purbacaraka, 2010, *Perihal Kaedah hukum*, Bandung , Citra Aditya.

R. Soebekti dan R. Tjitrosoedibio, 1980, *Kamus Hukum*, Jakarta : PT Pradnya Paamita.

R. Soebekti, 2006, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Jakarta , PT. Intermasa.

----- , 1986, *Pembuktian dan Daluwarsa*, Jakarta, Intermasa.

----- ,1990, *Tafsiran Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Bandung , Citra Aditya Bhakti, Cetakan Kelima.

Riduan Syahrani, 1999, *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*, Bandung, Penerbit Citra Aditya Bakti.

Ridwan H.R, 2006, *Hukum Administrasi Negara*, Raja Grafindo Persada, Jakarta.

----- , 2006, *Hukum Administrasi Negara*, Yogyakarta, UII Press.

Ropaun Rambe, 2010, *Hukum Acara Perdata Lengkap*, Jakarta: Sinar Grafika.

S.F. Marbun, 2004, *Mandat, Delegasi, Atribusi Dan Implementasinya Di Indonesia*, UII Press, Yogyakarta.

Salim HS, 2015, *Teknik Pembuatan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)*, Jakarta, PT. Raja Grafindo Persada.

Soedikno Mertokusumo, *Alat-alat Bukti Dalam Acara Perdata*, Bandung, Alumni, 1994, hlm. 121.

-----, 1979, *Hukum Acara Perdata di Indonesia*, Yogyakarta : Liberty.

-----, 1998, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, cet-7, Yogyakarta, Liberty.

-----, 1979, *Penemuan Hukum Sebuah Pengantar*, Yogyakarta, Liberty.

Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, 2009, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Cetakan ke -11. Jakarta, PT Raja Grafindo Persada.

Tony Marsyahurul, 2005, *Pengantar Perpajakan*, Jakarta, PT Grasindo.

Victor M Situmorang dan Cormentya Sitanggang, 1991, *Aspek Hukum Akta Catatan Sipil Di Indonesia*, Jakarta : Sinar Grafika.

Wiratni Ahmadi, 2000, *Pendidikan Magister Kenotariatan*, Bandung, makalah disampaikan pada pengenalan pendidikan Magister Kenotariatan Universitas Padjadjaran.

Abdul Ghofur Ansori, 2009, *Lembaga Kenotariatan Indonesia: Perspektif Hukum dan Etika*, Yoyakarta, UII Press.

Muhammad Erwin dan Amrullah Arpan, 2008, mengutip dari : Soedikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum; Sebuah Pengantar*, Liberty, Yogyakarta

Undang-undang.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata).

Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris;

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

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

Tesis Dan Majalah serta Jurnal

- Arifuddin et al., 2017, “*Implikasi Yuridis terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah Penerima Kuasa Menyetor Uang Pajak Penghasilan/Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan dari Wajib Pajak,*” *Jurnal Ilmiah Pendidikan Pancasila dan Kewarganegaraan* 2, No. 1.
- Aryani Witasari, 2012, *MPD Bukan Advokat Para Notaris Berdasarkan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris*, *Jurnal Ilmu Hukum*, Volume 28, Nomor 2
- Dewi, P.D.M., Galang, P., Faisal, A., et al. 2018. *The Rights and Obligations of Notaries According to Indonesian Law Concerning Notary Position. International Journal of Mechanical Engineering and Technology (IJMET)*. Volume 9. Issue 8.
- Hendry Dwicahyo Wanda dan Rusdianto Sesung, 2018, *Prinsip Kehati-hatian Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Pengurusan Peralihan Tanah Leter C. Jurnal*. Surabaya. Universitas Narotama Surabaya.
- Henny Hartati dan Habib Adjie, 2018, “*Penerapan Sanksi Pidana Bagi Notaris Pelaku Penggelapan Pajak Jual Beli Tanah (Studi Kasus Putusan Nomor : 300/Pid.B/2015/PN.Dps.)*”, *Al-Qanun* 21, No. 1.
- Istilah *Openbare Ambtenaren* yang terdapat dalam Pasal 1868 KUHPERDATA diterjemahkan menjadi Pejabat Umum oleh R. Subekti dan R.Tjitrosudibio, 1983, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Jakarta, Pradnya Paramita.
- Mahkamah Konstitusi Republik Indonesia (MKRI) dengan putusan nomor 009-014/PUU-111/2005, tanggal 13 September 2005, mengistilahkan pejabat umum sebagai *public officials*.
- Pengurus Pusat Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PP-IPPAT), 2009, “*Pembekalan Calon PPAT Dan Kode Etik PPAT Angkatan 1 Tahun 2009*”, Jakarta.
- Siska Indriyani, 2014, Tesis tentang *Pertanggungjawaban Hukum Notaris dalam Perubahan Terhadap minuta Akta*, Program Studi Magister Kenotariatan, Program Pasca Sarjana, Universitas Andalas.
- Titin Oktalina Safitri, 2019, “*Pemalsuan Alat Bukti atas Peitipan Uang Pajak Oleh Notaris/PPAT dalam Menjalankan Tugas Jabatan,*” *Acta Comitatus Jurnal Hukum Kenotariatan* 4, No. 1.
- Valentine Phebe Mowoka, 2014, *Pelaksanaan Tanggung Jawab Notaris Terhadap Akta Yang Dibuatnya*, *Lex et Societatis*, Volume 2, Nomor 4.

Yuliana Zamrotul Khusna dan Lathifa Hanim, 2017, “*Peran Notaris dan PPAT dalam Mencegah Terjadinya Penyalahgunaan Kuasa Jual untuk Penghindaran Pajak*”, Jurnal Akta 4, No. 3.

Internet

Arief Rachman, “Otoritas suatu Akta Autentik”, <https://notarisarief.wordpress.com>,

<http://id.google.com/'melatih tanggung jawab'>,”

<http://www.tataruang.id/2022/02/14/panduan-lengkap-mengurus-akta-jual-beli-ajb/>

<https://kantornotarissiwi.com/2020/01/21/tahapan-proses-jual-beli-tanah/>

400, <http://jurnal.unissula.ac.id/inde.php/akta/article/download/1813/1362>.

