



**TANGGUNG GUGAT PPAT TERKAIT KELALAIAN BEA PEROLEHAN
HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN (BPHTB) YANG DILAKUKAN
OLEH PEGAWAI PPAT**

TESIS

**Untuk Memenuhi Sebagian Persyaratan Memperoleh Gelar
Magister Kenotariatan (M.Kn.)**



Oleh :

JULI ERLINA PRIMA SARI

166010200111043

KEMENTERIAN RISET TEKNOLOGI DAN PENDIDIKAN TINGGI

PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS BRAWIJAYA

MALANG

2018

RINGKASAN

Penulisan tesis ini bertujuan untuk membahas permasalahan hukum yang berkaitan dengan tanggung gugat PPAT terkait kelalaian BPHTB yang dilakukan oleh pegawai PPAT. Dalam permasalahan ini kuasa menyettor yang diberikan klien kepada PPAT berdampak negatif dalam praktek PPAT. Berawal dari unsur kepercayaan yang diberikan PPAT kepada pegawai disalahgunakan dengan melakukan penggelapan dalam pembayaran BPHTB. Meskipun tidak ada campur tangan PPAT, namun terdapat unsur kelalaian PPAT yang tidak mengawasi kinerja pegawainya. Berdasarkan latar belakang di atas, rumusan masalah dalam tesis ini yaitu bagaimana bentuk tanggung gugat terhadap PPAT terkait penggelapan BPHTB yang dilakukan oleh pegawai PPAT? dan bagaimana perlindungan hukum terhadap PPAT terkait penggelapan BPHTB yang dilakukan oleh pegawai PPAT?. Metode penelitian yang digunakan, menggunakan metode penelitian normatif.

Dari hasil penelitian penulis memperoleh jawaban bahwa bentuk tanggung gugat terhadap PPAT terkait penggelapan yang dilakukan oleh pegawainya yaitu dalam hubungan pelaksanaan jabatan PPAT apabila PPAT melakukan kesalahan atau pelanggaran dalam jabatannya sehingga menimbulkan kerugian kepada orang lain, maka PPAT bertanggung gugat untuk membayar kerugian yang diderita oleh orang lain (klien). Dan secara administrasi terdapat dalam Pasal 13 Ayat 1 PERMEN/KABAN RI Nomor 2 Tahun 2018 Tentang Pembinaan Dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Sedangkan perlindungan terhadap PPAT terkait penggelapan BPHTB yang dilakukan oleh pegawainya, perlindungan preventifnya PPAT tidak menerima pelayanan atau penitipan pembayaran pajak karena pembayaran pajak merupakan kewajiban dari para pihak (wajib pajak). Apabila sudah terlanjur menerima penitipan pembayaran pajak maka PPAT harus menerima apapun resiko apabila pajak tidak terbayarkan. Perlindungan represifnya pembayaran pajak bukan merupakan kewenangan dari PPAT, karena kewajiban pembayaran pajak adalah kewajiban dari para pihak maka secara tidak langsung PPAT sudah terlindungi dari segala macam penyimpangan atau kerugian yang timbul akibat tindak pidana yang dapat merugikan banyak pihak.

SUMMARY

The writing of this thesis aims to discuss legal issues related to PPAT liability related to negligence of BPHTB conducted by PPAT employees. In this matter, the power of the deposited client provided to has a negative impact on PPAT practices. Starting from the element of trust given by PPAT to the employee is misused by embezzlement in the payment of BPHTB. Although there is no PPAT interference, there is an element of PPAT's negligence that does not supervise the performance of its employees. Based on the above background, the formulation of the problem in this thesis is how the form of liability against PPAT related to embezzlement of BPHTB conducted by PPAT employees? and how is the legal protection against PPAT related to embezzlement of BPHTB conducted by PPAT employees?. The research method used is a normative legal research.

From the results of the study the authors get the answer that the form of liability against PPAT related embezzlement done by employees is in the relationship of the implementation of PPAT position if PPAT make a mistake or violation in his position so as to cause harm to others, the PPAT is responsible to pay the losses suffered by people other (clients). And administratively contained in Article 13 Paragraph 1 of the ministerial regulation or head of the national land agency Republic of Indonesia number 2 year 2018 about supervisor of PPAT. While protection against PPAT related to embezzlement of BPHTB conducted by its employees, preventive protection PPAT does not receive service or tax payment because tax payment is obligation of the parties (taxpayer). If it has already received tax payment day care, PPAT must accept any risk if tax is not paid. The repressive protection of tax payments is not an authority of PPAT, since the obligation to pay tax is the obligation of the parties, indirectly PPAT is protected from all kinds of deviations or losses arising from criminal acts that can harm many parties.

KATA PENGANTAR

Segala puji penulis panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa yang telah memberikan rahmat dan nikmat yang tak terhingga, khususnya nikmat akal sebagai penyempurna sifat makhluk yang diciptakan-Nya. Karena berkat rahmat dan nikmat yang diberikannya penulis dapat dengan baik menyelesaikan penelitian dan penulisan tesis ini, sebagai syarat memperoleh gelar Magister Kenotariatan di program studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Brawijaya.

Keberhasilan ini bukanlah keberhasilan semata, melainkan juga berkat bimbingan, dukungan dan doa dari berbagai pihak, yang dengan tulus dan sabar mendengar berbagai keluhan dan hambatan yang dihadapi dalam penyelesaian tesis ini. Ucapan terima kasih dan salam hormat penulis haturkan dengan kerendahan hati kepada:

1. Orang tua, adek, dan keluarga besar kami atas luapan kasih sayang, perhatian, doa dan kesabarannya.
2. Bapak Dr. Rahmat Safa'at, S.H., M.Si., sebagai Dekan Fakultas Hukum Universitas Brawijaya.
3. Bapak Dr. Imam Koeswahyono, S.H., M.Hum., selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan, yang telah memberikan kemudahan.
4. Ibu Dr. Siti Hamidah, S.H., M.M., selaku Dosen Pembimbing atas segala waktu, pikiran dan bimbingannya demi lancar dan suksesnya penulisan tesis ini.

5. Ibu Dr. Endang Sri Kawuryan, S.H., M.Hum., selaku Dosen Pembimbing atas segala waktu, pikiran, dan bimbingannya demi lancar dan suksesnya penulisan tesis ini.
6. Seluruh dosen Pascasarjana Magister Kenotariatan Universitas Brawijaya, atas ilmu yang telah kami terima.
7. Suamiku tercinta, Vonny Ardhy Hermawan, atas semua doa, semangat dan kesabarannya yang mendewasakan. Love you.
8. Sahabat-sahabat ku dan teman-teman ku kelas B angkatan 2016, yang selalu kompak dan saling bantu. Bersama kalian hari-hari penuh warna, banyak pelajaran hidup, dan canda tawa.

Malang, 24 Juli 2018

Penulis



DAFTAR ISI

HALAMAN SAMBUT	1
LEMBAR PERSETUJUAN	ii
RINGKASAN	iii
SUMMARY	iv
KATA PENGANTAR	v
DAFTAR ISI	vii
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1. Latar Belakang	1
1.2. Rumusan Masalah	8
1.3. Tujuan Penulisan	9
1.4. Manfaat Penulisan	9
1. Manfaat Teoritis	9
2. Manfaat Praktis	9
1.5. Definisi Konseptual	10
1. Tanggung Gugat	10
2. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)	10
3. Kelalaian	10
4. Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)	11
5. Pegawai PPAT	12
1.6. Kerangka Teoritik	12
1.6.1. Teori Kepastian Hukum	12
1.6.2. Teori Perlindungan Hukum	14
1.6.3. Teori Pertanggung Jawaban	15
1.7. Orisinalitas Penelitian	16
1.8. Metode Penelitian	17
1.8.1. Jenis Penelitian	17
1.8.2. Pendekatan Penelitian	18
1.8.3. Sumber Bahan Hukum	19

1.8.4. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum	21
1.8.5. Teknik Analisis Bahan Hukum	22
1.9. Sistematika Penulisan	22
1.10. Desain Penulisan	24
BAB II KAJIAN PUSTAKA	25
2.1. Tanggung Gugat	25
2.2. Kajian Umum Tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)	28
2.2.1. Pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)	28
2.2.2. Dasar Hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)	30
2.2.3. Pengangkatan dan Pemberhentian Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)	34
2.2.4. Tugas dan Wewenang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)	39
2.3. Kelalaian dan Ketidak Hati-hatian	43
2.4. Kajian Umum Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)	48
2.4.1. Pengertian Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)	48
2.4.2. Dasar Hukum Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).....	50
2.4.3. Prinsip Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)	54
2.4.4. Obyek dan Subyek Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)	56
2.4.5. Saat Terhutang Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)	61
BAB III HASIL DAN PEMBAHASAN	63
3.1. Tanggung Gugat Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Sebagai Pejabat Umum	63
3.1.1. Kelalaian Dalam Bentuk Penggelapan Dalam Hukum Pidana	63
3.1.2. Hubungan Hukum antara Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dengan Pegawainya	70
3.1.3. Bentuk Tanggung Gugat Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Sebagai Pejabat Umum	79

3.2. Perlindungan Hukum Terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Hal Kelalaian Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Yang Dilakukan Oleh Pegawai PPAT	93
3.2.1. Perlindungan Hukum Preventif	93
3.2.2. Perlindungan Hukum Represif	95
BAB IV PENUTUP	97
4.1. Kesimpulan	97
4.2. Saran	99

DAFTAR PUSTAKA



BAB I PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Pajak merupakan sumber penerimaan Negara yang utama dan salah satu bentuk pendapatan Negara yang menyumbang persentase terbesar dibandingkan 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 6 Tahun 1983 dalam Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1983 Nomor 49 dan Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3262 yang kemudian digantikan dengan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2007 Tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan yang diundangkan pada tanggal 17 Juli 2007 dalam Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 85. Dalam Ketentuan Umum Pasal 1 Undang-Undang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan dinyatakan bahwa:

“Pajak adalah kontribusi wajib kepada Negara yang terutang oleh orang pribadi atau badan yang bersifat memaksa berdasarkan Undang-Undang, dengan tidak mendapatkan imbalan secara langsung dan dipergunakan untuk keperluan Negara bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.”

Seiring dengan perkembangannya di masyarakat, dibuatlah suatu aturan yang lebih baik dan bersifat memaksa berkaitan dengan sifat upeti (pemberian) tersebut dengan memperhatikan unsur keadilan. Guna memenuhi unsur keadilan

ini maka masyarakat diikutsertakan dalam membuat berbagai aturan dalam pemungutan pajak, yang nantinya akan dikembalikan juga hasilnya untuk kepentingan rakyat itu sendiri.¹

Dari berbagai jenis pajak yang dipungut pemerintah salah satunya yaitu pajak yang dikenakan akibat adanya perbuatan hukum atas peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan, adalah Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), ini dikarenakan Negara menganggap tanah dan bangunan tersebut merupakan salah satu aset yang mendatangkan nilai ekonomis. Jenis pajak ini dikenakan bagi pihak-pihak yang mengalihkan hak ataupun yang menerima hak atas tanah dan/atau bangunan.

Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan atau bangunan. Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan adalah peristiwa hukum yang mengakibatkan diperolehnya hak atas tanah dan/atau bangunan oleh orang pribadi atau badan.²

Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) merupakan salah satu sumber penerimaan negara. Wajib pajak ini yaitu orang pribadi atau badan yang memperoleh Hak Atas Tanah dan atau Bangunan sebagaimana diatur dalam Peraturan Daerah Kota Malang Nomor 15 Tahun 2010 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan dalam Lembaran Daerah Kota Malang Tahun 2010 Nomor B Seri 1. Perolehan hak atas tanah dan atau bangunan terjadi karena peralihan atau pemindahan hak dan peristiwa hukum.

¹ Wirawan B.Ilyas dan Richard Burton, *Hukum Pajak (Teori, analisis dan perkembangannya)* edisi 6, (Jakarta: Salemba Empat), 2013, hal 12

² *Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah*, Pasal 1 angka 41 dan 42

Peralihan atau pemindahan hak atas tanah dan atau bangunan merupakan perbuatan hukum dan atau mengakibatkan diperolehnya hak atas tanah dan atau bangunan. Peralihan atau pemindahan hak ini harus dengan akta otentik yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). PPAT sebagai pejabat yang berwenang disamping tunduk pada Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 dalam Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1998 Nomor 52 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 dalam Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 120.

Sesuai dengan ketentuan Peraturan Daerah Kota Malang Nomor 15 Tahun 2010 Bab XIII Pasal 28 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan dalam Lembaran Daerah Kota Malang Tahun 2010 Nomor B Seri 1, yang berbunyi sebagai berikut:

“Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris hanya dapat menandatangani akta pemindahan hak atas tanah dan atau bangunan setelah wajib pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak.”

Berbasis pada peraturan tersebut di atas, maka dapat diuraikan bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah:

- a. Pejabat yang ditunjuk untuk menandatangani akta otentik terhadap peralihan hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.
- b. Pejabat yang ditunjuk untuk menyaksikan bahwa Wajib Pajak telah membayar BPHTB dengan benar.
- c. Pejabat yang berwenang/berhak untuk meminta bukti pembayaran BPHTB.

d. Pejabat yang diberi kewenangan yang sangat strategis untuk mengamankan penerimaan negara dari sektor pajak.

e. Pejabat yang berperan besar dalam meningkatkan penerimaan BPHTB dan PPh Final.

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.

Semakin marak kasus pemalsuan dalam pembayaran pajak yang dibayarkan sendiri oleh klien-klien PPAT, dalam bentuk pemalsuan bukti pembayaran, palsunya bukti validasi atas pembayaran PPh maupun BPHTB sampai dengan pemalsuan bukti pembayaran PBB. Sehingga dalam penerapannya PPAT dipercaya oleh klien untuk melakukan pengurusan BPHTB atau disebut juga dengan PPAT menerima kuasa menyetor pembayaran pajak.

Untuk menghindari terjadinya hal-hal di atas, maka klien meminta bantuan PPAT untuk membayar pajak (PPh dan/atau BPHTB). Selanjutnya klien mentransfer sejumlah dana atau menyerahkan secara tunai untuk pembayaran pajak. Bahwa selain untuk alasan efisiensi dan keamanan, penitipan pembayaran pajak tersebut termasuk sebagai bagian dari pelayanan PPAT terhadap kliennya.³

Secara umum tidak ada peraturan hukum yang melarang PPAT menerima kuasa menyetor pembayaran pajak. Dalam Pasal 3 huruf p Kode Etik

³<http://irmadevita.com/2011/waspadalah-para-notarisppat-dalam-melakukan-pembayaran-pajak/> *Info Kenotariatan dan Pertanahan*, 2011.

PPAT hanya mengatur tentang kewajiban PPAT disebutkan bahwa dalam rangka melaksanakan tugas jabatan ataupun dalam kehidupan sehari-hari, setiap PPAT diwajibkan untuk melakukan perbuatan-perbuatan lain yang secara umum disebut sebagai kewajiban untuk ditaati dan dilaksanakan, yang antara lain tercantum dalam:

- 1) Peraturan Perundangan yang mengatur Jabatan PPAT
- 2) isi Sumpah Jabatan
- 3) Anggaran Dasar, Anggaran Rumah Tangga ataupun keputusan-keputusan

lain yang telah ditetapkan oleh Perkumpulan IPPAT, misalnya membayar iuran, membayar uang duka manakala ada seorang PPAT atau mantan PPAT meninggal dunia, atau mentaati ketentuan tentang tarif serta kesepakatan yang dibuat oleh dan mengikat setiap anggota perkumpulan.

Ketika tidak ada peraturan hukum yang melarang PPAT menerima kuasa menyetor pajak PPh maupun BPHTB, maka hal tersebut diperbolehkan. Namun dengan mengingat munculnya permasalahan yang berkaitan dengan resiko penitipan pajak kepada PPAT, terlebih lagi adanya penyalahgunaan kuasa menyetor pajak maka sudah semestinya berkenaan dengan praktek PPAT. Termasuk PPAT memberikan kuasa kepada pegawainya untuk menyetorkan pajak tersebut.

Dengan demikian ketentuan dalam Pasal 3 huruf p Kode Etik PPAT tersebut tidak menjelaskan tentang hal-hal yang berkaitan dengan penitipan uang pajak oleh klien kepada PPAT. Selain itu tindakan klien menitipkan uang pajak adalah lebih karena unsur kepercayaan kepada PPAT. Dengan unsur

kepercayaan tersebut maka PPAT memberikan kuasa terhadap pegawainya untuk menyetorkan pajak salah satunya BPHTB. Kuasa yang diberikan klien terhadap PPAT dan PPAT memberikan kuasa terhadap pegawainya merupakan suatu perjanjian dengan mana seseorang memberikan kekuasaan kepada orang lain yang menerimanya, untuk atas namanya menyelenggarakan suatu urusan.

Dijelaskan bahwa suatu perbuatan hukum yang akan mengakibatkan akibat hukum tertentu serta akan menimbulkan hak dan kewajiban baik dari pemberi kuasa maupun penerima kuasa. Unsur yang harus ada dalam sebuah pemberian kuasa adalah adanya persetujuan yang berisi pemberian kekuasaan kepada orang lain dimana kekuasaan itu diberikan untuk melaksanakan sesuatu atas nama orang yang memberi kuasa. Dengan tetap berpegang pada unsur tersebut maka dapat dilihat antara pemberi kuasa dan penerima kuasa mempunyai hubungan seperti layaknya atasan dan bawahan, karena penerima kuasa harus menjalankan tugas dari pemberi kuasa. Kekuasaan yang dilimpahkan oleh pemberi kuasa adalah mutlak berasal dari dirinya karena sangat mustahil pemberi kuasa dapat melimpahkan kekuasaannya kepada penerima kuasa tetapi kekuasaan tersebut merupakan milik orang lain. Karena kekuasaan pemberi kuasa adalah mutlak maka pemberi kuasa memiliki kebebasan penuh untuk mencabut kekuasaan tersebut dari penerima kuasa.

Namun terkadang unsur kepercayaan tersebut dapat memberikan efek negatif terhadap PPAT. Dari kasus yg pernah terjadi, adanya penyalahgunaan kuasa menyetor pajak oleh PPAT yaitu penggelapan BPHTB yang dilakukan

oleh pegawai PPAT dan secara tidak langsung dapat menimbulkan kerugian yang membawa nama PPAT.

Berawal dari unsur kepercayaan dan adanya hubungan kerja antara PPAT dan pegawainya, maka PPAT memberikan kuasa kepada pegawainya untuk menyetorkan BPHTB karena PPAT terlalu sibuk dengan pekerjaan jabatannya.

Hanya dengan bermodal unsur kepercayaan tersebut si pegawai menyalahgunakan kepercayaan yang telah diberikan kepadanya. Pegawai telah menggelapkan uang BPHTB yang klien titipkan kepada PPAT dan mengeluarkan bukti kuitansi penerimaan pembayaran setoran BPHTB dengan menggunakan stempel atau cap jabatan PPAT yang palsu. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tidak mengetahui tindakan pegawainya tersebut, PPAT sudah menerima bukti pembayaran dari pegawainya maka PPAT menandatangani akta yang telah dibuatnya.

Telah dijelaskan sebelumnya bahwa PPAT dapat menandatangani akta apabila terdapat bukti pembayaran BPHTB tersebut. Setelah persyaratan sudah terpenuhi dan akta sudah ditandatangani oleh PPAT maka berkas tersebut diproses untuk balik nama di Kantor Pertanahan setempat. Setelah beberapa lama klien mempertanyakan kepada PPAT karena berkas yang diajukan belum kunjung selesai. Setelah ditelusuri ternyata BPHTB yang dititipkan oleh klien belum terbayarkan oleh pegawai PPAT. Klien mengetahui kegagalan tersebut secara langsung merasa dirugikan karena sudah menitipkan uang pembayaran pajak tersebut namun setelah di cek ternyata pajak belum terbayarkan.

Berdasarkan permasalahan di atas dalam penelitian ini untuk mencari atau menemukan aturan hukum yang dapat diberlakukan sebagai bentuk tanggung gugat PPAT serta menemukan hukum yang layak diterapkan untuk suatu perkara. Maka penulis memberikan penjelasan dalam bentuk Tesis dengan judul :

“TANGGUNG GUGAT PPAT TERKAIT KELALAIAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN (BPHTB) YANG DILAKUKAN OLEH PEGAWAI PPAT”

1.2. Rumusan Masalah

Dari latar belakang di atas adapun rumusan masalah yang akan dibahas dalam penulisan ini adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana bentuk tanggung gugat PPAT terkait penggelapan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang dilakukan oleh pegawai PPAT ?
2. Bagaimana perlindungan hukum terhadap PPAT terkait penggelapan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang dilakukan oleh pegawai PPAT ?

1.3. Tujuan Penulisan

Dari rumusan masalah yang telah disebutkan di atas maka tujuan penulisan adalah sebagai berikut:

1. Untuk menganalisis dan merumuskan bentuk tanggung gugat PPAT terkait penggelapan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang dilakukan oleh pegawai PPAT.

2. Untuk menganalisis dan merumuskan perlindungan hukum terhadap PPAT terkait penggelapan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang dilakukan oleh pegawai PPAT.

1.4. Manfaat Penulisan

Sehubungan dengan hal di atas, adapun manfaat penelitian ini dapat memberikan manfaat kepada berbagai pihak sebagai berikut:

1. Manfaat Teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan masukan secara umum untuk pengembangan ilmu pengetahuan dalam bidang kenotariatan mengenai perlindungan hukum dan bentuk tanggung gugat terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) terkait penggelapan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang dilakukan oleh pegawai PPAT.

2. Manfaat Praktis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi bahan bagi PPAT, praktisi hukum, serta penulis sendiri untuk menambah wawasan pengetahuan di bidang ilmu hukum pada umumnya dan pengetahuan di bidang perpajakan pada khususnya yang mengenai penggelapan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan yang dilakukan oleh pegawai PPAT.

1.5. Definisi Konseptual

1. Tanggung Gugat

Tanggung gugat adalah keadaan dimana seseorang atau suatu badan publik atau badan perdata bertanggung jawab atas kerugian yang mungkin terjadi atau kerugian yang telah terjadi. Tanggung gugat fokusnya adalah menyediakan ganti kerugian atas kerugian yang telah terjadi. Tanggung gugat pada prinsipnya menjalankan dua fungsi penting. Pertama menjadi sarana bagi masyarakat untuk mengurangi resiko kerugian oleh karena pelaku yang akan membayar ganti rugi kerugian untuk kerugian yang disebabkan. Kedua untuk sarana memberikan ganti kerugian kepada korban.

2. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Boedi Harsono : Pejabat Pembuat Akta Tanah yang selanjutnya disebutkan PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Satuan Rumah Susun.⁴

3. Kelalaian

Bentuk kelalaian antara lain:

a. Penggelapan

Penggelapan diatur dalam Pasal 372 KUHP. Yang termasuk penggelapan adalah perbuatan mengambil barang milik orang lain (sebagian atau seluruhnya) di mana penguasaan atas barang itu sudah ada

⁴ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*. (Jakarta: Djambatan, 2002)

pada pelaku, tapi penguasaan itu terjadi secara sah. Misalnya, penguasaan suatu barang oleh pelaku terjadi karena pemiliknya menitipkan barang tersebut. Atau penguasaan barang oleh pelaku terjadi karena tugas atau jabatannya, misalnya petugas penitipan barang. Tujuan dari penggelapan adalah memiliki barang atau uang yang ada dalam penguasaannya yang mana barang/ uang tersebut pada dasarnya adalah milik orang lain.

b. Penipuan

Penipuan diatur dalam Pasal 378 KUHP. Yaitu dengan maksud untuk menguntungkan diri sendiri atau orang lain secara melawan hukum, dengan memakai nama palsu atau martabat palsu, dengan tipu muslihat, ataupun rangkaian kebohongan, menggerakkan orang lain untuk menyerahkan barang sesuatu kepadanya, atau supaya memberi hutang maupun menghapuskan piutang.

4. Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)

Perolehan hak atas tanah dan atau bangunan adalah perbuatan atau peristiwa hukum yang mengakibatkan diperolehnya atau dimilikinya hak atas tanah dan atau bangunan oleh orang perseorangan pribadi atau badan.

Objek pajak BPHTB adalah perolehan hak atas tanah dan atau bangunan.

Subjek BPHTB adalah orang pribadi atau badan yang memperoleh hak atas tanah dan atau bangunan.

5. Pegawai PPAT

Pegawai PPAT adalah orang yang membantu PPAT baik dalam persiapan dan penyelesaian akta-akta maupun dalam pengadministrasian akta atau surat atau dokumen. Selain membantu urusan administratif, staf PPAT juga berperan menjadi saksi dalam pengesahan akta yang dibuat. Karena menjadi saksi dalam pengesahan akta, maka pegawai PPAT harus merahasiakan isi akta tersebut. Ini disebabkan pegawai pada dasarnya menjadi bagian dalam organ jabatan PPAT. Dengan demikian apa yang telah ditetapkan dalam kode etik seorang PPAT harus dipatuhi pula oleh pegawainya. Adapun tugas-tugas administratif yang bisa dilakukan pegawai PPAT antara lain menyiapkan pembuatan akta, melakukan pendaftaran akta, serta mengesahkan surat-surat dan akta di bawah tangan. Dalam hal ini pegawai PPAT wajib memiliki pengetahuan tentang undang-undang kenotariatan, kewenangan seorang PPAT, hingga paham tata kearsipan terkait dokumen-dokumen akta yang telah telah dibuat.

1.6. Kerangka Teoretik

1.6.1. Teori Kepastian Hukum

Kepastian hukum merupakan tujuan hukum yang menjadi ciri khas bagi negara hukum yang menganut sistem Eropa Kontinental, dengan peraturan perundang-undangan yang berkepastian hukum akan diharapkan adanya sebuah perlindungan atas tindakan yang sewenang-wenang baik oleh Negara sebagai lembaga publik atau bahkan oleh orang perseorangan yang tunduk terhadap hukum yang berlaku.

Kepastian hukum adalah keadaan dimana suatu peraturan dibuat dan diundangkan secara pasti karena mengatur secara jelas dan logis. Jelas dalam

arti tidak terdapat kekaburan norma atau keraguan (multitafsir) dan logis dalam artian menjadi suatu sistem norma dengan norma lain sehingga tidak berbenturan atau menimbulkan konflik norma. Kepastian hukum menunjuk pada pemberlakuan hukum yang jelas, tetap, konsisten dan konsekuen, yang pelaksanaannya tidak dapat dipengaruhi oleh keadaan-keadaan yang sifatnya subyektif.

Keastian hukum juga merupakan tujuan dari setiap undang-undang.

Keastian hukum akan tercapai apabila kata dan kalimat undang-undang tersusun sedemikian jelasnya sehingga tidak menimbulkan penafsiran yang berbeda-beda. Keastian hukum memiliki kaitan erat dengan penegakan hukum. Peengakan hukum itu sendiri merupakan suatu proses untuk mewujudkan keinginan-keinginan hukum yang menjadi kenyataan.

Menurut Theo Huijibers, tujuan politik hukum bukan hanya menjamin keadilan, melainkan juga menciptakan ketentraman hidup dengan memelihara keastian hukum. Artinya, keastian hukum bukan merupakan tujuan (politik) hukum, melainkan merupakan sesuatu yang harus ada apabila keadilan dan ketentraman hendak diciptakan. Indikator adanya keastian hukum di suatu negara itu sendiri adalah adanya perundang-undangan yang jelas dan perundang-undangan tersebut diterapkan dengan baik oleh hakim maupun petugas hukum lainnya.⁵

Teori keastian hukum mengandung 2 (dua) pengertian yaitu pertama adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui

⁵ Abdul Rachmad budiono, *Pengantar Ilmu Hukum*, (Malang: Bayumedia Publishing, 2005), hlm. 22.

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.⁶

Kepastian hukum ini sangat penting diperlukan untuk menjamin ketentraman dan ketertiban dalam masyarakat karena kepastian hukum (peraturan/ketentuan umum) mempunyai sifat sebagai berikut:

- a. Adanya paksaan dari luar (sanksi) dari penguasa yang bertugas mempertahankan dan membina tata tertib masyarakat dengan perantara alat-alatnya.
- b. Sifat undang-undang yang berlaku bagi siapa saja.

Kepastian hukum mengandung arti bahwa setiap perbuatan hukum yang dilakukan harus menjamin kepastian hukumnya.

1.6.2. Teori Perlindungan Hukum

Pengertian perlindungan hukum menurut Satjipto Rahardjo, Perlindungan hukum adalah memberikan pengayoman terhadap hak asasi manusia (HAM) yang dirugikan orang lain dan perlindungan itu diberikan kepada masyarakat agar dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum.⁷

Perlindungan hukum merupakan gambaran dari bekerjanya fungsi hukum untuk mewujudkan tujuan-tujuan hukum, yakni keadilan,

⁶ Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum*, (Jakarta: Kencana Pranada Media Group, 2008), hlm. 158.

⁷ Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum*, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2000), hlm. 69.

kemanfaatan dan kepastian hukum. Perlindungan hukum adalah suatu perlindungan yang diberikan kepada subyek hukum sesuai dengan aturan hukum, baik itu yang bersifat preventif maupun dalam bentuk yang bersifat represif, baik yang secara tertulis maupun tidak tertulis dalam rangka menegakkan peraturan hukum.

1.6.3. Teori Pertanggung Jawaban

Menurut Abdulkadir Muhammad teori tanggung jawab dalam perbuatan melanggar hukum (*tort liability*) dibagi menjadi beberapa teori, yaitu:⁸

- a. Tanggung jawab akibat perbuatan melanggar hukum yang dilakukan dengan sengaja (*intentional tort liability*), tergugat harus sudah melakukan perbuatan sedemikian rupa sehingga merugikan penggugat atau mengetahui bahwa apa yang dilakukan tergugat akan mengakibatkan kerugian.
- b. Tanggung jawab akibat perbuatan melanggar hukum yang dilakukan karena kelalaian (*negligence tort liability*), didasarkan pada konsep kesalahan (*concept of fault*) yang berkaitan dengan moral dan hukum yang sudah bercampur baur (*intermingled*).
- c. Tanggung jawab mutlak akibat perbuatan melanggar hukum tanpa mempersoalkan kesalahan (*strict liability*), didasarkan pada perbuatannya baik secara sengaja maupun tidak sengaja, artinya meskipun bukan

⁸ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perusahaan Indonesia*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2010), hlm. 503.

kesalahannya tetap bertanggung jawab atas kerugian yang timbul akibat perbuatannya.

1.7. Orisinalitas Penelitian

Dalam penulisan tesis ini terdapat beberapa tesis terdahulu yang memiliki kemiripan dalam tema yang diangkat oleh penulis mengenai tanggung gugat Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) terkait penggelapan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang dilakukan oleh pegawai PPAT, antara lain:

Tabel 1 : Orisinalitas

NO	Tahun Penelitian	Nama Peneliti Dan Asal Instansi	Judul Penelitian	Rumusan Masalah	Keterangan
1.	2010	Dwi Apriliyani Wiyana, Universitas Gadjah Mada Yogyakarta	TANGGUNG JAWAB PPAT TERHADAP TITIPAN PAJAK BPHTB DARI KLIEN (STUDI KASUS PUTUSAN PERKARA PIDANA NOMOR 181/Pid.B/2009/PN. Btl)	1. Bagaimana tanggung jawab PPAT terhadap titipan pajak BPHTB dari klien (studi kasus Putusan Perkara Perdata Reg. No. 181/Pid.B/2009)? 2. Bagaimana pembinaan dan pengawasan yang dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional terhadap PPAT yang melakukan penggelapan pajak BPHTB?	Dalam penelitian ini menjelaskan mengenai tanggung jawab PPAT terhadap titipan pajak BPHTB dari klien.
2.	2012	Irvan Surya Hartadi, Universitas Gadjah Mada Yogyakarta	TANGGUNG JAWAB NOTARIS DAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) ATAS PERBUATAN	1. Bagaimanakah bentuk pertanggung jawaban Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atas perbuatan melawan hukum terhadap Akta yang telah	Dalam penelitian ini memfokuskan pada tanggung jawab notaris dan pejabat pembuat akta tanah (PPAT) atas perbuatan melawan

	<p>MELAWAN HUKUM TERHADAP AKTA YANG TELAH DIBUATNYA (STUDI KASUS PUTUSAN PN PALU NOMOR 85/Pdt.G/2008/PN.PALU DAN PUTUSAN BANDING PT SULAWESI TENGAH NOMOR 22/Pdt/2010/PT.PL)</p>	<p>dibuatnya? 2. Apa akibat hukum yang ditimbulkan jika Akta Notaris dan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang dibuat atas dasar Perbuatan Melawan Hukum yang dibatalkan oleh Putusan Pengadilan (Putusan Pengadilan Negeri Palu Nomor: 85/Pdt.G/2008/PN.PALU) ?</p>	<p>hukum terhadap akta yang dibuatnya.</p>
--	--	--	--

1.8. Metode Penelitian

Penelitian hukum adalah suatu proses untuk menemukan aturan hukum, prinsip-prinsip hukum, maupun doktrin-doktrin hukum guna menjawab isu hukum yang dihadapi. Dalam penelitian ini Penulis menggunakan metode penelitian sebagai berikut :

1.8.1. Jenis Penelitian

Penelitian tentang tanggung gugat Pejabat Pembuat Akta Tanah terkait kelalaian Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan yang dilakukan oleh pegawai PPAT ini menggunakan jenis penelitian hukum normatif. Dalam penelitian hukum normatif ini merupakan penelitian yang mengkaji studi dokumen, yakni menggunakan berbagai data sekunder seperti Undang-Undang, Peraturan-Peraturan, teori hukum, dan literatur-literatur

yang lainnya yang kemudian dihubungkan dengan permasalahan yang dibahas dalam tesis ini.⁹

Permasalahan yang dibahas dalam tesis ini terkait tanggung gugat PPAT dalam kelalaian Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang dilakukan oleh pegawai PPAT untuk menganalisa hukum yang seharusnya berlaku dalam peraturan hukum terkait hukum tersebut.

1.8.2. Pendekatan Penelitian

Ilmu hukum mempunyai karakteristik sebagai ilmu yang bersifat preskriptif atau terapan. Maksudnya bahwa ilmu hukum mempelajari tujuan hukum, nilai-nilai keadilan, validitas aturan hukum, konsep-konsep hukum dan norma-norma hukum. Oleh sebab itu dalam laporan penelitian ini Penulis memberikan gambaran atau pemaparan tentang tanggung gugat Pejabat Pembuat Akta Tanah terkait kelalaian Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan yang dilakukan pegawai PPAT itu sendiri. Pendekatan-pendekatan yang digunakan di dalam penelitian hukum antara lain:

- a. Pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) yaitu penelitian yang mengutamakan bahan hukum yang berupa peraturan perundang-undangan sebagai bahan acuan dasar dalam melakukan penelitian. Pendekatan ini dilakukan dengan menelaah semua peraturan perundang-undangan yang

⁹ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, (Jakarta: Kencana Prenada Media, 2008), hlm. 93.

bersangkut paut dengan permasalahan atau isu hukum yang sedang dihadapi.¹⁰

b. Pendekatan konseptual (*conceptual approach*) yaitu memahami konsep-konsep yang berkaitan dengan penormaan dalam suatu perundang-undangan apakah telah sesuai dengan ruh yang terkandung dalam konsep-konsep hukum yang mendasarinya. Pendekatan ini beranjak dari pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin yang berkembang di dalam ilmu hukum. Pendekatan ini menjadi penting sebab pemahaman terhadap pandangan/doktrin yang berkembang dalam ilmu hukum dapat menjadi pijakan untuk membangun argumentasi hukum ketika menyelesaikan isu hukum yang dihadapi.¹¹

1.8.3. Sumber Bahan Hukum

Dalam penelitian ini bahan hukum yang digunakan yaitu:

- a. Bahan Hukum Primer, adalah bahan hukum yang sifatnya mengikat masalah-masalah yang diteliti yang berupa peraturan perundang-undangan, kode etik PPAT dan Peraturan Daerah yang berlaku yang berkaitan dengan pembahasan. Yang termasuk dalam bahan hukum primer, digunakan untuk mengkaji setiap permasalahan dalam penulisan tesis ini adalah:

- 1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 2007 Tentang Perubahan Ketiga Atas Undang-Undang Nomor 6 Tahun 1983 Tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 85.

¹⁰ *Ibid*, hlm.93

¹¹ *Ibid*, hlm.95

2) Peraturan Daerah Kota Malang Nomor 15 Tahun 2010 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, Lembaran Daerah Kota Malang Tahun 2010 Nomor B Seri 1.

3) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 dalam Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1998 Nomor 52 dan Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3746 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 dalam Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 120 dan Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5893.

4) Peraturan Daerah Kota Malang Nomor 15 Tahun 2010 Bab XIII Pasal 28 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan yang diundangkan pada tanggal 31 Desember 2010 dalam Lembaran Daerah Kota Malang Tahun 2010 Nomor B Seri 1 dan Tambahan Lembaran Daerah Kota Malang Nomor 11.

5) 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.

6) Kode Etik Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

7) Kitab Undang-Undang Hukum Pidana Pasal 372

8) Kitab Undang-Undang Hukum Pidana Pasal 374

9) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 13 Tahun 2003 Tentang Ketenagakerjaan dalam Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2003 Nomor 39 dan Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4279

b. Bahan Hukum Sekunder, adalah bahan hukum yang memberikan penjelasan tentang bahan hukum primer yang berupa buku-buku literatur, jurnal-jurnal hukum dan sumber lainnya.

c. Bahan Hukum Tersier, adalah bahan hukum yang memberikan informasi tentang bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder (data pelengkap) yang berupa kamus bahasa hukum, ensiklopedi, dan majalah-majalah.

1.8.4. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum

Teknik pengumpulan bahan hukum yang digunakan dalam penelitian ini adalah studi kepustakaan yaitu pengumpulan bahan hukum dengan jalan membaca peraturan perundang-undangan, dokumen-dokumen resmi maupun literatur-literatur yang erat kaitannya dengan permasalahan yang dibahas berdasarkan bahan hukum sekunder. Dari bahan hukum sekunder tersebut kemudian dianalisis dan dirumuskan sebagai bahan hukum penunjang di dalam penelitian ini.

Setelah isu hukum ditetapkan, Penulis melakukan penelusuran bahan-bahan hukum yang relevan terhadap isu hukum yang dihadapi. Dalam hal penelitian menggunakan pendekatan perundang-undangan (*statute approach*), dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*).

1.8.5. Teknik Analisis Bahan Hukum

Teknik analisis bahan hukum yang digunakan penulis dalam penelitian ini adalah menggunakan metode interpretasi analogi yaitu penafsiran hukum yang menganggap suatu hal yang belum diatur dalam suatu hukum sebagai hal atau disamakan sebagai hal yang sudah diatur dalam hukum tersebut, karena hal itu memang perlu dilakukan. Dan pada penulisan tesis ini perlu menemukan hukum karena tidak adanya aturan hukum yang mengatur tentang pembahasan dalam tesis ini.

1.9. Sistematika Penulisan

Pada bagian ini, Penulis menyusun bagian-bagian yang akan dibahas menjadi beberapa bab sehingga lebih sistematis dan mudah dipahami. Adapun sistematika penulisan penelitian tesis ini terdiri dari 4 (empat) bab adalah sebagai berikut:

BAB I : PENDAHULUAN

Pada bab ini berisi tentang latar belakang, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, definisi konseptual, kerangka teoritik, orisinalitas, metode penelitian, desain penelitian, dan sistematika penulisan.

BAB II : KAJIAN PUSTAKA

Pada bab ini akan diuraikan berbagai aspek-aspek hukum yang terdapat dalam judul penelitian yaitu tanggung gugat, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), kelalaian dan ketidak hati-hatian, Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), dan pegawai PPAT.

BAB III : PEMBAHASAN

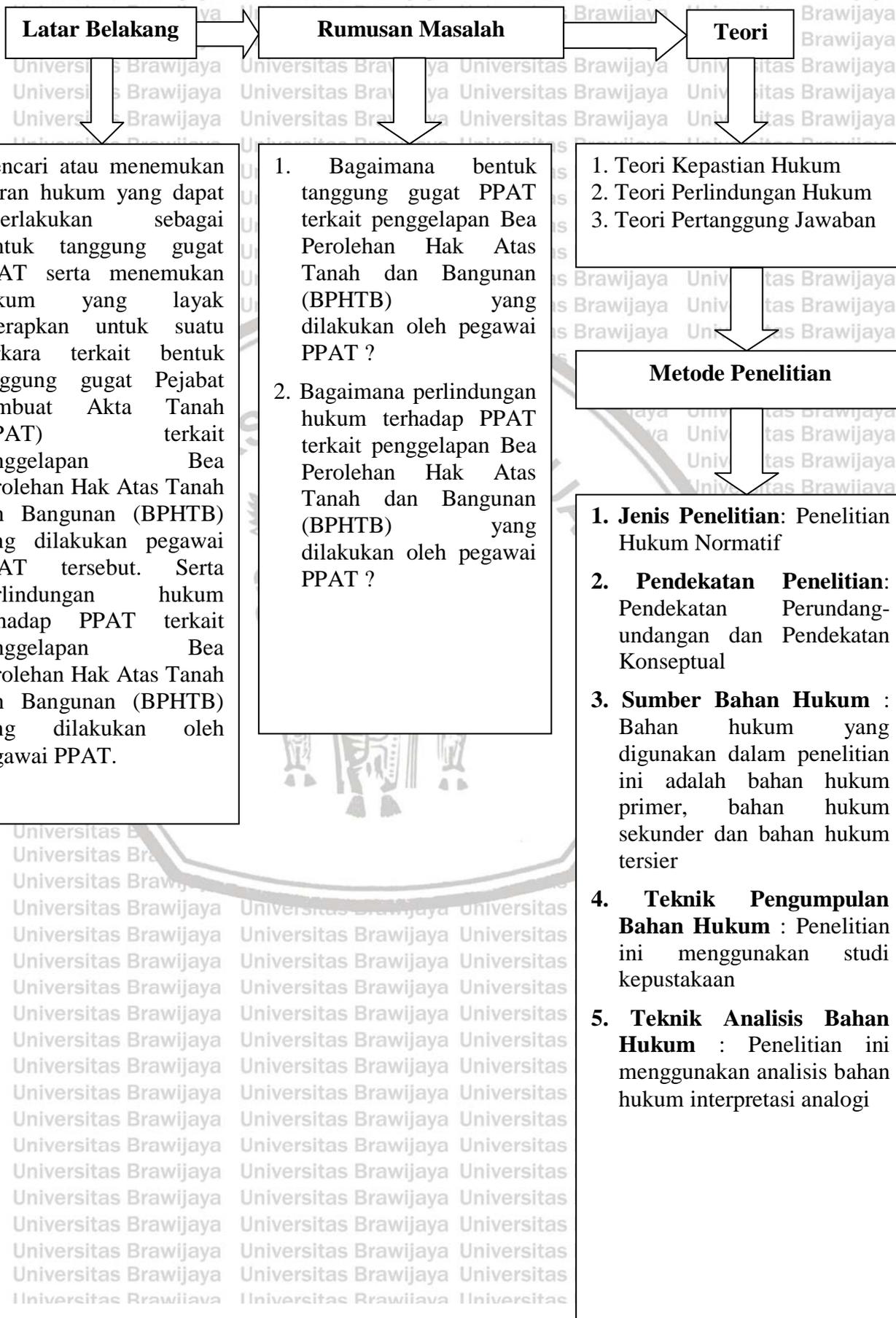
Pada bab ini berisi tentang hasil penelitian dan pembahasan secara preskriptif atau terapan. Yaitu bahwa ilmu hukum mempelajari tujuan hukum, nilai-nilai keadilan, validitas aturan hukum, konsep-konsep hukum dan norma-norma hukum.

BAB IV : PENUTUP

Berisi tentang kesimpulan atas pembahasan dan saran terkait tanggung gugat Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) terkait kelalaian Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang dilakukan oleh pegawai PPAT.



1.10. Desain Penulisan



BAB II KAJIAN PUSTAKA

2.1. Tanggung Gugat

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, tanggung-gugat mengandung makna keadaan wajib menanggung segala sesuatunya kalau ada sesuatu hal, boleh dituntut, dipersalahkan, diperkarakan, dan sebagainya.¹ Di dalam kamus hukum ada 2 (dua) istilah yang menunjuk pada pertanggung jawaban, yakni *liability* dan *responsibility*. Tanggung gugat merupakan bentuk spesifik dari tanggung jawab. Pengertian tanggung gugat merujuk kepada posisi seseorang atau badan hukum yang dipandang harus membayar suatu bentuk kompensasi atau ganti rugi setelah adanya peristiwa hukum atau tindakan hukum.²

J.H. Nieuwenhuis, berpendapat bahwa tanggung gugat merupakan kewajiban untuk menanggung ganti kerugian sebagai akibat pelanggaran norma. Perbuatan melanggar norma tersebut dapat terjadi disebabkan karena perbuatan melawan hukum dan wanprestasi.³ Lebih jauh menguraikan bahwa tanggung gugat itu bertumpu pada dua tiang yaitu pelanggaran hukum dan kesalahan. Dapat ditarik satu pemahaman bahwa tanggung gugat dapat terjadi karena yang pertama undang-undang, yang artinya seseorang atau pihak tertentu itu dinyatakan bertanggung gugat bukan karena kesalahan yang dilakukannya, tetapi bertanggung gugat karena ketentuan undang-undang. Tanggung gugat semacam

¹ Poerwadarminta, W.J.S., *Kamus Umum Bahasa Indonesia*, (Jakarta: 1976), hlm. 1014.

² Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Grup, 2009), hlm. 258.

³ J.H. Nieuwenhuis, *Hoofdstukken Verbintenissenrecht, terjemahan*, (Surabaya: Universitas Airlangga, 1985), hlm. 135.

ini dinamakan tanggung gugat resiko. Yang kedua kesalahan yang terjadi disebabkan perjanjian antara para pihak yang merugikan salah satu pihak sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdara (perbuatan melanggar hukum). Tanggung gugat semacam ini dikenal dengan tanggung gugat berdasarkan unsur kesalahan dan dalam perkembangannya juga karena pembuktian menjadi tanggung gugat atas dasar praduga bersalah.

Sejalan dengan pendapat tersebut, Peter Mahmud Marzuki berpendapat bahwa, tanggung jawab dalam *artiliability* diartikan sebagai tanggung gugat sebagai terjemahan dari *liability* atau *aansprakelijkheid* yang merupakan bentuk spesifik dari tanggung jawab. Tanggung gugat merujuk kepada posisi seseorang atau badan hukum yang dipandang harus membayar suatu bentuk kompensasi atau ganti rugi setelah adanya peristiwa hukum atau tindakan hukum. Ia, misalnya harus membayar ganti kerugian kepada orang atau badan hukum lain karena telah melakukan perbuatan melanggar hukum (*onrechtmatige daad*) sehingga menimbulkan kerugian bagi orang atau badan hukum lain tersebut. Istilah tanggung gugat berada dalam ruang lingkup hukum privat.⁴

Pandangan yang mendekati pada tanggung gugat bahwa dalam melakukan perbuatan maka seseorang akan melekat tanggung jawab terhadap apa yang dilakukan, baik yang dilakukan tersebut disengaja ataupun karena kelalaiannya. Dengan demikian dalam menjalankan suatu jabatan seutuhnya sangat dipengaruhi dan ditentukan oleh kondisi pribadi seseorang (individu) yang

⁴ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum, Pengantar Ilmu Hukum*, (Jakarta: Kencana Prenada Media, 2008), hlm. 258.

menerima jabatan, sehingga akibat dari perbuatannya tidak semata-mata menjadi tanggung gugat jabatan akan tetapi melekat tanggung gugat secara pribadi.

Tanggung gugat bukan merupakan terminologi hukum yang dapat ditemui pengaturannya dalam peraturan perundang-undangan di Indonesia. Namun terkait ganti rugi dalam ranah pertanggung jawaban perdata tercantum dalam hal terjadinya wanprestasi. Dijelaskan pada Pasal 1243 KUH Perdata atau pada perbuatan melawan hukum pada Pasal 1365 KUH Perdata. Sedangkan dalam ranah pertanggung jawaban pidana tercantum dalam Pasal 77 huruf b KUH Perdata tentang Hukum Acara Pidana.

Tanggung gugat berdasarkan perbuatan melanggar hukum, disyaratkan adanya kesalahan, maka tidak seorangpun yang berada diluar kesalahannya dapat dimintai tanggung gugat, asalkan undang-undang menentukan hal ini.

Tanggung gugat didahului dengan perbuatan melanggar hukum, dan karena perbuatan tersebut seseorang harus bertanggung jawab dalam gugatan yang diajukan dihadapan Pengadilan. Menurut Rosa Agustina pengertian perbuatan melawan hukum adalah perbuatan yang melanggar hak subyektif orang lain atau perbuatan atau tidak berbuat yang bertentangan dengan Undang-Undang atau bertentangan dengan hukum tidak tertulis yang seharusnya dijalankan oleh seseorang dengan sesama masyarakat.⁵ Kelalaian maupun kurang hati-hati termasuk dalam perbuatan melanggar hukum, sehingga seseorang diwajibkan untuk tanggung gugat atas kerugian yang muncul.

⁵ Rosa Agustina, *Perbuatan Melawan Hukum*, cetakan 1, Pasca Sarjana Fakultas Hukum Universitas Indonesia 2013, Jakarta, hlm 37

Kerugian yang muncul karena kelalaian diatur dalam Pasal 1366 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi:

“setiap orang bertanggung jawab tidak saja untuk kerugian yang disebabkan perbuatannya, tetapi juga untuk kerugian yang disebabkan kelalaian dan kurang kehati-hatian”.

Tanggung gugat merupakan upaya ganti rugi yang dilakukan oleh seseorang yang melanggar hukum kepada seseorang yang telah dirugikannya.

Setiap perbuatan melanggar hukum dapat menimbulkan kerugian idiil, seperti ketakutan, sakit atau kehilangan kesenangan hidup.⁶

Akan tetapi kerugian lebih sering berbentuk kerugian materiel, yaitu kerugian harta kekayaan. Pada umumnya penderitanya yang menuntut ganti kerugian tetapi harus bisa membuktikan besarnya ganti kerugian. Dalam tuntutan besarnya ganti kerugian hakim dapat menentukan besarnya kerugian menurut rasa keadilan, meskipun ganti kerugian jumlahnya dianggap tidak pantas, sedangkan penggugat tetap pada tuntutanannya, hakim berwenang untuk menetapkan berapa yang pantas untuk melakukan ganti rugi.

2.2. Kajian Umum Tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

2.2.1. Pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Pengertian umum PPAT dijelaskan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai

⁶ Rachmat Setiawan, *Tinjauan Elementer Perbuatan Melawan Hukum*, Alumni/1982/Bandung, Bandung, 1981, hlm. 30

perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak miliki satuan rumah susun.

Berdasarkan peraturan perundang-undangan yang mengatur mengenai Pejabat Pembuat Akta Tanah menunjukkan bahwa Pejabat pembuat Akta Tanah merupakan pejabat umum. Istilah pejabat umum dalam pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah terdapat di hampir seluruh peraturan perundang-undangan namun tidak terdapat pengertian apa yang dimaksud dari pejabat umum tersebut. Menurut Boedi Harsono, yang dimaksud dengan pejabat umum adalah seorang yang diangkat oleh pemerintah dengan tugas dan kewenangan memberikan pelayanan kepada umum di bidang tertentu.⁷

Berdasarkan peraturan perundang-undangan yang mengatur mengenai Pejabat Pembuat Akta Tanah terdapat kesamaan yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah seorang pejabat umum, dan memiliki wewenang untuk membuat akta yang berhubungan dengan pertanahan.

Namun terdapat beberapa perbedaan antara peraturan perundang-undangan yaitu:⁸

- a) Dalam Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996, Akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah diperinci secara tegas, yaitu akta pemindahan hak, akta pembebanan hak tanggungan dan akta kuasa membebankan hak tanggungan.

⁷ Boedi Harsono, *PPAT Sejarah Tugas Dan Kewenangan*, (Jakarta: Majalah Renvoi, No. 8.44.IV, 2007), hlm. 11.

⁸ Urip Santoso, *Pejabat Pembuat Akta Tanah Perspektif Regulasi, Wewenang dan Sifat Akta*, (Jakarta: Prenada Gramedia Grup, 2016), hlm. 326-327.

b) Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah tidak diperinci secara tegas, hanya dirumuskan akta-akta tertentu.

c) Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016, akta yang dibuat Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah akta otentik, akta dibuat untuk perbuatan hukum tertentu dan obyek perbuatan hukumnya mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.

Berdasarkan uraian di atas maka dapat disimpulkan bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah Pejabat Umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu yang diatur dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan, yaitu akta pemindahan serta pembebanan hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dan akta pemberian kuasa untuk Hak Tanggungan.

2.2.2. Dasar Hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Pejabat Pembuat Akta tanah berperan penting dalam proses pendaftaran tanah. Peran dari Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah membantu Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten maupun Kota untuk melaksanakan kegiatan dalam proses pendaftaran tanah. Ketentuan yang mengatur mengenai Pejabat Pembuat Akta Tanah terdapat dalam Pasal 7 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yaitu dalam Pasal 1 Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 Ayat (2)

diangkat dan diberhentikan oleh menteri. Pada Pasal 2 untuk desa-desa dalam wilayah yang terpencil Menteri dapat menunjuk Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara. Pada Pasal 3 Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagaimana dimaksud pada Ayat (1) diatur dengan Peraturan Pemerintah.

Peraturan yang dimaksud dalam Pasal 7 Ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1996 tentang Pendaftaran tanah adalah Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah dilaksanakan oleh Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1999 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1999 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah dinyatakan tidak berlaku lagi oleh Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan 48 Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.⁹

Ketentuan-ketentuan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang mengatur tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah terdapat dalam Pasal 6 ayat (1) yaitu, “dalam melaksanakan

⁹Urip Santoso, *Op.cit.*, Hal. 316-317.

pendaftaran tanah, Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah dan pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu menurut Peraturan Pemerintah ini dan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan”. Dalam pasal tersebut dijelaskan bahwa Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah, namun dalam hal ini Pejabat Pembuat Akta Tanah bukanlah bawahan dari Kepala Kantor Badan Pertanahan, melainkan Pejabat Pembuat Akta Tanah tersebut mempunyai kemandirian dalam melaksanakan tugas dan wewenangnya.

Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menjelaskan bahwa akta Pejabat Pembuat Akta Tanah yang digunakan sebagai alat bukti untuk proses pendaftaran tanah, yaitu:

“Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku”

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menjelaskan bahwa Pejabat Pembuat Akta tanah dapat menolak untuk membuat akta tanah yang mana diatur dalam Pasal 39 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yaitu:

- 1) PPAT menolak untuk membuat akta, jika:
 - a. Mengenai bidang tanah yang sudah terdaftar atau hak milik atas satuan rumah susun, kepadanya tidak disampaikan

sertipikat asli hak yang bersangkutan atau sertipikat yang diserahkan tidak sesuai dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan; atau

b. Mengenai bidang tanah yang belum terdaftar, kepadanya tidak disampaikan:

1. Surat bukti sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (1)

atau surat keterangan Kepala Desa/Kelurahan yang

menyatakan bahwa yang bersangkutan menguasai bidang

tanah tersebut sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat

(2); dan

2. Surat keterangan yang menyatakan bahwa bidang tanah

yang bersangkutan belum bersertipikat dari Kantor

Pertanahan, atau untuk tanah yang terletak di daerah yang

jauh dari kedudukan Kantor Pertanahan, dari pemegang

hak yang bersangkutan dengan dikuatkan oleh Kepala

Desa/Kelurahan;

c. Salah satu atau para pihak yang akan melakukan perbuatan

hukum yang bersangkutan atau salah satu saksi sebagaimana

dimaksud dalam Pasal 38 tidak berhak atau tidak memenuhi

syarat untuk bertindak demikian;

d. Salah satu pihak atau para pihak bertindak atas dasar suatu

surat kuasa mutlak yang pada hakikatnya berisikan perbuatan

hukum pemindahan hak; atau

- e. Untuk perbuatan hukum yang akan dilakukan belum diperoleh izin Pejabat atau instansi yang berwenang, apabila izin tersebut diperlukan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku; atau
- f. Obyek perbuatan hukum yang bersangkutan sedang dalam sengketa mengenai data fisik dan atau data yuridisnya; atau
- g. Tidak dipenuhi syarat lain atau dilanggar larangan yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan.

- 2) Penolakan untuk membuat akta tersebut diberitahukan secara tertulis kepada pihak-pihak yang bersangkutan disertai alasannya.

2.2.3. Pengangkatan dan Pemberhentian Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah menjelaskan bahwa terdapat 3 macam Pejabat Pembuat Akta Tanah yaitu:

- a. Pejabat Pembuat Akta Tanah

Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah pejabat umum yang diberikan kewenangan untuk membuat akta-akta autentik mengenai perbuatan hukum hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.

- b. Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara

Pejabat Pembuat Akta Tanah sementara adalah pejabat pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan

tugas Pejabat Pembuat Akta Tanah dengan membuat akta Pejabat Pembuat Akta Tanah di daerah yang belum cukup terdapat Pejabat Pembuat Akta Tanah. Pejabat Pembuat Akta Tanah sementara ini adalah Kepala Kecamatan.

c. Pejabat Pembuat Akta Tanah Khusus

Pejabat Pembuat Akta Tanah Khusus adalah pejabat Badan Pertanahan Nasional yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas Pejabat Pembuat Akta Tanah dengan membuat akta Pejabat Pembuat Akta Tanah tertentu khusus dalam rangka pelaksanaan program atau tugas pemerintah tertentu. Pejabat Pembuat Akta Tanah khusus hanya berwenang membuat akta mengenai perbuatan hukum yang disebut secara khusus dalam penunjukan.

Pejabat Pembuat Akta Tanah diangkat dan diberhentikan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional, sedangkan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara diangkat dan diberhentikan oleh Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi yang mendapat pelimpahan kewenangan dari Kepala Badan Pertanahan Nasional.

Berdasarkan Pasal 6 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 yang telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, untuk dapat diangkat menjadi Pejabat Pembuat Akta Tanah harus memenuhi syarat sebagai berikut:

a) Berkewarganegaraan Indonesia;

- b) Berusia sekurang-kurangnya 22 tahun;
- c) Berkelakuan baik yang dinyatakan dengan surat keterangan yang dibuat oleh instansi kepolisian setempat;
- d) Belum pernah dihukumpenjara karena melakukan kejahatan berdasarkan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap;
- e) Sehat jasmani dan rohani;
- f) Lulusan Program Pendidikan Spesialis Notariat atau Program Pendidikan Khusus Pejabat Pembuat Akta Tanah yang diselenggarakan oleh lembaga pendidikan tinggi;
- g) Lulus ujian yang diselenggarakan oleh Kantor Menteri Negara Agraria/Badan Pertanahan Nasional. Ketentuan mengenai penunjukan Pejabat Pembuat Akta Tanah sementara dapat dijelaskan sebagai berikut :
- 1). Camat yang wilayah kerjanya berada di dalam daerah Kabupaten/Kota yang formasi Pejabat Pembuat Akta Tanahnya belum terpenuhi dapat ditunjuk sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah sementara.
 - 2) Surat Keputusan Penunjukan Camat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah sementara ditandatangani oleh Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi atas nama Kepala Badan Pertanahan Nasional.

3) Untuk keperluan penunjukan sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara, Camat yang bersangkutan melaporkan pengangkatannya sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi melalui Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat dengan melampirkan salinan atau foto copy keputusan pengangkatan tersebut.

4) Penunjukan Kepala Desa sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional setelah diadakan penelitian mengenai keperluannya berdasarkan letak desa yang sangat terpencil dan banyaknya bidang tanah yang sudah terdaftar di wilayah desa tersebut.

Ketentuan mengenai penunjukan Pejabat Pembuat Akta Tanah

Khusus dapat dijelaskan sebagai berikut:

1. Penunjukan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Khusus dilakukan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional secara kasus demi kasus.

2. Penunjukan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Khusus dapat dilakukan didalam keputusan mengenai penetapan program khusus pelayanan masyarakat atau untuk melayani pembuatan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah tertentu bagi negara sahabat berdasarkan asas resiprositas sesuai dengan pertimbangan dari Departemen Luar

Negeri, yang memerlukan ditunjuknya Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Khusus.

Pejabat Pembuat Akta Tanah berhenti menjabat, karena:

1. Meninggal dunia; atau
2. Telah mencapai usia 60 tahun; atau
3. Diangkat dan mengangkat sumpah jabatan atau melaksanakan tugas sebagai Notaris dengan tempat kedudukan di Kabupaten/Kota yang berbeda dengan daerah kerjanya sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah; atau
4. Diberhentikan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional. Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Khusus berhenti melaksanakan tugas Pejabat Pembuat Akta Tanah apabila tidak lagi memegang jabatannya, atau diberhentikan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional.

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

Mengenai tugas dari PPAT adalah sebagai berikut:

- 1) Membantu pihak-pihak yang melakukan perbuatan hukum untuk mengajukan permohonan ijin pemindahan hak dan permohonan penegasan konversi serta pendaftaran hak atas tanah.
- 2) Membuat akta mengenai perbuatan hukum yang berhubungan dengan hak atas tanah dan hak tanggungan (akta jual beli, tukar menukar dan lain-lain).

Sedangkan mengenai wewenang dari PPAT adalah sebagai berikut:

- 1) Membuat akta otentik mengenai semua perbuatan hukum, mengenai :
 - a. Jual beli.
 - b. Tukar menukar.
 - c. Hibah.
 - d. Pemasukan ke dalam perusahaan (Inbreng)
 - e. Pembagian hak bersama.
 - f. Pemberian HGB / Hak Pakai atas Tanah Hak Milik.
 - g. Pemberian hak tanggungan.
 - h. Pemberian kuasa membebaskan hak tanggungan.
- 2) PPAT dapat membuat akta mengenai perbuatan hukum mengenai hak atas tanah (antara lain termasuk Hak Guna Usaha dan tanah bekas Hak Milik adat) atau hak-hak atas tanah yang menurut sifatnya dapat dialihkan atau dibebani Hak Tanggungan atau membuat Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan.
- 3) PPAT Khusus hanya berwenang membuat akta mengenai perbuatan hukum yang disebutkan secara khusus dalam penunjukannya.

Menurut Pasal 1 butir 1 Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 2016 dinyatakan:

“Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun”.

Kedudukan PPAT sebagai pejabat umum, maka PPAT dilarang merangkap jabatan atau profesi sebagai pengacara atau advokat, pegawai negeri atau pegawai Badan Usaha Milik Negara/Daerah. Dalam melaksanakan sebagian tugas pendaftaran tanah khususnya perbuatan hukum tertentu, PPAT mempunyai kewenangan membuat akta otentik mengenai semua perbuatan hukum tersebut di atas yang terletak di dalam daerah kerjanya. Sedangkan untuk PPAT Khusus hanya berwenang membuat akta mengenai perbuatan hukum yang disebut secara khusus dalam penunjukannya. Dengan demikian, kedudukan PPAT sebagai pejabat umum, maka akta yang dibuat oleh PPAT diberi kedudukan sebagai akta otentik.

PPAT memiliki tugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilaksanakan perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu. Mengenai sanksi yang dapat dikenakan terhadap PPAT juga ditetapkan dalam Pasal 6 ayat 1 Kode Etik PPAT yakni bagi anggota yang melakukan pelanggaran Kode Etik dapat dikenai sanksi berupa:

- a. Teguran;
- b. Peringatan;
- c. Schorsing (pemecatan sementara) dari keanggotaan IPPAT;
- d. Onzetting (pemecatan) dari keanggotaan IPPAT;
- e. Pemberhentian dengan tidak hormat dari keanggotaan IPPAT.

Penjatuhan sanksi-sanksi tersebut disesuaikan dengan kuantitas dan kualitas pelanggaran yang dilakukan anggota tersebut (Pasal 6 ayat 2 Kode Etik PPAT). Sedangkan sanksi pidana yang akan diterima PPAT jika mengetahui data-data yang diberikan oleh pihak yang akan membuat akta adalah palsu yaitu Pasal 55 KUHP yakni mengenai Penyertaan.

Kedudukan PPAT selaku pejabat umum dalam proses penerbitan sertifikat hak milik atas tanah yaitu dapat dikatakan sebagai pejabat perantara kepentingan antara pemegang hak milik atas tanah yang berkehendak untuk memperoleh sertifikat dan sangat menentukan sepanjang mengenai tugas dan wewenangnya dalam melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah khususnya hak milik atas tanah yang terletak di dalam daerah kerjanya.

Fungsi dan tanggung jawab PPAT serta tanggung jawab pertanahan beranjak dari sistem publikasi negatif dan kewajiban menilai dokumen, maka sebaiknya terdapat pembagian fungsi dan tanggung jawab antar PPAT dan petugas pendaftaran PPAT berfungsi dan bertanggung jawab:

- 1) Membuat akta yang dapat dipakai sebagai dasar yang kuat bagi pelaksanaan pendaftaran peralihan hak atau pembebanan hak pelaksanaan pendaftaran peralihan hak atau pembebanan hak.
- 2) PPAT bertanggung jawab terhadap terpenuhinya unsur kecakapan dan kewenangan penghadap dalam akta dan keabsahan perbuatan haknya sesuai data dan keterangan yang

disampaikan kepada para penghadap yang dikenal atau diperkenalkan.

3) PPAT bertanggung jawab dokumen yang dipakai dasar melakukan tindakan hukum kekuatan dan pembuktiannya telah memenuhi jaminan kepastian untuk ditindaklanjuti dalam akta otentik dan sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

4) PPAT bertanggung jawab sahnyanya perbuatan hukum sesuai data keterangan para penghadap serta menjamin otentitas akta dan bertanggung jawab bahwa perbuatannya sesuai prosedur.

2.3. Kelalaian dan Ketidak Hati-hatian

Secara umum ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata tersebut mengatur tentang perbuatan melanggar hukum. Suatu perbuatan dikatakan melanggar hukum apabila memenuhi empat unsur, yaitu perbuatan, melanggar, kesalahan, dan kerugian.

Pasal 1365 KUH Perdata berbunyi:

“Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut.”

Pengertian perbuatan dalam pasal 1365 KUH Perdata tersebut, terjadi karena tindakan atau kelalaian untuk melakukan sesuatu yang seharusnya dilakukan atau tidak seharusnya dilakukan. Pengertian melanggar terjadi karena perkembangan masyarakat dalam menyesuaikan dengan keadaan. Pengertian melanggar semula diartikan dalam arti sempit, yaitu apabila yang dilanggar adalah hukum yang berlaku yang terdapat dalam undang-undang dan hak orang lain.

Selanjutnya, karena perkembangan jaman, pengertian melanggar ditafsirkan secara luas, yaitu apabila yang dilanggar:

- Hukum yang berlaku yang terdapat dalam perundang-undangan.
- Hak orang lain.
- Kelalaian yang melanggar hak orang lain atau bertentangan dengan kewajiban menurut hukum yang berlaku, kesusilaan, kecermatan dalam mengatur masyarakat terhadap orang atau benda.

Pada kitab undang-undang hukum pidana (KUHP) kelalaian, kesalahan, kurang hati-hati, atau kealpaan disebut dengan culpa. Culpa adalah kesalahan pada umumnya, tetapi dalam ilmu pengetahuan hukum mempunyai arti teknis, yaitu suatu macam kesalahan si pelaku tindak pidana yang tidak seberat seperti kesengajaan, yaitu kurang berhati-hati sehingga akibat yang tidak disengaja terjadi.¹⁰

Kejahatan yang dilakukan dengan kealpaan ringan atau kelalaian tidak dipertanggung jawab pidanakan kepada pelaku. Kepada pelaku tidak dituntut pertanggung jawaban pidana, bilamana pelaku melakukan suatu delik kejahatan dengan kealpaan atau kelalaian yang tidak disadari. Kealpaan atau kelalaian yang tidak disadari biasanya karena ketidak tahuan, terkejut, kecapaian atau keadaan pikiran dan atau jiwa seseorang sehingga tak dapat menguasai tingkah lakunya secara normal dan sama sekali tidak dapat memperkirakan akibat dari tindakannya itu. Disamping sukar membuktikan hubungan kealpaan pelaku dengan akibat yang terjadi, maka tidak ada faedahnya memidana seseorang yang hubungan pikiran

¹⁰ Prodjodikoro, Wirjono, *Asas-asas Hukum Pidana di Indonesia*, (Jakarta: Refika Aditama, 2003), hlm. 72.

dan tindakannya terhadap akibat hampir tidak ada. Dengan perkataan lain kealpaan atau kelalaian yang tidak disadari dalam kejahatan tidak termasuk salah satu bentuk kealpaan yang dapat dianggap sebagai salah satu unsur dari kejahatan tersebut, dan dengan demikian tidak ada pembedaannya.

Pada umumnya kealpaan (culpa) atau kelalaian dapat dibedakan atas dua jenis, yaitu:

1. Kealpaan dengan kesadaran (*bewuste schuld*). Dalam hal ini pelaku sudah membayangkan atau menduga akan timbulnya suatu akibat, tetapi walaupun pelaku sudah berusaha mencegah timbul juga suatu akibat tersebut.
2. Kealpaan tanpa kesadaran (*onbewuste schuld*). Dalam hal ini pelaku tidak membayangkan atau mengetahui, atau menduga akan akibat dari suatu perbuatan tersebut hingga menimbulkan akibat yang dilarang oleh undang-undang, sedangkan seharusnya pelaku sudah mempertimbangkan suatu akibat dari perbuatannya tersebut.

Berdasarkan bentuk kelalaian yang dijelaskan di atas, maka faktor subjektif dari pelaku yang menentukan jenis kesalahan, dan hal tersebut dapat diformulasikan dari keterangan pelaku yang mengungkapkan pertimbangannya dalam melakukan tindakan tersebut.

Kehati-hatian adalah kewajiban hukum pada individu yang harus patuh terhadap standar kehati-hatian saat melakukan setiap tindakan yang bisa merugikan orang lain. Ini adalah elemen pertama yang harus ditetapkan dalam hal kelalaian. Penggugat harus dapat menunjukkan kehati-hatian yang seharusnya

diberlakukan oleh hukum yang terdakwa telah melanggar. Kemudian, melanggar kewajiban dapat dikenai pertanggungjawaban. Kehati-hatian dapat dianggap sebagai penerapan kontrak sosial, tanggung jawab yang dimiliki oleh individu terhadap orang lain dalam masyarakat. Ini bukan keharusan bahwa kehati-hatian tertuang dalam suatu peraturan atau perundang-undangan, tetapi akan berkembang melalui yurisprudensi hukum.¹¹

Syarat bahwa tindakan seseorang terhadap orang lain dan masyarakat harus dengan saling teliti, perhatian, dan kehati-hatian yang wajar dalam setiap kondisi. Jika tindakan seseorang tidak memenuhi standar kehati-hatian, maka tindakan dianggap lalai, dan kerugian yang disebabkan dapat diklaim dalam gugatan atas kelalaian.

Kelalaian dalam arti hukum berarti kegagalan dalam melakukan apa yang seharusnya orang akan melakukan dalam suatu kondisi tertentu. Untuk menegakan tanggung jawab, penggugat harus terlebih dahulu membuktikan bahwa gagal dalam melakukan kehati-hatian terhadap penggugat. Sebelum

¹¹ https://en.wikipedia.org/wiki/Duty_of_care . *In tort law, a duty of care is a legal obligation which is imposed on an individual requiring adherence to a standard of reasonable care while performing any acts that could foreseeably harm others. It is the first element that must be established to proceed with an action in negligence. The claimant must be able to show a duty of care imposed by law which the defendant has breached. In turn, breaching a duty may subject an individual to liability. Duty of care may be considered a formalisation of the social contract, the implicit responsibilities held by individuals towards others within society. It is not a requirement that a duty of care be defined by law, though it will often develop through the jurisprudence of common law.* Diakses pada pukul 21.30 WIB, Tanggal 3 Juni 2018.

penggugat meminta ganti kerugian dari terdakwa dalam tindakan kelalaian, penggugat harus menunjukkan tiga hal, yaitu:¹²

- 1) Bahwa terdakwa telah lalai dalam tindakan kehati-hatian;
 - 2) Bahwa terdakwa melanggar prinsip kehati-hatian; dan
 - 3) Kerugian yang timbul merupakan akibat dari kelalaian tergugat .
- Hukum kelalaian menyatakan bahwa seseorang atau sebuah organisasi bertanggung jawab ketika mereka lalai dan melukai orang lain.

Jika pihak yang dirugikan dapat membuktikan bahwa pihak yang bertanggung jawab tidak berhati-hati, hukum mengharuskan untuk melindungi orang lain atau kepentingan orang lain, pihak yang dirugikan dapat meminta ganti kerugian. Kelalaian adalah konsep hukum yang digunakan untuk meminta tanggung jawab apabila terjadi kecelakaan dan cedera. Kelalaian adalah jenis perbuatan melawan hukum dan mengharuskan untuk melakukan ganti rugi. Gugatan terhadap kelalaian, ada empat unsur penting untuk gugatan kelalaian yang harus dibuktikan, yaitu:

- a. Terdakwa tidak melakukan kehati-hatian , baik untuk penggugat atau untuk masyarakat umum;
- b. Terdakwa melanggar kewajibannya;

¹²<http://www.hobartlegal.org.au/tasmanian-law-handbook/accidents-and-insurance/negligence/negligence-and-duty-care> , *Negligence in its legal sense means a failure in law to do what a reasonable person would have done in the circumstances. To establish liability a plaintiff must first establish that the defendant owed a duty of care towards the plaintiff. Before a plaintiff can recover compensation from a defendant in a negligence action, the plaintiff must show three things: that the defendant owed the plaintiff a duty of care; that the defendant breached that duty of care; and personal injury or property damage suffered by the plaintiff as a result of that breach.*, Diakses pada pukul 12.00 WIB, Tanggal 4 Juni 2018.

- c. Pelanggaran terhadap kewajibannya sehingga mengakibatkan kerugian bagi penggugat;
- d. Terdapat kerugian oleh penggugat.

2.4. Kajian Umum Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)

2.4.1. Pengertian Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)

Menurut Peraturan Daerah Kota Malang Nomor 15 Tahun 2010 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, Pasal 1 Angka 12 yang berbunyi :

“Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah pajak atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan.”

Perolehan hak atas tanah dan atau bangunan adalah perbuatan atau peristiwa hukum yang mengakibatkan diperolehnya atau dimilikinya hak atas tanah dan atau bangunan oleh orang perseorangan pribadi atau badan.

Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) pada dasarnya dikenakan atas setiap perolehan hak yang diterima oleh orang atau badan dan terjadi dalam wilayah hukum Negara Indonesia. BPHTB merupakan pajak yang terutang dan harus dibayar oleh pihak yang memperoleh suatu hak atas tanah dan bangunan agar akta atau risalah lelang, atau surat keputusan pemberian hak dapat dibuat dan ditanda-tangani oleh pejabat yang berwenang. Perolehan hak atas tanah dan bangunan adalah perbuatan atau peristiwa hukum yang mengakibatkan diperolehnya hak atas tanah dan atau bangunan oleh oleh pribadi atau badan. Pada dasarnya perolehan hak merupakan hasil dari suatu peralihan hak dari suatu pihak yang

memiliki atau menguasai suatu tanah dan bangunan kepada pihak lain yang menerima hak atas tanah dan bangunan tersebut. Perolehan hak atas tanah dan bangunan dapat terjadi karena dua hal, yaitu peristiwa hukum dan perbuatan hukum. Perolehan hak karena peristiwa hukum merupakan perolehan hak yang diperoleh oleh seseorang karena adanya suatu peristiwa hukum, misalnya pewarisan, yang mengakibatkan tanah tersebut berpindah dari pemilik tanah dan bangunan sebelumnya (pewaris) kepada ahli waris yang berhak. Perolehan hak karena pewarisan ini terjadi hanya apabila terjadi peristiwa hukum, yaitu meninggalnya si pewaris. Apabila si pewaris tidak meninggal dunia maka tidak akan pewarisan yang mengakibatkan hak atas tanah dan bangunan beralih dari pewaris kepada ahli waris. Cara perolehan hak yang kedua adalah melalui perbuatan hukum, di mana pemilik tanah dan bangunan secara sadar melakukan perbuatan hukum mengalihkan hak atas tanah dan bangunan miliknya kepada pihak lain yang akan menerima peralihan hak tersebut. Contoh peralihan hak karena perbuatan hukum antara lain jual beli, hibah, lelang, dan lain-lain.

Selanjutnya dijelaskan pada Pasal 1 Angka 43 disebutkan bahwa:

“Hak atas Tanah dan Bangunan adalah hak atas tanah, termasuk hak pengelolaan, beserta bangunan di atasnya, sebagaimana yang dimaksud dalam undang-undang di bidang pertanahan dan bangunan.”

Hak atas tanah dan atau bangunan adalah hak atas tanah, termasuk Hak Pengelolaan, termasuk bangunan di atasnya, sebagaimana dimaksud Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Hukum Agraris (UUPA), Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 Tentang

Rumah Susun, dan ketentuan peraturan perundang-undangan lain yang berlaku. Hal ini berarti BPHTB hanya boleh dikenakan atas perolehan hak yang diatur dalam UUPA, Undang-Undang Rumah Susun, dan Hak Pengelolaan. Perolehan hak-hak atas tanah lain yang berkembang di masyarakat adat tetapi tidak diakui oleh UUPA tidak boleh dikenakan BPHTB.¹³

2.4.2. Dasar Hukum Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)

Dasar hukum pajak tertuang dalam ketentuan Pasal 23A UUD 1945 yang menyatakan bahwa:

“Segala pajak untuk kegunaan kas Negara berdasarkan undang-undang”.

Walaupun Pasal 23A UUD 1945 merupakan dasar hukum pungutan pajak, tapi pada hakekatnya dalam ketentuan ini tersirat falsafah pajak. Pajak harus berdasarkan undang-undang.¹⁴

Dengan diundangkannya pengaturan pajak dalam suatu undang-undang, maka pajak dapat dipungut dari masyarakat dan secara hukum pemungutan pajak tersebut telah memiliki legalitas yang menjamin wewenang Negara dalam pemungutan pajak tersebut dari masyarakat, serta menjamin hak dan kewajiban masyarakat dalam pemungutan pajak. Hal ini juga berlaku pada pemungutan pajak BPHTB, dalam pemungutannya BPHTB berdasarkan kepada dasar hukum yang jelas melalui Undang-Undang, serta

¹³ MARIHOT PAHALA SIAHAAN, SE, *Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Teori dan Praktek*, (Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2003). hlm 43.

¹⁴ ROCHMAT SOEMITRO, *Pengantar Singkat Hukum Pajak*, (Bandung: PT.Eresco, 1992)

Peraturan Pemerintah, Keputusan Menteri Keuangan, Keputusan Direktur Jendral Pajak dan Keputusan Pejabat yang berwenang lainnya. Mengenai dasar hukum dari pada BPHTB ini dapat dijelaskan melalui sejarah singkat mengenai dasar hukum pemungutan pajak BPHTB sebelum di undangkannya Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 44, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3688, yang selanjutnya disingkat UU No.21 Tahun 1997). Sebelumnya sejak tahun 1924, setiap perolehan hak atas tanah dibebani pajak, yang disebut Bea Balik Nama Harta Tetap, sebagaimana diatur dalam Ordonasi Bea Balik Nama Tetap 1924 (Staatblad 1924 Nomor 291). Bea Balik Nama ini dipungt atas setiap perjanjian pemindahan hak atas harta tetap yang ada di wilayah Indonesia, termasuk peralihan harta karena hibah wasiat yang ditinggalkan oleh orang-orang yang bertempat tinggal terakhir di Indonesia. Yang dimaksud dengan harta tetap dalam Ordonasi tersebut adalah barang-barang tetap dan hak-hak kebendaan atas tanah, yang pemindahan haknya dilakukan dengan perbuatan akta menurut cara yang diatur dalam undang-undang, yaitu Ordonansi Balik Nama Staatsblad 1934 Nomor 27.¹⁵

Pada tahun 1960 setelah diundangkannya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043, yang selanjutnya disingkat UUPA),

¹⁵ Muhammad Rusjdi, *PBB, BPHTB, dan Bea Materai*, (Jakarta: Indeks, 2005), hlm.17

hak-hak kebendaan yang dimaksud dalam Ordonasi tersebut tidak berlaku lagi, hal ini dikarenakan semua hak tersebut sudah diganti dengan hak-hak baru yang diatur dalam UUPA sehingga Bea Balik Nama atas hak harta tetap berupa hak atas tanah tidak dipungut lagi. Dengan pertimbangan hal tersebut di atas dan sebagai pengganti Bea Balik Nama atas hak harta tetap berupa hak atas tanah yang tidak dipungut lagi sejak diundangkannya UUPA, perlu diadakan pungutan pajak atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan dengan nama BPHTB dengan membentuk Undang-Undang tentang BPHTB.

Oleh karena itu, pada tanggal 29 Mei tahun 1997 diundangkanlah Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan. Semula undang-undang ini ditetapkan mulai berlaku pada tanggal 1 Januari 1998.¹⁶

Namun karena adanya gejolak moneter yang terjadi di Indonesia, maka masa berlakunya Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 ini ditangguhkan selama 6 bulan terhitung sejak tanggal 1 Januari 1998 sampai dengan 30 Juni 1998. Mengenai penangguhan ini diatur dalam Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1997 yang kemudian ditetapkan menjadi undang-undang melalui Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1998.¹⁷

Selanjutnya dilakukan perubahan dan penyempurnaan terhadap Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tersebut dirubah dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang perubahan atas Undang-Undang

¹⁶ *Ibid.*, hlm.18

¹⁷ Marihot P.Siahaan I, *op.cit.*, hlm.38

Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan dalam Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2000 Nomor 130, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3988, yang selanjutnya disingkat Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000. Untuk melaksanakan otonomi daerah yang seutuhnya sebagai bentuk nyata adanya pelimpahan kewenangan dari pemerintah pusat kepada pemerintah daerah, dilakukanlah pengalihan beberapa jenis pajak yang awalnya merupakan pemungutan pajak yang kewenangannya dilakukan oleh pusat, kemudian dialihkan kewenangan pemungutan dan pemanfaatannya ke pemerintah daerah.

Pengalihan beberapa jenis pajak ini kemudian oleh pemerintah diundangkan ke dalam Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Reribusi Daerah. Gambaran secara umum dari pengaturan mengenai objek pajak, subjek pajak, serta tata cara perhitungan dan dasar dari pengenaan BPHTB yang terdapat dalam ketentuan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009, adalah sama dengan pengatuan BPHTB sebagaimana yang diatur sebelumnya dalam Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 yang kemudian dirubah dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000.¹⁸

2.4.3. Prinsip Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)

Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan di Indonesia dilakukan dengan berpegang pada 5 prinsip, yaitu:

¹⁸ Harry Hartoyo dan Untung Supardi, *Membedah Pengelolaan Administrasi PBB dan BPHTB*, (Jakarta: Mitra Wacana Media, 2010), hlm. 24

1) Pemenuhan kewajiban Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan adalah berdasarkan *system self assessment*, yaitu wajib pajak menghitung dan membayar sendiri utang pajaknya.

System self assessment merupakan *system* perpajakan Indonesia yang diterapkan sejak dilakukannya reformasi perpajakan tahun 1983, di mana kepada wajib pajak diberi kepercayaan untuk menghitung, memperhitungkan, membayar, dan melaporkan sendiri besarnya pajak yang terutang. Petugas pajak hanya berfungsi untuk melakukan pelayanan dan pemeriksaan agar wajib pajak melakukan kewajiban pajaknya secara benar. Dengan *system self assessment* ini, khususnya pada BPHTB diharapkan masyarakat dapat dengan mudah memenuhi kewajiban pajaknya dan meningkatkan kesadaran pajak masyarakat, terutama pajak yang timbul pada saat terjadinya perolehan hak atas tanah dan bangunan.

2) Besarnya tarif ditetapkan sebesar 5% dari Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak (NPOPKP).

Dalam BPHTB pajak yang terutang tidak dikenakan langsung atas Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) yang menjadi dasar pengenaan pajak, tetapi harus dikurangi dahulu dengan Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP), yaitu besaran tertentu dari NPOP yang tidak dikenakan pajak. Hal ini maksudnya untuk asas keadilan di mana bagi masyarakat berpenghasilan rendah yang memperoleh hak atas tanah dan bangunan dengan nilai

perolehan (NPOP) di bawah NPOPTKP yang ditetapkan tidak akan dikenakan pajak (bebas pajak), sementara bagi pihak yang memperoleh hak dengan nilai perolehan (NPOP) di atas NPOPTKP maka NPOP sebagai dasar pengenaan pajak harus terlebih dahulu dikurangi NPOPTKP.

- 3) Agar pelaksanaan Undang-Undang BPHTB dapat berlaku secara efektif, maka baik kepada wajib pajak maupun kepada pejabat umum yang melanggar ketentuan atau tidak melaksanakan kewajibannya sebagaimana ditentukan oleh undang-undang akan dikenakan sanksi menurut peraturan perundangan yang berlaku. Hal ini memang diperlukan untuk menjamin kepastian hukum dalam pelaksanaan pemungutan BPHTB sehingga wajib pajak dan pejabat umum yang berwenang tidak melakukan penyimpangan dalam pemenuhan kewajiban pajak.
- 4) Hasil penerimaan BPHTB merupakan penerimaan Negara yang sebagian besar diserahkan kepada Pemerintahan Daerah, untuk meningkatkan pendapatan daerah guna membiayai penyelenggaraan pemerintahan daerah dan dalam rangka memantapkan otonomi daerah.
- 5) Semua pungutan atas perolehan hak atas tanah dan bangunan di luar ketentuan Undang-Undang BPHTB tidak diperkenankan. Dengan diundangkannya Undang-Undang BPHTB maka BPHTB merupakan satu-satunya pajak yang akan dikenakan atas perolehan hak atas

tanah dan bangunan di Indonesia sehingga segala pungutan yang ada kaitannya dengan perolehan hak (kecuali biaya resmi yang berkaitan dengan pembuatan akta dan pendaftaran hak atas tanah dan bangunan yang telah ditetapkan sesuai dengan ketentuan yang berlaku) tidak boleh dilakukan oleh pihak manapun. Hal ini penting agar masyarakat tidak dibebani dengan pungutan yang tidak sesuai dengan ketentuan berkaitan dengan perolehan hak atas tanah dan bangunan yang diterimanya.

2.4.4. Obyek dan Subyek Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)

BPHTB merupakan salah satu pajak objektif atau pajak kebendaan di mana pajak terutang didasarkan pertama-tama pada apa yang menjadi obyek pajak baru kemudian memperhatikan siapa yang menjadi subyek pajak.¹⁹

Sesuai dengan ketentuan Pasal 85 ayat (1) UU No.28 Tahun 2009, yang disebutkan bahwa:

“Obyek Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan”.

Perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan yang menjadi obyek pajak ada 15 (lima belas) jenis yang terbagi dalam 2 (dua) golongan besar, yaitu yang terjadi karena pemindahan hak dan karena pemberian hak baru.²⁰

¹⁹ Marihot P. Siahaan I, *op.cit*, hlm, 57

²⁰ *Ibid*, hlm. 64

Pada ketentuan pasal 85 ayat (2) UU No.28 Tahun 2009 disebutkan bahwa:

“Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan sebagaimana yang dimaksud pada ayat (1) meliputi :

a. Pemindahan hak karena:

- 1) Jual beli;*
- 2) Tukar menukar;*
- 3) Hibah;*
- 4) Hibah wasiat;*
- 5) Waris;*
- 6) Pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lain;*
- 7) Pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan;*
- 8) Penunjukkan pembeli dalam lelang;*
- 9) Pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap;*
- 10) Penggabungan usaha;*
- 11) Peleburan usaha;*
- 12) Pemekaran usaha;*
- 13) Hadiah.*

b. Pemberian hak baru karena:

- 1) Kelanjutan pelepasan hak; dan*
- 2) Di luar pelepasan hak.*

Mengenai hak atas tanah sebagaimana yang dimaksud pada Pasal 85 ayat (1) tersebut, hak yang menjadi objek BPHTB diantaranya:²¹

a. Hak Milik, yaitu suatu hak yang secara turun menurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dimiliki oleh orang pribadi atau badan-badan hukum tertentu yang kemudian ditetapkan oleh pemerintah.

b. Hak Guna Usaha, yaitu hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh Negara dalam jangka waktu sebagaimana ditentukan oleh perundang-undangan yang berlaku.

²¹ *Ibid.*, hlm. 65-66

c. Hak Guna Bangunan, yaitu hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri dalam jangka waktu yang ditetapkan dalam UUPA.

d. Hak Pakai, yaitu hak yang menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa- menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu sepanjang tidak bertentangan dengan jiwa dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

e. Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yaitu hak milik atas satuan yang bersifat perseorangan dan terpisah. Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun meliputi pula hak atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama yang semuanya merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan satuan yang bersangkutan.

f. Hak Pengelolaan, yaitu hak menguasai dari Negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegang haknya, antara lain, berupa perencanaan peruntukan dan penggunaan tanah, penggunaan tanah untuk keperluan pelaksanaan tugasnya, penyerahan bagian-bagian dari tanah tersebut kepada pihak ketiga dan/atau bekerja sama dengan pihak ketiga.

Pada ketentuan Pasal 85 ayat (4) disebutkan bahwa:

“Obyek Pajak yang tidak dikenakan BPHTB adalah obyek pajak yang diperoleh :

- a. Perwakilan diplomatik dan konsulat berdasarkan asas perlakuan timbal balik;
- b. Negara untuk penyelenggaraan pemerintahan dan/atau untuk pelaksanaan pembangunan guna kepentingan umum;
- c. Badan atau perwakilan lembaga internasional yang ditetapkan dengan Peraturan Menteri Keuangan dengan syarat tidak menjalankan usaha atau melakukan kegiatan lain di luar fungsi dan tugas badan atau perwakilan organisasi tersebut;
- d. Orang pribadi atau Badan karena konvensi hak atau karena perbuatan hukum lain dengan tidak adanya perubahan nama;
- e. Orang pribadi atau Badan karena wakaf; dan
- f. Orang pribadi atau Badan yang digunakan untuk kepentingan ibadah.”

Dengan adanya ketentuan pasal tersebut, maka apabila sebuah perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan diperoleh oleh orang pribadi atau badan sebagaimana yang dimaksud dalam ketentuan Pasal 85 Ayat 4, maka oleh penerima dari perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan tersebut tidak dikenakan pajak BPHTB.

Subyek pajak adalah orang atau badan yang memenuhi syarat-syarat subjektif. Subyek pajak baru menjadi wajib pajak apabila memenuhi syarat objektif. Subyek pajak tidak identik dengan subyek hukum, sehingga firma, perkumpulan, warisan yang belum terbagi sebagai suatu kesatuan, dapat menjadi subyek pajak.²²

Sesuai dengan namanya, BPHTB adalah pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan, pengertian ini menunjukkan bahwa pajak dikenakan kepada pihak yang memperoleh hak.²³

Berdasarkan Pasal 86 ayat (1) disebutkan bahwa:

²² H.Rochmat Soemitro dan Dewi Kania Sugiharti, *op.cit.*, hlm.59

²³ *Ibid.*, hlm.70

“Subyek Pajak BPHTB adalah orang pribadi atau Badan yang memperoleh Hak atas Tanah dan/atau Bangunan”.

Selanjutnya pada ketentuan Pasal 86 ayat (2) disebutkan bahwa:

“Wajib Pajak BPHTB adalah orang pribadi atau Badan yang memperoleh Hak atas Tanah dan/atau Bangunan”.

2.4.5. Saat Terhutang Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)

Pengaturan mengenai saat terhutangnya pajak BPHTB ditentukan dalam ketentuan Pasal 90 ayat (1) UU No. 28 Tahun 2009 yaitu:

- a. *Jual beli adalah sejak tanggal dibuatnya dan ditandatanganinya akta;*
- b. *Tukar-menukar adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;*
- c. *Hibah adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;*
- d. *Hibah wasiat adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;*
- e. *Waris adalah sejak tanggal yang bersangkutan mendaftarkan peralihan haknya ke kantor bidang pertanahan;*
- f. *Pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;*
- g. *Pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;*
- h. *Putusan hakim adalah sejak tanggal putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum yang tetap;*
- i. *Pemberian hak baru atas Tanah sebagai kelanjutan dari pelepasan hak adalah sejak tanggal diterbitkannya surat keputusan pemberian hak;*
- j. *Pemberian hak baru di luar pelepasan hak adalah sejak tanggal diterbitkannya surat keputusan pemberian hak;*
- k. *Penggabungan usaha adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;*
- l. *Peleburan usaha adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;*
- m. *Pemekaran usaha adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;*
- n. *Hadiah adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta; dan*
- o. *Lelang adalah sejak tanggal penunjukan pemenang lelang.*

Pada ketentuan Pasal 90 Ayat 2 ditegaskan bahwa pajak yang terhutang harus dilunasi pada saat terjadinya perolehan hak sebagaimana yang dimaksud dalam ketentuan Ayat 1. Pelunasan pajak BPHTB dilaksanakan pada saat orang pribadi atau badan memperoleh hak atas tanah dan/atau bangunan.



BAB III

HASIL DAN PEMBAHASAN

3.1. Tanggung Gugat Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Sebagai Pejabat

Umum

3.1.1. Kelalaian Dalam Bentuk Penggelapan Dalam Hukum Pidana

Penggelapan adalah kejahatan yang hampir sama dengan pencurian tetapi pada penggelapan pada waktu dimilikinya barang tersebut ada di tangannya tidak dengan jalan kejahatan atau melawan hukum.¹

Penggelapan dalam Pasal 372 KUHP (Kitab Undang-undang Hukum Pidana) adalah barang siapa dengan sengaja dan melawan hukum, memiliki suatu benda yang seluruhnya atau sebagian milik orang lain, yang ada dalam kekuasaannya bukan karena kejahatan. Unsur-unsur tindak pidana penggelapan antara lain:

1. Unsur subyektif

Unsur ini berupa kesengajaan pelaku, untuk menggelapkan barang milik orang lain yang dirumuskan dalam Pasal Undang-undang melalui kata : “dengan sengaja”.

Unsur adalah merupakan unsur kesalahan dalam penggelapan.

Sebagaimana dalam doktrin, kesalahan terdiri dari 2 bentuk, yakni kesengajaan dan kelalaian. Dengan sengaja berarti pelaku mengetahui dan sadar hingga ia dapat dipertanggungjawabkan atas perbuatannya.

Atau dalam arti lain berarti ia menghendaki mewujudkan perbuatan

¹R. Soesilo, *Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP) Serta Komentar-Komentarnya Lengkap Pasal Demi Pasal*, (Bogor: Politeia, 1991), hlm. 258.

dan ia mengetahui, mengerti nilai perbuatannya serta sadar akan akibat yang timbul dari perbuatannya itu. Atau apabila dihubungkan dengan kesengajaan yang terdapat dalam rumusan tindak pidana seperti pada penggelapan, maka kesengajaan dikatakan ada apabila adanya suatu kehendak atau adanya suatu pengetahuan atas suatu perbuatan atau hal-hal tertentu serta menghendaki dan atau mengetahui atau menyadari akan akibat yang timbul dari perbuatannya.

2. Unsur obyektif

Unsur obyektif yang terdiri atas:

a. Unsur barang siapa

Unsur barang siapa diatas menunjukkan orang, apabila orang tersebut memenuhi semua unsur tindak pidana penggelapan, maka orang tersebut disebut pelaku dari tindak pidana yang bersangkutan.

b. Unsur menguasai secara melawan hukum

Unsur menguasai secara melawan hukum (bermaksud memiliki), yang dimaksud adalah penguasaan secara sepihak oleh pemegang sebuah benda, seolah-olah ia merupakan pemiliknya, bertentangan dengan hak yang membuat benda tersebut berada padanya.

c. Unsur suatu benda

Suatu benda adalah benda yang menurut sifatnya dapat dipindah-pindahkan ataupun dalam prakteknya sering disebut “benda bergerak”.

d. Unsur sebagian atau seluruhnya milik orang lain

Seluruh atau sebagiannya adalah milik orang lain. Sebagaimana penggelapan atas benda yang sebagian merupakan kepunyaan orang lain itu dapat saja terjadi. Barang siapa atas biaya bersama telah melakukan suatu usaha bersama dengan orang lain, ia tidak boleh menguasai uang milik bersama itu untuk keperluan sendiri.

e. Unsur benda tersebut ada padanya bukan karena kejahatan

Benda yang ada dalam kekuasaannya tidak karena kejahatan, harus ada hubungannya langsung yang sifatnya nyata antara pelaku dengan suatu benda.

Kejahatan penggelapan dapat disebabkan oleh beberapa faktor pendukung. Seperti yang diketahui bahwa penggelapan adalah termasuk di dalam bagian kejahatan yang diatur dalam KUHP (buku dua) Pasal 372. Berbicara tentang timbulnya penggelapan, maka tidak terlepas dari sebab-sebab timbulnya kejahatan itu sendiri. Hal ini dikarenakan bahwa penggelapan seperti yang diuraikan sebelumnya adalah merupakan bagian dari kejahatan yang diatur dalam KUHP.

Faktor-faktor yang menyebabkan terjadinya tindak pidana penggelapan antara lain:

1. Mentalitas pegawai merupakan salah satu faktor yang menimbulkan terjadinya tindak pidana penggelapan. Pegawai yang tidak kuat mentalnya maka akan mudah terpengaruh untuk melakukan tindakan yang tidak sesuai dengan harkat dan martabat pegawai sebagai petugas. Sebaliknya pegawai yang bermental kuat tidak dapat dipengaruhi oleh adanya kesempatan atau peluang melakukan penggelapan. Pegawai yang mendasarkan diri pada pengabdian menganggap bahwa jabatan adalah amanah sehingga tidak akan melakukan penggelapan walaupun ada kesempatan.
2. Faktor pemenuhan kebutuhan hidup yaitu adanya tekanan keluarga untuk memenuhi kebutuhan hidup dan karena pengaruh gaya hidup yang konsumtif bisa mendorong seseorang untuk melakukan pengeluaran anggaran yang melebihi batas kemampuannya.
3. Adanya niat dan kesempatan. Niat dan kesempatan merupakan faktor pendorong timbulnya tindak pidana penggelapan. Betapapun besarnya niat jika ada kesempatan, penggelapan dapat dilakukan, dan sebaliknya jika tidak ada niat melakukan penggelapan dikarenakan mentalitas yang baik namun ada kesempatan maka penggelapan tidak dapat dilakukan.
4. Sifat tamak dari manusia, dimana kemungkinan orang melakukan tindak pidana penggelapan bukan karena orang tersebut miskin atau penghasilannya tidak cukup. Kemungkinan orang yang kaya akan tetapi

masih punya keinginan untuk memperkaya diri sendiri. Unsur penyebab tindak pidana penggelapan seperti itu datang dari dirinya sendiri.

Uraian di atas adalah merupakan penjelasan unsur-unsur yang merupakan penggelapan dalam bentuk pokok. Sedangkan di dalam penggelapan dengan menggunakan jabatan yang terdapat di dalam Pasal 374 KUHP yang merupakan bentuk penggelapan yang diperberat maka unsur-unsur yang memperberatkan petindak. Faktor-faktor yang memberatkan petindak didasarkan pada lebih besarnya kepercayaan yang diberikan pada orang yang menguasai benda yang digelapkan. Beberapa jenis pemberian kepercayaan dipergunakan sebagai masalah-masalah yang memberatkan penggelapan dalam bentuk pokok, yaitu hubungan pelaku yang diberi kepercayaan dengan orang lain (korban) yang memberikan kepercayaan dalam suatu lingkungan.

Unsur-unsur yang memberatkan tersebut adalah:

a. Hubungan kerja

Hubungan kerja ini merupakan hubungan pelaku sebagai bawahan terhadap atasannya di dalam lingkungan pekerjaannya, secara konkret hubungan antara karyawan swasta dengan majikannya. Dan barang-barang yang dikuasai oleh bawahannya itu harus ada hubungannya dengan tugas atau pekerjaannya. Yang dimaksud dengan hubungan kerja adalah pekerjaan yang terjadi karena suatu perjanjian kerja.

b. Mata pencaharian atau jabatan

Dalam hal ini terdakwa melakukan penggelapan dikarenakan jabatannya di dalam pekerjaan atau mata pencahariannya. Seorang pegawai yang merupakan pengurus keuangan dari suatu kantor mempunyai hubungan menguasai antara dia dengan uang yang diurus dan menjadi tanggung jawabnya dikarenakan jabatan yang dimilikinya. Namun apabila menyalahgunakan uang yang menjadi tanggung jawab dan berada dalam pengurusannya itu, misalnya digunakan untuk keperluan sehari-hari maka telah terjadi penggelapan dalam hal ini.

c. Mendapat upah khusus

Maksud dari mendapat upah khusus adalah bahwa seseorang mendapat upah tertentu berhubungan dengan ia mendapatkan suatu kepercayaan karena suatu perjanjian oleh sebab diserahkan sesuatu benda. Sebagai contoh seorang pekerja stasiun membawakan barang penumpang dengan upah uang, akan tetapi barang tersebut digelapkan oleh pekerja tersebut, hal ini termasuk dalam penggelapan dengan pemberatan dikarenakan barang yang digelapkan tersebut berada dalam kekuasaannya bukan karena kejahatan.²

Dari kasus penggelapan yang diuraikan pada bab latar belakang yang mana penggelapan dilakukan oleh pegawai PPAT dapat diancam pidana berdasarkan Pasal 374 KUHP, yang berbunyi sebagai berikut:

“Penggelapan yang dilakukan oleh orang yang penguasaannya terhadap barang disebabkan karena adanya hubungan kerja atau karena pencarian atau karena mendapat upah untuk itu, diancam dengan pidana penjara paling lama lima tahun.”

² Adam Chazawi, *Kejahatan Terhadap Harta Benda*, (Malang: Bayumedia, 2003), hlm. 88.

Pada Pasal 374 KUHP menyatakan bahwa pasal ini disebut dengan penggelapan dengan pemberatan. Pemberatannya adalah dalam hal:

- a. Terdakwa disertai menyimpan barang yang digelapkan itu karena hubungan pekerjaannya (*persoonlijke dienstbetrekking*), misalnya perhubungan antara majikan dan pembantu rumah tangga atau majikan dan buruh.
- b. Terdakwa menyimpan barang itu karena jabatannya (*beroep*), misalnya tukang binatu menggelapkan pakaian yang dicucikan kepadanya, tukang jam, sepatu, sepeda, menggelapkan sepatu, jam dan sepeda yang diserahkan kepadanya untuk diperbaiki.
- c. Karena mendapat upah uang (bukan upah berupa barang), misalnya pekerja stasiun membawakan barang orang penumpang dengan upah uang, barang itu digelapkannya.

Dalam prinsip pertanggungjawaban pidana, mereka yang melakukan, yang menyuruh melakukan dan yang turut serta melakukan perbuatanlah yang dapat dikenakan sanksi pidana.

3.1.2. Hubungan Hukum antara Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dengan Pegawainya

Seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) merupakan si pemberi kerja, menurut Pasal 1 angka 4 Undang-Undang Nomor 13 Tahun 2003 tentang Ketenagakerjaan (selanjutnya disebut UUK), pemberi kerja adalah orang perseorangan, pengusaha, badan hukum, atau badan-badan lainnya yang mempekerjakan tenaga kerja dengan membayar upah atau imbalan dalam

bentuk lain. Sebagai orang perseorangan, seorang PPAT juga memerlukan pegawai sebagai penunjang profesional kerjanya. Tanpa pegawai PPAT tidak dapat melaksanakan profesinya dengan cepat atau tepat waktu. PPAT selalu menitikberatkan pencarian pegawai yang utama hanya sebatas lulus pendidikan Sekolah Menengah Atas (SMA), bagi PPAT lulusan SMA akan lebih mempunyai semangat kerja yang tinggi sehingga dapat diberikan gaji atau upah yang rendah dibandingkan pekerja lulusan sarjana. Pekerja PPAT memiliki potensi yang besar untuk menjalankan aktivitas seorang PPAT. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan pegawai merupakan dua hal yang saling membutuhkan. Bagi pegawai, keberhasilan merupakan aktualisasi potensi diri sekaligus peluang untuk memenuhi kebutuhan hidupnya, sedangkan bagi PPAT keberhasilan merupakan sarana menuju pertumbuhan dan perkembangan kesuksesan seorang PPAT. Sehingga kemampuan dan keterampilan serta keahlian pegawai PPAT perlu terus menerus ditingkatkan, baik melalui perencanaan maupun program pelatihan dan pemagangan yang lebih luas agar mampu dalam membantu kerja PPAT secara optimal.

Dalam dunia pekerjaan antara pemberi kerja disini, adalah PPAT dengan pegawainya, disini adalah pegawai PPAT diawali dengan adanya hubungan hukum. Hubungan hukum adalah hubungan antara subjek hukum ataupun antara subjek hukum dengan objek hukum, yang diatur oleh hukum dan menimbulkan akibat hukum yaitu hak dan kewajiban.³ Setiap hubungan hukum yang diciptakan oleh hukum selalu mempunyai dua sisi. Sisi yang satu

³ Zaeni Asyhadi dan Arief Rahman, *Pengantar Ilmu Hukum*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2014), hlm. 66.

ialah hak dan sisi lainnya adalah kewajiban, karena pada hakikatnya sesuatu pasti ada pasangannya, tidak ada hak tanpa kewajiban atau sebaliknya.⁴

Menyalahgunakan hak dianggap ada, apabila orang menjalankan haknya tidak sesuai dengan tujuan.⁵ Ada prestasi yang harus dilaksanakan oleh kedua belah pihak ini. Pemenuhan segala prestasi ini yang akan menimbulkan keharmonisan ataupun disharmonisasi dalam hubungan kerja.

Hubungan hukum antara PPAT sebagai pemberi kerja dengan pegawai merupakan hubungan kerja. Secara garis besar hubungan kerja yaitu hubungan yang meliputi hak dan kewajiban antara pegawai dan PPAT, terjadi setelah diadakan perjanjian oleh pegawai dengan pemberi kerja (perjanjian kerja).

Menurut Pasal 1 angka 14 UUK, perjanjian kerja adalah perjanjian antara pekerja/buruh dengan pengusaha atau pemberi kerja yang memuat syarat-syarat kerja, hak dan kewajiban para pihak. Terjalinnnya hubungan kerja antara PPAT dan pegawainya seharusnya dimulai dengan perjanjian kerja. Sehingga syarat-syarat kerja, hak dan kewajiban para pihak jelas. Jika terjadi pelanggaran mengenai hal yang telah diperjanjikan maka sudah ada yang mengikat para pihak untuk bertanggung jawab. Hubungan kerja merupakan hubungan saling ketergantungan antara pengusaha dan pegawai. Secara yuridis, Pasal 1 angka 15 UUK merumuskan hubungan kerja adalah hubungan antara pemberi kerja dengan pekerja/buruh berdasarkan perjanjian kerja, yang mengandung adanya unsur pekerjaan, upah, dan perintah.

⁴ Zainal Asikin, *Pengantar Ilmu Hukum*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2012), hlm. 115.

⁵ Soeroso. R, *Pengantar Ilmu Hukum*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2011), hlm. 277.

Namun dalam kenyataannya hubungan kerja antara Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dengan pegawainya tidak berpedoman kepada Undang-Undang Ketenagakerjaan (UUK). Karena aspek-aspek yang terdapat di dalam UUK tersebut tidak sesuai dengan praktek dalam jabatan PPAT maupun di dalam hubungan kerja antara PPAT dengan pegawainya, sehingga di dalam praktek kerja PPAT hubungan kerja antara PPAT dengan pegawainya tidak memakai pedoman pada Undang-Undang Ketenagakerjaan (UUK).

Aspek-aspek yang dimaksud yang terdapat di dalam UUK tersebut meliputi antara lain:

- a) Landasan, asas dan tujuan pembangunan ketenagakerjaan;
- b) Kesempatan dan perlakuan yang sama atau larangan diskriminasi dalam pekerjaan;
- c) Perencanaan tenaga kerja sebagai dasar penyusunan kebijakan, strategi, dan program pembangunan ketenagakerjaan;
- d) Pelatihan kerja yang diarahkan untuk meningkatkan dan mengembangkan keterampilan dan keahlian tenaga kerja guna meningkatkan produktivitas kerja dan produktivitas perusahaan;
- e) Pelayanan penempatan tenaga kerja dalam rangka pendayagunaan tenaga kerja secara optimal, penempatan tenaga kerja pada pekerjaan yang tepat tanpa diskriminasi sesuai dengan kodrat, harkat, dan martabat kemanusiaan;
- f) Penggunaan tenaga kerja asing;

- g) Ketentuan hubungan kerja dan pembinaan hubungan industrial sesuai dengan nilai-nilai Pancasila diarahkan untuk menumbuh kembangkan hubungan yang harmonis antara para pelaku proses produksi;
- h) Pembinaan kelembagaan dan sarana hubungan industrial termasuk peraturan perusahaan, lembaga kerjasama bipartit, serikat pekerja dan organisasi pengusaha, perjanjian kerja bersama, lembaga kerjasama tripartit, penyuluhan dan pemasyarakatan hubungan industrial, dan lembaga penyelesaian perselisihan industrial;
- i) Perlindungan tenaga kerja termasuk perlindungan atas hak-hak dasar pekerja untuk berorganisasi dan berunding dengan pengusaha, perlindungan keselamatan dan kesehatan kerja, perlindungan khusus tenagakerja perempuan, orang muda, dan penyandang cacat, serta perlindungan upah dan jaminan sosial;
- j) Pengawasan ketenagakerjaan dengan maksud agar peraturan perundang-undangan di bidang ketenagakerjaan benar-benar dilaksanakan sebagaimana mestinya.

Hubungan kerja merupakan suatu hubungan antara pengusaha atau pemberi kerja dengan buruh yang mempunyai unsur pekerjaan, upah, dan perintah. Jadi karena unsur-unsur tersebut terpenuhi maka PPAT sebagai pemberi kerja memiliki hubungan kerja dengan pegawai atau karyawan.

Hubungan kerja tersebut dapat terbentuk dengan dasar perjanjian kerja baik secara lisan ataupun secara tertulis atau kontrak. Satu aspek penting dari Perjanjian Kerja ialah tidak diwajibkan untuk dituangkan dalam wujud tertulis.

Ketentuan Pasal 51 Ayat 1 Undang-Undang Ketenagakerjaan (UUK) menyatakan bahwa Perjanjian Kerja dapat dibuat secara tertulis maupun lisan.

Meskipun demikian, ketentuan Pasal 54 Ayat 1 UUK setidaknya-tidaknya harus mencakup:

- a) Nama, alamat perusahaan, dan jenis usaha;
- b) Nama, jenis kelamin, umur dan alamat pekerja/buruh;
- c) Jabatan atau jenis pekerjaan;
- d) Tempat pekerjaan;
- e) Besarnya upah dan cara pembayarannya;
- f) Syarat-syarat kerja yang memuat hak dan kewajiban pengusaha dan pekerja/buruh;
- g) Mulai dan jangka waktu berlakunya perjanjian kerja;
- h) Tempat dan tanggal perjanjian kerja dibuat;
- i) Tanda tangan para pihak dalam perjanjian kerja.

Ketentuan tentang syarat-syarat di atas tidak dilengkapi secara memadai dengan sanksi yang memaksakan pentaatan. Sekalipun begitu, ketentuan perundang-undangan di atas setidaknya-tidaknya meng- indikasikan apa yang diharapkan termuat dalam perjanjian kerja yang dibuat tertulis.

Hubungan kerja antara PPAT dengan pegawainya secara tidak langsung terdapat hukum perjanjian kuasa. Telah disebutkan dalam Pasal 1792 KUHPerduta dijelaskan bahwa pemberian kuasa adalah suatu perjanjian dengan mana seorang memberikan kekuasaan kepada seorang lain, yang menerimanya, untuk dan atas namanya menyelenggarakan suatu urusan.

Pemberi kuasa dan penerima kuasa mempunyai kewajiban masing-masing dalam menjalankan kuasanya antara lain:

a) Kewajiban Penerima Kuasa

- i. Melakukan segala sesuatu sebagaimana apa yang telah dikuasakan kepadanya.
- ii. Menanggung segala biaya, kerugian, bunga yang timbul karena tidak dilaksanakannya kuasa.
- iii. Bertanggungjawab atas segala kelalaian atau dengan sengaja atas segala perbuatan yang merugikan.
- iv. Memberikan laporan tentang apa yang telah diperbuat dan memberikan perhitungan kepada pemberi kuasa tentang segala yang diterima ketika menjalankan kuasanya.
- v. Bertanggungjawab penuh atas segala tindak kuasa pengganti.
- vi. Membayar bunga atas uang pokok yang dipakainya untuk keperluan pribadi.

b) Kewajiban Penerima Kuasa

- i. Diwajibkan memenuhi segala perikatan yang diperbuat oleh penerima kuasa menurut kekuasaan yang telah diberikan kepada penerima kuasa.
- ii. Diwajibkan mengembalikan kepada penerima kuasa persekot-persekot dan biaya-biaya yang telah dikeluarkan oleh penerima kuasa dalam menjalankan kuasanya, begitu pula membayar upah apabila telah diperjanjikan.

- iii. Memberikan ganti kepada penerima kuasa atas segala kerugian-kerugian yang diderita sebagai akibat dari pelaksanaan kuasanya.
- iv. Si pemberi kuasa harus membayar kepada penerima kuasa bunga atas persekot-persekot yang telah dikeluarkan oleh penerima kuasa, terhitung mulai dari dikeluarkannya persekot-persekot itu.
- v. Jika seorang kuasa diangkat oleh berbagai orang untuk mewakili suatu urusan yang merupakan urusan mereka bersama, maka masing-masing dari mereka bertanggung jawab untuk seluruhnya terhadap si penerima kuasa mengenai segala akibat pemberian kuasa.
- vi. Si penerima kuasa berhak untuk menahan segala apa yang menjadi milik pemberi kuasa yang berada di tanganya, sekian lamnaya, hingga kepadanya telah dibayar lunas segala apa yang dapat dituntut sebagai akibat pemberian kuasa.

Dalam hubungan kerja antara PPAT dengan pegawainya didasarkan pada unsur kepercayaan. Segala kepentingan dan urusan pekerjaan administrasi di dalam kantor PPAT merupakan tugas seorang pegawai PPAT. Tidak menutup kemungkinan dalam unsur kepercayaan tersebut seorang pegawai melakukan tindak kejahatan pidana. Tindak kejahatan pidana dalam hal ini yang dimaksud adalah penggelapan. Telah dijelaskan pada bab sebelumnya bahwa penggelapan yang dilakukan oleh pegawai PPAT bukan termasuk tanggung jawab PPAT sebagai pemberi kuasa atau sebagai atasannya. Karena pada prinsip pertanggungjawaban pidana dalam Pasal 55 ayat 1 KUHP

ditegaskan bahwa pelaku tindak pidana yang dikenakan pidana adalah mereka yang melakukan, yang menyuruh melakukan, dan yang turut serta melakukan perbuatan. Mereka yang dengan memberi atau menjanjikan sesuatu, dengan menyalahgunakan kekuasaan atau martabat, dengan kekerasan, ancaman atau penyesatan, atau dengan memberi kesempatan sarana atau keterangan, sengaja menganjurkan orang lain supaya melakukan perbuatan. Pada dasarnya yang dapat dimintakan pertanggungjawaban pidana atas suatu tindak pidana hanya orang yang melakukan tindak pidana tersebut.

Bahwa hubungan hukum antara PPAT dengan pegawai dapat dikatakan adanya persetujuan perburuhan. Dalam persetujuan perburuhan ini jika tidak ada pemberian kuasa, tidak ada persetujuan atau saling mengikatkan diri antara para pihak dengan PPAT untuk melakukan pekerjaan-pekerjaan tertentu, maka hubungan hukum antara PPAT dan para pihak bukan merupakan hubungan hukum berupa pemberian kuasa (*lastgeving*), bukan juga berupa perjanjian untuk menerima atau melakukan pekerjaan tertentu persetujuan perburuhan dan pemborongan pekerjaan ataupun persetujuan perburuhan yang melakukan pekerjaan di bawah perintah orang lain, para pihak yang mengalami kerugian di kemudian hari tidak dapat menuntut PPAT atas dasar-dasar tersebut karena tidak dikuasakan atau diperjanjikan sebelumnya.

Berdasarkan hal tersebut adanya persetujuan perburuhan tidak dapat dijadikan dasar untuk menuntut PPAT apabila terjadi tindak pidana yang dilakukan oleh pegawainya. Baik tuntutan berupa penggantian biaya, ganti rugi, dan atau bunga.

Pada kasus yang telah dijelaskan pada bab sebelumnya yang dikenakan sanksi pidana yaitu pegawai PPAT, karena pegawai tersebut yang melakukan tindak pidana penggelapan secara pribadi tanpa campur tangan atau disuruh melakukan penggelapan tersebut oleh PPAT sebagai atasannya. Namun PPAT juga tidak terlepas dari sanksi secara administratif karena kelalaiannya atau sikap kurang hati-hati sehingga menimbulkan kerugian bagi pihak ketiga atau orang lain. Sanksi pidana yang dikenakan kepada pegawai PPAT yaitu pidana penjara paling lama lima tahun, sedangkan sanksi administratif yang dikenakan kepada PPAT yaitu PPAT membayar sanksi sebesar Rp. 7.500.000,00 (tujuh juta lima ratus ribu rupiah) karena telah menandatangani akta sedangkan pajak ternyata belum terbayarkan.

3.1.3. Bentuk Tanggung Gugat Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Sebagai

Pejabat Umum

L.E.H. Rutten membedakan pengertian pertanggungjawaban (*verantwoordelijkheid*) dan tanggung gugat (*aansprakelijkheid*). Tanggung gugat (*aansprakelijkheid*) merupakan kewajiban hukum (*rechtsplicht*) untuk memberi ganti kerugian, akan tetapi pertanggungjawaban (*verantwoordelijkheid*) adalah merupakan syarat untuk tanggung gugat yang harus sudah ada sebelumnya.⁶

Tanggung jawab diartikan sebagai suatu keadaan dimana seseorang wajib menanggung segala akibat dari tindakannya yang sudah melanggar ketentuan yang diatur dalam suatu perundang-undangan. Menurut Peter

⁶ L.E.H. Rutten, dalam M.A. Moegi Djojodirjo, *Perbuatan Melawan Hukum Tanggung Gugat (Aansprakelijkheid) Untuk Kerugian yang Disebabkan Karena Perbuatan Melawan Hukum*, (Jakarta: Pradnya Paramita, 1982), hlm. 56.

Mahmud Marzuki, tanggung gugat merujuk kepada posisi seseorang atau badan hukum yang dipandang harus membayar suatu bentuk kompensasi atau ganti rugi setelah adanya peristiwa hukum atau tindakan hukum. Misalnya harus membayar ganti kerugian kepada orang atau badan hukum lain karena telah melakukan perbuatan melanggar hukum sehingga menimbulkan kerugian bagi orang atau badan hukum lain tersebut.⁷

Dalam terminologi ilmu hukum suatu kesalahan yang dilakukan di dalam menjalankan jabatan apapun, disebut dengan *beroepsfout*. Istilah *beroepsfout* biasanya ditujukan pada kesalahan-kesalahan yang dibuat oleh para dokter, advokad dan notaris/PPAT, karena ketiga jabatan tersebut secara historis termasuk dalam satu golongan. Menurut Marthalena Pohan, ketiga jabatan tersebut biasanya disebut sebagai *de operae leberales*, yaitu jabatan di mana pemegang jabatan bekerja tidak melulu untuk mencari nafkah tetapi pelaksanaan jabatan tersebut juga untuk kepentingan umum.⁸

Tanggung gugat bukan termasuk dalam terminologi hukum yang dapat ditemui pengaturannya dalam peraturan perundang-undangan di Indonesia. Tanggung gugat berdasarkan perbuatan melanggar hukum disyaratkan adanya kesalahan, maka tidak seorangpun yang berada di luar kesalahannya dapat dimintai tanggung gugat, asalkan undang-undang menentukan lain.

⁷ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum, Pengantar Ilmu Hukum*, (Jakarta: Kencana Prenada Media, 2008), hlm. 258.

⁸ Husni Thamrin, *Pembuatan Akta Pertanahan Oleh Notaris*, (Yogyakarta: LaskBang), hlm. 92.

Tanggung gugat didahului dengan perbuatan melanggar hukum, dan karena perbuatan tersebut seseorang harus bertanggung jawab dalam gugatan yang diajukan dihadapan Pengadilan. Kelalaian maupun kehati-hatian termasuk dalam perbuatan melanggar hukum, sehingga seseorang diwajibkan untuk tanggung gugat atas kerugian yang muncul.

PPAT sebagai seorang Pejabat Umum yang pengertiannya adalah pejabat yang diberi tugas untuk melayani kepentingan masyarakat, secara umum memiliki kualifikasi untuk memberikan pelayanan publik. Pelayanan Publik yang berwenang untuk dilakukan oleh PPAT secara khusus adalah melaksanakan sebagian tugas pendaftaran tanah dengan membuat akta otentik yang dapat dijadikan sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, dan akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu. Perbuatan hukum yang dimaksud meliputi jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng), pembagian hak bersama, pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas Tanah Hak Milik, pemberian Hak Tanggungan, serta pemberian Kuasa membebankan Hak Tanggungan.

Suatu kesalahan atau pelanggaran dalam menjalankan suatu jabatan dapat menimbulkan kerugian pada pihak-pihak yang dirugikan. Demikian juga dalam jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), suatu kesalahan atau pelanggaran yang dilakukan oleh PPAT merupakan awal dari suatu tanggung gugat. Kesalahan yang dilakukan oleh PPAT dalam menjalankan

jabatan dapat membawa dampak pada kredibilitas PPAT. Aspek pada tanggung gugat ditentukan oleh sifat pelanggaran dan akibat hukum yang ditimbulkannya. Secara umum batasan-batasan tanggung gugat terdiri dari tanggung gugat secara pidana, tanggung gugat secara perdata dan tanggung gugat secara administrasi. Ketiga aspek tersebut merupakan konsekuensi dari akibat pelanggaran atau kelalaian yang dilakukan oleh PPAT dalam menjalankan jabatannya. Pihak yang dirugikan akibat terjadinya pelanggaran atau kesalahan tersebut dapat mengajukan tuntutan atau gugatan kerugian kepada PPAT yang bersangkutan melalui pengadilan.

Menurut J. H. Niewenhuis bahwa tanggung gugat merupakan kewajiban untuk menanggung ganti kerugian sebagai akibat pelanggaran norma. Perbuatan melanggar norma tersebut dapat disebabkan adanya perbuatan melawan hukum atau adanya wanprestasi lebih jauh. Niewenhuis menguraikan bahwa tanggung gugat itu bertumpu pada dua tiang yaitu pelanggaran hukum dan kesalahan.⁹

Bentuk tanggung gugat yang dianut oleh Pasal 1365 BW adalah tanggung gugat berdasarkan kerugian. Hal ini dapat dilihat dalam ketentuan pasal tersebut yang mensyaratkan adanya kesalahan pada pelaku untuk sampai pada keputusan apakah perbuatan seseorang itu merupakan perbuatan pelanggaran hukum.

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tidak dapat dilepaskan dari perbuatan yang menyimpang atau perbuatan yang melawan hukum. Karena

⁹J.H. Nieuwenhuis, *Hoofdstukken Verbintenissenrecht, terjemahan*, (Surabaya: Universitas Airlangga, 1985), hlm. 135.

seorang PPAT tetap seorang manusia biasa yang tak luput dari kesalahan. PPAT harus siap untuk menghadapi jika sewaktu-waktu dijadikan pihak yang terlibat dalam perkara bidang Hukum Perdata maupun Hukum Pidana, yang diakibatkan dari produk hukum yang dibuatnya.

Suatu peristiwa pidana adalah suatu peristiwa yang menyebabkan hal seseorang (pembuat) mendapat hukuman atau dapat dihukum. Dengan demikian ditegaskan bahwa peristiwa dan pelaku sama sekali tidak dapat dipisahkan. Oleh karena itu dalam pertimbangan dijatuhkan tidaknya suatu hukuman, maka tidak boleh melupakan asas bahwa seseorang hanya dapat dihukum karena suatu peristiwa yang dilakukannya sendiri. Suatu perbuatan dapat dinyatakan sebagai tindak pidana, perbuatan tersebut harus sesuai dengan perumusan yang diberikan dalam ketentuan undang-undang. Suatu perbuatan merupakan tindak pidana atau tidak apabila diputuskan oleh hakim pidana. Sedangkan hakim lainnya, apalagi orang awam yang tidak berwenang menentukan bahwa suatu perbuatan itu merupakan tindak pidana. Orang lain hanya dapat menduga bahwa yang bersangkutan melakukan tindak pidana. Apabila hakim pidana sudah memutuskan bahwa suatu perbuatan tersebut memenuhi perumusan tindak pidana, atas tindak pidana itu akan dijatuhkan sanksi pidana.¹⁰

Salah satu tindak pidana yang rentan dilakukan dalam lingkup kerja PPAT yaitu tindak pidana perpajakan, yang dapat dilakukan oleh pegawai pajak, wajib pajak, pejabat pajak, maupun pihak lain. Tindak pidana pajak

¹⁰ T.N. Syamsah, *Tindak Pidana Perpajakan*, (Bandung: P.T. Alumni, 2011), hlm. 3.

yaitu suatu perbuatan yang berhubungan dengan tindak kejahatan di bidang perpajakan, yang pelakunya dapat dikenakan hukum pidana sesuai ketentuan undang-undang yang berlaku. Biasanya kejahatan perpajakan ini dilakukan tanpa kekerasan, sehingga kejahatan ini masuk dalam kelompok kejahatan jenis *Concursus Idealis*, artinya memiliki basis dasar dari kejahatan tertentu seperti: penggelapan, penipuan, pemalsuan dan pencurian dan sebagainya.¹¹

Kejahatan di bidang perpajakan berada dalam aspek kehidupan berbangsa dan bernegara, maka pengertiannya dapat ditinjau dari aspek yuridis, sosiologis, dan filosofis. Kejahatan di bidang perpajakan sangat terkait dengan penerapan hukum pajak untuk mengarahkan pegawai pajak, wajib pajak, pejabat pajak, atau pihak lain agar menaati ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan. Hal ini didasarkan bahwa hukum pajak tidak dapat memberikan suatu kegunaan (kemanfaatan) bila pihak-pihak dalam kedudukan sebagai *stakeholder* tidak memiliki rasa keadilan dalam menuaikan atau melaksanakan tugas maupun kewajiban hukum masing-masing.

Kejahatan di bidang perpajakan dapat berupa melakukan perbuatan atau tidak melakukan perbuatan yang memenuhi ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan. Pada hakikatnya ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan dikategorikan sebagai kaidah hukum pajak yang menjadi koridor untuk berbuat atau tidak berbuat. Dengan demikian melakukan perbuatan atau tidak melakukan perbuatan di bidang perpajakan

¹¹ Rochim, *Modus Operandi Tindak Pidana Pajak*, (Jakarta: Solusi Publishing, 2010), hlm. 25.

tergolong sebagai kejahatan di bidang perpajakan ketika memenuhi rumusan kaidah hukum pajak.

Analisis dari uraian melakukan perbuatan ataupun tidak melakukan perbuatan sebagai bentuk tindak pidana perpajakan yaitu melakukan perbuatan tetapi bertentangan dengan kaidah hukum pajak sehingga dikategorikan sebagai kejahatan di bidang perpajakan. Selain itu dapat dikatakan tidak melakukan perbuatan tetapi memenuhi rumusan kaidah hukum pajak sehingga dikategorikan sebagai melakukan kejahatan di bidang perpajakan.

Korban kejahatan di bidang perpajakan tidak selalu tertuju pada negara, melainkan wajib pajak dapat pula menjadi korban. Ketika korban dari kejahatan kejahatan tertuju kepada negara berarti pihak yang melakukan kejahatan itu adalah pegawai pajak atau wajib pajak atau pihak lain. Jika korban tertuju kepada wajib pajak berarti pihak yang melakukannya adalah pegawai pajak atau pejabat pajak ataupun pihak lain.

Munculnya kejahatan di bidang perpajakan, didasarkan pada kaidah hukum pajak yang berupaya membedakan dalam bentuk karena kelalaian atau dengan kesengajaan. Adanya perbedaan tersebut tergantung pada niat dari pelaku untuk mewujudkan perbuatannya yang terjaring dalam kaidah hukum pajak. Kejahatan di bidang perpajakan muncul karena didasarkan pada niat pelakunya saat melaksanakan tugas dan kewajiban masing-masing.

Ketika kejahatan di bidang perpajakan telah memenuhi unsur-unsur delik pajak, berarti pelaku kejahatan wajib dikenakan sanksi pidana

sebagaimana ditentukan dalam kaidah hukum pajak. Sanksi pidana yang memenuhi rumusan kaidah hukum pajak hanya berupa hukuman penjara, hukuman kurungan, dan hukuman denda. Dalam tindak pidana kejahatan perpajakan terdapat unsur-unsur pelaku tindak pidana perpajakan adalah:

- 1) Barang siapa, (pribadi atau badan hukum), fiskus, pihak ketiga dan setiap orang yang menghalangi proses penyidikan tindak pidana perpajakan yang secara nyata melawan hukum.
- 2) Karena kealpaan atau kesengajaan.
- 3) Melakukan perbuatan yang melanggar kewajiban perpajakan.
- 4) Perbuatan yang menimbulkan kerugian pendapatan Negara.
- 5) Diancam dengan pidana.

Berdasarkan unsur pelaku tindak pidana di bidang perpajakan maka pelaku tindak pidana perpajakan adalah setiap orang (wajib pajak perorangan), badan hukum (Wajib Pajak Badan Hukum), yang telah mendapat Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP orang atau badan), fiskus (petugas/pegawai pajak/pejabat pajak), dan pihak ketiga. Sehingga yang dapat dipertanggungjawabkan secara pidana adalah pelaku sebagai orang pribadi/badan, pegawai/pejabat, pihak ketiga dan setiap orang yang terbukti melakukan tindak pidana perpajakan.

Setiap perbuatan yang dianggap sebagai tindak pidana perpajakan dirumuskan dalam undang-undang yang mengatur tentang hukum pajak. Jika tindak pidana tersebut dilakukan dalam bidang perpajakan, dikatakan bahwa perbuatan itu merupakan tindak pidana perpajakan walaupun perumusannya

tidak terdapat dalam perundang-undangan pajak. Tindak pidana yang dilakukan di bidang perpajakan yang merupakan tindak pidana umum yang perumusannya sudah diatur dalam KUHP tidak lagi dimasukkan dalam ketentuan khusus dalam undang-undang pajak seperti:

- 1) Pemerasan
- 2) Penyuapan
- 3) Penggelapan
- 4) Penipuan
- 5) Paksaan
- 6) Kekerasan

Mengenai ketentuan pidana tidak diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, namun tanggung jawab PPAT secara pidana dikenakan apabila PPAT melakukan perbuatan pidana. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 hanya mengatur sanksi atas pelanggaran yang dilakukan oleh PPAT terhadap peraturan tersebut.

Kualifikasi kejahatan dan pelanggaran sanksi pidana perpajakan sangat perlu dilakukan karena penerapan sanksi perpajakan tidak hanya melalui hukuman pidana kurungan, penjara, denda melainkan terdapat hukuman atau sanksi administrasi berupa pembayaran bunga dan denda administrasi. Sanksi administrasi biasanya dikenakan terhadap pelanggaran secara administrasi, sedangkan sanksi pidana dikenakan terhadap pelaku

tindak pidana bidang perpajakan yang terbukti lalai dan sengaja melanggar Undang-Undang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan.

Pendapat Paul Scholten menunjukkan bahwa dalam politik pengaturan kualifikasi pelanggaran dan kejahatan terhadap pelaku tindak pidana di bidang perpajakan di Indonesia, maka rumusan sanksi pidana tidak hanya diperhatikan dari bahan hukum berupa undang-undang, vonis-vonis dan teori-teori hukum murni, melainkan juga memperhatikan kemampuan masyarakat, khususnya masyarakat pelaku tindak pidana bidang perpajakan yang dilihat dari segi ekonomi, kultural dan sosiologis.¹²

Dalam pembahasan terkait bentuk tanggung gugat Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai pejabat umum dalam hal tindak pidana penggelapan yang dilakukan oleh pegawainya terdapat beberapa aspek antara lain:

1. Bentuk Tanggung Gugat Secara Pidana

Hukum pidana merupakan sarana yang penting dalam upaya pencegahan dan penanggulangan kejahatan perpajakan yang merugikan masyarakat dan merugikan keuangan Negara. Dalam hal ini penanggulangan tindak pidana perpajakan tidak timbul main hakim sendiri oleh aparat penegak hukum. Selain itu dapat pula dengan menerapkan sanksi pidana dalam upaya penegakan hukum terhadap tindak pidana perpajakan.

¹² Paul Scholten, *Struktur Ilmu Hukum, Diterjemahkan oleh B. Arief Sidharta, Dalam Seri Dasar-Dasar Ilmu Hukum*, (Bandung: Penerbitan Tak Berkala No. 1-Laboratorium Fakultas Hukum Universitas Katolik Parahyangan, 1997), hlm. 5.

Sehubungan dengan bentuk tanggung gugat Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) secara pidana, sebagaimana dijelaskan pada Pasal 55 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional (PERKABAN) Nomor 1 Tahun 2006 disebutkan bahwa PPAT bertanggung jawab secara pribadi atas pelaksanaan tugas dan jabatannya dalam setiap pembuatan akta. Terkait dalam permasalahan ini secara jelas PPAT turut bertanggung gugat secara pidana karena dalam hal ini pegawai merupakan pelaksana harian sesuai perintah dari PPAT, namun pada permasalahan ini terdapat unsur kelalaian PPAT dalam mengawasi kinerja pegawainya.

2. Bentuk Tanggung Gugat Secara Perdata

Terkait permasalahan tindak pidana penggelapan yang dilakukan oleh pegawai PPAT ini terdapat kerugian yang timbul akibat adanya suatu perbuatan melanggar hukum. Perbuatan melanggar hukum harus berhubungan langsung dengan perbuatan tersebut, artinya terdapat kausa atau hubungan antara perbuatan yang dilakukan dengan seseorang dengan kerugian yang diderita oleh orang lain. Dalam hubungan pelaksanaan jabatan PPAT apabila PPAT melakukan kesalahan atau pelanggaran dalam menjalankan jabatan sehingga menimbulkan kerugian kepada orang lain, maka PPAT bertanggung gugat secara perdata untuk membayar kerugian yang diderita oleh orang lain (klien).

Apabila akibat kesalahan, kelalaian atau pelanggaran dalam praktek PPAT menimbulkan kerugian kepada seseorang dalam hal ini klien, maka orang yang dirugikan dapat mengajukan tuntutan kerugian kepada PPAT.

Suatu kelalaian, kesalahan atau pelanggaran oleh PPAT dalam menjalankan jabatan yang menimbulkan kerugian terhadap klien dapat menimbulkan akibat hukum munculnya hak dan kewajiban. Pihak yang dirugikan mempunyai hak untuk mengajukan tuntutan ganti kerugian sebagai akibat perbuatan PPAT yang telah melakukan kelalaian dalam menjalankan jabatannya. Di sisi lain PPAT berkewajiban untuk memberikan ganti rugi, biaya, dan bunga sebagai akibat kelalaian PPAT dalam menjalankan jabatannya.

Bahwa, pada diri PPAT selaku pejabat umum pembuat akta otentik melekat tanggung gugat keperdataan apabila melakukan kesalahan dalam menjalankan jabatannya.

3. Bentuk Tanggung Gugat Secara Administrasi

Terkait bentuk tanggung gugat secara administrasi atas pelanggaran yang dilakukan oleh PPAT, dalam Pasal 28 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 diatur mengenai pemberhentian, pelanggaran ringan serta pelanggaran berat yang dilarang oleh seorang PPAT sebagai berikut :

1. PPAT diberhentikan dengan hormat dari jabatannya oleh Kepala Badan karena:

- a. Permintaan sendiri;
- b. Tidak lagi mampu menjalankan tugas karena keadaan kesehatan badan atau kesehatan jiwanya, setelah dinyatakan oleh tim pemeriksa kesehatan berwenang atas permintaan Kepala Badan atau pejabat yang ditunjuk;
- c. Melakukan pelanggaran ringan terhadap larangan atau kewajiban sebagai PPAT;
- d. Diangkat sebagai PNS atau anggota TNI/POLRI.

2. PPAT diberhentikan dengan tidak hormat dari jabatannya oleh

Kepala Badan, karena:

- a. Melakukan pelanggaran berat terhadap larangan atau kewajiban sebagai PPAT;
- b. Dijatuhi hukuman kurungan/penjara karena melakukan kejahatan perbuatan pidana yang diancam hukuman kurungan atau penjara paling lama 5 (lima) tahun atau lebih berat berdasarkan putusan pengadilan yang sudah mempunyai kekuatan hukum tetap;
- c. melanggar kode etik profesi.

3. Pelanggaran ringan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c antara lain:

- a. Memungut uang jasa melebihi ketentuan peraturan perundang-undangan;

- b. Dalam waktu 2 (dua) bulan setelah berakhirnya cuti tidak melaksanakan tugasnya kembali sebagaimana dimaksud dalam Pasal 42 ayat (5);
- c. Tidak menyampaikan laporan bulanan mengenai akta yang dibuatnya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 62;
- d. Merangkap jabatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 ayat (1); dan
- e. Lain-lain yang ditetapkan oleh Kepala Badan.

4. Pelanggaran berat sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a, antara lain:

- a. Membantu melakukan permufakatan jahat yang mengakibatkan sengketa atau konflik pertanahan;
- b. Melakukan pembuatan akta sebagai permufakatan jahat yang mengakibatkan sengketa atau konflik pertanahan;
- c. Melakukan pembuatan akta di luar daerah kerjanya kecuali yang dimaksud dalam Pasal 4 dan Pasal 6 ayat (3);
- d. Memberikan keterangan yang tidak benar di dalam akta yang mengakibatkan sengketa atau konflik pertanahan;
- e. Membuka kantor cabang atau perwakilan atau bentuk lainnya yang terletak di luar dan atau di dalam daerah kerjanya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 46;
- f. Melanggar sumpah jabatan sebagai PPAT;

g. Pembuatan akta PPAT yang dilakukan, sedangkan diketahui oleh PPAT yang bersangkutan bahwa para pihak yang berwenang melakukan perbuatan hukum atau kuasanya sesuai peraturan perundang-undangan tidak hadir dihadapannya;

h. Pembuatan akta mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang oleh PPAT yang bersangkutan diketahui masih dalam sengketa yang mengakibatkan penghadap yang bersangkutan tidak berhak melakukan untuk perbuatan hukum yang dibuktikan dengan akta;

i. PPAT tidak membacakan aktanya dihadapan para pihak maupun pihak yang belum atau tidak berwenang melakukan perbuatan sesuai akta yang dibuatnya;

j. PPAT membuat akta dihadapan para pihak yang tidak berwenang melakukan perbuatan hukum sesuai akta yang dibuatnya;

k. PPAT membuat akta dalam masa dikenakan sanksi pemberhentian sementara atau dalam keadaan cuti;

l. Lain-lain yang ditetapkan oleh Kepala Badan.

Mengenai sanksi yang dapat dikenakan terhadap PPAT juga ditetapkan dalam Pasal 6 Ayat 1 Kode Etik PPAT yakni bagi anggota yang melakukan pelanggaran Kode Etik dapat dikenai sanksi berupa:

a. Teguran;

- b. Peringatan;
- c. Schorsing (pemecatan sementara) dari keanggotaan IPPAT;
- d. Onzetting (pemecatan) dari keanggotaan IPPAT;
- e. Pemberhentian dengan tidak hormat dari keanggotaan IPPAT.

Penjatuhan sanksi-sanksi tersebut disesuaikan dengan kuantitas dan kualitas pelanggaran yang dilakukan anggota tersebut (Pasal 6 Ayat 2 Kode Etik PPAT).

Dalam permasalahan ini, saat terjadi tindak pidana penggelapan yang dilakukan oleh pegawai PPAT maka pihak ketiga akan merasa dirugikan baik secara materiil maupun non materiil.

Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yaitu melaksanakan sebagian tugas pendaftaran tanah dengan membuat akta otentik. Terkait dengan kewenangan PPAT, pembayaran pajak bukan merupakan tugas dan wewenang PPAT. Pembayaran pajak merupakan kewajiban dan kewenangan dari wajib pajak itu sendiri untuk dibayarkan sendiri oleh wajib pajak. Dalam permasalahan yang dikaji oleh Penulis ini terkait penggelapan yang dilakukan oleh pegawai PPAT seharusnya PPAT tidak melakukan pelayanan tentang pembayaran BPHTB melalui PPAT.

Karena pembayaran tersebut bukan merupakan kewenangan dari PPAT.

Apabila PPAT tetap menerima pelayanan titipan pembayaran pajak maka segala risikonya tetap ditanggung oleh PPAT itu sendiri meskipun PPAT tidak turut serta melakukan tindak pidana penggelapan. Telah dijelaskan sebelumnya bahwa resiko yang dihadapi apabila PPAT masih menerima

pelayanan pembayaran pajak yaitu secara pidana, perdata dan administrasi.

Apabila ada kerugian materiil yang dialami oleh pihak ketiga maka PPAT harus mengganti kerugian tersebut.

Terhadap permasalahan terkait kelalaian Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang dilakukan oleh pegawai PPAT agar kedepannya tidak terjadi peristiwa tersebut maka cara mencegahnya PPAT tidak memberikan pelayanan pembayaran BPHTB. Karena pembayaran pajak tersebut bukan termasuk wewenang PPAT melainkan kewajiban dari wajib pajak. Apabila sudah terlanjur menerima penitipan pembayaran uang pajak tersebut apabila di lain kemudian terjadi tindak pidana maka PPAT harus menanggung segala resiko dengan mengganti kerugian yang timbul akibat kelalaiannya.

3.2. Perlindungan Hukum Terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Hal Kelalaian Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Yang Dilakukan Oleh Pegawai PPAT

3.2.1. Perlindungan Hukum Preventif

Perlindungan hukum adalah suatu perlindungan yang diberikan terhadap subyek hukum dalam bentuk perangkat hukum baik yang bersifat preventif maupun yang bersifat represif, baik yang tertulis maupun tidak tertulis. Dengan kata lain perlindungan hukum sebagai suatu gambaran dari fungsi hukum, yaitu konsep dimana hukum dapat memberikan suatu keadilan, ketertiban, kepastian, kemanfaatan dan kedamaian. Kata perlindungan hukum menunjukkan arti bahwa hukum itu melindungi sesuatu. Sesuatu yang

dilindungi oleh hukum adalah kepentingan manusia, karena memang hukum itu dibuat oleh dan untuk manusia atau masyarakat. Berangkat dari pemahaman ini, kata perlindungan hukum sebenarnya erat kaitannya dengan fungsi hukum dan tujuan hukum. Mengenai apa fungsi hukum pada umumnya ahli hukum sudah sepakat mengatakan bahwa fungsi hukum merupakan perlindungan kepentingan manusia.

Suatu perlindungan dapat dikatakan sebagai perlindungan hukum apabila mengandung unsur-unsur sebagai berikut:

- 1) Adanya pengayoman dari pemerintah terhadap warganya.
- 2) Jaminan kepastian hukum.
- 3) Berkaitan dengan hak-hak warganegara.
- 4) Adanya sanksi hukuman bagi pihak yang melanggarnya.

Perlindungan hukum dapat diartikan melindungi masyarakat dari ancaman bahaya yang datang dari sesama manusia, baik yang mengatasnamakan pribadi maupun kelompok atau lembaga. Adapun yang berpendapat bahwa, perlindungan hukum adalah suatu perlindungan yang diberikan terhadap subjek hukum dalam bentuk perangkat hukum. Perlindungan hukum ini sangat penting dan harus diperhatikan oleh para penegak hukum untuk menuju suatu hukum yang berkeadilan, berketertiban, berkepastian, dan berkedamaian. Pada prinsipnya, hukum ditujukan untuk kebahagiaan manusia dan lingkungannya. Dan juga kita perlu ketahui bahwa konsep perlindungan hukum pada masyarakat harus ditetapkan di dalam Negara Hukum.

Bentuk perlindungan hukum yang diberikan oleh suatu negara memiliki dua sifat, yaitu bersifat pencegahan (*prohibited*) dan bersifat hukuman (*sanction*). Bentuk perlindungan hukum yang paling nyata adalah adanya institusi-institusi penegak hukum seperti pengadilan, kejaksaan, kepolisian, dan lembaga-lembaga penyelesaian sengketa diluar pengadilan (non-litigasi) lainnya.

Perlindungan hukum preventif subyek hukum diberikan kesempatan untuk mengajukan keberatan atau pendapatnya sebelum suatu keputusan pemerintah mendapat bentuk yang definitif. Tujuannya adalah mencegah terjadinya sengketa. Perlindungan hukum preventif sangat besar artinya bagi tindak pemerintahan yang didasarkan pada kebebasan bertindak karena dengan adanya perlindungan hukum yang preventif pemerintah terdorong untuk bersifat hati-hati dalam mengambil keputusan yang didasarkan pada diskresi.

Perlindungan preventif terhadap PPAT terkait kelalaian Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang dilakukan oleh pegawai PPAT, antara lain:

1. PPAT tidak menerima pelayanan atau penitipan pembayaran pajak dalam hal ini pembayaran BPHTB, karena pembayaran pajak merupakan kewajiban para pihak (wajib pajak). Apabila sudah terlanjur menerima penitipan pembayaran pajak maka PPAT harus menerima resiko apabila pajak tidak terbayarkan. Selain itu penitipan pembayaran pajak tersebut

harus segera dibayarkan karena penitipan pajak merupakan amanah dari klien kepada PPAT yang harus segera dibayarkan.

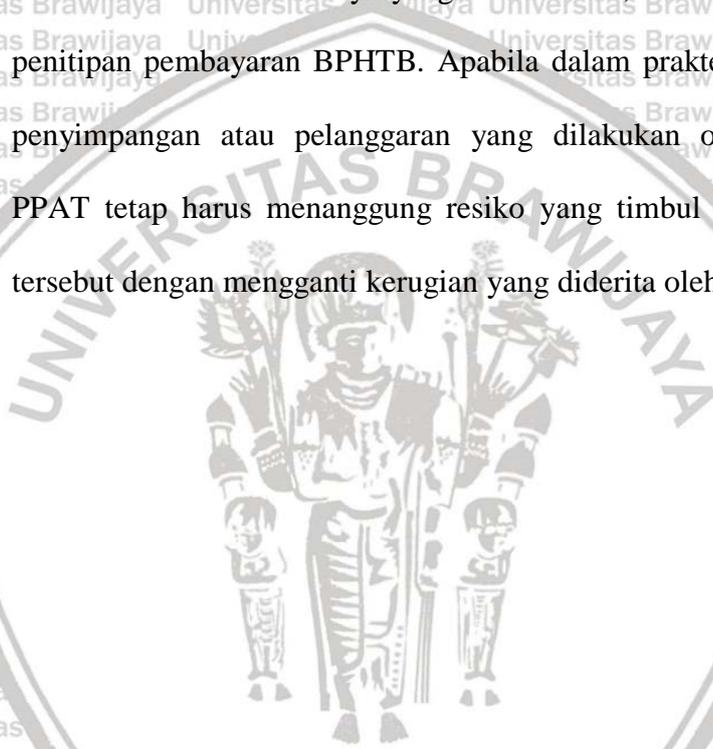
2. Apabila PPAT tetap memberikan pelayanan pembayaran pajak maka pembayaran pajak tersebut harus sepengetahuan PPAT dan tidak menyerahkan uang pajak tersebut kepada pegawainya, sehingga tidak terjadi tindak pidana yang dapat merugikan klien.

3.2.2. Perlindungan Hukum Represif

Perlindungan hukum represif terhadap PPAT terkait kelalaian Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang dilakukan oleh pegawai PPAT sebelumnya sudah dijelaskan bahwa kewenangan PPAT yang terdapat dalam Pasal 2 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 yang telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 adalah melaksanakan sebagian tugas pendaftaran tanah dengan membuat akta otentik telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.

Pembayaran BPHTB bukan merupakan kewenangan dari PPAT, namun kewenangan atau kewajiban dari wajib pajak atau para pihak yang menghadap kepada PPAT. Wajib pajak atau para pihak seharusnya membayarkan sendiri pajaknya. Hal tersebut untuk mencegah terjadinya tindak pidana atau hal-hal yang terjadi yang dapat merugikan para pihak, terutama sangat berpengaruh dalam kredibilitas PPAT dalam menjalankan

jabatannya. Karena kewajiban pembayaran pajak adalah kewajiban dari wajib pajak (para pihak) itu sendiri maka secara tidak langsung PPAT sudah terlindungi dari segala macam penyimpangan atau kerugian yang timbul akibat tindak pidana yang dapat merugikan banyak pihak. Namun pada kenyataannya PPAT dalam menjalankan jabatannya takut merasa tersaingi sehingga memberikan pelayanan penitipan pembayaran pajak sehingga tidak memikirkan resiko nantinya yang akan timbul, maka PPAT tetap menerima penitipan pembayaran BPHTB. Apabila dalam prakteknya ternyata terdapat penyimpangan atau pelanggaran yang dilakukan oleh pegawainya maka PPAT tetap harus menanggung resiko yang timbul akibat kelalaian PPAT tersebut dengan mengganti kerugian yang diderita oleh para pihak.



BAB IV PENUTUP

4.1. Kesimpulan

Dari uraian yang telah disampaikan dalam laporan penelitian ini, maka terdapat sejumlah hal yang dapat disimpulkan antara lain:

1. Bentuk tanggung gugat Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) terkait penggelapan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang dilakukan oleh pegawai PPAT terdapat beberapa aspek antara lain:

- a. Bentuk tanggung gugat PPAT secara pidana, sebagaimana dijelaskan pada

Pasal 55 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional (PERKABAN)

Nomor 1 Tahun 2006 disebutkan bahwa PPAT bertanggung jawab secara

pribadi atas pelaksanaan tugas dan jabatannya dalam setiap pembuatan

akta. Terkait dalam permasalahan ini PPAT turut bertanggung gugat secara

pidana karena dalam hal ini pegawai merupakan pelaksana harian sesuai

perintah dari PPAT, namun pada permasalahan ini terdapat unsur kelalaian

PPAT dalam mengawasi kinerja pegawainya.

- b. Bentuk tanggung gugat secara perdata, dalam hubungan pelaksanaan

jabatan PPAT apabila PPAT melakukan kesalahan atau pelanggaran dalam

menjalankan jabatan sehingga menimbulkan kerugian kepada orang lain,

maka PPAT bertanggung gugat secara perdata untuk membayar kerugian

yang diderita oleh orang lain (klien).

- c. Bentuk tanggung gugat secara administrasi, terkait atas pelanggaran yang

dilakukan oleh PPAT, dalam Pasal 28 Peraturan Kepala Badan Pertanahan

Nasional Nomor 1 Tahun 2006 diatur mengenai pemberhentian,

pelanggaran ringan serta pelanggaran berat yang dilarang oleh seorang PPAT.

a. Perlindungan Hukum Preventif terdiri atas:

- PPAT tidak menerima pelayanan atau penitipan pembayaran pajak, karena pembayaran pajak merupakan kewajiban para pihak (wajib pajak). Apabila sudah terlanjur menerima penitipan pembayaran pajak maka PPAT harus menerima resiko apabila pajak tidak terbayarkan.

Selain itu penitipan pembayaran pajak tersebut harus segera dibayarkan karena penitipan pajak merupakan amanah dari klien kepada PPAT yang harus segera dibayarkan.

- Apabila PPAT tetap memberikan pelayanan pembayaran pajak maka pembayaran pajak tersebut harus sepengetahuan PPAT dan tidak menyerahkan uang pajak tersebut kepada pegawainya. sehingga tidak terjadi tindak pidana yang dapat merugikan klien.

b. Perlindungan Hukum Represif

Pembayaran pajak BPHTB maupun PPh bukan merupakan kewenangan dari PPAT, namun kewenangan atau kewajiban dari wajib pajak atau para pihak untuk membayarkan sendiri pajaknya. Hal tersebut untuk mencegah terjadinya tindak pidana atau hal-hal yang terjadi yang dapat merugikan para pihak, karena kewajiban pembayaran pajak adalah kewajiban dari wajib pajak (para pihak) itu sendiri maka secara tidak langsung PPAT sudah terlindungi dari segala macam penyimpangan atau kerugian yang timbul akibat tindak pidana yang dapat merugikan banyak pihak.

4.2. Saran

Dari uraian yang telah disampaikan dalam laporan penelitian ini, adapun saran yang dapat diberikan antara lain:

1. Diharapkan kepada Pemerintah untuk melakukan pembinaan dan pengawasan terhadap pelaksanaan tugas PPAT yang dilakukan oleh Kepala Badan, Kepala Kantor Wilayah, maupun Kepala Kantor Pertanahan. Hal tersebut untuk mencegah agar tidak terjadi kelalaian atau peristiwa hukum yang menyangkut nama baik PPAT dalam menjalankan tugas dan jabatannya.
2. Diharapkan kepada para Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tidak menerima pelayanan penitipan pembayaran pajak karena itu bukan termasuk kewenangan dari PPAT.



DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

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

Abdul Rachmad budiono. *Pengantar Ilmu Hukum*. Malang: Bayumedia Publishing, 2005.

Adam Chazawi. *Kejahatan Terhadap Harta Benda*. Malang: Bayumedia, 2003.

Boedi Harsono. *PPAT Sejarah Tugas Dan Kewenangan, Majalah Renvoi. No. 8.44.IV*. Jakarta: 2007.

Harry Hartoyo dan Untung Supardi. *Membedah Pengelolaan Administrasi PBB dan BPHTB*. Jakarta: Mitra Wacana Media, 2010.

Husni Thamrin, *Pembuatan Akta Pertanahan Oleh Notaris*, Yogyakarta: LasksBang.

J.H., Nieuwenhuis. *Hoofdstukken Verbintenissenrecht, terjemahan*. Surabaya: Universitas Airlangga, 1985.

Lili Rasjidi dan I.B Wysa Putra. *Hukum Sebagai Suatu Sistem*. Bandung: Remaja Rusdakarya, 1993.

L.E.H. Rutten, dalam M.A. Moegi Djojodirjo, *Perbuatan Melawan Hukum Tanggung Gugat (Aansprakelijkheid) Untuk Kerugian yang Disebabkan Karena Perbuatan Melawan Hukum*, Jakarta: Pradnya Paramita, 1982.

Marihot Pahala Siahaan, SE. *Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Teori dan Praktek*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2003.

Muhammad Rusjdi. *PBB, BPHTB, dan Bea Materai*. Jakarta: Indeks, 2005.

Paul Scholten, *Struktur Ilmu Hukum, Diterjemahkan oleh B. Arief Sidharta, Dalam Seri Dasar-Dasar Ilmu Hukum*. Bandung: Penerbitan Tak Berkala No. 1 Laboratorium Fakultas Hukum Universitas Katolik Parahyangan, 1997.

Peter Mahmud Marzuki. *Pengantar Ilmu Hukum*. Jakarta: Kencana Pranada Media Group, 2008.

Peter Mahmud Marzuki. *Penelitian Hukum, Pengantar Ilmu Hukum*. Jakarta: Kencana Prenada Media, 2008.

Peter Mahmud Marzuki. *Pengantar Ilmu Hukum*. Jakarta: Kencana Prenada Media Grup, 2009.

Poerwadarminta, W.J.S. *Kamus Umum Bahasa Indonesia*. Jakarta, 1976.

Rachmat Setiawan. *Tinjauan Elementer Perbuatan Melawan Hukum*. Alumni/1982/Bandung, Bandung, 1981.

R. Soesilo. *Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP) Serta Komenta-Komentarnya Lengkap Pasal Demi Pasal*. Bogor: Politeia, 1991.

Rochim, *Modus Operandi Tindak Pidana Pajak*. Jakarta: Solusi Publishing, 2010.

Rochmat Soemitro. *Pengantar Singkat Hukum Pajak*. Bandung: PT.Eresco, 1992.

Roscoe Pound. *Pengantar Filsafat Hukum (An Introduction to the Philosophy of law) diterjemahkan oleh Mohammad Radjab*. Jakarta: Bharatara Niaga Media, 1996.

Satjipto Raharjo. *Ilmu Hukum*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2000.

Soeroro. R. *Pengantar Ilmu Hukum*. Jakarta: Sinar Grafika, 2011.

T.N. Syamsah, *Tindak Pidana Perpajakan*, Bandung: P.T. Alumni, 2011.

Urip Santoso. *Pejabat Pembuat Akta Tanah Perspektif Regulasi, Wewenang dan Sifat Akta*. Jakarta: Prenada Gramedia Grup, 2016.

Wirawan B.Ilyas dan Richard Burton. *Hukum Pajak (Teori, analisis dan perkembangannya) edisi 6*. Jakarta: Salemba Empat, 2013.

Wirjono Prodjodikoro. *Asas-asas Hukum Pidana di Indonesia*. Jakarta: Refika Aditama, 2003.

Zainal Asikin, *Pengantar Ilmu Hukum*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2012.

Zaeni Asyhadie dan Arief Rahman, *Pengantar Ilmu Hukum*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2014.

B. Undang-Undang

Kitab Undang-Undang Hukum Pidana Pasal 372

Kitab Undang-Undang Hukum Pidana Pasal 374

Peraturan Daerah Kota Malang Nomor 15 Tahun 2010 Tentang Bea

Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan dalam Lembaran Daerah

Kota Malang Tahun 2010 Nomor B Seri 1

Peraturan Daerah Kota Malang Nomor 15 Tahun 2010 Bab XIII Pasal 28

Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan yang

diundangkan pada tanggal 31 Desember 2010 dalam Lembaran

Daerah Kota Malang Tahun 2010 Nomor B Seri 1 dan Tambahan

Lembaran Daerah Kota Malang Nomor 11

Peraturan Kepala Badan Kantor Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun

2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor

37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta

Tanah dalam Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia 2006

Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan

Nasional Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2018 Tentang

Pembinaan Dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam

Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2018 Nomor 395

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 dalam Lembaran Negara

Republik Indonesia Tahun 1998 Nomor 52 dan Tambahan

Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3746 Tentang

Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah Tentang Perubahan

Atas Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 dalam Lembaran

Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 120 dan Tambahan

Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5893

Undang-Undang Nomor 6 Tahun 1983 dalam Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1983 Nomor 49 dan Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3262 yang kemudian digantikan dengan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2007 Tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan yang diundangkan pada tanggal 17 Juli 2007 dalam Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 85

Undang-Undang Nomor 13 Tahun 2003 Tentang Ketenagakerjaan dalam Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2003 Nomor 39 dan Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4279

Undang-Undang Kode Etik PPAT Pasal 3 huruf p

Undang-Undang Kode Etik PPAT Pasal 6 Ayat 1 dan Ayat 2

C. Internet

https://en.wikipedia.org/wiki/Duty_of_care . Diakses pada pukul 21.30 WIB, Tanggal 3 Juni 2018.

<http://www.hobartlegal.org.au/tasmanian-law-handbook/accidents-and-insurance/negligence/negligence-and-duty-care> Diakses pada pukul 12.00 WIB, Tanggal 4 Juni 2018.

<http://irmadevita.com/2011/waspadalah-para-notarisppat-dalam-melakukan-pembayaran-pajak/> *Info Kenotariatan dan Pertanahan*, 2011.