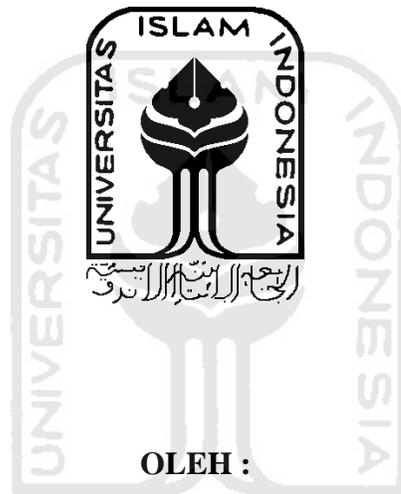


**TANGGUNG JAWAB NOTARIS DALAM PEMBUATAN PERJANJIAN
PENGIKATAN JUAL BELI YANG TIDAK SESUAI HARGA SEBENARNYA**

TESIS



OLEH :

NAMA : RIZKI INMAS PRADINISIWI, S. H
NIM : (18921071)

**PROGRAM STUDI KENOTARIATAN
PROGRAM MAGISTER FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA
2020**



**TANGGUNG JAWAB NOTARIS DALAM PEMBUATAN PERJANJIAN
PENGIKATAN JUAL BELI YANG TIDAK SESUAI DENGAN HARGA
SEBENARNYA**

Oleh :

NAMA : RIZKI INMAS PRADINISIWI, S. H
NIM : (18921071)

**Telah diujikan dihadapan Tim Penguji dalam Ujian Akhir/Tesis
Program Magister Kenotariatan dan dinyatakan
LULUS pada Jumat, 22 Januari 2021**

Pembimbing 1

Dr. Nurjihad, S.H., M.H.

Yogyakarta, 5 Februari 2021

Pembimbing 2

Rio Kustianto Wironegoro, S.H., M.Hum.

Yogyakarta, 5 Februari 2021

Anggota Penguji

Bagya Agung Prabowo, S.H., M.Hum., Ph.D **Yogyakarta, 5 Februari 2021**

Mengetahui
Ketua Program Studi Program Magister Kenotariatan
Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia



Dr. Nurjihad, S.H., M.H.

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

“Barang siapa bersungguh-sungguh, sesungguhnya kesungguhannya itu adalah untuk dirinya sendiri.”

(Q.S. Al-Ankabut: 6)

“Wahai orang-orang yang beriman, mohonlah pertolongan (Kepada Allah) dengan sabar dan shalat. Sungguh, Allah beserta orang-orang yang sabar.”

(Q.S. Al-Baqarah: 153)

“Musuh yang paling berbahaya diatas dunia ini adalah penakut dan bimbang. Teman yang paling setia hanyalah keberanian dan keyakinan yang teguh.”

~Andrew Jackson

Tesis ini kupersembahkan kepada kedua orang tua Saya, Ayah tecinta Alm. Priya Atmaja dan Ibu tercinta Azim Nasanti yang telah memberikan dukungan, pengorbanan, dan doa yang tiada pernah putus dan seluruh keluarga besar yang selalu memberi dukungan dan semangat untuk penulis serta untuk Universitas yang Saya banggakan, Universitas Islam Indonesia.

SURAT PERNYATAAN
ORISINALITAS KARYA TULIS ILMIAH MAHASISWA PROGRAM
PASCASARJANA FAKULTAS HUKUM
FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

Yang bertanda tangan dibawah ini, saya :

Nama : **Rizki Inmas Pradinisiwi, S.H**

No. Mahasiswa : **18921071**

Bahwa nama diatas adalah benar-benar mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia Yogyakarta yang telah melakukan penulisan Karya Tulis Ilmiah (**TUGAS AKHIR**) berupa **TESIS** dengan judul :

TANGGUNG JAWAB NOTARIS DALAM PEMBUATAN PERJANJIAN
PENGIKATAN JUAL BELI YANG TIDAK SESUAI HARGA SEBENARNYA

Karya Ilmial ini akan saya ajukan kepada Tim Penguji dalam Ujian Pendadaran yang diselenggarakan oleh Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia. Sehubungan dengan hal tersebut, dengan ini Saya menyatakan :

1. Bahwa karya tulis ilmiah ini benar-benar hasil karya sendiri yang dalam penyusunannya tunduk dan patuh terhadap kaidah, etika, dan norma-norma penulisan sebuah karya tulis ilmiah sesuai ketentuan yang berlaku;
2. Bahwa saya menjamin hasil karya ilmiah ini adalah benar-benar asli (Orisinil), bebas dari unsur-unsur yang dapat dikategorikan sebagai melakukan perbuatan “penjiplakan karya ilmiah (plagiat)”;
3. Bahwa meskipun secara prinsip hak milik atas karya ilmiah ini ada pada saya, namun demi untuk kepentingan-kepentingan yang bersifat akademik dan pengembangannya, saya memberikan kewenangan kepada Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia dan Perpustakaan dilingkungan Univerisitas Islam Indonesia untuk mempergunakan karya ilmiah saya tersebut.

Selanjutnya berkaitan dengan hal di atas (terutama pernyataan dalam butir nomor 1 dan 2), saya sanggup menerima sanksi baik sanksi administratif, akademik, bahkan sanksi pidana, jika saya terbukti secara kuat dan meyakinkan telah melakukan perbuatan yang menyimpang dari pernyataan tersebut. Saya juga akan bersikap kooperatif untuk hadir, menjawab, membuktikan, melakukan pembelaan terhadap hak-hak saya serta menandatangani Berita Acara terkait yang menjadi hak dan kewajiban saya, di depan “Majelis” atau “Tim” Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia yang ditunjuk oleh

Pimpinan Fakultas, apabila tanda-tanda plagiat disinyalir ada/terjadi pada karya ilmiah saya ini oleh pihak Fakultas Hukum UII.

Demikian Surat pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya, dalam kondisi sehat jasmani dan rohani, dengan sadar serta tidak ada tekanan dalam bentuk apapun dan oleh siapapun.

Yogyakarta, 05 Januari 2021



Yang membuat Pernyataan

RIZKI INMAS PRADINISIW, S.H



KATA PENGANTAR



Assalamu'alaikum Wr. Wb

Segala Puji dan Syukur bagi Allah SWT atas segala limpahan rahmatnya. Sehingga penulis dapat menyelesaikan penelitian Tesis dengan judul **TANGGUNG JAWAB NOTARIS DALAM PEMBUATAN PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI YANG TIDAK SESUAI HARGA SEBENARNYA** dengan baik dan tepat waktu.

Tesis ini disusun dan merupakan salah satu syarat untuk meraih gelar Strata 2 Magister Kenotariatan (M.Kn) pada Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia, Yogyakarta. Semoga hasil penelitian Tesis ini dapat bermanfaat. Shalawat dan salam kami haturkan kepada Nabi Muhammad SAW yang telah membawa kita dari jaman jahiliah menuju jaman yang penuh dengan ilmu pengetahuan.

Dalam penelitian tesis ini melibatkan berbagai pihak yang berkenan membantu serta memberikan bimbingan, saran-saran serta dukungan dengan baik. Oleh sebab itu penulis menyampaikan terimakasih kepada:

1. Bapak **Fathul Wahid, S.T.,M.Sc.,Ph.D** selaku Rektor Universitas Islam Indonesia.
2. Bapak **Abdul Jamil, S.H.,M.H.**, selaku Dekan Fakultas Hukum Univesitas Islam Indonesia.

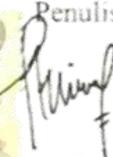
3. Bapak **Dr. Nurjihad, S.H., M.H** selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia serta sebagai Dosen Pembimbing I yang telah bersedia membagi waktu, ilmu, bimbingan dan pengalamannya sehingga Tesis ini dapat terselesaikan.
4. Bapak **Rio Kustianto Wironegoro, S.H., M.Hum** selaku Dosen Pembimbing II yang telah bersedia membagi waktu, ilmu, bimbingan dan pengalamannya sehingga Tesis ini dapat terselesaikan.
5. Bapak **Bagya Agung Prabowo, S.H., M.Hum., Ph.D** selaku Dosen Penguji yang telah bersedia membagi waktu, ilmu, bimbingan dan pengalamannya sehingga Tesis ini dapat terselesaikan.
6. Seluruh Dosen Pengajar Program Magister Kenotariatan Universitas Islam Indonesia, yang telah membekali ilmu kepada penulis yang sangat bermanfaat bagi penulis.
7. Ibu **Titin Fatonah, S.Sos.,M.Si** selaku Kapala Sub Bidang Penetapan pada Badan Keuangan dan Aset Daerah Pada Kantor Badan Keuangan dan Aset Daerah Kabupaten Sleman, yang telah berkenan meluangkan waktu untuk memperlancar dan membantu penulis dalam menyelesaikan Tesis ini.
8. Bapak **Sinto Ari Wibowo, S.H.,M.Kn** selaku Notaris dan PPAT di Kabupaten Sleman, yang telah berkenan meluangkan waktu untuk memperlancar dan membantu penulis dalam menyelesaikan Tesis ini.

9. Ibu **Anita Tri Hastusi, S.H** selaku Notaris dan PPAT di Kabupaten Sleman, yang telah berkenan meluangkan waktu untuk memperlancar dan membantu penulis dalam menyelesaikan Tesis ini.
10. Bapak **Sutarna, S.H** selaku Notaris dan PPAT di Kabupaten Sleman, yang telah berkenan meluangkan waktu untuk memperlancar dan membantu penulis dalam menyelesaikan Tesis ini.
11. Ibu **Eni Wijastuti, S.H.,M.Kn** selaku Notaris dan PPAT di Kabupaten Sleman, yang telah berkenan meluangkan waktu untuk memperlancar dan membantu penulis dalam menyelesaikan Tesis ini.
12. **Bapak Mudadi** selaku Para Pihak yang membuat Perjanjian di Kabupaten Sleman, yang telah berkenan meluangkan waktu untuk memperlancar dan membantu penulis dalam menyelesaikan Tesis ini.
13. Ayahanda tercinta **Alm Priya Atmaja, S.H** dan Ibunda tercinta **Azim Nasanti, S.H** yang telah memberikan dukungan, pengorbanan dan doa yang tiada pernah putus untuk penulis.
14. Seluruh teman-teman Magister Kenotariatan angkatan 10 Universitas Islam Indonesia.
15. Orang-orang yang menyayangi penulis yang memberikan dukungan dan doa untuk penulis yang tidak dapat disebutkan satu-persatu. Terimakasih atas doa dan dukungannya.
16. Seluruh Staf dan Karyawan Program Magister Kenotariatan Universitas Islam Indonesia.

Penulis sadar bahwa Tesis ini masih jauh dari sempurna. kritik dan saran yang membangun sangat diharapkan. Semoga tesis ini dapat bermanfaat. Amin.

Wassalamu'alaikum Wr.Wb

Yogyakarta, 05 Januari 2021

Penulis

Rizki Inmas Pradinisiwi, S.H



DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN	ii
MOTTO DAN PERSEMBAHAN.....	iii
ORISINALITAS PENELITIAN.....	iv
HALAMAN KATA PENGANTAR.....	vi
DAFTAR ISI.....	x
ABSTRAK	xiii
ABSTRACT	xiv
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah	8
C. Tujuan Penelitian	8
D. Manfaat Penelitian.....	9
E. Orisinalitas Penelitian	10
F. Telaah Pustaka.....	15
G. Metode Penelitian	26

H. Sistematika dan Kerangka Penulisan	32
BAB II NOTARIS DAN PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI	34
A. Notaris.....	34
1. Pengertian Notaris	34
2. Hak dan Kewajiban Notaris	36
3. Tugas dan Kewenangan Notaris.....	39
B. Perjanjian Pengikatan Jual Beli.....	42
1. Pengertian Perjanjian.....	42
2. Pengertian Perjanjian Pengikatan Jual Beli.....	44
3. Isi Perjanjian Pengikatan Jual Beli.....	48
4. Kewajiban Para Pihak dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli.....	52
C. Kode Etik Notaris	56
1. Pengertian Kode Etik Notaris.....	56
2. Penegakan Hukum Kode Etik Notaris.....	58
BAB III TANGGUNG JAWAB NOTARIS DALAM PEMBUATAN PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI YANG TIDAK SESUAI DENGAN HARGA SEBENARNYA DAN AKIBAT HUKUM TERHADAP PEMBUATAN PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI YANG TIDAK SESUAI DENGAN HARGA SEBENARNYA	60

A. Tanggung Jawab Notaris dalam Pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual	
Beli yang tidak sesuai dengan harga sebenarnya	60
B. Akibat Hukum terhadap Pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang	
tidak sesuai dengan harga sebenarnya	76
BAB IV PENUTUP	88
DAFTAR PUSTAKA	90



ABSTRAK

Penulisan hukum ini bertujuan untuk mengetahui, mendiskripsikan, dan mengkaji Tanggung Jawab Notaris Dalam Pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Yang Tidak Sesuai Harga Sebenarnya dan Akibat Hukum terhadap Perjanjian Pengikatan Jual Beli Yang Tidak Sesuai Harga Sebenarnya. Jenis penelitian ini adalah Empiris yaitu menekankan pada permasalahan yang diteliti berdasarkan kenyataan-kenyataan yang ada dan berkembang dalam masyarakat atau penelitian yang bersumber dari data primer. Wawancara dilakukan berdasarkan pedoman wawancara. Data dianalisa dengan metode kualitatif dan disajikan dengan deskriptif. Berdasarkan hasil penelitian bahwa *Pertama*, tanggung jawab Notaris dalam pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang tidak sesuai harga sebenarnya bahwa Notaris tidak bertanggung jawab atas kebenaran materiil terhadap PPJB karena Notaris hanya menuangkan atau mengkonstantir kehendak para pihak kedalam akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). Notaris hanya membuat isi perjanjian berdasarkan kesepakatan para pihak. Selain itu, notaris sudah melakukan usaha sebaik-baiknya dengan melakukan tindakan preventif seperti menuliskan secara rinci, detail, selengkap-lengkapunya dan mengklarifikasi berdasarkan keterangan dari para pihak, sehingga tanggung jawabnya terletak pada para pihak. *Kedua*, akibat hukum terhadap Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tidak sesuai dengan harga sebenarnya yaitu akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang dibuat Notaris tersebut sudah tidak memenuhi syarat objektif, yaitu suatu hal tertentu dan causa yang halal karena harga dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tidak sesuai dengan harga sebenarnya sehingga akta tersebut otomatis batal demi hukum.

Kata – kata Kunci : Perjanjian Pengikatan Jual Beli, Notaris, Kode Etik Notaris

ABSTRACT

The purpose of this legal writing are to find out, describe, and review the Notary's Responsibilities in Making a Sale and Purchase Agreement that does not Match the Actual Price and the Legal Consequences a Sale and Purchase Agreement that does not Match the Actual Price. The type of research is Empirical, which emphasizes the problems on existing and developing facts in society or research that comes from primary data. The primary data is collected through interview with informants. The interview was conducted based on interview guidelines. The data were analyzed using qualitative methods and presented descriptively. Based on the research that *First*, the Notary's responsibility in making the Sale and Purchase Agreement that does not match the actual price, is that the Notary is not responsible for the material truth of PPJB because the Notary only states the will of the parties into the Deed of the Sale and Purchase Agreement (PPJB). The notary only makes the contents of the agreement based on the agreement of the parties. In addition, the notary has done his best by taking preventive action such as writing down in detail, completely, and clarifying based on information from the parties, so that the responsibility lies with the parties. *Second*, consequences of the Sale and Purchase Agreement (PPJB) that does not match with the actual price, namely the Deed of Sale and Purchase Agreement (PPJB) which made by Notary is agreement does not meet the objective requirements, namely a certain thing and a lawful (halal) cause because the Sale and Purchase Agreement (PPJB) does not match the actual price so that the deed is automatically null and void.

Keywords: Sale and Purchase Agreement, Notary, Notary's Code of Ethics

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Notaris menurut Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris adalah Pejabat Umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang ini atau berdasarkan undang-undang lainnya. Akta autentik tersebut sebagai kewenangan Notaris dibuat oleh Notaris untuk dapat digunakan oleh masyarakat. Hasil produk akta yang dibuat oleh Notaris memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna di hadapan pengadilan. Besarnya kewenangan notaris sesuai dengan landasan filosofis penyusunan akta autentik sebagaimana tercantum dalam Undang-Undang Nomor 2 tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris untuk menjamin kepastian, ketertiban, dan sebagai bentuk perlindungan hukum terhadap setiap Warga Negara Indonesia.

Kepastian hukum (*Legal certainty*) disini untuk menjamin hak dan kewajiban warga negara atau para pihak. Sedangkan ketertiban hukum memberikan keteraturan terhadap masyarakat bahwa berdasarkan sumber-sumber hukum yang ada khususnya di dalam Undang-Undang, masyarakat dapat teratur serta menaati peraturan dengan baik karena memiliki dasar

peraturan yang sama. Pengertian Perlindungan hukum (*Legal protection*) lebih memberikan rasa aman kepada masyarakat maupun para pihak.¹ Jabatan notaris memiliki wewenang yang cukup besar, baik dari segi kekuatan pembuktian maupun kewenangan yang dimilikinya sehingga siapapun harus terikat dengan akta Notaris tersebut. Saat ini daya kesadaran hukum masyarakat mulai terbentuk, masyarakat mulai terbuka pemikirannya dengan melibatkan notaris di setiap membuat perjanjian. Tujuannya agar perjanjian tersebut memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna, sehingga keautentikannya tidak dapat disangkal kembali di hadapan pengadilan.

Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) memiliki kewenangan masing-masing. Pasal 15 huruf (f) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris menjelaskan bahwa Notaris memiliki kewenangan dalam membuat akta pertanahan. Hingga saat ini Pasal 15 huruf (f) masih menjadi perdebatan di kalangan akademisi, praktisi notaris, dan PPAT. Akibat Pasal ini menimbulkan suatu interpretasi hukum terhadap kewenangan Notaris dan PPAT yang sama-sama berwenang membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan. Hal tersebut secara praktek belum merubah kewenangan Notaris dan PPAT. PPAT berwenang membuat akta yang sebagaimana diatur di Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat

¹ Salim HS, *Teknik Pembuatan Akta Satu: Konsep Teoritis, Kewenangan Notaris, Bentuk dan Minuta Akta*, Cetakan Pertama, Edisi Pertama, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2015, hlm. 22.

Akta Tanah yaitu melaksanakan 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.

Perbuatan hukum sebagaimana yang dimaksud pada ayat (1) di Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 adalah PPAT berwenang dalam membuat akta jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan ke dalam perusahaan (*inbrens*), pembagian hak bersama, pemberian Hak Guna Bangunan/ Hak Pakai atas tanah Hak Milik, Pemberian Hak Tanggungan dan Pemberian Kuasa Membebankan Hak Tanggungan. Hal ini juga berlaku terhadap Notaris. Secara praktek Notaris berwenang dalam membuat akta pengikatan jual beli tanah. Jadi pada dasarnya ada perbedaan yang cukup fundamental antara kewenangan PPAT dan Notaris. Namun tidak selamanya implementasi dari peraturan tersebut berjalan secara baik. Apalagi perjanjian yang dibuat oleh Notaris tersebut adalah jenis dari pengikatan jual beli tanah yang notabene rentan terhadap persengketaan jika notaris tidak mencermati secara hati-hati latar belakang dibuatnya akta pengikatan jual beli tanah tersebut. Perjanjian yang dibuat oleh Notaris adalah perjanjian yang memiliki jangka waktu. Ketika syarat dari perjanjian jual beli tanah tersebut akan berakhir dan digantikan dengan pembuatan akta jual beli tanah yang dibuat di hadapan PPAT. Ketika Akta perjanjian pengikatan jual beli itu dibuat, bukan untuk menghilangkan

fungsi dari akta jual beli tanah itu sendiri sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) sebagai dasar hukum atas peralihan hak atas tanah namun hanya perjanjian biasa saja yang mengikat para pihak sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1313 KUHPerdara. Pasal tersebut menyebutkan bahwa “suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”. Subekti memberikan definisi perjanjian adalah “Suatu peristiwa dimana seorang berjanji pada orang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal”.²

Perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) merupakan ikatan awal antara penjual dan pembeli sehingga tidak mengikat tanah. Tanah sebagai objek jual beli dengan kata lain tidak menyebabkan beralihnya hak kepemilikan atas tanah dari pihak penjual kepada pihak pembeli. Dalam Akta PPJB disebutkan bahwa pihak penjual sepakat untuk menjual tanahnya kepada pihak pembeli yang telah disepakati, namun prosesnya belum dapat dilaksanakan karena sebab tertentu yang harus dipenuhi oleh para pihak. Oleh karena itu PPJB melahirkan hak dan kewajiban untuk memenuhi prestasi dan kontra prestasi antara para pihak yang mengikatkan diri sebagaimana ketentuan-ketentuan yang disepakati dan dituangkan dalam perjanjian. Namun dalam praktek, eksistensi dari pengikatan jual beli tanah ini tidak selalu berjalan lancar atau bahkan rentan terhadap

² Subekti, *Hukum Perjanjian*, Cetakan 12, Intermedia, Jakarta, 2008, hlm. 1.

permasalahan hukum. Permasalahan yang terjadi dalam prakteknya belum tentu seluruh para pihak dapat melanjutkan akta pengikatan jual beli ke akta jual beli sehingga pihak penjual dan pembeli tidak memberikan keterangan secara benar (beriktikad buruk) dalam penentuan nilai nominal perjanjian pengikatan jual beli yang tidak sesuai dengan harga sebenarnya, khususnya di Kabupaten Sleman agar Pajak Penghasilan (PPH) yang diatur dalam Pasal 1 ayat (1) dan (2) Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2016 Tentang Pajak Penghasilan Atas Penghasilan dari Pengalihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan, dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Atas Tanah dan/atau Bangunan Beserta Perubahannya, yang dikenakan pada penjual agar tidak terlalu tinggi apabila melanjutkan akta pengikatan jual beli ke akta jual beli.³

Tidak menutup kemungkinan nilai transaksi yang ditentukan oleh petugas pajak justru tidak sesuai dengan kenyataan yang sebenarnya karena tidak adanya kepastian mengenai nilai transaksi. Pihak Kantor Pajak Pratama (KPPratama) telah memiliki standarisasi dari setiap daerah mengenai harga-harga objek tanah,⁴ tetapi dengan ditambah bukti pengikatan jual beli bisa dibuat bahan pertimbangan atau bukti autentik dan bisa dipertanggungjawabkan tentang isi dari pengikatan jual beli tersebut. Pada implementasinya pengikatan

³ Supriadi, *Etika dan Tanggung Jawab Profesi Hukum di Indonesia*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2006) hlm. 12.

⁴ Ady Supratno "Pengaruh Perubahan Zona Nilai Tanah Dan Nilai Jual Objek Pajak Bangunan Terhadap Penerimaan Pajak Bumi Dan Bangunan Perdesaan Dan Perkotaan Kabupaten Sambas", Artikel Ilmiah, Program Studi Magister Ilmu Ekonomi Fakultas Ekonomi Dan Bisnis Universitas Tanjungpura, hlm.2.

jual beli ini ada yang menuai permasalahan, namun ada juga yang justru sangat terbantu karena setelah pengikatan selesai, bisa dilanjut dengan melakukan pendaftaran hak atas tanah dengan membuat akta jual beli di hadapan PPAT.⁵ Menurut penulis jika pengikatan jual beli tanah tersebut dapat terlaksana dengan baik tanpa menimbulkan permasalahan, artinya Notaris dengan wewenangnya sebagai pejabat umum, dengan turut membantu kelancaran pendaftaran tanah di Indonesia. Namun yang jadi permasalahan, bagaimana jika setelah pengikatan jual beli dibuat, timbul kendala sehingga keberlanjutan pengikatan jual beli ini menjadi terhambat untuk bisa dialihkan penguasaan hak atas tanah nya dengan membuat Akta Jual Beli (AJB) karena dalam membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) seharusnya Para Pihak memasukan sesuai dengan harga sebenarnya tetapi kenyataannya masih banyak orang yang mengelabui nilai Perjanjian Perikatan Jual Beli (PPJB) tidak sesuai dengan nominal sebenarnya khususnya di Kabupaten Sleman.

Meskipun tidak ada ketentuan khusus di Peraturan Perundang-Undangan terkait Notaris harus bertanggung jawab terhadap akta pengikatan jual beli tanah, namun menurut penulis Notaris memiliki tanggung jawab secara moral untuk melakukan kehati-hatian dalam membuat akta pengikatan jual beli tanah demi meminimalisir terhentinya keberlanjutan peralihan hak atas tanah

⁵ Made Ara Denara Asia Anasangsa, "Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dalam Transaksi Peralihan Hak atas Tanah dan/ atau Bangunan", Artikel ilmiah , Fakultas Hukum Universitas Udayana, Bali, 2020, hlm. 4.

tersebut di hadapan PPAT. Hal ini karena Notaris diberi kewenangan dalam membuat akta autentik sebagaimana yang diatur di Pasal 15 Undang-Undang Nomor 2 tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, jadi secara tidak langsung atas wewenangnya tersebut selayaknya Notaris bertanggung jawab terhadap syarat-syarat formal dengan menerapkan asas kehati-hatian agar akta tersebut bisa menjadi akta notariil yang bisa dipertanggungjawabkan.⁶

Notaris mempunyai kewenangan untuk menjelaskan isi akta kepada para pihak dan sungguh-sungguh telah dimengerti oleh para pihak, yaitu dengan cara membacakan sehingga menjadi jelas isi dari akta notaris, serta memberikan akses informasi, termasuk akses terhadap Peraturan Perundang-Undangan terkait terhadap para pihak penandatanganan akta.⁷ Sebelum dibuatnya pengikatan jual beli tanah, Notaris dituntut untuk memperhatikan secara selektif mengenai dasar pertimbangan para pihak ketika ingin membuat akta pengikatan jual beli tanah. Notaris melakukan kajian dan mengkonstatir latar belakang terlebih dahulu terhadap kemungkinan keberlanjutan akta, hal ini berdampak terhadap kelancaran proses pengikatan jual beli tanah agar dapat diteruskan menjadi akta jual beli di hadapan PPAT.⁸

⁶ Roesnastiti Prayitno, *Bahan Kuliah Kode Etik*, Universitas Indonesia, Depok, September 2018, hlm. 62.

⁷ Abdul Ghofur Anshori, *Lembaga Kenotariatan Indonesia Perspektif Hukum dan Etika*, Cetakan Kedua, UII Press, Yogyakarta, 2010, hlm. 37.

⁸ Supriadi, *Op.Cit*, hlm. 13.

Perlu dilakukan pengkajian lebih lanjut. Bagaimana Tanggung Jawab Notaris dalam Pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang tidak sesuai dengan harga sebenarnya dan bagaimana Akibat Hukum terhadap Pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang tidak sesuai dengan harga sebenarnya. Dengan demikian hal ini yang menjadikan penulis melakukan penelitian hukum berjudul “Tanggung Jawab Notaris dalam Pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang tidak sesuai harga sebenarnya”

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana Tanggung Jawab Notaris dalam Pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang tidak sesuai dengan harga sebenarnya ?
2. Bagaimana Akibat Hukum terhadap Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang tidak sesuai dengan harga sebenarnya ?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan yang ingin dicapai penulis melalui penelitian ini dapat di golongan menjadi 2 (dua) kelompok, Yaitu:

1. Tujuan Obyektif :
 - a. Untuk mengetahui dan mengkaji Tanggung Jawab Notaris dalam Pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang tidak sesuai dengan harga sebenarnya.
 - b. Untuk mengetahui dan mengkaji Akibat Hukum terhadap Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang tidak sesuai dengan harga sebenarnya.

2. Tujuan Subyektif :

- a. Untuk memperoleh data dan informasi sebagai bahan utama dalam menyusun penelitian hukum (tesis) agar dapat memenuhi persyaratan akademis guna memperoleh gelar magister kenotariatan;
- b. Untuk memperluas pengetahuan dan pengalaman serta pemahaman aspek hukum di dalam teori dan praktek penulis dalam bidang hukum kenotariatan terkait Tanggung Jawab Notaris dalam Pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang tidak sesuai dengan harga sebenarnya dan akibat hukum nya;
- c. Untuk menerapkan ilmu dan teori-teori hukum yang telah penulis peroleh agar dapat memberikan kontribusi positif bagi perkembangan ilmu pengetahuan di bidang hukum kenotariatan.

D. Manfaat Penelitian

Manfaat penelitian ini diharapkan dapat memiliki kegunaan bagi ilmu pengetahuan maupun pembangunan masyarakat luas pada umumnya dan notaris pada khususnya

1. Secara teoritis manfaat dari penelitian ini adalah memberikan sumbangan ilmu pengetahuan hukum dan menambah bahan-bahan informasi kepustakaan dibidang hukum pada umumnya dan hukum kenotariatan pada khususnya;

2. Secara praktis, diharapkan bermanfaat bagi para notaris berkaitan dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli.

E. Orisinalitas Penelitian

Materi dan permasalahan pokok yang akan penulis kaji, belum pernah diteliti oleh pihak lain dan masih original keasliannya. Karya tulis yang meneliti seputar Perjanjian Akta Pengikatan Jual Beli Tanah, namun dalam substansi permasalahan tersebut baik berupa topik, judul, rumusan masalah, berbeda dengan tulisan tesis yang penulis angkat. Karya ilmiah tersebut antara lain :

No	Nama	Pemanding
1	Rafa Firas dari Program Studi Kenotariatan Universitas Islam Indonesia.	Dalam judulnya yakni Status dan Akibat Hukum atas Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah yang dilakukan oleh Pewaris terhadap Ahli Waris. Penelitian ini membahas tentang apakah perjanjian pengikatan jual beli yang dilakukan melalui lisan sah atau dalam kasus yang telah dipaparkan dan memiliki kekuatan hukum, dengan meninggalnya salah satu pihak dalam perjanjian tersebut apakah harus dilakukan perjanjian baru dengan ahli warisnya, dan upaya hukum apa yang harus

		<p>dilakukan oleh ahli waris dalam permasalahan hukum tersebut.⁹</p> <p>Perbedaan penelitian ini adalah penelitian diatas membahas Status dan Akibat Hukum atas Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah yang dilakukan oleh Pewaris terhadap Ahli Waris. Sedangkan yang membedakan, <i>Pertama</i> tempat penelitian, Penulis mengkhususkan penelitian ini di Kabupaten Sleman. Kedua, rumusan masalah dan fokus penelitian yang berbeda. Rumusan masalah penulis lebih fokus terhadap Tanggung Jawab Notaris dalam Pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Akibat Hukum nya.</p>
2	Wishnu Febrizha Arvendha, dari Program Studi Kenotariatan Universitas Airlangga	Dalam judulnya yakni Peranan Notaris dalam Pembuatan Akta Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah oleh. Penelitian ini membahas tentang perjanjian pengikatan

⁹ Rafa Firas, "Status dan Akibat Hukum atas Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah yang dilakukan oleh Pewaris Terhadap Ahli Waris". Tesis, Magister Kenotariatan Universitas Islam Indonesia, Yogyakarta, 2018, hlm.2.

		<p>jual beli hak atas tanah dalam praktek notaris dan peranan Notaris untuk menghindari timbulnya sengketa dari akta pengikatan jual beli.¹⁰</p> <p>Jadi Perbedaan yang signifikan, dalam penelitian diatas membahas tentang alasan atau faktor masyarakat memilih pengikatan jual beli tanah serta cara pencegahan agar menghindari sengketa dikemudian hari. Sedangkan yang membedakan adalah pertama tempat penelitian, Penulis mengkhususkan penelitian ini di Kabupaten Sleman. Kedua, rumusan masalah dan fokus penelitian yang berbeda. Rumusan masalah penulis lebih fokus terhadap Tanggung Jawab Notaris dalam Pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang tidak sesuai dengan Harga sebenarnya dan Akibat Hukum terhadap Nilai Nominal Perjanjian</p>
--	--	--

¹⁰ Wishnu Febrizha Arvendha, "Peranan Notaris Dalam Pembuatan Akta Pengikatan Jual Beli Hak atas Tanah", Tesis, Magister Kenotariatan Universitas Airlangga, Surabaya, 2010, hlm.3.

		Pengikatan Jual Beli yang tidak sesuai dengan Harga Sebenarnya.
3	Muhammad Nizam Fanani dari Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Gadjah Mada	Dalam judulnya yakni Pemanfaatan Lembaga Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dalam Praktik Pembuatan Akta Notaris di Kabupaten Magelang. Penelitian ini membahas tentang faktor-faktor apa saja yang menjadi penyebab dibuatnya perjanjian pengikatan jual beli tanah sebelum dilakukan perjanjian jual beli dan bagaimana kekuatan yuridis perjanjian pengikatan jual beli tanah dibandingkan dengan akta jual beli tanah. ¹¹ Perbedaan penelitian ini adalah Pertama, Lokasi penelitian yang mana penelitian penulis berada di Kabupaten Sleman sedangkan milik Muhammad Nizam berada di Kabupaten Magelang. Kedua, Fokus Penelitian yang berbeda. Penulis lebih

¹¹ Muhammad Nizam Fanani, “Pemanfaatan Lembaga Perjanjian Pengikatan Jual Beli dalam Praktik Pembuatan Akta Notaris di Kabupaten Magelang”, Tesis, Magister Kenotariatan Program Pascasarjana Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta, 2012, hlm 10

		<p>fokus kepada Tanggung Jawab Notaris dalam Pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang tidak sesuai dengan Harga sebenarnya. Sedangkan penelitian milik Muhammad Nizam terfokus terhadap faktor-faktor yang menyebabkan pengikatan jual beli beserta membandingkan kekuatan yuridis antara pengikatan jual beli tanah dan akta jual beli tanah.</p>
4	<p>Odilia Chrisanta Budisantoso dari Program Studi Magister Kenotariatan Gadjah Mada.</p>	<p>Dalam judulnya yakni Tanggung Jawab Notaris dalam Pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PJB) Ganda (Studi Kasus Notaris NKA di Kota Denpasar). Penelitian ini membahas tentang Akta manakah yang mempunyai kekuatan hukum yang sah jika terdapat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PJB) ganda yang dibuat oleh seorang Notaris dan Bagaimana tanggung jawab hukum seorang Notaris terhadap salah satu pembeli sebagai pihak</p>

		<p>yang dirugikan.¹² Perbedaan penelitian diatas dengan yang ditulis oleh penulis terletak pada obyek kajian dan lokasi penelitian. Pada penelitian diatas lebih membahas tentang keabsahan pengikatan jual beli tanah bertingkat dan akibat hukum dari perbuatan tersebut sedangkan yang diteliti oleh penulis mengenai Tanggung Jawab Notaris dalam Pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang tidak sesuai dengan Harga sebenarnya dan Akibat Hukum terhadap Nilai Nominal Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang tidak sesuai dengan Harga Sebenarnya di Kabupaten Sleman.</p>
--	--	---

F. Telaah Pustaka

1. Pengertian Notaris Sebagai Pejabat Pembuat Akta

¹² Odilia Chrisanta Budisantoso, "Tanggung Jawab Notaris dalam Pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PJB) Ganda (Studi Kasus Notaris NKA di Kota Denpasar)", Tesis, Magister Kenotariatan Program Pascasarjana Universitas Gadjah Mada, hlm.8.

Notaris pada dasarnya berasal dari kata “*Notarius*” nama yang diberikan oleh orang-orang Romawi yang tugasnya menjalankan pekerjaan menulis secara cepat pada masa itu. Notaris dalam Bahasa Inggris disebut sebagai notary, sedangkan dalam Bahasa Belanda dengan *van notaris*, mempunyai peranan penting dalam lalu lintas hukum, dibidang hukum keperdataan, karena notaris sebagai pejabat publik yang mempunyai kewenangan untuk membuat akta dan kewenangan lainnya.¹³ Dengan demikian pengertian notaris yang dikenal saat ini telah mengalami perkembangan yang sangat pesat dan berbeda dengan pengertian notaris pada awal kemunculannya.¹⁴

Notaris adalah pejabat umum (*openbaar ambtenaar*) khusus (satu-satunya) yang berwenang untuk membuat akta-akta tentang segala tindakan, perjanjian dan keputusan-keputusan yang oleh perundang-undangan umum diwajibkan, atau para yang bersangkutan menghendaki supaya dinyatakan dalam surat autentik, menetapkan tanggalnya, menyimpan akta-akta dan mengeluarkan grosse, Salinan dan kutipannya, semuanya itu sepanjang pembuatan akta-akta itu tidak juga diwajibkan kepada pejabat-pejabat lain atau khusus menjadi kewajibannya.¹⁵

¹³ Salim HS, *Op.Cit*, hlm 33.

¹⁴ Rimawati dan kawan-kawan, *Notaris: Peluang Karir Lulusan Fakultas Hukum*, Cetakan Pertama, Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta, 2010, hlm 7.

¹⁵ R.Soesanto, *Tugas, Kewajiban dan Hak-Hak Notaris Wakil Notaris (Sementara)*, Cetakan Kedua, Padnya Paramita, Jakarta, 1982, hlm 34, dikutip berdasarkan Stb. 1860 nomor 31.

2. Dasar Hukum Notaris

Landasan keberadaan Notaris di Indonesia terdapat dalam Pasal 1868 BW yang menyatakan Akta autentik adalah suatu akta yang di dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-Undang, dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat mana akta dibuatnya. Selama Pasal 1868 BW tersebut ada maka aksistensi notaris akan terus mendapat pengakuan dan senantiasa di butuhkan oleh masyarakat. Pejabat umum yang dimaksud oleh Pasal 1868 BW hanyalah Notaris, karena hingga saat ini tidak ada satupun Undang-Undang yang mengatur tentang pejabat umum selain Undang-Undang Jabatan Notaris.

Sedangkan landasan yuridis tentang keberadaan Notaris tercantum dalam pertimbangan hukum Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, disebutkan bahwa “Notaris sebagai pejabat umum yang menjalankan profesi dalam memberikan jasa hukum kepada masyarakat, perlu mendapatkan perlindungan dan jaminan demi tercapainya kepastian hukum.”¹⁶ Landasan yuridis pengaturan tentang Notaris, diantaranya adalah:

- a. Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas;
- b. Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris;

¹⁶ Husni Thamrin, *Pembuatan Akta Pertanahan Oleh Notaris*, Cetakan II, Edisi Revisi, Laksbang Pressindo, Yogyakarta, 2011, hlm. 73

- c. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris;

Pengaturan tentang Jabatan Notaris dituangkan dalam bentuk Undang-Undang karena banyak masalah yang terjadi pada Notaris di dalam melaksanakan kewenangannya, seperti digugat atau di laporkan ke penegak hukum oleh para pihak. Dengan adanya masalah seperti itu maka Notaris perlu mendapatkan perlindungan hukum dari negara, yang dituangkan dalam bentuk Undang-Undang.¹⁷

3. Akta Notaris dan Jenis-Jenis Akta Notaris

Akta Notaris disebut juga sebagai akta yang autentik yang dibuat di hadapan atau oleh Notaris yang memenuhi syarat yang telah ditentukan oleh Undang-Undang Jabatan Notaris. Sedangkan Akta autentik memiliki pembuktian yang sempurna. Tulisan-tulisan autentik berupa akta autentik, yang dibuat dan dalam bentuk yang sudah ditentukan oleh Undang-Undang, dibuat di hadapan pejabat-pejabat (pegawai umum) yang diberi wewenang dan di tempat dimana akta tersebut dibuat.

Kesempurnaan akta Notaris sebagai alat bukti, harus dilihat sesuai dengan aslinya, tidak perlu ditafisirkan lain, selain sesuai dengan akta tersebut dan harus memenuhi syarat sahnya suatu perjanjian berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdara dan secara materiil harus mengikat pada para pihak yang

¹⁷ Salim HS, *Op.Cit*, hlm 36.

membuatnya (Pasal 1338 KUHPdata) sebagai suatu perjanjian yang harus ditepati oleh para pihak (*pacta sun servanda*). Jadi perbedaan akta Notaris dengan akta autentik adalah akta Notaris sudah pasti autentik, tetapi akta autentik bisa juga akta Notaris. Menurut Jenisnya akta Notaris dibagi menjadi 2 (dua) yaitu :¹⁸

1) *Ambtelijk Actee* (Akta Relas atau Akta Pejabat)

Menurut Salim HS, Akta Relas adalah surat tanda bukti yang dibuat Notaris tentang apa yang dipandanginya, diketahuinya, atau diperhatikan (dilihat) dan disaksikan tentang terjadinya suatu perbuatan atau peristiwa secara langsung.¹⁹ Menurut Dr Mulyoto, SH, Mkn, Akta Relas adalah akta yang dibuat oleh Notaris, sepenuhnya tanggung jawab Notaris karena yang dimuat dalam akta itu apa yang dilihat, didengar, diputuskan kemudian dirumuskan oleh Notaris dalam akta. Menghendaki para penghadap untuk dimuatkan dalam akta. Tanggung Jawabnya lebih besar karena notaris yang merumuskan apa yang terjadi sampai keluarnya nomor akta.²⁰ Dapat disimpulkan bahwa unsur-unsur

¹⁸ *Ibid*, hlm 38.

¹⁹ A.A Andi Prayitno, *Pengetahuan Praktis Tentang Apa dan Siapa Notaris di Indonesia*, Putra Media Nusantara, Surabaya, 2010, hlm 69 dikutip dari Salim HS, *Teknik Pembuatan Akta Satu (Konsep Teoritus, kewenangan Notaris, Bentuk dan Minuta Akta)*, Cetakan Pertama, Raja Grafindo Persada, Cetakan Pertama, 2015, hlm 90.

²⁰ Mulyoto, *Perjanjian (Tehnik, cara membuat, dan hukum perjanjian yang harus dikuasai)*, Cikrawala Media, 2011, hlm 10.

akta relaas adalah memiliki surat tanda bukti, yang dilihat dan disaksikan, adanya peristiwa dan langsung.

Landasan Hukum akta relaas diatur di dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris dan terdapat pada Peraturan Perundang-undangan yang lainnnya.

2) *Partij Actee* (Akta Para Pihak)

Akta para pihak adalah jenis akta yang paling banyak diminta dan dibuat oleh Notaris dan PPAT, yaitu akta yang mengatur tentang hubungan hukum antara orang yang satu dengan orang yang lainnya. Menurut Salim HS, akta para pihak adalah surat tanda bukti yang dibuat di muka dan di hadapan Notaris, yang memuat kehendak dan pernyataan para pihak atau penghadap yang dituangkan dalam bentuk akta Notaris. Menurut Dr. Mulyoto SH, Mkn, akta yang dibuat di hadapan Notaris. Notaris hanya mengkonstatir/menuangkan apa yang dikendaki para pihak untuk dimuat di dalam akta. Tanggung Jawab Notaris lebih ringan daripada Akta Relaas karena ikut kehendak para pihak.²¹

Ketentuan mengenai akta para pihak diatur dalam Buku IV KUHPerdata tentang pembuktian dan Daluarsa (ada 24 Pasal, dimulai

²¹ Mulyoto, *Op.Cit*, hlm 9.

dari 1867-1894); Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (dalam Pasal 60 ayat (1) berkaitan dengan pencatatan akta dalam daftar akta); Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris (Terdapat dalam Pasal 1 ayat (7) berkaitan dengan konsep teoritis tentang akta autentik yang dibuat di hadapan Notaris dan Pasal 38 tentang bentuk akta autentik).

4. Kekuatan Pembuktian Akta Notaris

Berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 702 K/Sip/1973

Kedudukan akta Notaris sebagai akta Autentik yaitu :

- 1) Akta Notaris tidak dapat dibuktikan oleh hakim
- 2) Fungsi Notaris hanya mencatatkan atau menulis atau menuangkan apa yang dikehendaki oleh para penghadap ke dalam aktanya. Notaris hanya mengkonstatir apa yang dikemukakan para penghadap untuk ditulis dalam akta yang dibuatnya.
- 3) Tidak ada kewajiban bagi Notaris untuk menyelidiki secara materiil kebenaran pernyataan atau apapun yang dikemukakan para penghadap kepadanya. Apabila terbukti bahwa pernyataan yang disampaikan oleh penghadap palsu atau keliru, maka hal tersebut tidak dapat dipertanggungjawabkan kepada Notaris, tetapi kepada penghadap yang menyampaikan keterangan pernyataan tersebut.

5. Pengertian Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah

Pengertian Perjanjian terdapat dalam Bab II Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) tentang Pengikatan-pengikatan yang dilahirkan dari kontrak atau perjanjian. Kata sepakat merupakan salah satu syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata.

Perjanjian berdasarkan definisi yang diberikan dalam Pasal 1313 KUHPerdata, adalah suatu persetujuan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Pasal 1313 KUHPerdata menimbulkan suatu hubungan antara 2 (dua) orang yang dinamakan pengikatan, Meskipun demikian, menurut pendapat para sarjana hukum perdata bahwa definisi perjanjian yang terdapat di Pasal 1313 KUHPerdata tidak lengkap dan terlalu luas. Tidak lengkap karena yang dirumuskan mengenai perjanjian sepihak saja dan definisi tersebut dapat mencakup hingga perjanjian perkawinan.²²

Sedangkan definisi dari perjanjian jual beli (PJB), menurut R. Subekti menyatakan bahwa PJB adalah perjanjian antara pihak penjual dan pihak pembeli sebelum dilaksanakannya Akta Jual Beli (AJB) dikarenakan adanya halangan-halangan antara lain sertifikat belum ada karena masih dalam proses atau karena masih dalam proses atau karena belum terjadinya

²² Mariam Darus Badruzaman dan kawan-kawan, *Kompilasi Hukum Pengikatan, Dalam Rangka Memperingati Memasuki Masa Purna Bakti Usia 70 Tahun*, Cetakan Pertama, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2001, hlm.65.

pelunasan harga, sedangkan para pihak sudah bersepakat untuk melakukan jual beli hak atas tanah.²³

Menurut Maria S.W Soemardjono mengungkapkan bahwa perjanjian jual beli (PJB) merupakan kesepakatan dua pihak untuk melaksanakan prestasi masing-masing di kemudian hari, yakni melaksanakan Akta Jual Beli (AJB) di PPAT sebagai bukti peralihan hak, serta untuk mewujudkan kepastian hukum dalam setiap perbuatan hukum jual beli hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun, apabila bangunan telah selesai, bersertifikat, dan telah memiliki izin layak huni.²⁴

Herlien Budiono menyatakan bahwa perjanjian bantuan berfungsi dan mempunyai tujuan untuk mempersiapkan, menegaskan, mengatur, mengubah dan menyelesaikan suatu hubungan hukum.²⁵ Jadi dapat disimpulkan perjanjian pengikatan jual beli berfungsi sebagai perjanjian awal atau perjanjian pendahuluan yang memberikan penegasan untuk melakukan perjanjian utamanya, serta menyelesaikan suatu hubungan hukum apabila hal-hal yang telah disepakati dalam perjanjian pengikatan jual beli telah dilaksanakan seutuhnya.

²³ Subekti, *Op.Cit*, hlm.65

²⁴ Maria. S.W. Soemardjono, *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi*, Kompas, Jakarta, 2001, hlm 94.

²⁵ Herlien Budiono, "Pengikat Jual Beli dan Kuasa Mutlak", dalam Majalah Renvoi, edisi tahun 1 nomor 10, tahun 2004, hlm 56

Hal yang tidak kalah pentingnya adalah isi perjanjian bukan merupakan sesuatu yang dilarang oleh undang-undang atau tidak bertentangan dengan kesusilaan atau ketertiban umum (Pasal 1337 KUHPerdara). Dalam perjanjian pengikatan jual beli sendiri terdapat janji-janji dari para pihak yang mengandung ketentuan tentang syarat-syarat yang disepakati untuk sahnya melakukan perjanjian, misalnya dalam perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah, dalam perjanjian tersebut terdapat poin-poin antara lain Pihak yang melakukan kesepakatan; Kewajiban para pihak; Uraian obyek perjanjian, termasuk harga obyek; Jaminan Penjual; Pemberian Kuasa; Ketentuan pembayaran obyek perjanjian; Pembatalan pengikatan; Pembebanan pembayaran pajak dan pembuatan akta; Penyelesaian perselisihan.

6. Kode Etik Notaris

Prof. Dr. Jimly Asshidiqie, S.H., Kode Etik sebagai aturan moral yang terkait dengan sesuatu profesi, pekerjaan, atau jabatan tertentu yang mengikat dan membimbing para anggotanya mengenai nilai-nilai baik dan buruk, benar dan salah dalam wadah organisasi bersama.²⁶

Kode Etik Notaris adalah keseluruhan kaidah moral yang ditentukan oleh perkumpulan Ikatan Notaris Indonesia (INI) berdasarkan keputusan Kongres Perkumpulan dan/atau yang ditentukan oleh dan diatur dalam

²⁶ Jimly Asshidiqie, *Peradilan Etik dan Etika Konstitusi*, Sinar Grafika, Jakarta, 2014, hlm. 103

peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang hal itu dan yang berlaku bagi serta wajib ditaati oleh setiap dan semua anggota perkumpulan dan semua orang yang menjalankan tugas jabatan sebagai Notaris.²⁷

Ban I Ketentuan Umum Pasal 1 tentang Perubahan Kode Etik Notaris Kongres Luar Biasa Ikatan Notaris Indonesia, bahwa pelanggaran dalam Kode Etik Notaris Ikatan Notaris Indonesia ialah perbuatan atau tindakan yang dilakukan oleh anggota perkumpulan maupun orang lain yang memangku dan menjalankan jabatan notaris yang melanggar ketentuan kode etik dan/ atau disiplin organisasi. Sedangkan Sanksi adalah suatu hukuman yang dimaksudkan sebagai sarana, upaya dan sifat pemaksa ketaatan dan disiplin anggota perkumpulan maupun orang lain yang memangku dan menjalankan jabatan notaris, dalam menegakkan Kode Etik dan disiplin organisasi.

Bab IV Pasal 6 Kode Etik Notaris Ikatan Notaris Indonesia, diatur tentang Sanksi terhadap setiap pelanggaran Kode Etik Notaris, dikenakan beberapa kemungkinan Sanksi yaitu Teguran; Peringatan; *Schorsing* (pemecatan sementara) dari keanggotaan Perkumpulan; *Onzetting* (pemecatan) dari keanggotaan Perkumpulan; Pemberhentian dengan tidak hormat dari keanggotaan Perkumpulan.

²⁷ *Ibid*, hlm. 181

G. Metode Penelitian

1. Objek dan Subjek Penelitian

a. Objek Penelitian

Objek Penelitian ini adalah didasarkan pada penelitian lapangan atau penelitian hukum primer untuk memahami gejala-gejala hukum yang mencakup pelaksanaan asas-asas hukum, kaidah-kaidah hukum, peraturan perundang-undangan berkaitan dengan Tanggung Jawab Notaris dalam Pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang tidak sesuai dengan Harga sebenarnya dan Akibat Hukum terhadap Pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang tidak sesuai dengan Harga Sebenarnya.

b. Subjek Penelitian

Subjek penelitian adalah pihak-pihak tertentu yang menjadi sasaran yang memberikan informasi secara *purposive* dengan tujuan penelitian tertentu. Narasumber adalah orang terkait dengan rangkaian fakta yang diberikan yang dimintai keterangan, dan pernyataan, atau orang yang memahami fakta dari aspek teoritis.²⁸ Dalam penelitian ini dibutuhkan sumber data, diantaranya:

- a) Bapak Sinto Ari Wibowo, S.H., M. Kn, Notaris – PPAT di Kabupaten Sleman;

²⁸ Burhan Ash-Shofa, *Metode Penelitian Hukum*, Cetakan Keempat, PT Rinenka Cipta, Jakarta, 2004, hlm 22.

- b) Ibu Anita Tri Hastusi, S.H, Notaris – PPAT di Kabupaten Sleman;
- c) Bapak Sutarna, S.H, Notaris - PPAT di Kabupaten Sleman;
- d) Ibu Eni Wijastuti, S.H.,M.Kn, Notaris - PPAT di Kabupaten Sleman;
- e) Ibu Titin Fathonah, S.Sos.,M.Si sebagai Kepala Sub Bidang Penetapan pada Badan Keuangan dan Aset Daerah (BKAD) Kabupaten Sleman.
- f) Bapak Mudadi sebagai Para Pihak yang membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli di Kabupaten Sleman.

2. Jenis Data

Jenis Data yang diperlukan dalam penelitian ini adalah Data Primer dan Data Sekunder meliputi Bahan Hukum Primer, Bahan Hukum Sekunder serta Bahan Hukum Tersier.

a. Data Primer

Data Primer diperoleh melalui penelitian lapangan, yang dilakukan dengan melakukan pengamatan secara langsung ke lokasi penelitian yang bertujuan untuk mendapatkan bahan-bahan serta data yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti melalui narasumber yang dipilih. Peneliti mengambil lokasi penelitian di Kantor Notaris yang berkedudukan di Kabupaten Sleman, Kantor Badan Keuangan dan Aset Daerah (BKAD), Para Pihak. Alasan memilih di Kabupaten

Sleman karena tingkat transaksi pengikatan jual beli tanah di Sleman cukup tinggi.

b. Data Sekunder

Bahan Sekunder diperoleh melalui penelitian kepustakaan. Penelitian kepustakaan adalah teknik pengumpulan data dengan cara menggunakan literatur dan mempelajari literatur atau buku-buku kepustakaan yang ada untuk mencari konsepsi-konsepsi, teori-teori yang berhubungan erat dengan permasalahan.²⁹

Bahan Sekunder dalam penelitian ini terdiri dari Bahan Hukum Primer, Bahan Hukum Sekunder dan Bahan Hukum Tersier.³⁰

1) Bahan Hukum Primer

Bahan Hukum Primer merupakan bahan atau ketentuan yang mengikat permasalahan yang akan diteliti, Bahan hukum primer terdiri dari :

- a) Undang-Undang Dasar RI 1945
- b) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
- c) Kitab Undang-Undang Hukum Pidana
- d) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

²⁹ Rony Hanityo Soemitro, *Metode Penelitian Hukum Dan Juri Metri*, Ghalia Indonesia, Jakarta, hlm 10.

³⁰ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2001, hlm 13.

- e) Undang-Undang Nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris
- f) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah
- g) Peraturan Pemerintah Nomor 71 Tahun 2008 tentang Pajak Penghasilan atas Transaksi Jual Beli Tanah
- h) Peraturan Direktur Jenderal Pajak atau PER-Dirjen Pajak Nomor 06/PJ/2020 tentang Tata Cara Penyampaian, Penerimaan, dan Pengelolaan Surat Pemberitahuan Pajak Penghasilan Tahun Pajak 2019
- i) Peraturan Daerah Kabupaten Sleman Nomor 14 Tahun 2010 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan
- j) Peraturan Bupati Sleman Nomor 32.2 Tahun 2018 tentang Tata Cara Pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan

2) Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder merupakan bahan-bahan yang erat hubungannya dengan bahan hukum primer serta memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer. Bahan hukum sekunder terdiri dari Buku-buku dan literatur yang berhubungan dengan materi penelitian. Bahan Hukum Sekunder yang digunakan dalam penelitian ini adalah:

- a) Buku-buku tentang Rancangan Perundangan

- b) Buku-buku Ilmiah
- c) Buku-buku tentang Jurnal Hukum
- d) Buku-buku tentang hasil karya ilmiah

3) Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier atau bahan non hukum merupakan bahan hukum penunjang yang memberi petunjuk atau penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder seperti bahan media dari internet dan sebagainya.³¹

3. Teknik Pengumpulan Data

Pengumpulan data dalam penelitian ini dengan cara observasi, dokumentasi, wawancara. Observasi yaitu pengamatan yang dilakukan dengan sengaja dan sistematis terhadap aktifitas individu atau objek lain yang diselidiki; Dokumentasi adalah catatan peristiwa yang sudah berlalu sedangkan wawancara yaitu dengan tanya jawab yang dilakukan secara langsung dengan narasumber serta studi pustaka untuk memperoleh data yang diperlukan dan berkaitan dengan permasalahan yang diteliti. Tipe wawancara yang dipilih adalah wawancara terarah (*directive interview*) dengan menggunakan pedoman wawancara yang disusun berbentuk daftar

³¹ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Jakarta : Kencana Prenada Media Group, 2005, hlm 142-163

pertanyaan yang rinci dan terstruktur untuk mendapatkan jawaban secara lisan berupa penjelasan yang terurai dari subyek penelitian.³²

4. Pendekatan Penelitian

Pendekatan Penelitian ini termasuk ke dalam pendekatan hukum yang bersifat empiris. Pada penelitian hukum empiris, hal yang diteliti adalah Data Sekunder untuk kemudian dilanjutkan dengan penelitian Data Primer dilapangan, atau terhadap masyarakat. Empiris menekankan pada permasalahan yang diteliti berdasarkan kenyataan-kenyataan yang ada dan berkembang dalam masyarakat atau penelitian yang bersumber dari Data Primer.³³

5. Analisis Penelitian

Analisis data yang digunakan adalah analisis data deskriptif kualitatif. Deskriptif adalah menggambarkan secara jelas keadaan senyatanya, sedangkan kualitatif adalah analisis terhadap apa yang dinyatakan oleh narasumber kemudian diuraikan sehingga diperoleh suatu pengertian.

Secara umum dalam analisis kualitatif terdiri dari tiga alur kegiatan yang terjadi secara bersamaan yaitu reduksi data/bahan hukum, penyajian data/bahan hukum, dan penarikan kesimpulan. Reduksi data/bahan hukum diartikan sebagai proses pemilihan, pemusatan perhatian pada

³² Soetrisno Hadi, *Metedologi Research Jilid II*, Yayasan Penerbit Fakultas Hukum Psikologi UGM, Yogyakarta, 1985, hlm.26

³³ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Cetakan ketiga, Universitas Indonesia Press, 1986, hlm.52

penyederhanaan, pengabstrakan, dan transformasi data kasar yang muncul dari catatan tertulis di lapangan.³⁴

H. Sistematika dan Kerangka Penulisan

Guna memudahkan dalam memahami isi dari tesis ini, berikut disajikan sistematika penulisan dari tesis ini yang terbagi ke dalam beberapa bab dan masing-masing bab terbagi lagi ke dalam beberapa sub bab. Adapun masing-masing bab tersebut adalah:

BAB I PENDAHULUAN

Pada bab pendahuluan ini diuraikan tentang latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, kerangka teori serta teori atau doktrin yang merupakan bekal dasar bagi penulis dalam menyusun tesis ini. Pada bab ini juga diuraikan metode penelitian, yang terdiri dari obyek dan subyek penelitian, jenis data, teknik pengumpulan data, pendekatan penelitian serta analisis penelitian.

BAB II NOTARIS DAN PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI

Pada bab ini diuraikan tentang notaris, hak dan kewajiban notaris, tugas dan kewenangan notaris, tentang perjanjian pengikatan jual beli terdiri dari pengertian perjanjian, pengertian perjanjian pengikatan jual beli, isi perjanjian pengikatan jual beli, bentuk perjanjian pengikatan jual beli, kewajiban para pihak dalam perjanjian pengikatan jual beli.

³⁴ Matthew B. Miles dan A. Michael Huberman, *Analisis Data Kualitatif*, tanpa Penerbit, tt, hlm 16.

BAB III TANGGUNG JAWAB NOTARIS DAN AKIBAT HUKUM DALAM PEMBUATAN PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI YANG TIDAK SESUAI DENGAN HARGA SEBENARNYA

Pada bab ini diuraikan mengenai hasil penelitian mengenai Tanggung Jawab Dan Akibat Hukum Notaris dalam Pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Yang Tidak Sesuai Dengan Harga Sebenarnya yang di tinjau dari beberapa Notaris, Kantor Badan Keuangan dan Aset Daerah, dan Para Pihak yang berada di Kabupaten Sleman.

BAB IV PENUTUP

Pada bab ini diuraikan kesimpulan yang merupakan jawaban terhadap permasalahan dalam tesis ini dan sekaligus diuraikan saran yang merupakan sumbangan pemikiran dan rekomendasi dari penulis tentang Tanggung Jawab Notaris Dalam Pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Yang Tidak Sesuai Dengan Harga Sebenarnya.

BAB II

NOTARIS DAN PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI

A. Notaris

1. Pengertian Notaris

Notaris adalah pejabat umum yang berfungsi menjamin otentitas pada tulisan-tulisannya (akta). Notaris diangkat oleh penguasa tertinggi Negara dan kepadanya diberikan kepercayaan dan pengakuan dalam memberikan jasa bagi kepentingan masyarakat oleh karena itulah pemegang jabatan notaris harus menjaga keseluruhan martabat jabatannya dengan menghindari pelanggaran aturan dan tidak melakukan kesalahan profesi yang dapat menimbulkan kerugian orang lain.³⁵ Notaris disebut sebagai kepanjangan tangan dari negara dimana ia menunaikan sebagian tugas negara di bidang hukum perdata. Negara telah melimpahkan sebagian wewenangnya kepada notaris untuk membuat akta autentik kepada warga negara. Maka dari itu, dalam menjalankan tugasnya, notaris wajib diposisikan sebagai pejabat umum yang mengemban tugas, seperti Hakim, Jaksa, Anggota Dewan, Duta Besar, Bupati, Wali Kota, dan sebagainya.³⁶

Menurut Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014, Notaris adalah Pejabat umum yang bewenang untuk membuat akta autentik dan memiliki

³⁵ Husni Thamrin, *Op.Cit*, hlm. 72.

³⁶ Pengurus Pusat Ikatan Notaris Indonesia, *Jati diri Notaris Indonesia: dulu, sekarang dan di masa datang*, Cetakan kedua, PT. Gramedia Pustaka, Jakarta, 2009, hlm. 229.

kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang ini atau berdasarkan Undang-Undang lainnya. Sedangkan menurut Herlien Budiono, pengertian jabatan Notaris adalah bidang pekerjaann yang dilandasi keahlian untuk membuat akta autentik dan kewenangan lainnya oleh mereka yang menjabat sebagai notaris sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Jabatan Notaris.³⁷ Jabatan notaris merupakan jabatan kepercayaan. Oleh karena itu di dalam menjalankan jabatan tersebut tidak semata-mata hanya dituntut keahlian di bidang ilmu kenotariatan, tetapi juga dijabat oleh mereka yang berakhlak tinggi.³⁸

Dalam akta yang dibuatnya, notaris harus bertanggung jawab apabila akta yang dibuatnya terdapat kesalahan atau pelanggaran tersebut terjadi dari para pihak, maka sepanjang notaris melaksanakan tugasnya sesuai dengan peraturan yang berlaku, notaris tidak dapat dimintakan pertanggungjawabannya karena notaris hanya menuangkan apa yang disampaikan para penghadap ke dalam akta. Dalam hal keterangan palsu yang disampaikan oleh para penghadap adalah menjadi tanggung jawab para penghadap sendiri. Apa yang dapat dipertanggungjawabkan kepada notaris yaitu apabila pelanggaran itu bersumber dari notaris sendiri. Selama

³⁷ Herlien Budiono, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdatadi Bidang Kenotariatan*, Cetakan ke II, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2015, hlm 161-162.

³⁸ P.L Wery, *Hoodfdzaken maatschap, Vennotschap Onder Firma En Commanditaire Vennotschap*, Kluwer, Deventer, 2003, hlm. 162.

notaris tidak berpihak dan hati-hati dalam menjalankan jabatannya, maka notaris akan lebih terlindungi dalam melaksanakan jabatannya.³⁹

Sudikno Mertokusumo menyatakan bahwa notaris pada dasarnya hanya mencatat apa yang dikemukakan oleh para penghadap dan tidak diwajibkan untuk menyelidiki kebenaran materiil isinya, maka tidak tepat jika hakim membatalkan aktanya atau menyalahkan notaris tersebut dan menuduh melakukan hukum. Notaris dapat berbuat salah mengenai isi akta karena informasi yang salah dari para pihak. Kesalahan tersebut tidak dapat dipertanggungjawabkan kepada notaris, karena isi akta telah dikonfirmasi kepada para pihak oleh notaris.⁴⁰

2. Hak dan Kewajiban Notaris

Hak dan Kewajiban Notaris dalam bahasa Belanda disebut sebagai *rechten en plichten van notarissen*, diatur dalam Pasal 16 Undang-Undang Nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris. Hak atau *right* (bahasa Inggris) atau *riching* (bahasa Jerman) sebagai berikut:⁴¹

³⁹ R. Soegondo Nototdisoerjo, *Hukum Notariat di Indonesia Suatu Penjelasan*, Rajawali Press, Jakarta, 1994, hlm.229.

⁴⁰ Habib Adjie, *Merajut Pemikiran dalam Dunia Notaris & PPAT*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm. 29.

⁴¹ Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Balai Pustaka, 1989, hlm 292 dikutip dari Salim HS, *Teknik Pembuatan Akta Satu: Konsep Teoritis, Kewenangan Notaris, Bentuk dan Minuta Akta*. Cetakan Pertama, Edisi Pertama, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2015, hlm. 42-43.

“Kewenangan atau kekuasaan dari orang atau badan hukum untuk berbuat sesuatu karena telah ditentukan dalam peraturan perundang-undangan atau kekuasaan yang benar atas sesuatu atau menuntut”.

Kekuasaan atau *power* atau *authority* (bahasa Inggris) merupakan kemampuan atau kewenangan seseorang atau badan hukum untuk mengurus sesuatu atau menentukan sesuatu.⁴²

Kewajiban disebut juga *duty or obligation* merupakan sesuatu yang harus dilaksanakan oleh orang atau badan hukum atau notaris di dalam melaksanakan kewenangannya. Hak dan Kewajiban tersebut meliputi:

- a. Bertindak amanah, jujur, seksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum;
- b. Membuat akta dalam bentuk minuta akta dan menyimpannya sebagai bagian dari protokol notaris;
- c. Melekatkan surat dan dokumen serta sidik jari penghadap pada minuta akta;
- d. Mengeluarkan grosse akta, salinan akta, ataupun kutipan akta berdasarkan minuta akta;
- e. Memberikan pelayanan sesuai dengan ketentuan dalam Undang-Undang ini, kecuali ada alasan untuk menolaknya;

⁴² *Ibid*, hlm. 43.

- f. Merahasiakan segala sesuatu mengenai akta yang dibuatnya dan segala keterangan yang diperoleh guna pembuatan akta sesuai dengan sumpah/janji jabatan, kecuali Undang-Undang menentukan lain;
- g. Menjilid akta yang dibuatnya dalam 1 (satu) bulan menjadi buku yang memuat tidak lebih dari 50 (lima puluh) akta, dan jika jumlah akta tidak dapat dimuat dalam satu buku, akta tersebut dapat dijilid menjadi lebih dari satu buku, dan mencatat jumlah minuta akta, bulan dan tahun pembuatannya pada sampul setiap buku;
- h. Membuat daftar dari akta protes terhadap tidak dibayar atau tidak diterimanya surat berharga;
- i. Membuat daftar akta yang berkenaan dengan wasiat menurut urutan waktu pembuatan akta setiap bulan;
- j. Mengirimkan daftar akta atau daftar nihil yang berkenaan dengan wasiat ke pusat daftar wasiat pada kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang hukum dalam waktu 5 (lima) hari pada minggu pertama setiap bulan berikutnya;
- k. Mencatat dalam repertorium tanggal pengiriman daftar wasiat pada setiap akhir bulan;
- l. Mempunyai cap atau stempel yang memuat lambang negara Republik Indonesia dan pada ruang yang melingkarinya dituliskan nama, jabatan dan tempat kedudukan yang bersangkutan;

- m. Membacakan akta di hadapan penghadap dengan dihadiri oleh paling sedikit 2 (dua) orang saksi atau 4 (empat) orang saksi khusus untuk pembuatan akta wasiat di bawah tangan, dan ditandatangani pada saat itu juga oleh penghadap, saksi, dan notaris;
- n. Menerima magang calon notaris;
- o. Kewajiban menyimpan minuta akta dan tidak berlaku dalam hal notaris mengeluarkan akta originali.

3. Tugas dan Kewenangan Notaris

Tugas notaris menurut Kode Etik Notaris yaitu wajib untuk bekerja mandiri, jujur, tidak memihak dan penuh dengan rasa tanggung jawab. Notaris dalam melaksanakan tugas dalam jabatannya wajib menggunakan 1 (satu) kantor sebagaimana ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan dan tidak boleh menggunakan media massa untuk promosi.⁴³

Kewenangan notaris disebut juga *notary of authority* yaitu kekuasaan yang melekat pada diri seorang notaris yang meliputi kewenangan dan notaris.⁴⁴

Wewenang Notaris meliputi 4 (empat) hal, diantaranya :

⁴³ Rimawati dkk, *Op.Cit*, hlm 14.

⁴⁴ Salim HS, *Op.Cit*, hlm 47.

a. Notaris berwenang sepanjang menyangkut akta yang harus dibuat

Wewenang notaris dalam pembuatan akta autentik sepanjang tidak dikecualikan kepada pihak atau pejabat lain, atau notaris juga berwenang membuatnya di samping dapat dibuat oleh pihak atau pejabat lain. Mengandung makna bahwa wewenang notaris dalam membuat akta autentik mempunyai wewenang yang umum, sedangkan di lain pihak memiliki kewenangan yang terbatas.⁴⁵ Kewenangan notaris dalam sistem hukum Indonesia cukup luas, tidak hanya membuat akta autentik semata-mata tetapi juga kewenangan lainnya.⁴⁶ Pasal 15 Undang-Undang Jabatan Notaris telah menentukan wewenang notaris yang lainnya. Wewenang ini adalah suatu batasan bahwa notaris tidak boleh melanggar wewenang tersebut.

b. Notaris berwenang sepanjang mengenai orang-orang untuk kepentingan siapa itu dibuat

Notaris dapat membuat akta kepada setiap orang, kecuali menurut Pasal 52 Undang-Undang Jabatan Notaris bahwa notaris memiliki batasan dalam membuat akta teruntuk diri sendiri, suami/istri, atau orang lain yang memiliki hubungan darah dalam

⁴⁵ Habib Adjie, *Kebatalan dan Pembatalan Akta Notaris*, Cetakan Kedua, PT Refika Aditama, Bandung, 2013, hlm 13.

⁴⁶ Salim HS, *Op.Cit*, hlm 47.

garis keturunan lurus kebawah dan/ atau ke atas tanpa pembatasan derajat, serta dalam garis kesamping sampai dengan derajat ketiga, serta menjadi pihak untuk diri sendiri, maupun dalam suatu kedudukan ataupun dengan perantara kuasa.⁴⁷

- c. Notaris berwenang sepanjang mengenai tempat, dimana akta itu dibuat

Pasal 18 ayat (1) Undang-Undang Jabatan Notaris menyebutkan bahwa notaris harus berkedudukan di daerah Kabupaten/Kota. Setiap notaris sesuai keinginannya mempunyai tempat kedudukan dan berkantor di daerah Kabupaten atau Kota (Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Jabatan Notaris). Notaris juga memiliki wilayah jabatan tersendiri meliputi seluruh wilayah provinsi dari tempat kedudukannya (Pasal 19 ayat (2) Undang-Undang Jabatan Notaris). Dengan demikian bahwa notaris dalam menjalankan jabatannya tidak hanya dan harus berada ditempat kedudukannya melainkan mempunyai wilayah jabatan seluruh provinsi.⁴⁸

- d. Notaris berwenang sepanjang mengenai waktu pembuatan akta

Notaris dituntut untuk selalu aktif, artinya dalam keadaan cuti, sakit atau sementara berhalangan untuk menjalankan tugas dan jabatannya, agar tidak terjadi kekosongan, maka notaris yang

⁴⁷ *Ibid*, hlm 14.

⁴⁸ *Ibid*, hlm 15.

bersangkutan dapat menunjuk notaris pengganti (Pasal 1 ayat 3 Undang-Undang Jabatan Notaris).⁴⁹

B. Perjanjian Pengikatan Jual Beli

1. Pengertian Perjanjian

Perjanjian menerbitkan suatu pengikatan antara dua orang yang membuatnya. Dalam bentuknya, perjanjian itu berupa suatu rangkaian perkataan yang mengandung janji-janji atau kesanggupan yang diucapkan atau ditulis.⁵⁰ Perjanjian merupakan suatu hubungan hukum di bidang harta kekayaan yang didasari kata sepakat antara subyek hukum yang satu dengan yang lain, dan diantara mereka (para pihak/ subyek hukum) saling mengikatkan dirinya sehingga subyek hukum yang lain berkewajiban untuk melaksanakan prestasinya sesuai dengan kesepakatan yang telah disepakati para pihak tersebut serta menimbulkan akibat hukum.⁵¹

Abdulkadir Muhammad, menyatakan bahwa perjanjian merupakan suatu persetujuan dengan mana dua orang/ lebih saling mengikatkan diri untuk melaksanakan suatu hal dalam lapangan harta kekayaan.⁵² Sedangkan R. Wirjono Prodjodikoro mengartikan perjanjian sebagai suatu perhubungan hukum mengenai harta benda antar dua pihak, yang mana berjanji atau

⁴⁹ *Ibid*, hlm 16.

⁵⁰ Hassanuddin Rahman, *Contract Drafting*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2003, hlm 6.

⁵¹ Handri Raharo, *Hukum Perjanjian di Indonesia di Indonesia*, Pustaka Yustisia, Yogyakarta, 2009, hlm. 42 .

⁵² Abdulkadir Muhammad, *Hukum Pengikatan*, PT. Citra Aditya Bakti Bandung, 1990, hlm 78.

dianggap berjanji untuk melakukan sesuatu hal atau untuk tidak melakukan sesuatu hal, sedangkan pihak lain berhak menuntut pelaksanaan janji itu.⁵³ Menurut Subekti, perjanjian adalah suatu peristiwa yang mana seorang berjanji kepada seorang lain/ dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal. Perjanjian merupakan sumber yang menimbulkan pengikatan. Dalam bentuknya perjanjian itu berupa suatu rangkaian perkataan yang mengandung janji-janji atau kesanggupan yang diucapkan secara tertulis.⁵⁴

Dapat disimpulkan dari pendapat-pendapat diatas bahwa pada dasarnya perjanjian adalah proses interaksi atau hubungan hukum dari dua perbuatan hukum yaitu penawaran oleh pihak yang satu dan penerimaan oleh pihak yang lain sehingga kesepakatan menentukan isi perjanjian akan mengikat kedua pihak.

Unsur-Unsur Perjanjian sebagai berikut :⁵⁵

- a. Unsur *Essentialia*, yaitu unsur yang mutlak harus ada bagi lahirnya suatu perjanjian, tanpa itu perjanjian tidak mungkin ada. Misalnya dalam perjanjian jual beli unsur essensialianya yaitu barang dan harga.
- b. Unsur *Naturalia*, yaitu unsur yang oleh undang-undang ditentukan sebagai peraturan yang bersifat mengatur. Misalnya dalam perjanjian pengikatan

⁵³ R. Wirjono Prodjodikoro, *Azas-azas Hukum Perjanjian*, Sumur, Bandung, 1992, hlm. Hlm.9.

⁵⁴ Subekti, *Hukum Perjanjian*, PT. Intermmasa, Jakarta, 1987, hlm 1.

⁵⁵ R. Setiawan, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Cet. VI, Putra Bardin, Bandung, hlm. 50.

jual beli, penjual harus menjamin kepada pembeli terhadap adanya cacat-cacat tersembunyi.

- c. Unsur *Accidentalialia*, yaitu unsur yang oleh para pihak ditambahkan dalam persetujuan karena undang-undang tidak mengaturnya. Misalnya, di dalam suatu perjanjian jual beli tanah, ditentukan bahwa jual beli tidak meliputi pohon atau tanaman yang berada di atasnya.

Dalam sistem *common law*, perjanjian dimaknai sebagai persetujuan (*agreement*) antara pihak satu yang membuat penawaran (*offer*) dan pihak lainnya yang melakukan penerimaan atas penawaran tersebut (*acceptance*). Tanpa adanya kesepakatan bersama (*mutual assent*), maka tidak ada perjanjian.⁵⁶

2. Pengertian Perjanjian Pengikatan Jual Beli

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) adalah perjanjian untuk membeli tanah dan/ atau properti, misalnya rumah, unit apartemen, dan lain-lain, dimana penjual berjanji pada suatu saat yang ditentukan akan menjual tanah/atau aset propertinya kepada pembeli dan pembeli berjanji pada saat yang ditentukan akan membeli tanah dan/atau aset properti tersebut dari penjual. Menurut Djohari Santoso dan Achmad Ali, perjanjian jual beli adalah suatu perjanjian antara pihak penjual dan pihak pembeli, dimana pihak penjual mengikatkan diri untuk menyerahkan hak miliknya atas sesuatu barang

⁵⁶ Ridwan Khairandy, *Hukum Kontrak Indonesia Dalam Perspektif Perbandingan (Bagian Pertama)*, FH UII Press, Yogyakarta, 2013, hlm. 67.

kepada pembeli, dan pembeli mengikatkan diri untuk membayar harga barang itu dengan uang, sesuai dengan yang telah disepakati dalam perjanjian mereka.⁵⁷

Menurut Mulyoto, yang harus ada dalam perjanjian jual beli adalah:⁵⁸

- a. Adanya subyek hukum
- b. Adanya kesepakatan antara penjual dan pembeli tentang barang dan harga
- c. Adanya hak dan kewajiban yang timbul antara pihak penjual dan pembeli

Perjanjian jual beli (PJB) diartikan *agreement to sell* berbeda dengan perjanjian jual beli yang dalam konteks penulisan hukum disebut Akta jual beli (AJB) yaitu *sale agreement*. PJB tanah merupakan jual beli hak atas tanah dimana para pihak setuju bahwa hak atas tanah tersebut akan berpindah kepada pihak pembeli pada suatu waktu. Sedangkan AJB merupakan jual beli dimana hak atas tanah tersebut seketika berpindah kepada pembeli.

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dapat digolongkan dalam perjanjian *obligatoir*. Perjanjian *Obligatoir* adalah perjanjian dimana pihak-pihak sepakat untuk mengikatkan diri untuk melakukan penyerahan suatu benda kepada pihak lain. Dengan dibuatnya PPJB belum mengakibatkan beralihnya hak milik atas suatu benda dari penjual kepada pembeli. Tahapan ini merupakan kesepakatan dan harus diikuti dengan perjanjian penyerahan

⁵⁷ Djohari Santoso & Achmad Ali, *Hukum Perjanjian Indonesia*, Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia, Yogyakarta, 1989, hlm. 115.

⁵⁸ Mulyoto, *Op.Cit*, hlm. 54.

(*levering*) yaitu di tandatanganinya akta jual beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Perjanjian yang lahir karena kebutuhan dan akibat adanya sifat terbuka dari Buku III KUHPerdara melalui asas kebebasan berkontrak, bentuk Pengikatan Jual Beli (PJB) tidak disyaratkan secara khusus dalam peraturan perundang-undangan. Pengikatan Jual Beli bentuknya merupakan perjanjian tertulis, bisa dibawah tangan (*onder hands*) maupun autentik yang berarti mengikuti ketentuan Pasal 1868 KUHPerdara. Pengikatan Jual Beli dibawah tangan, pada umumnya bisa dalam bentuk perjanjian standar atau baku, yang ketentuannya telah ditetapkan secara sepihak dengan format formulir, hanya ditandatangani para pihak, atau menggunakan dua orang saksi, atau mungkin Pengikatan Jual Beli format baku yang melibatkan notaris, tetapi bukan untuk membuat akta autentik melainkan hanya legalisasi atau warmeking Pengikatan Jual Beli dibawah tangan tersebut.⁵⁹

Perjanjian pengikatan jual beli tidak ada perbedaan dengan perjanjian pada umumnya, yang membedakan adalah Perjanjian jual beli merupakan perjanjian yang lahir akibat adanya sifat terbuka dari Buku III KUHPerdara yang memberikan kebebasan yang seluas-luasnya kepada subyek hukum untuk mengadakan perjanjian yang berisi apa saja dan berbentuk apa saja asal tidak melanggar Peraturan perundang-undangan, ketertiban dan kesusilaan.

⁵⁹ Muhammad Nizam Fanani, *Op.Cit*, hlm 24-25

Hal-hal yang dimuat dalam perjanjian pengikatan jual beli biasanya adalah :⁶⁰

- a. Waktu Pembuatan Perjanjian (hari, tanggal);
- b. Identitas para pihak yang membuat perjanjian (penjual dan pembeli)
- c. Isi Perjanjian, terdiri dari :
 - 1) Tujuan dilakukan PPJB, yaitu untuk mengikat penjual dan pembeli terhadap objek yang disebutkan secara jelas lokasi dan luasnya;
 - 2) Harga, yaitu harga objek jual beli;
 - 3) Cara pembayaran, yaitu keterangan bagaimana pembayaran akan dilakukan (*cash* keras, *cash* bertahap, KPR, dan lain-lain). Dalam hal ini ditentukan sanksi yang diterima pihak kedua jika lalai melakukan kewajiban pembayaran;
 - 4) Serah terima yang memuat waktu penyerahan tanah dan bangunan kepada pihak kedua. Ditetapkan sanksi-sanksi yang diberikan kepada pihak pertama jika terlambat melakukan penyerahan objek jual beli;
 - 5) Pembatalan, yang memuat kemungkinan dibatalkanya perjanjian jual beli baik oleh pihak penjual maupun pihak pembeli, disertai konsekuensinya;
 - 6) Pengalihan hak dan tanggung jawab yang menyatakan pengalihan tanggungjawab membayar PBB (Pajak Bumi dan Bangunan) kepada

⁶⁰ Gamal Komandoko dan Handri Raharjo, *Draf Lengkap Surat Perjanjian (Surat Kontrak) yang Sering Dipakai*, Pustaka Yustisia, Yogyakarta, 2010, hlm. 39-45.

pihak kedua dengan ditandatanganinya perjanjian. Memuat pula ketentuan bahwa perjanjian yang dibuat mengikat para ahli waris dari masing-masing pihak;

- 7) Penandatanganan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang menentukan bahwa, apabila pihak kedua telah melunasi kewajibannya, maka akan dibuat Akta Jual Beli (AJB) dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Ketentuan ini disertai tanggungan bersama antara pihak penjual dan pihak pembeli;
 - 8) Jaminan, merupakan jaminan dari para penjual bahwa tanah dan bangunan yang diserahkan kepada pihak pembeli bebas dari sengketa dan sita jaminan dari pihak manapun.
 - 9) Perjanjian tambahan, berisi kesepakatan apabila terjadi perubahan atau penambahan isi perjanjian, maka akan diselesaikan secara musyawarah dan hasilnya dituangkan dalam suatu *addendum* (perjanjian tambahan) yang akan menjadi lampiran yang tak terpisahkan dari perjanjian itu.
- d. Lampiran, yaitu isi KUHPerdota yang dijadikan sebagai pedoman pelaksanaan perjanjian.

3. Isi Perjanjian Pengikatan Jual Beli

Suatu perjanjian dapat dikatakan sah menurut hukum, apabila memenuhi syarat-syarat yang telah ditentukan dalam Undang-Undang. Dalam Pasal 1320 KUHPerdota, suatu perjanjian sah apabila memenuhi 4 (empat) syarat, yaitu :

1) Adanya kata sepakat

Kata sepakat merupakan pertemuan antara dua kehendak, dimana kehendak pihak pertama saling mengisi dengan apa yang mereka kehendaki pihak lain. Agar menimbulkan suatu pengikatan maka kehendak kedua belah pihak tersebut harus saling bertemu dan diutarakan dan harus dinyatakan serta harus dimengerti oleh pihak lain.⁶¹

Menurut Subekti, kata sepakat adalah persesuaian kehendak antara dua pihak yaitu apa yang dikehendaki oleh pihak ke satu juga dikehendaki oleh pihak lain dan kedua kehendak tersebut menghendaki sesuatu yang sama secara timbal balik. Dijelaskan lebih lanjut bahwa dengan hanya disebutkannya kata “sepakat” saja tanpa tuntutan sesuatu, bentuk cara (formalitas) apapun seperti tulisan, pemberian tanda atau panjer dan lain sebagainya, dapat disimpulkan bahwa jika suatu terjadi kata “sepakat” maka perjanjian tersebut sah dan mengikat sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya.⁶² Pernyataan kehendak harus merupakan pernyataan bahwa mereka menghendaki timbulnya hubungan hukum. Dengan demikian adanya kehendak saja belum melahirkan suatu perjanjian karena kehendak tersebut harus dinyatakan. Harus nyata dan harus dimengerti oleh pihak lain.⁶³

⁶¹ J Satrio, *Hukum Perjanjian*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1992, hlm.128.

⁶² Subekti, *Bunga Rampai Ilmu Hukum*, Alumni, Bandung, 1992, hlm.4.

⁶³ J. Satrio, *Hukum jaminan, Hak-Hak Jaminan Kebendaan*, PT. Citra Aditya Bakti Bandung, hlm. 129.

KUHPerdata tidak dijelaskan mengenai kata sepakat, tetapi di dalam Pasal 1321 ditentukan syarat bahwa tidak ada sepakat yang sah apabila sepakat diberikan karena kekhilafan atau diperolehnya karena dengan paksaan atau penipuan. Dapat disimpulkan bahwa terjadinya kata “sepakat” antara masing-masing pihak harus diberikan secara bebas atau tidak boleh ada paksaan, kekhilafan dan penipuan. Paksaan menurut Subekti adalah paksaan rohani atau paksaan jiwa (*psychis*) jadi bukan paksaan badan (fisik). Selanjutnya kekhilafan terjadi apabila salah satu pihak khilaf tentang hal-hal pokok dari apa yang diperjanjikan atau tentang sifat-sifat yang penting dari barang yang menjadi obyek perjanjian.⁶⁴

2) Kecakapan untuk membuat perjanjian

Membuat suatu perjanjian, para pihak diwajibkan untuk cakap menurut hukum. Setiap orang yang sudah dewasa atau akhil baliq dan sehat dianggap sudah cukup umur.⁶⁵ Pengertian dari kecakapan adalah kemampuan menurut hukum untuk melakukan perbuatan hukum (perjanjian). Kecakapan ini ditandai dengan dicapainya umur 21 (dua puluh satu) tahun atau telah menikah, walaupun usianya belum mencapai 21 (dua puluh satu) tahun. Orang yang sudah menikah juga dianggap cakap, namun

⁶⁴ Subekti, *Aneka Perjanjian*, Alumni, Bandung, 1979, hlm. 23.

⁶⁵ *Ibid*, hlm. 17.

bisa menjadi tidak cakap jika orang tersebut sedang berada dibawah pengampuan.⁶⁶

J Satrio berpendapat bahwa kecakapan bertindak merupakan suatu istilah teknis hukum, bukan sifat pembawaan karenanya tidak tertentu, bahwa kenyataannya berbeda, dalam arti orang yang secara yuridis tidak cakap ada kemungkinan dalam kenyataannya adalah orang yang tahu/ sadar betul akan akibat/ konsekuensi dari tindakannya.⁶⁷

3) Adanya suatu hal tertentu

Suatu hal tertentu dalam suatu perjanjian adalah obyek perjanjian. Obyek perjanjian adalah prestasi yang menjadi pokok perjanjian yang bersangkutan. Kata halal dimaksudkan bahwa isi perjanjian tersebut tidak bertentangan dengan Undang-Undang kesusilaan dan ketertiban umum.⁶⁸ Prestasi itu sendiri berupa perbuatan untuk memberikan sesuatu, melakukan sebagaimana yang telah dijabarkan lebih lanjut dalam Pasal 1335, 1336, 1337 KUHPerdata.⁶⁹

Isi perjanjian pengikatan jual beli yang merupakan perjanjian pendahuluan untuk lahirnya perjanjian pokok/ utama biasanya adalah berupa janji-janji dari para pihak yang mengandung ketentuan tentang

⁶⁶ Ahmad Miru, dan Sakka Pati, *Hukum Pengikatan: Penjelasan Makna Pasal 1233 sampai 1456, Edisi Pertama*, Rajawali Press, Jakarta, 2008, hlm. 68.

⁶⁷ J Satrio, *Op.Cit*, hlm. 275.

⁶⁸ Ahmad Miru, dan Sakka Pati, *Op.Cit*, hlm. 69.

⁶⁹ J Satrio, *Loc.Cit*, hlm. 305.

syarat-syarat yang disepakati untuk sahnyanya melakukan perjanjian utamanya yaitu perjanjian jual beli dan akta jual beli dapat ditandatangani di hadapan pejabat pembuat akta tanah (PPAT) seperti janji untuk melakukan pengurusan sertifikat tanah sebelum jual beli dilakukan.⁷⁰

4) Adanya causa yang halal.

Adanya causa yang halal merupakan syarat obyektif sahnyanya suatu perjanjian yaitu suatu sebab yang tidak bertentangan dengan Undang-Undang atau berlawanan dengan kesusilaan dan ketertiban umum. Sesuai dengan Pasal 1335 KUHPerdara menjelaskan bahwa suatu persetujuan tanpa sebab, atau dibuat berdasarkan suatu sebab yang palsu atau yang terlarang, tidaklah mempunyai kekuatan. Sebab atau causa adalah suatu hal yang menyebabkan orang membuat perjanjian. Causa palsu dapat terjadi tidak sesuai dengan keadaan yang sebenarnya.⁷¹

4. Kewajiban Para Pihak dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli

Kewajiban para pihak dalam perjanjian pengikatan jual beli tidak diatur secara spesifik dalam suatu peraturan perundang-undangan mengenai perjanjian, hanya saja dalam KUHPerdara mengatur tentang hak dan kewajiban para pihak penjual dan pihak pembeli dalam Buku III (Tiga) tentang perikatan, Bab V (lima) tentang jual beli pada bagian dua.

⁷⁰ Wishnu Febrizha Arvendha, *Op.Cit*, hlm.30.

⁷¹ Herlien Budiono, *Penjelasan Hukum tentang Kebatalan dan Pembatalan Suatu Perjanjian*, PT Gramedia, Jakarta, 2010, hlm. 77.

a) Kewajiban Penjual

Kewajiban Penjual dalam perjanjian pengikatan jual beli tidak secara khusus diatur, namun dalam hal jual beli hal tersebut diatur. Pada dasarnya, perjanjian pengikatan jual beli akan melangkah pada tahap jual beli. Pengaturannya terdapat dalam KUHPerdato. Kewajiban-kewajiban penjual, terdapat dalam Pasal 1473 dan Pasal 1474 KUHPerdato.

Dalam Pasal 1473 KUHPerdato menyebutkan “Si penjual diwajibkan menyatakan dengan tegas untuk apa ia mengikatkan dirinya, segala janji yang tidak terang dan dapat diberikan berbagai pengertian, harus ditafsirkan untuk kerugiannya.” Pasal 1474 KUHPerdato menyebutkan “Ia mempunyai dua kewajiban utama, yaitu menyerahkan barangnya dan menanggungnya.” Kedua Pasal tersebut menyebutkan kewajiban-kewajiban seorang penjual. Dalam Pasal 1473, penjual menyatakan secara tegas motivasi mengikatkan dirinya dalam suatu perjanjian. Sedangkan dalam Pasal 1474 KUHPerdato menegaskan tentang kewajiban barang dan menanggungnya.

Menyerahkan barang maksudnya adalah menyerahkan obyek perjanjian atau barang yang dijualnya kepada pembeli. Penyerahan barang meliputi segala sesuatu yang menjadi kelengkapan untuk memakainya serta surat-surat bukti kepemilikan, jika ada.

b) Kewajiban Pembeli

Kewajiban Pembeli, pada dasarnya hanya membayar harga pembelian. Ada beberapa poin yang diatur dalam pembayaran tersebut. Dalam Pasal 1513 KUHPerdara disebutkan bahwa kewajiban utama si pembeli ialah membayar harga pembelian, pada waktu dan di tempat sebagaimana ditetapkan menurut perjanjian. Harga yang dimaksud dalam Pasal tersebut adalah sejumlah uang atau harga transaksi yang telah disepakati oleh pembeli dan penjual.

Poin yang diatur dalam pembayaran oleh pihak pembeli antara lain, pembeli harus membayar di tempat dan pada waktu dimana penyerahan harus dilakukan, jika pada waktu membuat perjanjian tidak ditetapkan. Jika ditetapkan maka pembayaran dilakukan pada tempat dan waktu sebagaimana ditetapkan menurut perjanjian. Dalam Pasal 1515 KUHPerdara menyebutkan bahwa “Pihak pembeli diwajibkan membayar bunga dari harga pembelian, jika barang yang dijual dan diserahkan memberi hasil atau lain pendapatan, walaupun tidak diperjanjikan secara tegas.

Pasal 1338 ayat (1) menentukan adanya kebebasan berkontrak setiap orang untuk mengadakan perjanjian, namun kebebasan tersebut tidak bersifat mutlak. Bebas bukan berarti sebebaskan-bebasnya yaitu tidak dilarang oleh Undang-Undang serta tidak bertentangan dengan ketertiban umum

dan kesusilaan.⁷² Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara menyebutkan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya. Perjanjian mengikat para pihak yang membuatnya, terikat oleh hak dan kewajiban yang timbul seiring dengan disepakatinya perjanjian tersebut. Dalam pelaksanaan perjanjian, maka harus ada itikad baik.

Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara menyebutkan bahwa suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik (dalam bahasa Belanda *tegoeder trouw*).⁷³ Pasal ini menjelaskan tentang ukuran objektif untuk menilai pelaksanaan perjanjian, artinya harus mengindahkan norma-norma kepatutan dan kesusilaan. Itikad baik tidak hanya diperlukan pada saat pelaksanaan perjanjian saja, tetapi juga pada saat akan memulai perjanjian. Asas Itikad baik dibedakan menjadi 2 (dua) meliputi :

1) Itikad baik subjektif

Itikad baik subyektif merupakan kejujuran seseorang dalam melakukan sesuatu perbuatan hukum. Pada saat membuat perjanjian diperlukan suatu kejujuran, orang yang beritikad baik menaruh kepercayaan sepenuhnya kepada pihak lain yang dianggap jujur dan tidak menyembunyikan sesuatu yang dikemudian hari dapat menimbulkan kesulitan.

⁷² R. Setiawan, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Bina Cipta, Bandung 1994, hlm. 1.

⁷³ Subekti, *Hukum Perjanjian*, PT. Intermedia, Jakarta, 1994, hlm. 41.

2) Itikad baik objektif

Itikad baik obyektif merupakan pelaksanaan suatu perjanjian yang harus didasarkan pada norma kepatutan atau apa yang dirasakan patut dalam masyarakat. Dalam pelaksanaan perjanjian, itikad baik berarti kepatutan, suatu penilaian baik terhadap tindak tanduk para pihak dalam hal melaksanakan apa yang dijanjikan.

Pada perjanjian yang dimulai dengan tidak berdasarkan itikad baik, akan berdampak pada pelaksanaan perjanjian itu sendiri. Contohnya, terdapat unsur pemaksaan, penipuan, atau peggelapan di dalamnya. Dalam keterikatan pada suatu perjanjian, maka para pihak harus sadar penuh akan hak dan kewajiban masing-masing yang telah disepakati tersebut, sehingga pelaksanaan perjanjian berjalan lancar sebagaimana mestinya. Perjanjian mengikat para pihak secara hukum, untuk mendapatkan hak atau melaksanakan kewajiban yang ditentukan dalam perjanjian itu.⁷⁴

C. Kode Etik Notaris

1. Pengertian Kode Etik Notaris

Ikatan Notaris Indonesia (INI) menyatakan kode etik adalah keseluruhan kaidah moral yang ditentukan oleh Perkumpulan Ikatan Notaris Indonesia yang berlaku bagi seluruh anggota Perkumpulan maupun orang lain

⁷⁴ I Ketut Artadi dan I Dewa Nyoman Rai Asmara Putra, *Implementasi Ketentuan-Ketentuan Hukum Perjanjian kedalam Perancangan Kontrak*, Udayana University Press, Bali, 2010, hlm. 28.

yang memangku dan menjalankan jabatan Notaris baik dalam pelaksanaan jabatan maupun dalam kehidupan sehari-hari. Dalam Pasal 1 angka 2 Ketentuan Umum Kode Etik Notaris Indonesia (INI) bahwa kode etik notaris adalah seluruh kaidah moral yang ditentukan oleh perkumpulan Ikatan Notaris Indonesia yang selanjutnya akan disebut “Perkumpulan” berdasar Keputusan Kongres perkumpulan dan/atau ditentukan oleh dan diatur dalam peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang hal tersebut dan berlaku serta wajib ditaati oleh setiap dan semua anggota Perkumpulan dan semua orang yang menjalankan tugas jabatan sebagai Notaris, termasuk para Pejabat Sementara Notaris, Notaris Pengganti pada saat menjalankan jabatan.⁷⁵

Pengertian kode etik adalah suatu tuntutan, bimbingan atau pedoman moral atau kesusilaan untuk suatu profesi tertentu atau merupakan daftar kewajiban dalam menjalankan suatu profesi yang disusun oleh anggota profesi itu sendiri dan mengikat mereka dalam mempraktekannya. Dengan demikian kode etik notaris adalah tuntutan, bimbingan, atau pedoman moral atau kesusilaan notaris baik selaku pribadi maupun pejabat umum yang diangkat pemerintah dalam rangka pemberian pelayanan umum, khususnya dalam bidang pembuatan akta.⁷⁶

⁷⁵ Jimly Asshidiqie, *Op.Cit*, hlm. 151

⁷⁶ Tedjosaputro, Liliana, *Etika Profesi Notaris Dalam Penegakan Hukum Pidana*, Bayu Grafika, Yogyakarta, 1995, hlm.10.

Etika adalah hal yang mudah dipahami, kemudian dilaksanakan atau kemudian dilanggar. Etika sampai kapanpun berbicara mengenai hati daripada logika. Ada yang menyebut bahwa etika menyentuh unsur paling hakiki dari diri manusia yaitu nurani. Tanpa adanya etika, manusia tidak akan menjadi makhluk mulia yang memberi keberkatan pada seluruh alam. Sedangkan Moral adalah akhlak, budi pekerti yang berkaitan dengan baik buruk yang diterima mengenai perbuatan, sikap dan kewajiban⁷⁷

Kode Etik Notaris memuat unsur materil tentang kewajiban, larangan, pengecualian dan sanksi yang akan dijatuhkan apabila terbukti seorang Notaris melanggar kode etik. Kode etik notaris juga diatur mengenai tata cara penegakan kode etik pemecatan sementara sebagai anggota Ikatan Notaris Indonesia (INI). Untuk menjaga kualitas pelayanan kepada masyarakat, maka Asosiasi Profesi Notaris seperti Ikatan Notaris Indonesia membuat kode etik yang berlaku terhadap para anggotanya.

2. Penegakan Hukum Kode Etik Notaris

Pengertian Penegakan Hukum adalah usaha melaksanakan hukum sebagaimana mestinya, mengawasi pelaksanaannya, dan jika terjadi pelanggaran memulihkan hukum yang dilanggar itu supaya ditegakkan kembali. Dapat dirumuskan Penegakan kode etik notaris adalah usaha melaksanakan kode etik notaris sebagaimana mestinya, mengawasi

⁷⁷ Pengurus Pusat INI, *Jati Diri Notaris, Dulu, Sekarang dan di Masa Datang*, Jakarta, 2020, hlm. 193.

pelaksanaannya supaya tidak terjadi pelanggaran dan apabila terjadi pelanggaran memulihkan kode etik yang dilanggar itu supaya ditegakkan kembali. Penegakan hukum kode etik notaris meliputi :

- a. Sanksi
- b. Pengawasan
- c. Pemeriksaan dan Penjatuhan sanksi
- d. Pemeriksaan dan penjatuhan sanksi pada tingkat pertama
- e. Banding
- f. Eksekusi atas sanksi-sanksi pelanggaran kode etik.



BAB III

**TANGGUNG JAWAB NOTARIS DALAM PEMBUATAN PERJANJIAN
PENGIKATAN JUAL BELI YANG TIDAK SESUAI DENGAN HARGA
SEBENARNYA DAN AKIBAT HUKUM TERHADAP PEMBUATAN
PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI YANG TIDAK SESUAI DENGAN
HARGA SEBENARNYA**

A. Tanggung Jawab Notaris dalam Pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang tidak sesuai dengan harga sebenarnya

Perihal yang harus dilakukan notaris ketika ada klien atau para pihak yang datang dan menginginkan dibuatkan akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), hal utama yang harus dilakukan oleh notaris adalah:⁷⁸

- 1) Menanyakan kepada klien dan dicermati secara benar-benar mengenai kronologisnya, waktu tahapan pembayaran hingga pelunasan;
- 2) Menanyakan dan memastikan kembali terhadap klien mengenai berapa besaran harga obyek transaksi. Klien harus diberikan nasihat hukum bahwa ketika harga jual transaksi telah ditetapkan dan dituliskan di akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), maka dengan cara dan bentuk alasan apapun juga tidak dapat diadakan perubahan. Maka akan ada kepastian hukum mengenai ketetapan harga pelaksanaan pembayaran sesuai yang diperjanjikan dalam akta Perjanjian

⁷⁸ Wawancara dengan Notaris Sutarna, SH, Notaris di Kabupaten Sleman, pada tanggal 08 Oktober 2020.

Pengikatan Jual Beli (PJB). Harganya harus sesuai, tidak ada manipulasi terhadap harga yang diperjanjikan.

- 3) Metode Pembayaran di setiap tahap pelunasan harus ditanyakan dan dipastikan terlebih dahulu terhadap klien serta harus disertakan bukti pembayarannya agar dalam penulisan ke akta Pengikatan Jual Beli dapat diuraikan dengan detail. Sehingga ketika pelunasan telah selesai semua, dalam melanjutkan pembuatan akta ke tahap Akta Jual Beli (AJB) sudah memiliki bukti hukum yang konkrit.
- 4) Diberikan penjelasan terhadap akibat hukumnya, jika pembeli mengingkari janjinya dan penjual tidak melaksanakan kewajibannya, harus dipastikan paham, sebelum pembuatan akta Pengikatan Jual Beli (PJB) dilakukan.
- 5) Pertanyaan, penjelasan penyuluhan serta nasihat hukum harus dijelaskan terlebih dahulu sebelum akta Pengikatan Jual Beli (PJB) dibuat sehingga saat penandatanganan akta Pengikatan Jual Beli (PJB), klien sudah benar-benar paham terhadap Pasal demi Pasal dan konsekuensi hukum atas akta PJB tersebut. Penandatanganan dihadapan notaris memiliki pembuktian yang sangat kuat sesuai dengan pembuktian dari akta autentik.

Selain hal tersebut ada penambahan dari Notaris Eni Wijiastuti, S.H.,M.Kn bahwa hal pertama yang dilakukan Notaris kepada para pihak yang membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) meliputi kelengkapan berkas, minimal pengecekan sertifikat, tanpa ada sertifikat, notaris tidak berani melakukan PPJB, pembayaran pajak senilai berapa yang akan di bayarkan di dalam PPJB. Dimana

PPJB dibagi menjadi 2 (dua), lunas dan termin. Misal lunas yaitu harus dibayarkan pajak penjual nya sesuai yang tertera dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), tetapi jika termin (angsur) yang dibayarkan adalah yang pertama kali atau yang dibayarkan pada saat ditandatangani, harus dibayarkan terlebih dahulu. Sebelum Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) ditanda tangani, pajak harus dibayarkan terlebih dahulu.⁷⁹

Salah satu alasan dibuatnya Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) lunas karena antara penjual dan pembeli tidak bertempat tinggal dalam satu kota yang sama. PPJB tersebut telah dibayarkan secara keseluruhan harga jual belinya oleh pembeli pada saat penandatanganan PPJB. Terlebih dahulu dilakukan proses pengecekan sertifikat oleh Notaris dan dilakukan pembayaran pajak penjual ke negara melalui KPP Pratama, pembayaran pajak ini sering kali dilakukan melalui kantor notaris. Dalam hal Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang telah lunas pembayarannya maka untuk melindungi kepentingan calon pembeli yang telah melunasi PPJB maka diikuti dengan kuasa menjual yang dibuat oleh penjual dengan calon pembeli sebagai penerima kuasa. Kuasa yang diberikan tersebut bersifat tindakan pemilikan, khususnya agar calon pembeli setelah melunasi harga jual beli, mewakili penjual dan untuk dirinya sendiri dapat melakukan jual beli atas tanah di hadapan PPAT yang berwenang.⁸⁰ Sedangkan alasan dilakukannya

⁷⁹ Wawancara dengan Notaris Eni Wijastuti, S.H.,M.Kn, Notaris di Kabupaten Sleman, pada tanggal 19 Oktober 2020.

⁸⁰ Herlin Budiono, *Dasar Teknik Pembuatan Akta Notaris*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2013, hlm. 104.

perjanjian pengikatan jual beli belum lunas karena tanah masih berstatus tanah warisan dan sertifikat masih dalam proses balik nama waris di Kantor Pertanahan, adanya proses pemecahan sertifikat, adanya konversi tanah, adanya proses pengeringan dari tanah sawah yang diubah menjadi tanah pekarangan, adanya proses roya di Kantor Pertanahan. Adanya syarat tangguh, calon pembeli tidak serta merta melunasi harga jual beli tanah tersebut. Alasannya karena calon pembeli masih menunggu sampai proses yang menjadi penghalang dibuatkannya perjanjian pokok terpenuhi terlebih dahulu. Dalam PPJB belum lunas, pembeli melakukan pembayarannya secara bertahap sesuai dengan kesepakatan kedua belah pihak.

Berdasarkan konsekuensi hukum yang berkaitan dengan peralihan hak dengan ditandatanganinya akta perjanjian pengikatan jual beli yang didalamnya terdapat pembayaran atas keseluruhan harga jual beli lunas maupun sebagian (bertahap). Maka Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tersebut, dilihat dari hukum perdata merupakan perjanjian pendahuluan sebelum dibuatkannya Akta Jual beli (AJB) dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Isi dari perjanjian tersebut berupa janji bahwa penjual berjanji menjual hak milik atas tanahnya kepada pembeli, sedangkan pembeli berjanji membeli hak milik atas tanah dari penjual. Terhadap obyek perjanjian pengikatan jual beli yang berupa tanah maka harus mengacu pada hukum pertanahan Indonesia. Dengan adanya pembayaran baik secara lunas maupun bertahap, maka hak milik atas tanah menjadi obyek jual beli telah beralih kepada pembeli karena jual beli tersebut telah memenuhi unsur tunai, terang dan

riil. Unsur tunai terpenuhi dengan dibayarkan sejumlah uang oleh pembeli kepada penjual, meskipun pembayaran baru sebagian. Unsur terang juga sudah terpenuhi hal ini dapat dilihat dari dibuatnya perjanjian pengikatan jual beli di hadapan pihak ketiga. Pihak ketiga disini adalah pejabat yang berwenang yaitu Notaris dan saksi-saksi instrumenter, sehingga perbuatan hukum yang dilakukan penjual dan pembeli bukan perbuatan yang dilakukan secara diam-diam atau tersembunyi. Notaris juga memastikan bahwa perbuatan itu tidak melanggar ketentuan hukum yang berlaku. Unsur riil juga telah terpenuhi yaitu dengan adanya perbuatan nyata yang dilakukan para pihak dengan membuat akta perjanjian pengikatan jual beli di hadapan notaris dan dibayarkan uang dari pembeli kepada penjual.

Notaris dalam pelaksanaannya perlu kehati-hatian dalam membuat akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) karena rentan terhadap masalah dalam pembuatan nilai Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang tidak sesuai dengan nominal sebenarnya atau memanipulasi harga. Namun dalam hal ini notaris melakukan usaha sebaik-baiknya dengan melakukan tindakan preventif seperti menuliskan secara rinci, detail, dan selengkap-lengkapnyanya berdasarkan keterangan dari para pihak di daftar akta Pengikatan Jual Beli (PJB) tersebut.⁸¹ Jika notaris membuat akta secara cermat, hati-hati dan seksama maka fungsi dari pembuatan akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) akan terwujud yaitu seharusnya yang tertulis dalam perjanjian menunjukkan yang sebenarnya dari keinginan para pihak.

⁸¹ Wawancara dengan Notaris Sinto Ari Wibowo, SH, M.Kn, Notaris di Kabupaten Sleman, pada tanggal 05 Oktober 2020.

Oleh karena itu ketika perjanjian akan dibuat, keinginan yang sebenarnya harus diungkapkan seluruhnya. Fungsi perjanjian ini disebut fungsi perjanjian untuk menjaga kejujuran hati dan pikiran para pihak. Menurut Notaris Sutarna, S.H bahwa beliau tidak mau bertanggung jawab terhadap apa yang tidak sesuai yang disampaikan oleh para pihak karena notaris hanya menerima informasi dari pihak penjual dan pembeli dan tidak ada manipulasi terhadap harga, Jadi berdasarkan apa yang disepakati kedua belah pihak dan tidak bisa mengatur-atur soal harga.⁸²

Notaris tetap berpegang pada seharusnya seperti apa. Pasti Notaris akan menyarankan apa yang terjadi itu lah yang dituangkan pada akta.⁸³ Pada intinya perjanjian yang dibuat tidak menyimpang dan sesuai hukum yang berlaku. Begitu juga dengan para pihak tidak boleh memasukan nilai Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang tidak sesuai dengan harga sebenarnya karena sesuai dengan *facta sun servanda* (perikatan di lakukan harus ditaati oleh masing-masing pihak)⁸⁴, terdapat dalam akta, digunakan sebagai Undang-Undang bagi yang membuatnya. Selain itu para pihak tidak boleh memasukan nilai Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang tidak sesuai dengan harga karena hal tersebut riskan atau membahayakan para pihak sendiri. Contoh kasus, harga riil atau sebenarnya adalah Rp.1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) menyuruh notaris memasukan harga

⁸² Wawancara dengan Notaris Sutarna, SH, Notaris di Kabupaten Sleman, pada tanggal 08 Oktober 2020.

⁸³ Wawancara dengan Notaris Anita Tri Hastuti, S.H, Notaris di Kabupaten Sleman, pada tanggal 07 Oktober 2020.

⁸⁴ Wawancara dengan Notaris Sinto Ari Wibowo, SH, M.Kn, Notaris di Kabupaten Sleman, pada tanggal 05 Oktober 2020.

Rp.500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) tentu saja tidak bisa, itu akan menjadi bomerang bagi para pihak sendiri, yang mana sudah dibayarkan Rp.500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) berarti sudah lunas, terjadi masalah ditengah perjalanan bahwa penjual meminta kekurangan pembayaran karena secara sebenarnya belum lunas, masalah yang terjadi pembeli tidak mau membayarkan karena dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) sudah lunas. Berarti terjadi penyelewangan. Notaris tidak akan membuat seperti itu, harus sesuai dengan yang sebenarnya.⁸⁵ Notaris hanya membuat isi perjanjian berdasarkan kesepakatan para pihak. Selama notaris tidak tertulis ikut menyarankan berarti hal tersebut kesepakatan para pihak. Baik itu notaris dilarang atau tidak dilarang notaris tidak akan menjadi orang yang bersalah dalam pembuatan perikatan jual beli. Notaris hanya sebatas saksi dalam perjanjian tersebut. Saksi itu sebagai penandatanganan di depan notaris dan tentunya isi sudah diketahui oleh semua para pihak.⁸⁶

Mengenai tanggung jawab notaris selaku pejabat umum yang berhubungan dengan akta, Abdul Ghufur Anshori membaginya menjadi 4 (empat) bagian, yaitu:

1) Tanggung jawab notaris secara perdata atas akta yang dibuatnya

Pertanggungjawaban secara perdata terhadap kebenaran materiil dalam akta yang dibuat di hadapan notaris, meskipun pada dasarnya notaris tidak bertanggung jawab dan tidak dapat dipertanggungjawabkan secara hukum.

⁸⁵ Wawancara dengan Notaris Eni Wijiastuti, S.H.,M.Kn, Notaris di Kabupaten Sleman, pada tanggal 19 Oktober 2020.

⁸⁶ *Ibid*

Bukan berarti notaris dalam menjalankan tugas jabatannya dapat dengan kehendaknya dan tidak dengan sungguh-sungguh dalam melakukan pembuatan suatu akta autentik. Tanggung jawab berkaitan dengan perlindungan hukum notaris itu sendiri. Tidak adanya kehati-hatian dan kesungguhan yang dilakukan notaris, sebenarnya notaris telah membawa dirinya pada suatu perbuatan yang oleh Undang-Undang harus dipertanggungjawabkan. Jika suatu kesalahan yang dilakukan oleh notaris dapat dibuktikan, maka notaris dikenakan sanksi berupa ancaman sebagaimana telah ditentukan Undang-Undang.

2) Tanggung jawab notaris secara pidana atas akta yang dibuatnya

Tanggung jawab notaris secara pidana, tidak diatur dalam Undang-Undang Jabatan Notaris (UUJN) tetapi tanggung jawab secara pidana ini dikenakan apabila notaris melakukan perbuatan pidana. UUJN mengatur sanksi atas pelanggaran yang dilakukan oleh notaris terhadap UUJN. Sanksi berupa akta yang dibuat oleh notaris tidak memiliki kekuatan hukum autentik dan hanya mempunyai kekuatan sebagai surat di bawah tangan. Dapat diberikan sanksi berupa teguran hingga pemberhentian dengan tidak hormat.

3) Tanggung jawab notaris berdasarkan peraturan jabatan notaris (UUJN)

Melaksanakan tanggung jawab notaris harus berpedoman pada Peraturan Jabatan Notaris. Pengertian Peraturan Jabatan Notaris adalah peraturan-peraturan yang ada dalam kaitannya dengan profesi notaris di Indonesia. Regulasi mengenai notaris di Indonesia adalah Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30

Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (UUJN). Apabila notaris melakukan pelanggaran terhadap ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, notaris tersebut dikenakan sanksi. Sanksi diatur dalam Bab XI Pasal 84 dan Pasal 85, Pasal 84 menyebutkan bahwa ketentuan yang menunjukkan secara formil notaris bertanggung jawab atas keabsahan akta autentik yang dibuatnya dan jika terdapat cacat hukum, akta tersebut kehilangan otentitasnya serta merugikan pihak yang berkepentingan maka notaris dapat dituntut untuk mengganti biaya, ganti rugi dan bunga. Sedangkan Pasal 85 menyebutkan bahwa sanksi yang dapat diberikan kepada notaris, meliputi :

- a) Teguran lisan;
- b) Teguran tertulis;
- c) Pemberhentian sementara;
- d) Pemberhentian dengan hormat;
- e) Pemberhentian dengan tidak hormat.

Materi akta dan tanggung jawab atas isinya berada pada pundak para pihak yang mengadakan perjanjian. Para pihak mungkin tidak mengetahui atau bahkan dilanggar oleh para pihak, notaris berkewajiban untuk memberitahu atau memberikan penyuluhan hukum dan mengingatkan para pihak bahwa perbuatannya bertentangan dengan hukum yang berlaku.

4) Tanggung jawab notaris dalam menjalankan tugas jabatannya berdasarkan kode etik notaris

Dalam menjalankan tugas jabatannya, seorang notaris harus berdasarkan kode etik karena notaris sebagai pejabat umum yang diberikan kepercayaan harus berpegang teguh tidak hanya pada peraturan perundang-undangan semata namun pada kode etik profesinya. Tanpa kode etik, harkat dan martabat dari profesi notaris akan hilang. Pelanggaran kode etik oleh notaris merupakan perbuatan atau tindakan yang dapat dikenakan sanksi. Didefinisikan sebagai hukuman yang dimaksudkan sebagai sarana, upaya dan alat pemaksa ketaatan dan disiplin pada notaris. Sanksi dalam kode etik notaris dituangkan dalam Pasal 6, mengatakan bahwa sanksi yang dikenakan terhadap anggota yang melakukan pelanggaran kode etik dapat berupa teguran, peringatan, *schorsing* (pemecatan sementara) dari keanggotaan perkumpulan, *onzzetting* (pemecatan) dari keanggotaan perkumpulan.

Dalam wawancara beberapa notaris di Kabupaten Sleman tersebut, saya tidak menemukan notaris yang dengan sengaja menyetujui nilai Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tidak sesuai dengan harga sebenarnya karena seorang notaris harus sesuai dengan apa yang disampaikan oleh para pihak tetapi dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) menurut Ibu Titin Fathonah, S.Sos.,M.Si sebagai Kepala Sub Bidang Penetapan pada Badan Keuangan dan Aset Daerah (BKAD) Kabupaten Sleman banyak orang mengelabui nilai Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tidak sesuai dengan

harga sebenarnya sehingga terhambat untuk dialihkan ke Akta Jual Beli (AJB). Banyak nilai Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang di dalam dokumen para pihak tidak sesuai dengan harga yang ditetapkan oleh Kantor Pajak Pratama (KPP Pratama). Kantor Pajak selama ini selalu meninjau kewajaran besarnya nilai yang terdapat dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). Salah satu kasus di Jalan Magelang terdapat perikatan jual beli senilai Rp 4.000.000.- (empat juta rupiah) padahal secara logika tidak mungkin. Mereka dari pihak pajak menilai tidak ada kewajaran terhadap nilai Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tersebut kemudian menggali informasi dan memanggil para pihak untuk mengklarifikasi terhadap nominal yang ada di PPJB tersebut, walaupun secara legal ada dokumennya. Jadi tanggungjawab terhadap nilai Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang tidak sesuai dengan harga sebenarnya terletak pada para pihak itu sendiri karena para pihak yang menghendaki sehingga para pihak yang akan dipanggil untuk menghadap ke Kantor Pajak (KPP Pratama) untuk klarifikasi. Sedangkan, Pihak Badan Keuangan dan Aset Daerah (BKAD) tetap mendiskusikan terlebih dahulu ketika akan dialihkan ke Akta Jual Beli (AJB) untuk menilai kewajaran guna penelitian kantor dan penelitian lapangan berdasarkan Peraturan Daerah Kabupaten Sleman Nomor 14 Tahun 2010 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan,⁸⁷ karena standar yang ditetapkan oleh Kantor Pajak (KPP

⁸⁷ Wawancara dengan Titin Fathonah, S.Sos.,M.Si sebagai Kapala Sub Bidang Penetapan pada Badan Keuangan dan Aset Daerah (BKAD) Kabupaten Sleman, pada tanggal 28 September 2020.

Pratama dan Badan Keuangan dan Aset Daerah (BKAD) berbeda. Hal tersebut sama dengan hasil wawancara saya dengan salah satu pihak yang pernah membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) di daerah Kabupaten Sleman, bahwa beliau pernah satu kali mengubah nominal di dalam akta PPJB tersebut guna pembayaran pajak yang tidak terlalu tinggi.⁸⁸ Hal tersebut beliau lakukan tanpa sepengetahuan Notaris, memang kesepakatan kedua pihak yang mengubah dan disertai bukti bayar yang tidak sesuai dengan harga sebenarnya tersebut. Sebagai Seorang notaris yang taat kepada peraturan perundang-undangan, ketika mengetahui hal tersebut sudah seharusnya notaris memberikan solusi terbaik kepada para pihak yang datang kepadanya, termasuk dalam pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). Disisi lain para pihak lah yang mempunyai keinginan memasukan nominal tidak sesuai dengan sebenarnya dan hal tersebut diketahui oleh Notaris, Notaris telah memberikan saran tetapi para pihak tetap mempertahankan harga yang tidak sesuai tersebut maka notaris tidak bisa menolak karena berdasarkan kesepakatan para pihak. Notaris bertanggung jawab atas seluruh isi akta PPJB yang dibuatnya, oleh karena itu notaris memiliki kewajiban hukum dan kewajiban moral untuk memberikan solusi hukum terbaik, diantaranya menyajikan hak dan kewajiban para pihak secara proporsional di dalam PPJB. Disamping itu tidak menutup kemungkinan bahwa notaris menyetujui bahwa PPJB tersebut tidak sesuai

⁸⁸ Wawancara dengan Bapak Mudadi, di Sleman pada tanggal 04 November 2020.

dengan harga dan dapat dikatakan bahwa notaris ikut dalam penentuan nilai PPJB yang dibuat oleh para pihak tersebut sehingga notaris melanggar Undang-Undang Jabatan Notaris dan Kode Etik Notaris. Seseorang yang menjabat notaris harus mematuhi Undang-Undang tersebut dan berpegang pada Kode Etik Notaris. Hubungan antara Peraturan Jabatan Notaris dan Kode Etik Notaris terletak pada ketentuan Kode Etik Notaris yang diangkat dari ketentuan Peraturan Jabatan Notaris dan penerapan sanksi terhadap pelanggar keduanya.⁸⁹

Pasal 1 Peraturan Jabatan Notaris menjelaskan bahwa notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang oleh peraturan umum atau pihak yang berkepentingan dikehendaki agar dinyatakan dalam akta otentik. Notaris dalam mengemban tugasnya harus bertanggung jawab, meliputi:

- 1) Notaris dituntut melakukan pembuatan akta dengan baik dan benar artinya bahwa akta yang dibuat menaruh kehendak hukum dan permintaan pihak berkepentingan karena jabatannya.
- 2) Notaris dituntut menghasilkan akta yang bermutu artinya akta yang dibuat itu sesuai dengan aturan hukum dan kehendak pihak yang berkepentingan dalam arti sebenarnya, bukan mengada-ada. Notaris harus menjelaskan

⁸⁹ Roesnastiti Prayitno, S.H.,M.A.,Dr, Kode Etik Notaris, Universitas Indonesia, Jakarta, 2020, hlm. 61.

kepada pihak berkepentingan kebenaran isi dan prosedur akta yang dibuatnya tersebut.

- 3) Berdampak positif artinya siapapun akan mengakui akta notaris itu mempunyai kekuatan bukti sempurna.

Dalam Pasal 16 Peraturan Jabatan Notaris menjelaskan bahwa Notaris dalam menjalankan jabatannya wajib :

- 1) Bertindak amanah, jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum;
- 2) Membuat akta dalam bentuk minuta akta dan menyimpannya sebagai bagian dari protokol notaris;
- 3) Melekatkan surat dan dokumen serta sidik jari penghadap pada minuta akta;
- 4) Mengeluarkan grosse akta, salinan akta, ataupun kutipan akta berdasarkan minuta akta;
- 5) Memberikan pelayanan sesuai dengan ketentuan dalam Undang-Undang ini, kecuali ada alasan untuk menolaknya;
- 6) Merahasiakan segala sesuatu mengenai akta yang dibuatnya dan segala keterangan yang diperoleh guna pembuatan akta sesuai dengan sumpah/janji jabatan, kecuali Undang-Undang menentukan lain;
- 7) Menjilid akta yang dibuatnya dalam 1 (satu) bulan menjadi buku yang memuat tidak lebih dari 50 (lima puluh) akta, dan jika jumlah akta tidak dapat dimuat dalam satu buku, akta tersebut dapat dijilid menjadi lebih dari

satu buku, dan mencatat jumlah minuta akta, bulan dan tahun pembuatannya pada sampul setiap buku;

- 8) Membuat daftar dari akta protes terhadap tidak dibayar atau tidak diterimanya surat berharga;
- 9) Membuat daftar akta yang berkenaan dengan wasiat menurut urutan waktu pembuatan akta setiap bulan;
- 10) Mengirimkan daftar akta atau daftar nihil yang berkenaan dengan wasiat ke pusat daftar wasiat pada kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang hukum dalam waktu 5 (lima) hari pada minggu pertama setiap bulan berikutnya;
- 11) Mencatat dalam reportorium tanggal pengiriman daftar wasiat pada setiap akhir bulan;
- 12) Mempunyai cap atau stempel yang memuat lambang negara Republik Indonesia dan pada ruang yang melingkarinya dituliskan nama, jabatan dan tempat kedudukan yang bersangkutan;
- 13) Membacakan akta di hadapan penghadap dengan dihadiri oleh paling sedikit 2 (dua) orang saksi atau 4 (empat) orang saksi khusus untuk pembuatan akta wasiat di bawah tangan, dan ditandatangani pada saat itu juga oleh penghadap, saksi, dan notaris;
- 14) Menerima magang calon notaris;
- 15) Kewajiban menyimpan minuta akta dan tidak berlaku dalam hal notaris mengeluarkan akta originali.

Pasal 50 Peraturan Jabatan Notaris menentukan sanksi-sanksi meliputi:

- 1) Apabila seorang notaris mengabaikan keluhuran martabat atau tugas jabatannya, melanggar peraturan umum atau melakukan kesalahan-kesalahan lain, baik di dalam maupun di luar lingkup jabatannya sebagai notaris, hal itu akan dilaporkan kepada Pengadilan Negeri oleh penuntut umum yang daerah hukumnya meliputi tempat kedudukan notaris itu.
- 2) Apabila Pengadilan Negeri mengetahui dengan jalan lain penuntut umum akan didengar mengenai hal itu. Di luar hal-hal dalam peraturan ini ditentukan hukum-hukumnya, Pengadilan Negeri dalam sidang permusyawaratan berwenang menjatuhkan hukuman teguran, pemberhentian sementara selama tiga sampai enam bulan.
- 3) Jika menurut pertimbangan salah satu hukuman itu tidak seimbang dengan beratnya pelanggaran yang dilakukan itu, maka pengadilan berwenang untuk mengusulkan pemecatan notaris kepada Menteri Kehakiman.
- 4) Peneguran atau pemberhentian itu tidak akan dilakukan dan usul pemecatan tidak akan disampaikan sebelum notaris itu didengar atau dipanggil dengan sah lebih dahulu.
- 5) Sebelum memecat seorang notaris, Menteri Kehakiman akan minta pendapat Mahkamah Agung.
- 6) Jika dilakukan pemecatan, Pengadilan Negeri akan segera mengangkat seorang pengganti.

Dapat disimpulkan berdasarkan ketentuan dalam Pasal 50 diatas bahwa pelanggaran Kode Etik Notaris dapat disamakan dengan pelanggaran Undang-Undang sehingga dapat dikenai sanksi yang berasal dari Undang-Undang. Dalam hal ini Kode Etik Notaris menganut prinsip penundukan kepada Undang-Undang Jabatan Notaris.

B. Akibat Hukum terhadap Pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang tidak sesuai dengan harga sebenarnya

Sebelum membuat akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), harus memperhatikan kaidah-kaidah yang berlaku berkaitan dengan substansi yang disepakati para pihak. Memperhatikan hak dan kewajiban para pihak mengenai segala akibat hukum yang akan timbul. Pada umumnya orang yang melakukan atau terlibat dalam perjanjian bersedia dan sanggup terlibat dalam kontrak. Sebelum membuat akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PJB), agar akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dapat terjaga, selain melihat kapasitas para pihak apakah sanggup untuk menjalankan kontrak dan melunasi seluruh transaksi jual beli tanah tersebut dengan secara seksama dan hati-hati serta memperhatikan itikad baik dari para pihak. Hal-hal yang demikian tersebut penting untuk diperhatikan demi menjaga keberlangsungan akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) agar bisa dilanjutkan untuk Akta Jual Beli (AJB) di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Seperti Pengecekan Sertifikat, Validasi Pajak. Notaris dalam menjelaskan ke para pihak untuk dapat memahami adanya ketentuan mengenai

SSP (Surat Setoran Pajak) yang nilainya cukup tinggi. Notaris akan menguruskan pembayarannya mulai dari perhitungan besarnya pajak tersebut ke bank yang ditunjuk dan melakukan validasi, baik PPh (Pajak Penghasilan) pembayaran SSP (Surat Setoran Pajak). Dalam proses tersebut terkadang menemui kendala, ketika petugas pajak tidak menerima nilai transaksi yang dipakai sebagai dasar menghitung pajak karena dianggap tidak sesuai dengan nominal sebenarnya dan tidak menutup kemungkinan para pihak sendiri harus hadir secara langsung untuk menjelaskan mengenai harga transaksi yang sebenarnya. Sedangkan mengenai pajak BPHTB (Bea Perolehan Hak atas Tanah) yang sesuai dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang akan dialihkan ke Akta Jual Beli (AJB) tetapi jika PPJB tersebut lampau, ketika di Badan Pertanahan Nasional (BPN) kemudian ada pengikatan jual beli, dijual lagi ada kuasa jual di Badan Pertanahan Nasional (BPN) akan terkena pajak 2 (dua) kali. Nominal pertama sesuai dengan perikatan jual beli, dan yang kedua jika di jual lagi sesuai harga sekarang, memakai 2 (dua) kali yaitu filternya di Badan Pertanahan Nasional (BPN), misal dari A dijual ke B (harga sesuai PPJB) dan B dijual ke C (harga yang sekarang). Jika PPJB dilakukan tahun 1995 (seribu sembilan ratus Sembilan puluh lima), 2004 (dua ribu empat) dan peralihan dilakukan pada tahun 2020 (dua ribu dua puluh) lebih dari lima tahun, pihak BKAD (Badan Keuangan dan Aset Daerah) akan menyesuaikan karena nilai NJOP (Nilai Jual Obyek Pajak) ada dibawah dan ada toleransi jika PPJB 2

(dua) tahun terakhir yang mana jual beli dilakukan sekarang pada tahun 2020 (dua ribu dua puluh).⁹⁰

Pasal 1 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 34 tahun 2016 tentang Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Pengalihan Hak atas Tanah dan/ atau Bangunan dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli atas Tanah dan/ atau Bangunan beserta Perubahannya mengatur bahwa penghasilan dari perjanjian pengikatan jual beli atas tanah dan/ atau bangunan dikenai pajak karena tidak dibuat dibawah tangan. Jadi sebelum melakukan penandatanganan akta Perjanjian Jual Beli, pembayaran SSP (Surat Setoran Pajak) penjual wajib dibayarkan secara lunas terlebih dahulu sebagaimana yang ditetapkan di Pasal 5 ayat (1) bahwa “Pelunasan Pajak Penghasilan yang terutang atas penghasilan dari perubahan perjanjian pengikatan jual beli atas tanah dan/ atau bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 ayat (1) huruf b dilakukan melalui penyetoran sendiri oleh orang pribadi atau badan yang merupakan pihak pembeli dan namanya tercantum dalam perjanjian pengikatan jual beli sebelum terjadinya perubahan atau adendum atas perjanjian pengikatan jual beli tersebut”.

Secara dogmatis, menurut Pasal 1868 KUHPerdara bahwa suatu akta autentik adalah akta yang bentuknya ditentukan oleh Undang-Undang (*walke in de werrelike vorm is verleden*) dan dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum di tempat akta tersebut dibuat. Autentik atau tidaknya suatu akta notaris tidaklah

⁹⁰ Wawancara dengan Titin Fathonah, S.Sos.,M.Si sebagai Kapala Sub Bidang Penetapan pada Badan Keuangan dan Aset Daerah (BKAD) Kabupaten Sleman, pada tanggal 28 September 2020.

cukup apabila akta tersebut dibuat oleh di hadapan notaris saja. Cara membuat akta autentik harus menurut ketentuan yang ditetapkan oleh Undang-Undang. Akta yang dibuat oleh seorang pejabat tanpa ada wewenang dan tanpa ada kemampuan untuk membuatnya atau tidak memenuhi syarat, tidak dapat dianggap sebagai akta autentik.⁹¹ Notaris harus sesuai dengan fakta apa yang ditulis didalam akta tersebut. Dalam Pasal 1868 KUH Perdata menyebutkan “Suatu akta autentik ialah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu, di tempat dimana akta itu dibuat”. Setiap akta autentik melekat nilai kekuatan pembuktian yang sempurna (*perfect – volledig*) dan yang mengikat (*binding – binden*). Jadi kedudukan akta autentik sebagai alat bukti langsung mengandung kekuatan pembuktian yang sempurna dan mengikat.⁹²

Mengenai akibat hukum yang diterima bagi Notaris yang ikut menyetujui nilai Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tidak sesuai dengan harga sebenarnya, tentunya yang dirugikan adalah Kantor Pajak pada pusat, KPP Pratama. Bahwa ketika proses validasi pajak penjual di KPP Pratama petugas pajak akan cek lokasi, apakah harga sudah sesuai dengan yang dibayar. jika otoritas pajak menemukan bukti bahwa kelengkapan dokumen wajib pajak tidak sesuai maka sanksi administrasi berlaku yang mengacu pada Undang-Undang Ketentuan Umum dan

⁹¹ Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Yogyakarta, Liberty, 2006, hlm. 142-143.

⁹² Saymsudin Aboebakar, *Pengarahan/ Ceramah Umum Mengenai Perkembangan Hukum Perdata Tertulis di Indonesia*, Artikel pada Jurnal Media Notariat, Nomor 34-37 Januari-Oktober, 1995, hlm 20-28.

Tata Cara Perpajakan (KUP) “Dikenakan sanksi administrasi berupa bunga sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (2b) Undang-Undang KUP dalam hal terdapat kekurangan pembayaran PPh terutang dalam formulir SPT Tahunan PPh Pembetulan,” Pasal 8 Ayat 4 butir B PER-06/PJ/2020. Para Pihak yang akan dipanggil oleh kantor pajak untuk mengklarifikasi dan membuat ketetapan surat kurang pajak sehingga nantinya pajak tidak berkurang. Sedangkan untuk BPHTB (Bea Perolehan Hak Atas Tanah) yang akan dialihkan ke Akta Jual Beli (AJB) harganya lebih rendah maka oleh petugas Dinas Pendapatan Daerah akan di keluarkan Berita Acara (BA). Pasal 14 ayat (2) Peraturan Bupati Sleman Nomor 32.2 Tahun 2018 tentang Tata Cara Pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan menyatakan apabila berdasarkan Laporan Hasil Penelitian SSPD (Surat Setoran Pajak Daerah), ternyata pajak yang harus disetor lebih besar daripada yang telah diajukan oleh wajib pajak, wajib pajak diminta untuk memperbaiki SSPD atau mengajukan SSPD lagi sesuai dengan Laporan Hasil Penelitian Kantor dan/ atau lapangan. Pasal 14 ayat (3) Peraturan Bupati Sleman Nomor 32.2 Tahun 2018 bahwa apabila wajib pajak setuju dengan Laporan Hasil Penelitian dapat mengajukan klarifikasi. Para pihak harus hadir secara langsung dan bisa membuktikan dengan membawa dokumen PPJB tersebut. Ketika para pihak sudah bisa membuktikan bahwa harga tersebut sudah sebenarnya maka petugas baru akan mengkonfirmasi validasi tersebut.⁹³ Hal tersebut sesuai dengan

⁹³ Wawancara dengan Titin Fathonah, S.Sos.,M.Si sebagai Kapala Sub Bidang Penetapan pada Badan Keuangan dan Aset Daerah (BKAD) Kabupaten Sleman, pada tanggal 09 November 2020.

Pasal 14 ayat (4) Peraturan Bupati Sleman Nomor 32.2 Tahun 2018 bahwa klarifikasi atas laporan hasil penelitian sebagaimana dimaksud pada ayat (3) diajukan melalui permohonan klarifikasi kepada Kepala BKAD disertai dengan bukti pendukung yang akurat.

Pihak KPP Pratama sendiri dalam menentukan nilai wajib pajak sesuai dengan harga pasar sedangkan dari pihak Dinas Pendapatan Daerah sesuai dengan harga sebenarnya maka sering kali terjadi ketidaksinkronan dan akan dikeluarkan surat yang dikirimkan kepada para pihak tersebut. Harga pasar adalah NJOP (Nilai Jual Obyek Pajak) karena NJOP nilai yang ditentukan oleh kantor pajak, maka dianggap nilai pasar selama belum ada aturan yang lebih spesifik menentukan harga pasar. Jadi, ketika akan dibuatnya Perjanjian Perikatan Jual Beli (PPJB) tersebut dimasukan nominal tidak sebenarnya tentu petugas pajak kantor KPP Pratama akan tetap mengkonfirmasi kepada para pihak ataupun notaris dengan membawa bukti atau dokumen yang diperlukan dan ketika bukti ada, baru bisa membayar pajak, jika tidak dapat membuktikan maka standar harga yang dikeluarkan oleh Kantor Pajak KPP Pratama tersebut yang dipakai. Namun kantor pajak harusnya memiliki aturan yang spesifik mengenai harga pasar yang wajar sebab adanya kekosongan hukum akan istilah ini.

Ketentuan validasi diatur dalam Pasal 10 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 107/PMK.011/2013 tentang Tata Cara Penghitungan, Penyetoran, dan Pelaporan Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Usaha yang

Diterima dan Diperoleh Wajib Pajak yang memiliki Peredaran Bruto tertentu menyebutkan bahwa:

- 1) Wajib pajak wajib menyetor Pajak Penghasilan terutang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (3) ke kantor pos atau bank yang ditunjuk oleh Menteri Keuangan, dengan menggunakan Surat Setoran Pajak atau sarana administrasi lain yang dipersamakan dengan Surat Setoran Pajak, yang telah mendapat validasi dengan Nomor Transaksi Penerimaan Negara, paling lama tanggal 15 (lima belas) bulan berikutnya setelah masa pajak berakhir.
- 2) Wajib pajak yang melakukan pembayaran Pajak Penghasilan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib menyampaikan Surat Pemberitahuan masa Pajak Penghasilan paling lama 20 (dua puluh) hari setelah masa pajak berakhir.
- 3) Wajib Pajak yang telah melakukan penyetoran Pajak Penghasilan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dianggap telah menyampaikan Surat Pemberitahuan masa Pajak Penghasilan sebagaimana dimaksud pada ayat (2), sesuai dengan tanggal validasi Nomor Transaksi Penerimaan Negara yang tercantum pada Surat Setoran Pajak.

Menentukan nilai harga tanah yang seharusnya berdasarkan nilai tanah dengan harga pasar yang wajar dapat dilakukan dengan cara kombinasi antara NJOP (Nilai Jual Obyek Pajak) dan brosur iklan menunjukkan tidak mencerminkan harga senyatanya atau harga riilnya. Jual beli hak atas tanah karena hubungan istimewa berkaitan dengan ikatan kekeluargaan yang terjalin karena sila keluarga. Istilah nilai harga tanah yang seharusnya berdasarkan nilai tanah dengan harga pasar yang

wajar dikaitkan dengan nilai seharusnya yang memiliki hubungan istimewa menyangkut subyektif dan obyektif wajib pajak. Subyektif yaitu dengan harga pasar yang wajar karena adanya hubungan istimewa, sedangkan obyektif yaitu dengan nilai harga tanah seharusnya dengan menggunakan harga pasar. Harga pasar memiliki syarat yaitu subyek-subyek bebas keluar masuk dan untuk hal-hal tertentu dalam hal ini tanah.

Dalam hal ini melakukan pengecekan dokumen agar pendapatan pajak Negara tidak berkurang. Sama halnya ketika para pihak memasukan nilai PPJB lebih rendah dengan harga sebenarnya karena kesepakatan mereka dan di dalam dokumen, kwintasi memang harga diturunkan maka pihak Kantor Pajak KPP Pratama tetap akan mengkonfirmasi. Kasus yang baru saja terjadi menurut Ibu Titin Fathonah, S.Sos.,M.Si bahwa ada Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) berada di Jalan Magelang, para pihak tersebut memasukan Rp.2.000.000/m, padahal kami mengetahui harga wajarnya bahwa di Jalan Magelang Rp. 10.000.000/m- Rp 12.000.000/m tentu hal tersebut merusak marwah PPJB, tidak ada kewajaran karena seharusnya PPJB itu harga yang sebenarnya (Riil) dan para pihak dipanggil untuk mengakui harga sebenarnya, para pihak tersebut mengakui bahwa harga sebenarnya Rp. 8.000.000/m dengan alasan menghindari pajak, maka para pihak wajib membuat surat pernyataan akan hal tersebut.⁹⁴

⁹⁴ *Ibid*

Pasal 36 ayat (1) Peraturan Daerah Kabupaten Sleman Nomor 14 Tahun 2010 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan menyebutkan bahwa “wajib pajak yang karena kealpaannya tidak menyampaikan SSPD atau mengisi dengan tidak benar atau tidak lengkap atau melampirkan keterangan yang tidak benar sehingga merugikan keuangan Daerah dapat dipidana dengan pidana kurungan paling lama 1 (satu) tahun atau pidana denda paling banyak 2 (dua) kali jumlah pajak yang terutang yang tidak atau kurang dibayar”. Dan dalam Pasal 36 ayat (2) menyebutkan bahwa “wajib pajak yang dengan sengaja tidak menyampaikan SSPD atau mengisi dengan tidak benar atau tidak lengkap atau melampirkan keterangan yang tidak benar sehingga merugikan keuangan Daerah dapat dipidana dengan pidana penjara paling lama 2 (dua) tahun atau pidana denda paling banyak 4 (empat) kali jumlah pajak yang terutang yang tidak atau kurang dibayar”. Berbeda dengan halnya ketika Kantor Pajak KPP Pratama sendiri tidak mengetahui bahwa Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tersebut tidak sesuai dengan harga dan para pihak dapat membuktikannya maka tetap divalidasi. PPh (Pajak Penghasilan) menurut Pasal 8 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2016 tentang Pajak Penghasilan Atas Penghasilan dari Pengalihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan, dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Atas Tanah dan/atau Bangunan Beserta Perubahannya menyebutkan bahwa Pihak penjual sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (2) yang tidak memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (2) dan/ atau Pasal 5 ayat (3), dikenai sanksi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Pasal 5 ayat (2)

menjelaskan bahwa pihak penjual hanya menandatangani perubahan atau addendum perjanjian pengikatan jual beli apabila kepadanya dibuktikan bahwa kewajiban sebagaimana dimaksud pada ayat (1) telah dipenuhi dengan menyerahkan fotokopi Surat Setoran Pajak atau hasil cetakan sarana administrasi lain yang disamakan dengan Surat Setoran Pajak yang bersangkutan, yang telah dilakukan penelitian oleh Kantor Pelayanan Pajak.

Sedangkan menurut Notaris Sinto Ari Wibowo, S.H.,M.Kn mengatakan bahwa notaris tersebut akan dikenai Pasal 55 KUHPidana ikut turut serta, Pasal 263 jo 264 jo 266 pemalsuan.⁹⁵ Pasal 55 ayat (1) KUHPidana, menetapkan bahwa sebagai pelaku tindak pidana yaitu mereka yang melakukan, mereka yang menyuruh melakukan, dan mereka yang turut serta dalam melakukan perbuatan. Pasal 263 KUHPidana menyebutkan bahwa barang siapa membuat surat palsu atau memalsukan surat yang dapat menimbulkan sesuatu hak, perikatan atau pembebasan hutang, atau yang diperuntukkan sebagai bukti daripada sesuatu hal dengan maksud untuk memakai atau menyuruh orang lain memakai surat tersebut seolah-olah isinya benar dan tidak dipalsu, diancam jika pemakaian tersebut dapat menimbulkan kerugian, karena pemalsuan surat, dengan pidana penjara paling lama enam tahun.

⁹⁵ Wawancara dengan Notaris Sinto Ari Wibowo, SH, M.Kn, Notaris di Kabupaten Sleman, pada tanggal 05 Oktober 2020.

Selanjutnya dalam Pasal 264 ayat (1) KUHPidana menetapkan bahwa pemalsuan surat diancam dengan pidana penjara paling lama delapan tahun, jika dilakukan terhadap :

1. Akta-akta autentik;
2. Surat hutang atau sertifikat hutang dari sesuatu negara atau bagiannya ataupun dari suatu lembaga umum;
3. Surat sero atau hutang atau sertifikat sero atau hutang dari suatu perkumpulan, yayasan, perseroan atau maskapai;
4. Talon, tanda bukti divinden atau bunga dari salah satu surat yang diterangkan dalam 2 dan 3, atau tanda bukti yang dikeluarkan sebagai pengganti surat-surat itu.
5. Surat kredit atau surat dagang yang diperuntukkan untuk diedarkan.

Dalam Pasal 266 ayat (1) KUHPidana menetapkan bahwa barang siapa menyuruh memasukan keterangan palsu ke dalam suatu akta otentik mengenai sesuatu hal yang kebenarannya harus dinyatakan oleh akta itu, dengan maksud untuk memakai atau menyuruh orang lain memakai akta itu seolah-olah keterangannya sesuai dengan kebenaran, diancam, jika pemakaian itu dapat menimbulkan kerugian, dengan pidana penjara paling lama tujuh tahun.

Masalah kebatalan dan pembatalan yang dimasukan dalam *genus nullitas* (*nulliteiten*), yaitu suatu keadaan dimana suatu tindakan hukum tidak mendapatkan

atau menimbulkan akibat hukum sebagai yang diharapkan.⁹⁶ Mengenai akta yang berisikan harga Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang tidak sesuai dengan sebenarnya, Akta tersebut tetap berjalan sesuai dengan kesepakatan para pihak karena tidak ada para pihak yang merasa dirugikan dan tidak ada yang melaporkan ke jalur hukum.⁹⁷ Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang dibuat Notaris tersebut sudah tidak memenuhi syarat objektif, yaitu suatu hal tertentu dan causa yang halal karena harga dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tidak sesuai dengan harga sebenarnya sehingga akta tersebut otomatis batal demi hukum dan dapat digunakan untuk melaporkan ke jalur hukum yang berlaku.⁹⁸ Pasal 1335 KUHPerdara menjelaskan bahwa suatu persetujuan tanpa sebab, atau dibuat berdasarkan suatu sebab yang palsu atau yang terlarang, tidaklah mempunyai kekuatan. Sebab atau causa adalah suatu hal yang menyebabkan orang membuat perjanjian. Hal ini sesuai dengan yang dikatakan oleh R. Subekti bahwa jika perjanjian sudah tidak memenuhi syarat obyektif, yaitu suatu hal tertentu dan causa yang halal, ternyata masih ada yang mengajukan gugatan atau tuntutan atas hal tersebut, maka hakim diwajibkan karena jabatannya menyatakan bahwa tidak pernah ada suatu perjanjian atau perikatan.⁹⁹

⁹⁶ J. Satrio, *Hukum Perikatan Tentang Hapusnya Perikatan Bagian 2*, PT. Citra Aditya Bakti, 1996, hlm.165.

⁹⁷ Wawancara dengan Notaris Eni Wijiastuti, S.H.,M.Kn, Notaris di Kabupaten Sleman, pada tanggal 19 Oktober 2020.

⁹⁸ Wawancara dengan Notaris Sutarna, SH, Notaris di Kabupaten Sleman, pada tanggal 08 Oktober 2020 pukul 13.30 WIB.

⁹⁹ R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermedia, Jakarta, 2005, hlm. 22.

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan, penulis dapat menarik kesimpulan sebagai berikut :

1. Dalam hal tanggung jawab Notaris terhadap Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang tidak sesuai harga sebenarnya, Notaris tidak bertanggung jawab atas kebenaran materiil terhadap Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) karena Notaris hanya menuangkan atau mengkonstantir kehendak para pihak kedalam akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). Notaris hanya membuat isi perjanjian berdasarkan kesepakatan para pihak. Selain itu, notaris sudah melakukan usaha sebaik-baiknya dengan melakukan tindakan preventif seperti menuliskan secara rinci, detail, selengkap-lengkapnyanya dan mengklarifikasi berdasarkan keterangan dari para pihak, sehingga tanggung jawabnya terletak pada para pihak. Notaris hanya sebatas saksi dalam perjanjian tersebut.
2. Mengenai akibat hukum terhadap Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tidak sesuai dengan harga sebenarnya yaitu akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang dibuat Notaris tersebut sudah tidak memenuhi syarat objektif, yaitu suatu hal tertentu dan causa yang halal karena harga dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tidak sesuai dengan harga sebenarnya sehingga akta tersebut otomatis batal demi hukum.

B. Saran

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan, maka saran terkait dengan hal tersebut, yaitu :

1. Sebaiknya Pemerintah membuat suatu Peraturan Perundang-undangan khusus mengenai Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang mengatur secara lengkap dan jelas, mulai dari tata cara pembuatan PPJB yang sah dan sesuai dengan prosedur sampai dengan metode penyelesaian sengketa PPJB, sehingga memberikan kesatuan persepsi dalam PPJB.
2. Notaris sebelum dilakukannya Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) terhadap para pihak harus lebih hati-hati dengan melakukan tindakan preventif seperti menuliskan secara rinci, detail, dan selengkap-lengkapnyanya serta penjelasan penyuluhan atau nasihat bahwa nominal Pengikatan Jual Beli (PJB) yang dibuat merupakan harga yang sebenarnya agar nantinya pajak yang dibayarkan oleh para pihak tidak kurang bayar.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- A.A Andi Prayitno, *Pengetahuan Praktis Tentang Apa dan Siapa Notaris di Indonesia*, Putra Media Nusantara, Surabaya, 2010 dikutip dari Salim HS, *Teknik Pembuatan Akta Satu (Konsep Teoritis, kewenangan Notaris, Bentuk dan Minuta Akta)*, Cetakan Pertama, Raja Grafindo Persada, Cetakan Pertama, 2015.
- Abdul Ghofur Anshori, *Lembaga Kenotariatan Indonesia Perspektif Hukum dan Etika*, Cetakan Kedua, UII Press, Yogyakarta, 2010.
- Abdulkadir Muhammad, *Hukum Pengikatan*, PT. Citra Aditya Bakti Bandung.
- Ahmad Miru, dan Sakka Pati, *Hukum Pengikatan: Penjelasan Makna Pasal 1233 sampai 1456, Edisi Pertama*, Rajawali Press, Jakarta, 2008.
- Burhan Ash-Shofa, *Metode Penelitian Hukum*, Cetakan Keempat, PT Rinenka Cipta, Jakarta, 2004, hlm 22.
- Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, Kamus Besar Bahasa Indonesia, Balai Pustaka, 1989, dikutip dari Salim HS, *Teknik Pembuatan Akta Satu: Konsep Teoritis, Kewenangan Notaris, Bentuk dan Minuta Akta*. Cetakan Pertama, Edisi Pertama, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2015.
- Djohari Santoso & Achmad Ali, *Hukum Perjanjian Indonesia*, Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia, Yogyakarta, 1989.
- Gamal Komandoko dan Handri Raharjo, *Draf Lengkap Surat Perjanjian (Surat Kontrak) yang Sering Dipakai*, Pustaka Yustisia, Yogyakarta, 2010.
- Habib Adjie, *Kebatalan dan Pembatalan Akta Notaris*, Cetakan Kedua, PT Refika Aditama, Bandung, 2013.
- *Majelis Pengawas Notaris Sebagai Pejabat Tata Usaha Negara*, PT. Refika Aditama, Bandung, 2015.
- *Merajut Pemikiran dalam Dunia Notaris & PPAT*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2014.
- Handri Raharo, *Hukum Perjanjian di Indonesia di Indonesia*, Pustaka Yustisia, Yogyakarta, 2009.
- Hassanuddin Rahman, *Contract Drafting*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2003
- Herlien Budiono, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdatadi Bidang Kenotariatan*, Cetakan ke II, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2015.

- *"Pengikat Jual Beli dan Kuasa Mutlak"*, dalam Majalah Renvoi, edisi tahun 1 nomor 10, 2004.
- *Dasar Teknik Pembuatan Akta Notaris*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2013.
- *Penjelasan Hukum tentang Kebatalan dan Pembatalan Suatu Perjanjian*, PT Gramedia, Jakarta, 2010.
- Husni Thamrin, *Pembuatan Akta Pertanahan Oleh Notaris*, Cetakan II, Edisi Revisi, Laksbang Pressindo, Yogyakarta, 2011.
- I Ketut Artadi dan I Dewa Nyoman Rai Asmara Putra, *Implementasi Ketentuan-Ketentuan Hukum Perjanjian kedalam Perancangan Kontrak*, Udayana University Press, Bali, 2010.
- Jimly Asshidiqie, *Peradilan Etik dan Etika Konstitusi*, Sinar Grafika, Jakarta, 2014.
- J Satrio, *Hukum Perjanjian*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1992.
- *Hukum jaminan, Hak-Hak Jaminan Kebendaan*, PT. Citra Aditya Bakti Bandung, 2004.
- Maria. S.W. Soemardjono, *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi*, Kompas, Jakarta, 2001.
- Mariam Darus Badruzaman dan kawan-kawan, *Kompilasi Hukum Pengikatan, Dalam Rangka Memperingati Memasuki Masa Purna Bakti Usia 70 Tahun*, Cetakan Pertama, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2001.
- Matthew B. Miles dan A. Michael Huberman, *Analisis Data Kualitatif*, tanpa Penerbit, tt.
- Mulyoto, *Perjanjian (Tehnik, cara membuat, dan hukum perjanjian yang harus dikuasai)*, Cikrawala Media, 2011.
- Pengurus Pusat INI, *Jati Diri Notaris, Dulu, Sekarang dan di Masa Datang*, Jakarta, 2020.
- Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Jakarta : Kencana Prenada Media Group, 2005
- P.L Wery, *Hoodfdzaken maatschap, Vennotschap Onder Firma En Commanditaire Vennotschap*, Kluwer, Deventer, 2003.
- Rimawati dkk, *Notaris: Peluang Karir Lulusan Fakultas Hukum*, Cetakan Pertama, Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta, 2010.

- Ridwan Khairandy, *Hukum Kontrak Indonesia Dalam Perspektif Perbandingan (Bagian Pertama)*, FH UII Press, Yogyakarta, 2013.
- Roesnastiti Prayitno, *Bahan Kuliah Kode Etik*, Universitas Indonesia, Depok, September 2018.
- Rony Hanityo Soemitro, *Metode Penelitian Hukum Dan Juri Metri*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1990.
- R.Soesanto, *Tugas, Kewajiban dan Hak-Hak Notaris Wakil Notaris (Sementara)*, Cetakan Kedua, Padnya Paramita, Jakarta, 1982.
- R. Setiawan, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Bina Cipta, Bandung 1994.
- R. Wirjono Prodjodikoro, *Azas-azas Hukum Perjanjian*, Sumur, Bandung, 1992.
- Salim HS, *Teknik Pembuatan Akta Satu: Konsep Teoritis, Kewenangan Notaris, Bentuk dan Minuta Akta*, Cetakan Pertama, Edisi Pertama, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2015.
- Subekti, *Hukum Perjanjian*, PT. Intermmasa, Jakarta, 1987.
- *Hukum Perjanjian*, Cetakan 12, Intermasa, Jakarta, 2008.
- *Bunga Rampai Ilmu Hukum*, Alumni, Bandung, 1992.
- *Aneka Perjanjian*, Alumni, Bandung, 1979.
- *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, 2005.
- *Hukum Perjanjian*, PT. Intermasa, Jakarta, 1994.
- Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Yogyakarta, Libery, 2006.
- Supriadi, *Etika dan Tanggung Jawab Profesi Hukum di Indonesia*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2006).
- Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2001.
- *Pengantar Penelitian Hukum*, Cetakan ketiga, Universitas Indonesia Press, 1986.
- Soetrisno Hadi, *Metedologi Research Jilid II*, Yayasan Penerbit Fakultas Hukum Psikologi UGM, Yogyakarta, 1985.
- Tedjosaputro, Liliana, *Etika Profesi Notaris Dalam Penegakan Hukum Pidana*, Bayu Grafika, Yogyakarta, 1995.

Jurnal

Ady Supratno “*Pengaruh Perubahan Zona Nilai Tanah Dan Nilai Jual Objek Pajak Bangunan Terhadap Penerimaan Pajak Bumi Dan Bangunan Perdesaan Dan Perkotaan Kabupaten Sambas*”, Artikel Ilmiah, Program Studi Magister Ilmu Ekonomi Fakultas Ekonomi Dan Bisnis Universitas Tanjungpura.

Made Ara Denara Asia Anasangsa, “*Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dalam Transaksi Peralihan Hak atas Tanah dan/ atau Bangunan*”, Artikel Ilmiah, Fakultas Hukum Universitas Udayana, Bali, 2020.

Rafa Firas, “*Status dan Akibat Hukum atas Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah yang dilakukan oleh Pewaris Terhadap Ahli Waris*”. Tesis, Magister Kenotariatan Universitas Islam Indonesia, Yogyakarta, 2018.

Roesnastiti Prayitno, S.H.,M.A.,Dr, Kode Etik Notaris, Universitas Indonesia, Jakarta, 2020.

Wishnu Febrizha Arvendha, “*Peranan Notaris Dalam Pembuatan Akta Pengikatan Jual Beli Hak atas Tanah*”, Tesis, Magister Kenotariatan Universitas Airlangga, Surabaya, 2010.

Muhammad Nizam Fanani, “*Pemanfaatan Lembaga Perjanjian Pengikatan Jual Beli dalam Praktik Pembuatan Akta Notaris di Kabupaten Magelang*”, Tesis, Magister Kenotariatan Program Pascasarjana Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta, 2012.

Odilia Chrisanta Budisantoso, “*Tanggung Jawab Notaris dalam Pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PJB) Ganda (Studi Kasus Notaris NKA di Kota Denpasar)*”, Tesis, Magister Kenotariatan Program Pascasarjana Universitas Gadjah Mada.

Saymsudin Aboebakar, *Pengarahan/ Ceramah Umum Mengenai Perkembangan Hukum Perdata Tertulis di Indonesia*, Artikel pada Jurnal Media Notariat, Nomor 34-37 Januari-Oktober, 1995.

Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang Dasar Republik Indonesia 1945

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata)

Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHPidana)

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

- Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris
- Peraturan Direktur Jenderal Pajak atau PER-Dirjen Pajak Nomor 06/PJ/2020 tentang Tata Cara Penyampaian, Penerimaan, dan Pengelolaan Surat Pemberitahuan Pajak Penghasilan Tahun Pajak 2019
- Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah
- Peraturan Pemerintah Nomor 71 Tahun 2008 tentang Pajak Penghasilan atas Transaksi Jual Beli Tanah
- Peraturan Daerah Kabupaten Sleman Nomor 14 Tahun 2010 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (Lembaran Daerah Kabupaten Sleman Nomor 3 Tahun 2010 Seri C)
- Peraturan Bupati Sleman Nomor 32.2 Tahun 2018 tentang Tata Cara Pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan

