

TANGGUNG GUGAT NOTARIS ATAS KETIDAKSESUAIAN HARGA TRANSAKSI JUAL BELI TANAH DAN BANGUNAN DENGAN HARGA SEBENARNYA

Hidayatulloh Adiansyah

Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Narotama Surabaya

Email : hidayat.jurnal2018@gmail.com

ABSTRACT

Agreement on sale and purchase of land and buildings creates tax obligations for sellers and buyers. Under these conditions often the parties provide false information on the price of the transaction in the deed so that the obligation to pay taxes is also lower. In essence the Notary is merely writing in writing and the form of legal actions of the parties concerned so whether in this case the Notary is accountable for the incompatibility of the transaction price with the actual price. The author in this study wants to examine and analyze further about the validity of the Notary Deed that contains false information related to the transaction price and the notary's responsibility for the false statements of the parties to avoid tax obligations. The research method used is normative legal research, namely legal research carried out by examining library materials or secondary legal materials while the problem approach is carried out using a legal approach and conceptual approach. The existence of false information submitted by the parties does not result in the Notary Deed being canceled. The Notary Deed during its manufacture has fulfilled the formal aspects of making authentic deeds which have been stipulated in the UUJN, so that they remain valid and binding on the parties. The existence of false information in the Notary deed for the incompatibility of the sale and purchase transaction price to avoid tax obligations is not the responsibility and responsibility of the Notary but is fully the responsibility and accountability of the parties because the Notary function only constructs the will of the parties.

Keywords: Notary, Liability, False Information

ABSTRAK

Perjanjian jual beli tanah dan bangunan melahirkan kewajiban perpajakan bagi penjual dan pembeli. Atas kondisi tersebut seringkali para pihak memberikan keterangan palsu harga transaksi di dalam akta tersebut agar kewajiban membayar pajak juga semakin rendah. Pada hakekatnya Notaris hanyalah mencatat secara tertulis dan bentuk dari perbuatan hukum pihak-pihak yang berkepentingan sehingga apakah dalam hal ini apakah Notaris bertanggung gugat atas ketidaksesuaian harga transaksi dengan harga sebenarnya. Penulis dalam penelitian ini ingin menelaah dan menganalisa lebih lanjut tentang keabsahan Akta Notaris yang memuat keterangan palsu terkait harga transaksi dan tanggung gugat Notaris atas keterangan palsu para pihak untuk menghindari kewajiban perpajakan. Metode penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum normatif, yaitu penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau bahan hukum sekunder sedangkan pendekatan masalah dilakukan dengan menggunakan pendekatan undang-undang dan pendekatan konseptual. Adanya keterangan palsu yang disampaikan oleh para pihak tidak mengakibatkan Akta Notaris menjadi batal. Akta Notaris selama pembuatannya sudah memenuhi aspek formal pembuatan akta otentik yang telah ditentukan dalam UUJN maka tetap sah dan mengikat bagi para pihak. Adanya keterangan palsu di dalam akta Notaris atas ketidaksesuaian harga transaksi jual beli untuk menghindari kewajiban perpajakan bukan menjadi tanggung jawab dan tanggung gugat Notaris tetapi sepenuhnya menjadi tanggung jawab dan tanggung gugat para pihak karena fungsi Notaris hanya mengkonstruksikan kehendak dari para pihak.

Kata Kunci : *Notaris, Tanggung Gugat, Keterangan Palsu*

PENDAHULUAN

Penyelenggaraan tugas negara tersebut memerlukan biaya yang identik dengan uang. Untuk mendapatkan uang, selain mencetak sendiri atau meminjam dari luar negeri, banyak jalan yang ditempuh

oleh pemerintah.¹ sebagaimana tercantum dalam Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara (APBN), pemasukan dana yang di terima oleh negara diperoleh dari Dalam

¹ Darwin, *Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah*, Mitra Wacana Media, Jakarta, 2010, hal.1.

Negeri, yang antara lain diperoleh dari Penerimaan Minyak, Gas, Pajak dan Bukan Pajak. Pajak telah menjadi primadona sebagai sektor yang memberikan penerimaan terbesar bagi negara serta merupakan salah satu sumber dana utama dalam melakukan pembangunan termasuk di negara Indonesia.

Peralihan hak atas tanah dan bangunan berkaitan erat dengan kepastian hukum dan ditandai oleh adanya bukti atas peralihan hak tersebut. Untuk memberikan kekuatan dan kepastian hukum pemilikan tanah dan bangunan setiap peralihan hak atas tanah dan atau bangunan harus dilakukan sesuai dengan hukum yang mengaturnya. Perolehan hak sebagai hasil peralihan hak harus dilakukan secara tertulis dengan akta yang dibuat oleh pejabat yang berwenang, serta wajib didaftarkan pada instansi yang berwenang, yaitu kantor pertanahan Kabupaten/Kota setempat. Dengan demikian, hak atas tanah dan bangunan secara sah ada pada pihak yang memperoleh hak tersebut dan dapat dipertahankan terhadap semua pihak.²

Notaris sebagai pejabat umum memiliki peran yang sangat penting dalam kehidupan bermasyarakat keterkaitannya dengan menciptakan kepastian hukum bagi

masyarakat. notaris diharapkan dapat mencegah terjadinya masalah hukum melalui akta otentik yang dibuatnya sebagai alat bukti yang paling sempurna di dalam Hukum Perdata. Salah satu dari sekian banyak perbuatan hukum yang dilakukan masyarakat dengan menggunakan jasa notaris adalah untuk membeli tanah dan bangunan. Para pihak umumnya membuat Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), yang mana dalam akta notaris tersebut akan adanya para pihak yaitu pihak penjual dan pihak pembeli membuat kesepakatan, dalam perjanjian jual beli itu sendiri adalah suatu perjanjian timbal balik yang dalam hal ini pihak ke satu atau si penjual berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang, sedang kan pihak yang lainnya atau si pembeli berjanji untuk membayar harga yang terdiri atas sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut.³

Peralihan hak atas tanah dan bangunan menimbulkan adanya hak dan kewajiban bagi pihak yang mengalihkan maupun pihak yang menerima peralihan hak. Sebelum dilakukan jual beli ataupun peralihan hak atas tanah, maka penjual wajib terlebih dahulu membayar Pajak

² *Ibid*, hal. 7.

³ Richard Eddy, *Aspek Legal Properti Teori, Contoh, dan Aplikasi*, Andi Offset, Yogyakarta 2010, hal. 55

Penghasilan (PPh) dan pembeli wajib terlebih dahulu membayar Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) ke Bank persepsi yang ditunjuk.⁴ Pemerintah telah mengatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku, dimana setiap orang pribadi atau badan yang memperoleh hak atas tanah dan bangunan wajib membayar pajak bea perolehan hak atas tanah dan bangunan yang dikenal dengan nama BPHTB.

Atas lahirnya tanggung jawab perpajakan tersebut banyak sekali para pihak mengeluh karena pajak tersebut memotong hasil penjualan tanah dan bangunan si penjual, oleh sebab itu banyak sekali juga para pihak memberikan keterangan palsu harga transaksi di dalam akta tersebut agar kewajiban membayar pajak juga semakin rendah. Adanya ketidaksesuaian antara kehendak dan pernyataan para pihak tidak menginginkan akibat hukum dari apa yang mereka nyatakan selanjutnya dituangkan dalam suatu perjanjian. Dapat dikatakan bahwa diantara para pihak telah terjadi persekongkolan untuk secara diam-diam dan secara sadar melakukan suatu

⁴ Adimas Wahyu Widayat, "Analisis Pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Dalam Proses Jual Beli Tanah Dan Bangunan Di Kabupaten Kebumen", *Jurnal Lex Renaissance*, No. 2 Vol. 1 Juli 2016, hal. 166 - 181

tindakan hukum yang menyimpang dari apa yang seharusnya terjadi.⁵

Notaris di dalam menjalankan tugas kewenangannya sebagai pejabat umum memiliki ciri utama, yaitu pada kedudukannya yang tidak memihak dan mandiri. Notaris memberikan pelayanan kepada masyarakat dalam pembuatan akta otentik. Pada hakekatnya Notaris hanyalah mencatat secara tertulis dan bentuk dari perbuatan hukum pihak-pihak yang berkepentingan sehingga apakah dalam hal ini apakah Notaris bertanggung gugat atas ketidaksesuaian harga transaksi dengan harga sebenarnya

RUMUSAN MASALAH

- 1) Bagaimana keabsahan Akta Notaris yang memuat keterangan palsu terkait harga transaksi?
- 2) Bagaimana tanggung gugat Notaris atas keterangan palsu para pihak untuk menghindari kewajiban perpajakan?

METODE PENELITIAN

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode penelitian yuridis normatif yang menekankan pada norma-norma hukum dengan menganalisa

⁵ Herlien Budiono, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*, Citra Aditya, Bandung, 2010, hal. 86.

peraturan perundang-undangan terkait. Dalam Penelitian ini peneliti menggunakan dua metode pendekatan masalah yaitu : 1) *Statute Approach*, pendekatan dengan menelaah semua peraturan perundang-undangan yang bersangkutan paut dengan permasalahan (isu hukum) yang sedang dihadapi. 2) *Conseptual Approach*, yaitu pendekatan yang beranjak dari pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin yang berkembang di dalam ilmu hukum.⁶

PEMBAHASAN

Keabsahan Akta Notaris Yang Memuat Keterangan Palsu Terkait Harga Transaksi

Peran Notaris dalam sektor pelayanan jasa adalah sebagai pejabat yang diberi wewenang oleh negara untuk melayani masyarakat dalam bidang perdata khususnya pembuatan akta otentik sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris (UUJN) yang menyatakan bahwa Notaris adalah pejabat

umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam undang-undang ini. Landasan filosofis dibentuknya UUJN adalah terwujudnya jaminan kepastian hukum, ketertiban dan perlindungan hukum yang berintikan kebenaran dan keadilan melalui akta yang dibuatnya, Notaris harus dapat memberikan kepastian hukum kepada masyarakat pengguna jasa Notaris.

Produk hukum yang dikeluarkan oleh Notaris adalah berupa akta-akta yang memiliki sifat otentik dan memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna. Berdasarkan ketentuan Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) dirumuskan bahwa suatu akta otentik ialah suatu akta yang di dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu ditempat dimana akta dibuatnya.

Menurut Habib Adjie, pengertian pejabat umum dijelaskan oleh Pasal 1 angka 1 UUJN adalah Notaris sebagai pejabat umum, selanjutnya pengertian berwenang meliputi berwenang terhadap orangnya, yaitu untuk kepentingan siapa akta itu dibuat atau dikehendaki oleh orang yang berkepentingan. Berwenang terhadap

⁶ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Kencana Prenada Media, Jakarta, 2010, hal. 95-97

aktanya, yaitu yang berwenang membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan ketetapan yang diharuskan Undang-Undang atau yang dikehendaki yang bersangkutan, serta berwenang terhadap waktunya dan berwenang terhadap tempatnya, yaitu sesuai tempat kedudukan dan wilayah Jabatan Notaris dan Notaris menjamin kepastian waktu para penghadap yang tercantum dalam akta.⁷

Notaris sebagai pejabat umum merupakan suatu jabatan yang menjalankan sebagian tugas negara dalam bidang hukum keperdataan dengan kewenangan untuk membuat alat bukti berupa akta autentik atas permintaan para pihak yang datang menghadap Notaris. Penghadap datang ke notaris agar tindakan atau perbuatan hukumnya diformulasikan ke dalam akta otentik sesuai dengan kewenangan notaris, kemudian notaris membuat akta atas permintaan atau keinginan para penghadap tersebut, maka dalam hal ini memberikan landasan kepada notaris dan para penghadap telah terjadi hubungan hukum. Notaris harus menjamin bahwa akta yang dibuat tersebut telah sesuai menurut aturan hukum yang sudah ditentukan, sehingga kepentingan yang bersangkutan terlindungi dengan

⁷Habib Adjie, *Meneropong Khasanah Notaris Dan PPAT Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2009, hal. 14

adanya akta tersebut.⁸

Setiap terjadinya peralihan hak melahirkan kewajiban perpajakan bagi pihak yang terlibat di dalamnya. Menurut pendapat R. Santoso Brotohadharjo, pajak adalah iuran kepada negara (yang dapat dipaksakan), yang terutang oleh yang wajib membayarnya menurut peraturan-peraturan dengan tidak mendapat prestasi kembali, yang langsung dapat ditunjuk, dan yang gunanya untuk membiayai pengeluaran-pengeluaran Umum berhubungan dengan tugas negara untuk menyelenggarakan pemerintahan.⁹

Sedangkan menurut P.J.A. Adriani : “Pajak merupakan iuran kepada negara yang dapat dipaksakan, yang terutang oleh yang wajib membayarnya menurut peraturan-peraturan dengan tidak mendapat prestasi kembali, yang langsung dapat ditunjuk, dan yang gunanya untuk membiayai pengeluaran-pengeluaran, pengeluaran umum berhubungan dengan tugas negara untuk menyelenggarakan pemerintahan.”¹⁰ Dari pengertian tersebut

⁸ Roenastiti Prayitno, “Tugas dan Tanggung Jawab Notaris sebagai Pejabat Pembuat Akta”, *Media Notariat*, No.12-13/Tahun IV, Oktober 1989, hal.178.

⁹ R. Santoso Brotohadharjo, *Pengantar Ilmu Hukum Pajak*, Refika Aditama, Bandung, 2003, hal.2.

¹⁰ P.J.A. Adriani, *Pengantar Ilmu Hukum Pajak*, Cet. 3, Eresco, Bandung, 1987, hal. 2

dapat dilihat bahwa pajak merupakan sebuah iuran warga negara kepada negaranya sendiri, dalam hal mana iuran yang bersifat wajib dan/atau memaksa ini bukan merupakan sebuah kontraprestasi.

Pemungutan pajak yang dilakukan oleh negara tidak hanya bertujuan untuk membiayai pengeluaran pengeluaran negara saja. Terdapat dua fungsi dari dilakukannya pemungutan pajak oleh Negara. Pertama, fungsi *Budgetair* yang artinya pajak merupakan salah satu sumber penerimaan pemerintah untuk membiayai pengeluaran baik rutin maupun pembangunan, sebagai sumber keuangan negara. Upaya tersebut ditempuh dengan cara ekstensifikasi maupun intensifikasi pemungutan pajak melalui penyempurnaan peraturan berbagai jenis pajak seperti Pajak Penghasilan, Pajak Pertambahan Nilai, dan Pajak Penjualan atas Barang Mewah, Pajak Bumi dan Bangunan, dan lainlain. Kedua, fungsi *Regulerend* atau mengatur yang artinya pajak sebagai alat untuk mengatur atau melaksanakan kebijakan pemerintah dalam bidang sosial dan ekonomi, dan mencapai tujuantujuan tertentu diluar bidang keuangan.

Dasar hukum penerapan pemungutan pajak di Indonesia adalah ketentuan yang terdapat dalam Pasal 23 A Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945

yaitu dinyatakan bahwa semua pajak untuk keperluan negara berdasarkan undang-undang. Besarnya peran yang diberikan oleh pajak sebagai sumber dana dalam pembangunan nasional, maka tentunya perlu lebih digali lagi potensi pajak yang ada dalam masyarakat sesuai dengan situasi dan kondisi perekonomian serta perkembangan bangsa ini.¹¹

Menurut Wirawan B. Ilyas & Richard Burton system pemungutan pajak dapat dibagi menjadi empat macam, yaitu:

1. *Official assement system* adalah suatu system pungutan pajak yang memberi wewenang kepada pemungut pajak (fiskus) untuk menentukan besarnya pajak yang harus dibayar (pajak yang terutang) oleh seseorang. Dengan system ini masyarakat (Wajib Pajak) bersifat pasif dan menunggu dikeluarkannya suatu ketetapan pajak oleh fiskus. Besarnya utang pajak seseorang baru diketahui setelah adanya surat ketetapan pajak.
2. *Semiself assement system* adalah suatu system pemungutan pajak yang memberi wewenang pada fiskus dan Wajib Pajak untuk menentukan besarnya pajak

¹¹Marihot Pahalamana Siahaan, *Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Teori Dan Praktek*, Rajagrafindo Persada, Jakarta, 2003, hal.6.

seseorang yang terutang. Dalam system ini setiap awal tahun pajak menentukan sendiri besarnya pajak yang terutang untuk tahun berjalan yang merupakan angsuran bagi Wajib Pajak yang harus disetor sendiri. Baru kemudian pada akhir tahun pajak fiskus menentukan besarnya utang pajak yang sesungguhnya berdasarkan data yang dilaporkan oleh Wajib Pajak.

3. *Self assesment system* adalah suatu system pemungutan pajak yang memberi wewenang penuh kepada Wajib Pajak untuk menghitung, memperhitungkan, menyetorkan, dan melaporkan sendiri besarnya utang pajak. Dalam system ini Wajib Pajak yang aktif sedangkan fiskus tidak turut campur dalam penentuan besarnya pajak yang terutang seseorang, kecuali Wajib Pajak melanggar ketentuan yang berlaku.
4. *Withholding system* adalah suatu system pemungutan pajak yang memberi wewenang kepada pihak ketiga untuk memotong/ memungut besarnya pajak yang terutang. Pihak ketiga yang telah ditentukan tersebut selanjutnya menyetor dan melaporkannya kepada fiskus. Pada system ini, fiskus dan Wajib Pajak tidak aktif. Fiskus hanya bertugas mengawasi saja pelaksanaan pemotongan/

pemungutan yang dilakukan oleh pihak ketiga.¹²

Pada setiap transaksi yang berkaitan dengan tanah, bagi pihak penjual akan dikenakan Pajak Penghasilan (PPh) yang bersifat final sebesar 2,5% dan bagi pihak pembeli akan dikenakan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) sebesar 5% dari Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak. Penentuan Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak dapat diketahui melalui rumusan Nilai Perolehan Objek Pajak dikurangi dengan Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak. Kewajiban perpajakan tersebut pada prinsipnya harus dilunasi sebelum ditandatanganinya akta jual beli dihadapan PPAT, baik itu PPh maupun BPHTB.

Akta yang dibuat oleh Notaris adalah mengenai perbuatan hukum yang dilakukan oleh para pihak. Perbuatan hukum adalah perbuatan yang akibatnya diatur oleh hukum, baik yang dilakukan satu pihak saja (bersegi satu) maupun yang dilakukan dua pihak (bersegi dua).¹³ Menurut Chainur Arrasjid adapun yang dimaksudkan dengan perbuatan hukum sepihak dan dua pihak

¹²Wirawan B. Ilyas & Richard Burton, *Hukum Pajak, Teori, Analisis dan Perkembangannya*, Salemba Empat, Jakarta, 2010, hal. 67

¹³Hilman Hadikusuma, *Bahasa Hukum Indonesia*, Alumni, Bandung, 2005, hal. 40

adalah sebagai berikut :

- a) Perbuatan hukum sepihak, yaitu perbuatan hukum yang dilaksanakan oleh satu pihak saja dan menimbulkan hak dan kewajiban pada satu pihak pula, misalnya pembuatan surat wasiat dan pemberian suatu benda (hibah).
- b) Perbuatan hukum dua pihak, yaitu perbuatan hukum yang dilakukan oleh dua pihak dan menimbulkan hak-hak serta kewajiban-kewajiban bagi kedua pihak (timbang balik), misalnya membuat persetujuan jual beli, sewa menyewa dan lain-lainnya.¹⁴

Dalam bidang pertanahan, perbuatan hukum tersebut seperti membuat surat wasiat, perjanjian sewa-menyewa, pengikatan jual beli dan pemberian kuasa menjual atas sebidang tanah hak milik, perjanjian hutang-piutang dan lainnya termasuk dalam perbuatan hukum dua pihak. Perjanjian sebagai gerbang awal dari adanya suatu perbuatan hukum, yang melibatkan lebih dari satu pihak dan menimbulkan hak serta kewajiban di antara para pihak yang terlibat di dalamnya, memiliki banyak definisi atau pengertian yang dapat dilihat dari berbagai sumber, baik sumber yang berupa peraturan perundang-undangan,

¹⁴ Chainur Arrasjid, *Dasar-dasar Ilmu Hukum*, Edisi I, Cetakan kedua, Sinar Grafika, Jakarta. 2001, hal. 112.

pendapat para ahli maupun Kamus Bahasa Indonesia atau kamus bahasa asing.

Secara umum dalam terjadinya proses jual beli diawali dari suatu perjanjian. Perjanjian adalah perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikat diri terhadap satu orang lain atau lebih menurut Doktrin pengertian perjanjian adalah suatu persetujuan dengan mana dua orang atau lebih saling mengikatkan diri untuk melaksanakan suatu hal dalam lapangan hukum kekayaan. Perjanjian merupakan salah satu sumber perikatan bahkan dapat dikatakan sebagai sumber pada umumnya dari perikatan. Perjanjian menurut Herlien Budiono adalah “perbuatan hukum yang menimbulkan suatu hubungan, berubahnya, hapusnya hak, atau menimbulkan suatu hubungan hukum dan dengan cara demikian perjanjian menimbulkan akibat hukum yang merupakan tujuan para pihak.”¹⁵

Perjanjian sebagai wujud komitmen antara dua pihak yang menimbulkan hak dan kewajiban bagi para pihak tersebut harus memenuhi persyaratan berdasarkan Hukum Perjanjian agar dapat berlaku secara sah dan dapat dipertanggungjawabkan di hadapan hukum. Pengaturan mengenai syarat yang harus dipenuhi dalam suatu perjanjian diatur pada Pasal 1320 – Pasal 1337 BW, Bagian

¹⁵ Herlien Budiono, *Op. Cit.*, hal. 3

Kedua dalam Bab Kedua tentang perikatan-perikatan yang dilahirkan dari kontrak atau perjanjian.

Notaris sebagai Pejabat Umum yang mempunyai kewenangan sebagaimana tersebut dalam Pasal 15 UUJN yaitu kewenangan untuk membuat Akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh Peraturan Perundang-Undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam Akta autentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan Akta, menyimpan Akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan Akta, semuanya itu sepanjang pembuatan Akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh Undang-Undang.

Pada setiap pembuatan akta Notaris, yang menjadi dasar utama atau inti dalam pembuatan akta Notaris adalah harus terdapat keinginan atau kehendak (*wilsvorming*) dan permintaan dari para pihak, jika keinginan dan permintaan para pihak tersebut tidak ada, maka notaris tidak akan bisa membuat akta tersebut. Untuk dapat memenuhi keinginan dan permintaan para pihak tersebut Notaris bisa memberikan saran namun dengan tetap berpijak pada aturan hukum yang ada sehingga dengan

demikian maka isi akta merupakan perbuatan para pihak bukan perbuatan ataupun tindakan Notaris.¹⁶

Dengan kewenangan yang ada pada Notaris, maka akta Notaris mengikat para pihak atau penghadap yang tersebut di dalamnya atau siapa saja yang berkepentingan dengan akta tersebut. Jika dalam pembuatan akta tersebut Notaris berwenang untuk membuat akta sesuai dengan keinginan para pihak dan secara lahiriah, formal, dan meteril telah sesuai dengan aturan hukum tentang pembuatan akta Notaris maka akta Notaris tersebut harus dianggap sah.

Secara formal bentuk akta Notaris disebutkan dalam Pasal 38 UUJN sebagai berikut :

- (1) Setiap akta Notaris terdiri atas:
 - a. awal akta atau kepala akta;
 - b. badan akta; dan
 - c. akhir atau penutup akta.
- (2) Awal akta atau kepala akta memuat:
 - a. judul akta;
 - b. nomor akta;
 - c. jam, hari, tanggal, bulan, dan tahun;dan

¹⁶ Habib Adjie, *Hukum Notaris Indonesia : Tafsir Tematik Terhadap UU No. 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris*, Refika Aditama, Bandung, 2008, hal. 128.

- d. nama lengkap dan tempat kedudukan Notaris.
- (3) Badan akta memuat:
- a. nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, kewarganegaraan, pekerjaan, jabatan, kedudukan, tempat tinggal para penghadap dan/atau orang yang mereka wakili;
 - b. keterangan mengenai kedudukan bertindak penghadap;
 - c. isi akta yang merupakan kehendak dan keinginan dari pihak yang berkepentingan; dan
 - d. nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, serta pekerjaan, jabatan, kedudukan, dan tempat tinggal dari tiap-tiap saksi pengenal.
- (4) Akhir atau penutup akta memuat:
- a. uraian tentang pembacaan akta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (1) huruf I atau Pasal 16 ayat (7);
 - b. uraian tentang penandatanganan dan tempat penandatanganan atau penerjemahan akta apabila ada;
 - c. nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, pekerjaan, jabatan, kedudukan, dan tempat tinggal dari tiap-tiap saksi akta; dan
 - d. uraian tentang tidak adanya perubahan yang terjadi dalam

pembuatan akta atau uraian tentang adanya perubahan yang dapat berupa penambahan, pencoretan, atau penggantian.

- (5) Akta Notaris Pengganti, Notaris Pengganti Khusus, dan Pejabat Sementara Notaris, selain memuat ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (2), ayat (3), dan ayat (4), juga memuat nomor dan tanggal penetapan pengangkatan, serta pejabat yang mengangkatnya.

Ketentuan yang terdapat dalam Pasal 38 UUJN tersebut merupakan aspek formal dari Akta Notaris atau dengan kata lain apa yang sudah disebutkan di dalam UUJN tersebut “harus ada” dalam akta otentik tanpa terkecuali. Hal tersebut sesuai dengan apa yang disebutkan dalam Pasal 1868 KUHPerdara.

Akta Notaris sebagai produk dari Pejabat Publik, maka penilaian terhadap akta Notaris harus dilakukan dengan *asas praduga sah (vermoeden van Rechtmatigheid)*¹⁷ atau *presumptio iustae causa*¹⁸. Asas ini dapat dipergunakan untuk

¹⁷Philipus M. Hadjon, Pemerintah Menurut Hukum (Wet-en Rechtmatig Bestuur), Cetakan Pertama, Yuridika, Surabaya, 1993, hal 5.

¹⁸Paulus Effendi Lotulung, *Beberapa Sistem Tentang Segi Hukum Terhadap Pemerintah – Seri Ke 1 : Perbandingan Hukum Administrasi dan Sistem Peradilan Administrasi (Edisi II dengan revisi)*, Citra Aditya Bakti Bakti, Bandung, 1993, hal 118.

menilai akta Notaris, yaitu akta Notaris harus dianggap sah sampai ada pihak yang menyatakan akta tersebut tidak sah. Untuk menyatakan atau menilai akta tersebut tidak sah harus dengan gugatan ke pengadilan umum. Selama dan sepanjang gugatan berjalan sampai dengan keputusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap, maka akta Notaris tetap sah dan mengikat para pihak atau siapa saja yang berkepentingan dengan akta tersebut¹⁹. *Asas praduga sah* ini berkaitan dengan akta yang dapat dibatalkan, merupakan suatu tindakan mengandung cacat, yaitu tidak berwenangnya Notaris untuk membuat akta lahiriah, formal, materil, dan tidak sesuai dengan aturan hukum tentang pembuatan akta Notaris. Asas ini tidak dapat dipergunakan untuk menilai akta batal demi hukum, karena akta batal demi hukum dianggap tidak pernah dibuat.

Dalam gugatan untuk menyatakan akta Notaris tersebut tidak sah, maka harus dibuktikan ketidakabsahan dari aspek lahiriah, formal, dan materil akta Notaris. Jika tidak dapat dibuktikan maka akta yang bersangkutan tetap sah mengikat para pihak atau siapa saja yang berkepentingan dengan

akta tersebut. Asas ini telah diakui dalam UUJN, tersebut dalam penjelasan Bagian Umum bahwa Akta Notaris sebagai alat bukti tertulis yang terkuat dan terpenuh, apa yang dinyatakan dalam Akta Notaris harus diterima, kecuali pihak yang berkepentingan dapat membuktikan hal sebaliknya secara memuaskan di hadapan persidangan pengadilan.

Tanggung Gugat Notaris Atas Keterangan Palsu Para Pihak Untuk Menghindari Kewajiban Perpajakan

Notaris sebagai lembaga negara yang independen adalah subyek hukum, sebagai pendukung hak dan kewajiban hukum, yang memiliki kedudukan hukum yaitu sebagai kepanjangan tangan dari pemerintah yang melayani kebutuhan masyarakat dalam pembuatan akta otentik. Sebagai subyek hukum Notaris dapat melakukan perbuatan hukum, yaitu perbuatan yang ada relevansinya dengan hukum atau perbuatan yang dapat menimbulkan akibat hukum. Dengan demikian, setiap bentuk dari perbuatan hukum, secara pasti akan menimbulkan akibat hukum baik yang positif maupun yang negatif. Akibat hukum yang negatif memiliki relevansi dengan tanggung-gugat karena dapat memunculkan tuntutan dari pihak yang terkena akibat

¹⁹Habib Adjie, *Sanksi Perdata Dan Sanksi Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*, Refika Aditama, Bandung, 2008, hal 82.

hukum yang negatif yang biasa menimbulkan kerugian dari pihak tersebut.

Tanggung jawab notaris di dalam UUJN dimaksudkan sebagai keterikatan notaris terhadap ketentuan-ketentuan hukum dalam menjalankan tugas dan kewajibannya, dalam pengertian bahwa semua perbuatan notaris dalam menjalankan tugas kewajibannya harus dapat dipertanggungjawabkan secara hukum, termasuk dengan segala konsekuensinya untuk dikenakan sanksi hukum terhadap pelanggaran norma-norma hukum yang mendasarinya.²⁰ Sedangkan tanggung gugat Notaris timbul karena adanya perbuatan melanggar hukum (*onrehtmatige daad*) dan merupakan penyebab (*oorzaak*) timbulnya kerugian sedangkan pelakunya bersalah (*schuld*) maka orang itu harus bertanggung gugat atas kerugian tersebut.²¹

Notaris juga dituntut untuk memiliki nilai moral yang tinggi, karena dengan adanya moral yang tinggi maka Notaris tidak akan menyalahgunakan wewenang yang ada padanya, sehingga Notaris akan dapat menjaga martabatnya sebagai seorang

²⁰ Ghansham Anand, "Karakteristik Jabatan Notaris Di Indonesia Dan Batas Tanggung Gugatnya", Disertasi, Program Studi Doktor Ilmu Hukum, Fakultas Hukum Universitas Airlangga, Surabaya, 2013

²¹ J. H. Nieuwenhuis, *Hoofdstukken Verbintenissenrecht*, Terjemahan Djasadin Saragih, Surabaya, 1985, hal. 118.

pejabat umum yang memberikan pelayanan yang sesuai dengan aturan yang berlaku dan tidak merusak citra Notaris itu sendiri. Pertanggungjawaban itu ditentukan oleh sifat pelanggaran dan akibat hukum yang ditimbulkannya. Secara umum pertanggung jawaban yang biasa dikenakan terhadap Notaris adalah pertanggungjawaban pidana, administrasi dan perdata. Pertanggungjawaban secara pidana dijatuhi sanksi pidana, pertanggungjawaban administrasi dijatuhi sanksi administrasi, dan pertanggungjawaban perdata dijatuhi sanksi perdata. Itu merupakan konsekuensi dari akibat pelanggaran atau kelalaian yang dilakukan oleh Notaris dalam proses pembuatan akta otentik atau penghadap itu sendiri.²²

Dalam praktik, seringkali para pihak atau penghadap memberikan keterangan/ pernyataan yang tidak benar (palsu) kepada notaris. Notaris tidak mengetahui bahwa keterangan/ pernyataan tersebut adalah keterangan/ pernyataan yang palsu. Notaris menuangkan keterangan/ pernyataan tersebut dalam bentuk akta notaris. Selanjutnya, pihak lain yang merasa dirugikan memperlakukan akta notaris tersebut, bahkan melaporkan

²² Tan Thong Kie, *Studi Notariat dan Serba-Serbi Praktek Notaris*, Ichtar Baru Van Hoeve, Jakarta, 2007, hal. 62.

notaris kepada aparat penegak hukum atas dasar melakukan tindak pidana.

Notaris dapat saja lepas dari tanggung jawab dan tanggung gugat hukum akibat akta yang dibuatnya cacat, sepanjang cacat hukum tersebut disebabkan oleh kesalahan pihak lain, atau keterangan atau bukti surat yang disampaikan oleh klien. Apabila keterangan yang disampaikan kepada notaris palsu atau dokumen yang diberikan kepada notaris palsu, maka akta dan pengikatan yang dibuat dihadapan notaris tidak berarti palsu. Apa yang disampaikan kepada notaris itu mengandung kebenaran, sedangkan fakta kebohongan yang disampaikan oleh penghadap bukan kewenangan dan bukan tanggungjawab notaris, karena akta notaris tidak menjamin bahwa pihak-pihak berkata benar, tetapi yang dijamin oleh akta notaris adalah pihak-pihak benar berkata seperti yang termuat di dalam akta perjanjian mereka, sehingga apabila terjadi masalah dalam aspek materialnya seharusnya dilakukan penyidikan terlebih dahulu terhadap para pihak yang sengaja memberikan keterangan palsu kepada notaris, dan bukan sebaliknya notaris yang diperrsalahkan. Bahkan dalam kenyataannya proses hukumnya tidak hanya berhenti pada tahapan tersebut, notaris umumnya juga ikut dituduh berkolusi

dengan para penghadap untuk menerbitkan akta notaris palsu.

Sebagaimana diketahui bahwa aspek material suatu akta notaris adalah kepastian tentang materi suatu akta, yaitu apa yang dituangkan dalam akta merupakan pembuktian yang sah terhadap pihak-pihak yang membuat akta atau pihak yang mendapat hak dan berlaku untuk umum. Keterangan atau pernyataan yang dimuat dalam akta pejabat atau keterangan para pihak yang diberikan atau disampaikan dihadapan notaris harus memiliki unsur kebenaran terhadap apa yang tercantum dalam akta. Jika keterangan/pernyataan para penghadap tersebut tidak benar, maka hal tersebut merupakan tanggung jawab para pihak itu sendiri. Dengan demikian, isi akta notaris mempunyai kepastian sebagai alat bukti yang sah untuk atau di antara para pihak, para ahli waris, dan para penerima hak.

Keterangan atau pernyataan para pihak yang disampaikan di hadapan notaris merupakan bahan dasar bagi notaris untuk membuat akta sesuai keinginan para pihak yang menghadap notaris. Tanpa adanya keterangan atau pernyataan dan keinginan para pihak, tidak mungkin notaris membuat akta. Apabila ada keterangan atau pernyataan yang diduga palsu yang

dimasukkan ke dalam akta notaris, hal tersebut tidak menyebabkan akta tersebut palsu.

Akta otentik pada hakikatnya memuat kebenaran formal sesuai dengan apa yang diberitahukan para pihak kepada Notaris. Namun, Notaris mempunyai kewajiban untuk memasukkan bahwa apa yang termuat dalam Akta Notaris sungguh-sungguh telah dimengerti dan sesuai dengan kehendak para pihak, yaitu dengan cara membacakannya sehingga menjadi jelas isi Akta Notaris, serta memberikan akses terhadap informasi, termasuk akses terhadap peraturan perundang-undangan yang terkait bagi para pihak penanda tangan akta. Dengan demikian, para pihak dapat menentukan dengan bebas untuk menyetujui atau tidak menyetujui isi Akta Notaris yang akan ditandatanganinya.

Notaris dalam menjalankan tugas jabatannya berada pada ranah kebenaran formil. Dalam hal ini apa yang disampaikan oleh para penghadap harus dianggap benar adanya. Dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 702 K/Sip/1973 Tanggal 5 September 1973 yang menyatakan "...Notaris fungsinya hanya mencatatkan /menuliskan apa-apa yang dikehendaki dan dikemukakan oleh para pihak yang

menghadap Notaris tersebut. Tidak ada kewajiban bagi Notaris untuk menyelidiki secara materiil apa-apa (hal-hal) yang dikemukakan oleh penghadap di hadapan Notaris tersebut". Dengan demikian maka atas keterangan palsu yang disampaikan oleh penghadap untuk menghindari kewajiban perpajakan maka Notaris tidak dapat dimintakan tanggung gugat karena Notaris dalam menjalankan jabatannya hanya mengkonstantir kehendak para pihak untuk dituangkan ke dalam Akta.

PENUTUP

Akta Notaris sebagai alat bukti tertulis yang terkuat dan terpenuh, apa yang dinyatakan dalam Akta Notaris harus diterima, kecuali pihak yang berkepentingan dapat membuktikan hal sebaliknya secara memuaskan di hadapan persidangan pengadilan. Akta Notaris selama pembuatannya sudah memenuhi aspek formal pembuatan akta otentik yang telah ditentukan dalam UUJN maka tetap sah dan mengikat bagi para pihak.

Adanya keterangan palsu di dalam akta otentik sepenuhnya menjadi tanggung jawab para pihak karena fungsi Notaris hanya mengkonstruksikan kehendak dari para pihak untuk selanjutnya dituangkan kedalam akta otentik. Notaris dalam hal ini

hanya bertanggungjawab sebatas keterangan formil yang disampaikan oleh para penghadap sehingga Notaris tidak bertanggungjawab terhadap keterangan palsu yang diberikan oleh para penghadap atas ketidaksesuaian harga transaksi jual beli untuk menghindari kewajiban perpajakan.

DAFTAR PUSTAKA

- Adimas Wahyu Widayat, “Analisis Penerimaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Dalam Proses Jual Beli Tanah Dan Bangunan Di Kabupaten Kebumen”, *Jurnal Lex Renaissance*, No. 2 Vol. 1 Juli 2016
- Chainur Arrasjid, *Dasar-dasar Ilmu Hukum*, Edisi I, Cetakan kedua, Sinar Grafika, Jakarta. 2001
- Darwin, *Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah*, Mitra Wacana Media, Jakarta, 2010
- Ghansham Anand, “Karakteristik Jabatan Notaris Di Indonesia Dan Batas Tanggung Gugatnya”, Disertasi, Program Studi Doktor Ilmu Hukum, Fakultas Hukum Universitas Airlangga, Surabaya, 2013
- Habib Adjie, *Hukum Notaris Indonesia : Tafsir Tematik Terhadap UU No. 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris*, Refika Aditama, Bandung, 2008
- , *Meneropong Khasanah Notaris Dan PPAT Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2009
- , *Sanksi Perdata Dan Sanksi Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*, Refika Aditama, Bandung, 2008
- Herlien Budiono, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*, Citra Aditya, Bandung, 2010
- Hilman Hadikusuma, *Bahasa Hukum Indonesia*, Alumni, Bandung, 2005
- J. H. Nieuwenhuis, *Hoofdstukken Verbintenissenrecht*, Terjemahan Djasadin Saragih, Surabaya, 1985
- Marihot Pahalamana Siahaan, *Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Teori Dan Praktek*, Rajagrafindo Persada, Jakarta, 2003
- P.J.A.Adriani, *Pengantar Ilmu Hukum Pajak*, Cet. 3, Eresco, Bandung, 1987
- Paulus Effendi Lotulung, *Beberapa Sistem Tentang Segi Hukum Terhadap Pemerintah – Seri Ke 1 : Perbandingan Hukum Administrasi dan Sistem Peradilan Administrasi*

- (*Edisi II dengan revisi*), Citra Aditya Bakti Bakti, Bandung, 1993
- Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Kencana Prenada Media, Jakarta, 2010
- Philipus M. Hadjon, *Pemerintah Menurut Hukum (Wet-en Rechtmatig Bestuur)*, Cetakan Pertama, Yuridika, Surabaya, 1993
- R. Santoso Brotodiharjo, *Pengantar Ilmu Hukum Pajak*, Refika Aditama, Bandung, 2003
- Richard Eddy, *Aspek Legal Properti Teori, Contoh, dan Aplikasi*, Andi Offset, Yogyakarta 2010
- Roenastiti Prayitno, "Tugas dan Tanggung Jawab Notaris sebagai Pejabat Pembuat Akta", *Media Notariat*, No.12-13/Tahun IV, Oktober 1989
- Tan Thong Kie, *Studi Notariat dan Serba-Serbi Praktek Notaris*, Jakarta: Ichtiar Baru Van Hoeve, 2007
- Wirawan B. Ilyas & Richard Burton, *Hukum Pajak, Teori, Analisis dan Perkembangannya*, Salemba Empat, Jakarta, 2010