

**TANGGUNG GUGAT NOTARIS ATAS TIDAK DIBAYARNYA UANG
PELEPASAN HAK KE KAS NEGARA**

TESIS



OLEH

BAGAS PRADIPTA

12216031

**PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS NAROTAMA
SURABAYA
2018**

TESIS

**TANGGUNG GUGAT NOTARIS ATAS TIDAK DIBAYARNYA UANG
PELEPASAN HAK KE KAS NEGARA**

**Diajukan Untuk Memperoleh Gelar Magister Kenotariatan
Program Studi Magister Kenotariatan
Fakultas Hukum
Universitas Narotama Surabaya**

**Disusun Oleh :
BAGAS PRADIPTA**

12216031

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS NAROTAMA
SURABAYA**

2018

LEMBAR PENGESAHAN

Tesis ini telah Direvisi
Pada tanggal 26 Februari 2018

Oleh Dosen Pembimbing :



Dr. Habib Adjie, S.H., M.Hum.

Mengetahui,
Ketua Program Studi Magister Kenotariatan
Universitas Narotama



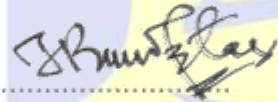
Dr. Habib Adjie, S.H., M.Hum.

TESIS

PADA TANGGAL : 22 Februari 2018

TIM PENGUJI TESIS

Ketua : Dr. Rusdianto Sesung, S. H., M. H.



Anggota : Dr. Habib Adjie, S. H., M. Hum

PRO PATRIA

Prof. Dr. H. Afdol, S. H., M. S.



SURAT PERNYATAAN KEASLIAN TESIS

Bersama ini saya menyatakan bahwa Tesis ini bukan merupakan karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar Magister di suatu perguruan tinggi, dan sepanjang pengetahuan saya juga tidak terdapat karya/pendapat yang pernah ditulis oleh orang lain, kecuali yang secara tertulis diacu dalam masalah naskah ini dan disebutkan dalam daftar pustaka.

Apa bila ditemukan, maka saya bersedia menerima akibat berupa sanksi akademis dan sanksi lain yang diberikan oleh pihak yang berwenang dan pihak universitas, sesuai dengan ketentuan peraturan dan perundangan-undangan yang berlaku.

Surabaya, Januari 2018

Yang membuat pernyataan



Bagas Pradipta

12216031

PRO PATRIA

SURABAYA

RINGKASAN

Penelitian berjudul “tanggung gugat notaris atas tidak dibayarnya uang pelepasan hak ke kas Negara”, dengan membahas permasalahan wewenang notaris membuat akta pelepasan hak atas tanah dan permohonan hak atas tanah dan apakah notaris bertanggung gugat atas tidak dibayarnya BPHTB dan uang ke Kas Negara sehingga merugikan klien.

- 1) PT Pegadaian (Persero) merupakan perusahaan milik negara, meskipun demikian tidak memenuhi persyaratan sebagai pemegang hak milik atas tanah, karena itu ketika membutuhkan bidang tanah dengan status hak milik dilakukan melalui pemelapasan hak.
- 2) Pelepasan hak aktanya dibuat di hadapan notaris bukan PPAT. Kewenangan notaris membuat akta pelepasan hak didasarkan atas ketentuan pasal 15 ayat (1) jo pasal 15 ayat (2) huruf f UUJN-Perubahan.
- 3) PT Pegadaian (Persero) selaku penerima hak mempunyai hak mengajukan permohonan tanah dengan status HGB, dengan kewajiban membayar BPHTP dan uang pemasukan ke kas negara sesuai dengan pasal 103 Permenagraria No. 9 Tahun 1999.
- 4) Mengurus permohonan hak dan membayar uang ke kas negara untuk dan atas nama klien tidak terkait dengan kewenangan notaris. Adanya kerugian yang diderita oleh klien atau pemohon hak karena tidak dibayarnya uang pemasukan ke kas negara, maka notaris bertanggung gugat atas kerugian yang timbul atas dasar telah melakukan perbuatan melanggar hukum.

ABSTRAK

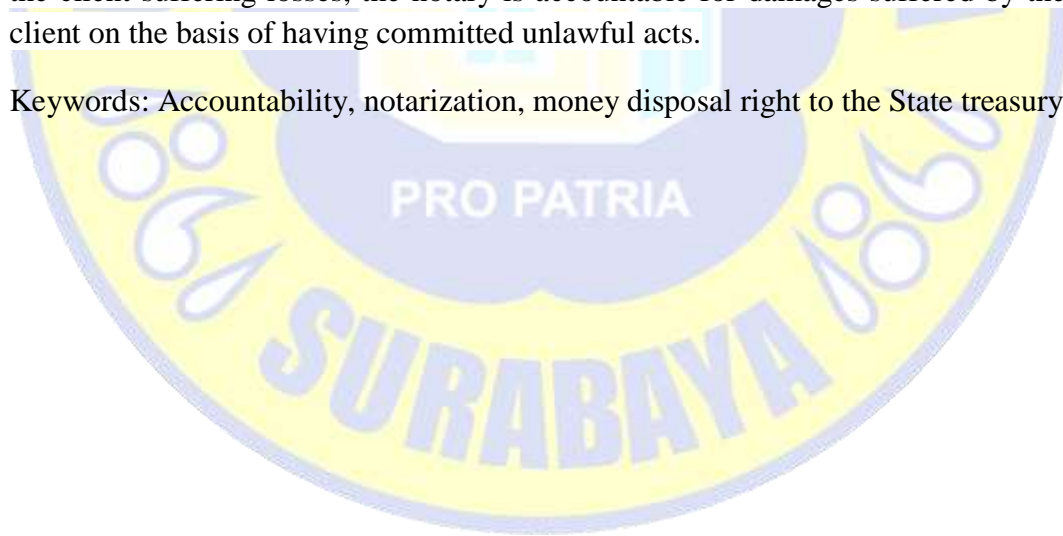
Penelitian berjudul “tanggung gugat notaris atas tidak dibayarnya uang pelepasan hak ke kas Negara”, dengan membahas permasalahan wewenang notaris membuat akta pelepasan hak atas tanah dan permohonan hak atas tanah dan apakah notaris bertanggung gugat atas tidak dibayarnya BPHTB dan uang ke Kas Negara sehingga merugikan klien. Penelitian menggunakan pendekatan peraturan perundang-undangan dan pendekatan kasus, diperoleh suatu kesimpulan sebagai berikut: Wewenang notaris membuat akta pelepasan hak atas tanah dan permohonan hak atas tanah, bahwa pelepasan hak atas tanah dilaksanakan apabila subyek yang memerlukan tanah tidak memenuhi syarat untuk menjadi pemegang hak atas tanah yang diperlukan sehingga tidak dapat diperoleh dengan jual beli dan pemegang hak atas tanah bersedia untuk melepaskan hak atas tanahnya. Akta pelepasan hak tidak dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh dan di hadapan PPAT, melainkan dibuat di hadapan notaris mempunyai wewenang membuat akta pelepasan hak atas tanah termasuk kewenangan membuat akta otentik. Notaris bertanggung gugat atas tidak dibayarnya BPHTB dan uang ke Kas Negara sehingga merugikan klien, bahwa notaris yang menerima pembayaran BPHTB akibat pembuatan akta pelepasan hak atas tanah, sebagai bagian dari wewenangnya, namun jika notaris menerima kuasa pengurusan permohonan hak atas tanah negara dari klien dan menerima pembayaran ke kas negara dan ternyata notaris tidak membayarkan uang yang ada padanya ke kas negara mengakibatkan klien menderita kerugian, maka notaris tersebut bertanggung gugat atas kerugian yang diderita oleh klien atas dasar telah melakukan perbuatan melanggar hukum.

Kata Kunci: Tanggung gugat, notaris, uang pelepasan hak ke kas Negara

ABSTRACT

The study entitled "Notary's liability for not paying the release of the right to the State's treasury", by discussing the issue of notary's authority to make a deed of disposal of land rights and land rights application and whether the notary is accountable for the non-payment of BPHTB and money to the State Treasury, . The study used the approach of legislation and case approach, the following conclusions were obtained: The notary's authority made the deed of release of land rights and land rights application, that the disposal of land rights was carried out if the subjects requiring the land were not eligible to become the right holder the land required so that it can not be obtained by buying and selling and the holder of the land right is willing to relinquish the right to his land. Deed of disposal of rights is not evidenced by the deed made by and in the presence of PPAT, but made before a notary has the authority to make the deed of disposal of the land including the authority to make an authentic deed. Notary is liable for the non-payment of BPHTB and money to the State Treasury so as to prejudice the client, that the notary who receives the BPHTB payment due to the deed of disposal of the landrights, as part of his wewenanag, but if the notary receives the power of applying the state land rights from the client and receives payment to the state treasury and the notary does not pay money to the state treasury resulting in the client suffering losses, the notary is accountable for damages suffered by the client on the basis of having committed unlawful acts.

Keywords: Accountability, notarization, money disposal right to the State treasury



KATA PENGANTAR

Puji dan syukur kehadiran Allah SWT atas bimbingan dan lindungannya penulis dapat menyelesaikan penulisan tesis berjudul **”TANGGUNG GUGAT NOTARIS ATAS TIDAK DIBAYARNYA UANG PELEPASAN HAK KEKAS NEGARA”** ini. Tesis ini diajukan sebagai salah satu syarat dalam memperoleh gelar Magister Kenotariatan pada Program Pasca Sarjana Universitas Narotama Surabaya.

Penulisan tesis ini dapat terwujud berkat bantuan dan kerjasama berbagai pihak, untuk itu penghargaan setinggi-tingginya dan terima kasih yang sebesar-besarnya penulis sampaikan kepada yang terhormat :

1. Hj. Rr. Iswachyu Dhaniarti DS, S.T., M.HP., selaku Rektor Universitas Narotama Surabaya;
2. Prof. Dr. H. Afdol, S.H., M.S., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Narotama Surabaya;
3. Dr. Habib Adjie, S.H., Mum., selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Narotama Surabaya;
4. Dr. Habib Adjie, S.H., Mum., selaku Dosen Pembimbing yang sangat berjasa memberikan bimbingan, masukan serta saran dalam penulisan tesis ini;
5. Kedua orang tua saya, Susanti Kusuma Dewi dan Bambang Harnoto, yang sudah memberikan dukungan penuh dalam mengerjakan Tesis ini ;
6. Kekasih saya yang sudah membantu dan mensupport saya dalam hal mengerjakan tesis ini, Inggr Ratri Mayastika.

7. Seluruh teman-teman dan saudara yang selalu mendukung penulis dalam menyelesaikan study di Magister Kenotariatan Universitas Narotama, Khususnya Brian, Khrisna, Feri, Iqbal, Tomo, Rina, Ray, Fatimah, Dimas.
8. Seluruh civitas akademika di Universitas Narotama Surabaya yang sudah turut memberikan andil baik sebagai Dosen maupun karyawan di Universitas Narotama Surabaya dan semua pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu.

Selalu dalam lindungan dan bimbingan Allah SWT. Aamiin ..

Penulis menyadari sebagai karya manusia sudah tentu tulisan ini jauh dari kata sempurna. Oleh karena itu, dengan penuh kerendahan hati, penulis mengharapkan kritik dan saran guna penyempurnaan tesis ini.

Surabaya, 28 Februari 2018

Penulis,

BAGAS PRADIPTA

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL	I
LEMBAR PENGESAHAN PEMBIMBING DAN KAPRODI	ii
LEMBAR PENGESAHAN TESIS TELAH DI REVISI.....	iii
LEMBAR PENGESAHAN PANITIA PENGUJI.....	iv
SURAT PERNYATAAN	v
RINGKASAN	vi
ABSTRAK.....	vii
KATA PENGANTAR	ix
DAFTAR ISI	xi
BAB I : PENDAHULUAN	1
1. Latar Belakang Masalah dan Rumusannya.....	8
2. Rumusan Masalah.....	8
3. Tujuan Penulisan.....	8
4. Manfaat Penelitian	9
5. Originalitas Penelitian.....	9
6. Tinjauan Pustaka	12
6.1. Pelepasan Hak Atas Tanah.....	12
6.2. Tanggung Gugat.....	14
6.3. Konsep Tanggung Jawab Notaris.....	17
6.1.1. Tanggung Jawab Profesi.....	19
6.1.2. Tanggung Jawab Notaris Secara Perdata Atas	

Akta Yang Dibuatnya.....	21
7. Metode Penelitian	27
7.1. Pendekatan Masalah	27
7.2. Sumber Bahan Hukum	28
7.3. Prosedur Pengumpulan dan Analisis Bahan Hukum.....	28
8. Sistematika Penulisan	28
BAB II : WEWENANG NOTARIS MEMBUAT AKTA PELEPASAN HAK ATAS TANAH DAN PERMOHONAN HAK.....	29
1. Wewenang Notaris Dalam Pembuatan Akta Pelepasan Hak Atas Tanah.....	28
2. Akibat Hukum Pelepasan Hak Atas Tanah	45
3. Akta Pelepasan Hak.....	54
BAB III : TANGGUNG GUGAT ATAS TIDAK DIBAYARNYA UANG KE KAS NEGARA SEHINGGA MERUGIKAN KLIEN.....	63
1. Bea Perolehan Hak Atas Tanah (BPHTB) dan uang pemasukan kepada Negara.....	63
2. Tanggungjawab Notaris Atas Tidak Dibayarnya Uang Pemasukan Kepada Negara.....	76
2.1. Tanggung Jawab Profesi.....	78
2.2. Tanggung Jawab Notaris Secara Perdata Atas Tidak Dibayarnya Uang Ke Kas Negara.....	79
2.3. Tanggung Gugat Notaris Berdasarkan Undang-	

Undang Jabatan Notaris	81
BAB IV : PENUTUP	90
1. Kesimpulan	91
2. Saran	93
DAFTAR BACAAN	



BAB IV

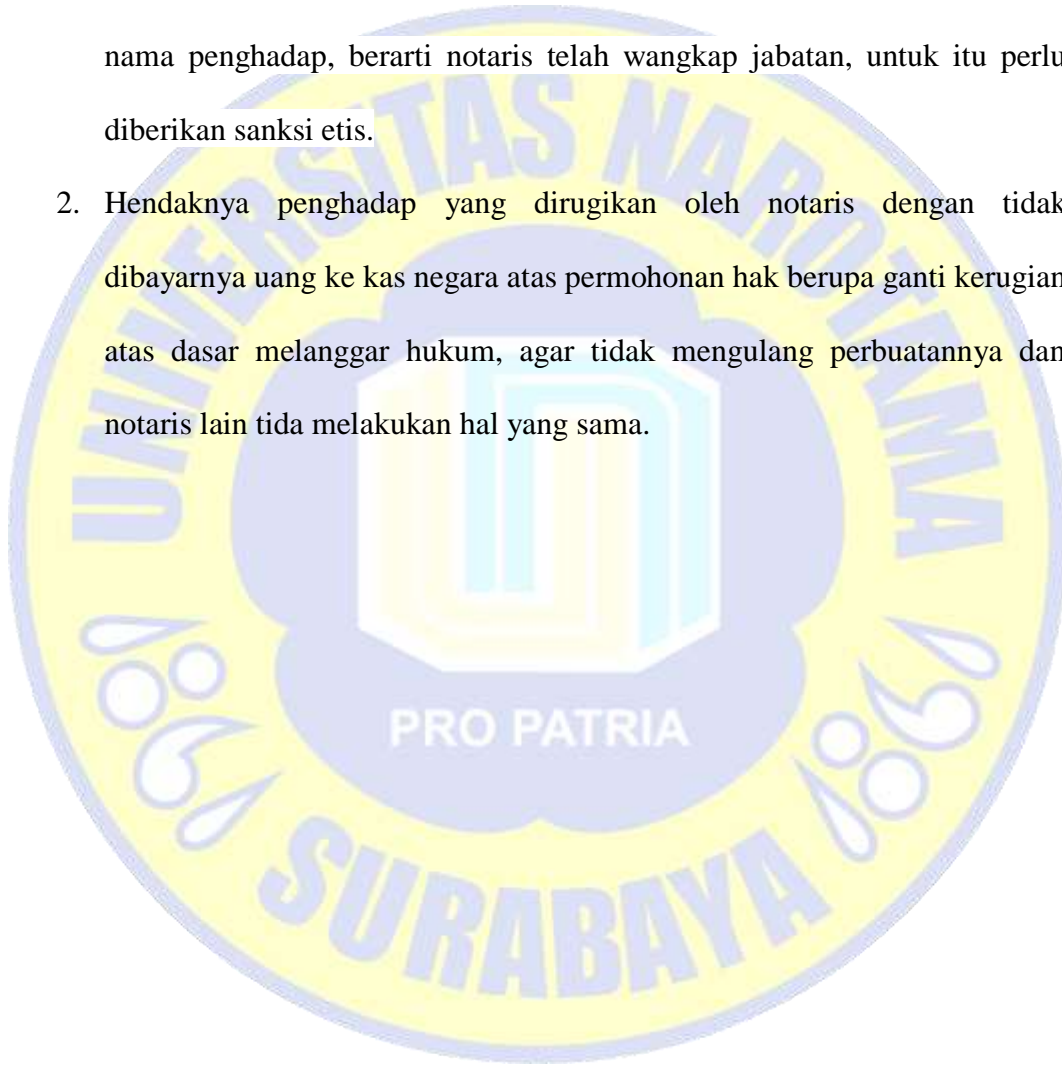
PENUTUP

1.1. Kesimpulan

1. Wewenang notaris membuat akta pelepasan hak atas tanah dan permohonan hak atas tanah, bahwa pelepasan hak atas tanah dilaksanakan apabila subyek yang memerlukan tanah tidak memenuhi syarat untuk menjadi pemegang hak atas tanah yang diperlukan sehingga tidak dapat diperoleh dengan jual beli dan pemegang hak atas tanah bersedia untuk melepaskan hak atas tanahnya. Akta pelepasan hak tidak dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh dan di hadapan PPAT, melainkan dibuat di hadapan notaris mempunyai wewenang membuat akta pelepasan hak atas tanah termasuk kewenangan membuat akta otentik.
2. Notaris bertanggung gugat atas tidak dibayarnya BPHTB dan uang ke Kas Negara sehingga merugikan penghadap, bahwa notaris yang menerima pembayaran BPHTB akibat pembuatan akta pelepasan hak atas tanah, sebagai bagian dari wewenangnya, namun jika notaris menerima kuasa pengurusan permohonan hak atas tanah negara dari penghadap dan menerima pembayaran ke kas negara dan ternyata notaris tidak membayarkan uang yang ada padanya ke kas negara mengakibatkan penghadap menderita kerugian, maka notaris tersebut bertanggung gugat atas kerugian yang diderita oleh penghadap atas dasar telah melakukan perbuatan melanggar hukum.

4.2 Saran

1. Wewenang notaris membuat akta pelepasan hak atas tanah sebagai bagian dari wewenangnya membuat akta pertanahan dan menerima penitipan pembayarandan BPHTB, namun jika notaris menerima kuasa mengajukan permohonan hak dan menerima pembayaran ke kas negara untuk dan atas nama penghadap, berarti notaris telah wangkap jabatan, untuk itu perlu diberikan sanksi etis.
2. Hendaknya penghadap yang dirugikan oleh notaris dengan tidak dibayarnya uang ke kas negara atas permohonan hak berupa ganti kerugian atas dasar melanggar hukum, agar tidak mengulang perbuatannya dan notaris lain tidak melakukan hal yang sama.



DAFTAR BACAAN

Buku-Buku:

- Adjie, Habib, *Hukum Notaris Indonesia*, Refika Aditama, Bandung, 2009.
- Anshori, *Menjalin Pemikiran-Pendapat tentang Kenotariatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2013.
- Anshori, Abdul Ghofur, *Lembaga Kenotariatan Indonesia Perspektif Hukum dan Etika*, UII Press, Yogyakarta, 2010.
- Djojodirdjo, Moegni, *Perbuatan Melawan Hukum*, Pradnya Paramita, Jakarta, 1982.
- Harsono, Boedi, *Undang-Undang Pokok Agraria, Sejarah Penyusunan, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, 1971.
- _____, Boedi, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok-Pokok, Isi Dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, 1999.
- Hernoko, *Hukum Agraria Indoensia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, 2003
- _____, Agus Yudha, *Hukum Perjanjian Asas Proporsional Dalam Kontrak Komersial*, LaksBang Mediatama, Yogyakarta, 2008.
- Hutagalung, Arie S. *Tebaran Pemikiran Pemikiran Seputar Masalah Hukum Tanah*, Lembaga Pemberdayaan Hukum Indonesia, Jakarta, Agustus 2005.
- Isa Wahyudi, Busyra Azheri, *Corporate Social Responsibility : Prinsip, Pengaturan dan Implementasi*, In-Trans Publishing, Malang, 2008.
- Marzuki, Peter Mahmud, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2009.
- Muhammad, Abdulkadir, *Hukum Perikatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2001.
- Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum*, Prenada Kencana Media Gro Jakarta, 2009.
- _____, *Penelitian Hukum*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2010

Pitlo (Alih Bahasa M. Isa Arief), *Pembuktian dan Daluwarsa Menurut Kitab Undang-undang Hukum Perdata Belanda*, Intermedia, Jakarta, 1998.

Prawirohamidjojo, Soetojo, dan Marthalena Pohan, *Onrechtmetige Daad*, Djumali, Surabaya, 1979.

Rabaie, Achmad, *Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Bayumedia, Malang, 2007.

Santoso, Urip, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2010

_____, *Perolehan Hak Atas Tanah*, PT.Revka Petra Media, 2011.

Soeroso, *Pengantar Ilmu Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 1992.

Soerodjo, Irawan, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*, Arkeola, Surabaya, 2003.

Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermedia, Jakarta, 2004.

Syahrani, Riduan, *Seluk Beluk dan Asas-asas Hukum Perdata*, Alumni, Bandung, 1989.

Peraturan Perundang-Undangan:

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 3, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5491)

Peraturan Presiden No. 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan