

Implementasi Kebijakan Pengampunan Pajak Berdasar Uu No 11 Tahun 2016 Sesuai Asas Keadilan di Kantor Pelayanan Pajak Pratama Surakarta Kristin Maryani, Dojo Wahyu Winarno	127
Pembatalan Sertipikat Terhadap Kepemilikan Hak Atas Tanah Oleh Hakim (Analisis Kasus Putusan Pengadilan Negeri Kabupaten Ngawi No. 11/Pdt.G/2012/PN.Ngw.) Damar Ariadi, Agus Saptono, Burhanudin Harahap	135
Pembatalan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Akibat Wanprestasi (Studi Kasus Putusan Nomor: 200/Pdt.G/2012/PN.Jkt.Sel) Retno Puspo Dewi, Pranoto, Hari Purwadi	143
Alih Fungsi Lahan Pertanian Ke Non Pertanian (Studi Kecamatan Nguter Kabupaten Sukoharjo) Zullaika Tipe Nurhidayah, Lego Karjogo	152

PEMBEBANAN HAK TANGGUNGAN TERHADAP OBJEK TANAH YANG BELUM TERDAFTAR BERSAMAAN PERMOHONAN PENDAFTARAN TANAH PERTAMA KALI

Abdul Kholiq Imron
Magister Kenotariatan Fakultas Hukum UNS Surakarta
E.mail : abdulkholiqimron@gmail.com

Moch. Najib Imanullah
Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret Surakarta
E.mail : imanullahnajib@staff.uns.ac.id

Abstract

The purpose is study knowing and analyzing related to the imposition of Mortgage Rights to the object of land which has not been registered as regulated in Article 10 paragraph (3) of the Mortgage Law and the mechanism of loading of Mortgage from girik, petok D, letter C or customary rights Which was carried out simultaneously with the first land registration application to the Land Office. Type of research used is empirical law research method. As a method by conducting research on legislation related to the application of practice in the community, in the context of imposition of the Rules of Mortgage on the object of land that has not been registered to be used as collateral for debtor's debt on bank credit agreement. The result of the research shows that there is only a small number of banks that accept as debt guarantee, but there are most banks that refuse and to know and analyze the mechanism of loading of Mortgage Rights coming from unregistered land objects together with the first land registration application to the Land Office.

Keywords: *Unregistered land, Bank, Mortgage Rights.*

Abstrak

Tujuan kajian ini untuk mengetahui dan menganalisis terkait pembebanan Hak Tanggungan terhadap objek tanah yang belum terdaftar sebagaimana diatur dalam Pasal 10 ayat (3) UU Hak Tanggungan serta mekanisme pembebanan Hak Tanggungan yang berasal dari girik, petok D, letter C atau hak-hak adat lama yang dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran tanah pertama kali ke Kantor Pertanahan. Jenis Penelitian yang digunakan adalah metode penelitian hukum empiris. Sebagai metode dengan mengadakan penelitian peraturan perundang-undangan terkait penerapan praktik di masyarakat, dalam konteks pembebanan aturan Hak Tanggungan pada objek tanah yang belum terdaftar untuk dijadikan jaminan utang debitur atas perjanjian kredit bank. Hasil penelitian menunjukkan adanya sebagian kecil bank yang menerima sebagai jaminan utang, tetapi adanya sebagian besar bank yang menolaknya dan untuk mengetahui serta menganalisis mekanisme pembebanan Hak Tanggungan yang berasal dari objek tanah yang belum terdaftar bersamaan dengan permohonan pendaftaran tanah pertama kali ke Kantor Pertanahan.

Kata Kunci : Tanah yang belum terdaftar, Bank, Hak Tanggungan.

A. Pendahuluan

Tujuan pembangunan nasional merupakan upaya untuk mewujudkan kesejahteraan rakyat bangsa Indonesia yang adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945. Arah kebijakan pembangunan bidang ekonomi sesuai dengan Garis-garis Besar Haluan Negara (GBHN) Tahun 1999-2004 adalah mempercepat pemulihan ekonomi dan mewujudkan landasan pembangunannya yang lebih kukuh bagi

pembangunan ekonomi berkelanjutan diprioritaskan berdasarkan sistem ekonomi kerakyatan dilakukan antara lain melalui pembangunan di bidang ekonomi. Hal tersebut selaras dengan arah kebijakan pembangunan di bidang hukum yang antara lain menyeimbangkan peraturan perundang-undangan yang mendukung kegiatan perekonomian dalam menghadapi era perdagangan bebas tanpa merugikan kepentingan nasional. Kegiatan pembangunan di bidang ekonomi tentu membutuhkan penyediaan modal yang cukup besar, karena merupakan salah

satu faktor penentu dalam pelaksanaan pembangunan (Herowati Poesoko, 2011:1).

Sebagaimana diketahui berkaitan dengan pelaksanaan pembangunan nasional tersebut dalam ketentuan Pasal 4 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, ditentukan bahwa : “Perbankan Indonesia bertujuan menunjang pelaksanaan pembangunan nasional dalam rangka meningkatkan pemerataan, pertumbuhan ekonomi, dan stabilitas nasional kearah peningkatan kesejahteraan rakyat banyak”. Dari ketentuan ini jelas bahwa lembaga perbankan mempunyai peranan penting dan strategis tidak saja dalam menggerakkan roda perekonomian nasional, tetapi juga diarahkan agar mampu menunjang pelaksanaan pembangunan nasional. Ini berarti bahwa lembaga perbankan haruslah mampu berperan sebagai *agen of development* dalam upaya mencapai tujuan nasional itu, dan tidak menjadi beban dan hambatan dalam pelaksanaan pembangunan nasional (Hermansyah, 2013:40).

Dalam rangka memelihara kesinambungan serta meningkatkan akselerasi bergeraknya roda pembangunan ini, maka kegiatan usaha dan investasi di Indonesia perlu terus didorong, dalam kegiatan usaha para pelaku usaha memerlukan dana sebagai modal usaha. Seiring dengan perkembangan waktu, maka sebagian dana diperoleh melalui perjanjian perkreditan kepada lembaga perbankan, yang dalam pelaksanaannya memerlukan suatu lembaga jaminan yang dapat melindungi kepentingan kreditor (pemberi kredit) maupun debitor (penerima kredit). Seperti telah diketahui, pengertian jaminan utang adalah pemberian keyakinan kepada pihak kreditor atas pembayaran utang-utang yang telah dari suatu perjanjian yang bersifat *assecoir* (perjanjian ikutan) terhadap perjanjian pokoknya, berupa perjanjian yang menerbitkan utang piutang (Munir Fuady, 2013:40).

Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah, merupakan hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, berikut atau tidak benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang

diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain (H.M Arba, 2015:207).

Sebagai lembaga hak jaminan atas tanah untuk pelunasan utang debitor kepada satu kreditor atau beberapa kreditor, Hak Tanggungan memiliki beberapa ciri-ciri pokok, yaitu:

1. Memberikan kedudukan istimewa (*preferent*) kepada kreditor pemegang Hak Tanggungan.
2. Selalu mengikuti objeknya dalam tangan siapapun objek itu berada.
3. Perlindungan yang seimbang bagi debitor, pemberi Hak Tanggungan dan pihak ketiga.
4. Memenuhi asas spesialisitas dan asas publisitas (asas yang mengharuskan terhadap Hak Tanggungan supaya didaftarkan oleh kreditor ke Badan Pertanahan Nasional).
5. Mudah serta pasti pelaksanaan eksekusinya.

Untuk pelaksanaan Hak Tanggungan, ada beberapa peraturan perundang-undangan yang dapat dijadikan dasar hukum, antara lain adalah sebagai berikut :

1. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA). Hal ini terdapat dalam Pasal 25 ketentuan terkait Hak Milik, Pasal 33 ketentuan terkait Hak Guna Usaha, Pasal 39 ketentuan terkait Hak Guna Bangunan dan Pasal 51 ketentuan terkait Hak Tanggungan yang dapat dibebankan pada hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan tersebut, diatur dengan undang-undang lain.
2. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah (UU Hak Tanggungan).
3. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
4. Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.
5. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.
6. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1996 tentang Penetapan Batas Waktu Penggunaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Untuk Menjamin Pelunasan Kredit-Kredit Tertentu.
7. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 1996

- tentang Pendaftaran Hak Tanggungan.
8. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan.
 9. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 8 Tahun 2012 tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997.
 10. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 2013 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak Atas Tanah.

Pada kompleksitas hubungan hukum dalam masyarakat, suatu konsepsi keadaan yang diharapkan (*das sollen*) dengan fenomena keadaan yang terjadi (*das sein*). Suatu kaedah hukum berisi kenyataan normatif (apa yang seyogyanya dilakukan) yang masih bersifat pasif : *das sollen* dan bukan berisi kenyataan alamiah atau peristiwa konkret : *das sein*. Dalam hukum yang penting bukanlah apa yang terjadi, tetapi apa yang seharusnya terjadi. Agar kaedah hukum itu hidup atau aktif, maka diperlukan usaha stimulus untuk mengaktifkan yaitu peristiwa konkret (Soedikno Mertokusumo:1999:16). Fenomena yang terjadi adanya ketidak selarasan terkait pembebanan Hak Tanggungan ini berdasarkan analisis dari beberapa penulisan jurnal dengan pembahasan diantaranya :

Kepastian hukum merupakan asas utama yang selalu diagungkan para penegak hukum dalam memutus perkara yang terjadi, sebuah keadilan yang dapat menerapkan keadilan diantara manusia dan melestarikan kohesi nasional. *A justice theory, which can apply justice among people and preserve national cohesion* (James Leslie Brierly:1999:22). *Legal certainty requires a balance between stability and flexibility. Following the hermeneutical footsteps of legal theorists such as Aulis Aarnio and Alexander Peczenic, a distinction can be made between formal and substantive legal certainty; between predictability and acceptability of legal decision making* (Elina Paunio:2009:2).

Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), yang tidak didaftarkan ke Kantor Pertanahan, akan mengakibatkan kedudukan kreditor hanya sebagai kreditor konkuren. Upaya hukum yang dapat dilakukan oleh pihak kreditor dengan 2 cara, yaitu: penyelesaian melalui non litigasi dan melalui cara litigasi. (Anika Kartika Sari: 2015:173). Pengertian sistem tertutup sama dengan absolut yaitu tidak

dapat disimpangi dan bilamana terjadi penyimpangan akan berakibat batal demi hukum. Pasal 10 UU Hak Tanggungan yang mengatur APHT harus dengan akta otentik, yaitu akta PPAT tidak dapat dengan akta lain. Sistem hukum jaminan hak atas tanah yang memberi kepastian dan mengamankan piutang kreditor untuk mendapatkan pelunasan, tetapi UU Hak Tanggungan juga melindungi debitor karena kreditor tidak diberi kewenangan untuk mendapatkan hak milik atas objek jaminan.(Endang Mintorowati: 2008:40).

Hasil konversi hak lama tersebut diharapkan mendapat sertipikat hak atas tanah, dengan memiliki sertipikat maka kepastian hukum berkenaan dengan jenis hak atas tanah, subjek hak dan objek haknya menjadi nyata. Pendaftaran hak atas tanah akan menghasilkan : kepastian hak atas tanah, kepastian subjek hak atas tanah, kepastian objek hak atas tanah dan kepastian hukum hak atas tanah (Sri Handayani: 2015:129). Tanda bukti hak (sertipikat hak atas tanah) yang dipegang seseorang belum menunjukkan orang tersebut sebagai pemegang hak yang sebenarnya, maka setiap waktu dapat dibatalkan apabila ternyata bahwa pihak lain yang dapat membuktikan secara hukum sebagai pemilik yang sebenarnya (Yuyun Mintaraningrum: 2015:110).

Berdasarkan kajian tersebut, penulis berpendapat terdapat beberapa permasalahan yang menarik untuk menjadi isu hukum baru (*novelty*), terjadi gap atau perbedaan harapan dari aturan dengan praktik dilapangan terhadap tanah yang belum terdaftar untuk dijadikan jaminan utang perjanjian kredit debitor kepada bank (kreditor).

B. Metode Penelitian.

Metode yang digunakan penulis dalam penelitian ini adalah metode penelitian hukum empiris, merupakan salah satu jenis penelitian hukum yang menganalisis dan mengkaji bekerjanya hukum didalam masyarakat. Hal ini dapat dikaji dari tingkat efektivitasnya hukum, kepatuhan terhadap hukum, peranan lembaga atau institusi hukum di dalam penegakkan hukum, implementasi aturan hukum, pengaruh masalah sosial terhadap aturan hukum. Sebagai metode penelitian empiris, yaitu dengan meneliti suatu peraturan perundang-undang terkait penerapan dalam praktek di masyarakat, dalam konteks pembebanan aturan Hak Tanggungan pada objek tanah yang belum terdaftar yang dijadikan jaminan utang debitor atas perjanjian kredit kepada bank (kreditor).

Menurut Soerjono Soekanto dan Sri Pamuji adalah penelitian hukum empiris atau sosiologis yang dilakukan dengan cara meneliti data primer, pandangan kedua ahli hukum ini difokuskan pada sumber data yang diteliti dari perspektif empiris yaitu data primer yang berasal dari masyarakat dan atau orang yang terlibat secara langsung terhadap masalah yang diteliti. (Soerjono Soekanto dan Sri Pamuji: 2000 : 12). Sumber data penelitian, ada 2 sumber data yaitu data primer dan data sekunder. Instrumen yang dipergunakan untuk memperoleh data primer adalah dengan menggunakan tekhnis wawancara kepada informan penelitian tersebut, sedangkan data sekunder diperoleh dengan melakukan *content identification* (identifikasi isi). Untuk menjamin kesahihan data primer maka dilakukan triagulasi data, sedangkan terhadap data sekunder dilakukan kritik sumber. (Moch. Najib Imanullah: 2008:40). Data dianalisis menggunakan analisis kualitatif dengan melakukan penafsiran hukum.

C. Hasil Penelitian dan Pembahasan.

1. Pembebanan Hak Tanggungan dari objek tanah yang belum terdaftar, sebagaimana diatur dalam Pasal 10 ayat (3) UU Hak Tanggungan.

a. Perbankan (kreditor)

Apabila dilihat dari standar operasional pelayanan sebagai regulasi internal Bank Tabungan Negara (BTN) tidak dapat menerima tanah yang belum terdaftar untuk dijadikan jaminan utang debitor, dengan alasan antara lain karena belum adanya kepastian hukum dari unsur data fisik maupun data yuridisnya. Sehingga terkait asas kepastian hukum dan asas publisitas juga belum terpenuhi, hal ini bilamana dilihat dari potensi permasalahan ada pada teknis proses pendaftaran pertama kali ke Kantor Pertanahan, yaitu terkait dengan waktu penyelesaiannya yang cenderung lama sampai terbitnya sertipikat hak atas tanah. (Wawancara dengan Heri Budi Santoso, Kepala cabang BTN Bojonegoro, 28 Maret 2017).

Bank Jatim dalam regulasi internalnya juga tidak dapat menerima tanah yang belum terdaftar untuk dijadikan jaminan utang debitor, dengan alasan antara lain karena Bank Jatim hanya menerima

jaminan utang pada benda tidak bergerak, dalam hal ini yaitu objek tanah yang sudah terdaftar atau sudah bersertipikat. Jadi dalam konteks jaminan utang pihak Bank Jatim menerapkan prinsip kehati-hatian perbankan (*prudenty banking*), karena hal ini menyangkut tingkat meminimalkan risiko ketika adanya cedera janji hingga kredit macet debitor, pada objek tanah yang belum terdaftar dipandang sulit diadakan eksekusi. (Wawancara dengan Fuji Tika, Kredit Pemasaran Bank Jatim cabang Bojonegoro, 23 Mei 2017).

Sedangkan berdasarkan regulasi Bank Mandiri Cabang Bojonegoro, terkait pembebanan Hak Tanggungan dari objek tanah yang belum terdaftar dalam praktik layanan selama ini belum pernah ada, dengan kata lain selama ini pihak debitor yang mengajukan permohonan perjanjian kredit kepada bank Mandiri cabang Bojonegoro dengan jaminan utang dari benda tidak bergerak adalah dari tanah yang sudah bersertipikat (Wawancara dengan Muhammad Faiq, Bagian Pemasaran Kredit Bank Mandiri Cabang Bojonegoro, 22 Mei 2017).

b. Praktisi Notaris dan PPAT

Udin Narsudin, Notaris dan PPAT Kota Tangerang Selatan, selama membuka praktik sebagai notaris dan PPAT pernah dua kali ada para penghadap dalam konteks objek tanah yang belum terdaftar untuk dijadikan jaminan utang debitor terkait permohonan kredit kepada Bank Rakyat Indonesia (BRI) pada level usaha mikro atau unit. Hasil pengalaman praktik ketika itu diperlukan usaha yang konsisten dalam mengawal proses pendaftaran pertama kali pada objek tanah yang belum terdaftar ke Kantor Pertanahan untuk terbitnya sertipikat hak atas tanah, sehingga dengan adanya sertipikat tersebut dapat mendukung dibebankan Hak Tanggungan. Dalam konteks pembebanan Hak Tanggungan seperti ini tetap menunggu proses pendaftaran objek tanah yang belum terdaftar dilakukan ke Kantor Pertanahan setempat, diantara persyaratan teknis pengisian formulir atau blanko

PPAT harus dipenuhi adanya Nomor Identifikasi Bidang (NIB) sudah muncul, sehingga dalam proses ini akan di buat SKMHT sampai 3 bulan, dan bilamana belum terbit sertipikat sebagai selesainya proses pendaftaran pertama kali, maka akan di buat lagi SKMHT berikutnya dengan dikuatkan klausul penegasan janji-janji dalam isi akta SKMHT. Dan pada akhirnya ketika pendaftaran telah selesai dengan terbitnya sertipikat, maka dengan demikian akan di buat APHT. Tidak semua objek tanah yang belum terdaftar memenuhi persyaratan untuk di berikan NIB, dikarenakan pemenuhan persyaratan untuk melengkapi data pendukung lainnya tidak dapat terpenuhi oleh pemohon. PPAT perlu megawal secara aktif pada proses pendaftaran pertama dari objek tanah yang belum terdaftar ke Kantor Pertanahan kabupaten atau kota setempat, karena hal ini kapasitasnya sebagai pihak yang ikut bertanggung jawab dengan dibuatnya Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) maupun Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dari para pihak. Diantara persyaratan teknis pengisian formulir atau blanko PPAT harus dipenuhi adanya Nomor Identifikasi Bidang (NIB) yang di keluarkan oleh Kantor Pertanahan kabupaten atau kota setempat. Pandangan yang selaras terkait hal ini dari hasil wawancara Ali Fauzi, Notaris dan PPAT Kabupaten Madiun.

Habib Adjie, notaris dan PPAT Kota Surabaya, selama membuka praktik sebagai notaris dan PPAT belum pernah ada para penghadap dalam konteks objek tanah yang belum terdaftar untuk dijadikan jaminan utang debitor untuk permohonan kredit kepada bank. Hal ini dikarenakan belum adanya kepastian hukum terkait data fisik serta data yuridisnya. Peraturan terkait objek tanah yang belum terdaftar untuk dijadikan jaminan utang atau pembebanan Hak Tanggungan bilamana dilihat dari segi normatifnya seharusnya dapat dilaksanakan, tetapi hal ini pada tataran pelaksanaannya ada kecenderungan menemui hambatan dan permasalahan, dikarenakan belum adanya kepastian hukum terkait sifat dan jenis objek tanah yang belum terdaftar itu

sendiri, untuk itulah bank (kreditor) tidak berani menerima objek tanah yang belum terdaftar sebagai jaminan utang. Diantara alasannya karena sertipikat hak atas tanah menurut UUPA merupakan bukti autentik terkait hak atas tanah, seperti diketahui sertipikat tersebut memuat data fisik dan data yuridis, sedangkan dalam objek tanah yang belum terdaftar yang merupakan bagian hak lama belum memenuhi kedua data tersebut secara formal yuridis. Sedangkan dalam praktik pendaftaran pertama kali ada kecenderungan terkait lamanya waktu penyelesaiannya, yaitu membutuhkan waktu minimal 9 bulan sampai 1 tahun. Pandangan yang selaras terkait hal ini dari hasil wawancara dengan MJ. Widijatmoko, Notaris dan PPAT Kota Jakarta Timur; Sunarto, Notaris dan PPAT Kota Surakarta; Noor Saptanti, Notaris dan PPAT Kabupaten Wonogiri; Novendri Amiruddin, Notaris dan PPAT Kabupaten Karanganyar; Eret Hartanto, Notaris dan PPAT Kota Surakarta; Miqdarur Ridho, Notaris dan PPAT Kabupaten Tuban; Reza Parves Kalia, Notaris dan PPAT Kabupaten Bojonegoro; Didiek Wahyu Indarta, Notaris dan PPAT Kabupaten Bojonegoro; Anik Farida Agustini, Notaris dan PPAT Kabupaten Bojonegoro.

c. Kantor Pertanahan Kabupaten Bojonegoro.

Dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional (Perkaban) Nomor 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan Pendaftaran Pertanahan. Dalam konteks pendaftaran pertama kali, akan melihat dari hak lama adat, antara lain berasal dari girik, petok D, letter C atau hak-hak adat lama lainnya sebagai satu rangkaian adanya bukti pendukung untuk diterbitkannya suatu sertipikat, dan hal ini tetap berdasar dari peraturan perundang-undangan yang ada. Terkait objek tanah yang belum terdaftar adalah termasuk jenis dokumen yang belum dapat dikualifikasikan sebagai bukti kepemilikan yang kuat hak atas tanah, namun dapat dijadikan alas hak sebagai pendukung bahwa pemohon dapat dikualifikasikan sebagai pihak yang dapat melakukan

permohonan pendaftaran tanah pertama kali dan sebagai pihak untuk penetapan akan tagihan pajak bumi dan bangunan karena secara nyata telah menggunakan manfaat fisik hak atas tanah. Maka ketika objek tanah yang belum terdaftar akan dijadikan jaminan utang debitor kepada bank (kreditor) belum merasa terlindungi akan kepastian hukumnya. Proses pendaftaran dan mekanisme pembebanan Hak Tanggungan yang berasal dari girik, petok D, letter C atau hak-hak adat lama yang dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran tanah pertama kali ke Kantor Pertanahan di Kabupaten Bojonegoro, terkait hal tersebut dapat dilihat adanya bukti pendukung utama yaitu, dokumen letter C untuk pemerintahan desa setempat sebagai dokumen induk untuk mengetahui rangkaian riwayat atau asal usul tanah dan dokumen petok D untuk pengguna hak atas tersebut. (Wawancara dengan Sony Bahtiar, Kasubi Peralihak Hak, Pembebanan Hak dan PPAT, Kantor Agraria Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bojonegoro, 22 Mei 2017).

2. Mekanisme pembebanan Hak Tanggungan pada objek tanah yang belum terdaftar yang dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran pertama kali ke Kantor Pertanahan.

Seperti telah di uraikan, terkait Pasal 10 ayat (3) UU Hak Tanggungan telah mengatur apabila objek Hak Tanggungan berupa hak atas tanah yang berasal dari konversi hak lama dan telah memenuhi syarat untuk didaftarkan akan tetapi pendaftarannya belum dilakukan, pemberian Hak Tanggungan dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah yang bersangkutan. Dalam penjelasan Pasal 10 ayat (3) UU Hak Tanggungan, yang dimaksud dengan hak lama adalah hak kepemilikan atas tanah menurut hukum adat yang telah ada akan tetapi proses administrasi dalam konversinya belum selesai dilaksanakan. Syarat-syarat yang harus dipenuhi adalah syarat-syarat yang ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Selanjutnya dapat dilihat dari Pasal 117 dari ketentuan Peraturan Menteri Negara

Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997. Ketentuan ini merupakan kelengkapan surat-surat atau dokumen bagi pembebanan Hak Tanggungan terkait objek tanah yang belum terdaftar, menentukan:

- (1) Untuk pendaftaran Hak Tanggungan yang objeknya berupa hak atas tanah yang belum terdaftar, PPAT yang membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan wajib selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan Akta tersebut, menyerahkan kepada Kantor Pertanahan berkas yang diperlukan yang terdiri dari:
 - a. Surat pengantar dari PPAT yang dibuat rangkap 2 (dua) dan memuat daftar jenis surat-surat yang disampaikan;
 - b. Surat permohonan pendaftaran hak atas tanah yang berasal dari konversi hak milik adat dari pemberi Hak Tanggungan;
 - c. Fotocopy surat bukti identitas pemohon pendaftaran hak atas tanah termaksud huruf b;
 - d. Surat Keterangan dari Kantor Pertanahan atau pernyataan dari pemberi Hak Tanggungan bahwa tanah yang bersangkutan belum terdaftar;
 - e. Surat-surat sebagaimana dimaksud Pasal 76;
 - f. Bukti pelunasan pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997, dalam hal bea tersebut terutang;
 - g. Bukti pelunasan pembayaran PPh sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 1994 dan Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1996, dalam hal pajak tersebut terutang;
 - h. Surat permohonan pendaftaran Hak Tanggungan dari penerima Hak Tanggungan;
 - i. Fotocopy surat bukti identitas pemberi dan pemegang Hak Tanggungan;
 - j. Lembar kedua Akta Pemberian Hak Tanggungan;
 - k. Salinan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang sudah diparaf

oleh PPAT yang bersangkutan untuk disahkan sebagai salinan oleh Kepala Kantor Pertanahan untuk pembuatan Sertipikat Hak Tanggungan;

1. Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan, apabila pemberian Hak Tanggungan dilakukan melalui kuasa.
- (2) Dalam hal pendaftaran Hak Tanggungan yang objeknya berupa hak atas tanah bekas hak milik adat yang belum terdaftar, pendaftaran hak yang bersangkutan dilaksanakan lebih dahulu, baik melalui penegasan konversi maupun melalui pengakuan hak.
- (3) Setelah hak atas tanah bekas hak milik adat didaftar atas nama pemberi Hak Tanggungan, Kepala Kantor Pertanahan mendaftarkan Hak Tanggungan yang bersangkutan dengan membuat Buku Tanah Hak Tanggungan dan mencatatnya pada Buku Tanah dan Sertipikat hak atas tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan, yang tanggalnya adalah tanggal hari ketujuh setelah tanggal pembukuan hak atas tanah sebagaimana dimaksud ayat (2), dengan ketentuan bahwa apabila hari ketujuh tersebut jatuh pada hari libur Buku Tanah Hak Tanggungan dan pencatatan tersebut diberi bertanggal hari kerja berikutnya.

Ketentuan tata cara untuk meningkatkan pemberian agunan tersebut menjadi Hak Tanggungan, sebagaimana diatur dalam penjelasan Pasal 8 ayat (1) dan ayat (2) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, yaitu memberikan ketentuan terkait penggunaan tanah yang bukti kepemilikannya berupa girik, petuk, dan lain-lain yang sejenis termasuk hak lama masih dimungkinkan sebagai agunan. Sebagai kutipan dalam penjelasan UU Perbankan tersebut adalah sebagai berikut : “....Tanah yang kepemilikannya didasarkan pada hukum adat, yaitu tanah yang bukti kepemilikannya berupa girik, petuk, dan lain-lain yang sejenis dapat digunakan sebagai agunan. Bank tidak wajib meminta agunan berupa barang yang tidak berkaitan langsung dengan objek yang dibiayai, yang lazim dikenal dengan agunan tambahan.....”

Dengan ketentuan Pasal 10 ayat (3) UU Hak Tanggungan ini, para pihak pemilik tanah yang belum bersertipikat atau belum terdaftar, tetapi memiliki girik, petuk, dan lain-lain yang sejenis ketika mengajukan permohonan perjanjian kredit, maka dibukalah akses terkait tata cara menjadikannya sebagai agunan untuk memperoleh kredit dengan jaminan utang sebagai Hak Tanggungan. (Sutan Remy Sjahdeini, 1999:141-142).

D. Simpulan

1. Dalam pembebanan Hak Tanggungan dari objek tanah yang belum terdaftar untuk dijadikan jaminan utang debitor kepada bank (kreditor) pada tataran normatif dapat dilakukan bersamaan untuk mengajukan pendaftaran tanah pertama kali ke Kantor Pertanahan dan dimungkinkan adanya kesempatan kepada pemegang hak lama tersebut, hal ini sesuai aturan dalam Pasal 10 ayat (3) UUHT. Tetapi dalam konteks penerapannya hal ini masih menemui beberapa kendala, yaitu pertama belum adanya kepastian hukum akan data fisik dan data yuridis tanah tersebut, hal ini akan berpotensi adanya keberatan bahkan gugatan dari pihak ketiga, sehingga secara mayoritas kreditor dalam hal ini pihak bank menolak untuk di bebaskan Hak Tanggungan. Kedua adanya prinsip kehati-hatian (*prudential principal*) dari pihak bank.
2. Kendala pelaksanaan mekanisme pendaftaran tanah pertama kali dari objek tanah yang belum terdaftar ke Kantor Pertanahan dalam penerapannya untuk pemenuhan kelengkapan berkas/warkah ini belum lengkap, artinya karena tidak semua hak adat lama persyaratan pendukungnya dapat terpenuhi ketika telah mulai mengajukan proses permohonan pendaftaran tanah. Bilamana dilihat secara normatif ketentuannya sudah diatur dalam PP Nomor 24 Tahun 1997, PMNA / Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 dan Perkaban Nomor 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan Pendaftaran Tanah.

E. Saran

1. Berdasarkan Pasal 10 ayat (3) UUHT dari objek tanah yang belum terdaftar seharusnya dapat dijadikan jaminan utang perjanjian kredit bank. Akan tetapi dipihak lain pembebanan Hak Tanggungan dalam konteks ini harus

juga memberikan perlindungan hukum kepada kreditor (Bank). Harus diperhatikan ketika proses pendaftaran masih berjalan terjadi wanprestasi debitor bahkan kredit macet, maka objek tanah yang belum terdaftar tersebut yang seharusnya dapat dijadikan jaminan utang debitor tidak dapat dilakukan penjualan secara eksekusi (*parate eksekusi*), karena sertipikat hak atas tanah belum ada dan belum dapat dibebankan Hak Tanggungan. Diharapkan kepada debitor dan masyarakat yang masih memiliki objek tanah yang belum terdaftar dengan kesadaran diri untuk memperoleh kepastian hukum akan kepemilikan tanahnya untuk segera mengajukan pendaftaran tanah pertama kali ke Kantor Pertanahan, tanpa menunggu akan menjadikan objek tanah tersebut sebagai jaminan utang dalam permohonan perjanjian kredit bank. Berikutnya peran serta dan kontribusi dari Notaris-PPAT diharapkan ikut membantu penyuluhan hukum tentang pentingnya kepastian hukum dari tanah yang belum terdaftar dengan memiliki sertipikat hak atas tanah.

2. Standar pelayanan Kantor Pertanahan diharapkan untuk mempermudah pendaftaran tanah pertama kali dari objek tanah yang belum terdaftar yang telah memenuhi kualifikasi persyaratan formal sesuai peraturan. Sebagai bagian parameter baiknya suatu layanan antara lain dapat diketahui dari jangka waktu untuk selesainya rangkaian pendaftaran tanah pertama kali sampai terbitnya sertipikat. Maka perlu juga diperhatikan dari tersedianya tenaga ukur data fisik tanah (*surveyor*) yang ada, hal ini dapat dijadikan pendukung untuk kelancaran pelayanan dari sisi waktu, antara lain perlu adanya penambahan sumber daya manusia yang berkompeten. Juga terkait layanan informasi adanya blokir, informasi pembebanan Hak Tanggungan dan layanan lainnya, maka sudah waktunya Kantor Pertanahan di beberapa Kabupaten/Kota yang belum mengaplikasikan sistem yang berbasis online, diharapkan dapat mencontoh dari Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota yang aplikasi layanannya sudah berbasis online, contohnya : aplikasi layanan Pendaftaran Mandiri Akta Tanah (PERMATA) Kabupaten Sukoharjo.

F. Daftar Pustaka

Buku

- Herowati Poesoko. 2012. *Dinamika Hukum Parate Executie Objek Hak Tanggungan*. Yogyakarta: Aswaja Pressindo.
- HM. Arba. 2015. *Hukum Agraria Nasional*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Hermansyah. 2013. *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*. Jakarta : Kencana.
- Munir Fuady. 2013. *Hukum Jaminan Utang*. Jakarta: Erlangga.
- Sudikno Mertokusumo. 1999. *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*. Yogyakarta: Liberty.
- Soerjono Soekanto dan Sri Mamuji. 2001. *Penelitian Hukum Normatif*. Jakarta: Rajawali.
- Salim HS. 2005. *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*. edisi. II. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Sutan Remy Sjahdeini. 1999. *Hak Tanggungan Asas-Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok Dan Masalah Yang Dihadapi Oleh Perbankan*. Bandung: Alunny.

Jurnal

- Elina Paunio. 2009. "Beyond Predictability-Reflections on Legal Certainty and the Discourse Theory of Law in the EU Legal Order." *German Law Journal*. Vol.10 No.11.
- James Leslie Brierly. 1999. "The Impact of Rawl and MacIntyre Theory of justice on National Cohesion in Multicultural Societies." *Journal The Law of Nations*. Vol. 43-44.
- Anisa Kartika Sari. 2015. "Perlindungan Hukum Terhadap Kreditor Pemegang Hak Tanggungan yang tidak didaftarkan di Kantor Pertanahan." *Jurnal Repertorium*. Surakarta: UNS Pers. Edisi 3. Januari-Juni. Tahun II.
- Endang Mintorowati. 2008. "Analisis Sistem Hukum Jaminan Hak Atas Tanah Dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak

- Tanggungun Atas Tanah.” *Yustisia Jurnal Hukum*. Surakarta: UNS Pers, Edisi 75, September-Desember. Tahun XIX.
- Moch. Najib Imanullah. 2008. “Kontribusi Hukum Terhadap Perkembangan Waralaba di Indonesia.” *Yustisia Jurnal Hukum*. Surakarta: UNS Pers, Edisi 74. Mei-Agustus. Tahun XIX.
- Sri Handayani. 2015. “Pendaftaran Hak Atas Tanah Asal Leter C, Girik dan Petuk D Sebagai Alat Bukti Permulaan Di Kabupaten Sleman Daerah Istimewa Yogyakarta.” *Jurnal Repertorium*. Surakarta: UNS Pers. Edisi 2. Juli-Desember. Tahun II.
- Yuyun Mintaraningrum. 2015. “Aspek Kepastian Hukum Dalam Penerbitan Sertipikat Hak Atas Tanah (Analisis Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang Nomor Putusan PTUN nomor 24/G/TUN/2000/PTUN. Smg).” *Jurnal Repertorium*. Surakarta : UNS Pers. Edisi 2. Juli-Desember. Tahun II.

**TINDAK PIDANA PENGGELAPAN PAJAK
BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN (BPHTB)
YANG DILAKUKAN OLEH NOTARIS
(Analisis Putusan Pengadilan Negeri Denpasar
Nomor300/Pid.B/2015/PN.Dps)**

Devi Nurmala Sari

Email : devinurmalasari89.dns@gmail.com

**Mahasiswa Magister Kenotariatan Fakultas Hukum
Universitas Sebelas Maret Surakarta**

Noor Saptanti (Nsaptanti@gmail.com)

Widodo Tresno Novianto (Novianto@consultant.com)

Dosen Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret Surakarta

Abstract

The article is aimed to analyze the basic consideration in the judge ruled on the criminal liability of the accused. As well as analyzing the judge's decision if it is associated with tort theory and the theory of legal certainty. Normative research type, nature descriptive study, with any form of evaluative research, using deductive logic analysis, using normative juridical approach .sumber data using literature data. The results of writing stating that the consideration of judges in imposing criminal sanctions of a criminal offense of tax evasion fees for acquisition of land and buildings (BPHTB) is not appropriate, as should the judge handed down the criminal liability of the accused as the self, not as a notary. The judge's decision does not create legal certainty for the defendant and the injured party. According to the theory of tort, the judge's ruling was appropriate, because the terms of an act is referred to as an unlawful act is if it fulfills all the elements that exist in the criminal offense.

Keywords: *Criminal Fraud, Tax BPHTB, Notary Public*

Abstrak

Artikel ini bertujuan untuk menganalisis dasar pertimbangan hakim dalam menjatuhkan putusan sanksi pidana terhadap terdakwa. Serta menganalisis putusan hakim tersebut jika dikaitkan dengan teori perbuatan melawan hukum dan teori kepastian hukum. Jenis penelitian normative, Sifat penelitian deskriptif, dengan bentuk penelitian *evaluative*, dengan menggunakan analisis logika deduksi, menggunakan metode pendekatan yuridis normative .sumber data menggunakan data kepustakaan. Hasil penulisan menyatakan bahwa dasar pertimbangan hakim dalam menjatuhkan sanksi pidana dalam tindak pidana penggelapan pajak bea perolehan hak atas tanah dan bangunan (BPHTB) tidak tepat, karena seharusnya hakim menjatuhkan sanksi pidana terhadap terdakwa sebagai diri pribadi, bukan sebagai Notaris. Putusan hakim tersebut tidak menciptakan kepastian hukum bagi terdakwa dan pihak yang dirugikan. Menurut teori perbuatan melawan hukum, putusan hakim sudah tepat, karena syarat suatu perbuatan disebut sebagai perbuatan melawan hukum adalah bila memenuhi semua unsur yang ada dalam delik pidana tersebut.

Kata kunci : Pidana Penggelapan, Pajak BPHTB, Notaris

A. Pendahuluan

Negara Indonesia adalah negara hukum oleh karena sebagai negara yang menganut prinsip negara hukum, maka negara menjamin kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum yang berintikan kebenaran dan keadilan bagi kehidupan masyarakatnya.

Kepastian hukum merupakan perlindungan yang sah menurut hukum terhadap tindakan sewenang-wenang, yang berarti seseorang akan dapat memperoleh sesuatu yang diharapkan dalam keadaan tertentu. Masyarakat mengharapkan adanya kepastian hukum, karena dengan adanya kepastian

hukum masyarakat akan lebih tertib. Hukum bertugas menciptakan kepastian hukum karena bertujuan ketertiban masyarakat.

Diantara banyak pelaksana Negara, kekuasaan, hukum dan politik ini terdapat mereka yang disebut sebagai pejabat Negara, baik secara umum maupun secara khusus. Diantara para pejabat umum yang memangku tugas Negara, terdapat pejabat umum yang disebut Notaris (Habib Adjie, 2008:13). Notaris di Indonesia diatur oleh Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris disebut Undang-Undang Jabatan Notaris (selanjutnya disebut UUJN) yang berarti mengatur hal-hal yang berkaitan dengan pelaksanaan Jabatan Notaris. Pasal 1 ayat 1 UUJN menyebutkan bahwa Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang ini atau berdasarkan Undang-Undang lainnya. Pasal 16 ayat (1) huruf a Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris, kewajiban seorang Notaris yakni dalam menjalankan jabatannya, wajib bertindak amanah, jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum. Notaris sebagai pejabat umum memiliki ciri utama yaitu pada kedudukannya yang objektif, tidak memihak kepada mereka yang berkepentingan dan mandiri serta bebas dari pengaruh siapapun termasuk kekuasaan eksekutif. (Komar Andasmita, 1981:14)

Pajak adalah iuran kepada negara yang dapat dipaksakan dan terhutang oleh yang wajib membayarnya menurut peraturan-peraturan yang berlaku dengan tidak mendapat prestasi kembali, yang langsung dapat ditunjuk dan yang dapat digunakan untuk membiayai pengeluaran-pengeluaran umum berhubung dengan tugas negara untuk menyelenggarakan pemerintahan. (Marihot Pahala Siahaan, 2010:32) Salah satu sumber potensi pajak yang patut digali sesuai situasi dan kondisi perekonomian serta perkembangan pembangunan bangsa sekarang ini adalah jenis Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).

Bea perolehan hak atas tanah dan bangunan (BPHTB) merupakan salah satu pajak obyektif atau pajak kebendaan dimana pajak terutang didasarkan pertama pada apa yang menjadi obyek pajak baru

kemudian memperhatikan siapa yang menjadi subjek pajak. Pemungutan BPHTB dilakukan dengan cara *self assessment*, yaitu wajib pajak diberikan kepercayaan untuk menghitung sendiri serta membayar sendiri pajak yang terutang dengan menggunakan surat setoran bea perolehan hak atas tanah dan bangunan (ssb) dan melaporkannya tanpa mendasarkan kepada adanya surat ketetapan pajak. Hal ini sesuai dengan ketentuan yang terdapat dalam pasal 10 ayat (1) undang-undang nomor 20 tahun 2000 tentang perubahan atas undang-undang nomor 21 tahun 1997 tentang pajak bea perolehan hak atas tanah dan bangunan (BPHTB) yang berbunyi: wajib pajak wajib membayar pajak yang terutang dengan tidak mendasarkan pada adanya surat ketetapan pajak.

Pembayaran BPHTB dalam prakteknya pihak ketiga lebih banyak berperan dalam masalah membantu perhitungan dan pembayaran pajak dibandingkan wajib pajak dikarenakan wajib pajak biasanya tidak mengetahui adanya peraturan terkait BPHTB. Notaris sebagai pejabat umum yang memiliki kewenangan atas pembuatan akta menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku, hal ini sesuai dengan pasal 15 undang-undang nomor 2 tahun 2014 tentang perubahan atas undang-undang nomor 30 tahun 2004 tentang jabatan notaris. Penitipan pembayaran BPHTB bukan merupakan kewenangan notaris. Namun notaris wajib memberikan pelayanan yang sangat baik kepada kliennya, salah satunya dengan membantu menghitung pengenaan pajak BPHTB, jika diminta oleh klien tersebut.

Maraknya pemalsuan dalam pembayaran pajak yang dibayarkan oleh notaris dalam bentuk pemalsuan bukti pembayaran dan penggelapan setoran pajak atas transaksi jual beli tanah dan bangunan menimbulkan ketidakpercayaan dikalangan masyarakat. Palsunya bukti validasi atas pembayaran pajak bea perolehan hak atas tanah dan bangunan hal ini mengakibatkan notaris sering terlibat dalam masalah pidana. Modusnya adalah notaris menerima titipan BPHTB, namun tidak dibayarkan atau digunakan untuk kepentingan pribadi. Hal ini selain menimbulkan kerugian bagi pihak yang menitipkan BPHTB tersebut, juga notaris sebenarnya tidak mempunyai hak atau wewenang untuk proses penitipan BPHTB tersebut. Dengan demikian tindakan yang dilakukan notaris tersebut juga dapat dikategorikan sebagai pelanggaran kode etik notaris, karena menjalankan peran dan fungsinya diluar ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Salah satu bentuk pelanggaran notaris terkait tindak pidana penggelapan yang dilakukannya adalah putusan pengadilan negeri nomor : 300 /PID.B/2015/ PN.DPS. Dalam kasus tersebut terdakwa tidak membayarkan biaya ssb/BPHTB/pajak pembelian kepada kantor Pajak sehingga proses balik nama sertifikat hak guna bangunan tidak bisa diproses lebih lanjut. Namun hakim memutuskan terdakwa bersalah dalam kedudukannya sebagai Notaris, bukan sebagai diri pribadi. Perbuatan terdakwa sebagaimana diatur dan diancam pidana dalam pasal 372 KUHP dan dijatuhi pidana penjara selama 6 (enam) bulan dengan ketentuan pidana penjara tersebut tidak perlu dijalani oleh terdakwa kecuali dalam tempo 10 (sepuluh) bulan ada perintah lain dalam putusan hakim yang berkekuatan hukum tetap.

Berdasarkan latar belakang tersebut diatas, maka penulis tertarik untuk menulis artikel mengenai dasar pertimbangan hukum yang dipakai oleh hakim dalam memutus perkara pidana yang dilakukan oleh notaris.

B. Metode Penelitian

Penelitian ini bersifat *deskriptif*, dengan bertujuan menggambarkan secara cermat karakteristik dari fakta-fakta (individu, kelompok atau keadaan), dan untuk menentukan frekuensi sesuatu yang terjadi (Rianto Adi,2003:58) Bentuk penelitian merupakan penelitian *evaluative* yaitu penelitian yang bertujuan untuk mengevaluasi dan menilai program yang dijalankan. Analisis menggunakan logika deduksi.

Jenis penelitian hukum yang digunakan adalah metode pendekatan yuridis normative (Sutrisno Hadi,1989:3) Pokok kajiannya adalah hukum yang dikonsepsikan sebagai norma atau kaidah yang berlaku dalam masyarakat dan menjadi acuan perilaku setiap orang. Sehingga penelitian hukum normatif berfokus pada inventarisasi hukum positif, asas-asas dan doktrin hukum, penemuan hukum dalam perkara *in concreto*, sistematik hukum, taraf sinkronisasi, perbandingan hukum dan sejarah hukum (Abdulkadir Muhammad, 2004:52).

Pendekatan penelitian adalah cara mengadakan penelitian (Suharsini Arikunto, 2002:23). Pendekatan yang digunakan adalah pendekatan peraturan perundang-undangan (*statute approach*). Sumber data menggunakan data kepustakaan. Teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian hukum ini adalah inventarisasi data sekunder yang

berupa bahan-bahan hukum yang ada. teknis analisis data yaitu menggunakan prinsip logika deduksi, yaitu menarik kesimpulan dari suatu permasalahan yang bersifat umum terhadap permasalahan konkret yang dihadapi.

C. Hasil Penelitian dan Pembahasan

1. Dasar Pertimbangan Hakim Dalam Penerapan Sanksi Pidana Dalam Tindak Pidana Penggelapan Pajak BPHTB

Dalam menjatuhkan pidana terhadap terdakwa, hakim memiliki pertimbangan-pertimbangan yang harus dipelajari lebih dalam, karena ini menyangkut nasib seseorang. Pertimbangan hakim atau *Ratio Decidendi* adalah argumen atau alasan yang dipakai oleh hakim sebagai pertimbangan hukum yang menjadi dasar sebelum memutus perkara (Rusli Muhammad,2010:193). Hakim dalam hal menjatuhkan pidana kepada terdakwa tidak boleh menjatuhkan pidana tersebut kecuali apabila dengan sekurang-kurangnya dua alat bukti yang sah, sehingga hakim memperoleh keyakinan bahwa suatu tindak pidana benar-benar terjadi dan terdakwalah yang bersalah melakukannya (Pasal 183 KUHP). Rusli Muhammad mengemukakan bahwa pertimbangan hakim dapat dibagi menjadi 2 (dua) kategori, yakni: Pertimbangan hakim dapat dibagi menjadi 2 kategori yakni, Pertimbangan yuridis adalah pertimbangan hakim yang didasarkan pada fakta-fakta yuridis yang terungkap dalam persidangan dan oleh Undang-Undang ditetapkan sebagai hal yang harus dimuat dalam putusan misalnya dakwaan jaksa penuntut umum, keterangan terdakwa, keterangan saksi, barang-barang bukti, dan Pasal-Pasal dalam peraturan hukum pidana. Sedangkan pertimbangan non-yuridis dapat dilihat dari latar belakang terdakwa, akibat perbuatan terdakwa, kondisi terdakwa, dan agama terdakwa (Rusli Muhammad,2010:212).

Hakim bertindak sebagai orang yang bebas dan tidak berpihak diharapkan dapat meluruskan segala sesuatu yang menurut perasaan terdakwa telah terjadi secara sepihak, setengah benar dan juga sikap yang tidak tepat dilakukan oleh para petugas sebelum sidang pengadilan (Roeslan Saleh,1983:45). Putusan hakim memang dituntut oleh masyarakat untuk berlaku adil.

Undang-Undang No 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman relevan untuk dijadikan acuan oleh hakim sebagai dasar pertimbangan hakim dalam menjatuhkan putusan. Dalam prakteknya hakim memiliki kebebasan dalam menyelesaikan perkara yang dihadapkannya, bebas dalam hal ini seperti yang telah dijelaskan sebelumnya Kekuasaan Kehakiman adalah kekuasaan yang merdeka juga adalah bebas dalam memeriksa dan mengadili perkara dan bebas dari campur tangan berbagai pihak seperti campur tangan pemerintah bahkan atasan hakim yang bersangkutan dan bahkan tuntutan yang dimohonkan penuntut umum saat persidangan.

Dasar adanya tindak pidana adalah asas legalitas sedangkan dasar dapat dipidanya pembuat adalah asas kesalahan. Ini berarti bahwa pembuat tindak pidana hanya akan dipidana jika ia mempunyai kesalahan dalam melakukan tindakan pidana tersebut. Seseorang mempunyai kesalahan bilamana pada waktu melakukan tindak pidana, dilihat dari segi kemasyarakatan ia dapat dicela oleh karena perbuatan tersebut (Hilda Shopia Wiradireja, 2015:Vol.32, No.1) Dalam hal hakim berkeyakinan bahwa pelaku telah melakukan perbuatan yang melawan hukum, maka pelaku dinyatakan bersalah atas perbuatannya, dan kemudian perbuatannya itu dapat dipertanggungjawabkan oleh si pelaku, maka hakim akan menjatuhkan pidana terhadap pelaku tersebut, dengan melihat Pasal-Pasal undang-undang yang dilanggar oleh si pelaku. Besarnya pembedaan yang dijatuhkan oleh hakim telah diatur dalam KUHP, di mana KUHP telah mengatur pembedaan maksimal dapat dijatuhkan hakim dalam perbuatan pidana tertentu. Hal ini untuk menjaga kebebasan hakim dalam memutuskan suatu perkara berdasarkan kasusnya. (Andi Rahman Naim,2013:88)

Hakim memutuskan menjatuhkan pidana terhadap terdakwa dengan pidana penjara selama 6 (enam) bulan, vonis ini lebih ringan daripada tuntutan jaksa dimana jaksa penuntut umum menuntut untuk menjatuhkan pidana terhadap terdakwa dengan pidana penjara selama 8 (delapan) bulan, karena hakim mempertimbangkan pertimbangan non yuridis diatas, dan juga terdakwa dengan kesadaran penuh menyesal atas perbuatan yang dilakukan, sehingga terdakwa membayarkan pajak

pembelian yang seharusnya dibayarkan ke kantor pajak sebesar Rp. 114.500.000 (seratus empat belas juta lima ratus ribu rupiah) agar balik nama sertifikat dapat dilakukan melalui Notaris lain.

Pada awalnya memang terdakwa tidak bersalah, karena Wajib Pajak disini adalah pembeli, merupakan subjek pajak yang dikenakan kewajiban membayar pajak. Kewajiban pembayaran BPHTB seharusnya dilakukan oleh wajib pajak pada saat terutangnya pajak sesuai dengan ketentuan undang-undang. Kewajiban pembayaran BPHTB adalah kewajiban dari Wajib Pajak dan bukan kewajiban dari Notaris. Notaris disini hanya membantu kliennya untuk menyetorkan pajak BPHTB. Notaris hanya berusaha memberi pelayanan terbaik bagi kliennya atau dengan kata lain disini Notaris hanya menerima titipan pembayaran pajak pembelian atau BPHTB. Yang menjadi kesalahan terdakwa adalah bahwa titipan tersebut tidak dibayarkan kepada yang berwenang yaitu kantor pajak, namun digunakan untuk kepentingan pribadinya.

Kesalahan terdakwa dilakukan dengan kesengajaan, yang bertujuan untuk menguasai sesuatu barang yang bukan miliknya untuk kepentingan pribadi. Namun hakim salah dalam menjatuhkan putusan tersebut, karena terdakwa sebagai Notaris tidak berwenang untuk menerima penitipan BPHTB, karena pajak tersebut adalah kewenangan penuh subyek pajak. Terdakwa menggunakan jabatannya selaku Notaris untuk dapat dipercaya oleh pembeli maupun penjual, agar dapat memberikan biaya untuk pengurusan selanjutnya, termasuk pula pajak pembelian atau BPHTB.

Vonis yang diberikan terhadap terdakwa sangat ringan terlebih vonis tersebut tidak perlu dijalankan. Tujuan pemidaan adalah untuk memberikan efek jera. Dengan putusan hakim ini, efek jera tidak ditimbulkan bagi terdakwa. Terdakwa merupakan pejabat Notaris yang mana merupakan pejabat yang disumpah dan diikat dengan kode etik profesi, untuk menjalankan jabatannya sesuai dengan Undang-Undang. Disini terdakwa telah melanggar sumpah jabatannya sebagai Notaris karena bertindak tidak jujur dan tidak amanah sesuai dengan Pasal 16 Undang-Undang Jabatan Notaris.

Tidak amanah karena terdakwa menerima penitipan pembayaran pajak BPHTB namun disalahgunakan untuk kepentingan pribadi.

Hakim mendasarkan putusannya dengan barang bukti berupa kuitansi penerimaan biaya pajak pembelian dari pembeli kepada terdakwa dan permohonan biaya yang harus dikeluarkan pembeli. Kuitansi dan permohonan biaya tersebut dikeluarkan dengan menggunakan cap dan tanda tangan terdakwa sebagai notaris. Disini terdakwa jelas salah menggunakan kewenangannya dengan menggunakan jabatannya untuk menguntungkan diri sendiri dengan melawan hukum. Karena kewenangan terdakwa sebagai notaris adalah sebatas menuangkan kehendak para pihak dalam sebuah akta otentik. Sehingga bisa dikatakan, hakim hanya mendasarkan putusannya menurut KUHP saja, tidak melihat dari sisi undang-undang jabatan notaris, karena terdakwa adalah seorang notaris. Bilamana terjadi dakwaan bahwa seorang Notaris dianggap telah melakukan tindak pidana, maka hal-hal dibawah ini dapat terjadi :

- a. Notaris tersebut telah memenuhi rumusan delik dalam Undang-Undang (sifat melawan hukum formal), sebagai dampak kriminalisasi dan penalisasi yang telah dilakukan penguasa, dalam rangka reaksi kemungkinan terjadinya penyimpangan.
- b. Dalam rangka menentukan ada atau tidak adanya tindak pidana kepada yang bersangkutan, maka proses peradilan umum akan menguji seberapa jauh syarat-syarat penentuan delik telah terpenuhi (Liliana Tedjosaputro, 1995:14)

1. Putusan Hakim Menurut Teori Kepastian Hukum Dan Teori Perbuatan Melawan Hukum Dalam Tindak Pidana Penggelapan Pajak Terhadap Notaris

Putusan Hakim menurut Sudikno Mertodikusumo adalah suatu pernyataan yang oleh Hakim, sebagai pejabat Negara yang diberi wewenang untuk itu, diucapkan dipersidangan dan bertujuan untuk mengakhiri atau menyelesaikan suatu perkara atau sengketa antara para pihak (Sudikno Mertodikusumo, 1988:167) Putusan hakim yang ideal adalah putusan yang tidak menimbulkan masalah artinya kualitas dari putusan hakim berpengaruh terhadap lingkungan masyarakat

dan kewibawaan serta kredibilitas dari lembaga peradilan.

a. Teori Kepastian Hukum

Kepastian hukum adalah kepastian Undang-Undang atau peraturan, segala macam cara, metode dan lain sebagainya harus berdasarkan Undang-Undang atau peraturan. Di dalam kepastian hukum terdapat hukum positif dan hukum tertulis. Konflik norma yang ditimbulkan dari ketidakpastian aturan dapat berbentuk kontestasi norma, reduksi norma atau distorsi norma. Kepastian hukum bukan hanya berupa Pasal-Pasal dalam Undang-Undang melainkan juga adanya konsistensi dalam putusan hakim antara putusan hakim yang satu dengan putusan hakim lainnya untuk kasus yang serupa yang telah di putuskan (Peter Mahmud Marzuki, 2008:158)

Kepastian hukum dimaksudkan bahwa setiap norma hukum itu harus dapat dirumuskan dengan kalimat-kalimat di dalamnya tidak mengandung penafsiran yang berbeda-beda. Akibatnya akan membawa perilaku patuh atau tidak patuh terhadap hukum. Dalam praktek banyak timbul peristiwa -peristiwa hukum, di mana ketika dihadapkan dengan substansi norma hukum yang mengaturnya, kadangkala tidak jelas atau kurang sempurna sehingga timbul penafsiran yang berbeda-beda yang akibatnya akan membawa kepada ketidakpastian hukum (Riduan syahrani, 1999:23).

Berdasarkan teori kepastian hukum maka Notaris apapun alasannya apabila memang terbukti melakukan tindak pidana sebagaimana diatur dalam aturan hukum pidana yang berlaku, maka berlaku juga hukuman pidana kepadanya sebagaimana yang bisa berlaku kepada orang lain non profesi Notaris, karena posisi Notaris adalah pejabat umum dimana sebagai pejabat umum tentunya seorang Notaris harus menjadi teladan dalam ketaatan hukum apalagi terhadap masyarakat yang menjadi klien atau yang meminta jasanya. Demi menjaga tegaknya kepastian hukum, Undang-Undang telah menentukan

kewenangan menjalankan keputusan terhadap suatu putusan pengadilan (Yahya Harahap,1987:15).

Dalam putusan ini, akta jual beli yang seharusnya dibuat oleh terdakwa belum bisa dibuat, karena terdakwa belum membayarkan pajak pembelian yang dititipkan kepadanya, sehingga syarat perjanjian jual beli belum dipenuhi. Pasal 91 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah, menjelaskan bahwa pejabat pembuat akta tanah/Notaris hanya dapat menandatangani akta pemindahan hak atas tanah dan/atau bangunan setelah wajib pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak. bukti pembayaran pajak diperoleh apabila pajak pembelian telah dibayarkan oleh wajib pajak. PPAT dan Notaris merupakan pekerjaan yang memiliki konsekuensi hukum masing-masing jika tidak melaksanakan tugas dan kewenangannya dengan baik.

Dalam putusan hakim ini, hakim menjatuhkan vonis terhadap terdakwa sebagai Notaris, sedangkan pajak pembelian atau BPHTB merupakan kewenangan pembeli sebagai subyek pajak. Hakim salah dalam menentukan kedudukan terdakwa sebagai Notaris atau kedudukan terdakwa bertindak sebagai person / diri sendiri. Dalam kasus ini, terdakwa menggunakan jabatannya sebagai Notaris, melalui permohonan biaya dan kuitansi penerimaan biaya dengan cap terdakwa sebagai Notaris, sedangkan dalam Pasal 15 UUJN, kewenangan Notaris hanyalah membuat akta. Sehingga putusan hakim tersebut tidak memberi kepastian bagi terdakwa, karena putusan tersebut kabur.

b. Teori Perbuatan Melawan Hukum

Dalam Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 300/Pid.B/2015/PN.Dps menyatakan bahwa terdakwa telah terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak Pidana penggelapan, sebagaimana diatur dalam Pasal 372 KUHP sebagai Notaris, bukan sebagai diri sendiri. Perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh terdakwa tidak hanya bertentangan

dengan Undang-Undang, tetapi juga berbuat atau tidak berbuat yang melanggar hak orang lain bertentangan dengan kesusilaan maupun sifat berhati-hati, kepantasan dan kepatutan dalam lalu lintas masyarakat. Terdakwa melanggar hak orang lain untuk mendapatkan sertifikat dan balik nama atas tanah . Putusan yang dijatuhkan hakim kepada terdakwa sudah memenuhi teori perbuatan melawan hukum. Dikatakan sesuai dengan teori perbuatan melawan hukum karena perbuatan terdakwa sesuai dengan rumusan delik dalam Pasal tersebut. Terdakwa juga dapat mempertanggungjawabkan perbuatannya dan mengakui perbuatannya. Berdasarkan teori Perbuatan melawan hukum dalam arti yang luas yaitu perbuatan-perbuatan yang mencakup dari salah satu perbuatan antara lain (Munir Fuady,2010:8) :

- (1) Perbuatan yang bertentangan dengan hak orang lain maka berdasarkan poin kesatu ini Notaris yang melakukan tindak pidana dapat dijatuhkan hukuman pidana kepadanya berdasarkan alasan diatas yaitu melanggar hak-hak seseorang yang diakui oleh hukum yaitu hak untuk diuruskan sertifikatnya hak dan balik nama. Dalam hal ini Notaris telah menyelahgunakan biaya pajak pembelian yang dititipkan terdakwa untuk digunakan kepentingan orang lain.
- (2) Perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukumnya sendiri, baik itu hukum tertulis maupun hukum tidak tertulis. Dalam hal ini Notaris adalah sebuah profesi mulia (*Officium nobile*) yang dianugerahi pula sebagai pejabat umum, maka sudah tentu ada kode etik yang menaunginya dan kode etik ini tentunya bukan hanya sekedar hiasan atau pelengkap saja dalam kehidupan seorang Notaris, jika seorang Notaris kemudian melanggar aturan ini dan melakukan tindak pidana yang dalam hal ini membantu dalam melakukan tindakan pidana maka walaupun tidak ada sanksi pidana didalam kode etik.

- (3) Perbuatan yang bertentangan dengan kesusilaan, manakala perbuatan tersebut mengakibatkan kerugian orang lain.
- (4) Perbuatan yang bertentangan dengan prinsip kehati-hatian atau keharusan dalam pergaulan masyarakat yang baik, yang diakui oleh masyarakat yang bersangkutan.

Notaris yang melakukan tindak pidana memang harus dihukum agar tercipta rasa keadilan didalam masyarakat bahwa hukum tidak memilih dan hukum selalu setara dalam memperlakukan orang (*equality before the law*) walaupun dia pejabat atau bukan apabila memang terbukti telah melakukan pelanggaran hukum maka selayaknya dihukum sesuai peraturan yang berlaku (Abdul Ghofur Anshori. 2009:45), maka dalam hal ini penjatuhan hukuman pidana oleh pengadilan terhadap Notaris yang telah terbukti melakukan tindakan pidana adalah sudah tepat berdasarkan teori kepastian hukum ini. Pertimbangan hakim berpangkal pada unsur-unsur Pasal 372 KUHPidana yaitu: Bahwa dalam perkara ini Notaris tersebut dapat diduga telah melakukan kesewenangan-wenangan, kelalaian karena seharusnya Notaris tersebut selaku orang yang dipercaya oleh kliennya untuk menyetorkan pembayaran pajak-pajak yang telah dipercayakan pengurusannya terhadap Notaris tersebut akan tetapi yang terjadi notaries tersebut telah sewenang-wenang dengan tidak menyetorkannya.

Di dalam UU BPHTB dikatakan Notaris hanya dapat menandatangani akta pemindahan hak atas tanah dan atau bangunan pada saat wajib pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak. Dalam UU BPHTB tersebut tidak mengatur secara jelas tentang kewajiban PPAT/Notaris dalam melihat pembayaran BPHTB tersebut. Tindakan Notaris telah melakukan perbuatan melawan hukum karena telah membuat surat setoran pajak fiktif dimana seharusnya berdasarkan Pasal 16 ayat 1 (a) UUJN Notaris harus bertindak jujur, seksama, mandiri tidak berpihak dan menjaga kepentingan pihak yang terkait

dalam perbuatan hukum. Terdakwa disini jelas sekali melanggar Pasal tersebut. Karena menggunakan barang yang bukan miliknya untuk kepentingan pribadi. Baik terdakwa sebagai Notaris maupun PPAT telah melanggar sumpah jabatannya sebagai pejabat yang diberi wewenang oleh Negara. Terdakwa juga melanggar kode etik profesi Notaris dan seharusnya diberikan sanksi.

Terdakwa telah pula melanggar asas profesionalisme dalam menjalankan jabatannya. Profesionalisme dalam profesi Notaris mengutamakan keahlian (keilmuan) seorang Notaris dalam menjalankan tugas jabatannya berdasarkan UUJN dan Kode Etik Jabatan Notaris. Tindakan profesionalitas Notaris dalam menjalankan tugas jabatannya diwujudkan dalam melayani masyarakat dan akta yang dibuat dihadapan atau oleh Notaris. Tindakan profesionalitas Notaris dalam memberikan pelayanan kepada masyarakat, maka tentunya seorang Notaris tidak boleh menyalahgunakan wewenang yang telah diberikan kepadanya berdasarkan UUJN.

Terdakwa tidak dapat mempertanggungjawabkan apa yang dititipkan kepadanya sehingga merugikan orang lain. Jadi bertanggungjawab di sini adalah kesadaran yang ada dalam diri seseorang bahwa setiap tindakannya akan mempunyai pengaruh bagi orang lain maupun bagi dirinya sendiri. Karena menyadari bahwa tindakannya itu berpengaruh terhadap orang lain maupun bagi dirinya sendiri maka ia akan berusaha agar tindakan-tindakannya hanya member pengaruh positif terhadap orang lain dari diri sendiri dan menghindari tindakan-tindakan yang dapat merugikan orang lain ataupun diri sendiri.

D. Simpulan

1. Dasar pertimbangan hakim dalam menjatuhkan sanksi pidana dalam tindak pidana penggelapan pajak bea perolehan hak atas tanah dan bangunan (BPHTB) adalah tidak tepat atau kabur., karena perbuatan terdakwa dilakukan dalam kapasitas terdakwa sebagai diri pribadi, bukan sebagai Notaris.

2. Putusan hakim tidak sesuai dengan kepastian hukum, karena hakim tidak menggunakan aturan perundang-undangan lain sebagai acuan, yaitu UUJN mengingat terdakwa adalah seorang Notaris. Putusan hakim ini, tidak memberikan kepastian hukum kepada terdakwa. Putusan hakim sesuai dengan perbuatan melawan hukum, karena semua unsure dalam delik pidana penggelapan telah terpenuhi.

E. Saran

1. Agar Notaris selaku pejabat yang telah diberikan kepercayaan oleh kliennya, harus menjaga kepercayaan tersebut dalam menjalankan jabatannya dan menjunjung tinggi kode etik Notaris dan sumpah jabatannya, karena Notaris adalah jabatan kepercayaan.
2. Bahwa pengaturan mengenai sanksi pidana belum diatur secara tegas di dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris. Untuk mencegah terjadinya kesalahan-kesalahan baik bersifat pribadi terhadap diri Notaris tersebut maupun yang menyangkut jabatannya sebaiknya di dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 diatur secara tegas mengenai sanksi pidana.

F. Daftar Pustaka

- Abdul Ghofur Anshori. 2009. *Lembaga Kenotariatan Indonesia Prespektif Hukum dan Etika*. Yogyakarta : UII Press.
- Abdulkadir Muhammad. 2004. *Hukum dan Penelitian Hukum*. Bandung : Citra Aditya Bakti.
- Andi Rahman Naim. 2013. "Dissenting Opinion Dalam Putusan Pengadilan Mengenai Tindak Pidana Penipuan Yang Dilakukan Oleh Notaris/PPAT". *Tesis*. Program Studi Kenotariatan Universitas Hasanuddin. Makasar
- Habib Adjie. 2008. *Hukum Notaris Indonesia*. Bandung : Refika Aditama.
- Hilda Shopia Wiradireja. 2015. "Pertanggungjawaban Pidana Notaris Dalam Pembuatan Akta Yang didasarkan pada Keterangan Palsu Dihubungkan Dengan Undang-Undang

Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris jo Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 dan KUHP". *Jurnal Wawasan Hukum*. Vol. 32. No.1. Februari 2015.

- Komar Andasasmita. 1981. *Notaris Dengan Sejarah, Peranan, Tugas Kewajiban, Rahasia Jabatannya*. Bandung : Sumur.
- Liliana Tedjosaputro. 1995. *Etika Profesi Notaris Dalam Penegakan Hukum Pidana*. Yogyakarta: BIGRAF Publishing
- Marihot Pahala Siahaan. 2010. *Hukum Pajak Elementer Konsep Dasar Perpajakan Indonesia*, Edisi I, Ctk. Pertama. Yogyakarta: Graha Ilmu.
- Munir Fuady. 2010. *Perbuatan Melawan Hukum, Pendekatan Kontemporer*. Bandung : Citra Adhitya Bakti.
- Peter Mahmud Marzuki. 2008. *Pengantar Ilmu Hukum*. Jakarta : Kencana Pranada Media Group.
- Pingkan Sundah. 2014. "Tinjauan Yuridis terhadap Tidak dilaksanakannya Kewajiban Jabatan Notaris menurut Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014". *Jurnal Lex Societatis*. Vol. II/ Nomor 4/Mei/ 2014.
- Rianto Adi. 2003. *Metode Penelitian Sosial dan Hukum*. Bandung : Garamit.
- Riduan Syahrani. 1999. *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*. Bandung : Citra Aditya Bakti.
- Roeslan Saleh. 1983. *Mengadili sebagai Pergulatan Kemanusiaan*. Jakarta : Aksara Baru.
- Rusli Muhammad. 2010. *Hukum Acara Pidana Kontemporer*. Bandung : Citra Aditya Bakti.
- Sudikno Mertodikusumo. 1988. *Hukum Acara Perdata*. Yogyakarta: Liberty.
- Suharsini Arikunto. 2002. *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek*. Jakarta : Rieneka Cipta.
- Sutrisno Hadi. 1989. *Metodologi Research*. Yogyakarta : Andi Offset.
- Yahya Harahap. 1987. *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, Jakarta : Gramedia Pustaka Utama.