



SKRIPSI

Judul:

PENERAPAN PRINSIP KEHATI-HATIAN OLEH
NOTARIS DI DALAM MENERIMA UANG PEMISAH
SERTIFIKAT DAN PEMBAYARAN BPHTB (STUDI
PUTUSAN PENGADILAN TINGGI NOMOR
285/PID/2021/PT BDG)

Disusun oleh:

KENZODHY ARMANDO SYAHPUTRA
NIM. 205180200

PROGRAM STUDI HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS TARUMANAGARA
2024

**PENERAPAN PRINSIP KEHATI-HATIAN OLEH
NOTARIS DI DALAM MENERIMA UANG
PEMISAH SERTIFIKAT DAN PEMBAYARAN
BPHTB (STUDI PUTUSAN PENGADILAN
TINGGI BANDUNG NOMOR 285/PID/2021/PT BDG)**

SKRIPSI

Diajukan untuk Memenuhi Salah Satu Syarat Guna Memperoleh Gelar Sarjana
Hukum di Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara

Oleh:

Nama : Kenzodhy Armando Syahputra

N.I.M : 205180200

FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS TARUMANAGARA
JAKARTA
2024

Pengesahan

Nama : KENZODHY ARMANDO SYAHPUTRA
NIM : 205180200
Program Studi : HUKUM
Judul Skripsi : PENERAPAN PRINSIP KEHATI-HATIAN OLEH NOTARIS DI DALAM MENERIMA UANG PEMISAH SERTIFIKAT DAN PEMBAYARAN BPHTB (STUDI PUTUSAN) PENGADILAN TINGGI NOMOR 285/PID/2021/PT BDG
Title : IMPLEMENTATION OF PRUDENTIAL PRINCIPLES BY NOTARIES IN RECEIVING CERTIFICATE SEPARATION MONEY AND PAYMENT OF BPHTB (STUDY OF DECISION) OF HIGH COURT NUMBER 285/PID/2021/PT BDG

Skripsi ini telah dipertahankan di hadapan Dewan Penguji Program Studi HUKUM Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara pada tanggal 19-Desember-2023.

Tim Penguji:

1. AMAD SUDIRO, S.H., M.H., M.M., Dr., MKn., Prof
2. R. RAHADITYA, S.H., M.H., Dr.
3. HERY FIRMANSYAH, Dr. S.H., M.Hum., MPA.

Yang bersangkutan dinyatakan: **LULUS.**

Pembimbing:
R. RAHADITYA, S.H., M.H., Dr.
NIK/NIP: 10007001



Jakarta, 19-Desember-2023

Ketua Program Studi



RUGUN ROMAIDA HUTABARAT, S.H., M.H.

Persetujuan

Nama : KENZODHY ARMANDO SYAHPUTRA
NIM : 205180200
Program Studi : HUKUM
Judul : PENERAPAN PRINSIP KEHATI-HATIAN OLEH
NOTARIS DI DALAM MENERIMA UANG
PEMISAH SERTIFIKAT DAN PEMBAYARAN
BPHTB (STUDI PUTUSAN PENGADILAN
TINGGI NOMOR 285/PID/2021/PT BDG)

Skripsi ini disetujui untuk diuji

Jakarta, 30-November-2023

Pembimbing:
R. RAHADITYA, S.H., M.H., Dr.
NIK/NIP: 10007001



Abstrak

Penelitian ini membahas penerapan prinsip kehati-hatian oleh notaris dalam menerima uang pemisahan sertifikat tanah dan pembayaran BPHTB. Sebagai pejabat publik, notaris memiliki peran penting dalam memberikan kepastian dan perlindungan hukum kepada masyarakat. Dalam menjalankan tugasnya, notaris harus menjaga integritas dan kepercayaan masyarakat dengan mematuhi UUDN dan PMPJ. Penelitian ini menggunakan metode yuridis-normatif dengan pendekatan Undang-Undang dan pendekatan kasus. Analisis data dilakukan secara kualitatif. Dalam penerimaan uang titipan, notaris harus memastikan identitas klien, memverifikasi data dengan teliti, dan menjaga transparansi serta akuntabilitas. Meskipun tidak ada aturan eksplisit yang memperbolehkan notaris menerima pembayaran pajak BPHTB, diketahui beberapa kasus menunjukkan notaris menerima uang titipan dari klien untuk pembayaran pajak tersebut, meskipun hal ini berada di luar kewenangan formal. Tanggung jawab notaris didasarkan pada prinsip kesalahan, yang mencakup adanya perbuatan, unsur kesalahan, kerugian, dan hubungan kausalitas. Kesalahan notaris dapat melibatkan tanggung jawab perdata, administratif, dan pidana. Oleh karena itu penerapan prinsip kehati-hatian, integritas moral, dan kepatuhan terhadap hukum adalah kunci untuk menjaga tanggung jawab notaris dan kepercayaan masyarakat pada profesi tersebut. Berdasarkan penelitian ini, diharapkan agar notaris mematuhi prinsip kehati-hatian, memahami batas wewenangnya, dan menghadapi pertanggungjawaban sesuai dengan hukum yang berlaku. Pengawasan ketat dan sanksi tegas diperlukan untuk menciptakan kesadaran dan efek jera bagi notaris. Regulasi terkait peran notaris dalam pembayaran pajak perlu ditinjau ulang, dan masyarakat perlu diberi penyuluhan mengenai pembayaran BPHTB agar dapat mencegah risiko permasalahan dengan notaris.

Kata kunci: Notaris, Prinsip Kehati-hatian, Uang Pemisah Sertifikat, BPHTB

Abstract

This research explores the implementation of the prudence principle by notaries in handling land certificate separation fees and BPHTB payments. As public officials, notaries play a crucial role in providing legal certainty and protection to the public. In executing their duties, notaries must maintain integrity and public trust by adhering to UUJN (Notary Law) and PMPJ (Principle of Recognizing Service Users). The study employs a juridical-normative method with legal and case-based approaches, conducting qualitative data analysis. In the acceptance of entrusted funds, notaries are required to ensure client identities, meticulously verify data, and maintain transparency and accountability. Although there is no explicit rule allowing notaries to accept BPHTB payments, some cases indicate notaries receiving funds from clients for these payments, albeit beyond their formal jurisdiction. Notarial responsibilities are based on the principle of error, encompassing actions, elements of fault, losses, and causality. Notarial errors can result in civil, administrative, and criminal liabilities. Therefore, the application of prudence, moral integrity, and compliance with the law are pivotal in preserving notarial responsibilities and public trust in the profession. This study emphasizes the importance of notaries adhering to prudence, understanding their boundaries, and facing legal accountability. Strict supervision and stringent penalties are necessary to raise awareness and deter notarial misconduct. Regulations concerning the notary's role in tax payments need reassessment, and the public should be educated about BPHTB payments to prevent issues with notaries.

Keywords: Notary, Prudence Principle, Certificate Separation Funds, BPHTB

Kata Pengantar

Segala puji dan syukur saya panjatkan kehadirat Allah SWT atas limpahan ridho dan karunia-Nya sehingga saya dapat menyelesaikan skripsi ini sampai dengan selesai. Adapun skripsi yang saya buat ini memiliki judul yaitu “PENERAPAN PRINSIP KEHATI-HATIAN OLEH NOTARIS DI DALAM MENERIMA UANG PEMISAH SERTIFIKAT DAN PEMBAYARAN BPHTB (STUDI PUTUSAN PENGADILAN TINGGI BANDUNG NOMOR 285/PID/2021/PT BDG)”. Tujuan dalam pembuatan skripsi ini yaitu dalam rangka memenuhi persyaratan dalam meraih gelar Sarjana Hukum (S.H) pada Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara.

Penulis sangat berterima kasih kepada pihak-pihak yang telah membantu dan memberi dukungan kepada penulis selama proses penulisan skripsi ini hingga skripsi ini dapat diselesaikan. Penulis menyadari bahwa dalam penulisan skripsi ini masih banyak terdapat kekurangan, oleh karena itu penulis sangat mengharapkan saran dan masukan agar dapat digunakan untuk perbaikan, serta penulis berharap agar skripsi ini dapat dijadikan referensi bagi pembaca, sehingga dapat bermanfaat bagi pihak pembaca dan khususnya penulis. Dalam penyusunan skripsi ini penulis banyak mendapatkan bimbingan dan saran serta bantuan baik secara moril maupun materil dari berbagai pihak, sehingga skripsi ini dapat terselesaikan dengan baik dan lancar. Oleh karena itu, pada kesempatan ini penulis mengucapkan terima kasih kepada:

1. Allah SWT, yang telah memberikan Rahmat dan karunia-Nya sehingga skripsi ini dapat berjalan dengan lancar.
2. Kepada Bapak Prof. Dr. Ir. Agustinus Purna Irawan, M.T., M.M.,I.P.U., ASEAN Eng. selaku Rektor Universitas Tarumanagara.
3. Kepada Bapak Prof. Dr. Amad Sudiro, S.H., M.H., M.M., M.Kn., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara.

4. Kepada Bapak Dr. R. Rahaditya, S.H., M.H. selaku Dosen Pembimbing Skripsi, terimakasih telah memberikan masukan, bimbingan, pengarahan, dan penulis sangat merasa dipermudah selama masa bimbingan hingga sampai skripsi ini selesai.
5. Kepada Ibu Rugun Romaidah, S.H., M.H. selaku Kepala Program Studi Strata Satu (S1) Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara.
6. Kepada Ibu Christine S. T. Kansil., S.H., M.H., selaku Kepala Laboratorium Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara.
7. Kepada Bapak Dr. R. Rahaditya, S.H., M.H., dan Ibu Rugun Romaidah, S.H., M.H., serta Bapak Ade Adhasi, S.H., M.H., selaku dosen penguji dalam Seminar Proposal yang telah memberikan arahan dan saran kepada penulis terhadap proses penyusunan proposal skripsi.
8. Kepada Bapak Dr. R. Rahaditya, S.H., M.H., dan Bapak Prof. Dr. Amad Sudiro, S.H., M.H., M.M., M.Kn., serta Bapak Dr. Hery Firmansyah, S.H., M.Hum., MPA selaku dosen penguji dalam Ujian Skripsi yang telah memberikan arahan dan saran kepada penulis terhadap proses penyusunan skripsi.
9. Kepada Seluruh Staff Perpustakaan, Staff Laboratorium, Pengurus, dan Karyawan Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara.
10. Kepada Kedua Orang Tuaku, Papa dan Mama yang paling tersayang dan tercinta serta saudara dan saudariku Kevin Aldriano Syaputra dan Kenny Alvita Syahputri yang telah memberikan semangat, dukungan, perhatian

serta doa yang tiada hentinya kepada penulis selama masa perkuliahan di Fakultas Hukum Universitas Taramanagara.

11. Kepada Fadillah Saputri, yang telah selalu menemani, membantu, memberikan semangat, dukungan dan perhatian penuh khususnya selama penyusunan skripsi ini.
12. Kepada Bapak Agus Trisaka, S.H., M.Kn., BKP. selaku narasumber atas ketersediaannya untuk melakukan wawancara dengan Penulis dalam penyusunan skripsi ini.
13. Kepada Bapak Tommy Graha Putra, S.H., M.Kn. selaku narasumber atas ketersediaannya untuk melakukan wawancara dengan Penulis dalam penyusunan skripsi ini.
14. Kepada seluruh pihak yang tidak tertulis namanya yang Penulis yakini telah sangat banyak membantu penulis dalam proses penyusunan skripsi ini, baik secara langsung maupun tidak langsung.

Jakarta, 30-November-2023

Penulis



Kenzodhy Armando Syahputra

Pernyataan

Nama : KENZODHY ARMANDO SYAHPUTRA
NIM : 205180200
Program Studi : HUKUM
Judul : PENERAPAN PRINSIP KEHATI-HATIAN OLEH
NOTARIS DI DALAM MENERIMA UANG PEMISAH
SERTIFIKAT DAN PEMBAYARAN BPHTB (STUDI
PUTUSAN PENGADILAN TINGGI BANDUNG
NOMOR 285/PID/2021/PT BDG)

Dengan ini menyatakan bahwa Skripsi ini merupakan hasil kerja saya sendiri di bawah bimbingan Tim Pembimbing dan bukan hasil plagiasi dan/atau kegiatan curang lainnya.

Jika saya melanggar pernyataan ini, maka saya bersedia dikenakan sanksi sesuai aturan yang berlaku di Universitas Tarumanagara.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya, untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

Jakarta, 30-November-2023
Yang menyatakan



KENZODHY ARMANDO SYAHPUTRA
NIM. 205180200

Daftar Isi

Halaman Judul.....	i
Pengesahan.....	iii
Persetujuan	iv
Abstrak.....	v
<i>Abstract.....</i>	<i>vi</i>
Kata Pengantar.....	vii
Orisinalitas.....	x
Daftar Isi	xi
Daftar Singkatan	xiii
Daftar Lampiran	xiv
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Penelitian.....	1
B. Permasalahan	7
C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian	7
D. Kerangka Konseptual.....	8
E. Metode Penelitian	11
F. Sistematika Penulisan	15
BAB II KERANGKA TEORETIS	17

A.	Tinjauan Umum Tentang Notaris	17
B.	Teori Kehati-hatian	20
C.	Teori Tanggung Jawab Hukum	22
D.	Teori Kewenangan	26
BAB III DATA HASIL PENELITIAN		30
A.	Kasus Posisi	30
B.	Hasil Wawancara	34
1.	Akademisi	34
2.	Praktisi	36
BAB IV ANALISIS PERMASALAHAN		40
A.	Penerapan Prinsip Kehati-hatian oleh Notaris di Dalam Menerima Uang Pemisah Sertifikat dan Pembayaran BPHTB	40
B.	Kewenangan Notaris untuk Menerima dan Membayarkan Uang Pajak BPHTB ke Kas Negara	48
C.	Tanggung Jawab Notaris atas Penggelapan Terkait Uang Titipan Pembayaran	61
BAB V PENUTUP		73
A.	Kesimpulan	73
B.	Saran	74
DAFTAR PUSTAKA		
DAFTAR LAMPIRAN		

Daftar Singkatan

UU	Undang-Undang
UU RI	Undang-Undang Republik Indonesia
UUJN	Undang-Undang Jabatan Notaris
BPHTB	Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan
UU PDRD	Undang-Undang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah
KBBI	Kamus Besar Bahasa Indonesia
KUHP	Kitab Undang-Undang Hukum Pidana
KUHPer	Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
PPh	Pajak Penghasilan
PPAT	Pejabat Pembuat Akta Tanah
PNBP	Penerima Negara Bukan Pajak
ZNT	Zona Nilai Tanah
HSJ	H. Surjadi Jasin
AP	Andrew Purnomo
PMPJ	Prinsip Mengenali Pengguna Jasa

Daftar Lampiran

Lampiran 1	Daftar Riwayat Hidup
Lampiran 2	Surat Tugas Dosen Pembimbing
Lampiran 3	Rekap Bimbingan Skripsi
Lampiran 4	Surat Keterangan Turnitin Skripsi
Lampiran 5	Bukti Publikasi Jurnal Layak Terbit
Lampiran 6	Permohonan Wawancara
Lampiran 7	Keterangan Wawancara
Lampiran 8	Putusan