

## **BAB II**

### **TINJAUAN PUSTAKA**

#### **A. Tinjauan Tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah**

##### **1. Pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah**

Istilah pejabat umum diberikan terhadap PPAT yang secara normatif diatur dalam Pasal 1 ayat 4 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang berkaitan dengan tanah yang menyebutkan bahwa:

“Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang selanjutnya disebut PPAT adalah pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan hak atas tanah dan akta pemberian kuasa membebankan hak tanggungan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.”<sup>47</sup>

Selanjutnya pengertian PPAT sebagai pejabat umum juga ditemukan dalam Pasal 1 butir 24 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang berbunyi: “Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut sebagai PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu.”

Sedangkan di dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menyebutkan bahwa: “Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan data perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan

---

<sup>47</sup> Boedi Harsono, *Op.Cit.*, hlm. 159.

jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku”.

Untuk menjamin kepastian hukum di bidang pertanahan, khususnya tentang pemilikan hak atas tanah yang dimiliki oleh seseorang atau badan hukum, maka kegiatan pendaftaran tanah menjadi penting dan mutlak dilaksanakan. Hal ini menjadi dasar Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria yang menghendaki diselenggarakannya pendaftaran tanah guna menjamin kepastian hukum kepemilikan hak atas tanah.

Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, pelaksanaan pendaftaran tanah diselenggarakan oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam melaksanakan pendaftaran tanah dibantu oleh PPAT dan pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu.

Tugas PPAT membantu kepala Kantor Pertanahan harus diartikan dalam rangka pelaksanaan kegiatan pendaftaran tanah yang dalam Pasal 6 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 ditugaskan kepada Kepala Kantor Pertanahan. Dalam melaksanakan tugasnya mendaftarkan Hak Tanggungan dan memelihara data yuridis yang sudah terkumpul dan disajikan di Kantor Pertanahan, disebabkan karena pembebanan dan pemindahan hak diluar lelang, Kepala Kantor Pertanahan mutlak memerlukan data yang harus disajikan dalam bentuk akta yang hanya boleh dibuat oleh seorang PPAT.

Berbeda dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 di atas yang secara tegas disebutkan bahwa PPAT adalah pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat suatu akta yang menyangkut hak atas tanah, dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 lebih dipertegas lagi kewenangan PPAT. Dengan diberi kedudukan sebagai pejabat umum, mempunyai implikasi pada bentuk akta yang dibuatnya, yakni akta otentik sebagaimana yang ditegaskan dalam Pasal 1 butir 1 PP Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas PP Nomor 37 Tahun 1998 bahwa: “Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.” Dari uraian di atas jelas terlihat kedudukan PPAT yaitu sebagai pejabat umum. Daerah kerja PPAT berdasar Pasal 1 ayat (8) PP Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas PP Nomor 37 Tahun 1998 adalah suatu wilayah yang menunjukkan kewenangan seorang PPAT untuk membuat akta mengenai hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang terletak di dalamnya.

Kedudukan PPAT dalam membuat akta otentik, lebih dikhususkan, seperti yang secara tegas diamanatkan oleh undang-undang yaitu akta-akta yang menyangkut tanah. Akta PPAT merupakan salah satu sumber dalam butir pemeliharaan pendaftaran tanah di Indonesia. Oleh karena itu peranan menjadi sangat penting dalam pendaftaran tanah. Apabila ditinjau

dari bentuk aktanya, maka akta PPAT dibuat dengan bentuk yang ditetapkan oleh menteri yaitu Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) Nomor 3 Tahun 1997 Pasal 21 ayat (1) PP Nomor 37 Tahun 1998.

## **2. Tugas Pokok dan Kewenangan PPAT**

PPAT merupakan pejabat umum yang ditunjuk oleh pemerintah untuk melakukan tugas pokok sebagaimana diatur dalam Pasal 2 ayat (1) dan (2) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, adalah melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.

Pasal 2 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, merupakan cakupan tugas pokok PPAT yaitu melaksanakan sebagian pendaftaran tanah yang membuat akta sebagai bukti telah dilakukan perbuatan hukum sehingga terjadi perubahan yuridis terhadap hak atas tanah, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perubahan hak itu.<sup>48</sup>

---

<sup>48</sup> Bachtiar Effendi, *Kumpulan Tulisan Tentang Tanah*, (Bandung: Alumni, 1993), hlm. 95.

Perbuatan hukum yang memerlukan akta yang menjadi bagian tugas PPAT adalah:<sup>49</sup>

- a. Jual beli;
- b. Tukar menukar;
- c. Hibah;
- d. Pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng);
- e. Pembagian hak bersama;
- f. Pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas tanah Hak Milik;
- g. Pemberian hak tanggungan;
- h. Pemberian kuasa membebaskan hak tanggungan.

Akta yang dibuat oleh PPAT merupakan bukti telah dilaksanakannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun. Untuk melaksanakan tugas pokok yang disebut di atas, seorang PPAT mempunyai kewenangan membuat akta otentik mengenai semua perbuatan hukum mengenai hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang terletak di dalam daerah kerjanya.<sup>50</sup> Akta tukar-menukar, akta pemasukan ke dalam perusahaan, dan akta pembagian hak bersama. Mengenai beberapa hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang tidak semuanya terletak di dalam daerah kerja seorang PPAT dapat dibuat oleh PPAT yang daerah kerjanya meliputi salah satu bidang tanah dan atau satuan rumah susun yang haknya menjadi onyek perbuatan hukum dalam akta.

---

<sup>49</sup> Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, Pasal 2 Ayat (2).

<sup>50</sup> *Ibid*, Pasal 3 Ayat (1).

Berdasarkan Pasal 6 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, syarat untuk dapat diangkat menjadi PPAT, adalah:

- a. Warga Negara Indonesia;
- b. Berusia paling rendah 22 (dua puluh dua) tahun;
- c. Berkelakuan baik yang dinyatakan dengan surat keterangan yang dibuat oleh Instansi Kepolisian setempat;
- d. Tidak pernah dijatuhi pidana penjara berdasarkan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap karena melakukan tindak pidana yang diancam dengan pidana penjara 5 (lima) tahun atau lebih;
- e. Sehat jasmani dan rohani;
- f. Berijazah sarjana hukum dan lulusan jenjang strata dua kenotariatan atau lulusan program pendidikan khusus PPAT yang diselenggarakan oleh kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintah di bidang agrarian/pertanahan;
- g. Lulus ujian yang diselenggarakan oleh kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintah di bidang agrarian/pertanahan; dan
- h. Telah menjalani magang atau nyata-nyata telah bekerja sebagai karyawan pada kantor PPAT paling sedikit 1 (satu) tahun, setelah lulus pendidikan kenotariatan.

PPAT hanya berwenang membuat akta yang mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang terletak di dalam daerah kerjanya. Daerah kerja PPAT adalah satu wilayah kerja Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota, yang menunjukkan kewenangan seorang PPAT untuk membuat akta mengenai hak atas tanah dan Hak Milik Satuan Rumah Susun yang terletak di dalamnya. Pelanggaran terhadap ketentuan ini mengakibatkan akturnya tidak sah dan tidak dapat digunakan sebagai dasar pendaftaran hak atas tanah pada Kantor Pertanahan, dengan ada pengecualian yang ditetapkan dalam Pasal 4 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.<sup>51</sup>

Kewenangan PPAT dalam menjalankan tugas jabatannya erat kaitannya dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, karena seorang PPAT apabila telah menandatangani akta-akta peralihan hak atas tanah yang dibuatnya harus menyampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan, agar dapat segera dilaksanakan proses pendaftarannya. Ketentuan tersebut sesuai dengan Pasal 40 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, yang berbunyi:

“Selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal ditandatanganinya akta yang bersangkutan, PPAT wajib menyampaikan akta yang dibuatnya berikut dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan untuk di daftar”.<sup>52</sup>

---

<sup>51</sup> *Ibid*, Pasal 4 ayat (2).

<sup>52</sup> Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 40 ayat (1).

Dokumen-dokumen yang disampaikan itu dirinci dalam Pasal 103 ayat (2) dan ayat (3) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah; salah satu dokumen yang wajib disampaikan dalam hal pemindahan hak atas tanah bidang tanah yang sudah bersertifikat atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 103 ayat (2) huruf I adalah “bukti pelunasan pembayaran PPh sebagaimana dimaksud Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 1994 dan Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1996, dalam hak pajak tersebut terutang.<sup>53</sup>

### **3. Pelaksanaan Tugas PPAT**

Sebelum menjalankan jabatannya, PPAT wajib mengangkat sumpah jabatannya dihadapan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota di daerah kerja PPAT yang bersangkutan, dalam waktu sebulan setelah pengambilan sumpah jabatan, PPAT wajib menyampaikan alamat kantornya, contoh tanda tangan, contoh paraf, dan teraan cap/stempel jabatannya kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi, Bupati/Walikota, Kepala Daerah Tingkat II, Kantor Pengadilan Negeri, dan Kepala Kantor Pertanahan yang wilayahnya meliputi daerah kerja PPAT yang bersangkutan.

Selain itu, dalam waktu sebulan sejak pengambilan sumpah jabatan maka PPAT waji melaksanakan jabatannya secara nyata. Dalam

---

<sup>53</sup> Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 103.



melaksanakan tugasnya PPAT wajib melaksanakan jabatannya secara nyata. Dalam melaksanakan tugasnya PPAT harus berkantor di satu kantor dalam daerah kerjanya. Namun untuk menjangkau dan memberikan pelayanan kepada masyarakat yang jauh dari kantor PPAT, maka PPAT dapat melaksanakan jabatannya di luar kantor sepanjang masih dalam wilayah kerja PPAT yang telah ditentukan. PPAT harus membuat satu buku daftar untuk semua akta yang dibuatnya.

PPAT wajib mengirim laporan bulanan mengenai akta yang dibuatnya, yang diambil dari buku daftar akta PPAT kepada Kepala Kantor Pertanahan dan kantor-kantor lain sesuai dengan ketentuan Undang-Undang atau Peraturan Pemerintah yang berlaku selambat-lambatnya tanggal 10 bulan berikutnya. Ketentuan Undang-Undang atau Peraturan Pemerintah yang berlaku antara lain ketentuan Undang-Undang Perpajakan, yang mewajibkan PPAT mengirim laporan kepada Kantor Pelayanan Pajak maupun Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan setempat.

#### **4. Bentuk Akta PPAT**

Akta PPAT dibuat dengan bentuk yang ditetapkan oleh Menteri Agraria, untuk memenuhi syarat otentiknya suatu akta, maka akta PPAT wajib ditentukan bentuknya oleh Menteri. Akta PPAT dibuat dalam bentuk asli dalam 2 (dua) lembar, yaitu lembar pertama sebanyak 1 (satu) rangkap disimpan oleh PPAT yang bersangkutan, dan lembar kedua sebanyak 1 (satu) rangkap atau lebih menurut banyaknya hak atas tanah atau Hak

Milik Atas Satuan Rumah Susun yang menjadi objek perbuatan hukum dalam akta, yang disampaikan kepada Kantor Pertanahan untuk keperluan pendaftaran, atau dalam hal akta tersebut mengenai pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan, disampaikan kepada pemegang kuasa untuk dasar pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan, dan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dapat diberikan salinannya.<sup>54</sup>

Akta PPAT harus dibacakan dan dijelaskan isinya kepada para pihak dengan dihadiri oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi sebelum ditandatangani sekerika itu juga oleh para pihak, saksi-saksi, dan PPAT. Untuk pemenuhan sifat otentik dari akta, pembacaan dilakukan sendiri oleh PPAT. Penandatanganan para pihak, saksi, dan oleh PPAT, dilakukan segera setelah pembacaan akta dimaksud.<sup>55</sup>

##### **5. Fungsi Akta PPAT dan Pendaftaran Dalam Peralihan Hak**

Akta PPAT merupakan salah satu sumber data bagi pemeliharaan data pendaftaran tanah, maka wajib dibuat sedemikian rupa sehingga dapat dijadikan dasar yang kuat untuk pendaftaran pemindahan dan pembebanan hak yang bersangkutan. Oleh karena itu PPAT bertanggung jawab untuk memeriksa syarat-syarat untuk sahnya perbuatan hukum yang bersangkutan.

Perbuatan hukum pemindahan hak dalam Hukum anah Nasional yang memakai dasar hukum adat, sifatnya tunai. Dengan dilakukannya perbuatan hukum yang bersangkutan hak atas tanah yang menjadi objek

---

<sup>54</sup> Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 21 ayat (1), (3), beserta penjelasannya.

<sup>55</sup> *Ibid*, Pasal 22, beserta penjelasannya.

berpindah kepada penerima hak. Pemindahan haknya hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta PPAT. Dengan demikian akta PPAT merupakan syarat bagi pendaftaran pemindahan haknya.

## **6. Tanggung Jawab PPAT**

Seperti yang diuraikan sebelumnya bahwa PPAT mempunyai tugas pokok membuat akta untuk dijadikan dasar pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah. Setiap peralihan hak perlu didaftarkan agar memperoleh sertifikat sebagai tanda bukti hak yang kuat, maka diperlukan akta PPAT karena akta PPAT merupakan syarat mutlak untuk pendaftaran peralihan tersebut.

Akta PPAT sebagai tanda bukti berfungsi untuk memastikan suatu peristiwa hukum, dengan tujuan untuk menghindarkan sengketa, maka dari itu pembuat akta harus sedemikian rupa sehingga apa yang ingin dibuktikan itu dapat diketahui dengan mudah dari akta yang dibuat, jangan sampai akta memuat rumusan-rumusan yang dapat menimbulkan sengketa karena tidak lengkap dan tidak jelas.<sup>56</sup> Hal tersebut sebagaimana diatur dalam Pasal 24 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, yaitu ketentuan-ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara pembuatan akta PPAT diatur dalam peraturan perundang-undangan mengenai pendaftaran tanah. Hal ini disebabkan oleh karena akta PPAT tersebut akan dipergunakan sebagai bukti otentik mengenai perbuatan hukum yang mengakibatkan perubahan

---

<sup>56</sup> Effendi Perangin, *Kumpulan Kuliah Pembuatan Akta*, (Jakarta: Esa Suandi, 1981), hlm 27.

data yuridis pendaftaran tanah. Dalam peraturan ini ditekankan beberapa aspek dari perubahan hukum tersebut yang kejelasannya menjadi tanggung jawab PPAT yaitu:

- a. Mengenai kebenaran dari kejadian yang termuat dalam akta, misalnya mengenai jenis perbuatan hukum yang dimaksud oleh para pihak mengenai sudah dilakukannya pembayaran dalam jual-beli dan lain sebagainya;
- b. Mengenai obyek perbuatan hukum baik data fisik maupun data yuridisnya;
- c. Mengenai identitas para penghadap yang merupakan pihak-pihak yang melakukan perbuatan hukum.

## **B. Tinjauan Umum Mengenai Akta**

### **1. Pengertian Akta**

Menurut Sudikno Mertokusumo, akta adalah surat yang diberi tanda tangan, yang memuat peristiwa, hak atau perikatan yang dibuat sejak semula yang disengaja untuk pembuktian, jadi untuk dapat digolongkan dalam pengertian akta maka surat harus ditandatangani, seperti yang diisyaratkan dalam Pasal 1869 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (selanjutnya disebut KUHPerdata) bahwa suatu akta yang karena tidak berkuasa atau tidak cakupnya pegawai dimaksud di atas atau karena suatu cacat dalam bentuknya, tidak dapat diperlakukan sebagai akta otentik namun demikian mempunyai kekuatan sebagai tulisan di bawah tangan jika ia ditandatangani oleh para pihak. Keharusan ditandatanganinya suatu

akta didasarkan pada ketentuan Pasal 1869 KUHPerdara, dengan tujuan untuk mengindividualisir suatu akta sehingga dapat membedakan dari satu akta dengan yang lainnya.

Menurut Subekti, akta adalah tulisan yang ditandatangani dan dipersiapkan, dibuat untuk dipergunakan sebagai alat bukti bagi kepentingan orang untuk siapa akta itu dibuat.<sup>57</sup>

## 2. Jenis Akta

### a. Akta Dibawah Tangan

Akta dibedakan menjadi dua macam, yaitu akta dibawah tangan dan akta otentik.<sup>58</sup> Menurut Mariam Darus Badruzaman, akta dibawah tangan adalah akta yang sengaja dibuat untuk pembuktian oleh para pihak tanpa bantuan dari seorang pejabat yang berwenang, jadi semata-mata dibuat oleh para pihak yang berkepentingan, maka untuk akta dibawah tangan cara pembuatan atau terjadinya tidak dilakukan oleh dan atau dihadapan pejabat umum, tetapi cukup oleh pihak yang berkepentingan saja.<sup>59</sup>

Sedangkan dalam pasal 1874 KUHPerdara, akta diterangkan bahwa tulisan dibawah tangan dianggap akta yang ditandatangani dibawah tangan, surat-surat, register-register, serta surat-surat urusan rumah tangga dan lain-lain, tulisan yang dibuat tanpa perantaraan seorang pejabat umum.

---

<sup>57</sup> Subekti, *Aneka Perjanjian*, (Bandung: Alumni, 1981), hlm. 67.

<sup>58</sup> Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, (Yogyakarta: Liberty, 1993), hlm. 127.

<sup>59</sup> Mariam Darus Badruzaman, *Perjanjian Kredit Bank*, (Medan: Alumni, 1989), hlm. 110.

## **b. Akta Otentik**

Akta otentik adalah akta yang dibuat oleh pejabat yang diberi wewenang untuk itu oleh penguasa menurut ketentuan-ketentuan yang telah ditetapkan baik dengan maupun tanpa bantuan dari yang berkepentingan, yang mencatat apa yang dimintakan untuk dimuat didalamnya oleh yang berkepentingan.<sup>60</sup> Dalam pasal 1868 KUHPerdara yang berbunyi:

“Suatu akta otentik adalah suatu akta yang di dalamnya bentuk yang ditentukan oleh Undang-Undang, dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu ditempat di mana akta dibuatnya.”

Akta otentik merupakan bukti yang mengikat yang berarti kebenaran dari hal-hal yang tertulis dalam akta tersebut harus diakui oleh hakim, yaitu akta tersebut dianggap benar selama kebenarannya itu tidak ada pihak lain yang dapat membuktikan sebaliknya. Sebaliknya, akta di bawah tangan dapat menjadi alat pembuktian yang sempurna terhadap orang yang menandatangani serta para ahli warisnya dan orang-orang yang mendaftarkan hak darinya hanya apabila tandatangan dalam akta dibawah tangan tersebut diakui oleh orang terhadap siapa tulisan itu hendak dipakai.

Dengan demikian ada 3 (tiga) syarat yang harus dipenuhi untuk dikategorikan sebagai akta otentik, yaitu sebagai berikut.<sup>61</sup>

---

<sup>60</sup> Subekti, *Op.Cit.*, hlm 68

<sup>61</sup> Habib Adjie, *Hukum Notaris Indonesia*, (Bandung: PT Refika Aditama, 2008), hlm. 127.

- 1) Akta itu harus dibuat oleh (*door*) atau dihadapan (*ten overstaan*) seorang Pejabat Umum. Akta yang dibuat oleh (*door*) Pejabat Umum, disebut Akta Relaaas atau Akta Berita Acara yang berisi berupa uraian dari Pejabat Umum yang dilihat dan disaksikan Pejabat Umum sendiri atas permintaan para pihak, agar tindakan atau perbuatan para pihak yang dilakukan dituangkan ke dalam bentuk akta otentik.
- 2) Akta itu harus dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-Undang yaitu akta yang dibuat oleh atau dihadapan Pejabat Umum dalam bentuk yang sudah ditentukan oleh Undang-Undang.
- 3) Pejabat yang membuat akta mempunyai kewenangan untuk membuat akta itu.

### **3. Kekuatan Pembuktian Akta Otentik**

Menurut pendapat umum yang dianut pada setiap akta otentik demikian juga pada akta Notaris mempunyai 3 (tiga) kekuatan pembuktian yaitu:<sup>62</sup>

#### **a. Lahiriah (*Uitwendige Bewijskracht*)**

Jika dilihat dari luarnya (lahirnya) sebagai akta otentik serta sesuai dengan aturan hukum yang sudah ditentukan mengenai syarat akta otentik, maka akta tersebut berlaku sebagai akta otentik, sampai terbukti selamanya, artinya sampai ada

---

<sup>62</sup> Sjaifurrachman, *Aspek Pertanggungjawaban Notaris dalam Pembuatan Akta*, (Bandung: CV. Mandar Maju, 2011), hlm.115.

yang membuktikan bahwa akta tersebut bukan akta otentik secara lahiriah.

#### **b. Kekuatan Pembuktian Formal**

Dengan akta otentik ini dibuktikan bahwa apa yang dinyatakan dan dicantumkan dalam akta ini adalah merupakan uraian kehendak pihak-pihak, itulah kehendak pihak-pihak yang dinyatakan dalam akta itu oleh atau dihadapan pejabat yang berwenang dalam menjalankan jabatannya. Dalam arti formil akta otentik menjamin kebenaran:

- 1) Tanggal
- 2) Tanda tangan
- 3) Komparan
- 4) Tempat akta dibuat.

Dalam arti formal pula akta otentik membuktikan kebenaran dari apa yang disaksikan yaitu yang dilihat, didengar dan dialami sendiri sebagai pejabat umum dalam menjalankan jabatannya.

#### **c. Kekuatan Pembuktian Materiil**

Kepastian tentang materi suatu akta sangat penting, bahwa apa yang tersebut dalam akta merupakan pembuktian yang sah terhadap pihak-pihak yang membuat akta atau mereka yang mendapat hak dan berlaku untuk umum, kecuali ada pembuktian sebaliknya.



## C. Tinjauan Tentang Pajak Penghasilan (PPH)

### 1. Pengertian Pajak Penghasilan (PPH)

Pengertian PPh mengandung dua kata yang mempunyai pengertian disatukan satu sama lain. Yang pertama mengenai arti dari pajak adalah suatu kewajiban dari masyarakat untuk menyerahkan sebagian dana kepada negara dalam membiayai kepentingan umum serta keperluan negara lainnya, yang pelaksanaannya diatur oleh Undang-Undang. Kedua mengenai arti penghasilan adalah jumlah uang yang diterima atas usaha yang dilakukan orang-perorangan, badan atau bentuk usaha lainnya yang dapat digunakan aktivitas ekonomi seperti mengkonsumsi dan/atau menimbun serta menambah kekayaan.<sup>63</sup>

Menurut Siti Resmi, pajak penghasilan adalah pajak yang dikenakan terhadap subjek pajak atas penghasilan yang diterima atau diperolehnya dalam suatu tahun pajak.<sup>64</sup> Sedangkan pengertian Pajak Penghasilan (PPH) berdasarkan Undang-Undang Nomor 36 Tahun 2008 tentang Perubahan Keempat atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1983 tentang Pajak Penghasilan adalah pajak yang dikenakan terhadap Subjek Pajak atas penghasilan yang diterima atau diperolehnya dalam satu tahun pajak atau suatu pungutan resmi yang ditujukan kepada masyarakat yang berpenghasilan yang diperolehnya dalam tahun pajak untuk kepentingan negara dan masyarakat dalam hidup berbangsa dan bernegara sebagai suatu kewajiban yang harus dilaksanakannya.

---

<sup>63</sup> Rimsky K. Judisseno, *Pajak dan Strategi Bisnis (Suatu Tinjauan tentang Kepastian Hukum dan Penerapan Akuntansi di Indonesia)*, (Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama, 2002), hlm. 9.

<sup>64</sup> Siti Resmi, *Perjakan Teori dan Kasus Edisi 4*, (Jakarta: Salemba Empat, 2011), hlm. 80.

Pada dasarnya PPh dikenakan atas setiap pengalihan hak yang diberikan oleh orang atau badan dan terjadi dalam wilayah hukum Negara Indonesia. PPh merupakan pajak yang terutang dan harus dibayar oleh pihak yang mengalihkan suatu hak atas tanah dan/atau bangunan agar akta atau risalah lelang atau surat keputusan pengalihan hak dapat ditandatangani oleh pejabat yang berwenang.

Pajak penghasilan (PPh) tergolong sebagai pajak subjektif yaitu pajak yang mempertimbangkan keadaan pribadi Wajib Pajak, yang tercermin pada kemampuannya untuk membayar pajak atau daya pikulnya, ikut dipertimbangkan dan dijadikan dasar utama dalam menentukan berapa besarnya jumlah pajak yang dapat dibebankan kepadanya. Penentuan daya pikul seseorang sangat subjektif sifatnya karena daya pikul dapat ditentukan dengan berbagai ukuran. Jumlah penghasilan, kekayaan Wajib Pajak, jumlah tanggungan keluarga adalah contoh unsur penentu dalam mengukur daya pikul. Atas dasar penyederhanaan, keadilan dan untuk meningkatkan kepatuhan wajib pajak maka atas beberapa hal diberlakukan pajak final, diantaranya ialah pajak penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan atau bangunan.

## **2. Pajak Penghasilan (PPh) Pengalihan Hak Atas Tanah Dan/Atau Bangunan**

Tanah dari segi ekonomis mempunyai nilai investasi yang menguntungkan sekaligus memberikan kedudukan sosial ekonomi yang lebih baik bagi orang atau badan yang mempunyai hak atasnya. Oleh karena itu, sangat wajar apabila mereka diwajibkan memberikan sebagian dari manfaat yang diperolehnya kepada Negara melalui pajak.

Pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan adalah perbuatan atau peristiwa hukum yang mengakibatkan dialihkannya hak atas tanah dan/atau bangunan oleh pribadi atau badan. Pada dasarnya pengalihan hak merupakan suatu peralihan hak dari pihak yang memiliki atau menguasai suatu tanah dan/atau bangunan kepada pihak lain yang menerima hak atas tanah dan/atau bangunan tersebut.

PPh dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan merupakan PPh yang dikenakan tarif final sesuai dengan 4 ayat (2) Undang-Undang Nomor 36 Tahun 2008 Tentang Perubahan Keempat Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1983 Tentang Pajak Penghasilan (selanjutnya disebut UU PPh), yang berbunyi: “Atas penghasilan berupa bunga deposito dan tabungan-tabungan lainnya, penghasilan dari transaksi saham dan sekuritas lainnya di bursa efek, penghasilan dari pengalihan harta berupa tanah dan/atau bangunan serta penghasilan tertentu lainnya, pengenaan pajaknya diatur dengan Peraturan Pemerintah”. Dengan dasar inilah maka Pemerintah mengeluarkan peraturan tentang pajak penghasilan atas penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 27 Tahun 1996 yang saat ini telah dirubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2016 Tentang Pajak Penghasilan Atas Penghasilan Dari Pengalihan Hak Atas Tanah Dan/Atau Bangunan, Dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Atas Tanah Dan/Atau Bangunan Beserta Perubahanya (selanjutnya disebut PP 34/2016).

PPh atas pengalihan hak atas tanah dan atau bangunan bersifat final dimaksudkan agar:<sup>65</sup>

- a. Proses administrasi menjadi lebih sederhana, artinya bagi Wajib Pajak mudah untuk menghitung, bagi administrasi pajak mudah menguji penghitungan pajak yang dilakukan oleh Wajib Pajak; juga bagi Wajib Pajak badan tidak ada lagi tarif yang berbeda-beda, sehingga lebih mendukung lagi kesederhanaan dan kemudahan seperti disebutkan di atas,
- b. Untuk keadilan dan pemerataan beban, berlakunya tarif yang sama saja bagi tingkat penghasilan yang sama dari manapun diterima atau diperoleh,
- c. Meningkatkan kepatuhan Wajib Pajak, oleh karena PPh ini memiliki tarif tunggal yaitu sebesar 2,5% (lima persen) sesuai dengan Peraturan Pemerintah No 34 tahun 2016 tentang Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Pengalihan Hak Atas Tanah Dan/Atau Bangunan, dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Atas Tanah dan/atau Bangunan Beserta Perubahannya.<sup>66</sup>

### **3. Dasar Hukum Pemungutan PPh atas Pengalihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan**

Tanah dan Bangunan dari segi ekonomis mempunyai nilai investasi yang menguntungkan sekaligus memberikan kedudukan sosial ekonomi

---

<sup>65</sup> Eddhi Wahyudi H, Pajak Penghasilan (PPh), (<https://eddiwahyudi.com/perspektif-pajak-sebagai-sarana-pendukung-pembangunan/4-pajak-penghasilan-pph/>), diakses pada 2 Desember 2016.

<sup>66</sup> PPh Pengalihan Tanah/ Bangunan Turun Menjadi 2,5% – PP 34/2016, (<http://www.infopajak.id/pph-pengalihan-tanah-bangunan-turun-menjadi-25-pp-342016/>), diakses pada 2 Desember 2016.

yang lebih baik bagi orang atau badan yang mempunyai hak atasnya. Oleh karena itu bagi mereka yang memperoleh hak atas tanah dan/atau bangunan, wajar jika menyerahkan sebagian nilai ekonomi yang diperolehnya kepada Negara melalui pembayaran pajak.

Dasar hukum PPh atas pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan diatur dalam:

- a. Pasal 5 ayat (2) Undang-Undang Dasar 1945;
- b. Pasal 4 ayat (2) Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1983 tentang Pajak Penghasilan sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 36 Tahun 2008;
- c. Peraturan Pemerintah Nomor 34 tahun 2016 tentang Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Pengalihan Hak Atas Tanah Dan/Atau Bangunan, dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Atas Tanah dan/atau Bangunan Beserta Perubahannya. Peraturan tersebut mencabut Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 1994 tentang Pembayaran Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Pengalihan Hak atas Tanah dan/ atau Bangunan sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Peraturan Pemerintah Nomor 71 Tahun 2008 tentang Perubahan Ketiga atas Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 1994 tentang Pembayaran Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Pengalihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan;
- d. Keputusan Menteri Keuangan Nomor 635/KMK.04/1994 sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 243/PMK.03/2008.

#### **4. Objek dan Subjek Pajak Penghasilan Atas Pengalihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan**

Objek PPh atas pengalihan hak atas tanah dan atau bangunan adalah penghasilan yang diterima atau diperoleh orang pribadi atau badan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan. Pengalihan hak yang dimaksud adalah semua pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan yang dapat dilakukan dengan cara:<sup>67</sup>

- a. Penjualan, tukar-menukar termasuk ruislag, perjanjian pemindahan hak, pelepasan hak, penyerahan hak, lelang, hibah, atau cara lain yang disepakati oleh kedua belah pihak yang bukan pemerintah,
- b. Penjualan, tukar-menukar termasuk ruislag, pelepasan hak, penyerahan hak, atau cara lain yang disepakati dengan pemerintah guna pelaksanaan pembangunan, termasuk pembangunan untuk kepentingan umum yang tidak memerlukan persyaratan khusus misalnya penjualan atau pelepasan hak tanah kepada pemerintah untuk proyek Rumah Sakit Umum dan untuk proyek kampus universitas,
- c. Penjualan, tukar-menukar termasuk ruislag, pelepasan hak, penyerahan hak, atau cara lain kepada pemerintah guna pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum yang memerlukan persyaratan khusus, yaitu pembebasan tanah oleh pemerintah untuk proyek-proyek jalan umum, saluran pembuangan air, waduk, bendungan dan bangunan pengairan lainnya, saluran

---

<sup>67</sup> Eddhi Wahyudi H, Pajak Penghasilan (PPh), (<https://eddiwahyudi.com/perspektif-pajak-sebagai-sarana-pendukung-pembangunan/4-pajak-penghasilan-pph/>), diakses pada 2 Desember 2016.

irigasi, pelabuhan laut, bandar udara, fasilitas keselamatan umum seperti tanggul penanggulangan bahaya banjir, lahar dan bencana lainnya, dan fasilitas Angkatan Bersenjata Republik Indonesia.

Subjek PPh atas pengalihan hak atas tanah dan atau bangunan menurut PP 34/2016 adalah orang pribadi atau badan yang menerima atau memperoleh penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan/ atau bangunan.

#### **5. Besaran Tarif dan Dasar Pengenaan Pajak Penghasilan Atas Pengalihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan**

Menurut Pasal 2 ayat (1) PP 34/2016, besarnya pajak penghasilan yang dikenakan terhadap orang pribadi/badan atau yang mengalihkan tanah dan/atau bangunan adalah:

- a. 2,5% (dua koma lima persen) dari jumlah bruto nilai pengalihan hak atas tanah dan/ atau bangunan selain pengalihan hak atas tanah dan/ atau bangunan berupa Rumah Sederhana atau Rumah Susun Sederhana yang dilakukan oleh Wajib Pajak yang usaha pokoknya melakukan pengalihan hak atas tanah dan/ atau bangunan;
- b. 1% (satu persen) dari jumlah bruto nilai pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan berupa Rumah Sederhana dan Rumah Susun Sederhana yang dilakukan oleh Wajib Pajak yang usaha pokoknya melakukan pengalihan hak atas tanah dan/ atau bangunan; atau
- c. 0% (nol persen) atas pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan kepada pemerintah, badan usaha milik negara yang mendapat penugasan khusus dari Pemerintah, atau badan usaha milik daerah yang mendapat penugasan khusus dari kepala daerah, sebagaimana

dimaksud dalam undang-undang yang mengatur mengenai pengadaan tanah bag, pembangunan untuk kepentingan umum.

Pasal 6 PP 34/2016 mengatur tentang pengecualian kewajiban pembayaran atau pemungutan pajak penghasilan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (1), antara lain:

- a. Orang pribadi yang mempunyai penghasilan di bawah Penghasilan Tidak Kena Pajak yang melakukan pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan dengan jumlah bruto pengalihannya kurang dari Rp. 60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah) dan bukan merupakan jumlah yang dipecah-pecah;
- b. Orang pribadi yang melakukan pengalihan harta berupa tanah dan/atau bangunan dengan cara hibah kepada keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus satu derajat, badan keagamaan, badan pendidikan, badan sosial termasuk yayasan, koperasi atau orang pribadi yang menjalankan usaha mikro dan kecil, yang ketentuannya diatur lebih lanjut dengan Peraturan Menteri Keuangan, sepanjang hibah tersebut tidak ada hubungan dengan usaha, pekerjaan, kepemilikan, atau penguasaan antara pihak-pihak yang bersangkutan;
- c. Badan yang melakukan pengalihan harta berupa tanah dan/atau bangunan dengan cara hibah kepada badan keagamaan, badan pendidikan, badan sosial termasuk yayasan, koperasi atau orang pribadi yang menjalankan usaha mikro dan kecil, yang ketentuannya diatur lebih lanjut dengan Peraturan Menteri Keuangan, sepanjang hibah tersebut tidak ada hubungan dengan



usaha, pekerjaan, kepemilikan, atau penguasaan antara pihak-pihak yang bersangkutan;

- d. Pengalihan harta berupa tanah dan/atau bangunan karena waris; badan yang melakukan pengalihan harta berupa tanah dan/atau bangunan dalam rangka penggabungan, peleburan, atau pemekaran usaha yang telah ditetapkan Menteri Keuangan untuk menggunakan nilai buku;
- e. Orang pribadi atau badan yang melakukan pengalihan harta berupa bangunan dalam rangka melaksanakan perjanjian bangun guna serah, bangun serah guna, atau pemanfaatan barang milik negara berupa tanah dan/atau bangunan; atau
- f. Orang pribadi atau badan yang tidak termasuk subjek pajak yang melakukan pengalihan harta berupa tanah dan/atau bangunan.

Untuk menghitung PPh atas pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan harus diketahui terlebih dahulu dasar pengenaan pajak, yang dijadikan dasar penghitungan pajak terutang. Nilai pengenaan pajak, yang dijadikan dasar penghitungan pajak terutang. Nilai pengalihan hak yang dimaksud adalah nilai yang tertinggi antara nilai berdasarkan akta pengalihan hak dengan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) tanah dan/atau bangunan yang bersangkutan.

NJOP sendiri dibuat bertujuan sebagai dasar dalam pengenaan pajak PBB yang biasanya kita bayarkan setiap tahunnya ke kantor perpajakan, di dalam NJOP terdapat keterangan seperti mengenai objek bangunan yang dihitung berdasarkan luas permeter persegi, yang

kemudian akan dijadikan sebagai dasar pengenaan pajak PBB dari objek bangunan itu sendiri.<sup>68</sup>

Berdasarkan Pasal 6 PP 34/2016 dapat diketahui bahwa nilai minimum untuk pengenaan PPh atas pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan adalah Rp. 60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah). Sehingga apabila ada transaksi pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan yang nilainya tidak mencapai Rp. 60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah) tidak akan dikenakan PPh atas pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan.

Selama ini pembayaran PPh atas pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan dapat dilakukan sendiri oleh wajib pajak ke kas Negara dengan menggunakan Surat Setoran Pajak (SSP) melalui Bank Persepsi yang ditunjuk atau kantor pos sebelum akta pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan ditandatangani oleh dan dihadapan PPAT.

---

<sup>68</sup> Patar Tambunan, Apa Itu NJOP (Nilai Jual Objek Pajak), (<http://www.usahaproperti.com/apa-itu-njop-nilai-jual-objek-pajak/>), diakses pada 4 Desember 2016.