

**KEPASTIAN HUKUM AKTA JUAL BELI YANG DIBUAT OLEH
PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH TERKAIT NOMINAL HARGA
YANG TIDAK SEBENARNYA DI KABUPATEN BOGOR**

TESIS



OLEH :

AN'NISA AL AUFIA, S.H.

22921005

**PROGRAM STUDI KENOTARIATAN
PROGRAM MAGISTER FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA**

2024

HALAMAN PENGESAHAN



TESIS

KEPASTIAN HUKUM AKTA JUAL BELI YANG DIBUAT OLEH
PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH TERKAIT NOMINAL HARGA
YANG TIDAK SEBENARNYA DI KABUPATEN BOGOR

Oleh :

Nama Mahasiswa : AN'NISA AL AUFIA, S.H.
No. Pokok Mhs. : 22921005

Telah diujikan dihadapan Tim Penguji dalam Ujian Akhir/Tesis
Program Studi Kenotariatan Program Magister dan dinyatakan LULUS
Pada hari Jum'at, 07 Juni 2024

Pembimbing

Prof. Dr. Winahyu Erwiningsih, S.H., M.Hum
Penguji 1

Yogyakarta, 07 Juni 2024

Drs. Agus Triyanta, M.A., M.H., Ph.D
Penguji 2

Yogyakarta, 07 Juni 2024

Rio Kustianto Wironegoro, S.H., M.Hum

Yogyakarta, 07 Juni 2024

Mengetahui
Ketua Program Studi Kenotariatan Program Magister
Fakultas Hukum
Universitas Islam Indonesia



Dr. Nurjihad, S.H., M.H.

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

MOTTO:

"Bertaqwalah kepada Allah, maka Dia akan membimbingmu. Sesungguhnya Allah mengetahui segala sesuatu."

(Surat Al-Baqarah : 282)



PERSEMBAHAN:

Tesis ini saya persembahkan untuk:

Kedua Orang Tua dan Saudara ku yang aku sayangi,

serta untuk universitas yang aku banggakan

Universitas Islam Indonesia

SURAT PERNYATAAN
ORISINALITAS KARYA TULIS ILMIAH MAHASISWA
PROGRAM PASCASARJANA FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

Yang bertandatangan di bawah ini, saya:

Nama : An'nisa AlAufia, S.H.

NPM : 22921005

BKU : Kenotariatan

Menyatakan telah melakukan penulisan Karya Tulis Ilmiah (Tugas Akhir) berupa Tesis dengan judul:

KEPASTIAN HUKUM AKTA JUAL BELI YANG DIBUAT OLEH
PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH TERKAIT NOMINAL HARGA YANG
TIDAK SEBENARNYA DI KABUPATEN BOGOR

Karya ilmiah telah Peneliti ajukan kepada Tim Penguji dalam sidang akhir yang diselenggarakan oleh Program Pascasarjana Fakultas Hukum Magister Kenotariatan Universitas Islam Indonesia. Sehubungan dengan hal tersebut, dengan ini Peneliti menyatakan:

1. Bahwa karya tulis ilmiah ini adalah benar-benar hasil karya sendiri yang dalam penyusunannya tunduk dan patuh terhadap kaidah, etika dan norma-norma penulisan sebuah karya tulis ilmiah sesuai dengan ketentuan yang berlaku;
2. Bahwa Peneliti menjamin hasil karya ini adalah benar-benar asli (orisinil), bebas dari unsur-unsur yang dapat dikategorikan sebagai melakukan perbuatan penjiplakan karya ilmiah (plagiat);
3. Bahwa meskipun secara prinsip hak milik atas karya ilmiah ini ada pada Peneliti, namun demi kepentingan-kepentingan yang bersifat akademik dan pengembangannya, Peneliti memberikan kewenangan kepada Perpustakaan Magister Hukum UII dan perpustakaan di lingkungan Universitas Islam Indonesia untuk mempergunakan karya ilmiah ini. Selanjutnya berkaitan dengan hal di atas, Peneliti sanggup menerima sanksi secara administratif dan akademik jika Peneliti terbukti secara sah dan meyakinkan melakukan perbuatan yang menyimpang dari pernyataan tersebut. Peneliti juga akan bersikap kooperatif untuk hadir, menjawab, membuktikan, melakukan pembelaan terhadap hak-hak Peneliti serta menandatangani Berita Acara terkait yang menjadi hak dan kewajiban Peneliti di depan "Majelis" atau "Tim" Magister Hukum Universitas Islam Indonesia yang ditunjuk oleh pimpinan fakultas, apabila tanda-tanda plagiat disinyalir ada/terjadi pada karya ilmiah Peneliti ini.

terkait yang menjadi hak dan kewajiban Peneliti di depan “Majelis” atau “Tim” Magister Hukum Universitas Islam Indonesia yang ditunjuk oleh pimpinan fakultas, apabila tanda-tanda plagiat disinyalir ada/terjadi pada karya ilmiah Peneliti ini.

Demikian surat pernyataan ini Peneliti buat dengan sebenar-benarnya untuk dapat dipergunakan sebagaimana mestinya.

Yogyakarta, 23 Mei 2024



An'nisa Al Aufia, S.H.



KATA PENGANTAR

Puji syukur ke hadirat ALLAH Swt. karena telah memberikan kekuatan dan kemampuan sehingga Peneliti dapat menyelesaikan Tesis ini dengan judul **“KEPASTIAN HUKUM AKTA JUAL BELI YANG DIBUAT OLEH PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH TERKAIT NOMINAL HARGA YANG TIDAK SEBENARNYA DI KABUPATEN BOGOR”**. Tesis ini disusun dan merupakan salah satu syarat untuk meraih gelar Strata 2 Magister Kenotariatan (M.Kn.) pada Program Magister Kenotariatan Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia, Yogyakarta.

Peneliti menyadari dalam penulisan Tesis ini masih terdapat kekurangan terkait dengan isi maupun penulisannya. Sehingga, Peneliti dengan ini mengharapkan saran, koreksi dan kritik yang dapat membangun dari berbagai pihak untuk perbaikan serta kesempurnaan penulisan Tesis ini. Dengan demikian, Peneliti menyampaikan rasa hormat serta mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya atas bimbingan dan dukungan dari berbagai pihak hingga Tesis ini dapat diselesaikan Peneliti dengan ini mengucapkan terima kasih kepada:

1. Bapak Prof. Fathul Wahid, S.T., M.Sc., selaku Rektor Universitas Islam Indonesia.
2. Bapak Prof. Dr. Budi Agus Riswandi, S.H., M.Hum., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.
3. Ibu Prof. Dr. Winahyu Erwiningsih. SH., M.Hum., selaku Dosen Pembimbing yang telah membimbing saya secara langsung sejak persiapan sampai akhirpenulisan. Melalui bimbingannya sehingga penulisan Tesis ini tersusun secara baik.

4. Bapak Drs. Agus Triyanta, M.A., M.H., Ph.D., dan Bapak Rio Kustianto Wironegoro, S.H., M.Hum. selaku Dosen Penguji. Terimakasih atas nasehat-nasehat dan kesempatannya dalam meluangkan waktu untuk membimbing dan juga memberikan masukan kepada peneliti, sehingga penulisan Tesis ini tersusun secara baik dan tepat.
5. Seluruh Dosen Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia. Terima kasih atas ilmu yang diajarkan kepada saya, mudah-mudahan ilmu tersebut dapat membawa manfaat khususnya kepada saya pribadi dan umumnya untuk yang lainnya.
6. Teruntuk Mas Prana, Pak Andri, Bu Falenti Ferolin Hazali, S.H., M.Kn., Mas Dhandy, Pak Hotmir, Pak Dwi yang sudah membantu Peneliti dalam mendapatkan data dan mengolah data penelitian.
7. Abi dan Umi tercinta, Riduan Syah dan Latifah serta adik-adik Ainu Aqilah, Balqis Adzra, dan Bilal Al Ghazy yang tak lelah mendoakan dan selalu menyemangati sehingga terselesaikannya Tesis ini.
8. Sahabat tercinta Peneliti, yakni Frita Apriliana, Indri Fadhillah, Nursaadah, Rodesty Nanda, Akbar Hidayatullah, Ardiansyah, Klamajaya, Inarotul Insyaniyah, Dany Ryzka, Ainaya Jilan, Annisa Rifa, Zahidah Rahmah, dan Alifah Salsabila yang selalu ada dalam suka maupun duka dan selalu menyemangati dalam penyelesaian Tesis ini. Semoga akan tetap terjalin sampai akhir hayat kita semua.
9. Semua pihak yang tidak dapat disebutkan satu persatu yang telah memberikan bantuan berupa materi maupun semangat kepada Peneliti sehingga tugas akhir ini dapat terselesaikan dengan lancar.

Yogyakarta, 07 Juni 2024

An'nisa Al Aufia, S.H.

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PENGESAHAN	ii
MOTTO DAN PERSEMBAHAN	iii
SURAT PERNYATAAN	iv
KATA PENGANTAR	vi
DAFTAR ISI	viii
ABSTRAK	x
ABSTRACT	xi
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah	6
C. Tujuan Penelitian	6
D. Orisinalitas Penelitian	6
E. Tinjauan Pustaka	9
F. Metode Penelitian	11
G. Sistematika dan Kerangka Penulisan	15
BAB II TINJAUAN UMUM KEPASTIAN HUKUM AKTA JUAL BELI YANG DIBUAT OLEH PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH TERKAIT NOMINAL HARGA YANG TIDAK SEBENARNYA DI KABUPATEN BOGOR	18
A. Asas Kepastian Hukum	18
B. Akta Jual Beli	20
C. Pejabat Pembuat Akta Tanah	25
D. Tugas dan Wewenang PPAT	27

E. Larangan PPAT	29
F. Sanksi PPAT	33
G. Jual Beli Tanah	34
H. Prosedur Jual Beli Tanah	35
I. Asas Batal Demi Hukum	38
J. Perjanjian 1320 KUHPerdota.....	41
K. Itikad Baik 1338 KUHPerdota	43
BAB III ANALISIS KEABSAHAN DAN AKIBAT HUKUM AKTA JUAL BELI	
YANG DIBUAT OLEH PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH TERKAIT	
NOMINAL HARGA YANG TIDAK SEBENARNYA DI KABUPATEN	
BOGOR.....	
A. Keabsahan Akta Jual Beli Yang Dibuat Oleh PPAT Terkait Nominal Harga Yang Tidak Sebenarnya.....	45
B. Akibat Hukum Atas Akta Jual Beli Yang Nominal Harganya Tidak Sesuai.....	62
BAB IV PENUTUP	74
A. Kesimpulan.....	74
B. Saran.....	75
DAFTAR PUSTAKA	76

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk menjelaskan keabsahan akta jual beli dan juga kekuatan akta tersebut terkait nominal harga yang tidak sebenarnya dan menjelaskan akibat hukum yang diberikan ketika nominal harga yang dicantumkan dalam akta jual beli tidak sesuai. Penelitian ini adalah penelitian hukum normatif empiris, yaitu penelitian hukum mengenai norma hukum, praktik hukum dan juga perilaku-perilaku hukum yang biasa terjadi dan menemukan pendapat hukum serta menjelaskan realitas hukum yang bersifat deskriptif dan bebas nilai. Rumusan masalah yang peneliti ambil adalah bagaimana keabsahan akta jual beli yang dibuat oleh PPAT terkait nominal harga yang tidak sebenarnya dan bagaimana akibat hukum atas akta jual beli yang nominal harganya tidak sesuai. Hasil penelitian menjelaskan bahwa keabsahan Akta Jual Beli (AJB) yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) terkait nominal harga yang tidak sebenarnya menyebabkan akta tersebut cacat hukum. Akibat hukum atas Akta Jual Beli yang nominal harganya tidak sesuai dengan harga riil terhadap PPAT, maka keotentikan akta PPAT tersebut dapat hilang dan kekuatan pembuktiannya berubah menjadi akta dibawah tangan.

Keywords: Sale and Purchase Deed, Land Deed Official, Legal Defect



ABSTRACT

This research aims to explain the validity of the deed of sale and purchase and also the strength of the deed related to the nominal price that is not true and explain the legal consequences given when the nominal price stated in the deed of sale and purchase is not appropriate. This research is normative empirical legal research, namely legal research on legal norms, legal practices, and also legal behaviors that commonly occur and find legal opinions and explain legal realities that are descriptive and value-free. The formulation of the problem that researchers take is how the validity of the sale and purchase deed made by PPAT is related to the nominal price that is not true and what the legal consequences of the sale and purchase deed whose nominal price does not match. The results of the study explain that the validity of the Sale and Purchase Deed (AJB) made by the Land Deed Official (PPAT) regarding the nominal price does not cause the deed to be legally defective. The legal consequences of a Sale and Purchase Deed whose nominal price does not match the real price of the PPAT is that the authenticity of the PPAT deed can be lost and its evidentiary power changes to a deed under the hand.

Kata Kunci: Akta Jual Beli, Pejabat Pembuat Akta Tanah, Cacat Hukum



BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Pejabat Pembuat Akta Tanah yang selanjutnya disebut PPAT merupakan salah satu diantara beberapa profesi yang mempunyai peranan penting dalam pembuatan akta yang berkaitan dengan tanah. PPAT yang telah diangkat dan telah dilantik oleh Kementerian Hukum dan HAM, harus menaati seluruh peraturan yang telah ditetapkan dengan begitu PPAT tidak bisa menjalankan tugasnya dengan semena-mena. Meskipun banyak peraturan yang telah ditetapkan, tetapi menurut asas *Lex Superior Derogat Legi Inferiori* dimana peraturan yang mempunyai kedudukan lebih tinggi bisa menyampingkan peraturan yang mempunyai kedudukan lebih rendah.¹

Pejabat Pembuat Akta Tanah atau yang disebut sebagai PPAT mempunyai peranan yang sangat penting dalam kehidupan berbangsa dan bernegara karena institusi ini diberi kewenangan oleh undang-undang untuk membuat akta otentik, khususnya akta yang berkaitan dengan hak atas tanah dan atau satuan rumah susun. Pelaksanaan tugas tersebut haruslah diangkat dan ditetapkan sebagai PPAT oleh pemerintah, dalam hal ini Menteri Agraria dan Tata Ruang atau Kepala Badan Pertanahan Nasional.²

¹ [3 Asas Hukum: Lex Superior, Lex Specialis, dan Lex Posterior Beserta Contohnya \(hukumonline.com\)](http://3.Asas.Hukum.Lex.Superior.Lex.Specialis.dan.Lex.Posterior.Beserta.Contohnya.hukumonline.com), "3 Asas Hukum: Lex Superior, Lex Specialis, dan Lex Posterior Beserta Contohnya," Akses 19 Juni 2023.

² Salim HS, *Uji Kompetensi Profesi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT): soal jawab ujian pejabat pembuat akta tanah (PPAT)*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2019), hlm. 1

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam menjalankan tugasnya berpedoman kepada aturan yang ada dalam kode etik yang telah ditetapkan oleh Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (IPPAT) tepatnya kode etik PPAT Nomor 112/KEP-4.1/IV/2017 Tahun 2017. Berlakunya kode etik tersebut untuk mengatur perilaku dan juga cara bekerja PPAT selagi ia menjalankan tugasnya guna tidak mencoreng harkat dan martabat yang telah PPAT bawa selama ini. Selain berpegang pada kode etik PPAT, tidak menutup alasan bahwa PPAT juga membutuhkan Undang-Undang lainnya dalam menjalankan tugas, diantara Undang-Undang tersebut adalah Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Peraturan Menteri ATR/BPN No.2 tahun 2018 tentang Pembinaan dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Permasalahan yang peneliti angkat dalam penelitian ini adalah mengenai kepastian hukum akta jual beli yang dibuat oleh PPAT terkait nominal harga yang tidak sebenarnya di Kabupaten Bogor, selanjutnya peneliti mengangkat permasalahan akibat hukum yang ditimbulkan saat akta jual beli tersebut terbit.

Pemindahan hak atas tanah harus dibuktikan dengan suatu akta pejabat pembuat akta tanah (akta pejabat), kecuali hak guna usaha oleh pejabat khusus, yaitu Direktorat Pendaftaran tanah.³ Terdapat beberapa produk yang dibuat oleh PPAT, diantaranya yakni:

1. Akta jual beli
2. Akta hibah

³ B.F. Sihombing, *Sistem Hukum PPAT dalam Hukum Tanah Indonesia*, (Jakarta: Prenamedia Group, 2019), hlm. 31.

3. Akta tikar menukar
4. Akta pembagian hak bersama
5. Akta pemasukan dalam perseroan
6. Akta pemberian hak pakai atau HGB diatas tanah hak milik
7. SKMHT
8. APHT

Terkait dengan peraturan yang terdapat dalam kode etik PPAT No. 112/KEP-4.1/IV/2017 yang dikeluarkan oleh Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (IPPAT) Pasal 4 huruf R *point* ke 1 yang berbunyi:⁴

”melakukan perbuatan-perbuatan lain yang secara umum disebut sebagai pelanggaran terhadap kode etik PPAT, antara lain pada pelanggaran-pelanggaran terhadap: 1) ketentuan-ketentuan dalam peraturan jabatan PPAT dan ketentuan perundang-undangan lainnya yang terkait dengan tugas pokok PPAT;”

Pada Peraturan Menteri ATR/BPN No.2 tahun 2018, bila AJB tidak sesuai dengan harga transaksi yang sebenarnya, maka bisa dibatalkan karena ketidakbenaran data yang ditulis dalam akta tersebut. Pada lampiran II: Jenis Pelanggaran dan Sanksi, pada huruf d berbunyi:⁵

⁴ Kode Etik Ppat No.112/KEP-4.1/IV/2017

⁵ Peraturan Menteri ATR/BPN NO.2 TAHUN 2018

”PPAT memberikan keterangan tidak benar di dalam akta yang mengakibatkan sengketa atau konflik pertanahan, akan dikenai sanksi pemberhentian dengan tidak hormat.”

Hal ini berarti apa yang telah diatur dalam Permen ATR/BPN No.2 tahun 2018 tidak bertentangan dengan peraturan yang berada dalam kode etik No. 112/KEP-4.1/IV/2017 dikarenakan dalam kode etik di atas telah diatur bilamana terdapat larangan yang belum dimasukkan dalam kode etik, tetapi sudah diatur oleh ketentuan peraturan perundang-undangan lainnya yang terkait dengan tugas pokok PPAT maka hal tersebut juga bisa menjadi sebuah larangan dengan syarat peraturan tersebut harus sesuai dengan tugas pokok PPAT.

Selain itu, peraturan tentang pencantuman nominal harga yang terdapat dalam PPJB juga diatur dalam Peraturan Pemerintah No.34 Tahun 2016 Pasal 3 ayat (3) yang berbunyi:⁶

”Pajak Penghasilan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dihitung berdasarkan jumlah setiap pembayaran termasuk uang muka, bunga, pungutan, dan pembayaran tambahan lainnya yang dipenuhi oleh pembeli, sehubungan dengan pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan tersebut.”

Hal ini berarti Pajak Penghasilan adalah pajak yang dikenakan kepada penjual dari nominal seluruh harga jual yang telah disepakati antara penjual

⁶ Peraturan Pemerintah No.34 Tahun 2016 Pasal 3 ayat (3)

dan pembeli. Maksud dari harga jual diatas adalah harga yang telah disepakati oleh kedua belah pihak dan dibuktikan oleh adanya kwitansi yang ditandatangani oleh kedua belah pihak. Kwitansi yang dimiliki dan sudah ditandatangani oleh kedua belah pihak merupakan salah satu syarat PPAT dalam pembuatan Akta Jual Beli yang merupakan salah satu produk akta otentik yang dikeluarkan oleh PPAT.

Kenyataannya, permasalahan nominal di Akta Jual Beli (AJB) yang berbeda dengan harga jual yang telah disepakati antara penjual dan pembeli yang dibuktikan oleh adanya kwitansi yang ditandatangani oleh kedua belah pihak. Jika ditelaah lebih lanjut lagi, PPAT akan membuat Akta Jual Beli yang nominalnya sesuai dengan kehendak kedua belah pihak tersebut. Sehingga bisa terjadi pengecilan nominal harga di AJB, sedangkan dalam kwitansi yang diberikan oleh penjual kepada pembeli nominal harganya sesuai dengan kesepakatan awal harga jual beli tersebut.

Data yang peneliti dapatkan dari salah satu pemberitaan online yang pada intinya terdapat upaya menurunkan atau *mark down* nilai pembelian sejumlah lahan di Kabupaten Bogor yang mengakibatkan kerugian pada negara, hal ini menyebabkan jumlah setoran pajak kepada negara berkurang. Hal ini dibuktikan pada kwitansi pembayaran tanah kepada masyarakat tertulis harga yang sebenarnya. Akan tetapi pada surat jual belinya, yang dimuat pada AJB tertulis lebih kecil dari harga yang dibayar yang tertera pada kwitansi. Hal ini membuat peneliti ingin mengkaji lebih dalam terkait kepastian hukum akta tersebut. Maka dari itu, peneliti ingin mengangkat judul "KEPASTIAN

HUKUM AKTA JUAL BELI YANG DIBUAT OLEH PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH TERKAIT NOMINAL HARGA YANG TIDAK SEBENARNYA DI KABUPATEN BOGOR” sebagai judul penelitian tesis peneliti.

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana keabsahan akta jual beli yang dibuat oleh PPAT terkait nominal harga yang tidak sebenarnya?
2. Bagaimana akibat hukum atas Akta Jual Beli yang nominal harganya tidak sesuai?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah di atas, maka yang menjadi tujuan penelitiannya adalah sebagai berikut:

1. Untuk menjelaskan keabsahan akta jual beli dan juga kekuatan akta tersebut terkait nominal yang tidak sebenarnya.
2. Untuk menjelaskan akibat hukum yang diberikan ketika nominal harga yang dicantumkan dalam akta jual beli tidak sesuai.

D. Orisinalitas Penelitian

1. Tesis yang berjudul “PEMBUATAN AKTA NOTARIS YANG TIDAK BERDASAR UNDANG-UNDANG JABATAN NOTARIS MENJADI PERKARA PIDANA” yang ditulis oleh Moh. Rizki Fauzi Hi. Manna, yang diterbitkan pada tahun 2022 di Universitas Islam Indonesia (UII) Yogyakarta. Penelitian tesis ini membahas akibat hukum yang diterima notaris ketika akta yang dibuatnya tidak sesuai dengan Undang-Undang

yang berlaku sehingga mengakibatkan akta yang dibuat menjadi akta dibawah tangan. Selain itu, penelitian ini membahas dalam pembuatan aktanya notaris tidak menjalankan prosedur pembuatan akta yang benar , sehingga merugikan pihak lain yang namanya terdapat pada akta tersebut.

Persamaan yang peneliti temukan antara penelitian yang peneliti lakukan dengan penelitian diatas adalah sama-sama membahas tentang status akta yang dibuat tidak sesuai dengan prosedur pembuatan akta, juga dengan tidak sesuainya dengan prosedur pembuatan akta, maka sama-sama telah melakukan perbuatan melawan hukum.

Perbedaan yang peneliti temukan antara penelitian yang peneliti lakukan dengan penelitian diatas adalah peneliti membahas akta yang dibuat PPAT, sedangkan penelitian diatas membahas akta notaris, selain itu peneliti lebih spesifik membahas permasalahan yang PPAT lakukan saat pembuatan akta, yakni tentang perbedaan jumlah nominal yang diucapkan saat akad jual-beli berlangsung dengan jumlah nominal yang dituliskan kedalam AJB.

2. Jurnal yang berjudul "AKIBAT HUKUM TERHADAP AKTA NOTARIS YANG TIDAK SESUAI DENGAN FAKTA HUKUM" yang ditulis oleh Syifa Aisyah,dkk, yang diterbitkan pada tahun 2021 di jurnal Repertorium: Jurnal Ilmiah Hukum Kenotariatan Universitas Negeri Sriwijaya Palembang. Penelitian jurnal ini membahas keberpihakan notaris terhadap satu pihak dan hal tersebut telah

merugikan pihak lainnya dalam pembuatan akta hutang-piutang menjadi Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli.

Persamaan antara penelitian ini dengan penelitian yang dilakukan peneliti adalah sama-sama membahas pembuatan akta yang tidak sesuai dengan fakta hukum yang terjadi. Perilaku PPAT yang menjadikan hal itu Perbuatan Melawan Hukum dan status akta yang seharusnya sah menjadi dapat dibatalkan demi hukum.

Perbedaan antara penelitian ini dengan penelitian yang dilakukan peneliti adalah peneliti membahas akta yang dibuat PPAT merugikan negara (dalam hal ini terkait dengan Pajak) yang peneliti kaji jika nominal dalam AJB lebih kecil daripada nominal saat akad terjadi, maka pajak yang dibebankan juga akan lebih kecil. Selain itu, pada penelitian ini hanya salah satu pihak yang mempunyai kepentingan sehingga bisa merugikan pihak lain, sedangkan penelitian yang peneliti lakukan kedua pihak sama-sama mempunyai kepentingan sehingga tidak merugikan salah satu pihak, melainkan merugikan negara. Penelitian ini membahas pemalsuan akta dimana yang seharusnya akta hutang-piutang menjadi akta pengikatan jual-beli, sedangkan penelitian yang peneliti lakukan membahas mengenai permasalahan yang timbul terkait terbitnya AJB yang nominal harganya tidak sesuai yang dibuat oleh PPAT.

3. Jurnal yang berjudul "PERTANGGUNGJAWABAN NOTARIS TERHADAP ISI AKTA OTENTIK YANG TIDAK SESUAI DENGAN

FAKTA” yang ditulis oleh Rizky Amalia, dkk, yang diterbitkan pada tahun 2021 di Universitas Hasanuddin Makassar. Penelitian jurnal ini membahas tentang indikator yang dibebankan kepada notaris terhadap akta otentik yang di buatnya.

Persamaan dengan penelitian yang akan peneliti lakukan adalah sama-sama membahas tentang pertanggungjawaban terhadap akta yang tidak sesuai dengan fakta yang terjadi. Perbedaan dengan penelitian yang akan peneliti lakukan adalah penelitian ini lebih cenderung membahas akta otentik yang tidak sesuai dengan fakta yang terjadi sehingga cakupan penelitian yang ditulis lebih luas, sedangkan penelitian yang akan peneliti lakukan lebih fokus membahas AJB yang nominalnya tidak sesuai dengan nominal saat akad berlangsung sehingga penelitian peneliti memiliki ruang lingkup penelitian yang lebih kecil.

E. Tinjauan Pustaka

PT. Unggul Budi Lestari (UBL) merupakan perusahaan yang bergerak di bidang properti. Terdapat dugaan bahwa PT UBL ini telah melakukan upaya menurunkan atau *mark down* nilai pembelian sejumlah lahan di Kabupaten Bogor yang merugikan negara. Dipaparkan oleh mantan karyawan dari PT UBL yang bernama Marsem bahwa direktur PT UBL dengan sengaja melakukan mark down harga pembelian tanah yang dibelinya dari masyarakat dari harga sebenarnya. Yang tertera pada kwitansi pembayaran tanah kepada masyarakat tertulis harga yang sebenarnya telah disepakati. Tetapi di AJB

tertulis nominal yang lebih kecil dari harga yang dibayarkan yang tertera pada kwitansi tersebut.

Dengan begitu bisa disimpulkan bahwa tindakan dari direktur PT UBL ini telah merugikan negara dengan menghindari nominal pajak yang tinggi, hal ini menyebabkan jumlah setoran pajak kepada negara berkurang. Bukti yang digunakan Marsem untuk menggugat PT UBL ini ia dapatkan dari pekerja PT UBL.

Hal ini terdapat kesenjangan antara *das sollen*, yakni peraturan hukum atau kenyataan normatif, dengan *das sein*, yakni suatu peristiwa yang terjadi. Dalam hal ini peneliti terpaku pada Peraturan Menteri ATR/BPN No.2 Tahun 2018, bila AJB tidak sesuai dengan harga transaksi yang sebenarnya, maka bisa dibatalkan karena ketidak benaran data yang ditulis dalam akta tersebut, dalam UU No.12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan Pasal 9 ayat (2) yang berbunyi "Surat pemberitahuan objek pajak sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) harus diisi dengan jelas, benar, dan lengkap serta ditandatangani dan disampaikan kepada Direktorat Jendral Pajak yang wilayah kerjanya meliputi letak obyek pajak, selambat-lambatnya 30 (tiga puluh) hari setelah diterimanya surat pemberitahuan onjek pajak oleh subyek pajak."⁷ dan pada Pasal 25 ayat (1) huruf B yang berbunyi "menyampaikan surat pemberitahuan objek pajak, tetapi isinya tidak benar atau tidak lengkap dan/atau melampirkan keterangan yang tidak benar sehingga menimbulkan kerugian pada Negara, dipidana dengan pidana penjara selama-lamanya 2 (dua) tahun atau denda setinggi-

⁷ Undang-Undang No.12 Tahun 1985

tingginya sebesar 5 (lima) kali pajak yang terhutang)⁸. Sedangkan pada kenyataannya, permasalahan nominal AJB yang berbeda dengan PPJB merupakan hal yang sudah lumrah dan banyak terjadi pada sebagian masyarakat, sehingga bisa menimbulkan kerugian pajak akibat AJB yang tidak sesuai tersebut.

F. Metode Penelitian

Metode penelitian yang peneliti gunakan dalam penelitian ini adalah:

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang peneliti pakai dalam tesis ini adalah gabungan antara penelitian hukum doktrinal (normatif) dan penelitian hukum non-doktrinal (empiris) hal ini dikarenakan peneliti ingin mengetahui dan memahami norma hukum, praktik hukum dan juga perilaku-perilaku hukum yang biasa terjadi dalam permasalahan yang peneliti kaji. Serta peneliti juga mempunyai output untuk menemukan pendapat hukum dan menjelaskan realitas hukum secara empiris yang bersifat deskriptif dan bebas nilai.⁹

2. Sifat Penelitian

Sifat penelitian yang peneliti gunakan dalam tesis ini adalah bersifat dogmatik dan nomologik dimana penelitian ini melihat hukum sebagai norma-norma yang syarat dengan nilai-nilai moral dan keadilan yang harus diwujudkan, norma-norma yang nyata telah terwujud sebagai

⁸ Ibid., hlm. 9

⁹ M. Syamsudin, *Mahir Meneliti Permasalahan Hukum*, (Jakarta: Kencana, 2021), hlm.60

hukum positif yang telah terumus jelas guna menjamin kepastiannya, dan ¹⁰keteraturan yang ada di dalam kehidupan sehari-hari.

3. Obyek Penelitian

Sesuai dengan judul yang peneliti angkat untuk penelitian ini ”
KEPASTIAN HUKUM AKTA JUAL BELI YANG DIBUAT OLEH
PENGUSAHA PEMBUAT AKTA TANAH TERKAIT NOMINAL
HARGA YANG TIDAK SEBENARNYA DI KABUPATEN BOGOR”
maka obyek penelitian yang peneliti gunakan adalah isi AJB yang tidak
sesuai dengan fakta hukum yang terjadi. Selain itu juga peneliti
menggunakan perilaku PPAT dalam membuat akta yang isinya tidak
sesuai dengan fakta hukum yang terjadi.

4. Subyek Penelitian

Sesuai dengan judul yang peneliti angkat untuk penelitian ini ”
KEPASTIAN HUKUM AKTA JUAL BELI YANG DIBUAT OLEH
PENGUSAHA PEMBUAT AKTA TANAH TERKAIT NOMINAL
HARGA YANG TIDAK SEBENARNYA DI KABUPATEN BOGOR”
subyek penelitian akan peneliti gunakan adalah PPAT yang pernah
mendapatkan kasus pembuatan nominal AJB yang tidak sebenarnya,
Badan Pertanahan Nasional, petugas pajak yang berkaitan dengan
masalah tersebut.

¹⁰ Ibid ., hlm.57-58

5. Data Penelitian atau Bahan Hukum

Data penelitian atau bahan hukum dalam penelitian hukum normatif-empiris berupa data primer dan data sekunder, untuk data primer peneliti memakai KUHPPerdata, Peraturan Menteri ATR/BPN No.2 Tahun 2018, Undang-Undang No.12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan, Undang-Undang Pokok Agraria, dan Kode Etik PPAT, dan untuk data sekunder berupa Akta Jual Beli yang dibuat oleh PPAT dan wawancara.

6. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data yang peneliti pakai dalam penelitian ini adalah dengan menggunakan studi pustaka dari dokumen yang sudah peneliti kumpulkan dan wawancara secara langsung dengan PPAT, Badan Pertanahan Nasional dan pegawai pajak. Jenis data yang peneliti gunakan adalah kualitatif, dimana peneliti akan membandingkan antara fakta hukum yang terjadi dengan Undang-Undang yang berlaku.

7. Pendekatan Penelitian

Pendekatan penelitian yang peneliti pakai dalam penelitian ini adalah pendekatan Undang-Undang, pendekatan konseptual dan pendekatan kasus:

a. Pendekatan Undang-Undang

Pendekatan UU (*statute approach*) dilakukan dengan menelaah semua UU dan regulasi yang bersangkutan paut dengan isu

hukum yang sedang ditangani dengan mempelajari konsistensi dan kesesuaian antara UU dengan regulasi.¹¹

Pendekatan ini dilakukan dengan membandingkan antara seluruh Undang-Undang yang berlaku dan berkaitan dengan permasalahan yang peneliti kaji, pendekatan ini berkaitan dengan peraturan-peraturan mengenai Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, kode etik PPAT, dan Peraturan Menteri ATR/BPN No.2 tahun 2018.

b. Pendekatan Konseptual

Pendekatan konseptual dilakukan manakala peneliti tidak beranjak dari aturan hukum yang ada. Hal itu dilakukan karena memang belum atau tidak ada aturan hukum untuk masalah yang dihadapi. Dalam membangun konsep, peneliti harus beranjak dari pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin yang berkembang dalam ilmu hukum. Tidak dapat disangkal bahwa "kepentingan umum" merupakan konsep hukum bukan konsep politik atau ekonomi. Konsep itu bersifat universal. Oleh karena itulah peneliti perlu menelaah pandangan-pandangan sarjana hukum dari berbagai negara mengenai hal tersebut.¹²

¹¹ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, (Jakarta: Kencana, 2017), hlm. 133.

¹² Ibid., hlm.177-178

c. Pendekatan Kasus

Untuk menggunakan pendekatan kasus yang harus dipahami oleh peneliti adalah *ratio decidendi* yakni alasan-alasan hukum yang digunakan oleh hakim untuk sampai kepada putusannya. Menurut Goodheart, *ratio decidendi* dapat ditemukan dengan memerhatikan fakta materil.¹³ Fakta-fakta tersebut berupa orang, tempat, waktu dan segala yang menyertainya asalkan tidak terbukti sebaliknya. Perlunya fakta materil tersebut diperhatikan karena baik hakim maupun para pihak akan mencari aturan hukum yang tepat untuk dapat diterapkan kepada fakta tersebut.¹⁴

8. Analisis Penelitian

Analisis penelitian yang peneliti gunakan pada penelitian ini adalah dengan analisis data deskriptif yang bersifat kualitatif, yang mana nantinya akan peneliti uraikan secara naratif dengan menganalisis isi dari Akta Jual Beli yang peneliti kaji.

G. Sistematika dan Kerangka Penulisan

BAB I : Pendahuluan

Di dalam bab ini diuraikan pokok-pokok pikiran yang melatar belakangi penelitian ini, yang diorganisir menjadi 8 (delapan) sub-bab, yakni: (1) Latar belakang, (2) Rumusan masalah, (3) Tujuan Penelitian, (4) Manfaat penelitian, (5) Orisinalitas penelitian, (6)

¹³ Ian McLeod, *Legal Method*, (London: Macmillan, 1999), hlm.144

¹⁴ Peter mahmud marzuki, *Op.Cit.*, hlm.158

Tinjauan pustaka, (7) Metodologi penelitian, (8) Sistematika dan kerangka penulisan.

BAB II : Tinjauan Umum Akta Jual Beli Yang Dibuat Oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Terkait Nominal Harga Yang Tidak Sebenarnya Di Kabupaten Bogor

Di dalam bab ini diuraikan landasan teori yang membahas tentang asas kepastian hukum, akta jual beli, definisi PPAT, tugas & wewenang PPAT, larangan PPAT, sanksi PPAT, jual beli tanah, prosedur jual beli tanah, asas batal demi hukum, dan asas *certainty*.

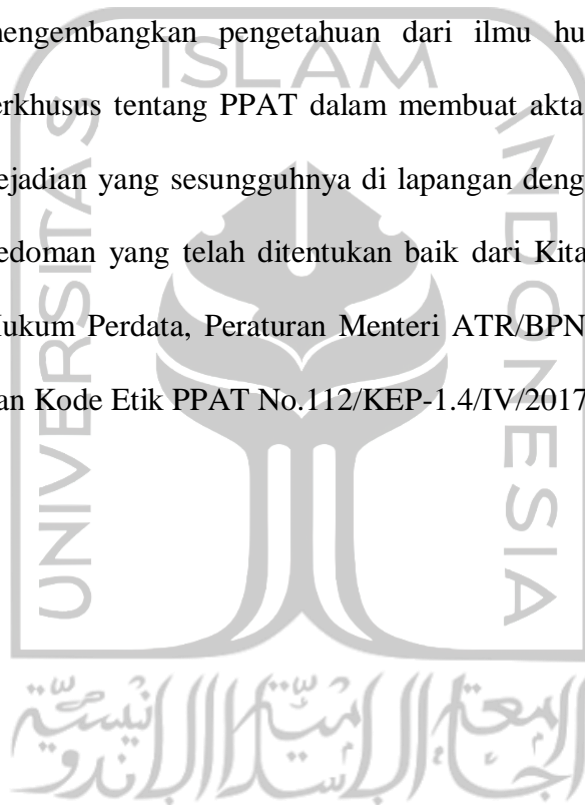
BAB III : ANALISIS KEABASAHAN DAN AKIBAT HUKUM AKTA JUAL BELI YANG DIBUAT OLEH PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH TERKAIT NOMINAL HARGA YANG TIDAK SEBENARNYA DI KABUPATEN BOGOR

Di dalam bab ini diuraikan analisis dan hasil penelitian terhadap rumusan masalah yang telah peneliti angkat dan telah di teliti oleh peneliti. Penelitian ini berisi kepastian hukum dan kekuatan AJB terkait nominal harga yang tidak sebenarnya, akibat hukum yang akan dijatuhkan ketika AJB tersebut terbit, dan pertanggungjawaban PPAT terkait dengan nominal harga yang dicantumkan dalam AJB tidak sebenarnya. Uraian tersebut di dapat dari bahan penelitian yang peneliti peroleh dari hasil studi kepustakaan baik dari buku, Undang-Undang dan juga AJB itu

sendiri dan juga dengan wawancara oleh akademisi dan praktisi terkait.

BAB IV : Penutup

Di dalam bab ini diuraikan kesimpulan yang berisi ringkasan dari hasil rumusan masalah yang telah peneliti gunakan dalam tesis ini. Juga berisi saran yang merupakan rekomendasi dari peneliti untuk mengembangkan pengetahuan dari ilmu hukum kenotariatan, terkhusus tentang PPAT dalam membuat akta harus berdasarkan kejadian yang sesungguhnya di lapangan dengan berpegang pada pedoman yang telah ditentukan baik dari Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Peraturan Menteri ATR/BPN No.2 tahun 2018, dan Kode Etik PPAT No.112/KEP-1.4/IV/2017.



BAB II

**TINJAUAN UMUM KEPASTIAN HUKUM AKTA JUAL BELI YANG
DIBUAT OLEH PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH TERKAIT
NOMINAL HARGA YANG TIDAK SEBENARNYA DI KABUPATEN
BOGOR**

A. Asas Kepastian Hukum

Doktrin legalitas telah ditemukan ciri-ciri dan unsur-unsur yang mewakili seluruh pemikiran atau gagasan mengenai kepastian hukum, penegakkan hukum, legisme dan teori kontrak sosial, serta gagasan politik dan kekuasaan, sebagaimana yang dikemukakan oleh Michael Jefferson:

”(a) hukum tidak boleh samar, (b) badan legislatif dilarang menciptakan hukum yang berlaku secara retroaktif, (c) badan yudikatif dilarang menciptakan delik baru; dan mungkin (d) kitab hukum pidana harus ditafsirkan secara ketat”

Keempatnya dengan demikian menuntut, demi pencapaian kepastian hukum, hukum itu tidak boleh dirumuskan secara samar, legislatif hendaknya dibatasi kekuasaannya untuk menerapkan hukum secara retroaktif, lalu badan yudikatif juga dibatasi kekuasaannya untuk menciptakan delik baru dan penafsiran dalam hukum itu hanya bisa dilakukan secara terbatas. Jika keempat unsur tersebut terpenuhi, maka kepastian hukum dapat dicapai.

Jika keempat unsur diatas hendak dikategorisasikan, secara garis besarnya, dapat dikatakan bahwasannya pencapaian kepastian hukum itu terbagi atas dua

unsur utama, pertama, hukumnya (undang-undang) itu sendiri. Dalam arti hukum itu harus tegas dan tidak boleh multi tafsir. Lalu yang kedua, kekuasaan itu sendiri, yang memberlakukan hukum (undang-undang) itu. Dalam arti, kekuasaan itu tidak boleh secara semena-mena menerapkan hukum yang retroaktif dan tetap kukuh menerapkan prinsip legalitas. Kemudian diikuti dengan sebuah struktur kekuasaannya berdasarkan *trias politica*, sehingga bisa menjamin adanya kepastian hukum.¹

Menurut Maria SW. Sumardjono menyatakan bahwa:

“secara normatif, kepastian hukum itu memerlukan tersedianya perangkat peraturan perundang-undangan yang secara operasional mampu mendukung pelaksanaannya. Secara empiris, keberadaan peraturan perundang-undangan itu perlu dilaksanakan secara konsisten dan konsekuen oleh sumber daya manusia pendukungnya.”²

Dalam permasalahan yang peneliti ambil mengenai Kepastian Hukum Tentang Akta Jual Beli Yang Dibuat Oleh PPAT Terkait Nominal Harga Yang Tidak Sesuai Dengan PPJB Di Kota Bogor, terdapat pengawasan yang dilakukan oleh kepala kantor pelayanan pajak dan kepala kantor wilayah untuk melakukan pengawasan, sosialisasi dan koordinasi dengan instansi terkait. Pengawasan petugas pajak terhadap akta jual beli

¹ E. Fernando M. Manullang, *Legalisme, Legalitas, dan Kepastian Hukum*, (Jakarta: Kencana, 2017), hlm.153-154

² Sumardjono, Maria S.W., *Kepastian Hukum Dalam Pendaftaran Tanah dan Manfaatnya Bagi Bisnis Perbankan dan Properti*, makalah Seminar Kebijakan Baru Di Bidang Pertanahan, Dampak dan Peluang Bagi Bisnis Properti dan Perbankan, Jakarta, 1997, hlm. 1.

dilakukan untuk memastikan bahwa transaksi pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan melalui jual beli yang dilakukan oleh Wajib Pajak pemegang hak atas tanah telah dilakukan dengan benar dan sesuai dengan ketentuan perpajakan yang berlaku.³

B. Akta Jual Beli

Salah satu cara untuk memiliki tanah adalah melalui transaksi jual beli. Transaksi jual beli dapat diartikan sebagai aktivitas yang sudah lama dikenal dalam masyarakat, baik dalam masyarakat tradisional maupun modern. Pada umumnya, transaksi jual beli secara tradisional lebih nyata transaksinya antara penjual dan pembeli saling berhadapan, dan sistem pembayarannya bersifat lebih konvensional. Berbeda dengan transaksi jual beli pada masyarakat modern, tentunya tetap mengacu pada syarat-syarat yang diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku. Transaksi yang dilakukan oleh masyarakat modern, dapat dilakukan oleh para pihak, yang dibuat dalam bentuk akta di bawah tangan dan akta autentik.⁴ Sebelum dibuatnya akta autentik, para pihak dapat melakukan perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) sebelum dibuatnya akta jual beli dihadapan pejabat umum yang berwenang. PPJB adalah perjanjian pendahuluan sebelum dilakukannya perjanjian jual beli dengan akta jual beli. Jika mengacu kepada SEMA 4/2016, peralihan hak atas tanah berdasarkan PPJB secara hukum terjadi jika pembeli telah melunas harga tanah serta telah menguasai objek jual beli dan dilakukan dengan itikad baik.

³ Surat Edaran Direktur Jendral Pajak Nomor SE-30/PJ/2014 tentang Pengawasan Atas Transaksi Pengalihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan Melalui Jual Beli.

⁴ H. Salim HS, *Teknik Pembuatan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2016), hlm.113.

PPJB memiliki tiga fungsi, yaitu menjamin secara hukum, adanya rasa percaya dari masing-masing pihak, dan memperkecil resiko.⁵

Akta merupakan surat yang diperbuat demikian oleh atau di hadapan pegawai yang berwenang untuk membuatnya menjadi bukti yang cukup bagi kedua belah pihak dan ahli warisnya maupun berkaitan dengan pihak lainnya sebagai hubungan hukum, tentang segala hal yang disebut di dalam surat itu sebagai pemberitahuan hubungan langsung dengan perihal pada akta itu.⁶ Akta PPAT merupakan akta yang dibuat oleh PPAT sebagai bukti telah dilaksanakan perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.⁷ Akta jual beli merupakan peralihan hak atas tanah yang terjadi pada saat ditandatanganinya akta jual beli tersebut. Akta jual beli juga mempunyai beberapa prinsip diantaranya adalah:⁸

1. Transaksi harus dilakukan secara tunai, yang berarti pemindahan hak atas tanah dari penjual kepada pembeli disertai dengan pembayaran. Pembayaran yang diberikan saat pemindahan hak tidak harus sepenuhnya lunas.
2. Transaksi harus riil, yang berarti niat untuk jual beli harus diikuti dengan tindakan yang jelas menunjukkan maksud tersebut, seperti penerimaan pembayaran oleh penjual dan pembuatan perjanjian di hadapan kepala desa.

⁵ Andi Pratono, *Sanksi Yang Diterima Oleh Pejabat Pembuat Akte Tanah Dalam Pembuatan Akta Autentik Yang Cacat Hukum (Studi Putusan: PN Jaksel No.124/Pdt.G/2017/PN.JKT.SEL)*, Jurnal Hukum Adigama: Vol.2 Nomor 2, Desember 2019, hlm.3

⁶ Irwansyah Lubis, dkk., *Profesi Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Panduan Praktis dan Mudah Taat Hukum)*, (Jakarta: Mitra Wacana Media, 2018), hlm.47.

⁷ Ibid., hlm. 48.

⁸ Maria S.W Sumardjono, "Aspek Teoritis Peralihan Hak Atas Tanah Menurut UUPA", Majalah Mimbar Hukum Universitas Gadjah Mada No.18/X/93, hlm. 11.

3. Transaksi harus terang, yang berarti tindakan hukum tersebut harus dilakukan di hadapan kepala desa sebagai bukti bahwa transaksi tersebut sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Pasal 21 PP-PJPPAT telah mengatur mengenai tata cara pembuatan akta PPAT, yaitu:⁹

- (1) Akta PPAT dibuat dengan bentuk yang ditetapkan oleh menteri.
- (2) Semua jenis akta PPAT diberi satu nomor urut berulang pada permulaan tahun takwim.
- (3) Akta PPAT dibuat dalam bentuk asli dalam 2 (dua) lembar, yaitu:
 - a. Lembar pertama sebanyak 1 (satu) rangkap disimpan oleh PPAT yang bersangkutan, dan
 - b. 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.

Pasal 1457 KUHPerdara mengatakan bahwa, jual beli merupakan suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga

⁹ Rudi Indrajaya, dkk, Notaris dan PPAT Suatu Pengantar, (Bandung: Refika Aditama, 2020), hlm.63

yang telah dijanjikan. Pembuatan akta jual beli hak atas tanah maka "suatu kebendaan" yang dimaksud diatas adalah hak atas tanah. Akta jual beli hak atas tanah, termasuk hak milik atas datuan rumah susun dibuat oleh PPAT manakala terjadi kesepakatan dari 2 pihak dimana pihak yang satu menjual dan pihak lainnya membeli terhadap sebidang hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.¹⁰

Akta jual beli yang dalam bahasa inggris disebut dengan *deed of sale and purchase*, sedangkan dalam Bahasa belanda disebut dengan *akte van verkoop en aankoop* merupakan akta atau bukti tertulis yang memuat klausula yang berkaitan dengan jual dan beli. Menurut Prof. Dr. H. Salim, HS., S.H., M.s akta jual beli adalah akta yang dibuat oleh para pihak dimuka dan atau dihadapan PPAT, yang memuat tentang hak dan kewajiban para pihak, dimana pihak penjual menyerahkan hak atas tanah dan atau hak milik atas satuan rumah susuhn dan menerima uang, sedangkan pihak pembeli berkewajiban untuk menyerahkan uang dan berhak untuk menerima hak atas tanah dan atau milik atas satuan rumah susun.¹¹ Landasan hukum akta jual beli terdapat pada Pasal 1457-1540 KUHPerdata, Pasal 26 UUPA, Pasal 37 PP No.24 Tahun 1997.¹² Tetapi dengan adanya UUPA yang mana menghapuskan dualisme hukum yang bisa menimbulkan konflik kepentingan di masyarakat yang berkaitan dengan lahan dan juga tanah, maka yang saat ini masih berlaku adalah Pasal 26 UUPA, yang mana berbunyi sebagai berikut:

¹⁰ Mustofa, Tuntunan Pembuatan Akta-Akta PPAT, (Yogyakarta: Karya Media, 2014), hlm.67.

¹¹ H. Salim, *Teknik Pembuatan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)*, (Depok: Rajagrafindo Persada, 2016), hlm. 113-115

¹² Ibid. hlm. 117

”(1) Jual-beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik serta pengawasannya diatur dengan Peraturan Pemerintah; (2) Setiap jual-beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk langsung atau tidak langsung memindahkan hak milik kepada orang asing, kepada seorang warga negara yang disamping kewarganegaraan Indonesiannya mempunyai kewarganegaraan asing atau kepada suatu badan hukum kecuali yang ditetapkan oleh pemerintah termasuk dalam Pasal 21 ayat (2), adalah batal karena hukum tanahnya jatuh kepada negara, dengan ketentuan, bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung serta semua pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali.”¹³

Akta jual beli yang dibuat oleh PPAT merupakan termasuk ke dalam jenis partij acte, hal ini berarti akta tersebut dibuat oleh para pihak dihadapan PPAT, oleh karena itu PPAT hanya menuangkan apa yang disampaikan, dijelaskan dan diakui oleh para pihak ke dalam akta yang dibuatkannya. Kebenaran atas apa yang disampaikan oleh para pihak adalah tanggung jawab para pihak, bukan tanggung jawab PPAT, namun walaupun demikian PPAT harus melakukan penghati-hatian dalam

¹³ Undang-Undang Pokok Agraria No.5 tahun 1960 Pasal 26

pembuatan akta, termasuk dalam menerima keterangan-keterangan para pihak.

C. Pejabat Pembuat Akta Tanah

Pejabat Pembuat Akta Tanah atau yang disebut dengan PPAT dikualifikasikan sebagai pejabat umum dan diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tertentu di bidang peralihan dan pembebanan hak atas tanah, sebagaimana diatur dalam pasal 1 ayat (4) Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, mengatakan 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.”

Pasal 1 ayat (1) dan (4) dan pasal 2 ayat (1) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah ditegaskan:

1) Pasal 1

(1) 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.

(4) Akta PPAT adalah akta tanah yang dibuat oleh PPAT sebagai bukti telah dilaksanakannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.

2) Pasal 2

(1) PPAT bertugas pokok 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 tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.¹⁴

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam bahasa Inggris disebut dengan *land deed officials*, sedangkan dalam bahasa Belanda disebut *land titles registrar*.¹⁵ Secara teoritis, dalam Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah, 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.¹⁶

Peraturan Pemerintah No. 38 Tahun 1997 Pasal 2 ayat (1) menyatakan, PPAT mempunyai tugas pokok yakni melaksanakan sebagian kegiatan

¹⁴ Habib Adjie, *Merajut Pemikiran dalam Dunia Notaris & PPAT*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2014), hlm. 91-92.

¹⁵ H. Salim, *op. Cit.* hlm. 85

¹⁶ Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah

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 pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu. Perbuatan hukum yang dimaksud disebutkan dalam ayat (2) yakni meliputi: a) jual beli; b) tukar menukar; c) hibah; d) pemasukan kedalam 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.¹⁷

D. Tugas dan Wewenang PPAT

Tugas pokok merupakan kewajiban atau pekerjaan yang utama yang harus dilakukan oleh PPAT.¹⁸ Pengaturan tugas pokok PPAT telah ditentukan dalam Pasal 2 Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berbunyi:¹⁹

”PPAT bertugas pokok 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 tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.”

¹⁷I Ketut Oka Setiawan, *Hukum Pendaftaran Tanah & Hak Tanggungan*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2019) hlm. 24

¹⁸ H. Salim, *Op. Cit.* hlm. 93

¹⁹ Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

Sementara itu, dalam Pasal 1 angka 1 PP-PJPPAT disebutkan bahwa 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. Pasal 2 ayat (1) PP-PJPPAT menyatakan bahwa PPAT mempunyai tugas pokok 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 tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu. Perbuatan hukum yang dimaksud adalah jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan ke dalam Perusahaan, pembagian hak bersama, pemberian hak guna bangunan/hak pakai atas tanah hak milik, pemberian hak tanggungan, dan pemberian kuasa membebaskan hak tanggungan. Kewenangan itu berkaitan dengan:

- a. Akta Jual Beli
- b. Akta Tukar Menukar
- c. Akta Hibah
- d. Akta Pemasukan ke dalam Perusahaan (*Inbreng*)
- e. Akta Pembagian Hak Bersama
- f. Akta Pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas Tanah Hak Milik
- g. Akta Pemberian Hak Tanggungan
- h. Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan

Selain dari kewenangan diatas, untuk PPAT yang tidak merangkap jabatan sebagai Notaris mempunyai kewenangan untuk bisa melakukan pengesahan

kecocokan fotokopi identitas diri, Kartu Tanda Penduduk (KTP), Kartu Keluarga, dan data pendukung lainnya khusus untuk pembuatan akta PPAT.²⁰ PPAT dalam membuat akta harus dilakukan di dalam daerah kerjanya. Namun, ketentuan itu ada pengecualiannya. Artinya, PPAT dapat membuat akta yang tidak semuanya terletak dalam satu daerah kerjanya. Dengan syarat, salah satu bidang tanah atau satuan rumah susun yang menjadi objek perbuatan hukum tersebut terletak di dalam daerah kerjanya.²¹

E. Larangan PPAT

Pada Kode Etik PPAT No. 112/KEP-4.1/IV/2017 di Pasal 4, setiap PPAT, baik dalam rangka melaksanakan tugas jabatan maupun dalam kehidupan sehari-hari dilarang:²²

- a. membuka/mempunyai kantor cabang atau kantor perwakilan;
- b. secara langsung mengikut sertakan atau menggunakan perantara perantara dengan mendasarkan pada kondisi-kondisi tertentu;
- c. mempergunakan mass media yang bersifat promosi;
- d. melakukan tindakan-tindakan yang pada hakekatnya mengiklankan diri antara lain tetapi tidak terbatas pada tindakan berupa pemasangan iklan untuk keperluan pemasaran atau propaganda, yaitu: 1. Memasang iklan dalam surat kabar, majalah berkala atau terbitan perdana suatu kantor, perusahaan, biro jasa, biro iklan, baik berupa pemuatan nama, alamat, nomor telepon, maupun berupa ucapan-

²⁰ Rudi Indrajaya, dkk, *Op. Cit.*, hlm.32

²¹ H. Salim, *Op. Cit.* hlm. 94

²² Kode Etik Pejabat Pembuat Akta Tanah No. 112/KEP-4.1/IV/2017 Pasal 4

- ucapan selamat, dukungan dan sumbangan; 2. Uang atau apapun, pensponsoran kegiatan apapun, baik sosial, kemanusiaan, olahraga dan dalam bentuk apapun, pemuatan dalam buku-buku yang disediakan untuk pemasangan iklan dan atau promosi pemaaran; 3. Mengirim karangan bunga atas kejadian apapun dan kepada siapapun yang dengan itu nama anggota terpampang kepada umum, baik umum terbatas maupun umum tidak terbatas; 4. Mengirim orang-orang selaku "salesman" ke berbagai tempat/lokasi untuk mengumpulkan klien dalam rangka pembuatan akta.
- e. Memasang papan nama dengan cara dan atau bentuk di luar batas-batas kewajaran dan atau memasang papan nama di beberapa tempat diluar lingkungan kantor PPAT yang bersangkutan.
 - f. Baik langsung maupun tidak langsung, mengadakan usaha-usaha yang menjurus kearah timbulnya persaingan yang tidak sehat dengan sesama rekan PPAT, termasuk namun tidak terbatas pada penetapan jumlah biaya pembuatan akta.
 - g. Melakukan perbuatan atau persaingan yang merugikan sesama rekan PPAT, baik moral maupun material ataupun melakukan usaha-usaha untuk mencari keuntungan bagi dirinya semata-mata.
 - h. Mengajukan permohonan, baik lisan maupun tertulis kepada instansi instansi, perusahaan-perusahaan, lembaga-lembaga ataupun perseorangan untuk ditetapkan sebagai PPAT dari instansi, perusahaan atau lembaga tersebut, baik tanpa apalagi disertai pemberian intensif tertentu, termasuk namun tidak terbatas pada penurunan tarif yang

jumlahnya/besarnya lebih rendah dari taris yang dibayar oleh instansi, perusahaan, lembaga ataupun perseorangan tersebut kepada PPAT tersebut.

- i. 1. Menerima/memenuhi permintaan dari seseorang untuk membuat akta yang rancangannya telah disiapkan oleh PPAT lain; 2. Dalam hal demikian, anggota yang bersangkutan wajib menolak permintaan itu, kecuali untuk keperluan tersebut telah mendapat izin dari PPAT pembuat rancangan.
- j. Dengan jalan apapun berusaha atau berupaya agar seseorang berpindah dari PPAT lain kepadanya, baik upaya itu ditujukan langsung kepada klien yang bersangkutan maupun melalui perantara orang lain.
- k. Menempatkan pegawai atau pegawai-pegawai/asisten PPAT di satu atau beberapa tempat diluar kantor PPAT yang bersangkutan, baik di kantor cabang yang sengaja dan khusus dibuka untuk keperluan itu maupun di dalam kantor instansi atau lembaga/klien PPAT yang bersangkutan, dimana pegawai/asisten tersebut bertugas untuk menerima klien-klien yang akan membuat akta, baik klien itu dari dalam dan atau dari luar instansi/lembaga itu, kemudian pegawai/asisten tersebut membuat akta-akta itu, membacakannya atau tidak membacakannya kepada klien dan menyuruh klien yang bersangkutan menandatangani di tempat pegawai/asisten itu berkantor di instansi atau lembaga tersebut. Selanjutnya, akta-akta tersebut dikumpulkan untuk ditandatangani PPAT yang bersangkutan

di kantor atau di rumahnya

- l. Mengirim minuta kepada klien atau klien-klien untuk ditandatangani oleh klien atau klien-klien tersebut
- m. Menjelek-jelekkkan dan atau mempermasalahkan rekan PPAT atau akta yang dibuat olehnya
- n. Dalam hal seorang PPAT menghadapi dan atau menemukan suatu akta yang dibuat oleh rekan sejawat yang ternyata di dalamnya terdapat kesalahan-kesalahan yang serius dan atau membahayakan klien, maka PPAT tersebut wajib: 1. Memberitahukan kepada rekan sejawat yang bersangkutan atas kesalahan yang dibuatnya dengan cara yang tidak bersifat menggurui, melainkan untuk mencegah timbulnya hal-hal yang tidak diinginkan terhadap klien yang bersangkutan ataupun rekan sejawat tersebut; 2. Segera setelah berhubungan dengan rekan sejawat yang membuat akta tersebut, maka kepada klien yang bersangkutan sedapat mungkin dijelaskan mengenai hal-hal yang salah dan cara memperbaikinya
- o. Menahan berkas seseorang dengan maksud untuk ”memaksa” orang itu agar membuat akta pada PPAT yang menahan berkas tersebut
- p. Menjadi alat orang atau pihak lain untuk semata-mata menandatangani akta buatan orang lain sebagai akta yang dibuat oleh/dihadapan PPAT yang bersangkutan
- q. Membujuk dan atau memaksa klien dengan cara atau dalam bentuk apapun untuk membuat akta padanya ataupun untuk pindah dari PPAT lain

- r. Membentuk kelompok di dalam tubuh IPPAT (jadi tidak merupakan salah satu seksi dari perkumpulan IPPAT) dengan tujuan untuk melayani kepentingan suatu instansi atau lembaga secara khusus/eksklusif, apalagi menutup kemungkinan bagi PPAT lain untuk berpartisipasi.
- s. Melakukan perbuatan-perbuatan lain yang secara umum disebut sebagai pelanggaran terhadap Kode Etik PPAT, antara lain namun tidak terbatas pada pelanggaran-pelanggaran terhadap: 1. Ketentuan-ketentuan dalam peraturan jabatan PPAT; 2. Isi sumpah Jabatan; 3. Hal-hal yang menurut ketentuan Anggaran Dasar, Anggaran Rumah Tangga dan atau keputusan-keputusan lain yang telah ditetapkan oleh organisasi IPPAT tidak boleh dilakukan oleh anggota.

F. Sanksi PPAT

Sanksi merupakan hukuman atau tindakan yang diberikan karena pihak yang mempunyai kepentingan telah gagal mematuhi aturan maupun hukum yang berlaku. Biasanya sanksi sudah tercantum di dalam sebuah undang-undang yang mana undang-undang tersebut secara khusus membahas dan mempunyai kekuatan yang mengatur suatu tindakan. PPAT merupakan pejabat umum yang mempunyai aturan khusus yang mengatur kehidupannya dalam menjalankan profesi tersebut.

Sanksi PPAT bagi yang melanggar tugas, wewenang dan larangan yang tercantum dalam Kode etik PPAT, diatur dalam Pasal 6 ayat (1) menyatakan bahwa:

”sanksi yang dikenakan terhadap anggota yang melakukan pelanggaran kode etik dapat berupa: a. Teguran; b. Peringatan; c. *Skorsing* (pemecatan sementara) dari keanggotaan IPPAT; d. *Onzetting* (pemecatan) dari keanggotaan IPPAT; e. Pemberhentian dengan tidak hormat dari keanggotaan IPPAT.”²³

G. Jual Beli Tanah

Jual beli tanah pada hakikatnya merupakan salah satu pengalihan hak atas tanah kepada pihak atau orang lain yang berupa dari penjual kepada pembeli tanah.²⁴ Menurut Pasal 1457 KUHPerdara, jual beli tanah adalah sesuatu perjanjian dengan mana penjual mengikatkan dirinya (artinya berjanji) untuk menyerahkan hak atas tanah yang bersangkutan kepada pembeli dan pembeli mengikatkan dirinya untuk membayar kepada penjual harga yang telah disetujui.²⁵

Dikatakan bahwa jual-beli menurut pengertian hukum barat bersifat obligatoir. Dengan selesai dilakukannya jual-beli tanah, hak hak atas tanah tersebut belum berpindah kepada pembeli.jual beli tanah dianggap telah terjadi dengan dicapainya kata sepakat antara penjual dan pembeli biarpun haknya belum diserahkan dan harganya belum dibayar. Jual beli merupakan pemindahan hak milik serta pengawasannya diatur dengan aturan pemerintah,

²³ Kode Etik Pejabat Pembuat Akta Tanah No. 112/KEP-4.1/IV/2017 pasal 6 ayat (1)

²⁴ Harun Al Rashid, *Sekilas Tentang Jual Beli Tanah* (Berikut Peraturan-Peraturannya), (Jakarta: Ghalia Indonesia, 1949) hlm. 50

²⁵ Dr. R. Wirjono Prodjodikoro, *Hukum Perdata Tentang Persetujuan-Persetujuan Tertentu*, (Sumur Bandang, 1974) hlm. 13

hal ini tercantum sebagaimana pada Pasal 26 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria.²⁶

H. Prosedur Jual Beli Tanah

Syarat-syarat dalam proses jual beli tanah yang harus dipenuhi, diantaranya:²⁷

Tahap pengecekan

a. Sebelum akad jual beli

Data-data tentang tanah yang harus dilengkapi para pihak meliputi:

1) Penjual

Data yang harus diserahkan:

- a) KTP, NPWP, KK, Buku Nikah
- b) PBB 5 tahun terakhir
- c) Sertipikat asli

2) Pembeli

Data yang harus diserahkan:

- a) KTP
- b) Kartu Keluarga
- c) NPWP
- d) Buku Nikah

b. Pengecekan sertipikat asli

²⁶ Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Undang-Undang Pokok Agraria

²⁷ [Tahapan Proses Jual Beli Tanah – Kantor Notaris dan PPAT \(notarisamalia.com\)](http://notarisamalia.com), diakses pada 24 Juli 2023 pukul 06:56

Pengecekan sertipikat asli dilakukan di Badan Pertanahan setempat dengan menyertakan dokumen-dokumen ID penjual dan juga pembeli. Bila hasil pengecekan terdapat permasalahan atau dikatakan tidak lolos (tanah sengketa/tanah diblokir/sertipikat tidak asli), maka jual beli tidak dapat dilaksanakan, semua dokumen akan dikembalikan oleh PPAT kepada para pihak. Jika dalam pengecekan tidak terdapat permasalahan, maka proses berlanjut ke tahap selanjutnya.

Tahap persiapan dan perpajakan

c. Pengecekan pajak-pajak

Pengecekan online PBB oleh kantor PPAT meliputi:

- 1) Apakah masih ada pajak terhutang, bila masih ada maka PPAT akan menginstruksikan penjual untuk membayar terlebih dahulu semua pajak terhutang.
- 2) Setelah pajak terhutang lunas, kantor PPAT akan mengajukan permohonan ke kantor pajak daerah setempat agar dikeluarkan nilai BPHTB dan PPH untuk disampaikan kepada penjual dan pembeli.

d. Pembayaran pajak

- 1) Pembayaran pajak BPHTB dan PPH oleh penjual sebelum akad jual beli
- 2) Penghitungan pajak ini dihitung berdasarkan harga transaksi jual beli yang akan dilaksanakan dan telah disepakati oleh penjual dan pembeli

- 3) Jalur pembayaran langsung bisa melalui Rekening Pemda khusus di Bank BJB, atau langsung ke kantor PBB setempat (PP Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 39 ayat (1))

e. Validasi pajak

- 1) Setelah Pajak BPHTB dan PPH dibayarkan oleh para pihak, kantor PPAT akan membawa berkas bukti Pembayaran Pajak ke Kantor Pajak Pemda setempat untuk dimohon Validasi Pajak.
- 2) Hasil dari proses validasi terdapat 2 kemungkinan, yakni:
 - a) Bila tidak ada permasalahan, maka bisa lanjut ke tahap selanjutnya
 - b) Bila mendapatkan surat pernyataan resmi dari Kantor Pajak Pemda bahwa ada kekurangan Bayar Pajak. Persyaratan ini wajib dipenuhi terlebih dahulu oleh para pihak sebelum maju ke proses selanjutnya, yaitu akad jual beli.
- 3) Setelah melalui tahap ini, para pihak dan PPAT akan menentukan hari penandatanganan akad jual beli.

Tahap jual beli dan balik nama

f. Akad jual beli

- 1) Akad jual beli dihadiri oleh para pihak yang disebutkan dalam akta. Bila ada pihak penjual atau pembeli berhalangan hadir, wajib menyampaikan Surat Kuasa dalam bentuk Akta Notaris.
- 2) Pelunasan pembayaran objek jual beli:

- a) Dapat dilakukan sebelum akad dengan menyampaikan kwitansi tanda lunas dari penjual dan pembeli, atau;
- b) Dilunasi dihari yang sama oleh penjual kepada pembeli, disaksikan oleh PPAT.

g. Balik nama

Permohonan balik nama, diajukan kepada Badan Pertanahan setempat, dengan melampirkan Akta jual beli asli, Sertipikat asli, Surat Kuasa Notariil (bila ada) dan dokumen-dokumen lain sebagaimana telah disebutkan sebelumnya.

h. Selesai

- 1) Setelah sertipikat asli telah selesai dibalik nama (di dalam sertipikat nama pemilik lama sudah dicoret dan dicatat nama pembeli sebagai pemilik baru oleh BPN), maka sertipikat asli dan salinan AJB akan segera diserahkan PPAT kepada pembeli.
- 2) Penjual mendapat satu salinan AJB saja.

I. Asas Batal Demi Hukum

Asas batal demi hukum merupakan suatu kesepakatan tersebut batal demi hukum bila tidak memenuhi syarat objektif.²⁸ Suatu perjanjian yang dinyatakan batal demi hukum (Null and Void) memiliki aspek hukum terhadap perjanjian yang telah dibuat para pihak, tidaklah lagi memiliki akibat hukum yang mengikat para pihak yang membuat perjanjian sebagai Undang-undang,

²⁸ [Asas-Asas dalam Hukum Perdata dan Hukum Acara Perdata - Jurnal Hukum](#) diakses pada tanggal 16 Oktober 2023 pukul 15:21 WIB

seperti yang diatur dalam Pasal 1338 KUH Perdata. Perjanjian yang telah dibuat tidak lagi berlaku atau dianggap tidak pernah ada dan dikembalikan pada keadaan semula seperti pada saat perjanjian belum dilaksanakan. Dimana pihak yang melakukan kesalahan bertanggung jawab untuk memulihkan/mengembalikan keadaan seperti semula, dimana ia tidak boleh mengambil keuntungan dengan dibatalkannya perjanjian, sementara bagi pihak yang tidak melakukan kesalahan sedapat mungkin tidak mengalami kerugian akibat pembatalan perjanjian.²⁹ PPAT hanya berwenang membuat akta otentik terhadap perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang terletak di dalam daerah kerjanya. Keberadaan jabatan PPAT dalam sistem ketatanegaraan sifatnya bukan struktural, melainkan fungsional dan keberadaannya memiliki peran yang amat penting.

Kalau dilihat dari pengertian dalam PP No. 24 Tahun 1997, akta PPAT merupakan alat untuk membuktikan telah dilakukannya suatu perbuatan hukum. Oleh karena itu apabila perbuatan hukum itu batal atau dibatalkan, akta PPAT yang bersangkutan tidak berfungsi lagi sebagai bukti perbuatan hukum tersebut. Apabila suatu perbuatan hukum dibatalkan sendiri oleh pihak-pihak yang bersangkutan sedangkan perbuatan hukum itu sudah didaftar di Kantor Pertanahan, maka pendaftaran tidak dapat dibatalkan.

Perubahan data pendaftaran tanah menurut pembatalan perbuatan hukum itu harus didasarkan atas alat bukti lain, misalnya putusan Pengadilan atau akta PPAT mengenai perbuatan hukum yang baru. Dari pengertian tersebut dapat

²⁹ Nanin Koeswidi Astuti, *Analisa Yuridis Tentang Perjanjian Dinyatakan Batal Demi Hukum*, Jurnal Hukum to-ra, Vol.2 No.1, April 2016, hlm. 279

diketahui bahwa fungsi akta PPAT adalah sebagai alat pembuktian juga tentang akibat hukum PPAT. Walaupun begitu, akta PPAT dikatakan sah, apabila akta yang dibuat oleh para pihak harus memenuhi syarat-syarat yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan (Pasal 1320 KUHPerdara).³⁰

Sejalan dengan penelitian yang peneliti lakukan dimana terdapat kesenjangan antara *das sollen*, yakni peraturan hukum atau kenyataan normatif, dengan *das sein*, yakni suatu peristiwa yang terjadi. Dalam hal ini peneliti terpaku pada Peraturan Menteri ATR/BPN No.2 Tahun 2018, bila AJB tidak sesuai dengan harga transaksi yang sebenarnya, maka bisa dibatalkan karena ketidak benaran data yang ditulis dalam akta tersebut, dalam UU No.12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan Pasal 9 ayat (2) yang berbunyi

”Surat pemberitahuan objek pajak sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) harus diisi dengan jelas, benar, dan lengkap serta ditandatangani dan disampaikan kepada Direktorat Jendral Pajak yang wilayah kerjanya meliputi letak obyek pajak, selambat-lambatnya 30 (tiga puluh) hari setelah diterimanya surat pemberitahuan onjek pajak oleh subyek pajak.”³¹

Pasal 25 ayat (1) huruf B yang berbunyi:

”menyampaikan surat pemberitahuan objek pajak, tetapi isinya tidak benar atau tidak lengkap dan/atau melampirkan keterangan yang tidak benar sehingga menimbulkan kerugian pada Negara, dipidana dengan

³⁰ [Pejabat Pembuat Akta Tanah \(PPAT\) Solusi Pendaftaran Hak Atas Tanah - Bizlaw](#) diakses pada tanggal 16 Oktober 2023 pukul 15:26 WIB.

³¹ Undang-Undang No.12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi Dan Bangunan

pidana penjara selama-lamanya 2 (dua) tahun atau denda setinggi-tingginya sebesar 5 (lima) kali pajak yang terhutang)³².

Sedangkan pada kenyataannya, permasalahan nominal AJB yang berbeda dengan nominal yang sebenarnya merupakan hal yang sudah lumrah dan banyak terjadi pada sebagian masyarakat, sehingga bisa menimbulkan kerugian pajak akibat AJB yang tidak sesuai tersebut.

J. Perjanjian 1320 KUHPerdata

Pasal 1320 KUH Perdata yang mencantumkan tentang syarat sah perjanjian, ada beberapa hal yang harus terpenuhi, beberapa diantaranya adalah:³³

- 1) Kesepakatan Para Pihak: Persyaratan pertama untuk keabsahan sebuah perjanjian adalah terdapatnya kesepakatan antara semua pihak yang terlibat. Ini berarti tidak boleh ada paksaan atau tekanan; setiap perjanjian harus dilakukan atas dasar keinginan bebas masing-masing pihak. Hal ini juga disahkan oleh Pasal 1321 KUH Perdata yang menyatakan bahwa persetujuan tidaklah memiliki kekuatan hukum jika diberikan karena kesalahan, paksaan, atau penipuan.
- 2) Kecakapan Para Pihak: Kecakapan seseorang untuk membuat perjanjian harus dipertimbangkan. Menurut Pasal 1330 KUH Perdata, orang yang tidak dianggap cakap untuk membuat perjanjian termasuk anak di bawah umur, orang yang berada di bawah pengampuan, dan perempuan yang telah menikah dalam hal-hal tertentu. Namun, ada

³² Ibid., hlm. 9

³³ [Ini 4 Syarat Sah Perjanjian dan Akibatnya Jika Tak Dipenuhi \(hukumonline.com\)](https://www.hukumonline.com), diakses pada tanggal 11 Juni 2024

pengecualian yang diatur dalam SEMA No. 3 Tahun 1963 dan Pasal 31 UU Perkawinan.

- 3) Objek Perjanjian: Perjanjian harus memiliki objek yang jelas, yang dapat berupa pemberian, tindakan, atau penahanan tertentu. Pasal 1234 KUH Perdata mengatur mengenai hal ini.
- 4) Sebab yang Halal: Meskipun KUHPerdata tidak memberikan definisi yang eksplisit mengenai sebab yang halal, namun suatu sebab dianggap terlarang jika bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan, atau ketertiban umum (Pasal 1337 KUH Perdata).

Keempat syarat di atas, masing-masing dibagi menjadi dua jenis: subjektif (menyangkut pihak yang terlibat) dan objektif (menyangkut objek perjanjian). Jika perjanjian tidak memenuhi syarat subjektif, perjanjian dapat dibatalkan. Sedangkan, jika tidak memenuhi syarat objektif, perjanjian batal demi hukum.

- 1) Perjanjian Dapat Dibatalkan, artinya salah satu pihak dapat meminta pembatalan perjanjian, tetapi perjanjian tetap mengikat kecuali dibatalkan oleh hakim atas permintaan pihak yang berhak. Perjanjian dapat dibatalkan ini dikarenakan terdapat cacat hukum pada poin kesepakatan para pihak dan juga kecakapan para pihak.
- 2) Perjanjian Batal Demi Hukum, ini berarti perjanjian tersebut tidak pernah ada dan tidak memiliki kekuatan hukum. Hal ini terjadi karena tidak terpenuhinya syarat objektif perjanjian. Perjanjian batal demi hukum ini dapat diakibatkan oleh cacat hukum pada poin hal tertentu dan juga sebab yang halal.

Perbedaan antara keduanya adalah perjanjian yang dapat dibatalkan masih memiliki kekuatan hukum sampai dibatalkan oleh pengadilan, sedangkan perjanjian batal demi hukum tidak pernah memiliki kekuatan hukum sejak awal.

K. Itikad Baik 1338 KUHPerdata

Asas itikad baik dalam hukum perdata adalah suatu aturan yang terdapat dalam perjanjian, baik itu antara individu dengan individu atau individu dengan badan hukum, sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 1338 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, yang berbunyi:³⁴

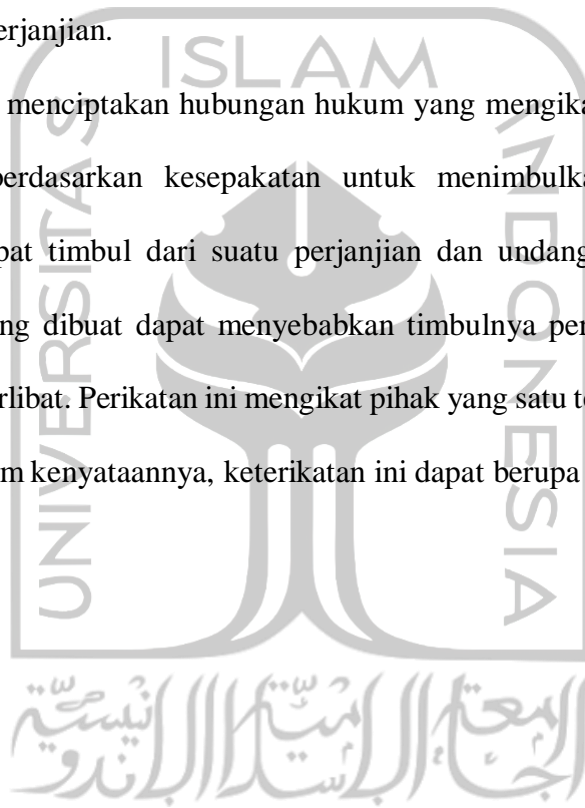
” Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang-undang. Persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik”

Pasal ini menegaskan bahwa perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. Arti dari itikad baik adalah bertindak sebagai pribadi yang baik. Itikad baik dapat diartikan secara subjektif sebagai kejujuran seseorang pada saat pembuatan hukum, dan secara objektif sebagai pelaksanaan perjanjian yang didasarkan pada norma kepatutan atau kesesuaian dengan nilai-nilai yang berlaku dalam masyarakat. Itikad baik dalam Pasal 1338 adalah itikad baik yang bersifat objektif, yaitu itikad baik dalam pelaksanaan perjanjian.

³⁴ [JDIH Mahkamah Agung RI](#), Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, diakses pada tanggal 11 Juni 2024 pukul 17:10 WIB

Itikad baik adalah unsur yang diisyaratkan hanya dalam hal ketidakberadaan (absennya) suatu kekuatan dalam sebuah kontrak, bukan pada keberadaan kekuatan itu sendiri. Hal ini sudah termasuk dalam Pasal 1320 KUH Perdata. Asas itikad baik menjadi landasan utama dalam setiap pembuatan perjanjian atau kontrak, bertujuan untuk memberikan keadilan kepada para pihak yang terlibat dalam kesepakatan tersebut dan sebagai penegasan terhadap berlakunya perjanjian.

Perjanjian menciptakan hubungan hukum yang mengikat antara dua orang atau lebih berdasarkan kesepakatan untuk menimbulkan akibat hukum. Perikatan dapat timbul dari suatu perjanjian dan undang-undang, di mana perjanjian yang dibuat dapat menyebabkan timbulnya perikatan bagi pihak-pihak yang terlibat. Perikatan ini mengikat pihak yang satu terhadap pihak yang lain, dan dalam kenyataannya, keterikatan ini dapat berupa perbuatan.³⁵



³⁵ I Dewa Made Alfredo Christian, "Eksistensi Azas Itikad Baik Dalam Perjanjian Fidusia", *Lex Crimen*, Vol. V/No.3/Mar/2016.



BAB III

ANALISIS KEABSAHAN DAN AKIBAT HUKUM AKTA JUAL BELI

YANG DIBUAT OLEH PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH

TERKAIT NOMINAL HARGA YANG TIDAK SEBENARNYA DI

KABUPATEN BOGOR

A. Keabsahan Akta Jual Beli Yang Dibuat Oleh PPAT Terkait Nominal Harga Yang Tidak Sebenarnya

Akta Jual Beli atau yang biasanya disebut dengan AJB merupakan salah satu diantara beberapa produk dari PPAT, sebagai bukti telah dilaksanakan perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.¹ Akta jual beli merupakan peralihan hak atas tanah yang terjadi pada saat ditandatanganinya akta jual beli tersebut. Menurut Prof. Dr. H. Salim, HS., S.H., M.s akta jual beli adalah akta yang dibuat oleh para pihak dimuka dan atau dihadapan PPAT, yang memuat tentang hak dan kewajiban para pihak, dimana pihak penjual menyerahkan hak atas tanah dan atau hak milik atas satuan rumah susun dan menerima uang, sedangkan pihak pembeli berkewajiban untuk menyerahkan uang dan berhak untuk menerima hak atas tanah dan atau milik atas satuan rumah susun.²

Pembuatan AJB tidak bisa dibuat sendiri oleh para pihak, hal ini dikarenakan memerlukan jasa Notaris dan PPAT untuk membuatnya, hal ini

¹ Irwansyah Lubis, dkk., *Profesi Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Panduan Praktis dan Mudah Taat Hukum)*, (Jakarta: Mitra Wacana Media, 2018), hlm.48.

² H. Salim, *Teknik Pembuatan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)*, (Depok: Rajagrafindo Persada, 2016), hlm. 113-115

karena AJB merupakan salah satu dokumen yang mempunyai kekuatan hukum yang cukup besar dan didasarkan pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), oleh karena itu pembuatan AJB akan ditandatangani oleh para pihak langsung dihadapan PPAT. Pembuatan AJB mempunyai tujuan untuk membuktikan adanya transaksi jual beli serta peralihan hak atas tanah dan bangunan. AJB juga berfungsi sebagai bukti sah yang mendokumentasikan peralihan kepemilikan properti penjual kepada pembeli pada saat terjadi jual beli tanah dan bangunan yang berguna juga untuk menjadi dasar hukum yang melindungi hak-hak dan juga kewajiban antara penjual dan pembeli. AJB wajib dibuat apabila:

1. Jual beli tanah dan bangunan dengan harga Rp 1 Miliar atau lebih;
2. Pemindahan hak atas tanah dan bangunan melalui jual beli;
3. Peralihan hak atas tanah dan bangunan karena lelang
4. Pemasukan tanah kedalam perusahaan (*inbreng*) untuk pelunasan saham atau penyortiran modal;
5. Penggabungan usaha perusahaan;
6. Pembagian hak bersama atas tanah oleh para ahli waris.

Pembuatan AJB yang dilakukan oleh notaris dan PPAT juga memungkinkan adanya pembuatan PPJB yang dilakukan oleh notaris dan PPAT lainnya, hal ini berarti tidak menutup kemungkinan bahwa pembuatan AJB dan PPJB dilakukan di beda orang. Falentia Ferolin Hazali selaku notaris dan PPAT di wilayah kerja Jawa Barat berpendapat bahwa pada praktiknya PPAT akan melihat isi dari PPJB terlebih dahulu untuk menjadi acuan dibuatnya AJB dan

untuk mengetahui perjanjian apa yang disepakati kedua belah pihak yang nantinya akan dicantumkan kedalam AJB supaya tidak terjadi kesalahan pembuatan isi dari AJB. Untuk isi AJB tidak harus dicantumkan semua ke dalam sertipikat, biasanya PPAT akan melihat dari PPJB maka akan ditulis apa yang ada di PPJB dan akan dilakukan penyesuaian data yang berada dalam sertipikat dengan yang ada di PBB, kalau sudah sesuai maka bisa dilanjut ke tahap selanjutnya.³ Sedangkan menurut Dwi salah satu staff Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bogor berpendapat bahwa yang dicantumkan di dalam sertipikat hak milik hanya awal akta dan siapa yang membuatnya saja, jika baru permohonan pertama kali (misal dari girik ke sertipikat atau pemberian hak dari tanah negara) harus dicantumkan detail spesifikasi dari tanah yang diperjual belikan tersebut.⁴ Menurut peneliti, pembuatan AJB memang sudah seharusnya disesuaikan dengan PPJB yang dibuat sebelumnya, hal ini menghindari perbedaan data yang diterima oleh PPAT dan untuk menghindari pemalsuan data atau ketidaksesuaian data maka seharusnya dalam sertipikat hak milik yang dikeluarkan oleh BPN harus mencantumkan isi dari AJB secara lengkap.

Pembuatan AJB dan PPJB bisa memberikan kesempatan para pihak untuk membuat perjanjian yang sesuai dengan keinginan kedua belah pihak, tetapi keinginan kedua belah pihak tersebut juga tidak semuanya di legalkan dalam

³ Hasil wawancara dengan Falentia Ferolin Hazali, Notaris/PPAT Kabupaten Cirebon, Tanggal 26 Februari 2024.

⁴ Hasil wawancara dengan Dwi, Staff Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bogor, Tanggal 28 November 2023.

hukum. Tidak semua masyarakat Indonesia ini paham hukum, seringkali terjadi para pihak memberikan keterangan yang tidak benar dan hal tersebut berakibat merugikan PPAT, dalam mencegah hal tersebut bisa dilakukan beberapa upaya. Falentia Ferolin Hazali selaku notaris dan PPAT di wilayah kerja Jawa Barat berpendapat bahwa, bila terjadi pemalsuan data maka akan dikembalikan lagi kepada para pihak, PPAT tidak tahu menahu data yang dibawa oleh para pihak apakah benar atau tidak, bila dipalsukan maka para pihak itu sendiri yang akan menanggungnya. Untuk sanksi yang terperinci belum diatur, tetapi jika memang dalam hal ini PPAT sangat dirugikan maka PPAT tersebut bisa menuntut pihak tersebut untuk di proses di pengadilan. Menurut peneliti untuk kasus di mana para pihak memberikan keterangan yang tidak benar kepada PPAT dan hal tersebut merugikan PPAT, berikut ini sanksi yang dapat dikenakan:

1. Para pihak dapat dimintakan pertanggungjawaban perdata atas kerugian yang ditimbulkan. PPAT dapat menuntut ganti rugi kepada para pihak sesuai dengan kerugian yang dialami.
2. Apabila keterangan tidak benar tersebut mengakibatkan surat/akta PPAT menjadi cacat, maka akta tersebut dapat dibatalkan atau dinyatakan tidak sah.
3. Jika keterangan tidak benar tersebut berupa pemalsuan dokumen atau penipuan, maka para pihak dapat dilaporkan ke pihak yang berwajib dan diancam dengan pidana penipuan berdasarkan KUHP dengan ancaman hukuman penjara paling lama 4 tahun.

4. Para pihak juga dapat dikenai sanksi administratif seperti pembatalan sertifikat oleh Kantor Pertanahan apabila terbukti melakukan perbuatan melawan hukum terkait dengan pendaftaran tanah.
5. PPAT sendiri dapat mengenakan sanksi kepada para pihak berupa penolakan untuk melayani pembuatan akta di kemudian hari.

Jadi secara umum, para pihak yang memberikan keterangan tidak benar dapat dikenai sanksi perdata, pidana, administratif, dan sanksi dari PPAT itu sendiri. Keterangan yang tidak benar harus dihindari agar tidak merugikan semua pihak. Selain itu juga bisa dilakukan pencantuman klausula proteksi diri, yang mana menurut Notaris dan PPAT Falentia Ferolin Hazali, S.H., M.Kn wajib mencantumkan hal ini dikarenakan untuk menghindari hal-hal yang tidak diinginkan dikemudian hari, selain itu juga menghindari dari mafia tanah sehingga kita tidak bisa mengetahui berkas yang dibawa adalah berkas yang asli atau tidak.⁵ Sedangkan menurut Dwi salah satu staff Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bogor berpendapat bahwa bila para pihak ketahuan memberikan keterangan yang tidak benar maka akan ditunggu keputusan dari pengadilan bahwa akta yang ada kekuatannya berkurang dikarenakan terdapat cacat hukum, maka bisa saja akta tersebut statusnya menjadi "batal demi hukum" sanksi pada para pihaknya juga tergantung pada saat penyidikan dan pemberian kesaksian di pengadilan. Begitupun jika yang memberikan keterangan yang tidak benar adalah PPAT, maka sudah pasti akan mendapatkan sanksi yang telah diatur dalam Peraturan Menteri, sanksi tersebut akan

⁵ Ibid., Falentia Ferolin Hazali

langsung dijatuhi oleh BPN setempat dalam hal ini yang melaksanakan penjatuhan sanksi adalah MPPD.⁶ Menurut peneliti, hal yang dilakukan oleh Notaris/PPAT dan BPN sudah tepat penanganannya hal ini bisa menimbulkan efek jera bagi para pihak yang memberikan keterangan tidak benar dalam pembuatan akta otentik, dengan adanya sanksi yang dikenakan kepada para penghadap maka akan menjadi pelajaran bagi masyarakat lainnya bahwa penghadap tidak bisa menyembunyikan atau memberikan keterangan tidak benar kepada instansi yang berkepentingan, dalam hal ini termasuk Notaris/PPAT, BPN dan BAPPENDA.

Pemalsuan dokumen yang dilakukan oleh para pihak pada peralihan hak atas tanah juga bisa merugikan PPAT dalam hal ini PPAT akan dinilai tidak cakap dalam bekerja, oleh karena itu menurut Notaris dan PPAT Falenti Ferolin Hazali, S.H., M.Kn notaris/PPAT di Kabupaten Cirebon Bisa, PPAT dapat mengajukan tuntutan kepada para pihak jika terjadi pemalsuan dokumen peralihan hak atas tanah. Beberapa hal yang dapat dilakukan PPAT jika menemukan adanya pemalsuan dokumen:

1. PPAT dapat membuat laporan polisi terhadap para pihak pelaku pemalsuan dokumen. Hal ini untuk proses pidana, karena perbuatan pemalsuan dokumen merupakan tindak pidana.
2. PPAT dapat mencabut atau membatalkan akta yang dibuatnya berdasarkan dokumen palsu tersebut. PPAT berhak mencabut akta

⁶ Op. Cit., Dwi

apabila isinya bertentangan dengan peraturan perundang-undangan dan keadaan sebenarnya.

3. PPAT dapat mengajukan gugatan perdata kepada para pihak pelaku pemalsuan dokumen. Gugatan ini untuk meminta ganti rugi atas kerugian yang dialami PPAT akibat pembuatan akta dengan dokumen palsu.
4. PPAT dapat melaporkan para pihak ke instansi terkait seperti Kantor Pertanahan untuk dilakukan pembatalan sertifikat yang diperoleh dengan dokumen palsu tersebut.

PPAT memiliki hak untuk melakukan upaya hukum baik pidana, perdata maupun administratif terhadap para pihak yang melakukan pemalsuan dokumen dalam proses pembuatan akta PPAT. Hal ini untuk melindungi profesi dan menegakkan keadilan.⁷ Sedangkan menurut Dwi salah satu staff Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bogor kalau untuk penuntutan kasus perdata bisa dilakukan melalui pengadilan, kalau untuk PPAT sudah tercantum aturannya dalam Peraturan Menteri.⁸ Menurut peneliti, yang dilakukan oleh Notaris/PPAT dan BPN sudah tepat dalam menanggapi permasalahan yang biasanya terjadi dalam pembuatan akta otentik.

Pemalsuan dokumen yang biasanya dilakukan para pihak salah satu diantaranya adalah para pihak berupaya untuk melakukan pengecilan nominal pajak dengan cara merubah nominal harga jual beli yang dilakukannya, dan

⁷ Op. cit., Faletia Ferolin Hazali

⁸ Op. cit., Dwi

dalam hal ini penulis juga telah memperoleh pembuktian melalui wawancara dengan BAPPENDA dan Notaris & PPAT, mereka juga mengakui bahwa hal tersebut masih sangat lumrah dilakukan oleh masyarakat untuk menghindari pajak yang besar. Falentia Ferolin Hazali selaku notaris dan PPAT di wilayah kerja Jawa Barat berpendapat bahwa Jika harga yang dicantumkan dalam AJB tidak sesuai dengan transaksi riil, tetapi para pihak sudah bersepakat maka tetaplah sah kesepakatan itu, dengan syarat bahwa harga yang tercantum dalam AJB tidak boleh dibawah harga NJOP tanah. Sebelum pembuatan AJB PPAT harus mengecek terlebih dahulu NJOP tanah dan bangunan di PBB tanah tersebut secara online. Perhitungan pajak acuannya melihat pada apa yang tertulis di dalam PBB. Di beberapa daerah mempunyai kebijakan bahwa transaksi harus dinaikan sebesar 30% dari NJOP, ada pula yang sesuai dengan NJOP tetapi jika terdapat kurang bayar maka akan menjadi terhutang yang wajib dibayarkan.⁹ Sedangkan menurut Dwi salah satu staff Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bogor, untuk perbedaan harga yang dicantumkan di AJB lebih kecil daripada harga riil yang disepakati, maka BPN akan tetap melihat dari AJB dan PBB yang telah dibayarkan oleh pihak penjual, jika memang terdapat pengecilan dan tidak masuk akal maka akan dikenai kurang bayar atau terhutang, dengan begitu BPN akan meminta kesesuaian BPHTB terlebih dahulu kepada BAPPENDA, jika sudah mendapat validasi dari BAPPENDA maka peralihan tanah tersebut baru bisa dilakukan.¹⁰ Andri selaku staff Badan

⁹ Op. cit., Falentia Ferolin Hazali

¹⁰ Op. cit., Dwi

Pengelolaan Pendapatan Daerah Kabupaten Bogor berpendapat bahwa Pengecilan nominal harga dalam AJB bisa saja dilakukan oleh wajib pajak maupun oknum PPAT maupun makelar tanah sehingga susah untuk diidentifikasi pembuktiannya, untuk sanksi yang dikenai kepada pihak yang terduga melakukan pengecilan nominal harga jual beli untuk menghindari pajak yang semestinya sebenarnya telah disiapkan pasalnya oleh pemerintah pusat, tetapi sanksi tersebut belum pernah dipakai di Kabupaten Bogor, jadi hanya akan di tagih kekurangan pembayaran BPHTB tersebut. Untuk denda ada tetapi dikenakan bila akta tersebut sudah final, kalau baru draft maka hanya akan ditagih kurang bayarnya saja.¹¹ Hal ini akan bertentangan dengan Peraturan Menteri ATR/BPN No.2 tahun 2018, bila AJB tidak sesuai dengan harga transaksi yang sebenarnya, maka bisa dibatalkan karena ketidak benaran data yang ditulis dalam akta tersebut. Hal ini juga bertentangan dengan prinsip jual beli yakni tunai, riil, terang.

Penghindaran pajak yang semestinya dikenai kepada para pihak salah satu penyebabnya adalah para pihak harus menghitung pajak BPHTB sendiri atau bisa dibantu oleh Notaris/PPAT, dengan begitu bisa saja hasil penghitungan pajak tersebut salah. Demikian jika terjadi hal tersebut maka Falentia Ferolin Hazali selaku notaris dan PPAT di wilayah kerja Jawa Barat berpendapat bahwa Perhitungan BPHTB disesuaikan dengan perda yang berlaku dan dihitung sendiri oleh para pihak atau jika para pihak berkenan maka akan dibantu hitung

¹¹ Hasil wawancara dengan Andri, Staff Badan Pengelolaan Pendapatan Daerah Kabupaten Bogor, Tanggal 15 November 2023.

oleh PPAT. Jika ada salah perhitungan maka akan dikenakan kurang bayar oleh BAPPENDA. Jika dalam slip pembayaran BPHTB yang diserahkan kepada PPAT terdapat kesalahan hasil perhitungan oleh para pihak, maka ada beberapa hal yang dapat dilakukan PPAT:

1. PPAT dapat meminta para pihak untuk melakukan perbaikan terlebih dahulu terhadap perhitungan BPHTB sebelum akta ditandatangani.
2. Jika kesalahan perhitungan tersebut diketahui setelah akta ditandatangani, PPAT dapat memberitahukan secara tertulis kepada Kantor Pelayanan Pajak tentang adanya kesalahan perhitungan BPHTB oleh para pihak.
3. PPAT juga dapat merekomendasikan kepada para pihak untuk segera melakukan pembetulan SSPD dan melunasi kekurangan pembayaran BPHTB beserta dendanya ke kantor pajak.
4. Bila perlu, PPAT dapat menunda penandatanganan akta hingga kesalahan perhitungan BPHTB diperbaiki dan dilegalisasi oleh kantor pajak.
5. Jika para pihak tidak kooperatif, PPAT berhak untuk tidak menandatangani akta peralihan hak sampai persyaratan lengkap termasuk bukti pembayaran BPHTB yang benar.

Jadi PPAT memiliki kewenangan untuk memastikan slip pembayaran BPHTB sudah benar sebelum menandatangani akta. Jika terjadi kesalahan, PPAT dapat menunda penandatanganan akta sampai kesalahannya diperbaiki

oleh para pihak.¹² Sedangkan menurut Dwi salah satu staff Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bogor, BPN akan mengecek juga di AJB dan NJOP, yang akan diambil nilai NJOP atau harga transaksi yang tertinggi (nilai BPHTB yang tertinggi) jika lebih kecil dari NJOP akan dikenai kurang bayar atau terhutang. BPN akan minta kesesuaian BPHTB terlebih dahulu kepada BAPPENDA, baru bisa di daftarkan.¹³ Andri selaku staff Badan Pengelolaan Pendapatan Daerah Kabupaten Bogor berpendapat bahwa BPHTB merupakan jenis pajak yang Self Assesment (pajaknya dihitung sendiri oleh wajib pajak dengan mengisi blanko yang telah diberikan oleh BAPPENDA) dibayarkan sebelum saat terhutangnya, setelah pembayaran dan mendapat cap harus dilaporkan ke BAPPENDA untuk dilakukan penelitian mengenai kebenaran perhitungannya, pajak ini dikenai karena pihak pembeli telah memperoleh hak, jadi pembayaran dilakukan terlebih dahulu sebelum AJB ditandatangani, syarat dari BPHTB harus adanya AJB yang dilakukan melalui PPAT jika hanya diberikan kwitansi saja maka tidak bisa dikenai BPHTB dikarenakan belum terjadi penerimaan hak hanya perjanjian dibawah tangan yang tidak bisa diterima di BPN, persyaratan untuk melaporkan pajak harus melampirkan draft AJB (sebagai bukti bahwa para pihak serius akan melakukan pembuatan AJB), jika ada salah perhitungan maka akan dikenakan kurang bayar.¹⁴ Menurut peneliti, penyelesaian permasalahan salah perhitungan pajak yang dilakukan oleh para pihak harusnya bisa diefisiensi dengan cara mengupload surat-surat yang

¹² Op. cit., Falentia Ferolin Hazali

¹³ Op. cit., Dwi

¹⁴ Op. cit., Andri

diperlukan di web BAPPENDA yang nantinya sistem akan menghitung pajak yang harus dibayarkan kepada BAPPENDA dengan begitu akan lebih efisien dan lebih cepat dalam menentukan nominalnya dan kecil kemungkinan akan terjadi salah perhitungan.

Kasus yang membawa PT Unggul Budi Lestari di Kabupaten Bogor yang merupakan salah satu developer yang bergerak di bidang perumahan di duga telah melakukan pengecilan nominal harga jual beli untuk menghindari pajak yang besar hal ini menurut Andri selaku staff Badan Pengelolaan Pendapatan Daerah Kabupaten Bogor saat pengecekan data sebenarnya spesifikasi tanah yang dijual sudah sesuai, tetapi BAPPENDA kesulitan untuk melakukan penelitian lapangan dikarenakan banyaknya akta yang masuk, jadi BAPPENDA hanya bisa meneliti 3 objek saja dalam 1 hari, jadi BAPPENDA harus memilah-milah mana yang mempunyai potensi mengecilkan nominal harga. Tetapi jika dikemudian hari menemukan data baru, maka BAPPENDA berhak untuk menagih kekurangan pembayaran BPHTB tersebut. Jika di kasus desa Tenjo benar bahwa melakukan pengecilan nominal, maka BAPPENDA bisa mengeluarkan SKPD kurang bayarnya saja. Bisa juga balik nama suatu perumahan itu dilakukan 5 tahun lagi dari terjadinya jual beli, jika terjadi demikian maka NJOP yang digunakan adalah NJOP terbaru pada saat balik nama dilakukan, dan akan dikenai BPHTB dan Pph yang akan disesuaikan dengan NJOP saat balik nama berlangsung.¹⁵ Menurut peneliti, memang susah untuk mendeteksi adanya pengecilan nominala harga jual beli yang

¹⁵ Ibid, Andri

dicantumkan di AJB, tetapi bisa dilakukan kerjasama antara instansi dengan Notaris/PPAT sehingga bisa menghindari pengecilan nominal harga jual beli yang akan dicantumkan di AJB.

Keabsahan akta yang isinya tidak sesuai dengan keadaan yang sebenarnya Dwi memberikan pendapat bahwa BPN hanya Lembaga pencatat apa yang telah dituangkan di dalam akta oleh PPAT, maka keabsahan dari AJB seharusnya bisa di deteksi oleh PPAT, dalam hal ini AJB hanya dicantumkan saja di dalam Sertipikat yang nantinya akan di daftarkan.¹⁶ Menurut pendapat Falentia Ferolin Hazali Akta yang isinya tidak sesuai dengan keadaan yang sebenarnya dapat dinyatakan tidak sah atau batal demi hukum. Untuk akta yang datanya tidak sesuai, bisa dilakukan renvoi atau bisa digantikan dengan akta yang baru jika belum di tandatangani, selama renvoi dilakukan sebagaimana mestinya maka akta tersebut status hukumnya adalah sah. Beberapa hal penting terkait akta PPAT yang isinya tidak benar:

1. Akta PPAT hanya sah jika dibuat sesuai prosedur dan keadaan sebenarnya. Jika akta dibuat berdasarkan keterangan/data palsu, akta tersebut tidak sah.
2. PPAT wajib memastikan kebenaran materi akta sesuai data dan keterangan yang diberikan para pihak. Jika terdapat ketidaksesuaian, PPAT berhak menolak menandatangani.

¹⁶ Op. cit., Dwi

3. Apabila di kemudian hari ditemukan ketidakbenaran isi akta, maka akta tersebut dapat dibatalkan melalui pencoretan oleh PPAT atau putusan pengadilan.
4. Akta yang batal karena isinya tidak benar, maka perbuatan hukum yang dituangkan di dalamnya ikut batal dan dianggap tidak pernah terjadi.
5. Pihak yang dirugikan akibat akta yang tidak sesuai fakta dapat melakukan gugatan perdata ke pengadilan untuk pembatalan akta.
6. PPAT yang dengan sengaja membuat akta palsu dapat dipidana dengan pasal 266 dan 267 KUHP.

Akta PPAT yang isinya tidak sesuai fakta dapat dibatalkan dan PPAT bertanggung jawab atas pembuatan akta palsu tersebut apabila terbukti sengaja.¹⁷ Menurut peneliti, penyelesaian permasalahan ini sudah sesuai dengan apa yang telah tercantum dalam 1320 KUHPerdata yang mana akan mengklasifikasikan akta yang batal demi hukum maupun akta yang dapat dibatalkan.

Berdasarkan uraian diatas, bisa disimpulkan bahwa bila dilihat dari asas kepastian hukum, saat ini belum ada ketentuan hukum yang jelas mengenai pembuatan AJB dan nominal harga jual beli yang harus dirumuskan dengan detail untuk menjadi pedoman yang pasti bagi para pihak, selain itu juga sanksi yang dijatuhkan bagi pihak yang melakukan pengecilan nominal perlu diterapkan dengan tegas guna memberikan efek jera. Perlindungan hak asasi manusia juga perlu diperhatikan dikarenakan harus memastikan perlindungan

¹⁷ Op. cit., Falentia Ferolin Hazali

HAM termasuk hak atas keadilan dan hak atas properti, dengan begitu kejelasan aturan yang terperinci dapat mencegah terjadinya penyalahgunaan terhadap hak asasi manusia. Ketentuan pajak yang jelas juga perlu dijelaskan secara terperinci dan harus mudah dipahami oleh para pihak yang terlibat, dengan adanya ketersediaan informasi tentang perhitungan pajak (termasuk pengecualian dan potongan yang diperbolehkan) bisa meningkatkan kepastian hukum, dengan memastikan uraian diatas terlaksana dengan baik maka asas kepastian hukum dapat terwujud. Hal ini penting untuk melindungi hak-hak para pihak yang terlibat dalam transaksi jual beli tanah dan bangunan serta memastikan keadilan dalam penerapan hukum.

Analisis terhadap kasus pengecilan nominal harga jual beli dalam pembuatan Akta Jual Beli (AJB) oleh PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) dapat dilakukan dengan menggunakan asas batal demi hukum. Asas batal demi hukum merupakan suatu asas hukum yang menyatakan bahwa suatu perbuatan hukum dapat dinyatakan batal atau tidak sah apabila melanggar ketentuan hukum yang berlaku. Berikut adalah analisis menggunakan asas batal demi hukum pada kasus tersebut:

1. Pelanggaran terhadap Harga NJOP, Jika harga yang tercantum dalam AJB tidak sesuai dengan transaksi riil dan di bawah Harga Nilai Jual Objek Pajak (NJOP), maka hal tersebut dapat dianggap sebagai pelanggaran terhadap ketentuan perundang-undangan; Asas batal demi hukum dapat diterapkan jika harga yang tercantum jelas melanggar

aturan, terutama jika terdapat upaya untuk menghindari pembayaran pajak yang seharusnya.

2. Peninjauan Pajak dan Kewajiban Pembayaran, jika terdapat pengecilan nominal harga untuk menghindari pembayaran BPHTB (Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan), hal ini dapat dianggap sebagai pelanggaran atas kewajiban pembayaran pajak; Asas batal demi hukum dapat diterapkan jika terbukti bahwa ada niat untuk menghindari pembayaran pajak yang seharusnya dibayarkan.
3. Ketidakbenaran Data dan Pemalsuan Dokumen, Jika terdapat pemalsuan data atau informasi dalam AJB, seperti pengecilan nominal harga yang tidak sesuai dengan transaksi riil, hal tersebut dapat dianggap sebagai pelanggaran hukum; Asas batal demi hukum dapat diterapkan jika terbukti adanya pemalsuan dokumen yang mengarah pada ketidakbenaran perbuatan hukum.
4. Ketidakjelasan Penentuan Harga yang Sebenarnya, jika terdapat ketidakjelasan dalam penentuan harga yang sebenarnya dan terjadi perbedaan antara harga yang tercantum dalam AJB dengan nilai NJOP, hal ini dapat menjadi dasar untuk menerapkan asas batal demi hukum.
5. Upaya Pencegahan dan Klausa Proteksi, PPAT seharusnya memiliki peran aktif dalam mencegah upaya pengecilan nominal harga yang dapat merugikan pihak berwenang dan pihak yang bersangkutan; Klausa proteksi diri dalam AJB dapat membantu mencegah atau mengurangi risiko terjadinya pelanggaran dan pemalsuan data.

6. Sanksi yang Dapat Diterapkan, asas batal demi hukum dapat mengakibatkan pembatalan atau ketidaksahteraan AJB jika terbukti adanya pelanggaran hukum; Sanksi administratif dan perdata dapat diterapkan terhadap para pihak yang terlibat dalam upaya pengecilan nominal harga.

Penting bagi para pihak terutama PPAT untuk memastikan bahwa setiap transaksi jual beli dilakukan dengan integritas dan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, untuk menghindari konsekuensi hukum yang mungkin timbul akibat pelanggaran tersebut.

Bila melihat dari kacamata tugas serta wewenang PPAT yang diatur dalam Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, maka dalam hal ini PPAT yang membuat Akta Jual Beli (AJB) pada proyek perumahan PT Unggul Budi Lestari telah melaksanakan tugas dan wewenang yang diatur dalam PJPPAT diatas. Larangan PPAT juga telah diatur dalam kode etik PPAT Nomor 112/KEP-4.1/IV/2017 tepatnya berada dalam Pasal 4 huruf R poin ke 1 menyatakan bahwasannya bila PPAT melakukan perbuatan lain yang tidak diatur dalam kode etik PPAT tetapi sudah diatur dalam Undang-Undang yang lain maka PPAT tersebut telah melakukan pelanggaran, dalam hal ini PPAT telah melanggar ketentuan yang berada dalam Peraturan Menteri ATR/BPN No.2 tahun 2018, bila AJB tidak sesuai dengan harga transaksi yang sebenarnya, maka bisa dibatalkan karena ketidak benaran data yang ditulis dalam akta tersebut. Pada lampiran II: Jenis

Pelanggaran dan Sanksi, maka bagi PPAT yang melanggar akan dikenai sanksi pemberhentian dengan tidak hormat bila mengakibatkan sengketa atau konflik.

B. Akibat Hukum Atas Akta Jual Beli Yang Nominal Harganya Tidak

Sesuai

Akta jual beli merupakan peralihan hak atas tanah yang terjadi pada saat ditandatanganinya akta jual beli tersebut. Akta jual beli juga mempunyai beberapa prinsip diantaranya adalah:¹⁸

1. Transaksi harus dilakukan secara tunai, yang berarti pemindahan hak atas tanah dari penjual kepada pembeli disertai dengan pembayaran. Pembayaran yang diberikan saat pemindahan hak tidak harus sepenuhnya lunas.
2. Transaksi harus riil, yang berarti niat untuk jual beli harus diikuti dengan tindakan yang jelas menunjukkan maksud tersebut, seperti penerimaan pembayaran oleh penjual dan pembuatan perjanjian di hadapan kepala desa.
3. Transaksi harus terang, yang berarti tindakan hukum tersebut harus dilakukan di hadapan kepala desa sebagai bukti bahwa transaksi tersebut sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

Pasal 1457 KUHPerdara mengatakan bahwa, jual beli merupakan suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga

¹⁸ Maria S.W Sumardjono, "Aspek Teoritis Peralihan Hak Atas Tanah Menurut UUPA", Majalah Mimbar Hukum Universitas Gadjah Mada No.18/X/93, hlm. 11.

yang telah dijanjikan. Terjadinya jual beli yang merupakan persetujuan dari kedua belah pihak berarti hal ini merujuk pasal Pasal 1320 KUHPerdara tentang perjanjian, dimana dalam hal ini bila kedua belah pihak telah bersepakat maka perjanjian tersebut bisa dituangkan di dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli. Kasus PT Unggul Budi lestari ini merupakan salah satu bukti bahwa kedua belah pihak telah bersepakat, tetapi yang menjadi permasalahan disini adalah kesepakatan tersebut telah merugikan negara dan juga PPAT, hal ini akan menunjukkan bahwasannya PPAT belum cakap dalam bekerja.

Pencantuman nominal harga yang berada dalam AJB tidak sesuai dengan harga riil sudah banyak terjadi di masyarakat dan sudah menjadi hal yang lumrah. Falentia Ferolin Hazali selaku notaris dan PPAT di wilayah kerja Jawa Barat berpendapat bahwa bila terjadi pencantuman data yang tidak sesuai dengan keadaan riil maka akan dikembalikan lagi kepada para pihak, dalam hal ini PPAT tidak tahu menahu data yang dibawa oleh para pihak apakah benar atau tidak, tetapi dalam hal ini PPAT tetapi mempunyai kewajiban untuk mengecek data yang dibawa para pihak hanya sebatas keaslian sertifikat, apakah tanah tersebut sedang sengketa atau tidak dan pengecekan pembayaran PBB. Sanksi yang dikenai pada para pihak tersebut belum diatur, sehingga sampai saat ini para pihak merasa bahwa hal yang dilakukan tersebut sah saja di mata hukum. PPAT yang merasa sangat dirugikan bisa menuntut para pihak tersebut untuk di proses melalui gugatan perdata.¹⁹ Peneliti setuju dengan

¹⁹ Ibid., Falentia Ferolin Hazali

pendapat Ibu Falentia, sebagai PPAT kita tidak bisa memastikan bahwa data yang dibawa oleh para pihak merupakan data yang asli, namun PPAT harus melakukan pengecekan kembali bahwa data yang dibawa oleh para pihak adalah benar, hal ini bisa dilakukan dengan cara pengecekan sertipikat di BPN, pengecekan sengketa di pengadilan, dan pengecekan pembayaran PBB.

Dwi salah satu staff Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bogor berpendapat bahwa bila yang memberikan keterangan tidak benar adalah para pihak, maka BPN akan menunggu putusan dari pengadilan, bila sudah dipastikan akta yang dibuat oleh PPAT terdapat cacat hukum maka akta tersebut statusnya bisa dibatalkan. Sanksi untuk pihak yang melakukan hal tersebut juga tergantung pada saat penyidikan dan pemberian kesaksian di pengadilan, maka sanksi yang dijatuhkan juga akan tercantum dalam putusan pengadilan.²⁰

Andri selaku staff Badan Pengelolaan Pendapatan Daerah Kabupaten Bogor berpendapat bahwa pemberian keterangan yang tidak benar dalam hal ini dilakukan untuk menghindari pajak dengan nominal yang besar, sanksi yang dijatuhkan kepada pihak yang memberikan keterangan yang tidak benar sebenarnya sudah disiapkan pasalnya oleh pemerintah pusat, tetapi sanksi tersebut belum pernah dilaksanakan di Kabupaten Bogor, jadi selama ini hanya akan ditagih kekurangan pembayaran pajaknya tersebut, untuk denda tetapi dikenakan bila aktanya sudah final, namun jika akta tersebut baru berupa draft maka akan ditagih kurang bayarnya saja. Besaran pajak yang dikenakan disini

²⁰ Op. cit., Dwi

tergantung pada besar NJOP dan nilai transaksi yang tercantum dalam AJB, kalau NJOP dekat dengan nilai pasar maka wajib pajak tidak akan main-main dengan nilai transaksinya. NJOP di Kabupaten Bogor biasanya jauh dari harga pasarnya.²¹ Pengecilan nilai transaksi yang dilakukan mempengaruhi perhitungan BPHTB dan juga Pph yang akan dibebankan kepada penjual dan pembeli, oleh karena itu banyak masyarakat yang melakukan pengecilan nilai transaksi untuk menghindari pajak. Menurut peneliti, sudah seharusnya sanksi yang telah ditetapkan di peraturan daerah kabupaten bogor dilaksanakan kepada para pihak yang mengecilkan nominal harga jual beli untuk menghindari pajak yang besar, hal ini dilakukan untuk mendapatkan efek jera bagi para pihak tersebut dan juga memberikan pemahaman kepada masyarakat bahwa pengecilan nominal harga jual beli bukanlah sesuatu yang baik dan seharusnya tidak dilakukan dalam pembuatan akta otentik.

Andri berpendapat bahwa sebelum pemungutan pajak akan ada prosedur yang harus dilakukan oleh BAPPENDA, yakni bila terjadi jual beli para pihak harus ke PPAT untuk pembuatan draft AJB, semua PPAT diberikan akun untuk mengakses Sistem Informasi Administrasi BPHTB, PPAT akan mengisi blanko, lalu dibuatkan SSPD dan para pihak dianjurkan untuk melakukan pembayaran BPHTB ke bank, lalu sampaikan ke PPAT untuk di cap, lalu tanda tangan penyetor, lalu dilaporkan pajak yang telah dibayarkan ke BAPPENDA, BAPPENDA akan melakukan penelitian, lalu BAPPENDA akan melakukan validasi pajak, hasil dari validasi pajak tersebut yang nantinya akan dibawa ke

²¹ Op. cit., Andri

BPN, jika sudah selesai di validasi maka PPAT baru bisa menyelesaikan aktanya. Jika akta tersebut di selesaikan sebelum pembayaran BPHTB maka PPAT akan dikenai denda per-AJB sebanyak Rp 7.500.000. Saat dilakukan penelitian kantor dan ditemukan kejanggalan maka akan dilakukan penelitian lapangan. Setelah dilakukan penelitian lapangan maka BAPPENDA akan membawa berita acara penelitian lapangan yang di tanda tangani oleh pemerintah desa setempat, berita acara tersebut yang akan membantu dalam menyusun hasil penelitiannya, selanjutnya hasil penelitian tersebut dihitung kembali BPHTB-nya, lalu dari hasil perhitungan BPHTB BAPPENDA akan dilakukan konfirmasi ke wajib pajak apakah ada faktor yang mempengaruhi minimnya NJOP tersebut, bila harga yang final adalah perhitungan BPHTB dari BAPPENDA maka wajib pajak harus membayar kurang bayar tersebut untuk bisa lanjut ke tahap validasi pajak. Penelitian lapangan bisa dilakukan melalui brosur perumahan, plang bahwa rumah tersebut dijual, hasil wawancara dengan warga sekitar, dan lain-lain. Selain itu untuk mempertimbangkan besaran pajak yang akan dibebankan kepada para pihak ditentukan dengan NJOP, selama yang dilaporkan oleh wajib pajak tidak terlalu kecil maka akan di loloskan atau di setujui.²²

Bila proses pembuatan Akta Jual Beli (AJB) atas tanah dan bangunan tidak sesuai dengan nilai transaksi yang sebenarnya, pelanggaran terhadap Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) Nomor 2 Tahun 2018 tentang Pembinaan dan Pengawasan Pejabat Pembuat

²² Ibid., Andri

Akta Tanah (PPAT) dan Kode Etik PPAT dapat terjadi karena keakuratan data yang tercatat dalam akta. Terdapat dampak hukum yang mungkin timbul meliputi:

1. Cacat Hukum pada AJB: Apabila prosedur pembuatan AJB tidak diikuti dengan benar, maka secara hukum, AJB tersebut dianggap cacat. Ini berarti, AJB tersebut dapat dinyatakan tidak sah dan keabsahannya dapat dibatalkan. Beberapa konsekuensi dari cacat hukum pada AJB melibatkan:
 - a. Keabsahan yang Diragukan: AJB menjadi tidak sah dan tidak berlaku.
 - b. Gugatan Pembatalan: Pihak yang merasa dirugikan dapat mengajukan gugatan ke pengadilan untuk membatalkan Akta Jual Beli tersebut.
 - c. Tuntutan Ganti Rugi: Pihak yang merasa dirugikan juga berhak menuntut ganti rugi sesuai dengan Pasal 1365 KUHPerdata.
2. Sanksi bagi PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah):
 - a. PPAT yang memberikan informasi yang tidak akurat dalam Akta dapat dipecat tanpa hormat.
 - b. Jika PPAT mengisi formulir akta tanah tidak sesuai dengan kejadian aktual dan data yang benar, dan tidak didukung oleh dokumen yang sesuai dengan peraturan perundang-

undangan, kepala kantor wilayah BPN dapat memberhentikan PPAT sementara selama maksimal 1 tahun.

- c. Sanksi berdasarkan Kode Etik PPAT juga dapat diberlakukan oleh Majelis Kehormatan Daerah dan Majelis Kehormatan Pusat Ikatan PPAT.

Prinsip-prinsip seperti tunai, riil, dan terang dalam konsep jual beli tanah memiliki peran penting. Akta jual beli merupakan peralihan hak atas tanah yang terjadi saat ditandatanganinya. Prinsip tunai menekankan bahwa pembayaran antara penjual dan pembeli harus lunas saat akta dibuat. Prinsip riil menegaskan transparansi tanpa hal yang ditutupi, sementara prinsip terang menuntut pembuatan akta di hadapan PPAT atau PPATS. Pasal 1457 KUHPerdara menyatakan bahwa jual beli adalah persetujuan di mana penjual berjanji menyerahkan kebendaan dan pembeli membayar harga yang disepakati. Kesepakatan ini merujuk pada Pasal 1320 KUHPerdara tentang perjanjian, yang bisa dituangkan dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli. Namun, kasus seperti PT Unggul Budi lestari menunjukkan kesepakatan yang merugikan negara dan PPAT, menyoroti kurangnya kecakapan PPAT dalam bekerja. Ketika PPAT membuat kesalahan atau kelalaian dalam membuat akta tersebut, tanggung jawab hukum dapat dituntut baik secara pidana (sesuai Pasal 66 UUJN) maupun perdata (sesuai Pasal 84 UUJN). Pencantuman nominal harga yang tidak sesuai dengan harga riil dalam AJB sering terjadi dan dapat berdampak hukum. Pelanggaran terhadap prosedur pembuatan AJB sesuai dengan nilai transaksi sebenarnya dapat menyebabkan cacat hukum pada AJB.

Dampak hukumnya termasuk keabsahan yang diragukan, gugatan pembatalan, dan tuntutan ganti rugi. Akta PPAT yang mengandung tindak pidana surat palsu dan keterangan palsu, maka akta tersebut dapat dibatalkan melalui putusan pengadilan dan kekuatan pembuktiannya terdegradasi menjadi akta di bawah tangan. Hakim dapat menyatakan akta otentik terdegradasi menjadi akta di bawah tangan atau dibatalkan jika terbukti tidak otentik. Sanksi bagi PPAT yang memberikan informasi tidak akurat dalam AJB meliputi pemecatan tanpa hormat. Jika PPAT mengisi formulir tidak sesuai dengan kejadian aktual, kepala kantor wilayah BPN dapat memberhentikan PPAT sementara. Sanksi juga dapat diberlakukan berdasarkan Kode Etik PPAT oleh Majelis Kehormatan Daerah dan Pusat Ikatan PPAT. Asas kepastian hukum menjadi landasan penting dalam mengatasi pelanggaran dan memastikan integritas transaksi properti seperti AJB. Perlindungan terhadap kepastian hukum melibatkan tindakan hukum yang tegas dan penegakan peraturan dengan konsistensi.

PPAT yang melakukan pembuatan AJB yang nominal harganya tidak sesuai dengan harga yang riil maka jika terjadi gugatan secara perdata dan tuntutan secara pidana akan menjadi turut serta. PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) bisa dijerat dengan Pasal 263 ayat (1) KUHPidana yang terkait dengan Pasal 55 (1), yakni sebagai pelaku turut serta dalam tindak pidana. Ini disebabkan oleh fakta bahwa tugas PPAT tidak hanya membuat akta, melainkan juga wajib berperilaku sesuai standar profesional dan turut serta dalam pembangunan nasional, khususnya dalam bidang hukum. PPAT harus menunjukkan perilaku

yang sesuai dengan kode etik PPAT, seperti memiliki kepribadian yang baik, menghormati martabat dan kehormatan PPAT, serta mengutamakan pengabdian kepada kepentingan masyarakat dan negara.

Dalam beberapa kasus, PPAT dapat dihadapkan pada tuntutan di pengadilan karena kelalaian dalam menjalankan kewajiban dan wewenangnya atau pelanggaran yang dilakukan dengan sengaja. PPAT harus memastikan bahwa setiap akta yang dibuatnya sesuai dengan peraturan yang berlaku dan menunjukkan perilaku profesional, bertanggung jawab, independen, jujur, dan tidak berpihak. Dalam situasi tertentu, PPAT bisa dikenai sanksi seperti pemberhentian dengan hormat, pemberhentian sementara, atau cuti. Selain itu, PPAT juga bisa dikenai sanksi lainnya, seperti membebaskan biaya jasa melebihi ketentuan hukum, tidak melaporkan secara bulanan mengenai akta yang dibuatnya, atau merangkap jabatan.

Dalam beberapa kasus, PPAT bisa dihadapkan pada tuntutan di pengadilan karena perilaku yang tidak profesional dan tidak menghormati hukum yang berlaku. PPAT harus memastikan bahwa setiap akta yang dibuatnya sesuai dengan peraturan yang berlaku dan menunjukkan perilaku profesional serta bekerja dengan tanggung jawab penuh, independen, jujur, dan tidak memihak.

Analisis kasus PT Unggul Budi Lestari menggunakan asas batal demi hukum:

1. Prinsip-Prinsip AJB dan Asas Batal Demi Hukum, prinsip-prinsip AJB, seperti pembayaran tunai, riil, dan terang, merupakan landasan dalam

menciptakan kepastian hukum. Batal demi hukum menjadi relevan ketika prinsip-prinsip tersebut dilanggar, mengakibatkan cacat hukum pada AJB.

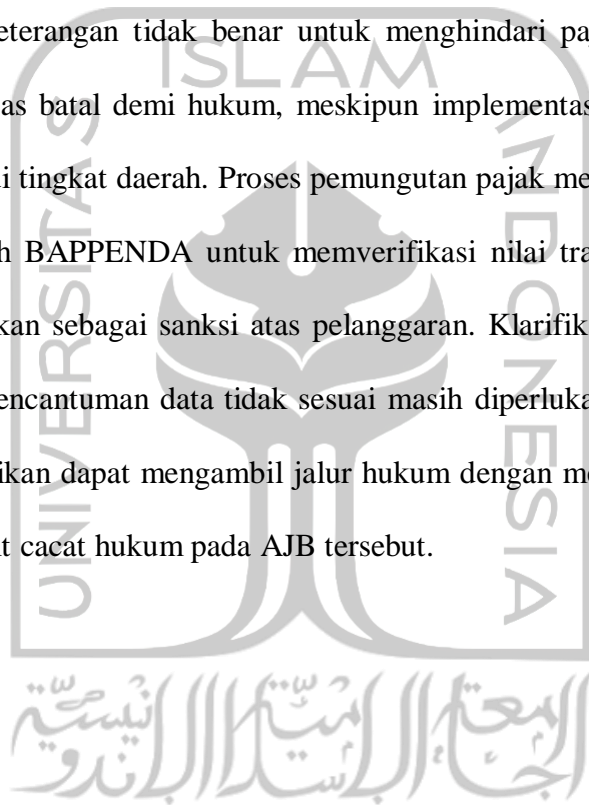
2. Pelanggaran Terhadap Pasal 1457 KUHPerdara dan Konsekuensinya, kesepakatan antara pihak penjual dan pembeli, sesuai Pasal 1457 KUHPerdara, menciptakan persetujuan yang harus dihormati. Batal demi hukum muncul ketika kesepakatan tersebut merugikan negara dan PPAT, menunjukkan cacat hukum pada perjanjian.
3. Pencantuman Nominal Harga yang Tidak Sesuai dan Konsekuensinya, pencantuman data yang tidak sesuai dengan keadaan riil dapat menjadi dasar untuk mengajukan batal demi hukum. Keabsahan AJB diragukan, dan konsekuensi melibatkan gugatan pembatalan dan tuntutan ganti rugi sesuai dengan Pasal 1365 KUHPerdara.
4. Tanggung Jawab PPAT dan Potensi Gugatan Perdata, PPAT memiliki kewajiban untuk memastikan keaslian sertifikat, status tanah, dan pembayaran PBB. PPAT dapat menjadi subjek gugatan perdata jika dianggap tidak cakap dalam memenuhi kewajiban tersebut, terutama ketika terdapat cacat hukum pada AJB.
5. Sanksi dan Penyelesaian Melalui Pengadilan, pengadilan menjadi forum untuk menentukan apakah terjadi cacat hukum pada AJB. Sanksi tergantung pada hasil penyidikan dan kesaksian di pengadilan, termasuk kemungkinan pembatalan status AJB.

6. Penghindaran Pajak dan Asas Batal Demi Hukum, pemberian keterangan yang tidak benar untuk menghindari pajak menciptakan pelanggaran terhadap asas batal demi hukum. Sanksi yang telah disiapkan oleh pemerintah pusat mungkin belum diimplementasikan di tingkat daerah, menciptakan ketidakpastian hukum.
7. Prosedur Pajak dan Asas Batal Demi Hukum, proses pemungutan pajak melibatkan BAPPENDA, dan penelitian lapangan membantu menentukan kebenaran nilai transaksi. Denda per-AJB sebesar Rp 7.500.000 dapat dianggap sebagai bentuk sanksi terhadap pelanggaran.
8. Rekomendasi dan Tindakan Hukum, perlunya klarifikasi regulasi terkait sanksi untuk pencantuman data yang tidak sesuai. Para pihak yang merasa dirugikan dapat mengambil langkah hukum dengan menggugat perdata terkait cacat hukum pada AJB.

Kesimpulannya, analisis menggunakan asas batal demi hukum menyoroti potensi cacat hukum pada AJB akibat pencantuman data yang tidak sesuai dengan keadaan riil. Kejelasan aturan dan sanksi perlu diperhatikan untuk memastikan kepastian hukum dalam proses transaksi properti. Prinsip-prinsip Akta Jual Beli (AJB) seperti pembayaran tunai, riil, dan terang merupakan landasan utama untuk menjamin kepastian hukum. Pelanggaran terhadap prinsip-prinsip ini dapat mengakibatkan cacat hukum yang berpotensi membatalkan keabsahan AJB secara demi hukum. Hal serupa juga dapat terjadi jika kesepakatan antara penjual dan pembeli merugikan negara atau PPAT, serta

jika terjadi pencantuman nominal harga yang tidak sesuai dengan keadaan sebenarnya.

PPAT memiliki tanggung jawab untuk memastikan keabsahan dokumen dan data terkait, jika lalai maka PPAT dapat digugat secara perdata. Pengadilan akan menjadi forum untuk menentukan ada tidaknya cacat hukum pada AJB yang dapat berujung pada pembatalan demi hukum beserta sanksi lainnya. Pemberian keterangan tidak benar untuk menghindari pajak juga dianggap melanggar asas batal demi hukum, meskipun implementasi sanksinya masih belum pasti di tingkat daerah. Proses pemungutan pajak melibatkan penelitian lapangan oleh BAPPENDA untuk memverifikasi nilai transaksi, dan denda dapat dikenakan sebagai sanksi atas pelanggaran. Klarifikasi regulasi terkait sanksi atas pencantuman data tidak sesuai masih diperlukan. Para pihak yang merasa dirugikan dapat mengambil jalur hukum dengan mengajukan gugatan perdata terkait cacat hukum pada AJB tersebut.



BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Keabsahan Akta Jual Beli yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah terkait nominal harga yang tidak sebenarnya menyebabkan akta tersebut cacat hukum. Kenyataannya, pembatalan penerbitan akta oleh BPN tidak pernah terjadi karena kedua belah pihak telah bersepakat, sehingga perjanjian tersebut sah. Jika terdapat ketidak sesuaian data yang tercantum dalam AJB, maka hanya akan ditagih untuk terhutangnya saja, dan penerapan denda yang dibuat oleh pemerintah pusat belum dijalankan ke daerah. Saat ini antara Peraturan Menteri ATR/BPN No.2 Tahun 2018 pada Lampiran II No.1 Huruf D dengan kenyataannya dalam proses pembuatan Akta Jual Beli Yang Nominal Harganya Tidak Sesuai belum bisa sejalan.
2. Akibat hukum atas Akta Jual Beli yang nominal harganya tidak sesuai dengan harga riil terhadap PPAT, PPAT dikenakan sanksi pidana, perdata, maupun kode etik. Kenyataannya, pemberian sanksi yang diterima oleh PPAT belum pernah dijalankan bila tidak ada gugatan maupun tuntutan yang diterima oleh PPAT, maka hal tersebut akan berjalan seperti biasa sebagaimana mestinya. Untuk para penghadap seharusnya bisa kenai tuntutan dan gugatan, namun pada kenyataannya selama tidak ada gugatan dan tuntutan maka hanya akan dikenai kurang bayar pada pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah saja.

B. Saran

1. Untuk permasalahan pertama terkait keabsahan Akta Jual Beli (AJB) yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dengan nominal harga yang tidak sesuai dengan harga sebenarnya, disarankan untuk memperhatikan ketentuan Peraturan Menteri ATR/BPN No.2 tahun 2018 yang mengatur bahwa jika AJB tidak mencerminkan harga transaksi yang sebenarnya, akta tersebut bisa dibatalkan karena ketidakbenaran data yang tercantum di dalamnya. Pelanggaran terhadap prinsip jual beli, terutama prinsip "riil," dimana tidak boleh ada informasi yang disembunyikan, harus dihindari. Pembuat AJB harus menjaga kejujuran dan transparansi dalam mencantumkan harga sesuai dengan kesepakatan antara penjual dan pembeli.
2. Permasalahan kedua, terkait akibat hukum atas Akta Jual Beli yang nominal harganya tidak sesuai dengan harga riil, penting bagi PPAT untuk menjaga kehati-hatian dalam pembuatan akta tersebut. Jika terjadi kesalahan atau kelalaian, tanggung jawab hukum dapat dituntut baik secara pidana maupun perdata sesuai dengan Pasal 6 Bab IV Kode Etik PPAT Nomor 112/KEP-4.1/IV/2017, Pasal 13 dan Pasal 52 Peraturan Menteri ATR/BPN No.2 Tahun 2018. Sanksi hukum bagi para penghadap yang memberikan keterangan palsu atau tidak benar dalam pembuatan akta otentik harus dijatuhkan sesuai dengan Pasal 266 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Pidana untuk memastikan keadilan dan keabsahan dalam transaksi properti.

Daftar Pustaka

Buku:

- B.F. Sihombing, *Sistem Hukum PPAT dalam Hukum Tanah Indonesia*, (Jakarta: Prenamedia Group, 2019).
- E. Fernando M. Manullang, *Legalisme, Legalitas, dan Kepastian Hukum*, (Jakarta: Kencana, 2017).
- H. Salim, *Teknik Pembuatan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)*, (Depok: Rajagrafindo Persada, 2016).
- Habib Adjie, *Merajut Pemikiran dalam Dunia Notaris & PPAT*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2014).
- Harun Al Rashid, *Sekilas Tentang Jual Beli Tanah* (Berikut Peraturan-Peraturannya), (Jakarta: Ghalia Indonesia, 1949).
- I Ketut Oka Setiawan, *Hukum Pendaftaran Tanah & Hak Tanggungan*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2019).
- Ian McLeod, *Legal Method*, (London: Macmillan, 1999).
- Irwansyah Lubis, dkk., *Profesi Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Panduan Praktis dan Mudah Taat Hukum)*, (Jakarta: Mitra Wacana Media, 2018).
- M. Syamsudin, *Mahir Meneliti Permasalahan Hukum*, (Jakarta: Kencana, 2021).
- Mustofa, *Tuntunan Pembuatan Akta-Akta PPAT*, (Yogyakarta: Karya Media, 2014).
- Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, (Jakarta: Kencana, 2017).
- R. Wirjono Prodjodikoro, *Hukum Perdata Tentang Persetujuan-Persetujuan Tertentu*, (Sumur Bandang, 1974).
- Rudi Indrajaya, dkk, *Notaris dan PPAT Suatu Pengantar*, (Bandung: Refika Aditama, 2020).
- Salim HS, *Uji Kompetensi Profesi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT): soal jawab ujian pejabat pembuat akta tanah (PPAT)*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2019).

Sumardjono, Maria S.W., *Kepastian Hukum Dalam Pendaftaran Tanah dan Manfaatnya Bagi Bisnis Perbankan dan Properti*, makalah Seminar Kebijakan Baru Di Bidang Pertanahan, Dampak dan Peluang Bagi Bisnis Properti dan Perbankan, Jakarta, 1997.

Jurnal:

Andi Praton, Sanksi Yang Diterima Oleh Pejabat Pembuat Akte Tanah Dalam Pembuatan Akta Autentik Yang Cacat Hukum (Studi Putusan: PN Jaksel No.124/Pdt.G/2017/PN.JKT.SEL), *Jurnal Hukum Adigama*: Vol.2 Nomor 2, Desember 2019.

Maria S.W Sumardjono, “Aspek Teoritis Peralihan Hak Atas Tanah Menurut UUPA”, *Majalah Mimbar Hukum Universitas Gadjah Mada* No.18/X/93.

Nanin Koeswidi Astuti, Analisa Yuridis Tentang Perjanjian Dinyatakan Batal Demi Hukum, *Jurnal Hukum to-ra*, Vol.2 No.1, April 2016.

I Dewa Made Alfredo Christian, “Eksistensi Azas Itikad Baik Dalam Perjanjian Fidusia”, *Lex Crimen*, Vol. V/No.3/Mar/2016.

Undang-Undang:

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, [JDIH Mahkamah Agung RI](#)

Kode Etik Ppat No.112/KEP-4.1/IV/2017.

Peraturan Menteri ATR/BPN NO.2 TAHUN 2018 tentang Pembinaan dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagaimana diubah dengan PP No. 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

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.

Surat Edaran Direktur Jendral Pajak Nomor SE-30/PJ/2014 tentang Pengawasan Atas Transaksi Pengalihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan Melalui Jual Beli.

Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Undang-Undang No.12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan sebagaimana telah diubah dengan UU No. 12 Tahun 1994 tentang Pajak Bumi dan Bangunan.

Website:

[3 Asas Hukum: Lex Superior, Lex Specialis, dan Lex Posterior Beserta Contohnya \(hukumonline.com\)](#), “3 Asas Hukum: Lex Superior, Lex Specialis, dan Lex Posterior Beserta Contohnya,” Akses 19 Juni 2023.

[Tahapan Proses Jual Beli Tanah – Kantor Notaris dan PPAT \(notarisamalia.com\)](#), diakses pada 24 Juli 2023 pukul 06:56 WIB.

[Asas-Asas dalam Hukum Perdata dan Hukum Acara Perdata - Jurnal Hukum](#) diakses pada tanggal 16 Oktober 2023 pukul 15:21 WIB.

[Pejabat Pembuat Akta Tanah \(PPAT\) Solusi Pendaftaran Hak Atas Tanah - Bizlaw](#) diakses pada tanggal 16 Oktober 2023 pukul 15:26 WIB.

[Ini 4 Syarat Sah Perjanjian dan Akibatnya Jika Tak Dipenuhi \(hukumonline.com\)](#), diakses pada tanggal 11 Juni 2024 pukul 16:36 WIB.

