TANGGUNG JAWAB PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH ATAS PERESMIAN AKTA JUAL BELI HAK ATAS TANAH TANPA PEMBAYARAN PAJAK

T E S I S

OLEH :

NAMA MHS. : LIVIA FATMAWATI, S.H.

NO. INDUK MHS. : 22921074

PROGRAM STUDI KENOTARIATAN PROGRAM MAGISTER

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

2025

TANGGUNG JAWAB PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) ATAS PERESMIAN AKTA JUAL BELI (AJB) HAK ATAS TANAH TANPA PEMBAYARAN PAJAK

T E S I S

OLEH :

NAMA MHS. : LIVIA FATMAWATI, S.H.

NO. INDUK MHS. : 22921074

PROGRAM STUDI KENOTARIATAN PROGRAM MAGISTER

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

2025

TANGGUNG JAWAB PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) ATAS PERESMIAN AKTA JUAL BELI (AJB) HAK ATAS TANAH TANPA PEMBAYARAN PAJAK

Oleh :

Nama Mhs. : **Livia Fatmawati, S.H.**

No. Pokok Mhs. : **22921074**

Telah diperiksa dan disetujui oleh Dosen Pembimbing untuk diajukan kepada Tim Penguji dalam Ujian Akhir/Tesis Program Magister (S-2) Kenotariatan

Pembimbing 1

Prof. Dr. Ridwan, S.H., M.Hum. Yogyakarta, 24 Desember 2025

Pembimbing 2

Saeful Bachtiar, S.H., M.Kn. Yogyakarta, ...

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

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

بسم الله الرحمن الرحيم

TANGGUNG JAWAB PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH ATAS PERESMIAN AKTA JUAL BELI HAK ATAS TANAH TANPA PEMBAYARAN PAJAK

Telah diperiksa dan disetujui Dosen Pembimbing Tugas Akhir untuk diajukan ke depan TIM Penguji dalam Ujian Tugas Akhir / Pendadaran

pada tanggal 09 Januari 2026

Yogyakarta, 09 Januari 2026
Dosen Pembimbing Tugas Akhir,

Prof. Ridwan, Dr., S.H., M.Hum.,

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَٰنِ الرَّحِيمِ

TANGGUNG JAWAB PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH ATAS PERESMIAN AKTA JUAL BELI HAK ATAS TANAH TANPA PEMBAYARAN PAJAK

Telah Dipertahankan di Hadapan Tim Penguji
dalam Ujian Tugas Akhir / Pendadaran
pada tanggal dan Dinyatakan LULUS

Yogyakarta, 09 Januari 2026

Tim Penguji		Tanda Tangan
1. Ketua	Prof. Ridwan, Dr., S.H., M.Hum.,	
2. Anggota	Saeful Bachtiar, S.H., M.Kn.	
3. Anggota	Dr. Pandam Nurwulan, Dr., S.H., M.H., Not.,	

Mengetahui:
Universitas Islam Indonesia
Fakultas Hukum
Dekan,

Budi Agus Riswandi, PrIIof., Dr., S.H., M.Hum.,
NIK. 014100109

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

"Hidup yang tidak dipertaruhkan tidak akan pernah dimenangkan"

*_Sutan Sjahrir_*

PERSEMBAHAN

Karya kecil ini penulis persembahkan kepada :

Untuk kedua orang tua dan kakak tercinta

Untuk teman dan sahabat yang terkasih

Serta almamater yang kubanggakan

Universitas Islam Indonesia.

SURAT PERNYATAAN
ORISINALITAS KARYA TULIS ILMIAH/TUGAS AKHIR MAHASISWA
MAGISTER KENOTARIATAN UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

Bismillahirrahmanirrahim

Yang bertanda tangan dibawah ini, saya :

Nama : **Livia Fatmawati, SH**
No. Mahasiswa : **22921074**

Adalah benar-benar mahasiswa Magister Kenotariatan Universitas Islam Indonesia (UII) Yogyakarta yang telah melakukan penulisan Karya Tulis Ilmiah (Tugas Akhir) berupa Tesis dengan Judul :

"TANGGUNG JAWAB PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH ATAS PERESMIAN AKTA JUAL BELI HAK ATAS TANAH TANPA PEMBAYARAN PAJAK"

Karya ilmiah ini saya ajukan kepada Tim penguji dalam Ujian Tesis yang diselenggarakan oleh Magister Kenotariatan UII Yogyakarta.

Sehubungan dengan hal tersebut, dengan ini saya menyatakan :

1. Bahwa karya tulis ilmiah ini adalah benar-benar hasil karya sendiri yang dalam penyusunan tunduk dan patuh terhadap kaidah, etika dan norma- norma penulisan sebuah karya tulis ilmiah sesuai dengan ketentuan yang berlaku;
2. Bahwa saya menjamin hasil karya ilmiah ini adalah benar-benar asli (orisionil), bebas dari unsur-unsur yang dapat dikategorikan sebagai melakukan perbuatan 'penjiblakan karya ilmiah (plagiat)';
3. Bahwa meskipun secara prinsip hak milik atas karya ilmiah ini adalah pada saya, namun demi untuk kepentingan-kepentingan yang bersifat akademik dan pengembangannya saya memberikan kewenangan kepada perpustakaan Magister Hukum UII Yogyakarta dan Perpustakaan dilingkungan Universitas Islam Indonesia untuk mempergunakan karya ilmiah saya tersebut.

Selanjutnya berkaitan dengan hal diatas (butir 1 dan 2), saya bersedia menerima sanksi sanksi administratif, akademik, bahkan sanksi pidana, jika saya terbukti secara kuat dan meyakinkan telah melakukan perbuatan yang menyimpang dari pernyataan tersebut, saya juga akan bersifat kooperatif untuk hadir menjawab, pembuktian, melakukan pembelaan terhadap hak-hak saya serta menandatangani Berita Acara terkait yang menjadi hak dan kewajiban saya, di depan "Majelis' atau Tim" Fakultas Pascasarjana Hukum Universitas Islam Indonesia yang ditunjuk oleh pimpinan fakultas, apabila tanda-tanda plagiat disinyalir ada/terjadi pada karya ilmiah saya ini oleh pihak Fakultas Pascasarjana Hukum Universitas Islam Indonesia.

Demikian surat pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya, dalam kondisi sehat jasmani dan rohani, dengan sadar serta tidak ada tekanan dalam bentuk apapun dan oleh siapapun.

Yogyakarta, 24 Desember 2025
Yang membuat pernyataan.

(Livia Fatmawati)

HALAMAN KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللهِ الرَّحْمَنِ الرَّ حِيْمِ

Assalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh

Alhamdulillah, puji syukur kami panjatkan kepada Allah SWT atas segala rahmat, taufik dan hidayah-Nya telah melimpahkan kemudahan pada setiap kesulitan yang kami hadapi. Shalawat serta salam dilimpahkan kepada junjungan mulia, Baginda Nabi Muhammad SAW, suri teladan mulia bagi seluruh umat manusia. Berkat semangat perjuangan, kerja keras dan doa maupun dukungan yang senantiasa dipanjatkan, hingga akhirnya penulis dapat menuntaskan penyusunan tesis ini sebagai bentuk wujud dari perjalanan yang panjang penuh makna.

Tesis ini ditulis dengan judul "Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atas Peresmian Akta Jual Beli (AJB) Hak Atas Tanah Tanpa Pembayaran Pajak". Penulisan tesis ini disusun dalam rangka memenuhi persyaratan dalam menyelesaikan jenjang Magister Strata Dua (S2) Program Magister Kenotariatan Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia di Yogyakarta.

Penulis menyadari dalam tesis ini masih terdapat banyak kekurangan dan jauh dari kata sempurna, baik dalam isi maupun dalam penulisan. Tesis ini dapat terselesaikan berkat bimbingan dan dukungan dari berbagai pihak yang telah memberi arahan hingga penyusunan akhir. Untuk itu penulis menyampaikan dengan rasa hormat dan mengucapkan terimakasih yang sebesar-besarnya kepada :

1. Bapak Prof. Fathul Wahid, S.T., M.Sc., Ph.d selaku Rektor Universitas Islam Indonesia

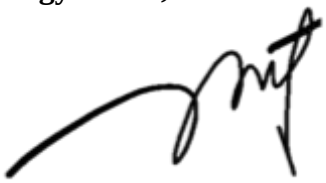
2. Bapak Prof. Dr. Budi Agus Riswandi. S.H., M.Hum selaku Dekan Fakultas Universitas Islam Indonesia
3. Bapak Dr. Nurjihad, S.H., M.H, selaku Ketua Program Studi Hukum Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia
4. Bapak Prof. Dr. Ridwan, S.H., M.hum selaku Dosen Pembimbing I, telah berkenan untuk meluangkan waktu dan selalu memberikan arahan kepada punulis hingga akhir penulisan.
5. Bapak Saeful Bachtiar, S.H., M.Kn. selaku Dosen Pembimbing II, telah berkenan memberikan bimbingan, arahan, dan saran dari awal hingga akhir penulisan.
6. Seluruh Bapak/Ibu Dosen dan Civitas Akademik Program Pascasarjana Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia. Terimakasih atas segala ilmu yang telah disampaikan dengan penuh kesabaran, semoga segala jasa dan pengorbanan mendapatkan balasan yang tiada henti dari Allah SWT.
7. Ibu Sri Widyawati selaku Notaris/PPAT di Kota Yogyakarta. Terimakasih telah meluangkan waktu, tenaga, dan ketersediaanya untuk memberikan informasi yang sangat berharga dalam penyusunan tesis ini.
8. Kedua orang tua tercinta Bapak, Mamak, dan Mas, serta seluruh keluarga, penulis menghaturkan terimakasih kepada keluarga yang senantiasa memberikan kasih sayang, doa, nasihat dan segalanya secara tulus dan ikhlas. Karya kecil ini menjadi bakti dan rasa terimakasih saya kepada keluarga.

9. Penulis mengucapkan terima kasih kepada teman-teman dalam grup *"Sedulur Jogja"* serta rekan-rekan tongkrongan *Lanketo*, yaitu Ayus Permana, Awal Ummah, Ismail Ade, dan Muhammad Muhyiddin, yang telah setia menemani penulis selama proses penyelesaian tugas akhir. Kehadiran, kebersamaan, serta dukungan yang diberikan, baik dalam bentuk hiburan, motivasi, doa, maupun semangat, memiliki peran penting dalam membantu penulis menyelesaikan tugas akhir hingga tahap akhir penulisan.
10. Teman-teman mahasiswi Magister Kenotariatan di Universitas Islam Indonesia, yang menjadi teman baik penulis selama kuliah terutama Caesar, Grisda, Dhea, Lilis, Etty, Medita. Terima kasih telah memberikan ilmu yang bermanfaat pada saat kuliah.
11. Teman SMA dan teman Kos Putri Wijaya yang selalu memberikan semangat, dan mendukung penulis untuk dapat menyelesaikan tesis ini.

Akhir kata, semoga tesis ini dapat memberikan manfaat dan menambah ilmu pengetahuan bagi mahasiswa kenotariatan. Semoga Allah SWT membalas segala kebaikan kepada teman-teman yang telah membantu penulis dalam segala hal. *Amin, yarobbal 'alamin*.

Wassalamu'alaikum Wr. Wb.

Yogyakarta, 01 Januari 2026



Livia Fatmawati, S.H

NIM. 22921074

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL i
HALAMAN PERSETUJUAN TESIS ii
HALAMAN PENGESAHAN iii
MOTTO DAN PERSEMBAHAN iii
SURAT PERNYATAAN vi
KATA PENGANTAR vi
DAFTAR ISI x
DAFTAR TABEL xii
ABSTRAK xiii
ABSTRACT xiv
BAB I PENDAHULUAN
A. Latar Belakang Masalah 1
B. Rumusan Masalah 12
C. Tujuan Penelitian 12
D. Manfaat Penelitian 13
E. Orisinalitas Penelitian 14
F. Kerangka Teori 22
G. Metode Penelitian 29
H. Sistematika Penulisan 34
BAB II GAMBARAN UMUM MENGENAI PPAT DAN AKTA JUAL BELI SERTA PAJAK JUAL BELI HAK ATAS TANAH
A. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) 36
1. Pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) 36
2. Tugas dan Kewenangan PPAT 41
3. Tanggung Jawab PPAT 42
B. Akta Jual Beli (AJB) Hak Atas Tanah 46
1. Pengertian Akta Jual Beli (AJB) 46
2. Fungsi dan Kedudukan Hukum AJB 49
3. Syarat Sahnya Perjanjian Jual Beli 51
4. Proses dan Mekanisme Pembuatan Akta Jual Beli Tanah 53

C. PAJAK JUAL BELI HAK ATAS TANAH 55
1. Pajak Penghasilan atas Pengalihan Hak atas Tanah dan/Bangunan 55
2. Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) 63

BAB III TANGGUNGJAWAB PPAT DALAM MERESMIKAN AKTA SEBELUM PEMBAYARAN PAJAK DILAKUKAN

A. Peresmian Akta Jual Beli (AJB) Tanpa Pembayaran Pajak oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) 69

B. Konsekuensi Hukum Bagi PPAT yang Telah Meresmikan Akta Jual Beli Sebelum Para Pihak Membayar Pajak 85

BAB IV PENUTUP

A. Kesimpulan 108

B. Saran 109

DAFTAR PUSTAKA 111

DAFTAR TABEL

Tabel 1.1 Perbandingan Terhadap Penelitian Terdahulu 14
Tabel 2.1 Syarat Sahnya Jual Beli Materiil dan Formil 79
Tabel 3.1 Perbandingan Syarat Subjektif dan Syarat Objektif 82

ABSTRAK

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) memiliki kewajiban untuk memastikan terpenuhinya kewajiban perpajakan para pihak sebelum meresmikan Akta Jual Beli (AJB), khususnya Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) serta Pajak Penghasilan (PPh). Permasalahan yang dikaji dalam penelitian ini adalah apakah PPAT dapat meresmikan AJB hak atas tanah sebelum BPHTB dan PPh dibayarkan, serta apa konsekuensi hukum bagi PPAT yang telah meresmikan AJB sebelum para pihak membayar pajak

Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif-empiris dengan pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dan pendekatan kasus (*case approach*). Data diperoleh melalui studi kepustakaan dan data lapangan yang dianalisis secara kualitatif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa PPAT tidak dapat meresmikan AJB apabila BPHTB dan PPh belum dibayarkan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan. Apabila terdapat pemalsuan dokumen pembayaran pajak tanpa sepengetahuan dan tanpa keterlibatan PPAT, namun AJB tetap diresmikan, maka AJB tersebut berpotensi batal demi hukum. Konsekuensi hukum bagi PPAT yang meresmikan Akta Jual Beli (AJB) sebelum para pihak membayar pajak meliputi sanksi administrasi, tanggung jawab perdata berupa ganti kerugian, serta sanksi pidana apabila terbukti adanya unsur kesengajaan atau turut serta dalam pelanggaran ketentuan perpajakan.

Disarankan agar PPAT menerapkan prinsip kehati-hatian dengan melakukan verifikasi menyeluruh terhadap keabsahan bukti pembayaran BPHTB dan PPh sebelum peresmian AJB. Pemerintah dan instansi terkait perlu meningkatkan pengawasan serta membangun sistem verifikasi pembayaran pajak yang terintegrasi dengan PPAT untuk mencegah pemalsuan dokumen. Selain itu, pembinaan dan sosialisasi berkelanjutan kepada PPAT mengenai tanggung jawab hukum dalam bidang perpajakan perlu ditingkatkan guna menjamin kepastian hukum dan perlindungan bagi para pihak dalam peralihan hak atas tanah.

Kata-kata kunci : Akta Jual Beli, BPHTB, Pajak Penghasilan, Pejabat Pembuat Akta Tanah, Pertanggungjawaban Hukum

ABSTRACT

The Land Deed Official (Pejabat Pembuat Akta Tanah/PPAT) has the obligation to ensure that the parties involved have fulfilled their tax obligations prior to the execution of a Deed of Sale and Purchase (Akta Jual Beli/AJB), particularly the Duty on the Acquisition of Land and Building Rights (BPHTB) and Income Tax (PPh). The issues examined in this research are whether a PPAT may execute a deed of sale and purchase of land rights before BPHTB and PPh have been paid, and what legal consequences arise for a PPAT who executes an AJB before the parties fulfill their tax obligations.

This research employs a normative-empirical legal research method using a statutory approach and a case approach. Data were obtained through library research and field data, which were analyzed qualitatively. The results of the study indicate that a PPAT is not permitted to execute an AJB if BPHTB and PPh have not been paid in accordance with prevailing laws and regulations. In the event that tax payment documents are falsified without the knowledge or involvement of the PPAT, yet the AJB is still executed, such a deed may be deemed null and void by law. The legal consequences for a PPAT who executes a Deed of Sale and Purchase prior to the fulfillment of tax obligations by the parties include administrative sanctions, civil liability in the form of compensation for damages, and criminal sanctions if it is proven that there is intent or participation in violations of tax regulations.

It is recommended that PPATs apply the principle of prudence by thoroughly verifying the authenticity of BPHTB and PPh payment documents prior to the execution of an AJB. The government and relevant authorities should enhance supervision and establish an integrated tax payment verification system accessible to PPATs to prevent document falsification. Furthermore, continuous guidance and legal education for PPATs regarding their legal responsibilities in taxation matters should be strengthened to ensure legal certainty and protection for parties involved in the transfer of land rights.

Keywords**:** *Deed of Sale and Purchase, BPHTB, Income Tax, Land Deed Official, Legal Liability*.

BAB I
PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Sistem hukum di Indonesia mengatur perbuatan hukum yang dilakukan oleh subjek hukum untuk melakukan kegiatan peralihan dan pemindahan hak atas tanah. Hak atas tanah dapat diberikan dan dimiliki oleh orang perseorangan yang berkedudukan di Indonesia.[1] Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 merupakan dasar konstitusional bagi pembentukan hukum tanah nasional, bahwa negara berwenang menguasai bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya, dan memanfaatkan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.[2]

Pada tanggal 24 September 1960 menjadi penetapan bagi UUPA (Undang-Undang Pokok Agraria) sebagai dasar hukum dalam pembentukan hukum tanah nasional berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia tahun 1945.[3] Sejak di berlakukannya UUPA telah menghapus hukum agraria yang bersifat dualisme yaitu hukum agraria yang dipengaruhi dan berlaku hukum barat serta hukum adat.[4] Penghapusan dualisme UUPA bertujuan untuk menciptakan sistem hukum tanah nasional yang seragam agar dapat memberikan kepastian hukum terkait hak-hak atas tanah.

---

[1] Santoso Urip, *Pendaftaran Dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Cetakan Kelima (Jakarta Timur : Kencana, 2019), hlm. 48.

[2] Isnaini and Lubis Anggreni. A, *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif* (Medan : Pustaka Prima, 2022), hlm. 25.

[3] Santoso Urip, *Pejabat Pembuat Akta Tanah Perspektif Regulasi, Wewenang, Dan Sifat Akta*, Cetakan Kesatu (Jakarta : Prenadamedia Group, 2016), hlm.1.

[4] Suandra I Wayan, *Hukum Pertanahan Indonesia*, Cetakan Kesatu (Jakarta : Rineka Cipta, 1991), hlm. 1.

Peralihan dan pemindahan hak atas tanah diatur secara terperinci dalam ketentuan peraturan pemerintah. Peralihan dan pemindahan hak atas tanah dapat diwujudkan dalam bentuk akta yang dilakukan secara sah dihadapan pejabat umum. Pasal 1 ayat (1) PP Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang disebut sebagai Pejabat umum dalam hal ini adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.

PPAT memiliki peran serta kedudukan yang diberikan oleh negara dalam kewenangannya untuk membuat akta otentik sebagai alat bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu, peralihan hak atas tanah dapat terjadi karena 2 (dua) hal yaitu disebabkan oleh perbuatan hukum dan peristiwa hukum.[5] Peralihan hak atas tanah terjadi karena perbuatan hukum yang disengaja untuk memperoleh hak atas tanah yang dialihkan antara pemegang hak lama dan penerima hak baru, peralihan hak atas tanah karena perbuatan hukum tersebut yaitu : jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan, pembagian hak bersama, pemberian hak tanggungan, pemberian hak guna bangunan / hak pakai di atas tanah hak milik.[6] Peralihan hak atas tanah dapat beralih karena meninggalnya pemegang hak, ketika pemilik hak meninggal dunia, hak atas tanah tersebut secara otomatis berpindah kepada ahli warisnya.

[5] Samsaimun, *Peraturan Jabatan PPAT*, Cetakan Kesatu (Bandung Jawa Barat : Pustaka Reka Cipta, 2018), hlm. 1.

[6] Hartanto J. Andy, *Hukum Pertanahan Karakteristik Jual Beli Tanah Yang Belum Terdaftar Hak Atas Tanahnya*, Cetakan Kedua (Surabaya : LaksBang Justitia, 2014), hlm. 67.

Proses perpindahan hak yang demikian dikenal sebagai peristiwa hukum yang terjadi akibat kematian seseorang.[7] Peralihan hak atas tanah berkaitan dengan kepastian hukum yang di tandai dengan alat bukti tertulis berupa akta yang dibuat oleh pejabat umum yang berwenang, PPAT merupakan pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat 8 (delapan) macam akta perbuatan hukum yang dijadikan dasar sebagai pendaftaran tanah. Pasal 37 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah menyatakan bahwa "Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan-perundang-undangan yang berlaku".[8]

Peraturan tersebut diberlakukan sebagaimana pentingnya peran tanah dalam pembangunan memerlukan suatu jaminan kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah, selain untuk menjamin kepastian hukum yang meliputi kepastian status hak, kepastian subjek, kepastian objek hak, pendaftaran tanah dilakukan untuk menyajikan data fisik dan yuridis mengenai bidang tanah. PPAT sebagai pejabat umum yang berwenang berkewajiban membantu Badan Pertanahan Nasional dalam melaksanakan pendaftaran tanah yang dijadikan sebagai dasar perubahan data pendaftaran tanah.

[7] Sutedi Adrian, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*, Cetakan Kesatu (Jakarta : Sinar Grafika, 2007), hlm. 58.

[8] Rachmad Fajar, *Pengaturan Iktikad Baik Dalam Transaksi Jual Beli Tanah*, Cetakan Kesatu (Surabaya : Jakad Media Publisihing, 2024), hlm. 18.

UUPA menciptakan suatu pembentukan sistem hukum yang baru sebagai hasil dari politik agraria, sehingga peralihan hak atas tanah secara konseptual mengacu pada hukum positif yang berlaku sebagai pedoman dalam peralihan hak atas tanah. Penghapusan ketentuan lama yang dipengaruhi oleh pluralistik peraturan tentang pertanahan menciptakan keseragaman pada hukum agararia yang baru, yang mengatur terkait jual beli tanah secara nasional. Peralihan hak atas tanah yang terjadi umumnya dilakukan dengan cara jual beli yang pada umumnya pengertian jual beli disebutkan pada Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yaitu Pasal 1457 KUHPerdata menyebutkan bahwa "Jual beli adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan".[9]

Jual beli merupakan bentuk perjanjian yang menimbulkan kewajiban untuk menyerahkan kebendaan yang bersifat timbal balik, dengan adanya perjanjian jual beli para pihak sepakat untuk menyampaikan keinginannya melakukan transaksi jual beli. Perjanjian yang dituangkan dalam bentuk akta jual beli harus memenuhi syarat sah perjanjian sehingga berlaku sah ketika syarat tersebut dapat terpenuhi yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata memenuhi 4 (empat) syarat: [10]

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan
3. Suatu hal tertentu
4. Suatu sebab yang halal.

[9] Hartanto Andy, *Opcit.*, hlm. 72-73.
[10] KUHPerdata

Pasal 1313 KUHPerdata menyatakan bahwa “suatu perjanjian adalah suatu perbuatan di mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.” Adanya suatu peristiwa hukum yang menimbulkan perjanjian melibatkan kesepakatan antara dua orang atau lebih, perjanjian ditujukan agar terbentuk perikatan yang menunjukan bahwa suatu tindakan menimbulkan hak dan kewajiban, hak dan kewajiban yang terbentuk karena perikatan yaitu ketika menyerahkan barang, hal tersebut termasuk dalam syarat mutlak yang harus dipenuhi dalam suatu perjanjian.

Pasal 5 UUPA menyatakan bahwa hukum agraria yang berlaku atas bumi, air, ruang angkasa berlaku hukum adat, sehingga pengertian jual beli tanah adalah suatu perbuatan pemindahan hak atas tanah yang didasarkan pada konsep hukum adat memuat 3 (tiga) macam yaitu : *Contant* atau Tunai, Rill, Terang. Pemindahan hak atas tanah yang bersifat *Contant* atau Tunai yaitu penyerahan hak dan pembayaran harga tanah dilakukan secara lunas sesuai dengan kesepakatan bersama, terjadinya perbuatan hukum jual beli tersebut maka seketika terjadi peralihan hak atas tanah. Rill artinya memiliki tujuan yang disertai dengan perbuatan nyata, menyerahkan sejumlah uang pembayaran dan menerima penyerahan tanah. Terang artinya jual beli tanah dilakukan dihadapan pejabat yang berwenang sebagai pihak yang menjamin legalitas dan kepastian hukum, bahwa jual beli tanah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah memberikan ketentuan peralihan hak atas tanah harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT, sesuai dengan Pasal 37 ayat (1) PP 24 Tahun 1997 yang

menyatakan bahwa “peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak hanya dapat didaftarkan dan dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.[11] Kegiatan peralihan hak atas tanah melalui jual beli yang dilakukan di hadapan pejabat yang berwenang, di antaranya Pejabat Pembuat Akta Tanah berdasarkan peraturan perundang-undangan memberikan bukti yang sah berupa akta.

Akta yang dibuat oleh PPAT mempunyai 2 (dua) fungsi yaitu sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum dan sebagai dasar pendaftaran perubahan data ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota yang wilayahnya meliputi letak tanah.[12] Kewenangan PPAT hanya dapat membuat (8) delapan akta dengan bentuk dan tata cara pengisiannya sesuai ketentuan pada Pasal 38 ayat (2) PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menyebutkan bahwa “bentuk, isi, dan cara pembuatan akta-akta pejabat pembuat akta tanah PPAT telah diatur oleh menteri.”

Pembuatan akta yang dilakukan dihadapan PPAT memiliki Prosedur dan tahapan yaitu[13]:

1. Persiapan dokumen
2. Pengecekan sertipikat
3. Penyusunan draft AJB

---

[11] Rahman Sufirman. H and Abbas Ilham, *Hukum Dalam Jual Beli Tanah*, Cetakan Kesatu (Aceh : Sefa Media Utama, 2023), hlm. 33.

[12] Urip, *Pejabat Pembuat Akta Tanah Perspektif Regulasi, Wewenang, Dan Sifat Akta*, hlm. 315.

[13] https://www.liputan6.com/feeds/read/5789263/cara-membuat-akta-jual-beli-tanah-berikut-panduan-lengkap-dan-praktisnya?page=3, akses 19 Mei 2025.

4. Pembuatan AJB
5. Pembacaan isi AJB
6. Penandatanganan AJB
7. Penyerahan AJB

Pembuatan akta PPAT dilakukan dengan proses yang terstruktur berupa melengkapi dokumen, pendatanganan, hingga peresmian akta. Ketentuan Pasal 3 ayat (4) dan (6) PP Nomor 34 Tahun 2016 tentang Pajak Penghasilan Atas Penghasilan dari Pengalihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Atas Tanah dan/Bangunannya menyatakan bahwa "Penandatanganan akta berkaitan dengan hak atas tanah/rumah susun dan/atau bangunan baru dapat ditandatangani oleh pejabat yang memiliki wewenang untuk itu, setelah terlebih dahulu ditunjukan Surat Bukti Setor Pajak kepadanya".[14]

Akta jual beli dapat dibuat apabila para pihak telah melakukan pelunasan terkait PBB terhutang hingga tahun terakhir pembuat AJB, pajak penjual, pajak pembeli, pelunasan harga transaksi. Ketentuan Pasal 91 ayat (1) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah menyakatan, "PPAT/Notaris hanya akan menandatangani akta pemindahan hak atas tanah dan bangunan setelah wajib pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak, sebelum di tandatangani akta jual beli pembayaran pajak sudah harus dibayarkan oleh wajib pajak."

[14] Erwiningsih Winahyu and Sailan Fakhrisya Zailili, *Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah : Kajian Komprehensif Dan Tuntunan Penyusunanya*, Cetakan Kesatu (Yogyakarta : LaksBang Akademika, 2023), hlm. 26.

Akta jual beli yang dibuat dihadapan PPAT harus memenuhi ketentuan peraturan pemerintah, sebelum melakukan penandatanganan pada akta jual beli terdapat kewajiban yang harus di bayarkan yaitu berupa pajak yang timbul akibat terjadinya perbuatan hukum.

Pajak adalah bentuk pemungutan oleh negara yang berfungsi untuk mendukung pembiayaan dalam pemerataan pembangunan, terdapat dua jenis pajak yang dikenakan atas transaksi jual beli tanah dalam perbuatan hukum yang harus dibayarkan, yaitu Pajak Penghasilan (PPh) dan BPHTB, pajak PPh merupakan pajak yang dikenakan kepada penjual atas penghasilan yang diperoleh. Pasal 1 PP Nomor 48 Tahun 1994 tentang Pembayaran Pajak Penghasilan Atas Penghasilan Dari Pengalihan Hak Atas Tanah Dan Bangunan menyatakan "setiap penghasilan yang diperoleh dari pengalihan hak atas tanah dan atau bangunan wajib membayar pajak penghasilan (PPh)". Untuk pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan merupakan pajak yang dikenakan kepada pembeli, Peraturan tentang BPHTB sebelumnya diatur dalam UU Nomor 21 Tahun 1997 yang mengatur BPHTB secara umum, kemudian dirubah dengan UU Nomor 20 Tahun 2000. Sejak diberlakukannya Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah tanggal 01 Januari 2011, maka BPHTB menjadi pajak daerah.

Pajak PPh dan BPHTB merupakan rangkaian dalam kelengkapan dokumen untuk pembuatan akta jual beli, sehingga PPh dan BPHTB harus telah dibayarkan sebelum penandatanganan akta yang dibuktikan dengan adannya surat setor pajak, kedudukannya sebagai administrasi pendaftaran tanah sehingga dapat dilakukannya proses balik nama pada kantor pertanahan.

Kedudukan PPAT sebagai pejabat pembuat akta tanah, secara langsung berkaitan dengan pajak, namun bukan sebagai pejabat pemungutan pajak, hanya sebagai fungsi pengawasan dalam sistem penarikan pajak, untuk memastikan bahwa kewajiban perpajakan telah dipenuhi sebelum membuat akta. Kewajiban pembayaran pajak dilakukan oleh para pihak penjual dan pembeli, untuk memastikan tidak terjadinya penundaan pembayaran pajak, PPAT dengan sukarela membantu para pihak untuk membayarkan pajak kepada instansi.

PPAT yang menerima penitipan pembayaran pajak seringkali melimpahkan tugasnya kepada pegawai untuk melakukan pelunasan, penugasan tersebut berpotensi disalahgunakan oleh pegawai dalam berbagai cara, salah satunya menggunakan uang yang seharusnya di setor dengan memalsukan surat setoran pajak PPh dan BPHTB, tindakan memalsukan surat setoran pajak untuk menghindari kewajiban pajak dengan melakukan kecurangan merupakan tindakan melanggar hukum sehingga termasuk dalam pelanggaran administratif. Apabila hal ini terjadi secara terus menerus menunjukan adanya kelemahan dalam pengawasan, selain itu PPAT tidak melakukan pengecekan yang teliti terhadap keaslian dan kebenaran surat setoran pajak, dapat dikatakan PPAT telah melakukan kelalaian yang mengakibatkan pelanggaran terhadap ketentuan yang berlaku dalam Pasal 39 ayat 1 PP 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menyatakan bahwa terdapat syarat yang harus dipenuhi dalam proses pendaftaran tanah, yaitu kewajiban untuk membayar pajak PPh dan BPHTB.

Problematika yang penulis temukan yang bertentang dengan norma yang telah disebutkan di atas salah satunya adalah kasus pada Putusan Pengadilan Negeri

Cibinong tentang pemalsuan surat setoran pajak dilakukan oleh salah satu karyawan PPAT sebelum pajak BPHTB dan PPh dibayarkan. Berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 159/PID.SUS/2019/PN CBI, yang salah satu kasusnya terjadi atas nama PPAT Makbul Suhada, S.H., di Jl. Mayor Oking Nomor 63 Central Ruko Cibinong Blok B/29 Cibinong Kab. Bogor, Jawa Barat. Kasus tersebut terjadi di Kantor Notaris/PPAT Makbul Suhada, S.H., perbuatan tersebut dilakukan 3 (tiga) orang antara lain : Tulisno (TL) saksi dan juga sebagai karyawan kantor PPAT Makbul Suhada (MS), Masno Daldiri (MD) sebagai terdakwa, Achmat Muzamil (AM) sebagai saksi. Perbuatan yang dilakukan ketiganya TL, MD, AM yaitu telah sengaja menerbitkan dan menggunakan faktur pajak, bukti pemungutan pajak, bukti pemotongan pajak, bukti setoran pajak yang tidak berdasarkan transaksi yang sebenarnya.

Perbuatan melakukan penerbitan surat setoran pajak tidak berdasarkan transaksi yang sebenarnya dilakukan pada tahun 2013 sampai dengan tahun 2017, dengan beberapa dokumen yang digunakan untuk menerbitkan surat setoran pajak atas transaksi jual beli tanah yaitu:

1. FC surat setoran BPHTB
2. Bukti pembayaran setoran BPHTB
3. Surat setoran pajak dengan uraian pembayaran PPh final
4. Surat setoran pajak
5. Surat setoran pajak daerah BPHTB
6. Surat tanda terima setoran
7. Surat pemberitahuan pajak terhutang PBB.

PPAT MS juga menerima penitipan pembayaran PPh final dari wajib pajak untuk mempermudah dalam menyelesaikan akta peralihan hak atas tanah, sehingga para pihak yang bertransaksi mempercayakan sepenuhnya penyetoran uang pajak atas transaksi jual beli kepada MS, pembayaran PPh final yang dititipkan MS kemudian diserahkan seluruhnya kepada TL untuk pembayaran ke kas negara. Selain menyerahkan PPh final ke TL, PPAT MS tidak pernah melakukan pengecekan tanda bukti setoran pajak atas transaksi jual beli tanah secara langsung ke kantor pajak, bahkan hanya akan melihat fisik dokumen tanda bukti setoran pajak yang diserahkan sebagai kelengkapan akta jual beli.

Kebiasaan tersebut dilakukan PPAT MS tanpa adanya kesadaran sehingga TL melihat kesempatan untuk melakukan perbuatan pemalsuan surat setoran pajak tersebut. Penerbitan bukti setoran pajak yang dilakukan TL, MD, AM dibuat dengan meniru seolah-olah bukti setoran pajak sama menyerupai yang asli, sehingga pajak atas transaksi tanah dan bangunan yang dititipkan oleh wajib pajak tidak perlu disetorkan ke Bank BJB Cibinong (Bank Persepsi/Kantor Pos).

Terdapat 10 (sepuluh) transaksi jual beli tanah yang dilakukan melalui PPAT MS pada tahun 2015, pajak yang dikenakan yaitu pajak penghasilan (PPh) dan pajak bea perolehan hak atas tanah dan bangunan (BPHTB). Pada tahun 2013 s/d 2017 ketiganya yaitu TL, MD, AM telah membuat 326 (tiga ratus dua puluh enam) lembar bukti setoran PPh final atas pengalihan hak atas tanah dan bangunan yang tidak pernah diterima oleh Bank Persepsi/Kantor Pos.

Pembuatan akta tanah setelah dilakukan peresmian akta jual beli hak atas tanah tanpa pembayaran pajak yang dilakukan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah

membuat penulis tertarik untuk melakukan penelitian, berdasarkan ketentuan Pasal 91 ayat (1) yang berbunyi "PPAT/Notaris hanya dapat menandatangani akta pemindahan hak atas tanah dan bangunan setelah wajib pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak". Oleh karenanya penulis akan melakukan penelitian lebih lanjut terkait bagaimana tanggung jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah terhadap peresmian akta jual beli (AJB) hak atas tanah tanpa pembayaran pajak Bea perolehan hak atas tanah (BPHTB) dan bangunan maupun pajak penghasilan (PPh).

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan pada latar belakang di atas, yang menjadi permasalahan dalam penelitian tesis ini adalah sebagai berikut:

1. Apakah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dapat meresmikan AJB hak atas tanah sebelum pajak BPHTB dan PPh dibayarkan ?
2. Apa konsekuensi hukum bagi PPAT yang telah meresmikan AJB sebelum para pihak membayar pajak?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan pada latar belakang dan rumusan masalah yang telah disebutkan di atas terdapat tujuan pada penelitian tersebut, yaitu:

1. Untuk menganalisis dan memahami apakah Pejabat Pembuat Akta Tanah PPAT dapat meresmikan AJB Hak Atas Tanah sebelum pajak BPHTB dan PPh dibayarkan.
2. Untuk menganalisis dan memahami konsekuensi hukum bagi PPAT terhadap perbuatan penyalahgunaan pembayaran pajak para pihak.

D. Manfaat Penelitian

Adanya penelitian ini diharapkan dapat digunakan dengan baik, dan memberikan manfaat secara teoritis maupun praktis.

1. Manfaat Teoritis

   Penelitian ini memberikan manfaat teoritis sebagai pengembangan terhadap teori-teori dalam ilmu hukum terutama mengenai pelaksanaan pajak terkait Bea Perolah Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) serta Pajak Penghasilan (PPh) yang berkaitan langsung dengan peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

2. Manfaat Praktis

   Penelitian ini memberikan manfaat praktis untuk memperdalam ilmu pengetahuan terhadap Pemerintah Daerah, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), dan Masyarakat.

   a. Kegunaan bagi Pemerintah Daerah setempat, diharapkan dapat menjadi tambahan informasi maupun sumber referensi agar lebih cermat dan teliti ketika berhadapan dengan wajib pajak, sehingga pajak dapat digunakan sesuai dengan peruntukannya.
   b. Kegunaan bagi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), sebagai saran dan kritik dalam melakukan tugas jabatan sesuai dengan aturan yang mencakup tanggung jawab sehingga tidak melakukan perbuatan penyalahgunaan pembayaran pajak-pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) maupun Pajak Penghasilan (PPh) yang terkait peralihan hak atas tanah dan bangunan.

c. Kegunaan bagi Masyarakat terkait penelitian ini dapat memberikan pemahaman yang mendalam terhadap pengetahuan pada bidang hukum terutama mengenai pajak atas penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan bangunan berupa Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dan Pajak Penghasilan (PPh).

E. Orisinalitas Penelitian

Berdasarkan hasil penelusuran yang dilakukan berbagai sumber ditemukan 10 (sepuluh) judul berkaitan dengan kajian yang membahas Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dan Pajak Penghasilan (PPh), penelitian tersebut digunakan sebagai perbandingan terhadap penelitian berikutnya yang akan dilakukan oleh penulis, yaitu sebagai berikut:

Tabel 1.1 Perbandingan Terhadap Penelitian Terdahulu

No	Peneliti, Tahun, Judul Penelitian	Isi Penelitian	Perbedaan Penelitian
1	Kesowo Thesar Riyadi, 2020, "Tanggung Gugat Pejabat Pembuat Akta Tanah Atas Pembuatan Akta Jual Beli Tanah dan Bangunan Sebelum Pembayaran Pajak".[15]	Meneliti mengenai keabsahan akta jual beli tanah dan bangunan sebelum pembayaran pajak dilakukan serta pengenaan sanksi terhadap pejabat pembuat akta tanah yang membuat akta jual beli sebelum pembayaran pajak, jenis penelitian hukum normatif dengan pendakatan konseptual (*conceptual approach*) dan pendekatan peraundang-undangan	Peneliti mengkaji mengenai Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam meresmikan Akta Jual Beli Hak Atas Tanah sebelum pembayaran BPHTB dan PPH tanpa pembayaran pajak, yang sesungguhnya berbeda degan penelitian terdahulu yakni dari jenis penelitian dan hasil penelitian. Penelitian terdahulu tidak mengkaji mengenai konsekuensi

[15] Kesowo Thesar Riyadi, 2020, *"Tanggung Gugat Pejabat Pembuat Akta Tanah Atas Pembuatan Akta Jual Beli Tanah dan Bangunan Sebelum Pembayaran Pajak"*, Surabaya : Tesis Program Pascasarjana Universitas Narotama.

		(*statue approach*). Hasil penelitian menunjukan bahwa peralihan hak atas tanah dan bangunan wajib menyetorkan bukti surat setoran pajak dari pihak penjual dan surat setoran bea perolehan hak atas tanah dan bangunan dari pihak pembeli kepada PPAT, pemberian sanksi bagi PPAT yang melakukan tindakan menyimpang pada syarat formil dikenakan sanksi administrasi berupa teguran hingga pemecatan secara tidak terhormat dan dalam sanksi administrasi perpajakan berupa denda sebesar Rp. 7.500.000, sedangkan dalam sanksi perdata sebagai perbuatan melawan hukum apabila terpenuhinya unsur-unsur yang tertuang dalam Pasal 1365 KUHPerdata.	hukum, sebagaimana yang penulis teliti pada penelitian ini tentang konsekuensi hukum terhadap peresmian akta jual beli tanpa pembayaran pajak, dan konsekuensi bagi bagi PPAT yang telah meresmikan AJB tersebut.
2	Matthew Marcellino Gunawan, 2021, "Tanggung Jawab Notaris Dalam Hal Menerima Penitipan Pembayaran Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan"[16]	Meneliti mengenai tanggungjawab notaris dalam membayarkan pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dengan jenis penelitian yuridis normatif menggunakan pendekatan konseptual (*Conceptual Aproach*) dengan menganalisis data sekunder. Penelitian ini membahas mengenai peraturan	Perbedaan yang *pertama* terletak pada subjek penelitiannya; *kedua*, pada jenis penelitian yang digunakan oleh penulis yakni normatif-empiris; *ketiga* perbedaan pada pendekatan yang digunakan yaitu penulis menggunakan pendekatan konseptual dan pendekatan perundang-undangan; *keempat*, dalam penelitiaannya tidak

[16] Matthew Marcellino Gunawan, 2021, *"Tanggung Jawab Notaris Dalam Hal Menerima Penitipan Pembayaran Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan"*, Semarang : Tesis Program Pascasarjana Universitas Islam Sultan Agung.

		perundang-undangan yang dihubungkan dengan kewenangan seorang Notaris.	menemukan pengaturan tentang kewenangan seorang Notaris sebagai pejabat pembuat akta tanah dalam hal penyetoran biaya bea perolehan hak atas tanah dan bangunan.
3	Yunita Midia Wahyuana, 2022, "Akibat Hukum Terhadap PPAT yang Menandatangani Akta Jual Beli Sebelum Dilakukannya Pembayaran BPHTB".[17]	Meneliti mengenai regulasi penandatanganan akta jual beli menurut Pasal 22 PP No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah serta akibat hukum PPAT yang menandatangani akta jual beli sebelum dilakukannya pembayaran BPHTB. Jenis penelitian yuridis normatif dengan pendekatan perundang-undangan (*statue approach*) dan pendekatan konseptual (*conceptuan approach*). Hasil penelitiaannya menemukan bahwa, akibat hukum terhadap PPAT yang membubuhkan tandatangannya pada suatu AJB sebelum terlaksana pembayaran BPHTB akan dikenakan sanksi denda administrasi sebesar Rp.7.500.000.	Perbedaanya dengan penelitian penulis adalah pada objek yang dikaji, jika penelitian terdahulu hanya mengkaji pada pembayaran BPHTB, sedangkan penelitian yang dilakukan oleh penulis tidak hanya pada BPHTB melainkan juga pada pembayaran pajak berupa PPh. Perbedaan juga terletak pada jenis penelitian, yang penulis gunakan adalah jenis penelitian normatif-empiris, dengan demikian akan berbeda juga pada hasil penelitiaannya. Penulis mengkaji juga pada konsekuensi hukum secara administrasi, perdata dan pidana, sedangkan penelitian pada penelitian terdahulu hanya mengkaji pada konsekuensi hukum secara administrasi, yakni sanksi denda administrasi.
4	Brian Yunendar, 2023, "Implikasi Yuridis Terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah Yang	Meneliti mengenai implikasi yuridis dan bentuk pertanggungjawaban PPAT berdasarkan	Penelitian yang penulis lakukan adalah penelitian yang tidak hanya melihat pada konsekuensi hukum berdasarkan putusan

[17] Yunita Midia Wahyuana, Tesis: *"Akibat Hukum Terhadap PPAT yang Menandatangani Akta Jual Beli Sebelum Dilakukannya Pembayaran BPHTB"*, Malang : Tesis Program Pascasarjana Universitas Islam Malang.

	Ditetapkan Sebagai Pelaku Tindak Pidana Penggelapan Uang Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (Studi Putusan Pengadilan Negeri Bekasi No. 474/Pid.B/2021/PN.Bks)".[18]	putusan majelis hakim yang dikenakan sanksi pidana pada pasal 372 dan/atau 374 KUHP dan/atau Pasal 4,5,6 UU RI. No. Tahun 2010 tentang tindak pidana pencucian uang dan pasal 55 ayat 1 KUHP. Jenis penelitian hukum empiris dengan pendekatan yuridis empiris.	hakim dalam perkara pidana, melainkan konsekuensi hukum yang lahir berdasarkan undang-undang, sehingga tidak hanya pada perkara pidana namun konsekuensi hukum administrasi dan perdata.
5	Eko Kurniawan, 2022, "Analisis Yuridis Terhadap Tanggung Jawab Notaris/Ppat yang tidak Melakukan Pembayaran Pajak BPHTB Atas Dasar Kuasa dari Wajib Pajak (Studi Kasus Putusan Nomor 72/Pid.B/2020/Pn /Pkl, Tanggal 8 Juni 2020)".[19]	Meneliti mengenai legalitas perbuatan menerima kuasa menyetor pajak oleh pejabat pembuat akta tanah (PPAT) selaku pejabat umum dan implikasi yuridis terhadap PPAT yang menerima penitipan Bea perolehan hak atas tanah dan bangunan (BPHTB) dari wajib pajak. Jenis penelitian hukum normatif dengan pendekatan perundang-undangan (*statue aproach*) adapun hasil penelitian menunjukan bahwa belum ada peraturan yang yang mengatur mengenai legalitas perbuatan menerima penyetoran pajak oleh ppat kemudian	Perbedaan dengan penelitian ini terletak pada jenis penelitian dan pendekatan penelitian. Penelitian terdahulu hanya meletakan kajian pada legalitas dalam undang-undang serta implikasi pada hukum perdata dan pidana, sedangkan penelitian penulis selain melihat pada kedua hal tersebut juga melihat pada konsekuensi hukum administrasi yang dapat dipertanggungjawabkan oleh PPAT serta kasus putusan perkara pidana yang berbeda.

[18] Brian Yunendar, 2023,*"Implikasi Yuridis Terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah Yang Ditetapkan Sebagai Pelaku Tindak Pidana Penggelapan Uang Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (Studi Putusan Pengadilan Negeri Bekasi No. 474/Pid.B/2021/PN.Bks)"*, Semarang : Tesis Program Pascasarjana Universitas Islam Sultan Agung.

[19] Eko Kurniawan, 2022,*"Analisis Yuridis Terhadap Tanggung Jawab Notaris/Ppat Yang Tidak Melakukan Pembayaran Pajak BPHTB Atas Dasar Kuasa dari Wajib Pajak (Studi Kasus Putusan Nomor 72/Pid.B/2020/Pn/Pkl, Tanggal 8 Juni 2020)*", Semarang : Tesis Program Pascasarjana Universitas Islam Sultan Agung.

		implikasi yurdis terhadap PPAT yang menerima penitipan pajak BPHTB dan PPh termasuk dalam kategori yang sah dikarenakan perbuatan tersebut berangkat dari kebiasaan yang berlaku dan diterima oleh masyarakat.	
6	Salwah Nur Afifah, 2023, "Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Atas Akta Jual Beli Tanah Yang Tidak Menyampaikan Harga Tanah Sebenarnya".[20]	Meneliti mengenai tanggung jawab PPAT atas akta jual beli tanah yang dibuat dalam hal para pihak tidak menyampaikan harga tanah yang sebenarnya serta menganalisis keabsahan dan akibat yang timbul dari tidak menyampaikan harga tanah sebagaimana mestinya, jenis penelitian normatif. Hasil penelitian tersebut menunjukan bahwa PPAT dikenakan Tanggungjawab administrasi, perdata, dan pidana, apabila terbukti melakukan kerjasama dengan para pihak untuk membuat harga transaksi yang tidak sebenarnya, keabsahan akta jual beli menjadi terdegradasi sehingga mengakibatkan pembuktiannya menjadi akta dibawah tangan karena tidak sesuai secara materil dan formil.	Perbedaan pada peneliti adalah terletak pada jenis penelitian dan hasil yang penelitian yang dilakukan oleh peneliti terkait tanggungjawab secara pidana yang terdapat pada pasal 266 ayat (1) KUHPidana, sedangkan hasil penelitian peneliti menggunakan 3 (tiga) tanggungjawab hukum yakni hukum administrasi, perdata dan pidana.

[20] Salwah Nur Afifah, 2023, "Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Atas Akta Jual Beli Tanah Yang Tidak Menyampaikan Harga Tanah Sebenarnya", Makasar: Tesis Program Pascasarjana Universitas Hasanudin.

7	Fatoni Winahyu, 2022, "Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Proses Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah dan Pembayaran Pajak BPHTB Atas Jual Beli Tanah dan Bangunan di Kabupaten Pati".[21]	Meneliti mengenai peran pejabat pembuat akta tanah dalam proses pendaftaran peralihan hak atas tanah berdasar jual beli di kabupaten pati jenis penelitian yuridis sosiologis dengan pendekatan. Hasil penelitian menunjukan bahwa ppat berperan untuk membuat AJB dengan melakukan pemeriksaan mengenai keaslian sertipikat ke kantor pertanahan, serta ajb harus ditandatangani oleh pembeli dan penjual dihadapan PPAT dengan membayar seluruh harga beserta pajak terkait dalam transaksi jual beli.	penelitian terdahulu hanya mengkaji mengenai peran PPAT yang berbeda dengan penelitian peneliti. Peneliti mencantumkan peran dalam penelitian ini namun tidak menjadi fokus utama dalam penelitian ini, sebab penelitian ini mengkaji pada konsekuensi hukum peresmian AJB tanpa pembayaran dan konsekuensi yang melekat pada PPAT itu sendiri dari perbuatan yang dilakukan olehnya melalui hukum administrasi, hukum perdata dan hukum pidana.
8	Fadhila Audina, 2022, "Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Proses Verifikasi Pembayaran BPHTB di Kota Batang.[22]	Meneliti mengenai peran pejabat pembuat akta tanah dalam melakukan verifikasi pembayaran BPHTB akta jual beli serta hambatan dan solusi pembuatan akta peralihan hak atas tanah yang berkaitan dengan BPHTB jenis penelitian yuridis sosiologis dengan pendekatan yuridis empiris. Hasil penelitian menunjukan bahwa peran pejabat pembuat akta tanah dalam proses verifikasi pembayaran	Penelitian sebelumnya fokus kajian memiliki kesamaan yang sebelumnya di atas, sehingga berbeda dengan penelitian peneliti, karena peneliti tidak mengkaji mengenai peran PPAT, melainkan lebih mengkaji pada konsekuensi hukum.

[21] Fatoni Winahyu, 2022, "Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Proses Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah dan Pembayaran Pajak BPHTB Atas Jual Beli Tanah dan Bangunan di Kabupaten Pati", Semarang: Tesis Program Pascasarjana Universitas Islam Sultan Agung.

[22] Fadhila Audina, 2022, "Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Proses Verifikasi Pembayaran BPHTB Di Kota Batang", Semarang: Tesis Program Pascasarjana Universitas Islam Sultan Agung.

		BPHTB di kota batang adalah memeriksa dan mengawasi penandatanganan akta adapun hambatan yang dialami oleh PPAT diantaranya tertundanya penandatanganan karena adanya verifikasi BPHTB terutang.	
9	Izta Aulia Alifati, 2025, "Akibat Hukum Pertanggungjawaban Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Verifikasi Pajak Penjual Dan Pembeli Atas Peralihan Hak Atas Tanah Di Kabupaten Semarang".[23]	Meneliti mengenai tanggungjawab pejabat pembuat akta tanah (PPAT) dalam melaksanakan verifikasi pajak pada peralihan hak atas tanah dan akibat hukum yang terjadi apabila nilai pembayaran pajak berbeda dengan harga jual dalam akta, jenis penelitian hukum yuridis sosiologis dengan pendekatan kualitatif. Hasil penelitian menunjukan bahwa PPAT memiliki kewajiban hukum untuk memverifikasi kebenaran Pajak Penghasilan (PPH) dan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) sebelum menandatangani akta peralihan serta bertanggungjawab secara administrasi dan moral untuk memastikan data sesuai dengan transaksi rill apabila terjadi perbedaan nilai pembayaran pajak, akibat hukum yang terjadi	Perbedaan dengan penelitian ini terkait tanggungjawab pejabat pembuat akta tanah (PPAT) yang tidak hanya melihat pada tanggungjawab dalam melaksanakan verifikasi pajak pada peralihan hak atas tanah, sedangkan peneliti mengkaji pada tanggungjawab PPAT dalam meresmikan akta jual beli tanpa pembayaran pajak serta konsekuensi hukum PPAT yang melekat padanya berdasarkan undang-undang. Peneliti juga tidak membahas pada satu lokasi penelitian, namun peneliti melihat pada norma peraturan perundang-undangan.

[23] Izta Aulia Alifati, 2025, "Akibat Hukum Pertanggungjawaban Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Verifikasi Pajak Penjual Dan Pembeli Atas Peralihan Hak Atas Tanah Di Kabupaten Semarang". Semarang : Tesis Program Pascasarjana Universitas Islam Sultan Agung.

		adalah batalnya akta dan kerugian bagi negara serta berpotensi dalam pengurangan penerimaan pajak.	
10	Ahmad Khalimaya Nugroho, 2020, "Peran dan Tanggungjawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam pelaksanaan pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan BPHTB yang kurang bayar oleh wajib pajak di Kota Semarang.[24]	Meneliti mengenai prosedur pelaksanaan penagihan pajak BPHTB yang pembayarannya belum dilunasi oleh wajib pajak di Kota Semarang serta hambatan dan solusi dalam penagihan pajak dengan jenis penelitian yuridis empiris. Hasil penelitian menunjukan bahwa proses yang dilakukan oleh fiskus (ASN) yaitu dengan mengedarkan surat tagihan kurang bayar pajak dengan sifat memaksa kepada wajib pajak sesuai dengan udang-undang yang berlaku sesuai dengan Peraturan Daerah Kota Semarang Nomor 2 Tahun 2011 Bab VII Pasal 15 Ayat 1 hingga 2, serta hambatan yang terjadi yaitu kesalahan dalam perhitungan nilai nominal jumlah setoran pajak dan kesimpang siuran atas besaran tarif pajak yang diberikan kepada wajib pajak oleh ASN yang mana pajak telah dibayar sesuai dengan SPPTBB, dan memberikan sosialisasi kepada penghadap.	Perbedaan pada penelitian ini berorientasi pada mekanisme penagihan pajak dan peran fiskus dalam menagih kekurangan pembayaran BPHTB, sehingga fokus kajian, objek penelitian dan subjek hukum yang diteliti berbeda, dengan menggunakan jenis penelitian yuridis empiris. Sedangkan peneliti lebih menekankan pada aspek pertanggungjawaban hukum PPAT termasuk sanksi hukum akibat kelalaian PPAT dalam menjalankan kewajibannya.

[24] Ahmad Khalimaya Nugroho, 2020, "Peran dan Tanggungjawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT dalam Pelaksanaan Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan BPHTB yang Kurang Bayar Oleh Wajib Pajak di Kota Semarang". Semarang : Universitas Islam Sultan Agung.

F. Kerangka Teori

1. Teori Pertanggungjawaban

Istilah pertanggungjawaban berasal dari dua kata tanggung dan jawab yang berarti kewajiban seseorang untuk menanggung sesuatu hal karena perbuatan yang salah, perbuatan seseorang dapat dimintakan pertanggungjawaban ketika melakukan perbuatan melanggar hukum dan kesalahan yang dilakukan dengan sengaja.[25] Unsur-unsur yang memenuhi seseorang untuk dapat dituntut dalam pertanggungjawaban yaitu kesalahan yang melanggar hukum.

Mengutip dari kamus besar bahasa Indonesia Andi Hamzah menyebutka bahwa tanggung jawab adalah kewajiban menanggung segala sesuatu bila terjadi hal yang boleh dituntut, dipersalahkan, dan diperkarakan.[26] Disebutkan pula dalam kamus hukum mengenai tanggung jawab yang merupakan suatu keharusan bagi seseorang untuk melaksanakan kewajiban yang ditanggung akibat adanya tindakan.[27]

Konsep tanggungjawab hukum (*liability*) mengacu kepada seseorang yang bertanggungjawab dikarenakan perbuatan tersebut bertentangan/melawan hukum, sehingga seseorang perlu menerima sanksi.[28]

---

[25] Sjawie Hasbullah F, *Pertanggungjawaban Pidana Korporasi Pada Tindak Pidana Korupsi*, Cetakan Kesatu, (Jakarta : Kencana, 2015), hlm. 10.

[26] Hadi Darus M. Luthfan, *Hukum Notaris Dan Tanggungjawab Jabatan Notaris*, Cetakan Kesatu (Yogyakarta : UII Press, 2017), hlm. 48

[27] Hufron and Tjandra Hadi Husodo, *Konsep Pengaturan Kewenangan & Pertangungjawaban Wakil Presiden Indonesia*, Cetakan Kesatu (Yogyakarta : Jejak Pustaka, 2022), hlm. 50.

[28] Aman Syafrin S., *Aspek Hukum Tentang Hak Dan Kewajiban Ingkar Notaris*, Cetakan Kesatu (Jawa Barat: Penerbit Adab CV. Adanu Abimata, 2025), hlm. 16

Menurut teori tradisional yang dikemukakan oleh Hans Kelsen pertanggungjawaban terbagi menjadi dua, yaitu pertanggungjawaban berdasarkan kesalahan (*based on fault*) dan pertanggungjawaban mutlak (*absolut responsibility*).[29] Pertanggungjawaban dapat terjadi karena adanya kewenangan sesuai dengan asas "*zonder bevoegdheid geen verantwoordelijkheid*" (tanpa kewenangan maka tidak ada pula pertanggungjawaban).[30]

Suatu perbuatan yang termasuk dalam pertanggungjawaban dikarenakan kelalaian, tanpa adanya kehati-hatian dapat menyebabkan kerugian bagi para pihak. Teori hukum umum menyatakan bahwa setiap orang termasuk pemerintah harus mempertanggung jawabkan tindakan yang telah dilakukan, sehingga wujud dari pertanggungjawaban dapat berupa berupa tanggung jawab pidana, tanggung jawab perdata dan tanggung jawab administrasi.[31]

Teori pertanggungjawaban ini digunakan untuk menganalisis pertanggungjawaban PPAT, dalam mencermati dokumen yang berkaitan dengan proses pembuatan AJB. Apabila dalam pembuatan akta otentik terdapat kesalahan atau pelanggaran yang disengaja oleh PPAT maka diperlukan untuk bertanggungjawab, dan tidak dapat di pertanggungjawabkan jika sebaliknya.

---

[29] Ashiddiqie Jimly and Safaat M. Ali, *Teori Hans Kelsen Tentang Hukum*, Cetakan Kesatu (Jakarta Pusat: Sekretariat Jendral & Kepaniteraan Mahkamah Konstitusi RI, 2006), hlm. 61.

[30] HR Ridwan, *Diskresi Dan Tanggung Jawab Pemerintah*, Cetakakan Kesatu (Yogyakarta: FH UII Press, 2014), hlm. 188.

[31] Darius M.Luthfan Hadi, *Hukum Notariat Dan Tanggung Jawab Jabatan Notaris*, Cetakan Kesatu (Yogyakarta: UII Press Indonesia), hlm. 48.

2. Teori Kepastian Hukum

Teori kepastian hukum mengemukakan bahwa hukum harus dirumuskan secara jelas sehingga memberikan jaminan dan perlindungan serta mencegah dari tindakan kesewenang-wenangan. Mengutip pendapat yang dikemukakan oleh dari Gustav Radbruch mengenalkan 3 (tiga) nilai dasar dalam hukum salah satunya yaitu kepastian hukum yang digunakan individu mencari keadilan.[32]

Gustav Radbruch dalam teori kepastian hukum memiliki 3 (tiga) unsur mendasar untuk menciptakan kepastian hukum, yaitu :[33]

a. Hukum positif merupakan hukum yang dibuat dalam bentuk peraturan perundang-undangan sehingga memberikan kepastian hukum dalam menciptakan keadilan dan ketertiban.
b. Hukum harus berlandaskan pada fakta, adanya peristiwa secara nyata yang menjadi dasar dalam penerapan hukum itu sendiri.
c. Fakta yang yang terdapat dalam hukum harus disusun secara jelas agar penerapanya dapat secara konsisten dan adil untuk menghindari dari kekeliruan dalam penafsiran hukum.
d. Hukum positif merupakan aturan hukum yang berlaku pada suatu negara, maka diperlukan hukum yang konsisten dan tidak mudah diubah.

[32] Laritmas Selfianus and Rosidi Ahmad, *Teori-Teori Negara Hukum*, Cetakan Kesatu (Jakarta : Kencana, 2024), hlm. 116.

[33] Raditya Rizki Nugroho, 'Implementasi Asas Kepastian Hukum Dalam Pembuatan Akta Perjanjian Kawin', 2025, hlm. 28

Kepastian hukum merupakan aturan hukum secara normatif diartikan sebagai peraturan perundang-undangan yang dibuat dan diundangkan secara pasti, kepastian hukum berfungsi untuk mengatur secara tegas aturan-aturan hukum yang menjadi pedoman dalam mengatur tindakan yang dilakukan oleh individu sehingga dapat memberikan batasan dalam melakukan perbuatan.[34] Kepastian merupakan suatu keadaan yang pasti sehingga dapat diperkirakan suatu akibat hukum karena perbuatan. Kepastian hukum sebagai keyakinan yang melekat sebagai upaya untuk mencapai suatu keadilan, sehingga memperlakukan pada aturan hukum yang berlaku, tidak secara sewenang-wenang, tanpa membeda-bedakan, kepastian hukum *(legal certainty)* merupakan persyaratan bagi pemberlakuan/penerapan hukum.[35]

Teori ini berkaitan dengan kepastian hukum digunakan untuk melakukan analisis terhadap kepastian hukum peresmian akta jual beli hak atas tanah tanpa pembayaran pajak. PPAT bertanggung jawab untuk memastikan setiap akta jual beli yang dibuat oleh dirinya telah memenuhi semua persyaratan, pembayaran pajak PPh dan BPHTB merupakan kewajiban pajak yang melekat pada jual beli tanah, sehingga perlunya pembayaran pajak sebelum meresmikan akta.

Kepastian hukum dapat diwujudkan jika seluruh proses pembuatan akta jual beli tanah dilakukan sesuai dengan ketentuannya, bahwa akta yang dibuatnya sah sesuai dengan hukum. Teori kepastian hukum menekankan pada

---

[34] Marzuki Peter Mahmud, *Pengantar Ilmu Hukum*, Cetakan Ketiga belas (Jakarta : Kencana Prenada Media Group, 2008), hlm. 157-158.

[35] Irianto Sulistyowati, Otto Jan Michiel, and Pompe Sebastian, *Kajian Sosio-Legal*, Cetakan Kesatu (Denpasar : Pustaka Larasan, 2012), hlm. 121.

aturan yang jelas untuk dipatuhi agar menciptakan keadilan dan ketertiban dalam penerapan tersebut secara konsisten menimbulkan kepastian hukum yang meyakinkan pihak dalam melakukan peralihan hak atas tanah dan bangunan.

3. Teori Kewenangan

Istilah kewenangan berasal dari kata wewenang diartikan sebagai yang berwenang memiliki kekuasaan untuk melakukan sesuatu dalam membuat keputusan dengan kemampuan bertindak yang diberikan oleh undang-undang yang berlaku dalam melakukan perbuatan hukum.[36] Kewenangan yang dimiliki oleh seorang pejabat merupakan suatu hak yang memiliki kedudukan penting, sehingga dalam menjalankan tugas dan kewenanganya dapat berdasarkan pada peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Menurut Frans Magnis Suseno kewenangan adalah kekuasaan yang diberikan dan diatur oleh organisasi atau lembaga yang berwenang dengan dasar hukum undang-undang atau peraturan lainnya. Sedangkan menurut S.F Marbun wewenang merupakan kemampuan untuk melakukan tindakan secara hukum publik, atau wewenang yang diartikan secara yuridis merupakan kemampuan bertindak yang diberikan oleh undang-undang untuk dapat melakukan hubungan hukum.[37]

Menurut ketentuan Pasal 11 UU Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan terdapat sumber kewenangan yang diperoleh dari 3

[36] Suriansyah Murhaini, *Kewenangan Pemerintah Daerah Mengurus Bidang Pertanahan*, Cetakan Kedua (Surabaya : Laksbang Grafika, 2009), hlm. 13-14.

[37] Rohayatin Titin, *Teori Pemerintahan* (Yogyakarta : Deepublish Digital, 2023), hlm. 128.

(tiga) cara yaitu: atribusi (*atributie*), delegasi (*delegatie*), dan mandat (*mandaat*).[38]

a. Atribusi (*atributie*):

   Merupakan wewenang pemerintah yang diperoleh dari peraturan perundang-undangan, dengan memberikan tanggung jawab dan tanggung gugat kepada penerima kewenangan.

b. Delegasi (*delegatie*)

   Pelimpahan kewenangan dari satu organ pemerintah yang lebih tinggi kepada organ pemerintah yang lebih rendah, pelimpahan delegasi bersumber dari kewenangan atribusi (*atributie)* akibat hukum jika wewenang dilaksanakan sepenuhnya menjadi tanggung jawab penerima delegasi (*delegataris*).

c. Mandat (*mandaat*)

   Pelimpahan wewenang secara mandat tidak memerlukan adanya peraturan perundang-undangan, pelaksanaan tugas hal rutin diberikan oleh pejabat pemerintah yang lebih tinggi kepada pemerintah yang lebih rendah, sehingga terdapat perintah untuk melaksanakan meskipun wewenang bertindak diserahkan kepada penerima mandat namun pemberi mandat bertanggung jawab secara sepenuhnya (tidak terjadinya peralihan atas tanggung jawab.[39]

[38] Zamroni. M, *Himpunan Teori Hukum Dan Konsep Hukum Untuk Penelitian Hukum*, Cetakan Kesatu (Surabaya : Scopindo Media Pustaka, 2024), hlm. 58.

[39] Kosasih Ade, Kenedi John, and Mahdi Imam, *Dinamika Hukum Administrasi Indonesia*, Cetakan Kesatu (Bengkulu : Penerbit Vanda, 2017), hlm. 33-34.

Teori kewenangan menjadi dasar hukum sebagai batas-batas penggunaan kekuasaan atau wewenang oleh organ pemerintahan (pejabat publik) dalam menjalankan tugasnya, adapun unsur yang termasuk dalam teori kewenangan berupa: adanya kekuasaan, adanya organ pemerintahan, adanya sifat hubungan hukum.[40]

Menurut teori ini kewenangan untuk melakukan sesuatu berupa hak yang diberikan oleh pemerintah untuk daerah berupa pengawasan atas pelaksanaan pajak berupa Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan dalam melaksanakan kewajiban membayar pajak, otoritas daerah memiliki kewenangan tersendiri untuk menetapkan kebijakan tarif dan besaran pajak bagi tiap-tiap daerah sesuai dengan potensi ekonomi sesuai dengan batasan yang ditetapkan oleh Undang-Undang, penggunaan kewenangan yang tepat bersumber dari pajak tidak hanya digunakan untuk kepentingan individu maupun negara namun digunakan untuk mendukung kesejahteraan masyarakat, kewenangan tersebut mencakup melakukan pemeriksaan terhadap transaksi yang tidak dilaporkan sehingga dapat menerapkan sanksi-sanksi bagi pihak yang tidak memenuhi kewajibannya. Menurut teori ini PPAT memiliki kewenangan atribusi yang diberikan langsung oleh undang-undang atau peraturan pemerintah berdasarkan kewenangan yang dimiliki tanpa penyerahan kewenangan dari pihak lain, kewenangan atribusi digunakan untuk membuat akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu terkait pertanahan.

[40] Panggabean, *Penerapan Teori Hukum Dalam Sistem Peradilan Indonesia*, Cetakan Ke empat (Bandung : Alumni, 2014), hlm. 197.

Kewenangan PPAT selain menyusun dan menandatangani akta pertanahan, PPAT perlu memastikan seluruh syarat administrasi, verifikasi dokumen termasuk pelunasan pajak PPh dan BPHTB atas transaksi jual beli sudah dilakukan pelunasan oleh para pihak yang melakukan transaksi.

G. Metode Penelitian

Untuk mendapatkan hasil penelitian yang optimal dan tepat, penulis menggunakan metode penelitian yang relevan dengan tema sesuai dengan permasalahan hukum yang diangkat.

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan berupa penelitian hukum normatif-empiris, mengkaji pelaksanaan norma hukum (aturan) yang berlaku pada setiap peristiwa hukum tertentu yang menjadi acuan perilaku pada setiap orang.[41]

Mengamati reaksi dan interaksi yang terjadi ketika sistem norma itu diterapkan dalam masyarakat sebagai objek kajiannya.[42] Penggabungan antara penelitian hukum normatif dan empiris bertujuan untuk mengkaji peraturan (undang-undang) yang bersumber dari bahan kepustakaan sehingga penerapanya terjadi pada peristiwa hukum dalam suatu masyarakat.

2. Subjek dan Objek Penelitian

Subjek dalam penelitian ini merupakan pihak yang menjadi sumber data dan informasi yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Sedangkan objek penelitian yang menjadi permasalahan untuk dilakukan penelitian adalah

[41] Muhaimin, *Metode Penelitian Hukum,* Cetakan Kesatu (NTB : Mataram University Press, 2020), hlm. 115.

[42] Widiarty Wiwik Sri, *Metode Penelitian Hukum*, Cetakan Kesatu (Yogyakarta : Publika Global Media, 2014), hlm. 47.

pelaksanaan peresmian akta jual beli hak atas tanah tanpa pembayaran pajak terkait Pajak Penghasilan (PPh) dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) terhadap Putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 159/Pid.Sus/2019/Pn Cbi.

3. Jenis dan Sumber Data

Sumber data yang digunakan dalam penelitian ini berupa data primer dan data sekunder.

a. Data Primer, diperoleh melalui data lapangan yang dilakukan dengan wawancara langsung kepada narasumber atau informan.[43] Peneliti mendapatkan data primer melalui narasumber yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).
b. Data Sekunder, diperoleh melalui studi kepustakaan dan dokumen, meliputi bahan hukum yang terdiri dari :
    1) Bahan hukum Primer yaitu:
        a) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA).
        b) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Kuhperdata).
        c) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

[43] Suyanto, *Metode Penelitian Hukum Pengantar Penelitian Normatif, Empiris Dan Gabungan*, Cetakan Kesatu (Jawa Timur : Unigres Press, 2022), hlm. 150-151.

d) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.
e) 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.
f) Peraturan Menteri Negara Agraria Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.
g) Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2016 Tentang Pajak Penghasilan Dari Pengalihan Hak Atas Tanah dan Bangunan dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Atas Tanah dan Bangunan Beserta Perubahannya.
h) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.
i) Peraturan Daerah Kabupaten Bogor Nomor 11 Tahun 2023 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.

2) Bahan hukum Sekunder digunakan untuk menjadi dasar pendukung dan memperjelas bahan hukum utama (primer), meliputi :
a) Buku-buku hukum yang berkaitan dengan pokok pembahasan penelitian.

b) Karya ilmiah berupa jurnal dan artikel yang masih relevan dengan objek penelitian.

4. Teknik Pengumpulan Data

Penelitian ini menggunakan teknik pengumpulan data primer dan sekunder melalui :

a. Teknik pengumpulan Data Primer dilakukan melalui proses wawancara yang menekankan pada interaksi antara peneliti dan responden dengan memberikan beberapa pertanyaan secara lisan dalam rangka untuk memperoleh data.[44] Wawancara dilakukan secara terencana terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang terlibat langsung dalam peresmian akta jual beli hak atas tanah tanpa pembayaran pajak penghasilan (PPh) maupun pajak bea perolehan hak atas tanah dan bangunan (BPHTB).

b. Teknik pengumpulan data sekunder dilakukan melalui studi pustaka dan studi dokumen dengan menelaah, mengumpulkan dan menganalisis berbagai literatur hukum yang meliputi peraturan perundang-undangan, buku-buku hukum yang relevan dengan permasalahan yang diteliti.[45] Tujuannya adalah untuk dijadikan sumber referensi dalam mencari jawaban untuk mengambil kesimpulan.

[44] Widodo, *Konstruksi Dan Aplikasi Metode Kontemporer Dalam Penelitian Hukum : Kombinasi Analisis Doktrinal Dan Non-Doktrinal*, Cetakan Kesatu (Yogyakarta : Aswaja Pressindo, 2020), hlm. 170.

[45] Syamsudin. M, *Operasional Penelitian Hukum*, Cetakan Kesatu (Jakarta : PT RajaGrafindo Persada, 2007), hlm. 101-102.

5. Metode Pendekatan

Metode pendekatan digunakan untuk memecahkan suatu masalah yang menjadi pokok bahasan dalam suatu penelitian yaitu pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dan pendekatan kasus (*case approach*).

a. Pendekatan Perundang-Undangan (*statute approach*)

Pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dilakukan dengan cara menelaah dan menganalisis peraturan serta regulasi terkait dengan permasalahan pada penelitian.[46] Pendekatan perundang-undangan digunakan untuk mengidentifikasi norma-norma hukum yang berkaitan dengan kewenangan dan tanggung jawab PPAT sesuai dengan undang-undang, serta mengkaji kewajiban perpajakan dalam transaksi jual beli tanah termasuk pelunasan pajak PPh dan BPHTB sebelum akta jual beli ditandatangani.

b. Pendekatan Kasus (*case approach*)

Pendekatan ini dilakukan dengan menelaah kasus serta mengkaji pertimbangan yang diambil oleh hakim dalam memutuskan perkara yang menjadi putusan pengadilan untuk dijadikan bahan kajian sehingga memiliki kekuatan hukum tetap.[47] Perkara yang telah diputuskan dalam putusan hukum terkait kasus yang menjadi perhatian penelitian memiliki makna empiris, namun dalam analisis normatif kasus diteliti untuk mendapatkan pemahaman mengenai pengaruh norma dalam suatu peraturan

[46] Muhaimin, *Metode Penelitian Hukum*, Cetakan Pertama (NTB : Mataram University Press, 2020), hlm. 56.

[47] Nugroho Sigit Sapto dkk, *Metodologi Riset Hukum*, Cetakan Kesatu (Sukoharjo : Oase Group, 2020), hlm. 102.

hukum.[48] Pendekatan kasus digunakan untuk menganalisis peristiwa berdasarkan fakta yang melibatkan peralihan hak atas tanah melalui akta jual beli yang di resmikan oleh PPAT tidak diikuti dengan kewajiban pembayaran pajak sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

6. Teknik Analisis Data

Analisis data merupakan proses untuk mengolah data hukum dengan cara menguraikan, mengkategorikan dan menarik kesimpulan terhadap permasalahan penelitian.[49] Penelitian ini menggunakan analisis data kualitatif untuk menghasilkan data secara deskriptif melalui pernyataan yang diungkapkan oleh narasumber dengan pedoman wawancara.

Analisis terhadap data primer dan data sekunder ditujukan untuk mengidentifikasi pokok permasalahan hukum, yaitu mengenai yaitu tanggung jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) terhadap peresmian akta jual beli hak atas tanah tanpa adanya pembayaran pajak. Data yang telah dianalisis menggunakan pengolahan data kualitatif dapat disusun menjadi argumen hukum yang terstruktur berdasarkan teori yang yang digunakan peneliti.

H. Sistematika Penulisan

Penulisan tesis ini terdiri dari 4 (empat) bagian yang saling berkaitan dengan sistematika penulisan secara keseluruhan mencakup:

[48] Ibrahim Johnny, *Teori Dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, Cetakan Kedua (Malang : Bayumedia Publishing, 2006), hlm. 321.

[49] Syamsudin. M, *Mahir Meneliti Permasalahan Hukum*, Cetakan Kesatu (Jakarta : Kencana, 2021), hlm. 175.

BAB I Pendahuluan, merupakan bagian Pendahuluan yang menjelaskan Latar Belakang Masalah, Rumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, Orisinalitas Penelitian, Kerangka Teori, Metode Penelitian, Sistematika Penulisan.

BAB II Merupakan Tinjaun Pustaka menguraikan teori-teori terkait sehingga dapat digunakan untuk menganalisa suatu permasalahan.

BAB III Menjelaskan Hasil Penelitian dan Pembahasan yang diperoleh melalui penelitian lapangan dan kepustakaan mengenai tanggung jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah atas peresmian akta jual beli hak atas tanah tanpa pembayaran pajak, yang akan menjawab permasalahan tentang peresmian AJB oleh PPAT sebelum pembayaran pajak BPHTB dan PPh dan konsekuensi hukum bagi PPAT yang telah meresmikan AJB sebelum para pihak membayar pajak.

BAB IV Bagian akhir merupakan Penutup memuat Kesimpulan yang menyajikan ringkasan dari pembahasan dalam tesis, disertai dengan Saran yang merupakan pandangan penulis terkait tesis ini.

BAB II
GAMBARAN UMUM MENGENAI PPAT DAN AKTA JUAL BELI SERTA PAJAK JUAL BELI HAK ATAS TANAH

A. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

1. Pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Istilah pejabat pertama kali disebut penjabat, dan penyebutan secara terperinci ditemukan pada Surat Edaran Menteri Pertanian dan Agraria Nomor 10 Tahun 1961 yang menyebutkan bahwa "apabila suatu kecamatan belum ditunjuk seorang pejabat khusus, maka Asisten Wedana "*ambsthalve*" menjadi Pejabat Pembuat Akta Tanah."[50] Hingga saat ini penyebutan tentang adanya pejabat pembuat akta tanah merujuk pada seorang yang berperan untuk membuat akta terhadap perbuatan hukum tertentu yang berkaitan dengan tanah.

Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam bahasa Inggris dikenal sebagai "*land deed officials"*, dalam bahasa belanda disebut "*land titles register*", memiliki peran yang sangat penting dalam menjamin kepastian hukum dalam transaksi tanah yang menjadi sistem hukum pada kehidupan berbangsa dan bernegara, dalam bidang hukum pertanahan diberi suatu kewenangan oleh undang-undang untuk menyusun akta yang bersifat otentik, terutama akta yang berkaitan dengan hak atas tanah dan/atau satuan rumah susun.[51]

Pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) telah disebutkan dalam ketentuan Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang

[50] Indrajaya Rudi, dkk, *Jalan Panjang PPDB Menjadi Notaris dan PPAT*, Cetakan Kesatu (Bandung : PT Refika Aditama, 2023), hlm. 18.

[51] Hs Salim, *Uji Kompetensi Profesi Pejabat Pembuat Akta Tanah PPAT*, Cetakan Kesatu (Jakarta Timur : Sinar Grafika, 2019), hlm. 1.

Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah yaitu “pejabat pembuat akta tanah disebut sebagai PPAT, merupakan 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 1 angka 24 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menyatakan bahwa “pejabat pembuat akta tanah yang disebut PPAT adalah pejabat umum yang ditunjuk dan memiliki wewenang untuk membuat akta-akta tertentu.” Pengertian di atas menjelaskan bahwa PPAT adalah pejabat yang memiliki kewenangan secara khusus diatur oleh undang-undang untuk membuat dokumen hukum yang resmi berupa akta-akta yang berkaitan dengan transaksi pertanahan. Kedudukan PPAT telah diatur dalam ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang kemudian mengalami perubahan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016.

PPAT merupakan pejabat umum yang diangkat oleh Menteri Agraria dan tata ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional untuk melaksanakan kewenangannya pada negara di bidang pendaftaran tanah, terutama untuk membuat akta otentik mengenai peralihan maupun perubahan hak atas tanah. Pengangkatan dapat dilakukan apabila calon PPAT memenuhi syarat yang ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan. Syarat untuk dapat diangkat menjadi PPAT diatur dalam Pasal 6 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang kemudian disempurnakan melalui Pasal 6 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016

tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.[52]

Jabatan yang dimiliki oleh PPAT memiliki masa berakhir, dalam bahasa Inggris disebut *termination* dan dalam bahasa Belanda disebut *ontlanding*, yang artinya telah berakhirnya masa jabatan PPAT.[53] Dengan berakhirnya masa jabatan tersebut, PPAT tidak lagi memiliki kewenangan untuk membuat akta-akta pertanahan. Berakirnya masa jabatan PPAT termasuk dalam kategori pemberhentian dari jabatan, oleh karena itu ketentuan mengenai pemberhentian PPAT dari jabatan diatur pada Pasal 8 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah dikarenakan beberapa hal :

a. Meninggal dunia
b. Telah mencapai usia 65 (enam puluh lima) tahun; atau
c. Diberhentikan oleh Menteri.

Selain pemberhentian yang diatur pada Pasal 8 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Pemberhentian PPAT oleh menteri diatur pada Pasal 10 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang dibedakan menjadi tiga macam yaitu : (1) diberhentikan

[52] Hs Salim, *Peraturan Jabatan & Kode Etik Pejabat Pembuat Akta Tanah PPAT*, Cetakan Kesatu (Depok : PT RajaGrafindo Persada, 2019), hlm. 103.
[53] Ibid., hlm. 199.

dengan hormat, (2) diberhentikan tidak hormat, (3) diberhentikan sementara. Ketetapan ini menunjukan bahwa seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dapat diberhentikan secara hormat, dengan tidak hormat, atau diberhentikan sementara sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

PPAT merupakan pejabat yang berwenang untuk membuat akta sehingga disebutkan pada Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, terdapat 3 (tiga) jenis pejabat yang berwenang untuk membuat akta tanah, yaitu PPAT, PPAT Sementara, PPAT Khusus. Ketiga jenis PPAT tersebut diangkat oleh Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional, dengan masing-masing kewenangan yang berbeda sesuai kebutuhan dan wilayah tempat kerjanya, yaitu:

a. Pejabat Pembuat Akta Tanah

Pengertian pejabat pembuat akta tanah (PPAT) disebutkan secara jelas pada Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, yang menyatakan bahwa "pejabat pembuat akta tanah, yang selanjutnya disebut PPAT, adalah pajabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas saturan rumah susun."

Definisi mengenai pejabat pembuat akta tanah sebagai pejabat umum secara konsisten disebutkan dalam beberapa peraturan perundang-undangan pertanahan lainnya.

b. Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara

Pengertian pejabat pembuat akta tanah sementara (PPATS) secara yuridis dijelaskan dalam Pasal 1 angka 2 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, yang menyatakan bahwa "pejabat pembuat akta tanah sementara adalah pejabat pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT." Dalam hal ini, pejabat pembuat akta tanah sementara adalah camat selaku Kepala Kecamatan.

Peraturan tersebut mengatur mengenai tiga (3) jenis PPAT, salah satunya adalah PPATS yang secara sosiologis hadir untuk memberikan pelayanan mengenai pemindahan dan pembebanan hak atas tanah. Dengan mempertimbangkan kondisi wilayah pedesaan yang umumnya berfokus pada pertanian, meskipun intensitas transaksi hak atas tanah relatif rendah, masyarakat tetap memerlukan pelayanan jasa pemerintah dibidang pertanahan.

c. Pejabat Pembuat Akta Tanah Khusus

PPAT Khusus merupakan pejabat pada Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT, khususnya dalam pembuatan akta otentik tertentu yang berkaitan dengan pelaksanaan program atau tugas pemerintahan tertentu.

PPAT merupakan pejabat yang diberi kewenangan untuk membuat akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu terkait hak atas tanah

dan/atau hak milik atas satuan rumah susun yang diatur dalam berbagai peraturan perundang-undangan, antara lain :

1) Pasal 1 angka 1 Perkaban Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.
2) Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998.
3) Pasal 1 angka 24 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendafataran Tanah.

2. Tugas dan Kewenangan PPAT

PPAT sementara dan PPAT khusus, memiliki tugas pokok dalam melaksanakan sebagaian pendaftaran tanah. Kegiatan tersebut mencakup pembuatan akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun, yang selanjutnya menjadi dasar bagi pendaftaran perubahan data dalam pendaftaran tanah sebagai dari akibat pebuatan hukum tersebut.[54]

Tugas pokok dan kewenangan PPAT untuk membuat akta diatur dalam Pasal 2 ayat (1), dan (2) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Dalam peraturan tersebut PPAT diberi kewenangan untuk membuat delapan jenis akta yang berkaitan

[54] Utomo Hatta Isnaini Wahyu, *Memahami Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Cetakan Kesatu (Jakarta : Kencana, 2020), hlm. 21-22.

dengan perbuatan hukum dalam bidang pertanahan. Perbuatan hukum tertentu yang di maksud adalah :

a. Jual beli
b. Tukar menukar
c. Hibah
d. Pemasukan dalam perusahaan
e. Pembagian hak bersama
f. Pemberian hak guna bangunan/hak pakai atas tanah hak milik
g. Pemberian hak tanggungan
h. Pemberian kuasa membebankan hak tanggungan

3. Tanggung Jawab PPAT

PPAT sebagai pelaksana pendaftaran tanah memiliki tanggung jawab yang diatur dalam Pasal 39 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Akta yang dibuat oleh PPAT wajib dibuat sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, sehingga akta dapat dijadikan sebagai landasan hukum yang sah untuk pendaftaran pemindahan hak dan pembebanan hak atas tanah. Dengan demikian PPAT bertanggung jawab untuk memerikasa dan memastikan terpenuhinya syarat-syarat sahnya perbuatan hukum yang dilakukan, agar proses pendafataran tanah dapat berjalan sesuai dengan ketentuan yang berlaku.[55]

[55] Santoso Urip, *Perolehan Hak Atas Tanah*, Cetakan Kesatu (Jakarta : Prenadamedia Group, 2015), hlm. 200.

PPAT dapat bertanggungjwab apabila dalam menjalankan tugas dan jabatannya melakukan kesalahan yang menimbulkan konsekuensi hukum yanh berbeda-beda, bentuk pertanggung jawaban dapat berupa, pertanggung jawaban perdata, pertanggung jawaban pidana, dan pertanggung jawaban administratif, perbedaan antara ketiga pertanggungjawaban tersebut diuraikan lebih rinci sebagai berikut:

a. Tanggung Jawab secara Perdata

Pertanggungjawaban PPAT timbul apabila dalam pembuatan akta jual beli terjadi kelalaian yang mengakibatkan kerugian bagi para pihak. Apabila akta yang dibuat mengandung cacat hukum karena tidak terpenuhinya syarat formil dan materil dapat menghilangkan sifat otentik pada akta, sehingga PPAT dapat digugat untuk mempertanggungjawabkan perbuatanya melalui pemberian ganti rugi atas kerugian yang diderita para pihak.

Tanggung jawab secara perdata berhubungan dengan adanya ganti rugi sebagaimana diatur pada Pasal 1365 KUHPerdata yang berbunyi "tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut."[56]

Apabila PPAT dalam menjalankan tugas dan kewenangannya dengan sengaja melakukan tindakan kelalaian dalam proses pembuatan akta

[56] Ilmi Nabila Putri Azizurrahman Hasyim Bangun Budi Hermawan, 'Pertanggungjawaban Pejabat Pembuat Akta Tanah Terhadap Penandatanganan Akta Jual Beli Tanah Oleh Para Pihak Sebelum Pembayaran Pajak', *Tanjungpura Acta Borneo Journal*, Vol.3 No.2, (2025), hlm. 103.

yang mengakibatkan kerugian bagi para pihak maka menimbulkan konsekuensi hukum berupa tuntuan ganti rugi secara perdata.

b. Tanggung Jawab secara Pidana

Pertanggungjawaban pidana merupakan bentuk penjatuhan sanksi hukum terhadap PPAT dengan sengaja melakukan pelanggaran yang memenuhi unsur-unsur tindak pidana. Dalam hukum pidana terdapat unsur kesengajaan (*dolus*) yang secara sadar dilakukan dengan menentang larangan, sedangkan kealpaan dan kelalaian (*culpa*) adalah perbuatan yang terjadi karena tidak terfikirnya akibat yang terjadi karena kurangnya kehati-hatian dalam bertindak.[57] Untuk dapat dimintai pertanggungjawaban secara pidana, seorang PPAT harus memenuhi beberapa unsur antara lain:[58]

1) Melakukan tindak pidana
2) Memiliki kemampuan untuk bertanggungjawab
3) Dengan kesengajaan
4) Tidak adanya alasan pemaaf.

Tanggung jawab pidana merupakan konsekuensi hukum atas perbuatan yang terbukti melanggar serta memenuhi unsur-unsur tindak pidana yang diatur dalam peraturan perundang-undangan. Apabila seorang PPAT melakukan pelanggaran yang berkaitan dengan aspek-aspek formal yaitu tata cara atau prosedur pembuatan akta PPAT, maka sanksi yang

[57] Putra I Made Walesa, 'Asas Kesalahan Terkait Pertanggungjawaban Pidana Atas Tindak Pidana Dalam Pelaksanaan Jabatan Notaris', *Acta Diurnal Jurnal Hukum Kenotariatan,* Vol.8 No.1, (2024), hlm. 126.

[58] I Hermawan, *op.cit.,* hlm. 104.

diberikan berupa sanksi perdata dan administratif atau sanksi etik dari organisasi PPAT.[59]

Jika hanya melanggar aspek formal dan tidak memenuhi unsur pidana (seperti penipuan, pemalsuan), maka mengkualifikasikan pelanggaran sebagai tindak pidana merupakan tindakan yang tidak tepat karena tidak memiliki dasar hukum, artinya perbuatan PPAT tidak termasuk dalam kategori kejahatan menurut hukum pidana, hanya karena melakukan kesalahan administratif.

c. Tanggung Jawab secara Administratif

Tanggung jawab administratif merupakan bentuk sanksi yang dikenakan apabila melanggar ketentuan yang berkaitan dengan kode etik profesi. Sebagai pejabat yang memiliki kewenangan untuk membuat akta, PPAT berkewajiban untuk mematuhi peraturan perundang-undangan yang berlaku, termasuk kode etik profesi dan ketentuan mengenai tugas dan tanggung jawab PPAT. Pertanggungjawaban secara administratif diatur pada Pasal 62 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yang menyatakan bahwa: "PPAT yang dalam melaksanakan tugasnya mengabaikan ketentuan-ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38, 39, 40 serta ketentuan dan petunjuk yang diberikan oleh Menteri atau pejabat yang ditunjuk dikenakan tindak administratif berupa teguran tertulis sampai pemberhentian dari jabatannya sebagai PPAT, dengan tidak

[59] Izza Ning Aqidatul Sudirman. M Mau Hedwing Adianto, 'Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Pengembalian Uang Titipan Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Dari Pembeli', *Themis : Jurnal Ilmu Hukum*, Vol.2 No.2, (2025), hlm. 100.

mengurangi kemungkinan dituntut ganti kerugian oleh pihak-pihak yang menderita kerugian yang diakibatkan oleh diabaikannya ketentuan tersebut." Apabila terdapat anggota yang melakukan pelanggaran kode etik PPAT dapat dikenakan sanksi yang disebutkan pada Pasal 6 ayat (1) kode etik berupa :[60]

1) Teguran
2) Peringatan
3) *Schorsing* (pemberhentian sementara)
4) *Onzetting* (pemberhentian dari kenaggotaan IPPAT)
5) Pemberhentian dengan tidak hormat dari keanggotaan IPPAT

B. Akta Jual Beli (AJB) Hak Atas Tanah

1. Pengertian Akta Jual Beli (AJB)

Jual beli merupakan perbuatan hukum yang bertujuan untuk memindahkan hak atas tanah dan/bangunan dari penjual kepada pembeli dengan memberikan sejumlah uang sesuai kesepakatan para pihak yang terlibat. Dalam praktiknya masyarakat Indonesia mengenal dua jenis transaksi, yaitu transaksi modern dan transaksi tradisional.

Transaksi modern dilakukan denganan memenuhi syarat-syarat yang ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku, serta dituangkan dalam bentuk akta otentik oleh pejabat yang berwenang.[61]

[60] Dwivi Viny, 'Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (Ppat) Terhadap Penggelapan Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) Berdasarkan Putusan Mahkamah Agung No.738/Pid.B/208/PN SMG', *Indonesian Notary*, Vol.3 No.3, (2021), hlm. 40.

[61] HS Salim, *Teknik Pembuatan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)*, Cetakan Kedua (Jakarta : Rajawali Pers, 2016), hlm. 113.

Sedangkan masyarakat tradisional melakukan transaksi secara sedehana, yaitu dengan kontan, nyata (*rill*) tanpa melalui prosedur formal.

Berdasarkan pada Pasal 1457 KUHPerdata menyebutkan pengertian jual beli yaitu "suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan membayar harga yang telah dijanjikan." Perikatan yang dimaksudkan pada pasal diatas merupakan bentuk hubungan hukum untuk pertama kali yang terjadi antara penjual dan pembeli, untuk memberikan kekuatan hukum dalam menjamin kepastian hak atas tanah, jual beli harus dilakukan secara tertulis melalui akta otentik yang dibuat dihadapan PPAT.

Perjanjian jual beli terjadi karena adanya kesepakatan sehingga jual beli dianggap sah dan mengikat sejak tercapainya kesepakatan bersama mengenai barang dan harga, yang menjadi karakteristik dari perjanjian konsensual. Sifat konsensual dari jual beli disebutkan pula pada Pasal 1458 KUHPerdata yang menyatakan bahwa "jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak penjual dan pembeli, setelah orang-orang mencapai sepakat mengenai kebendaan dan harganya, meskipun kebendaan itu belum diserahkan, maupun harganya belum dibayar."[62] Sehingga unsur-unsur yang terdapat dalam definisi tersebut memuat:

a. Adanya subjek hukum sebagai penjual dan pembeli
b. Kesepakatan antara penjual dan pembeli mengenai barang dan harga
c. Adanya hak dan kewajiban yang antara penjual dan pembeli.

[62] Purba Hasim, *Hukum Perikatan Dan Perjanjian*, Cetakan Kedua (Jakarta Timur : Sinar Grafika, 2022), hlm. 45-46.

Unsur-unsur dalam jual beli yang meliputi kesepakatan antara para pihak, objek yang diperjualbelikan, dan kesepakatan harga, merupakan komponen utama yang berfungsi sebagai kebasahan dalam perjanjian jual beli, meskipun terdapat objek kebendaan dan pembayaran harga yang belum diserahkan secara nyata.

Jual beli yang melibatkan hak atas tanah sebagai objek hukum disebut sebagai jual beli tanah, karena dilaksanakan melalui prosedur hukum secara formal serta permbuktiannya dapat menggunakan akta otentik. Menurut Boedi Harsono pengertian dari jual beli tanah adalah perbuatan hukum yang berupa penyerahan hak milik tanah untuk selama-lamanya dari penjual kepada pembeli, yang saat itu juga dilakukan pembayaran harga kepada penjual.[63]

Jual beli tanah didasarkan pada hukum adat yang disebutkan pada Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agrararia bahwa : "hukum agraria yang berlaku atas bumi, air, dan ruang angkasa ialah hukum adat, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa dan sosialisme indonesia serta dengan peraturan-peraturan yang tercantum dalam UUPA dan dengan peraturan perundang-undangan lainnya, segala sesuatu dengan mengindahkan unsur-unsur yang bersandar pada hukum agama."

Hukum adat yang dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang peraturan dasar pokok-pokok agraria adalah hukum adat yang telah disempurnakan dengan prinsip-prinsip hukum tanah naisonal, serta

[63] Santoso Urip, *op.cit.*, hlm. 360.

mengilangkan unsur-unsur yang bertentangan, sehingga pengertian jual beli tanah menurut hukum tanah nasional adalah pengertian jual beli menurut hukum adat yaitu dilakukan secara terang, tunai, dan dihadapat pejabat yang berwenang.[64]

Proses pemindahan hak atas tanah yang didasarkan pada hukum adat dilakukan secara tunai, terang, dan kesepakatan yang dimuat dalam akta tertulis. Menurut Maria S.W Sumardjono yang menyebutkan bahwa sifat jual beli tanah berdasarkan hukum adat memuat beberapa kriteria yaitu:[65]

a. Transaksi secara tunai yaitu penyerahan hak atas tanah dari penjual sebagai pemilik tanah dilakukan bersama dengan pembayaran harga kepada pembeli. Dengan adanya jual beli maka perlaihan hak atas tanah seketika itu telah beralih, pembayaran yang dilakukan saat peralihan tidak harus lunas sepenuhnya.
b. Transaksi secara rill yaitu kehendak harus diucapkan dengan perbuatan yang nyata dengan maksud dan tujuan
c. Transaksi secara terang yaitu melakukan perbuatan hukum dihadapan pejabat yang berwenang atau dihadapan kepala desa.

2. Fungsi dan Kedudukan Hukum AJB

Akta mempunyai fungsi formal, yang berarti sebagai pelengkap dan penyempurna dalam perbuatan hukum agar sah dan diakui secara hukum maka dibuat suatu akta. Bentuk akta dibuat secara tertulis oleh pejabat yang

[64] Adrian, *op.cit.*, hlm. 71.
[65] Wahyu utomo, *op.cit.*, hlm. 205-206.

berwenang menjadikan akta memiliki kekuatan pembuktian yang lebih tinggi jika dibandingkan dengan perjanjian dibawah tangan.[66] Sebagai alat bukti yang sempurna pada Pasal 1870 KUHPerdata disebutkan bahwa : "suatu akta untuk memberikan diantara para pihak beserta ahli warisnya atau orang-orang yang mendapat hak ini mereka, suatu bukti yang sempurna tentang apa yang dimuat didalamnya."[67]

Akta jual beli memiliki fungsi penting sebagai bukti perjanjian antara para pihak, dan sebagai dasar hukum dalam proses pendaftaran peralihan hak atas tanah di kantor pertanahan.[68] Berdasarkan Pasal 1 angka (4) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 menyebutkan bahwa : "Akta PPAT adalah akta yang dibuat oleh PPAT sebagai bukti telah dilaksanakannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun." Akta PPAT merupakan akta otentik yang dibuat dan ditandatangani oleh pejabat pembuat akta tanah dalam rangka untuk membuktikan secara yuridis bahwa telah terjadinya perbuatan hukum dibidang pertanahan, sehingga memiliki kekuatan hukum yang mengikat. Akta ini menjadi dokumen resmi yang menunjukan telah terjadinya peralihan yang dilaksanakan oleh para pihak secara sah. Tanpa keberadaan akta jual beli peralihan hak atas dicatatkan dalam buku tanah dan sertipikat, sehingga pembeli tidak memperoleh jaminan kepastian dan perlindungan hukum.

---

[66] Yulia, *Hukum Acara Perdata*, Cetakan Kesatu (Lhokseumawe : Unimal Press, 2018), hlm. 70.

[67] Richard H, *Teknik Pembuatan Akta Notaris Dan PPAT*, Cetakan Kesatu (Jakarta : CV Cendikia Press, 2024), hlm. 32.

[68] Murni Christiana Sri, 'Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Proses Peralihan Jual Beli Hak Atas Tanah', *Jurnal Kajian Pembaharuan Hukum*, Vol.1 No.1 (2021), hlm. 28.

Akta merupakan surat tanda bukti yang berisi keterangan, pengakuan, keputusan, mengenai peristiwa hukum yang dibuat dan disahkan oleh pejabat resmi, untuk dijadikan alat bukti mengenai suatu peristiwa, agar suatu tulisan dapat dikatakan sebagai akta bahwa akta dibuat untuk dijadikan sebagai alat bukti, dan akta perlu di tandatangani oleh para pihak dan pejabat yang berwenang.[69]

Akta jual beli dalam bahasa inggris disebut *deed of sale and purchase*, dalam bahasa belanda disebut *akte van verkoop en aankoop,* merupakan akta atau bukti tertulis yang didalamnya memuat klausula-klausula yang berkaitan dengan jual beli. Terdapat dua suku kata yang terdapat dalam akta jual beli, yaitu akta dan jual beli.[70]

Secara teoritis akta jual beli adalah akta yang dibuat oleh para pihak dihadapan PPAT, yang memuat mengenai hak dan kewajiban para pihak, pihak penjual menyerahkan hak atas tanah dan/atau hak milik atas satuan rumah susun dan menerima uang, sedangkan pembeli berkewajiban untuk memberikan uang dan berhak menerima hak atas tanah dan/atau hak milik atas satuan rumah susun.[71]

3. Syarat Sahnya Perjanjian Jual Beli

Berdasarkan pasal 1457 KUHPerdata, jual beli merupakan persetujuan antara kedua belah pihak, yang masing-masing pihak mengikatkan dirinya

---

[69] Pugung Solahudin, *Perihal Tanah Dan Hukum Jual Belinya Serta Tanggung Jawab PPAT Terhadap Akta Yang Mengandung Cacat Perspektif Negara Hukum*, Cetakan Kesatu (Yogyakarta : Deepublish apublisher, 2021), hlm. 145-146.

[70] HS Salim, *op.cit.,* hlm 115.

[71] Rakhmantullah Bha'iq Roza, *Probleamatika Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah*, Cetakan Kesatu (PT. Nasya Expanding Management, 2022), hlm. 197.

untuk saling menyerahkan suatu kebendaan dan membayar harga yang telah dijanjikan, dalam hal ini kebendaan yang dimaksud adalah hak atas tanah. Agar perjanjian jual beli memiliki kekuatan hukum yang sah, maka wajib memenuhi syarat subjektif dan syarat objektif.

a. Syarat subjektif dalam perjanjian jual beli merupakan ketentuan yang berhubungan dengan para pihak, meliputi kesepakatan untuk mengikatkan dirinya mengadakan perjanjian, yaitu adanya penjual dan pembeli. Penjual adalah subyek yang cakap hukum untuk melakukan perbuatan hukum sebagai pemilik hak atas obyek yang akan diperjualbelikan. Sedangkan pembeli adalah subyek hukum yang memenuhi syarat sebagai pihak yang menerima hak atas tanah dan/atau benda yang menjadi objek perjanjian.[72]
b. Syarat objektif adalah ketentuan yang berkenaan dengan objek perjanjian, suatu objek harus jelas dan dapat ditentukan, seperti hak atas tanah yang merupakan sebidang tanah beserta bangunan yang berada diatasnya dan hak milik atas satuan rumah susun, dengan status hukum sesuai dengan kepemilikan yang sah. Tujuan dalam perbuatan hukum harus memiliki sebab yang halal yaitu tidak bertentangan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, adapun jenis hak atas tanah yang dapat dibuat akta jual beli oleh PPAT yaitu Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Guna Usaha.[73]

[72] Wahyu Utomo, *op.cit.*, hlm. 208-209.
[73] Mustofa, *Tuntutan Pembuatan Akta-Akta PPAT*, Cetakan Kesatu (Yogyakarta : Penerbit Karya Media, 2014), hlm. 69.

4. Proses dan Mekanisme Pembuatan Akta Jual Beli Tanah

Sebelum akta dibuat oleh pejabat pembuat akta tanah, terdapat syarat yang harus dipenuhi oleh penjual dan pembeli yaitu :[74]

a. Tahap Persiapan Dokumen

Penjual dan pembeli melakukan pengumpulan dokumen yang harus dilengkapi sebelum pembuatan akta oleh PPAT, yaitu :

1) Bagi penjual harus menyerahkan berupa : Kartu Tanda Penduduk, Kartu Keluarga, Nomor Pokok Wajib Pajak, Buku Nikah, PBB lima tahun terakhir, Sertipikat asli
2) Bagi pembeli harus menyerahkan berupa : KTP, KK, NPWP, Buku Nikah.

b. Tahap Pengecekan Sertipikat

PPAT akan mengajukan permohonan untuk melakukan pengecekan dan pencocokan data sertipikat tanah ke Kantor Pertanahan untuk memastikan keaslian serta status sertipikat tersebut. Data yang tercantum dalam sertipikat tidak sesuai dengan data yang tercatat pada buku tanah, maka Kantor Pertanahan tidak akan memberikan cap atau stempel pengesahan pada sertipikat, melainkan akan menerbitkan SKPT (surat keterangan pendaftaran tanah) sebagai dokumen resmi yang memuat informasi mengenai perbedaa data yang tidak sesuai.

[74] Mustofa.hlm 73.

Oleh karena itu pejabata pembuat akta tanah dilarang untuk membuat akta jual beli hak atas tanah yang bersangkutan hingga seluruh data dinyatakan sesuai dan sah menurut hukum pertanahan.[75]

c. Tahap Pembayaran Pajak

Proses pengecekan sertipikat tanah yang sudah selesai maka PPAT meminta penjual untuk membayar pajak penghasilan (PPh) dan pembeli membayar bea perolehan hak atas tanah dan bangunan (BPHTB) sebagai syarat sebelum pembuatan akta. Pembayaran PPh oleh penjual dihitung dengan ketentuan yaitu pajak penjual (PPh) = harga penjualan x 2,5%, sedangkan pembayaran BPHTB oleh pembeli dihitung dengan rumus yaitu (harga penjualan - nilai perolehan objek pajak tidak kena pajak) x 5%. Penjual dan pembeli dapat melakukan pembayaran melalui penyetoran ke bank persepsi atau kantor pos.

Setelah bukti pembayaran diserahkan kepada PPAT dan dinyatakan sah, PPAT dapat melanjutkan proses pembuatan akta jual beli.[76]

d. Tahap Penandatanganan Akta Jual Beli

PPAT memeriksa kelengkapan dokumen asli yang meliputi sertipikat tanah, identitas para pihak, serta bukti pelunasan PPh, BPHTB, SKPT dan dokumen pendukung lainnya. Apabila dokumen sudah lengkap PPAT dapat melakukan penyusunan AJB sesuai dengan format yang berlaku.

[75] Mustofa. hlm 73-74
[76] Mustofa, *op.cit.*, hlm 74.

Pada tahap berikutnya yaitu pembacaan akta oleh PPAT dihadapan penjual dan pembeli serta saksi-saksi, dengan tujuan dapat memahami isi, hak dan kewajiban dari perbuatan hukum jual beli. Tahap ini yaitu melakukan penandatanganan akta diatas materai yang dilakukan oleh penjual, pembeli, saksi dan PPAT pada waktu dan tempat yang sama. Setelah ditandatangani AJB diberi nomor akta dan dicatat dalam buku daftar akta, yang mana minuta akta disimpan oleh PPAT, sedangkan salinannya diberika kepada para pihak untuk keperluan balik nama di kantor pertanahan.

e. Tahap Pendaftaran dan Peralihan Hak

PPAT wajib mendaftarkan akta jual beli ke kantor pertanahan sebagai syarat balik nama paling lambat 7 hari kerja sejak ditandatanganinya AJB untuk dicatat dalam buku tanah dan sertipikat, kemudian kepala kantor pertanahan dapat melakukan perubahan nama pemegang hak atas tanah yang lama menjadi pemegang hak yang baru sampai balik namanya kepada pembeli selesai, sehingga pembeli dapat menerima sertipikat atas namanya dari kantor PPAT.

C. PAJAK JUAL BELI HAK ATAS TANAH

1. Pajak Penghasilan (PPh) atas Pengalihan Hak atas Tanah dan/Bangunan

a. Pengertian Pajak Penghasilan (PPh)

Pajak Penghasilan (PPh) merupakan kewajiban perpajakan yang harus dipenuhi oleh subjek pajak, dapat dilakukan oleh orang pribadi

maupun badan hukum atas penghasilan yang diterima dalam satu tahun pajak.[77]

Pajak penghasilan menjadi pembayaran resmi yang ditujukan kepada masyarakat atas pendapatan yang diterima dalam periode satu tahun pajak, bertujuan untuk mendukung kepentingan negara sebagai kewajiban perpajakan yang harus di patuhi oleh setiap orang untuk membayar pajak.[78]

Pajak penghasilan menjadi pungutan negara yang memiliki dasar hukum dalam peraturan perundang-undangan, setiap warga negara atau badan hukum yang menerima penghasilan memiliki kewajiban untuk membayarnya. Periode satu tahun menjadi rujukan untuk menghitung dan membayar pajak sesuai dengan mekanisme yang telah diatur. Sebagai wujud partisipasi dari masyarakat untuk mendukung pembiayaan negara guna kepentingan umum pajak menjadi kewajiban yang harus dibayar oleh masyarakat.

Pajak penghasilan (PPh) yang diterima atau diperoleh wajib pajak diakibatkan dari pengalihan hak atas tanah dan bangunan, yang dikenakan atas penghasilan bersifat final. Ketentuan mengenai pajak penghasilan (PPh) diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 1994 yang mengatur tentang Pembayaran Pajak Penghasilan Atas Penghasilan dari Pengalihan Hak Atas Tanah dan Bangunan. Peraturan tersebut mengalami perubahan pada Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1996, yang

[77] https://stekom.ac.id/artikel/apa-itu-pajak-penghasilan-dan-bagaimana-cara-hitungnya, Akses 15 Juli 2025.

[78] Husna Lenny, Jamba Padrisa, and Arman Zuhdi, *Hukum Pajak Indonesia*, Cetakan Kesatu (Sumatera Barat : CV. Gita Lentera, 2023), hlm. 133.

selanjutnya diubah melalui Peraturan Pemerintah Nomor 79 Tahun 1999, dan terakhir perbarui dengan Peraturan Pemerintah Nomor 71 Tahun 2008.

b. Subyek dan Obyek Pajak Penghasilan (PPh) atas pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan

Subyek pajak adalah orang atau badan yang memiliki kewajiban untuk membayar pajak atas penghasilan yang diperoleh dari pengalihan hak atas tanah dan atau bangunan termasuk hak milik atas satuan rumah susun, jika dilihat dalam konteks jual beli subjek pajak adalah pihak penjual.[79]

Penghasilan yang berasal dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan menjadi objek pengenaan pajak penghasilan, meliputi kompensasi dalam bentuk uang tunai maupun yang memiliki nilai ekonomis, yang diterima oleh pihak yang melakukan pengalihan hak sebagai dari akibat peristiwa hukum. Oleh karena itu, pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan dapat dilakukan dengan berbagai cara cara seperti:[80]

1) Penjualan, tukar menukar termasuk pertukaran aset (ruislag), perjanjian pemindahan hak, pelepasan hak, penyerahan hak, lelang, hibah.
2) Penjualan, tukar menukar termasuk pertukaran aset (ruislag), pelepasan hak, penyerahan hak, kebijakan yang disepakati pemerintah untuk melaksanakan pembangunan, pembangunan

[79] Mustofa, *op.cit.*, hlm. 25.

[80] Tansuria Billy Ivan, *Pajak Penghasilan Final Sifat, Pengertian, Pengenaan Pajak, Serta Tatacara Penyetoran Dan Pelaporannya*, Cetakan Kesatu (Yogyakarta : Graha Ilmu), hlm. 52.

untuk kepentingan umum yang tidak menggunakan pelepasan hak tanah kepada pemerintah untuk proyek Rumah Sakit Umum dan kampus universitas.

3) Penjualan, tukar menukar, pertukaran aset, pelepasan hak, penyerahan hak, pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum yang memerlukan persyaratan khusus, yaitu pembebasan tanah oleh pemerintah untuk proyek jalan umum, saluran pembuangan air, waduk, bendungan, saluran irgasi, pelabuhan, bandar udara, fasilitas keselamatan umum, dan fasilitas Angkatan Bersenjata Republik Indonesia.

Ketentuan ini sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2016, menyatakan bahwa setiap penghasilan yang diperoleh dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan tetap dikategorikan sebagai objek pajak penghasilan yang bersifat final. Namun bentuk pengalihan berupa hibah antara orang tua kepada anak dan sebaliknya anak ke orang tua tidak dikenakan PPh.

Pemerintah menetapkan kebijakan tersebut ditujukan untuk mencegah potensi penghindaran pajak melalui pengalihan hak, sehingga dapat menciptakan keadilan dan kepastian hukum dalam sektor pertanahan dan perpajakan.

c. Tarif dan dasar pengenaan pajak penghasilan (PPh)

Berdasarkan ketentuan Pasal 2 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2016, yang menyebutkan bahwa besarnya pajak penghasilan yang

harus dibayar oleh orang pribadi atau badan yang memperoleh penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan adalah :

1) 2,5% (dua koma lima persen) dari jumlah bruto nilai pengalihan hak atas tanah dan /atau bangunan selain pengalihan hak atas tanah dan /atau bangunan berupa Rumah Sederhana atau Rumah Susun Sederhana yang dilakukan oleh Wajib Pajak yang usaha pokoknya melakukan pengalihan hak atas tanah dan /atau bangunan.
2) 1% (satu persen) dari jumlah bruto nilai pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan berupa Rumah Sederhana dan Rumah Susun Sederhana yang dilakukan oleh Wajib Pajak yang usaha pokoknya melakukan pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan; atau
3) 0% (nol persen) atas pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan kepada pemerintah, badan usaha milik negara yang mendapat penugasan khusus dari Pemerintah, atau badan usaha milik daerah yang mendapat penugasan khusus dari kepada daerah, sebagaimana dimaksud dalam undang-undang yang mengatur mengenai pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum.

Pasal 2 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2016, telah menentukan tarif Pajak Penghasilan (PPh) yang wajib dibayar oleh orang pribadi atau badan atas penghasilan yang diperoleh dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan yaitu sebesar 2,5% (dua koma lima persen) dari jumlah bruto nilai pengalihan.

Ketentuan tersebut menjelaskan tanggung jawab kepada subjek pajak untuk menyelesaikan kewajiban pelunasan perpajakan sebelum pengalihan hak dapat disahkan secara hukum, yaitu sebelum akta pengalihan ditandatangani oleh pejabat pembuat akta tanah (PPAT).

Pemerintah menetapkan bahwa pengenaan pajak pada setiap transaksi pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan akan dikenakan pajak tanpa memandang bentuk hukumnya, seperti jual beli, tukar menukar, hibah dan lain-lainnya, karena semua jenis bentuk pengalihan dianggap menghasilkan pendapatan yang akibatkan dari peralihan hak atas objek yang memiliki nilai ekonomis.

d. Pengecualian Kewajiban Pembayaran atau Pemungutan Pajak

Pasal 6 Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2016 menjelaskan kewajiban pembayaran Pajak penghasilan seperti yang disebut pada Pasal 2 ayat (1), namun Pasal 6 memberikan pengecualian dari kewajiban untuk membayar PPh antara lain:

1) Orang pribadi yang mempunyai penghasilan di bawah Penghasilan Tidak Kena Pajak yang melakukan pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan dengan jumlah bruto pengalihannya kurang dari Rp. 60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah) dan bukan merupakan jumlah yang dipecah;
2) Orang pribadi yang melakukan pengalihan harta berupa tanah dan/atau bangunan dengan cara hibah kepada keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus satu derajat, badan keagamaan, badan

pendidikan, badan sosial termasuk yayasan, koperasi atau orang pribadi yang menjalankan usaha mikro dan kecil, yang ketentuannya diatur lebih lanjut dengan Mentri Keuangan, sepanjang hibdah tersebut tidak ada hubungan dengan usaha, pekerjaan, kepemilikan, atau penguasaan antara pihak-pihakk yang bersangkutan;

3) Badan yang melakukan pengalihan harta berupa tanah dan/atau bangunan dengan cara hibah kepada badan keagamaan, badan pendidikan, badan sosial termasuk yayasan, koperasi atau orang pribadi yang menjalankan usaha mikro dan kecil, yang ketentuannya diatur lebih lanjut dengan Peraturan Menteri Keuangan, sepanjang hibah tersebut tidak ada hubungan dengan usaha, pekerjaan, kepemilikan, atau penguasaan antara pihak-pihak yang bersangkutan;
4) Pengalihan harta berupa tanah dan/atau bangunan karena waris;
5) Badan yang melakukan pengalihan harta berupa tanah dan/atau bangunan dalam rangka penggabungan, peleburan, atau pemekaran usaha yang telah ditetapkan Menteri Keuangan untuk menggunakan nilai buku;
6) Orang pribadi atau badan yang melakukan pengalihan harta berupa bangunan dalam rangka melaksanakan perjanjian bangunan guna serah, bangunan serah guna, atau pemanfaatan barang milik negara berupa tanah dan/atau bangunan; atau

7) Orang pribadi atau badan yang tidak termasuk subjek pajak yang melakukan pengalihan harga berupa tanah dan/atau bangunan.

Pada Pasal 6 Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2016 memberikan pengertian bahwa tidak semua pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan dikenakan pajak penghasilan (PPh), hal tersebut menjadi keadaan tertentu dimana pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan tidak dikenai PPh. Pengecualian tersebut harus memenuhi ketentuan yang diatur dalam peraturan.

e. Sistem Pemungutan Pajak

Pajak dipungut berdasarkan ketentuan dalam undang-undang yang menjadi dasar hukum perpajak, sebagaimana yang tercantum pada Pasal 23A Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 yang menyatakan bahwa "pajak dan pungutan lain yang bersifat memaksa untuk keperluan negara diatur dengan undang-undang." Di indonesia terdapat (3) tiga sistem pemungutan pajak yang terdiri dari :[81]

1) *Self-assessment system*, merupakan sistem pemungutan pajak yang memberi wewenang kepada wajib pajak untuk dapat melakukan perhitungan, pembayaran, dan pelaporan pajak sendiri tanpa menunggu pemberitahuan dari aparatur pajak (fiskus).
2) *Official assessment system*, merupakan sistem pemungutan pajak yang memberi wewenang kepada pemerintah (fiskus) untuk

[81] Kartiko Nafis Dwi, Rahmatika Nadira, and Widjiastuti Agustin, *Panduan Pemenuhan Kewajiban Perpajakan Bagi Instansi Pemerintah*, Cetakan Kesatu (Jejak Pustaka, 2023).

menentukan, menghitung, dan menetapkan besarnya pajak terhutang yang harus dibayar oleh wajib pajak.

3) *Withholding assessment system,* merupakan sistem pemungutan yang memberi wewenang kepada pihak ketiga untuk melakukan pemungutan, penyetoran, dan pelaporan pajaknya kepada fiskus. Pihak yang diberi kewajiban untuk memotong dan memungut pajak adalah bendaharawan pemerintah.

Pemerintah membentuk tiga sistem pemungutan pajak untuk menciptakan sistem perpajakan yang efektif dalam rangka menjamin penerimaan negara dalam sektor pajak, 3 (tiga) sistem pemungutan pajak tesebut dapat meningkatkan kepatuhan wajib pajak. Sistem *Self-assessment system* menekankan pada kesadaran dan tanggung jawab pada wajib pajak dalam menghitung, menyetor dan melaporkan sendiri pajak yang terhutang, sehingga wajib pajak bersifat aktif. *Official assessment system*, peran utama terdapat pada pemerintah (fiskus) yang dapat menghitung dan menetapkan besarnya pajak yang terutang, sehingga wajib pajak bersifat pasif. *Withholding assessment system,* kewenangan pemungutan terdapat pada pihak ketiga, bukan dari fiskus maupun wajib pajak.

2. Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)

a. Pengertian BPHTB

Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) merupakan pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan, dapat melalui jual beli, hibah, waris, tukar menukar dan perolehan lainnya.

Perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan diartikan sebagai suatu peristiwa hukum yang menyebabkan orang pribadi atau badan memperoleh hak atas tanah dan/atau bangunan. Sedangkan hak atas tanah dan/atau bangunan merupakan hak yang meliputi hak atas tanah, termasuk hak pengelolaan, dan bangunan yang berdiri diatasnya.[82] BPHTB merupakan pajak yang harus dibayar oleh setiap orang atau badan hukum, dikenakan hanya satu kali pada saat terjadi perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan yang memenuhi kriteria objek BPHTB.

Peraturan mengenai BPHTB awalnya diatur dalam ketentuan Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, yang kemudian diubah dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000. Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 merupakan undang-undang khusus yang mengatur mengenai BPHTB dan berlaku untuk seluruh wilayah Indonesia. Namun sejak berlakunya Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, pengelolaan BPHTB yang sebelumnya dilaksanakan oleh pemerintah pusat kemudian dilimpahkan kepada pemerintah daerah, sehingga Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 dan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tidak berlaku lagi.[83]

b. Subjek dan Objek Pajak

[82] Mardiasmo, *Perpajakan*, Cetakan Kesatu (Yogyakarta: Kencana, 2023), hlm. 436.

[83] Setyawati Corry Enny, *Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) Dalam Perspektif Hukum Ekonomi Syariah*, Cetakan Kesatu (Sumatera Barat : CV. Azka Pustaka, 2021), hlm. 79.

Subjek pajak adalah orang pribadi atau badan hukum yang memperoleh suatu hak atas tanah atau bangunan. Objek pajak merupakan setiap perolehan hak atas tanah dan/ atau bangunan. Perolehan yang dimakasud dikarenakan oleh :[84]

1) Pemindahan hak dikarenakan :
    a) Jual beli
    b) Tukar menukar
    c) Hibah
    d) Hibah wasiat
    e) Waris
    f) Pemasukan dalam perseroan/badan hukum lainnya
    g) Pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan
    h) Penunjukan pembeli dalam lelang
    i) Pelaksanaan putusan hakim yang menmpunyai kekuatan hukum tetap
    j) Penggabungan usaha
    k) Peleburan usaha
    l) Pemekaran usaha
    m) Hadiah.
2) Pemberian hak baru karena :
    a) Kelanjutan pelepasan hak
    b) Diluar pelepasan hak

[84] Setyawati Corry Enny, *op. cit.,* hlm 22-23.

Jenis-jenis hak atas tanah yang perolehannya dikenakan BPHTB diatur dalam Pasal 85 ayat (3) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 yaitu, hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak milik atas satuan rumah susun dan hak pengelolaan.

c. Tarif dan Dasar Pengenaan BPHTB

Tarif BPHTB ditetapkan paling tinggi sebesar 5% oleh pemerintah daerah yang diatur melalui peraturan daerah (perda) masing-masing, sebagaimana diatur dalam Pasal 88 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009. Namun tarif BPHTB antar daerah dapat berbeda, selama tidak melebihi batas maksimum sebesar 5% (lima persen).

Dasar pengenaan pajak BPHTB adalah nilai perolehan objek pajak (NPOP), yaitu besarnya nilai atau harga objek pajak yang digunakan sebagai dasar dalam pengenaan pajak, sebagaimana diatur pada Pasal 87 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009. Nilai perolehan objek pajak (NPOP) yang dimaksud sebagai dasar pengenaan pajak berbeda-beda tergantung dari jenis perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan, ketentuan berdasarkan jenis perolehan NPOP tersebut yaitu:[85]

1) Jual beli, dasar pengenaan pajak berupa harga transaksi
2) Tukar menukar, menggunakan nilai pasar
3) Hibah, menggunakan nilai pasar
4) Hibah wasiat, menggunakan nilai pasar
5) Waris, menggunakan nilai pasar

[85] Mustofa, *op. cit.*, hlm. 41.

6) Pemasukan dalam perseroan, menggunakan nilai pasar
7) Pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan hak, menggunakan nilai pasar
8) Peralihan hak karena pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan tetap, menggunakan nilai pasar
9) Pemberian hak baru atas tanah diluar pelepasan hak, menggunakan nilai pasar
10) Pemberian hak baru atas tanah diluar pelepasan hak, menggunakan nilai pasar
11) Penggabungan usaha (*merger*), menggunakan nilai pasar
12) Peleburan usaha, menggunakan nilai pasar
13) Pemekaran usaha, menggunakan nilai pasar
14) Hadiah, menggunakan nilai pasar
15) Lelang, menggunakan harga transaksi yang tercantum dalam risalah.

d. Saat Terhutangnya Pajak BPHTB

Ketentuan Pasal 9 ayat 1 Undang-Undang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (UU BPHTB) menentukan saat terhutangnya pajak, yaitu ketika prolehan hak atas tanah dan/bangunan mulai terjadi. Kewajiban untuk membayar pajak hadir saat terjadinya peristiwa hukum yang mengakibatkan peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan kepada pihak

lain. Ketentuan tersebut memuat saat terutangnya pajak atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan yaitu ketika :[86]

1) Sejak dibuat dan ditandatanganinya akta : Jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perseroan, pemisahan hak, penggabungan usaha, peleburan usaha, pemekaran usaha, hadiah.
2) Sejak tanggal yang bersangkutan mendaftarkan peralihan haknya ke kantor pertanahan : waris, hibah wasiat
3) Sejak tanggal penunjukan pemenang lelang : lelang
4) Sejak tanggal putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap : putusan hakim
5) Sejak tanggal ditandatangani dan diterbitkannya surat keputusan pemberian hak : pemberian hak baru

Pajak tehutang harus dilunasi ketika terjadinya perolehan hak, yaitu terutangnya pajak BPHTB yang merupakan saat untuk wajib membayar pajak.

[86] Sari Diana, *Konsep Dasar Perpajakan*, Cetakan Kesatu (Bandung: PT Refika Aditama, 2013), hlm. 158.

BAB III
TANGGUNGJAWAB PPAT DALAM MERESMIKAN AKTA SEBELUM PEMBAYARAN PAJAK DILAKUKAN PARA PIHAK

A. Peresmian Akta Jual Beli (AJB) Tanpa Pembayaran Pajak oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Akta jual beli (AJB) merupakan dokumen resmi berbentuk akta yang harus memenuhi unsur otentik, berdasarkan Pasal 1868 KUHPerdata yaitu "suatu akta otentik adalah akta yang didalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat dimana akta dibuatnya."[87] Akta dikatakan otentik apabila memenuhi tata cara, format dan syarat formil dalam bentuk yang telah ditentukan oleh undang-undang serta dibuat dihadapan pejabat umum yaitu notaris, pejabat pembuat akta tanah atau pejabat yang diberi kewenangan untuk membuat akta dalam wilayah jabatannya sehingga memiliki kekuatan pembuktian sempurna dan dapat digunakan sebagai alat bukti di pengadilan.

Akta PPAT adalah bentuk akta otentik yang dibuat wajib memenuhi syarat formal agar peralihan hak atas tanah dapat didaftarkan, sesuai dengan ketentuan pada Pasal 37 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah bahwa "peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku." Setiap perbuatan hukum peralihan hak atas tanah wajib dibuktikan dengan akta otentik yang dibuat oleh PPAT, agar jual beli yang dituangkan kedalam

[87] *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgeliijk Wetboek / BW)* (Buana Press), diterjemahkan oleh Soesilo, selanjutnya disebut KUHPerdata Pasal 1868.

AJB memiliki kekuatan hukum mengikat sehingga dapat didaftarkan di kantor pertanahan kota/kabupaten, keberadaan AJB dapat dikatakan sebagai wujud dalam memberikan asas kepastian hukum dan asas publisitas dalam sistem pendaftaran tanah di Indonesia.

Pasal 37 Ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997 menegaskan bahwa perbuatan hukum hanya dapat dilakukan oleh pejabat umum yang memiliki kewenangan untuk membuat akta otentik. Adapun kewenangan yang diberikan bersifat terbatas pada jenis perbuatan hukum tertentu, sehingga PPAT hanya berwenang membuat akta untuk obyek tanah yang terletak dalam wilayah kerja yang telah ditentukan. Ketentuan mengenai daerah kerja PPAT berdasarkan Pasal 12 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah menyatakan "daerah kerja PPAT adalah satu wilayah kerja kantor pertanahan kabupaten/kotamadya." PPAT selain diberikan kewenangan untuk membuat akta mengenai peralihan hak atas tanah dan hak milik satuan rumah susun, terdapat kewajiban untuk memastikan bahwa syarat formil dan syarat materil telah terpenuhi termasuk pembayaran pajak PPh dan BPHTB.

Kewenangan PPAT dalam membuat akta otentik merupakan bagian dari syarat formil agar akta jual beli mempunyai kekuatan hukum tetap. Pasal 38 PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyatakan bahwa perbuatan hukum peralihan hak atas tanah harus memenuhi ketentuan sebagaimana pembuatan akta yaitu: wajib dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum, dibacakan dihadapan para pihak, ditandatangani dan disaksikan oleh minimal 2 (dua) orang saksi yang telah memenuhi syarat hukum, sebelum

menuangkan perbuatan hukum kedalam akta PPAT berkewajiban untuk memastikan kehadiran para pihak dan saksi. Sehingga apabila PPAT melanggar dengan membuat akta tanpa memenuhi syarat yang tersebut maka akta menjadi cacat secara formil.

Pasal 39 Ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah memberikan ketentuan mengenai batas kewenangan PPAT untuk menolak membuat akta apabila perbuatan hukum yang menjadi objek akta tidak memenuhi ***syarat materil*** seperti: sertipikat yang diserahkan tidak sesuai dengan data yang terdapat pada kantor pertanahan, tidak adanya sertipikat asli hak yang bersangkutan, ketiadaan surat bukti hak untuk bidang tanah yang belum terdaftar, obyek perbuatan hukum sedang dalam sengketa, pihak atau saksi tidak memenuhi syarat untuk bertindak, melanggar larangan yang ditentukan oleh peraturan perundang-undangan. Pasal 39 Ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997 disebutkan mengenai larangan PPAT untuk membuat akta apabila syarat materil tidak terpenuhi, namun Pasal 39 Ayat (2) huruf g berkaitan mengenai kewajiban pembayaran pajak PPh dan BPHTB yang termasuk dalam pemenuhan syarat formil. Pemenuhan pajak merupakan bukti formal agar akta dapat ditandatangani sehingga peralihan hak telah memenuhi ketentuan perundang-undangan yang berlaku dan dapat menjadi landasan bagi pendaftaran peralihan hak di kantor pertanahan.

Pasal 40 PP Nomor 24 Tahun 1997 merupakan syarat administratif yang mengatur mengenai kewajiban PPAT setelah akta dibuat, yaitu menyampaikan akta ke kantor pertanahan dalam waktu selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal di tandatanganinya akta beserta dokumen-dokumen yang bersangkutan.

Adapun tahap selanjutnya PPAT menyampaikan akta yang telah dibuat ke kantor pertanahan setelah penandatanganan akta, menyimpan minuta, menyampaikan pemberitahuan tertulis kepada para pihak (penjual dan pembeli) bahwa akta tersebut telah disampaikan. Mekanisme administratif selain berlaku sah secara formal dapat berfungsi sebagai dasar hukum dalam melakukan perubahan data yuridis pada sistem administrasi pertanahan. Akibat hukum yang terjadi apabila PPAT tidak melakukan kewajiban administratif yaitu akta yang dibuat tidak dapat didaftarkan, sehingga dapat merugikan bagi para pihak.

Pasal 62 PP Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah menyatakan bahwa "PPAT yang dalam melaksanakan tugasya mengabaikan ketentuan-ketentuan sebagaimana di maksud dalam Pasal 38, 39, 40 serta ketetentuan dan petunjuk yang diberikan oleh Menteri atau pejabat yang ditunjuk dikenakan tindakan administratif berupa teguran tertulis sampai pemberhentian dari jabatan sebagai PPAT, dengan tidak mengurangi kemungkinan dituntuk ganti kerugian oleh pihak-pihak yang menderita kerugian yang diabaikan oleh diabaikannya ketentuan-ketentuan tersebut." Pasal tersebut menegaskan mengenai tanggungjawab bagi PPAT yang mengabaikan ketentuan pada Pasal 38, Pasal 39, Pasal 40 dapat dimintai pertanggungjawaban administratif berupa teguran tertulis sampai pemberhentian dari jabatan, penerapan pada Pasal 62 PP Nomor 24 Tahun 1997 dapat memberikan perlindungan hukum bagis masyarakat maupun admistrasi pertanahan sehingga setiap peralihan hak atas tanah dapat terlaksana sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Ketentuan mengenai Pasal 38, Pasal 39, Pasal 40 PP Nomor 24 Tahun 1997 merupakan pasal yang saling berkaitan dalam mekanisme penyusunan akta, ketiga pasal tersebut mengatur mengenai syarat formil, syarat materil dan kewajiban administratif yang harus dipenuhi oleh PPAT dalam membuat akta peralihan hak atas tanah dengan maksud untuk mewujudkan akta yang sah dan memiliki kepastian hukum, sedangkan Pasal 62 memberikan sanksi yang tegas kepada PPAT yang melanggar ketentuan tehadap Pasal 38, 39, dan 40.

Syarat sah jual beli tanah terdiri dari (dua) 2 syarat utama yaitu syarat materiil dan syarat formil, syarat tersebut saling berkaitan dengan kewenangan dan tanggung jawab PPAT menurut PP Nomor 24 Tahun 1997.[88]

a. Syarat materiil merupakan tindakan yang menentukan suatu jual beli tanah dianggap sah, syarat penjual mencakup ketentuan bahwa penjual sebagai pemilik maupun pemegang hak atas tanah, tanah yang bersangkutan boleh diperjualbelikan (tidak sedang dalam sengketa), penjual sudah dewasa menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku, penjual yang berada dalam pengampuan harus diwakili oleh wali pengampu, penjual yang diwakili oleh orang lain sebagai penerima kuasa wajib menunjukan surat kuasa notaril yang dibuat oleh pejabat yang berwenang, penjual yang sudah berkeluarga dan merupakan harta milik bersama, maka suami dan istri harus hadir dalam penandatanganan perjanjian yang bertindak sebagai penjual. Adapun syarat sebagai pembeli adalah orang yang berhak menerima atas

[88] Rachmad Fajar, *Pengaturan Iktikab Baik Dalam Transaksi Jual Beli Tanah*, Cetakan Kesatu (Surabaya: Jakad Media Publisihing, 2019), hlm. 80-81.

tanah yang dibelinya, pembeli sebagai Warga Negara Indonesia yang dapat mempunyai tanah dengan hak milik.

b. Syarat formil sebagai prosedur yang harus dipenuhi yaitu melakukan jual beli dihadapan PPAT untuk memastikan keabsahan dari peralihan hak atas tanah, akta jual beli yang dibuat ditandatangani dan dihadiri oleh para pihak beserta dua (2) orang saksi, akta yang dibuat dalam dua rangkap diberikan kepada PPAT dan digunakan untuk pendaftaran tanah pada kantor pertanahan, akta yang telah ditandatangani para pihak wajib diserahkan ke kantor pertanahan melalui PPAT paling lambat tujuh hari setelah dilakukan penandatanganan.

Mekanisme pembuatan akta jual beli yang dilakukan di kantor PPAT merupakan prosedur hukum yang harus dipenuhi, tahapan dimulai pada saat penjual dan calon pembeli telah melakukan kesepakatan mengenai harga atas objek tanah, kesepakatan menjadi dasar terjadinya perikatan yang kemudian akan dituangkan menjadi akta otentik, setelah melakukan kesepakatan para pihak melanjutkan tahap administrasi ke kantor PPAT, disertai dokumen-dokumen dari para pihak secara lengkap. Dokumen yang diperlukan dalam proses jual beli bagi penjual yaitu : Kartu Tanda Penduduk (KTP), Kartu Keluarga (KK), Buku Nikah (bagi yang sudah menikah), bukti pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan lima tahun terakhir, Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP), Sertipikat Tanah asli. Syarat bagi calon pembeli yaitu : Kartu Tanda Penduduk (KTP), Kartu Keluarga (KK), Buku Nikah, Nomor Induk Wajib Pajak (NPWP).

Pada tahap ini PPAT melakukan pemeriksaan sebagai bentuk prinsip kehati-hatian dan menghindarkan diri dari kesalahan administrasi, pemeriksaan tersebut berupa: (1) Pemeriksaan dokumen untuk memastikan keaslian data yuridis serta menyesuaikan identitas dari para pihak, (2) Pengecekan serfikat hak atas tanah di kantor pertanahan untuk mengetahui keaslian sertipikat maupun status hukum bidang tanah, dengan memastikan bahwa tanah tidak sedang dalam sengketa, (3) Pemenuhan kewajiban pajak yang dilakukan oleh penjual dengan membayar PPh (Pajak Penghasilan) sedangkan pembeli membayar BPHTB (Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan) para pihak memberikan bukti pembayaran pajak yang ditujukan kepada PPAT sebagai syarat pembuatan akta, (4) Penyusunan dan pembacaan akta dihadapan para pihak dengan maksud menjelaskan isi akta jual beli terkait objek tanah, harga jual beli, dan klausul yang memuat (pasal, syarat, hak dan kewajiban), (5) Penandatanganan akta jual beli setelah menyatakan kalimat persetujuan oleh para pihak (penjual dan calon pembeli), saksi-saksi, dan PPAT, pada tahap ini akta jual beli dikatakan telah memiliki kekuatan hukum sebagai akta otentik, (6) Penyerahan akta ke kantor pertanahan untuk dilakukan proses balik nama dari penjual kepada pembeli paling lambat tujuh hari kerja sejak penandatanganan akta, (7) balik nama sertipikat dilakukan oleh kantor pertanahan dengan mencatatkan peraliham hak dan menerbitkan sertipikat baru atas nama kepemilikan yang baru (pembeli). [89]

[89] Murni Sri Christiana, 'Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Proses Peralihan Jual Beli Hak Atas Tanah', *Jurnal Kajian Pembaharuan Hukum*, Vol.1(1) (2021), hlm. 43.

PPAT yang melakukan tahap pengecekan memiliki peran penting dalam memastikan syarat materiil dan formil terpenuhi, sehingga proses jual beli tanah yang dilakukan secara sistematis dinyatakan selesai secara yuridis. Pemeriksaan tahap awal meliputi identitas para pihak, keabsahan sertipikat, status objek tanah, dan kewajiban pajak yang bertujuan mencegah timbulnya permasalahan hukum maupun resiko kerugian bagi para pihak. Oleh karena itu PPAT harus dituntut untuk mncermati dokumen dan memperhatikan setiap keterangan yang diberikan para pihak agar akta yang dihasilkan sah menurut hukum dan dapat mewujudkan kepastian hukum dalam setiap peralihan hak atas tanah.

Peralihan hak atas tanah dan/bangunan yang dilakukan melalui mekanisme jual beli meliputi kewajiban pembayaran pajak yang ditanggung para pihak, kewajiban tersebut menjadi syarat administrasi yang harus dipenuhi agar akta jual beli dapat dibuat oleh PPAT sehingga peralihan hak dapat didaftrakan pada kantor pertanahan.

Pembayaran pajak atas peralihan hak atas tanah dan/bangunan dibedakan menjadi PPh dan BPHTB, adapun subjek pajak yang diharuskan membayar BPHTB adalah pembeli sebagai orang pribadi atau badan yang memperoleh hak atas tanah dan/bangunan, dengan besaran pajak berdasarkan Pasal 88 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah penetapan besaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan paling tinggi sebesar 5% x (Nilai Perolehan Objek Pajak/NJOP – Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak /NPOPTKP), yang ditetapkan oleh kebijakan pemerintah pada

peraturan daerah dengan besaran jumlah yang berbeda-beda antara daerah satu dengan yang lainnya.[90]

PPh adalah pungutan resmi yang ditujukan kepada masyarakat atas penghasilan yang diperoleh, subjek pajak penghasilan adalah orang pribadi yang menerima penghasilan sebagai penjual.[91] Besarnya pajak penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan bangunan yang diatur pada Pasal 2 Ayat (1) huruf a Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2016 Tentang Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Pengalihan Hak atas Tanah dan/Bangunan tarif final sebesar 2,5% dari jumlah bruto nilai pengalihan hak atas tanah dan bangunan dari harga objek pajak, sehingga penjual harus membayar pajak penghasilan sebagai syarat yang harus dipenuhi.

Penulis menemukan salah satu peristiwa hukum yakni tidak terpenuhinya syarat pembuatan AJB yang terjadi pada kantor PPAT Makbul Suhada, bertempat di Kecamatan Cibinong Kabupaten Bogor. Dasar argumentasi penulis tersebut dikuatkan dengan Putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 159/Pid.Sus/2019/PN Cbi, yang menyatakan Daldiri/Masno (terdakwa) telah terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah turut serta melakukan tindak pidana karena sengaja menerbitkan dan/atau mengunakan bukti setoran pajak yang tidak berdasarkan transaksi yang sebenanya.

Putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 158/Pid.Sus/2019/PN Cbi yang berkaitan dengan PPAT Makbul Suhada, S.H., M.Kn. Pada mulanya Tulisno

---

[90] Abut Hilarius, *Perpajakan Indonesia*, Cetakan Kesatu (Jakarta: Diadit Media, 2010), hlm. 107.

[91] Supramono and Damayanti Theresia Woro, *Perpajakan Indonesia Mekanisme Dan Perhitungan*, Cetakan Kesatu (Yogyakarta: ANDI, 2005), hlm. 31.

sebagai karyawan/staff di Kantor Notaris & PPAT Makbul Suhada, S.H., M.Kn yang memiliki tugas untuk menyiapkan berkas Akta Jual Beli (AJB), melakukan pembayaran PPh final dan mengurus berkas ke Badan Pertanahan Nasional (BPN), namun pada tahun 2013-2017 Tulisno membuat surat setoran pajak palsu atas transaksi jual beli tanah dan bangunan, bukti surat setoran pajak tersebut digunakan agar proses pembuatan akta dapat di tandatangani dan didaftarkan ke kantor pertanahan, selain membuat bukti surat setoran pajak palsu Tulisno tidak menyetorkan uang pajak ke kas negara.[92]

Sebagai para pihak mereka memiliki kewajiban untuk membayar pajak secara mandiri, namun pada kasus ini semua PPh final yang wajib pajak serahkan kepada Makbul Suhada (PPAT) diserahkan kembali kepada Tulisno (karyawan/staf) untuk disetorkan ke kas negara. Tulisno yang diberikan kepercayaan untuk menyetorkan uang pajak tidak melaksanakan kewajiban perpajakan para pihak yang bertransaksi, tetapi melakukan perbuatan pemalsuan bukti setoran pajak palsu yang dibantu oleh 2 (dua) rekan temannya yaitu Daldiri/Masno dan Achmat Muzammil, bukti SSP palsu digunakan sebagai syarat formil pembuatan AJB, sehingga akta tetap diresmikan oleh Makbul Sudaha meskipun terdapat kewajiban pajak yang belum dipenuhi.

Bukti SSP dan bukti setoran PPh final yang diterbitkan oleh Tulisno tidak tercatat dalam sistem pajak sehingga terlihat bahwa nomor transaksi penerimaan negara tidak valid/tidak terkonfirmasi, akibatnya pajak yang harusnya disetorkan

[92] Putusan Pengadilan Negeri pada Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 159/Pid.Sus/2019/PN.Cbi. hlm. 80.

oleh pembeli tidak masuk ke kas negara. Unsur tindak pidana yang dilakukan Tulisno secara sadar adalah dengan membuat dan menggunakan bukti setoran pajak palsu untuk kepentingan administrasi pembuatan AJB di kantor Notaris/PPAT, selama empat tahun berturut-turut tulisno melakukan perbuatan tersebut secara berlanjut, atas tindakannya tersebut menyebabkan pendapatan negara mengalami kerugian. Perkara tersebut Tulisno sebagai karyawan tetap dijadikan terdakwa karena perbuatannya yang melanggar syarat formil pembuatan akta.

Tabel 3.1 Syarat Sahnya Jual Beli Materiil dan Formil

No	**Syarat akta jual beli**	**Uraian**	**Akibat hukum yang terjadi jika tidak dipenuhi**
1	Syarat materiil (syarat yang berkaitan dengan isi perjanjian)	- Sebagai pemilik berhak untuk menjual - Penjual sudah dewasa menurut peraturan perundang-undangan - Tanah tidak dalam sengketa - Pembeli berhak menerima tanah yang telah dibeli	- Jual beli tidak sah - Dapat dibatalkan
2	Syarat formil (prosedur dan tata cara pembuatan akta)	- Melakukan jual beli dihadapan PPAT - Dihadiri para pihak dan saksi (2) sebanyak 2 orang - Syarat administrasi (BPHTB dan PPh)	- Jual beli sah - Batal demi hukum

Pembuatan akta jual beli yang dilakukan dihapadan PPAT merupakan akta otentik sebagaimana diatur pada Pasal 1868 KUPerdata "suatu akta otentik ialah suatu akta yang di dalam bentuk dan ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau dihadapanp pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat di mana akta dibuatnya." Akta otentik dapat dianggap sah ketika memenuhi syarat formil yaitu akta dibuat oleh pejabat yang berwenang (PPAT), dihadiri oleh para pihak yang melakukan perjanjian, bentuk tata cara meliputi struktur pembuatan akta sesuai dengan ketentuan undang-undang, pembacaan akta beserta penjelasan mengenai isi akta dilakukan oleh PPAT itu sendiri dihadapan para pihak, dengan prosedur akhir melakukan pendaftaran tanah sesuai ketentuan yang berlaku.

Perjanjian jual beli dapat dikatakan sah secara materil ketika memenuhi beberapa syarat berupa sepakat, kecakapan, suatu hal tertentu, dan suatu sebab yang halal seperti disebutkan pada Pasal 1320 KUHPerdata. Tidak terpenuhi syarat tersebut dapat mempengaruhi keabsahan pada akta jual beli yang menimbulkan pelanggaran terhadap syarat subjektif sehingga akta jual beli dapat dibatalkan, sedangkan apabila tidak terpenuhi syarat objektif mengakibatkan akta jual beli batal demi hukum.

Suatu perjanjian dapat dibatalkan (*voidable/vernietigbaar*) apabila syarat subjektif tidak terpenuhi artinya pihak yang mengalami kerugian mempunyai hak untuk mengajukan permohonan pembatalan kepada hakim sampai adanya keputusan mengenai pembatalan perjanjian tersebut.[93] Syarat subjektif memuat dua

[93] Subekti, *Hukum Perjanjian*, Cetakan Keenambelas (Jakarta : PT Intermasa, 1996), hlm. 20.

hal berikut : 1). Kesepakatan para pihak, mengandung pengertian bahwa para pihak menyatakan kehendak untuk mengadakan perjanjian yang memenuhi unsur penawaran (*aanbod, offerte, offer*) dan unsur penerimaan (*aanvarding, acceptatie, acceptance*) persetujuan oleh pihak lain.[94] 2). Kecakapan para pihak yaitu kemampuan untuk melakukan tindakan hukum dalam membuat perjanjian dengan syarat telah dewasa dan tidak dalam pengampuan, dibawah kekuasaa orang tua, dibawah perwalian. Pada dasarnya setiap orang dianggap cakap berdasarkan Pasal 1329 KUHPerdata menyebutkan bahwa "setiap orang adalah cakap membuat perikatan-perikatan, jika ia oleh undang-undang tidak dinyatakan tidak cakap." Namun Pasal 1330 KUHPerdata memberikan pengecualian terhadap pasal tersebut mengenai pihak yang tidak cakap, yang dimaksud tidak cakap untuk membuat perjanjian adalah:

a. Orang- orang yang belum dewasa;
b. Mereka yang ditaruh dibawah pengampuan;
c. Orang-orang perempuan dalam hal ditetapkan oleh undang-undang untuk membuat perjanjian tertentu.

Ketentuan pada kedua pasal di atas menjelaskan bahwa semua orang dianggap cakap, namun terdapat pengecualian atas mereka yang tidak cakap, sehingga pihak yang cakap dapat membuat perjanjian secara sah.[95]

Suatu perjanjian dikatakan batal demi hukum (*null and void*) apabila syarat objektif tidak terpenuhi artinya bahwa tujuan dari para pihak yang mengadakan

[94] Hernoko Agus Yudha, *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas Dalam Kontrak KOmersial*, Cetakan Kesatu (Kencana Prenada Media Group, 2010), hlm. 162-167.
[95] Hernoko Agus Yudha, *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas Dalam Kontrak Komersial*, Cetakan Kesatu (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2010), hlm. 184-185.

perjanjian untuk melahirkan perikatan dianggap tidak pernah terjadi sehingga tidak membentuk kewajiban apapun. Perbuatan hukum tidak memenuhi syarat objektif yang disebutkan pada Pasal 1320 KUHPerdata yaitu: 1). Mengenai syarat hal tertentu, artinya bahwa kehendak dari kedua pihak harus dicantumkan dengan jelas dalam akta jual beli terkait luas bidang dan letak tanah, beserta sertipikat untuk menunjukan bukti kepemilikan bidang tanah, dan 2). Syarat kausal atau sebab yang halal, artinya tujuan dari perjanjian berdasarkan pada keinginan para pihak memuat isi perjanjian yang tidak bertentangan dengan undang-undang.[96]

Tabel 3.2 Perbandingan syarat Subjektif dan syarat Objektif

No	Jenis syarat	Uraian	Permasalahan dalam pemenuhan syarat AJB	Konsekuensi hukum
1.	Syarat Subjektif	1. Kesepakatan para pihak 2. Kecakapan para pihak		Dapat dibatalkan
2.	Syarat Objektif	1. Mengenai syarat hal tertentu 2. Syarat kausal atau sebab yang halal	Memalsukan bukti setor pajak yang tidak berdasarkan transaksi yang sebenarnya	Batal demi hukum

Ada beberapa dasar argumentasi untuk menyatakan bahwa peristiwa hukum yang terjadi pada peresmian akta jual beli tersebut batal demi hukum dengan alasan sebagai berikut: *pertama*, sekalipun tidak ada putusan hakim tentang pembatalan perjanjian, namun berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 158/Pid.Sus/2019/PN Cbi, secara *mutatis mutandis* mengakibatkan akta jual beli

[96] Rakhmatullah Bha'iq Roza, *Problematika Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah*, Cetakan Kesatu (Pekalongan: PT. Nasya Expanding Management), hlm. 93.

batal demi hukum karena tidak memenuhi salah satu syarat objektif yakni sebab yang halal. Sebab yang halal yang dimaksudkan oleh penulis bukan lahir diantara para pihak yang melakukan perjanjian namun lahir dari pihak ketiga (Daldiri/Masno sebagai terdakwa) yang sengaja memalsukan bukti setor pajak yang tidak berdasarkan transaksi yang sebenarnya, sebagaimana yang terdapat dalam pertimbangan hakim yang menyatakan bahwa berdasarkan fakta hukum, maka unsur dengan sengaja menerbitkan dan/atau mengunakan faktur pajak, bukti pemungutan pajak, bukti pemotongan pajak, dan/atau bukti setoran pajak yang tidak berdasarkan transaksi yang sebenarnya, telah terpenuhi.

Kedua, dengan pertimbangan hukum pada putusan *a quo* dapat menjadi dasar bahwa suatu sebab yang halal tidak terpenuhi. Pasal 1320 KUHPerdata yang disinggung di atas, bukan diartikan sebab-sebab yang mendorong orang untuk melaksanakan perjanjian, akan tetapi sebab dalam arti isi perjanjian itu sendiri, sehingga menggambarkan capaian antara para pihak.

Ketiga, Pasal 1335 KUHPerdata juga menetapkan penegasan bahwa, suatu perjanjian yang dibuat tanpa sebab atau yang telah dibuat karena suatu sebab yang palsu atau terlarang tidak mempunyai kekuatan.[97] Pemaknaan sebab disebutkan pada Pasal 1337 KUHPerdata yang mengkategorisasikan sebab yang dilarang apabila dilarang oleh undang-undang, atau apabila berlawanan dengan kesusilaan baik atau ketertiban umum. Pasal ini menjelaskan bahwa apabila suatu perjanjian

[97] Kory Ulama and others, 'Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Dalam Akta Jual Beli Yang Batal Demi Hukum Berdasarkan Putusan Hakim'. *indonesian Notary*: Vol. 3(1) 2021, hlm. 275.

dibuat tanpa sebab yang halal maka perjanjian tersebut tidak mempunyai kekuatan hukum sehingga batal demi hukum.

Keempat, batal demi hukum suatu AJB juga terdapat dalam Yurisprudensi berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 1238 K/Pdt/2006, yang menyatakan bahwa suatu AJB batal demi hukum karena dibuat mengunakan dokumen palsu salah satu pihak. Begitu juga dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung berdasarkan Putusan Nomor 1248/K/Pdt/2016, Perbuatan melawan hukum dan dokumen palsu yang digunakan dalam proses jual-beli menjadikan AJB "batal demi hukum" karena causa tidak halal. Ini menunjukkan bahwa pemalsuan dokumen apapun, termasuk setoran pajak (SSP), dapat mengarah pada batal demi hukum AJB jika dokumen itu merupakan syarat wajib untuk pembuatan akta. Lalu apakah BPHTB dan PPh merupakan syarat wajib?

Keabsahan akta jual beli yang dilakukan dihadapan PPAT sebelum terpenuhinya pembayaran pajak PPh dan BPHTB tetap dianggap sah apabila memenuhi syarat formil, sehingga perbuatan hukum jual beli tetap terjadi antara penjual dan pembeli. Namun kewajiban pembayaran pajak menjadi kewajiban administratif sehingga apabila terjadi ketidakpatuhan dalam pemenuhan syatrat tersebut dapat menimbulkan pertanggungjawaban bagi PPAT. Secara normatif PPAT berkewajiban untuk menolak membuat akta jual beli apabila pajak-pajaknya BPHTB dan PPh belum dibayarkan, sesuai dengan ketentuan pada Pasal 91 Ayat 1 Undang-Undang No 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah "pejabat pembuat akta tanah hanya dapat menandatangani akta pemindahan hak atas tanah dan/atau bangunan setelah wajib pajak menyerahkan bukti pembayaran

pajak," serta Pasal 39 Ayat 1 huruf g PP No 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah "PPAT menolak untuk membuat akta jika tidak dipenuhinya syarat lain atau dilanggar larangan yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan".

Kedua pasal tersebut menyebutkan bahwa PPAT wajib menolak apabila tidak memenuhi syarat administratif mengenai pembayaran pajak, akta jual beli yang dibuat PPAT secara formal sah sebagai akta otentik namun akta dapat batal secara administratif karena tidak memenuhi ketentuan pada syarat administratatif sehingga mengakibatkan akta jual beli yang dibuat tanpa pembayaran pajak tidak dapat diproses secara hukum untuk didaftarkan di kantor pertanahan.

Ditegaskan bahwa BPHTB dan PPh bukan syarat sah perjanjian jual beli, tetapi merupakan syarat administrasi yang wajib harus dipenuhi PPAT sebelum membuat AJB, yang ditentukan berdasarkan peraturan perundang-undangan. Itu artinya, PPAT tidak dapat meresmikan suatu AJB apabila pajak BPHPT dan PPh belum dibayarkan. Jika BPHPT dan PPh tersebut dipalsukan oleh orang lain tampa diketahui dan tidak ada keterlibatan oleh PPAT, namun PPAT tetap meresmikan AJB, maka konsekuensi hukumnya adalah AJB tersebut batal demi hukum karena cacat secara hukum dengan menyentuh syarat objektif perjanjian jual beli yakni pemalsuan dokumen.

B. Konsekuensi Hukum Bagi PPAT yang Telah Meresmikan Akta Jual Beli Sebelum Para Pihak Membayar Pajak

PPAT sebagai pejabat umum memiliki kewajiban dalam melakukan pemeriksaan untuk melihat bahwa syarat administratif telah terpenuhi sebelum

dilakukannya pembuatan Akta Jual Beli. Pemeriksaan administratif termasuk dalam tanggungjawab PPAT untuk memenuhi kewajiban formal terhadap kelengkapan identitas para pihak dan legalitas dokumen pendukung lainnya.[98] Dokumen yang menjadi syarat administratif untuk membuat akta jual beli yaitu identitas para pihak meliputi Kartu Tanda Penduduk (KTP), Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP), dokumen objek tanah berupa sertipikat tanah asli, surat tanda terima setoran (STTS) Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) selama 5 (lima) tahun terakir.

Dokumen-dokumen di atas selain memiliki syarat administrasi sekaligusterdapat bukti pembayaran pajak yang menjadi kelengkapan dokumen dalam pembuatan AJB, bukti pembayaran pajak tersebut menjadi kelengkapan dalam syarat administratif yang harus dilampirkan, apabila pajak belum dibayar secara hukum PPAT dilarang untuk menandatangani AJB.

Pajak BPHTB adalah syarat bagi pembeli atas peralihan hak yang harus dibayar sebelum dinyatakan sah secara hukum, oleh karena itu pembayaran pajak BPHTB dilakukan sebelum penandatanganan akta peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan, sesuai ketentuan yang diatur dalam Pasal 9 ayat (1) huruf a Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan yang menyebutkan bahwa saat terutang pajak atas perolehan hak atas tanah dan atau bangunan untuk jual beli adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta. Pasal 9 ayat 1 huruf a merupakan aturan terkait kewajiban pembayaran pajak

[98] Firdausy Aurellia Wiliasella, 'Lingkup Pertanggungjawaban Ppat Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah', *Jurnal Hukum Dan Kewarganegaraan*, Vol. 12(5) (2025), hlm. 11.

BPHTB sebelum akta ditandatangani, untuk selanjutnya terdapat larangan bagi PPAT untuk menandatangani akta sebelum wajib pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak, dijelaskan melalui Pasal 24 ayat (1) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris hanya dapat menandatangani akta pemindahan hak atas tanah dan atau bangunan pada saat Wajib Pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak berupa Surat Setoran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.

Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan mengalami perkembangan normatif yang mana pada mulanya BPHTB merupakan pajak pusat namun menjadi pajak daerah melalui Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009, perubahan ini merupakan pengalihan kewenagan pemungutan BPHTB kepada pemerintah daerah untuk meningkatkan efektivitas pemungutan pajak. Undang-undang tersebut menyingung mengenai bukti pembayaran pajak yang harus diserahkan kepada PPAT, melalui Pasal 91 ayat (1) Pajabat Pembuat Akta Tanah/Notaris hanya dapat menandatangani akta pemindahan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan setelah Wajib Pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak. Adanya ketentuan tersebut mewajibkan PPAT untuk menolak menandatangani akta jika bukti pembayaran pajak BPHTB belum diserahkan.

Melalui Peraturan Pemerintah Nomor 35 Tahun 2023 tentang Ketentuan Umum Pajak Daerah dan Retribusi Daerah yang menjadi aturan pelaksana terhadap ketentuan waktu terutangnya pajak BPHTB dan kewenangan PPAT untuk

memastikan pelunasan pembayaran pajak BPHTB. Aturan pelaksana tersebut memberikan penjabaran sebagaimana pada Pasal 18 Ayat (2) huruf a bahwa terhutang BPHTB ditetapkan pada saat terjadinya perolehan tanah dan/atau Bangunan dengan ketentuan: pada tanggal dibuat dan ditandatanganinya perjanjian pengikatan jual beli untuk jual beli.

Pasal yang sama yaitu Pasal 18 Ayat (3) yang menjelaskan bahwa dalam hal jual beli tanah dan/atau Bangunan tidak menggunakan perjanjian pengikatan jual beli sebagaimana dimaksud pada Ayat (2) huruf a, saat terutang BPHTB untuk jual beli adalah pada saat ditandatanganinya akta jual beli. Pasal *a quo* menjelaskan waktu terutang kewajiban pembayaran pajak BPHTB, baik pada saat transaksi yang didahului dengan PPJB atau langsung melalui AJB. Kewajiban pembayaran pajak BPHTB terjadi dengan sendirinya pada saat peralihan hak, sehingga pembayaran pajak wajib diselesaikan terlebih dahulu sebelum akta jual beli disahkan oleh PPAT.

Setelah uraian pada Pasal 18 Ayat (2) dan Ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 35 Tahun 2023 mengenai ketentuan terutangnya BPHTB, terdapat pasal 60 ayat (1) yang berkaitan dengan pertanggungjawaban PPAT dalam memastikan pelunasan kewajiban pajak disertai dengan bukti pembayaran.

Kewajiban PPAT dalam hal meminta bukti pembayaran pajak dijelaskan melalui Pasal 60 ayat (1) huruf a Peraturan Pemerintah Nomor 35 Tahun 2023 bahwa Pejabat pembuat akta tanah atau notaris sesuai kewenangannya wajib untuk meminta bukti pembayaran BPHTB kepada Wajib Pajak sebelum menandatangani akta pemindahan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan.

Peraturan tersebut menetapkan adanya kewajiban untuk membayar BPHTB sejak terjadinya peristiwa yang telah disebutkan sebelumnya, selain itu bagi PPAT dan Notaris harus meminta untuk menunjukan bukti pembayaran BPHTB sebelum ditandatangani akta pemindahan hak atas tanah dan/atau bangunan kepada wajib pajak, apabila PPT dan Notaris tidak meminta bukti pembayaran pajak BPHTB sebelum klien menandatangi akta maka diberikan pembebanan berupa denda.[99]

Hal serupa juga berlaku untuk pajak Penghasilan PPh yang dikenakan oleh orang pribadi atau badan yang melakukan pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan sebagaimana dijelaskan pada Pasal 1 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2016 tentang Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Pengalihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan, dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli atas Tanah dan/atau Bangunan Beserta Perubahannya, sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a penghasilan yang diterima atau diperoleh pihak yang mengalihkan hak atas tanah dan/atau bangunan melalui penjualan, tukar menukar, pelepasan hak, penyerahan hak, lelang, hibah, waris atau cara lain yang disepakati antara para pihak. Bentuk peralihan hak yang menyebabkan terjadinya pajak penghasilan memberikan kategori kewenangan bagi PPAT

Pejabat yang berwenang yaitu pejabat pembuat akta tanah dapat menandatangani akta pengalihan hak atas tanah/bangunan namun para pihak harus menyerahkan fotokopi surat setoran pajak sebagai bukti bahwa PPh final yang terutang telah disetor oleh pihak yang melakukan pengalihan hak. Ditegaskan

[99] Irma Devita Purnamasari, https://www.hukumonline.com/berita/a/hak-belum-beralih-tapi-bphtb-harus-lunas-dulu-lt64b51dd4b9621/?page=1, "Hak Belum Beralih Tapi BPHTB Harus Lunas Dulu," Akses 25 November 2025.

melalui ketentuan yang diuraikan dalam Pasal 3 ayat (5) Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2016 Tentang Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Pengalihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan, dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli atas Tanah dan/atau Bangunan Beserta Perubahannya bahwa pejabat yang berwenang hanya menandatangani akta, keputusan, kesepakatan, atau risalahan lelang atas pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan apabila kepadanya dibuktikan oleh orang pribadi atau badan dimaksud bahwa kewajiban sebagaimana dimaksud pada ayat (1) telah dipenuhi dengan menyerahkan fotokopi surat setoran pajak atau hasil cetakan sarana administrasi lain yang disamakan dengan surat setoran pajak yang bersangkutan yang telah dilakukan penelitian oleh kantor pelayanan pajak.

Pasal diatas menentukan PPAT dalam menandatangani akta dengan memastikan PPh pengalihan hak telah dibayar, dengan demikian apabila PPAT mengabaikan kewajiban tersebut sebagaimana diperintahkan pada Pasal 3 ayat (5), maka dapat dikenakan sanksi berdasarkan ketentuan Pasal 8 ayat (1) yaitu pejabat yang berwenang menandatangani akta, keputusan, kesepakatan atau risalah lelang yang tidak memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (5) dan atau Pasal 3 ayat (6) dikenai sanksi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pajak perlu dibayarkan sebelum tanda tangan AJB baik itu pajak PPh maupun pajak, oleh karenanya itu termasuk dalam syarat yang harus dipenuhi bagi penjual dan pembeli. Untuk penjual dapat melakukan pembayaran pajak PPh melalui Bank/Kantor Pos Persepsi atau Kantor Pelayanan Pajak (KPP), sedangkan pembeli melakukan pembayaran pajak BPHTB di Badan Keuangan dan Aset

Daerah (BKAD), atau melalui bank persepsi yang telah melakukan kerjasama dengan pemerintah kota setempat, dan keduanya harus tervalidasai terlebih dahulu baik validasi dari BKAD maupun kantor Pratama, setelah semua validasi dan berkas lengkap baru bisa ditandatangani, namun sebelumnya harus dilakukan pengecekan ulang agar tidak terjadi kesalahan.[100]

Bukti pembayaran BPHTB dan PPh final merupakan syarat administratif yang harus dipenuhi sebelum pembuatan AJB, oleh karenanya pengabaian terhadap pemeriksaan bukti pembayaran pajak mengakibatkan PPAT dikenakan pelanggaran administratif. Adapun kelalain yang dilakukan oleh PPAT berakibat pada kerugian menyebabkan tanggungjawab perdata. Dalam hal apabila terjadinya pemalsuan bukti pembayaran BPHTB dan PPh final yang disalahgunakan oleh PPAT atau staff dapat dimintakan pertanggungjawaban pidana.

Beberapa kasus yang terjadi di PPAT dapat bertanggungjawab atas akibat yang timbul dari jabatanya meskipun tidak ada unsur kesalahan pribadi, sehingga pertanggungjawaban PPAT sama halnya pada pertanggungjawaban pejabat.

Menurut pandangan *Kranenburg dan Vegtig* terdapat dua teori yang menjadi dasar dalam menentukan pertanggungjawaban pejabat yaitu:

a. Teori *Fautes Personelles*, menyatakan bahwa kerugian yang dialami oleh pihak ketiga dapat dibebankan kepada pejabat apabila menimbulkan kerugian.[101]

[100] Wawancara dengan Ibu Sri Widiyanti, S.H., M.Hum., MKn selaku Notaris/PPAT bertempat di Kantor Notaris-PPAT Kota Yogyakarta, Daerah Istimewa Yogyakarta, 1 September 2025.

[101] Mustamu Julista, *Diskresi Dalam Pemerintah Hak, Batas Dan Konsekuensi Hukumnya*, Cetakan Kesatu (Bandung: Widina Media Utama, 2025), hlm. 17-18.

Teori ini menunjukan beban tanggungjawab ditujukan pada manusia selaku pribadi.[102]

b. Teori *Fautaes de Services*, teori yang menyatakan bahwa kerugian terhadap pihak ketiga dibebankan pada instansi dari pejabat yang bersangkutan. Menurut teori ini tanggung jawab dibebankan kepada jabatan. Dalam penerapannya kerugian dapat kesalahan yang dilakukan, baik itu kesalahan berat atau kesalahan ringan yang nantinya akan berimplikasi pada tanggungjawab yang harus ditanggung.[103]

PPAT yang membuat akta pemindahan hak atas tanah dan/bangunan harus memperhatikan ketentuan mengenai pelunasan pembayaran pajak BPHTB agar penandatanganan akta dapat dilakukan sesuai dengan peraturan yang berlaku, sesuai dengan Pasal 91 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah yang mengatur bahwa "Pejabat pembuat akta tanah/Notaris hanya dapat menandatangani akta pemindahan hak atas tanah dan/atau bangunan setelah wajib pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak". Artinya wajib pajak atau penghadap yang membayar pajak BPHTB wajib untuk menyerahkan bukti pembayaran pajak kepada PPAT sebagai bentuk dari adanya pemindahan hak atas tanah dan/bangunan, apabila penghadap belum membayar pajak BPHTB dan tidak menunjukan bukti pembayaran pajak, maka PPAT tidak memiliki hak untuk menandatangani akta.

[102] HR Ridwan, *Hukum Administrasi Negara*, Cetakan Kedua Belas (Jakarta: Rajawali Pers, 2016), hlm. 346

[103] *Ibid*., hlm. 346.

Pelunasan pajak BPHTB sebelum penandatangan akta merupakan kewajiban yang harus dipenuhi terlebih dahulu, mengingat bahwa sahnya tindakan PPAT dalam penandatangan akta berdasarkan pada syarat-syarat dan dokumen yang telah dilengkapi. Pasal diatas yaitu Pasal 91 menyinggung mengenai bukti penyerahan pajak yang harus diserahkan oleh wajib pajak, sehingga dapat dikatakan bahwa bukti penyerahan pajak termasuk syarat administratif dalam pembuatan AJB, karena apabila wajib pajak tidak menyerahkan bukti pembayaran pajak namun akta tetap ditandatangani, PPAT dapat dikenakan sanksi administratif atas pelanggaran yang dilakukan. Untuk memastikan lebih lanjut terkait sanksi administratif diatur pada Pasal 93 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Darah dan Retribusi Daerah yaitu "pejabat pembuat akta tanah/Notaris dan kepala kantor yang membidangi pelayanan lelang negara, yang melanggar ketentuan dalam Pasal 91 Ayat (1) dan Ayat (2) dikenakan *sanksi administratif* berupa denda sebesar Rp 7.500.000,00 (tujuh juta lima ratus ribu rupiah) untuk setiap pelanggaran.

Penjabaran mengenai pasal-pasal diatas merupakan ketentuan yang runtut yang mana Pasal 91 ayat (1) menegaskan larangan PPAT untuk menandatangani akta apabila syarat pajak belum dipenuhi sehingga atas pelanggaran terhadap pasal 91 ayat (1) menimbulkan sanksi administratif yang disebutkan pada pasal 93 ayat (1).

Kemudian PPAT/Notaris mewajibkan untuk melaporkan setiap akta yang menimbulkan perolehan hak atas tanah dan/bangunan kepada Kepala Daerah sebagaimana pada Pasal 92 Ayat (1) bahwa "Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris

dan kepala kantor yang membidangi pelayanan lelang negara melaporkan pembuatan akta atau risalah lelang perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan kepada Kepala Daerah paling lambat pada tanggal 10 (sepuluh) bulan berikutnya." Apabila dilanggar ketentuan pada Pasal 92 Ayat (1) dikenakan sanksi administratif berupa denda sebesar Rp 250.000,00 (dua ratus lima puluh ribu rupiah) untuk setiap laporan.

Ketentuan pasal tersebut dapat dilihat bahwa PPAT dikenakan sanksi administratif berupa denda atas pelanggaran mengenai penandatanganan akta pemindahan hak atas tanah/dan atau bangunan yang dibuat sebelum membayar pajak BPHTB, dan PPAT tidak melaporkan pembuatan akta perolehan hak atas tanah dan/bangunan kepada Kepala Daerah dengan waktu paling lambat 10 (sepuluh) bulan.

PPAT yang melanggar kewajiban administratif dalam menjalankan tugas dan jabatannya menjadi faktor utama adanya unsur kelalaian, seperti tidak memastikan dan memeriksa kelengkapan dokumen pembayaran pajak, yang dapat menimbulkan kerugian pada orang lain mengakibatkan pertanggungjawaban perdata**.**

Tanggungjawab dalam ranah perdata merupakan bentuk pertanggungjawaban atas perbuatan yang dilakukan jika terjadi penyalahgunaan pembayaran pajak yang mengakibatkan kerugian pada para pihak yang melakukan transaksi. Berlandaskan pada Pasal 1365 KUHPerdata mengenai perbuatan melanggar hukum yang memberikan ungkapan bahwa "setiap perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian pada orang lain, mewajibkan orang yang

karena kesalahannya menyebabkan kerugian itu mengganti kerugian."[104] Artinya jika terdapat perbuatan melanggar hukum menyebabkan kerugian maka diperlukan untuk mengganti kerugian.

Kewajiban yang telah ditentukan oleh KUHPerdata adalah kewajiban untuk memberikan ganti rugi akibat dari suatu perbuatan yang melawan hukum (*onrecht matige daad*) karena kesalahan sendiri (Pasal 1365), setiap orang tidak hanya bertanggungjawab atas kerugian yang disebabkan oleh perbuatannya, tetapi juga untuk kerugian yang disebabkan kelalaian atau kurang hati-hati (Pasal 1366) tanggungjawab yang seperti ini disebut sebagai tanggungjawab kualitatif (*vicarious liability*), seseorang tidak saja bertanggungjawab untuk kerugian yang disebabkan perbuatannya sendiri, tetapi untuk kerugiann yang disebabkan perbuatan orang-orang yang menjadi tanggungannya atau disebabkan oleh barang-barang yang berada dibawah pengawasannya (Pasal 1367).[105]

Unsur-unsur yang harus terpenuhi untuk membuktikan adanya perbuatan melawan hukum yaitu :[106]

1. Adanya suatu perbuatan
2. Perbuatan tersebut melawan hukum
3. Adanya kesalahan dari pihak pelaku
4. Adanya kerugian bagi korban, terdapat hubungan kausal antara perbuatan (kesalahan) dan kerugian yang ditimbulkan.

---

[104] Setiawan Rachmat, *Tinjaun Elemter Perbuatan Melawan Hukum* (Bandung: Penerbit Alumni, 1982), hlm.9.

[105] Widiyastuti Y. Sari Murti, *Asas-Asas Pertanggungjawaban Perdata*, Cetakan Kesatu (Yogyakarta: Cahaya Atma Pustaka, 2020), hlm. 9-10.

[106] Suadi Amran, *Wanprestasi Dan Perbuatan Melawan Hukum Dalam Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah*, Cetakan Kedua (Jakarta: Kencana, 2021), hlm. 107.

Pasal 1365 KUHPerdata merupakan landasan untuk menentukan suatu tindakan termasuk dalam perbuatan melanggar hukum, terutama pada kasus yang terjadi di Kantor PPAT Makbul Suhada, ketika PPAT lalai dalam memeriksa dokumen pembayaran pajak dan tetap menandatangani akta tanpa pembayaran pajak yang akhirnya merugikan para pihak, unsur ini termasuk dalam perbuatan melawan hukum yang mana PPAT dapat dimintai ganti rugi secara perdata.[107]

Pertanggungjawaban menurut pasal tersebut terjadi karena adanya hubungan kerja yang terikat secara hukum yaitu antara pemberi kerja kepada karyawan. Degan begitu setelah menguraikan aspek pertanggungjawaban perdata kerugian yang muncul menjadi dasar tuntutan berupa ganti rugi, namun jika ditemukan adanya tindakan pemalsuan maka batasan pertanggungjawaban berubah menjadi pertanggungjawaban pidana.

Teori pertanggungjawaban pidana yang dimaksudkan adalah teori *criminal liability* yang mengandung arti bahwa orang yang telah melakukan tindak pidana tidak serta merta harus dipidana, akan tetapi ia berkewajiban untuk mempertanggungjawabkan perbuatan yang telah dilakukan apabila ditemukan adanya unsur kesalahan padanya. Tindak pidana terdiri atas dua unsur yaitu *a criminal act* (*actus reus*) diartikan sebagai perbuatan dan *a criminal intens* (*mens rea*) niat jahat, kedua hal tersebut terdapat dalam unsur kesalahan yang harus dipenuhi untuk menuntut adanya tanggungjawab pidana.[108]

[107] Putusan Pengadilan Negeri pada Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 159/Pid.Sus/2019/PN.Cbi. hlm. 56.

[108] F. Sjawie Hasbullah, *Pertanggungjawaban Pidana Korporasi Pada Tindak Pidana Korupsi*, Cetakan Kedua (Jakarta: Kencana, 2017), hlm. 10-11.

PPAT yang menyalahgunakan kewenangannya melakukan perbuatan yang dilarang baik melawan hukum formil maupun hukum materil dapat dimintai pertanggungjawaban secara pidana, pembuat tindak pidana hanya dapat di pidiana jika melakukan kesalahan yang menimbulkan kerugian bagi para pihak,[109] yang dikenal dengan istilah "Tidak dipidana jika tidak ada kesalahan"[110].

Menurut pandangan Simon tindak pidana dibedakan atas dua unsur yaitu unsur obyektif adalah perbuatan, dan unsur subyektif adalah orang atau pelaku yang mampu bertanggungjawab karena adanya kesalahan.[111]

Unsur-unsur yang harus terpenuhi agar suatu perbuatan dapat dikualifikasikan sebagai tindak pidana yaitu :[112]

a. Perbuatan manusia
b. Diancam dengan pidana
c. Bersifat melawan hukum
d. Dilakukan dengan kesalahan berupa kesengajaan (*dolus*) atau kealpaan (*culpa*)
e. Orang yang mampu bertanggungjawab (keadaan jiwa orang yang melakukan harus normal).

Berdasarkan uraian pertanggungjawaban pidana diatas jika dikaitkan dengan kasus Putusan Nomor 159/Pid.Sus/2019/PN Cbi. PPAT Makbul Suhada

---

[109] Amrani Hanafi and Ali Mahrus, *Sistem Pertanggungjawaban Pidana Perkembangan Dan Penerapanya*, Cetakan Kesatu (Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2015), hlm. 21.

[110] Moeljatno, *Azaz-Azaz Hukum Pidana*, Cetakan Ketiga (Jakarta: PT. Bina Aksara, 1985), hlm. 5.

[111] Arsawati Ni Nyoman Juwita and Darma I Made Wirya, *Hukum Pidana*, Cetakan Kesatu (Bali: Nilacakra, 2022), hlm. 35.

[112] Karim, *Karakteristik Penyelesaian Perkara Tindak Pidana Ringan Melalui Restorative Justice* (Surabaya: CV. Jakal Media Publishing, 2020), hlm. 138.

tidak turut serta melakukan pemalsuan tanda bukti pembayaran pajak yang dilakukan oleh staff karyawan karena jika melihat fakta yang terjadi PPAT Makbul Suhada tidak mengetahui perbuatan yang dilakukan oleh staff/karyawan.[113] Penyertaan dalam tindak pidana ditentukan berdasarkan Pasal 56 ayat (2) KUHP yaitu mereka yang sengaja memberi kesempatan, sarana atau keterangan untuk melakukan kejahatan.

Berdasarkan macam perbuatannya terdapat penyertaan tindak pidana aktif dan tindak pidana pasif, antara lain:[114]

1. Tindak pidana aktif/positif disebut tindak pidana komisi yaitu perbuatan yang untuk mewujudkan disyaratkan adanya gerakan dari anggota tubuh orang yang berbuat, artinya peran pelaku turut serta saat kejahatan terjadi.
2. Tindak pidana pasif/negatif disebut tindak pidana omisi yaitu dengan tidak berbuat sesuatu/gerakan/tindakan, bantuan tidak langsung sebelum kejahatan dilakukan.

Menurut pendapat Mezger kesalahan merupakan keseluruhan hal yang membuat seseorang layak untuk dicela terhadap tindak pidana yang dilakukan.[115] Kesalahan mengandung unsur pencelaan terhadap seseorang yang telah melakukan tindak pidana. Jadi orang yang bersalah melakukan sesuatu perbuatan, itu berarti perbuatan itu dapat dicelakan kepadanya.

---

[113] Putusan Pengadilan Negeri pada Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 159/Pid.Sus/2019/PN.Cbi. hlm. 40.

[114] Ilyas Amir, *Asas-Asas Hukum Pidana*, Cetakan Kesatu (Yogyakarta: Mahakarya Rangkang Offset Yogyakarta, 2012), hlm. 30-31.

[115] Ruba'i Masruchin, *Buku Ajar Hukum Pidana*, Cetakan Kesatu (Malang: Media Nusa Creative, 2015), hlm. 98.

Kesalahan (*schuld*) dalam arti bentuknya terdiri dari 2 (dua) bentuk yakni: Kesengajaan (*dolus*) dan Kealpaan (*culpa*).[116] Kesengajaan (*dolus*), merupakan kesadaran berkehendak untuk melakukan sesuatu kejahatan tertentu, dalam aspek kesengajaan setidaknya harus memenuhi 3 (tiga) unsur dari tindak pidana yaitu: perbuatan yang dilarang, akibat yang menjadi pokok-alasan diadakan larangan itu, bahwa perbuatan itu melanggar hukum.[117]

Perbuatan yang ditujukan kepada PPAT Makbul Suhada tidak memenuhi unsur-unsur sebagaimana unsur kesengajaan, bahkan perbuatan kesengajaan tersebut dilakukan oleh staff/karyawan yang mana pada mulanya tidak menyetorkan PPh final yang dititipkan oleh wajib pajak tetapi dengan membuat tanda terima penyetoran PPh final seolah-olah pajak telah dibayar, perbuatan tidak menyetorkan PPh final ke kas negara telah dilakukan sejak tahun 2012 hingga November 2017.[118]

Kealpaan (*culpa*) merupakan ketidak hati-hatian dalam melakukan suatu perbuatan disamping mendug-duga akibat perbuatan itu. Kealpaan memuat dua unsur yaitu tidak adanya penghati-hatian dan tidak adanya penduga-dugaan.[119] PPAT Makbul Suhada memenuhi unsur kealpaan (*culpa*) berupa kelalaian, atas dasar perbuatan kelalaian tersebut Makbul Suhada tidak melakukan pengecekan terhadap bukti setoran pajak secara detail dikarenakan bentuk dan warnanya sama,

---

[116] Sihombing L. Alfies and others, *Teori Hukum Pidana Di Indonesia*, Cetakan Kesatu (Zifatama Jawara, 2025), hlm. 96-97.

[117] Prodjodikoro Wirjono, *Asas-Asas Hukum Pidana Di Indonesia*, Cetakan Ketiga (Bandung: PT Eresco, 1981), hlm. 61.

[118] Putusan Pengadilan Negeri pada Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 159/Pid.Sus/2019/PN.Cbi, hlm. 47.

[119] Hiariej Eddy O.S, *Prinsip-Prinsip Hukum Pidana*, Cetakan Kesatu (Yogyakarta: Cahaya Atma Pustaka, 2014), hlm. 151

selain itu PPAT juga tidak melakukan perhitungan pada PPh final apabila ada transaksi jual beli melainkan dilakukan oleh karyawannya.[120]

Merujuk pada pengertian diatas, bahwa tindakan staff/karyawan yang melakukan pemalsuan surat setoran pajak menyebabkan PPAT Makbul Suhada terlibat dalam tindak pidana pasif, yang mana dalam melaksanakan jabatannya telah lalai dalam menjalankan prosedur administrasi pada kantornya sendiri. Kelalaian yang dialami oleh PPAT tidak termasuk dalam pembantuan tindak pidana oleh staff/karyawan, karena suatu pembantuan harus berdasarkan atas kehendak dan kesadaran tehadap perbuatannya, sebagaimana diatur pada Pasal 56 KUHP perbuatan tersebut dapat dimintakan pertanggungjawaban pidana.

PPAT Makbul Suhada pada kasus ini tidak dapat turut bertanggungjawab secara pidana atas perbuatan pemalsuan bukti surat setoran pajak yang dilakukan oleh staff/karyawan karena tidak adanya perbuatan kesengajaan pembantuan yang ditujukan kepada staff/karyawan tersebut, pertanggungjawaban pidana tidak dapat dikenakan kepada PPAT Makbul Suhada atas pemalsuan bukti surat setoran pajak.

Berdasarkan hasil wawancara oleh Notaris/PPAT terkait apakah PPAT dapat bertanggungjawab atas perbuatan yang dilakukan oleh staff/karyawan, narasumber menjelasakan apabila kesalahan yang diperbuat oleh karyawan atas dasar unsur kesengajaan melakukan tindakan yang merugikan termasuk penipuan kepada Notaris/PPAT maka pertanggungjawaban berada pada karyawan yang bersangkutan, dikarenakan perbuatan tersebut melekat pada staff/karyawan sebagai

[120] Putusan Pengadilan Negeri pada Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 159/Pid.Sus/2019/PN.Cbi, hlm. 40.

pelaku, atas dasar kesalahan yang ditimbulkan dari staff/karyawan yang disengaja hal tersebut tidak menjadi tanggungjawab PPAT secara langsung.[121]

PPAT dapat dimintai pertanggungjawaban atas kesalahan selama perbuatan tersebut benar-benar dilakukan oleh PPAT salah satunya kewajiban yang tidak boleh didelegasikan, seperti tugas dari seorang PPAT yaitu *Verlijden* akta melakukan peresmian akta dihadapan para penghadap, namun staff/karyawan menggantikan peran PPAT untuk membacakan atau menjelaskan isi akta kepada para pihak, sehingga para pihak yang seharusnya menghadap PPAT menjadi menghadap staff/karyawan, pada dasarnya tindakan tersebut merupakan kewajiban yang seharusnya dilakukan oleh PPAT, bukan melalui staff/karyawan.

Para pihak memiliki tanggungjawab masing-masing pada dokumen yang dimilikinya, jika dokumen tersebut palsu maka yang berhak menyatakan kepalsuan suatu dokumen adalah pengadilan.

Dokumen yang dibawa para pihak apabila palsu, maka yang dapat menyatakan palsu adalah pengadilan dan yang bertanggungjawab adalah para pihak, namun PPAT hanya melakukan pemeriksaan atas legal formal, sehingga tidak memiliki kewenangan hingga kebenaran ke materiil dokumen, terkait isi akta dan dokumen-dokumen formal menjadi tanggungjawab pribadi para penghadap termasuk pemalsuan dokumen.

Selaku Notaris/PPAT di Kota Yogyakarta Ibu Sri Widyanti mengatakan bahwa untuk mengupayakan dalam mencegah penyalahgunaan uang setoran pajak

[121] Wawancara dengan Ibu Sri Widiyanti, S.H., M.Hum., MKn selaku Notaris/PPAT bertempat di Kantor Notaris-PPAT Kota Yogyakarta, Daerah Istimewa Yogyakarta, 1 September 2025.

salah satunya dengan menerapkan prinsip kehati-hatian dan bertanggungjawab dalam memastikan seluruh administrasi berjalan sebagaimana mestinya, seorang PPAT perlu menerapkan beberapa hal dalam mendukung pekerjaanya, seperti:[122]

a. Sebagai PPAT harus memiliki sifat jujur, karena kejujuran merupakan hal mendasar yang harus dimiliki seorang PPAT dalam menjalankan tugas dan jabatannya, dalam hal penitipan pembayaran pajak PPAT memiliki tanggungjawab menyerahkan sejumlah uang untuk disetorkan ke kas negara. Pada dasarnya tidak ada peraturan yang mengikat terkait penitipan pembayaran pajak, namun PPAT memberikan bantuan kepada para pihak untuk mempermudah dalam proses peralihan hak atas tanah dan bangunan, namun di lain sisi sebagai PPAT tetap menjaga kepercayaan dari para pihak.
b. Memiliki sifat teliti dan pintar, ketelitian digunakan ketika berhadapan dengan para pihak yang akan melakukan peralihan hak, salah satunya mencocokan identitas penghadap dan dokumen-dokumen resmi seeperti KTP, Pasport untuk mencegah terjadinya pemalsuan identitas/dokumen.
c. Verifikasi bukti penerimaan pembayaran pajak tidak hanya dengan menerima dokumen fisik, tetapi perlu melalui pengecekan secara langsung ke Badan Pendapatan Daerah
d. Melakukan pencatatan penerimaan, penyimpanan dan penyetoran secara transparan. Pemisahan menggunakan rekening terpisah antara dana pribadi

[122] Wawancara dengan Ibu Sri Widiyanti, S.H., M.Hum., MKn selaku Notaris/PPAT bertempat di Kantor Notaris-PPAT Kota Yogyakarta, Daerah Istimewa Yogyakarta, 1 September 2025.

dan dana transaksi dari para pihak yang bertujuan untuk mencegah penyahgunaan dana keuangan.

e. Perlunya pengawasan terhadap staff/karyawan yang terlibat langsung dalam pemeriksaan dokumen pembayaran pajak
f. Taat terhadap peraturan dan memiliki integritas yang tinggi terhadap profesinya, mengedepankan prinsip *prudentiality principle*, terutama pada dokumen-dokumen yang nantinya akan diperguanakan dalam proses administrasi.

Prinsip kehati-hatian (*prudentiality principle*) merupakan bentuk pertimbangan seorang PPAT yang menjadi dasar sebelum mengambil keputusan, yang mana segala pertimbangan ditujukan untuk menghindari risiko agar tidak terjadi permasalahan hukum dikemudian hari. Prinsip kehati-hatian termasuk dalam pengembangan prinsip *prudence* yang menekankan adanya kebijaksanaan dan kehati-hatian dalam pengambilan keputusan, sebagaimana pengertian dari *Black's Law Dictionary* mendefinisikan prinsip *prudence* yaitu: "Kehati-hatian, atau kebijaksanaan praktis adalah kemampuan untuk mengatur dan mendisiplinkan diri sendiri dengan menggunakan akal. Ini adalah suatu kebajikan yang memungkinkan individu untuk mengelola tindakan dan keputusan mereka dengan bijak dan dengan pertimbangan yang cermat terhadap potensi hasil dan risiko yang terlibat. Kehati-hatian mencakup pandangan kedepan, kehati-hatian, dan kemampuan untuk mempertimbangkan konsekuensi dari berbagai tindakan".[123]

[123] Darwin Merah, Hamid Adnan, and Samosir Tetti, 'Penerapan Prinsip Kehati-Hatian Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (Ppat) Berdasarkan Fakta Materiil (Studi Kasus Putusan Nomor : 248/PID.B/2022/PN JKT BRT)', *Jurnal Hukum Lex Generalis*, Vol. 6 (4), (2024), hlm. 7.

Bentuk prinsip kehati-hatian yang perlu diterapkan oleh PPAT dalam hal proses penitipan uang pembayaran pajak adalah dengan melakukan pengenalan terhadap identitas klien, memverifikasi secara teliti dan cermat mengenai data subjek dan objek klien, mendengarkan serta menanyakan kehendak dari para pihak, betindak hati-hati dan teliti dalam proses pengerjaan, memenuhi segala administrasi secara menyeluruh, memeriksa bukti surat/dokumen yang berkaitan dengan penitipan uang.[124] Untuk meminimalisir terjadinya kesalahan dalam melaksanakan tugas sudah sepatutnya seorang PPAT mengedepankan prinsip dan nilai moral yang melekat pada profesinya sebagai pejabat umum selain untuk memberikan kepercayaan pada masyarakat juga untuk menjaga integritas, profesionalisme dan tanggungjawab yang tinggi.

Perlindungan hukum yang diberikan kepada PPAT merupakan bentuk jaminan agar dalam menjalankan tugas sebagai pejabat publik dalam melaksanaka sebagian kegiatan pendaftaran tanah tidak dikenakan sanksi secara langsung atas setiap pelanggaran. Dalam hal perlindungan hukum PPAT dapat meminta bantuan hukum kepada Majelis Pembina dan Pengawas PPAT sebagaimana diatur pada Pasal 50 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 2018 tentang Pembinaan dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah bahwa:[125]

[124] Syahputra Kenzhody Armando and Rahaditya R, 'Implementasi Prudential Principle Yang Diterapkan Oleh Notaris Dalam Penerimaan Uang Titipan BPHTB Dan Uang Pemisah Sertipikat', *Syntax Literate: Jurnal Ilmiah Indonesia*, Vol. 8 (11) (2023), hlm. 6657.

[125] Felenvi Olivia Umbas and Budi Santoso, 'Perlindungan Hukum Terhadap Notaris Dan PPAT dalam Menjalankan Profesinya', *Notarius*, Vol. 15(2), (2022), hlm. 884.

1. Kementrian, Majelis pembina dan pengawas PPAT dan/atau IPPAT dapat memberikan bantuan hukum terhadap PPAT yang dipanggil sebagai saksi maupun tersangka oleh penyidik.
2. PPAT yang dipanggil sebagai saksi maupun tersangka oleh penyidik dapat mengajukan permohonan bantuan hukum.
3. Bantuan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat berupa saran, masukan/pendampingan dalam penyidikan dan /atau keterangan ahli di pengadilan.
4. Kementrian, Majelis pembina dan pengawas PPAT dan /atau IPPAT dapat membentuk tim gabungan guna memberikan bantuan hukum kepada PPAT yang anggotanya berasal dari unsur kementrian, majelispembina dan pengawas PPAT dan /atau IPPAT.
5. Penyidik dalam hal penyidikan akan memeriksan PPAT atas dugaan tindak pidana dapat berkoordinasi dengan kementrian, majelis pembina dan pengawas PPAT dan/atau IPPAT.

Permen ATR/BPN Nomor 2 Tahun 2018 tentang Pembinaan dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah merupakan bentuk peraturan yang mengatur mengenai perlindungan hukum bagi PPAT yang terlibat dalam permasalahan hukum, bentuk bantuan hukum tersebut dapat berupa saran, masukan maupun pendampingan terhadap PPAT yang dipanggil sebagai saksi maupun tersangka dalam proses penyidikan. Pendampingan dilakukan untuk memastikan bahwa PPAT memberikan keterangan secara jelas tanpa tekanan dan proses hukum dapat berjalan sesuai prinsip keadilan.

Bentuk perlindungan hukum bagi PPAT tidak hanya bersumber dari peraturan yang diwujudkan dalam Pasal-Pasal, namun dapat dilihat melalui ketentuan yang mengatur mengenai tugas, kewenangan, dan tanggung jawab yang tercermin pada PP Nomor 37 Tahun 1998 jo. PP Nomor 24 Tahun 2016 tentang Peraturan Jabatan Pajabat Pembuat Akta Tanah, peraturan ini memberikan batasan terhadap PPAT dalam melaksanakan tugas dan jabatannya, dengan tujuan PPAT dapat bertindak dan bertanggungjawab berdasarkan ketentuan hukum, selain itu PPAT memperoleh perlindungan hukum dikarenakan setiap tindakan yang dilakukan sesuai pada kewenangan yang sah berdasarkan peraturan perundang-undangan.

PPAT yang menjalankan tugas sesuai prosedur hukum mendapat perlindungan dari tuntutan atau gugatan yang tidak berdasar. Jika terjadi sengketa atas akta, PPAT dapat mengajukan pembelaan atau menunjukan bukti telah melakukan tugas sesuai dengan prosedur yang berlaku.[126]

Kasus yang menimpa PPAT Makbul Suhada S.H, M.Kn untuk meminta perlindungan hukum kepada Majelis Pembina dan Pengawas PPAT dapat dikatakan PPAT memiliki hak untuk memperoleh perlindungan sebagaimana diatur dalam Permen ATR/BPN Nomor 2 Tahun 2018, namun dalam hal ini PPAT Makbul Suhada melakukan tindakan kelalain terhadap pemeriksaan syarat administratif AJB sehingga perlindungan hukum yang diperoleh PPAT hanya berdasarkan pada pendampingan. Melihat bahwa bantuan hukum oleh PPAT menjadi penting

[126] Chandra Iwan, Salim Agus, and Isnaeni Belly, 'Tanggung Jawab PPAT Terhadap Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Yang Menjadi Objek Sengketa Ditinjau Dari PP Nomor 24 Tahun 2016', *Jurnal Cendekia Ilmiah*, Vol.3(5), (2024), hlm. 3753.

dikarenakan PPAT tidak hanya bertanggungjawab atas akta yang dibuat melainkan terhadap pembuktian kesalahan administratif atau pemalsuan, maupun penyalahgunaan pajak yang bukan berasal darinya, selain untuk membuktikan bahwa PPAT tidak turut serta dalam penyalahgunaan bukti pembayaran pajak, dapat pula untuk PPAT untuk memberikan keterangan berdasarkan pada fakta yang terjadi, dengan demikian PPAT yang memperoleh jaminan perlindungan hukum berlaku ketika PPAT telah menjalankan jabatannya sesuai pada ketentuan yang berlaku.

BAB IV
PENUTUP

A. Kesimpulan

1. PPAT tidak dapat meresmikan AJB apabila pajak BPHTB dan PPh belum dibayarkan, meskipun BHPTB dan PPh bukan termasuk dalam syarat sah perjanjian jual beli. Syarat administrasi termasuk dalam syarat objektif yang harus dipenuhi sebelum membuat AJB. Bukti pembayaran pajak tersebut menjadi kelengkapan dokumen dalam pemenuhan syarat administratif yang harus dilampirkan, apabila pajak belum dibayar secara hukum PPAT dilarang untuk menandatangani AJB. Apabila terdapat dokumen yang dipalsukan oleh orang lain tanpa diketahui dan tidak adanya keterlibatan PPAT tetapi peresmian AJB tetap dilakukan, maka konsekuensi hukum yang terjadi adalah AJB menjadi batal demi hukum karena cacat secara hukum dengan menyentuh syarat objektif yakni pemalsuan berat. Sehingga perlu adanya putusan hakim yang menyatakan bahwa AJB tersebut batal demi hukum.
2. Konsekuensi hukum bagi PPAT yang telah meresmikan AJB sebelum para pihak membayar pajak dikenakan 3 (tiga) pertanggungjawaban, yaitu: *Pertama*, pertanggungjawaban administratif menunjukan adanya pelanggaran penandatanganan akta pemindahan hak atas tanah/dan atau bangunan yang dibuat sebelum pembayaran pajak BPHTB dikenakan sanksi berupa denda yang diatur pada Pasal 93 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 UUPDRD Rp 7.500.000,00 (tujuh juta lima ratus ribu rupiah) untuk setiap pelanggaran. *Kedua*, pertanggungjawaban perdata

berdasarkan pada pasal 1365 KUHPerdata PPAT yang melakukan kelalaian dalam memeriksa dokumen pembayaran pajak dengan tetap menandatangani akta tanpa pembayaran pajak menimbulkan kerugian bagi para pihak dapat dimintai ganti rugi secara perdata. *Ketiga*, pertanggungjawaban pidana tidak dapat dikenakan kepada PPAT atas perbuatan pemalsuan bukti surat setoran pajak yang dilakukan oleh staff/karyawan dikarenakan tidak terbukti adanya keterlibatan langsung PPAT sehingga unsur kesesengajaan (dolus) dan kealpaan (culpa) tidak terpenuhi.

B. Saran

1. Pemerintah daerah, sebagai lembaga pemerintah yang bertanggungjawab atas pengelolaan keuangan daerah perlu meningkatkan pengawasan terhadap proses transaksi terutama pada pembayaran pajak yang melibatkan PPAT.
2. Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (IPPAT), sebagai organisasi profesi yang memiliki fungsi pembinaan dan pengawasan terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), diharapkan dapat mendorong adanya pembaharuan terhadap Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Pembaharuan tersebut khususnya terkait dengan pengaturan mengenai tanggung jawab pidana PPAT dalam hal terjadinya kesalahan yang bersumber dari kealpaan atau kelalaian, terutama yang berkaitan dengan aspek pemalsuan. Dalam konteks ini, diperlukan penegasan norma melalui penambahan frasa yang secara eksplisit mengatur unsur kealpaan atau

kelalaian, guna memberikan kejelasan dan kepastian hukum bagi PPAT dalam menjalankan jabatannya. Selain itu, IPPAT perlu secara berkelanjutan melaksanakan pembinaan dan sosialisasi mengenai tanggung jawab hukum, khususnya di bidang perpajakan. Pembinaan tersebut bertujuan untuk meningkatkan pemahaman dan kesadaran PPAT terhadap kewajiban hukum yang melekat pada pelaksanaan peralihan hak atas tanah, sehingga dapat menjamin kepastian hukum serta perlindungan hukum bagi para pihak yang berkepentingan.

Dalam pelaksanaannya, PPAT diharapkan untuk senantiasa menerapkan prinsip kehati-hatian (*prudential principle*), terutama dalam melakukan pemeriksaan terhadap Surat Setoran Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) serta Pajak Penghasilan (PPh). Meskipun proses administrasi sering kali didelegasikan kepada staf atau karyawan, tanggung jawab akhir tetap berada pada PPAT. Verifikasi yang teliti dan menyeluruh atas dokumen perpajakan menjadi hal yang mutlak untuk mencegah terjadinya kesalahan maupun pelanggaran hukum.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

Ade, Kosasih, Kenedi John, and Mahdi Imam, *Dinamika Hukum Administrasi Indonesia*, Cetakan Kesatu, Bengkulu, Penerbit Vanda, 2017.

Adrian, Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*, Cetakan Kesatu, Jakarta, Sinar Grafika, 2007.

Alfies, Sihombing L., Nuraeni Yeni, Dharmawan Iwan, and Putri Sapto Handoyo Djarkasih, *Teori Hukum Pidana Di Indonesia*, Cetakan Kesatu, Zifatama Jawara, 2025.

Aman Syafrin S., Aspek Hukum Tentang Hak Dan Kewajiban Ingkar Notaris, Cetakan Kesatu, Jawa Barat, Penerbit Adab CV. Adanu Abimata, 2025.

Amir, Ilyas, *Asas-Asas Hukum Pidana*, Cetakan Kesatu, Yogyakarta, Mahakarya Rangkang Offset Yogyakarta, 2012.

Amran, Suadi, *Wanprestasi Dan Perbuatan Melawan Hukum Dalam Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah*, Cetakan Kedua, Jakarta, Kencana, 2021.

Andy, Hartanto, *Hukum Pertanahan Karakteristik Jual Beli Tanah Yang Belum Terdaftar Hak Atas Tanahnya*, Cetakan Kedua, Surabaya, LaksBang Justitia, 2014.

———, *Hukum Pertanahan Karakteristik Jual Beli Tanah Yang Belum Terdaftar Hak Atas Tanahnya*, Cetakan Kedua, Surabaya, LaksBang Justitia, 2020.

Diana, Sari, *Konsep Dasar Perpajakan*, Cetakan Kesatu, Bandung, PT Refika Aditama, 2013.

Dwi, Kartiko Nafis, Rahmatika Nadira, and Widjiastuti Agustin, *Panduan Pemenuhan Kewajiban Perpajakan Bagi Instansi Pemerintah*, Cetakan Kesatu, Jejak Pustaka, 2023.

Enny, Setyawati Corry, *Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) Dalam Perspektif Hukum Ekonomi Syariah*, Cetakan Kesatu, Sumatra Barat, CV. Azka Pustaka, 2021.

F, Sjawie Hasbullah, *Pertanggungjawaban Pidana Korporasi Pada Tindak Pidana Korupsi*, Cetakan Kesatu, Jakarta, Kencana, 2015.

———, *Pertanggungjawaban Pidana Korporasi Pada Tindak Pidana Korupsi*, Cetakan Kedua, Jakarta, Kencana, 2017.

Fajar, Rachmad, *Pengaturan Iktikab Baik Dalam Transaksi Jual Beli Tanah*, Cetakan Kesatu, Surabaya, Jakad Media Publisihing, 2019.

———, *Pengaturan Iktikad Baik Dalam Transaksi Jual Beli Tanah*, Cetakan

Kesatu, Surabaya, Jakad Media Publisihing, 2024.

H, Rahman Sufirman., and Abbas Ilham, *Hukum Dalam Jual Beli Tanah*, Cetakan Kesatu, Aceh, Sefa Media Utama, 2023.

———, *Hukum Notariat Dan Tanggung Jawab Jabatan Notaris*, Cetakan Kesatu, Yogyakarta, UII Press Indonesia, 2017.

H, Richard, *Teknik Pembuatan Akta Notaris Dan PPAT*, Cetakan Kesatu, Jakarta, CV Cendikia Press, 2024.

Hadi, Darius M.Luthfan, *Hukum Notariat Dan Tanggung Jawab Jabatan Notaris*, Cetakan Kesatu, Yogyakarta, UII Press Indonesia, 2017.

Hanafi, Amrani, and Ali Mahrus, *Sistem Pertanggungjawaban Pidana Perkembangan Dan Penerapanya*, Cetakan Kesatu, Jakarta, PT RajaGrafindo Persada, 2015.

Hasim, Purba, *Hukum Perikatan Dan Perjanjian*, Cetakan Kedua, Jakarta Timur, Sinar Grafika, 2022.

Hilarius, Abut, *Perpajakan Indonesia*, Cetakan Kesatu, Jakarta, Diadit Media, 2010.

———, Diskresi Dan Tanggung Jawab Pemerintah, Cetakakan Kesatu Yogyakarta: FH UII Press, 2014.

HR Ridwan, *Hukum Administrasi Negara*, Cetakan Kedua Belas, Jakarta: Rajawali Pers, 2016.

Hufron, and Tjandra Hadi Husodo, *Konsep Pengaturan Kewenangan & Pertangungjawaban Wakil Presiden Indonesia*, Cetakan Kesatu, Yogyakarta, Jejak Pustaka, 2022.

Isnaini, and Lubis Anggreni. A, *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif*, Medan, (Pustaka Prima, 2022.

Ivan, Tansuria Billy, *Pajak Penghasilan Final Sifat, Pengertian, Pengenaan Pajak, Serta Tatacara Penyetoran Dan Pelaporannya*, Cetakan Kesatu, Yogyakarta, Graha Ilmu.

Jimly, Ashiddiqie, and Safaat M. Ali, *Teori Hans Kelsen Tentang Hukum*, Cetakan Kesatu, Jakarta Pusat, Sekretariat Jendral & Kepaniteraan Mahkamah Konstitusi RI, 2006.

Johnny, Ibrahin, *Teori Dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, Cetakan Kedua, Malang, Bayumedia Publishing, 2006.

Julista, Mustamu, *Diskresi Dalam Pemerintah Hak, Batas Dan Konsekuensi Hukumnya*, Cetakan Kesatu, Bandung, Widina Media Utama, 2025.

Karim, *Karakteristik Penyelesaian Perkara Tindak Pidana Ringan Melalui*

Restorative Justice, Surabaya, CV. Jakal Media Publishing, 2020.

Lenny, Husna, Jamba Padrisa, and Arman Zuhdi, *Hukum Pajak Indonesia*, Cetakan Kesatu, Sumatera Barat, CV. Gita Lentera, 2023.

M, Syamsudin., *Mahir Meneliti Permasalahan Hukum*, Cetakan Kesatu, Jakarta, Kencana, 2021.

———, *Operasional Penelitian Hukum*, Cetakan Kesatu, Jakarta, PT RajaGrafindo Persada, 2007.

M, Zamroni., *Himpunan Teori Hukum Dan Konsep Hukum Untuk Penelitian Hukum*, Cetakan Kesatu, Surabaya, Scopindo Media Pustaka, 2024.

Mahmud, Marzuki Peter, *Pengantar Ilmu Hukum*, Cetakan Ke Tiga belas, Jakarta, Kencana Prenada Media Group, 2008.

Mardiasmo, *Perpajakan*, Cetakan Kesatu, Yogyakarta, Andi, 2023.

Masruchin, Ruba'i, *Buku Ajar Hukum Pidana*, Cetakan Kesatu, Malang, Media Nusa Creative, 2015.

Moeljatno, *Azaz-Azaz Hukum Pidana*, Cetakan Ketiga, Jakarta, PT. Bina Aksara, 1985.

Muhaimin, *Metode Penelitian Hukum*, Cetakan Kesatu, NTB, Mataram University Press, 2020.

Murhaini, Suriansyah, *Kewenangan Pemerintah Daerah Mengurus Bidang Pertanahan*, Cetakan Kedua, Surabaya, Laksbang Grafika, 2009.

Murti, Widiyastuti Y. Sari, *Asas-Asas Pertanggungjawaban Perdata*, Cetakan Kesatu, Yogyakarta, Cahaya Atma Pustaka, 2020.

Mustofa, *Tuntutan Pembuatan Akta-Akta PPAT*, Cetakan Kesatu, Yogyakarta, Penerbit Karya Media, 2014.

Nugroho Sigit Sapto, Dkk, *Metodologi Riste Hukum*, Cetakan Kesatu, Sukoharjo, Oase Group, 2020.

O.S, Hiariej Eddy, *Prinsip-Prinsip Hukum Pidana*, Cetakan Kesatu, Yogyakarta, Cahaya Atma Pustaka, 2014.

Panggabean, *Penerapan Teori Hukum Dalam Sistem Peradilan Indonesia*, Cetakan Keempat, Bandung, Alumni, 2014.

Rachmat, Setiawan, *Tinjaun Elemter Perbuatan Melawan Hukum*, Bandung, Penerbit Alumni, 1982.

Ridwan, HR, *Hukum Administrasi Negara*, Cetakan Kedua Belas, Jakarta, PT RajaGrafindo Persada, 2016.

Roza, Rakhmantullah Bha'iq, *Probleamatika Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah*, Cetakan Kesatu, PT. Nasya Expanding Management, 2022.

Roza, Rakhmatullah Bha'iq, *Problematika Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah*, Cetakan Kesatu Pekalongan, PT. Nasya Expanding Management.

Rudi, Indrajaya, Kontesa Emelia, Triastiti I Gusti Yesi, and Hidayat Fadli, *Jalan Panjang PPDB Menjadi Notaris Dan PPAT*, Cetakan Kesatu, Bandung, PT Refika Aditama, 2023.

Sadi, Is Muhammad, Hartika Lia, Arista Windi, and Dkk, *Hukum Perdata* Cetakan Kesatu, Bali, Intelektual Manifes Media, 2024.

Salim, Hs, *Peraturan Jabatan & Kode Etik Pejabat Pembuat Akta Tanah PPAT*, Cetakan Kesatu, Depok, PT RajaGrafindo Persada, 2019.

———, *Uji Kompetensi Profesi Pejabat Pembuat Akta Tanah PPAT*, Cetakan Kesatu, Jakarta Timur, Sinar Grafika, 2019.

Salim, HS, *Teknik Pembuatan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)*, Cetakan Kedua, Jakarta, Rajawali Pers, 2016.

Samsaimun, *Peraturan Jabatan PPAT*, Cetakan Kesatu, Jawa Barat, Pustaka Reka Cipta, 2018.

Selfianus, Laritmas, and Rosidi Ahmad, *Teori-Teori Negara Hukum*, Cetakan Kesatu, Jakarta, Kencana, 2024.

Solahudin, Pugung, *Perihal Tanah Dan Hukum Jual Belinya Serta Tanggung Jawab PPAT Terhadap Akta Yang Mengandung Cacat Perspektif Negara Hukum*, Cetakan Kesatu, Yogyakarta, Deepublish Publisher, 2021.

Sri, Widiarty Wiwik, *Metode Penelitian Hukum*, Cetakan Kesatu, Yogyakarta, Publika Global Media, 2014.

Subekti, *Hukum Perjanjian*, Cetakan Ke Enam Belas, Jakarta, PT Intermasa, 1996.

Sulistyowati, Irianto, Otto Jan Michiel, and Pompe Sebastian, *Kajian Sosio-Legal*, Cetakan Kesatu, Denpasar, Pustaka Larasan, 2012.

Supramono, and Damayanti Theresia Woro, *Perpajakan Indonesia Mekanisme Dan Perhitungan*, Cetakan Kesatu, Yogyakarta, ANDI, 2005.

Suyanto, *Metode Penelitian Hukum Pengantar Penelitian Normatif, Empiris Dan Gabungan*, Cetakan Kesatu, Jawa Timur, Unigres Press, 2022.

Titin, Rohayatin, *Teori Pemerintahan*, Yogyakarta, Deepubish Digital, 2023.

Urip, Santoso, *Pejabat Pembuat Akta Tanah Perspektif Regulasi, Wewenang, Dan Sifat Akta*, Cetakan Kestau, Jakarta, Prenadamedia Group, 2016.

———, *Pendaftaran Dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Cetakan Kelima, Jakarta Timur, Kencana, 2019.

———, *Perolehan Hak Atas Tanah*, Cetakan Kelima, Jakarta Timur,

Prenadamedia Group, 2015.

Wahyu, Utomo Hatta Isnaini, *Memahami Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Cetakan Kesatu, Jakarta, Kencana, 2020.

Wayan, Suandra I, *Hukum Pertanahan Indonesia*, Cetakan Kesatu, Yogyakarta, Rineka Cipta, 1991.

Widodo, *Konstruksi Dan Aplikasi Metode Kontemporer Dalam Penelitian Hukum : Kombinasi Analisis Doktrinal Dan Non-Doktrinal*, Cetakan Kesatu, Yogyakarta, Aswaja Pressindo, 2020.

Winahyu, Erwiningsih, and Sailan Fakhrisya Zailili, *Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah : Kajian Komprehensif Dan Tuntunan Penyusunanya*, Cetakan Kesatu, Yogyakart, LaksBang Akademika, 2023.

Wirjono, Prodjodikoro, *Asas-Asas Hukum Pidana Di Indonesia*, Cetakan Ketiga Bandung, PT Eresco, 1981.

Yudha, Hernoko Agus, *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas Dalam Kontrak Komersial*, Cetakan Kesatu, Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2010.

Yulia, *Hukum Acara Perdata*, Cetakan Kesatu, Lhoksumawe, Unimal Press, 2018.

B. Jurnal

Adianto, Izza Ning Aqidatul Sudirman. M Mau Hedwing, 'Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Pengembalian Uang Titipan Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Dari Pembeli', *Themis : Jurnal Ilmu Hukum*, Vol.2(2) 2025, hlm. 100.

Armando, Syahputra Kenzhody, and Rahaditya R, 'Implementasi Prudential Principle Yang Diterapkan Oleh Notaris Dalam Penerimaan Uang Titipan Bphtb Dan Uang Pemisah Sertipikat', *Syntax Literate: Jurnal Ilmiah Indonesia*, Vol. 8(11) 2023, hlm. 6657.

Hermawan, Ilmi Nabila Putri Azizurrahman Hasyim Bangun Budi, 'Pertanggungjawaban Pejabat Pembuat Akta Tanah Terhadap Penandatanganan Akta Jual Beli Tanah Oleh Para Pihak Sebelum Pembayaran Pajak', *Tanjungpura Acta Borneo Journal*, Vol.3(2) 2025, hlm. 103.

Iwan, Chandra, Salim Agus, and Isnaeni Belly, 'Tanggung Jawab PPAT Terhadap Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Yang Menjadi Objek Sengketa Ditinjau Dari PP Nomor 24 Tahun 2016', *Jurnal Cendekia Ilmiah*, Vol.3(5) 2024, hlm. 3753.

Merah, Darwin, Hamid Adnan, and Samosir Tetti, 'Penerapan Prinsip Kehati-Hatian Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (Ppat) Berdasarkan Fakta Materiil (Studi Kasus Putusan Nomor :

248/PID.B/2022/PN JKT BRT)', *Jurnal Hukum Lex Generalis*, Vol.6(4) 2024, hlm. 7.

Sri, Murni Christiana, 'Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Proses Peralihan Jual Beli Hak Atas Tanah', *Jurnal Kajian Pembaharuan Hukum*, Vol.1(1) 2021, hlm. 43.

Ulama, Kory, Sari Budiarti, Enny Koeswarni, and Daly Erni, 'Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Dalam Akta Jual Beli Yang Batal Demi Hukum Berdasarkan Putusan Hakim', Indonesian Notary, Vol 3(1) 2021, hlm. 275.

Umbas, Felenvi Olivia, and Budi Santoso, 'Perlindungan Hukum Terhadap Notaris Dan PPAT Dalam Menjalankan Profesinya', *Notarius*, Vol.15(2) 2022, hlm. 884.

Viny, Dwivi, 'Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Terhadap Penggelapan Pajak Bea Perolehan Hak Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) Berdasarkan Putusan Mahkamah Agung No.738/Pid.B/208/PN SMG', *Indonesian Notary*, Vol.3(3) 2021, hlm. 40.

Walesa, Putra I Made, 'Asas Kesalahan Terkait Pertanggungjawaban Pidana Atas Tindak Pidana Dalam Pelaksanaan Jabatan Notaris', *Acta Diurnal Jurnal Hukum Kenotariatan*, Vol.8(1) 2024, hlm. 126.

Wiliasella, Firdausy Aurellia, '*Lingkup Pertanggungjawaban PPAT dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah', Jurnal Hukum Dan Kewarganegaraan*, Vol. 12(5) 2025, hlm. 11.

C. Tesis:

Brian Yunendar, *"Implikasi Yuridis Terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah Yang Ditetapkan Sebagai Pelaku Tindak Pidana Penggelapan Uang Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (Studi Putusan Pengadilan Negeri Bekasi No. 474/Pid.B/2021/PN.Bks)"* Tesis, Universitas Islam Sultan Agung, Semarang, 2023.

Eko Kurniawan, *"Analisis Yuridis Terhadap Tanggung Jawab Notaris/Ppat Yang Tidak Melakukan Pembayaran Pajak BPHTB Atas Dasar Kuasa dari Wajib Pajak (Studi Kasus Putusan Nomor 72/Pid.B/2020/Pn/Pkl, Tanggal 8 Juni 2020)*" Tesis, Universitas Islam Sultan Agung, Semarang, 2022.

Fadhila Audina, "*Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Proses Verifikasi Pembayaran BPHTB di Kota Batang*", Universitas Islam Sultan Agung, Semarang 2022.

Fatoni Winahyu, "*Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Proses Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah dan Pembayaran Pajak BPHTB Atas Jual Beli Tanah dan Bangunan di Kabupaten Pati*", Universitas Islam Sultan Agung, Semarang, 2022.

Izta Aulia Alifati, , "*Akibat Hukum Pertanggungjawaban Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Verifikasi Pajak Penjual Dan Pembeli Atas Peralihan Hak Atas Tanah Di Kabupaten Semarang*", Universitas Islam Sultan Agung, Semarang, 2025.

Kesowo Thesar Riyadi, *"Tanggung Gugat Pejabat Pembuat Akta Tanah Atas Pembuatan Akta Jual Beli Tanah dan Bangunan Sebelum Pembayaran Pajak"* Tesis, Universitas Narotama, Surabaya, 2020.

Matthew Marcellino Gunawan, *"Tanggung Jawab Notaris Dalam Hal Menerima Penitipan Pembayaran Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan"* Tesis, Universitas Islam Sultan Agung, Semarang, 2021.

Salwah Nur Afifah, "*Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Atas Akta Jual Beli Tanah Yang Tidak Menyampaikan Harga Tanah Sebenarnya*", Tesis Universitas Hasanudin, Makasar, 2023.

Yunita Midia Wahyuana, *"Akibat Hukum Terhadap PPAT yang Menandatangani Akta Jual Beli Sebelum Dilakukannya Pembayaran BPHTB"* Tesis, Universitas Islam Malang, Malang, 2022.

D. Peraturan perundang-undangan:

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA).

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Kuhperdata).

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

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.

Peraturan Menteri Negara Agraria Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2016 Tentang Pajak Penghasilan Dari Pengalihan Hak Atas Tanah dan Bangunan dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Atas Tanah dan Bangunan Beserta Perubahannya.

Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.

Peraturan Daerah Kabupaten Bogor Nomor 11 Tahun 2023 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.

E. Website:

https://www.liputan6.com/feeds/read/5789263/cara-membuat-akta-jual-beli-tanah-berikut-panduan-lengkap-dan-praktisnya?page=3 Akses 19 Mei 2025.

https://stekom.ac.id/artikel/apa-itu-pajak-penghasilan-dan-bagaimana-cara-hitungnya, Akses 15 Juli 2025.

Irma Devita Purnamasari, "Hak Belum Beralih Tapi BPHTB Harus Lunas Dulu," https://www.hukumonline.com/berita/a/hak-belum-beralih-tapi-bphtb harus-lunas-dulu-lt64b51dd4b9621/?page=1, Akses 25 November 2025.