

**Akibat Hukum Pertanggungjawaban Pejabat Pembuat Akta  
Tanah (PPAT) dalam Verifikasi Pajak Penjual dan Pembeli Atas  
Peralihan Hak Atas Tanah di Kabupaten Semarang**

**TESIS**



Oleh:

**IZTA AULIA ALIFATI**

**NIM : 21302300068**

**Program Studi : Kenotariatan**

**PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN (M.Kn)**

**FAKULTAS HUKUM**

**UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG**

**SEMARANG**

**2025**

**Akibat Hukum Pertanggungjawaban Pejabat Pembuat Akta  
Tanah (PPAT) dalam Verifikasi Pajak Penjual dan Pembeli Atas  
Peralihan Hak Atas Tanah di Kabupaten Semarang**

**TESIS**

**Diajukan Untuk Memenuhi Salah Satu Syarat Ujian  
Guna Memperoleh Gelar Magister Kenotariatan (M.Kn.)**



Diajukan oleh:

**IZTA AULIA ALIFATI**

**NIM : 21302300068**

**Program Studi : Kenotariatan**

**PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN (M.Kn)**

**FAKULTAS HUKUM**

**UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG**

**SEMARANG**

**2025**

**Akibat Hukum Pertanggungjawaban Pejabat Pembuat Akta  
Tanah (PPAT) dalam Verifikasi Pajak Penjual dan Pembeli Atas  
Peralihan Hak Atas Tanah di Kabupaten Semarang**

TESIS

Oleh:

**IZTA AULIA ALIFATI**

**NIM : 21302300068**

**Program Studi : Kenotariatan**

Disetujui oleh:

Pembimbing  
Tanggal,



**Dr. Amin Purnawan, S.H, Sp.N, M.Hum.**

**NIDN : 0606126501**



Mengetahui  
Dekan Fakultas Hukum UNISSULA

**Prof. Dr. H. Jawade Hafidz, S.H., M.H.**

**NIDN : 0620046701**

**Akibat Hukum Pertanggungjawaban Pejabat Pembuat Akta  
Tanah (PPAT) dalam Verifikasi Pajak Penjual dan Pembeli Atas  
Peralihan Hak Atas Tanah di Kabupaten Semarang**

**TESIS**

Oleh:

Izta Aulia Alifati

NIM: 21302300068

Program Studi : Magister Kenotariatan

Telah Dipertahankan di Depan Dewan Penguji

Pada Tanggal : 29 Agustus 2025

Dan Dinyatakan : Lulus

Tim Penguji

Ketua,

  
**Prof. Dr. H. Gunarto, S.H., S.E., Akt., M.Hum**

NIDN: 0605036205

Anggota

  
**Dr. H. Amin, Sp.N., M.Hum**

NIDN: 0606126501

Anggota

  
**Prof. Dr. Bambang Tri Bawono, S.H., M.H.**

NIDN: 0607077601

Mengetahui,  
Dekan Fakultas Hukum UNISSULA

  
**Prof. Dr. Idris Hawade Halidz, S.H., M.H.**

NIDN: 0620046701

## PERNYATAAN KEASLIAN TESIS

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Izta Aulia Alifati

NIM : 21302300068

Program Studi : Magister Kenotariatan

Fakultas / Program : Hukum / Program Magister

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa tesis saya dengan judul “Akibat Hukum Pertanggungjawaban Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Verifikasi Pajak Penjual dan Pembeli Atas Peralihan Hak Atas Tanah di Kabupaten Semarang” benar-benar merupakan hasil karya sendiri, bebas dari peniruan hasil karya orang lain. Kutipan pendapat dan tulisan orang lain ditunjuk sesuai dengan cara-cara penulisan karya ilmiah yang berlaku.

Apabila dikemudian hari terbukti atau dapat dibuktikan dalam tesis ini terkandung ciri-ciri plagiat dan bentuk-bentuk peniruan lain yang dianggap melanggar peraturan, maka saya bersedia menerima sanksi atas perbuatan tersebut.

Semarang, 25 Agustus 2025

Yang Menyatakan



**Izta Aulia Alifati**

21302300068

## PERNYATAAN PERSETUJUAN UNGGAH KARYA ILMIAH

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Izta Aulia Alifati

NIM : 21302300068

Program Studi : Magister Kenotariatan

Fakultas / Progeam : Hukum / Program Magister

Dengan ini menyerahkan karya ilmiah berupa Tugas Akhir/Skripsi/Tesis/Disertasi\* dengan judul :

“Akibat Hukum Pertanggungjawaban Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Verifikasi Pajak Penjual dan Pembeli Atas Peralihan Hak Atas Tanah di Kabupaten Semarang”

dan menyetujuinya menjadi hak milik Universitas Islam Sultan Agung serta memberikan Hak Bebas Royalti Non-eksklusif untuk disimpan, dialihmediakan, dikelola dalam pangkalan data, dan dipublikasinya di internet atau media lain untuk kepentingan akademis selama mencantumkan nama penulis sebagai pemilik Hak Cipta.

Pernyataan ini saya buat dengan sungguh-sungguh. Apabila dikemudian hari terbukti ada pelanggaran Hak Cipta/Plagiarisme dalam karya ilmiah ini, maka segala bentuk tuntutan hukum yang timbul akan saya tanggung secara pribadi tanpa melibatkan pihak Universitas Islam Sultan Agung.

Semarang 25 Agustus 2025

Yang Menyatakan



**Izta Aulia Alifati**  
21302300068

## MOTTO

*“Allah tidak membebani seseorang melainkan sesuai dengan kesanggupannya”*

**(QS. Al.Baqarah :286)**

*“Hidup bukan saling mendahului, bermimpilah sendiri-sendiri*

*Tak ada yang tau, kapan kau mencapai tuju,*

*dan percayalah bukan urusanmu untuk menjawab itu, Katakan pada dirimu*

*Besok mungkin kita sampai, besok mungkin tercapai”*

**(Baskara Putra – Hindia)**

*“Semua jatuh bangunmu hal yang biasa, angan dan pertanyaan yang*

*menjawabnya, berikan tenggat waktu bersedihlah secukupnya,*

*rayakan perasaan mu sebagai manusia”*

**(Baskara Putra – Hindia)**



### PERSEMBAHAN

Tesis ini dipersembahkan untuk :

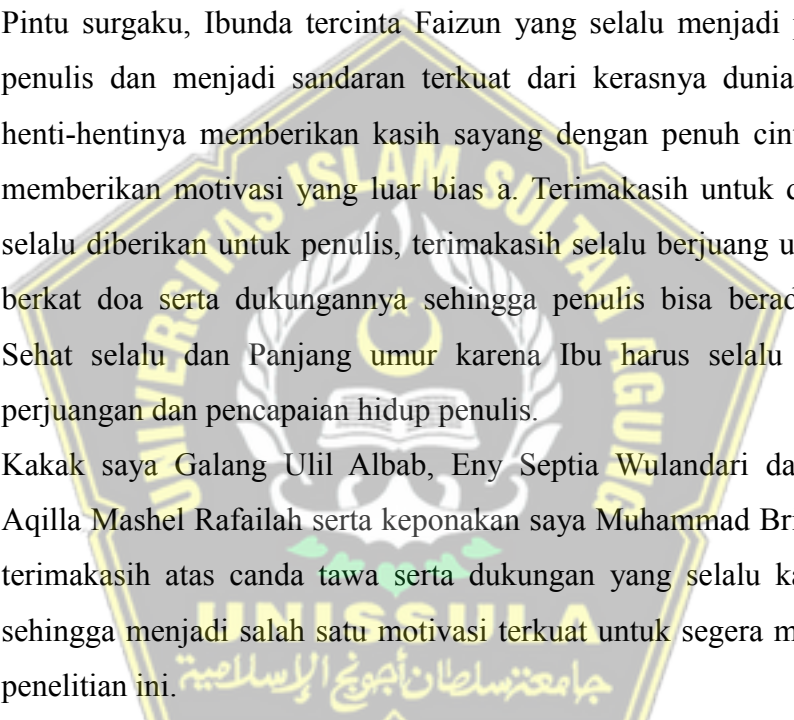
- Keluarga tercinta yang selalu mendukung dan mendoakan serta selalu setia mendampingi Penulis dengan penuh kasih sayang dan pengorbanan
- Teman-teman yang telah mendukung dan memberi semangat.
- Seluruh civitas Fakultas Hukum, Magister Kenotariatan Universitas Islam Sultan Agung Semarang

## KATA PENGANTAR

*Assalamu'alaikum, Wr.Wb.*

Segala puji dan syukur penulis panjatkan ke hadirat Allah SWT atas limpahan rahmat dan karunia-Nya, sehingga penulis senantiasa diberikan kesehatan, kekuatan, kesabaran, ilmu, serta kesempatan untuk menyelesaikan tesis dengan judul “Akibat Hukum Pertanggungjawaban Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Verifikasi Pajak Penjual dan Pembeli atas Peralihan Hak Atas Tanah di Kabupaten Semarang”. Ucapan terima kasih yang sebesar-besarnya dan apresiasi yang setulusnya penulis sampaikan atas segala bantuan dan dukungan yang diberikan kepada:

1. Prof. Dr. H. Gunarto, S.H., S.E.Akt., M.Hum, selaku Rektor Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
2. Prof. Dr. Jawade Hafidz, S.H., M.H, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
3. Dr. Nanang Sri Darmadi, S.H., M.H, selaku Ketua Program Studi Magister (S2) Kenotariatan, Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
4. Dr. Achmad Arifullah, S.H., M.H., selaku Sekretaris Program Studi Magister (S2) Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang
5. Dr. H. Amin Purnawan, S.H., Sp.N., M.Hum, selaku Dosen Pembimbing dalam penelitian dan penulisan tesis ini yang senantiasa meluangkan waktu untuk memberikan bimbingan, saran dan dorongan dalam setiap konsultasi sejak awal usulan penulis hingga selesainya penulisan tesis ini.
6. Dr. Dahniarti Hasana, S.H., M.Kn, selaku dosen saya serta Notaris Kabupaten Semarang yang telah memberi kesempatan untuk peneliti melakukan penelitian dan membantu selama proses penelitian.
7. Para dosen pengajar dan segenap staff pengajar, Program Studi Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Islam Sultan Agung Semarang.

8. Superhero dan panutan, Bapak tercinta Mustain, terimakasih selalu berjuang untuk kehidupan penulis, beliau memang sempat merasakan pendidikan sampai bangku perkuliahan tetapi tidak merasakan sampai tamat perkuliahan, namun beliau mampu mendidik penulis, memotivasi, memberikan dukungan dan semangat serta selalu mengajarkan kebaikan dalam hidup penulis sehingga penulis mampu menyelesaikan studinya sampai Strata 2 ini dengan lancar. Sehat selalu dan Panjang umur karena Bapak harus selalu ada disetiap perjuangan dan pencapaian hidup penulis.
9. Pintu surgaku, Ibunda tercinta Faizun yang selalu menjadi penyemangat penulis dan menjadi sandaran terkuat dari kerasnya dunia. Yang tidak henti-hentinya memberikan kasih sayang dengan penuh cinta dan selalu memberikan motivasi yang luar bias a. Terimakasih untuk doa-doa yang selalu diberikan untuk penulis, terimakasih selalu berjuang untuk penulis, berkat doa serta dukungannya sehingga penulis bisa berada dititik ini. Sehat selalu dan Panjang umur karena Ibu harus selalu ada disetiap perjuangan dan pencapaian hidup penulis.
10. Kakak saya Galang Ulil Albab, Eny Septia Wulandari dan Adik saya Aqilla Mashel Rafailah serta keponakan saya Muhammad Brian Al Baraq, terimakasih atas canda tawa serta dukungan yang selalu kalian berikan sehingga menjadi salah satu motivasi terkuat untuk segera menyelesaikan penelitian ini. 
11. Seluruh Keluarga besar saya yang tidak bisa saya sebutkan satu-satu, terimakasih selalu menyayangi penulis serta memberikan dukungan, semangat, dan doa-doa dengan tulus.
12. Seluruh saudara saya terutama Mila dan Alfa yang selalu mendoakan dan memberikan semangat serta dukungan untuk segera menyelesaikan penelitian ini.
13. Sahabat-sahabat saya (Sofia, Rosi, Nabila, Putri, Syam, Akbar) yang senantiasa memberikan dukungan dan semangat serta canda tawa yang sangat menghibur.

14. Daniel Baskara Putra Mahendra (Hindia), terimakasih banyak karena lagu-lagumu selalu ada buat penulis. Dalam segala hal yang menyebalkan, patah dan tumbuh, diam dan mati, karya-karyamu selalu ada untuk menghidupkan harapan baru. Serta terimakasih sudah membuat lirik lagu yang maknanya begitu menginspirasi dan sudah menemani penulis disaat mengerjakan Tesis.
15. Kepada semua pihak yang tidak dapat disebutkan satu per satu, penulis mengucapkan terima kasih atas bantuan dan dukungan yang telah diberikan hingga tesis ini dapat diselesaikan.
16. Terakhir penulis ingin mengucapkan terima kasih kepada diri sendiri, Izta Aulia Alifati, terimakasih karena telah bertahan sejauh ini. Terimakasih karena tidak menyerah ketika jalan di depan terasa gelap, ketika keraguan datang silih berganti, dan ketika langkah terasa berat untuk di teruskan. Terimakasih karena tetap memilih untuk melanjutkan, walau seringkali tidak tahu pasti kemana arah ini akan membawa. Terimakasih karena telah menjadi teman paling setia bagi diri sendiri, hadir dalam sunyi, dalam lelah, dalam diam yang penuh tanya. Terimakasih karena sudah mempercayai proses, meski hasil belum sesuai harapan. Meski harus menghadapi kegagalan, kebingungan, bahkan perasaan ingin menyerah. Terimakasih karena tetap jujur pada rasa takut, namun tidak membiarkan rasa takut itu membatasi langkah, Karena keberanian bukanlah ketiadaan rasa takut, melainkan keinginan untuk tetap bergerak meski takut masih melekat erat, dan paling penting, terima kasih karena sudah berani memilih, memilih untuk mencoba, memilih untuk belajar, dan memilih untuk menyelesaikan apa yang telah kamu mulai.

Semoga Allah SWT selalu melimpahkan rahmat dan perlindungan-Nya kepada semua pihak yang telah membantu penulis. Penulis menyadari sepenuhnya bahwa karya ini masih jauh dari sempurna karena keterbatasan kemampuan yang dimiliki. Oleh sebab itu, segala masukan dan saran yang membangun akan sangat berarti bagi penyempurnaan tesis ini. Harapannya, hasil penelitian ini dapat

menjadi manfaat bagi perkembangan ilmu pengetahuan dan bermanfaat bagi siapa pun yang memerlukannya. Dengan tulus, penulis menyampaikan terima kasih

*Wassalamu 'alaikum Wr.Wb.*



## ABSTRAK

Penelitian ini membahas akibat hukum pertanggungjawaban Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam verifikasi pajak penjual dan pembeli atas peralihan hak atas tanah di Kabupaten Semarang, khususnya ketika terdapat perbedaan antara nilai pembayaran pajak dan harga jual yang tercantum dalam transaksi. Permasalahan yang dikaji meliputi: (1) bagaimana tanggung jawab PPAT dalam melaksanakan verifikasi pajak pada peralihan hak atas tanah; (2) akibat hukum yang timbul apabila nilai pembayaran pajak berbeda dengan harga jual dalam akta.

Penelitian ini merupakan jenis penelitian hukum yuridis sosiologis yang menggunakan metode pendekatan kualitatif. Data primer diperoleh melalui wawancara dengan PPAT, sedangkan data sekunder diperoleh dari peraturan perundang-undangan, literatur, dan dokumen terkait. Analisis data digunakan yaitu deskriptif analitis, yaitu penelitian yang disamping memberikan gambaran, menuliskan dan melaporkan suatu objek atau suatu peristiwa juga akan mengambil kesimpulan dari masalah yang dibahas.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa PPAT memiliki kewajiban hukum untuk melakukan verifikasi kebenaran data pembayaran Pajak Penghasilan (PPh) dan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) sebelum menandatangani akta peralihan hak. Apabila terjadi perbedaan nilai antara pembayaran pajak dan harga jual, PPAT tetap bertanggung jawab secara administrasi dan moral untuk memastikan data sesuai dengan transaksi riil. Akibat hukum yang timbul dapat berupa batalnya akta, sanksi administratif terhadap PPAT, atau kerugian bagi negara akibat potensi pengurangan penerimaan pajak.

**Kata kunci:** Pejabat Pembuat Akta Tanah, Verifikasi Pajak, Peralihan Hak Atas Tanah, Pertanggungjawaban Hukum

## **ABSTRACT**

*This study examines the legal implications of the Land Deed Officials (PPAT)'s responsibility in verifying the tax payments of sellers and buyers for the transfer of land rights in Semarang Regency, particularly when there is a discrepancy between the tax payment amount and the selling price stated in the transaction. The issues examined include: (1) the PPAT's responsibility in carrying out tax verification during the transfer of land rights; (2) the legal consequences that arise when the tax payment amount differs from the selling price stated in the deed.*

*This research is a sociological juridical legal study using a qualitative approach. Primary data was obtained through interviews with Land Deed Officials (PPAT), while secondary data was obtained from laws and regulations, literature, and related documents. The data analysis used is descriptive analysis, which is research that, in addition to providing an overview, writing, and reporting on an object or event, also draws conclusions from the issues discussed.*

*The results indicate that PPATs have a legal obligation to verify the accuracy of Income Tax (PPh) and Land and Building Acquisition Tax (BPHTB) payment data before signing the transfer deed. If there is a discrepancy between the tax payment amount and the selling price, the PPAT remains administratively and morally responsible for ensuring that the data corresponds to the actual transaction. Legal consequences may include the cancellation of the deed, administrative sanctions against the Land Deed Official (PPAT), or losses to the state due to potential reductions in tax revenues.*

**Keywords:** Land Deed Official, Tax Verification, Transfer of Land Rights, Legal Liability

## DAFTAR ISI

|                                            |      |
|--------------------------------------------|------|
| HALAMAN SAMPUL .....                       |      |
| HALAMAN JUDUL.....                         | i    |
| HALAMAN PERSETUJUAN.....                   | ii   |
| HALAMAN PENGESAHAN.....                    | iii  |
| PERNYATAAN KEASLIAN TESIS .....            | iv   |
| PERNYATAAN PERSETUJUAN KARYA ILMIAH .....  | v    |
| MOTTO.....                                 | vi   |
| PERSEMBAHAN.....                           | vi   |
| KATA PENGANTAR.....                        | vii  |
| ABSTRAK.....                               | xi   |
| <i>ABSTRACT</i> .....                      | xii  |
| DAFTAR ISI.....                            | xiii |
| BAB I PENDAHULUAN.....                     | 1    |
| A. Latar Belakang Masalah.....             | 1    |
| B. Perumusan Masalah .....                 | 7    |
| C. Tujuan Penelitian.....                  | 7    |
| D. Manfaat Penelitian .....                | 8    |
| 1. Manfaat Teoritis .....                  | 8    |
| 2. Manfaat Praktis .....                   | 8    |
| E. Kerangka Konseptual.....                | 8    |
| 1. Pengertian Tanggung Jawab.....          | 9    |
| 2. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) ..... | 9    |
| 3. Pengertian Verifikasi .....             | 10   |
| 4. Pajak Penjual atau Pajak Pembeli .....  | 11   |
| 5. Peralihan Hak Milik Atas Tanah .....    | 11   |
| F. Kerangka Teori.....                     | 11   |
| 1. Teori Pertanggungjawaban Hukum.....     | 17   |
| G. Metode Penelitian.....                  | 19   |

|                                                                                                                                                                                                                      |    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1. Jenis Penelitian.....                                                                                                                                                                                             | 20 |
| 2. Metode Pendekatan .....                                                                                                                                                                                           | 20 |
| 3. Jenis dan Sumber Data .....                                                                                                                                                                                       | 21 |
| 4. Metode Pengumpulan Data .....                                                                                                                                                                                     | 22 |
| 5. Metode Analisis Data .....                                                                                                                                                                                        | 23 |
| H. Sistematika Penelitian .....                                                                                                                                                                                      | 23 |
| BAB II TINJAUAN PUSTAKA .....                                                                                                                                                                                        | 25 |
| A. Tinjauan Umum Tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) .....                                                                                                                                                     | 25 |
| 1. Dasar Hukum dan Pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) .....                                                                                                                                                | 25 |
| 2. Tugas dan Wewenang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) .....                                                                                                                                                        | 27 |
| 3. Hak dan Kewajiban Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) .....                                                                                                                                                         | 29 |
| 4. Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) .....                                                                                                                                                                      | 36 |
| 5. Kode Etik Profesi PPAT .....                                                                                                                                                                                      | 38 |
| B. Tinjauan Umum Peralihan Hak Atas Tanah .....                                                                                                                                                                      | 39 |
| C. Tinjauan Umum Tentang Pajak .....                                                                                                                                                                                 | 52 |
| 1. Pengertian Pajak .....                                                                                                                                                                                            | 52 |
| 2. Pengertian Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) ..                                                                                                                                                   | 54 |
| D. Tinjauan Umum tentang Akibat Hukum .....                                                                                                                                                                          | 57 |
| E. Prespektif Islam Tentang Akta Otentik dan Peralihan Hak Atas Tanah ....                                                                                                                                           | 58 |
| BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN .....                                                                                                                                                                        | 61 |
| A. Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Verifikasi Pajak<br>Penjual dan Pembeli atas Peralihan Hak Atas Tanah Jika Nilai Pembayaran<br>Pajak dengan Harga Jual Berbeda .....                              | 61 |
| B. Akibat Hukum Pertanggungjawaban Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)<br>dalam Verifikasi Pajak Penjual dan Pembeli atas Peralihan Hak Atas Tanah Jika<br>Nilai Jual Pembayaran Pajak dengan Harga Jual Berbeda ..... | 75 |
| C. Contoh Akta Jual beli di Kabupaten Semarang.....                                                                                                                                                                  | 81 |
| BAB IV PENUTUP .....                                                                                                                                                                                                 | 88 |
| A. Kesimpulan .....                                                                                                                                                                                                  | 88 |
| B. Saran.....                                                                                                                                                                                                        | 90 |
| DAFTAR PUSTAKA .....                                                                                                                                                                                                 | 92 |

## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

#### **A. Latar Belakang Masalah**

Undang-Undang Dasar Tahun 1945 Pasal 1 ayat 3 berkaitan dengan Indonesia sebagai negara hukum, yang mengandung pengertian bahwa segala tatanan dalam kehidupan berbangsa, bermasyarakat, dan bernegara didasarkan atas hukum yang berlaku.<sup>1</sup>

Pengertian tanah menurut Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dinyatakan, atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam pasal 2 ditentukan terdapat berbagai jenis hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada individu, baik secara pribadi maupun bersama dengan orang lain dan badan hukum.<sup>2</sup> Oleh karena itu, dalam pengertian yuridis tanah adalah permukaan bumi, sedangkan hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu dari permukaan bumi, yang memiliki batasan, dengan dimensi dua yang terdiri dari panjang dan lebar.

Pajak merupakan sumber penerimaan negara yang sangat penting dalam menompang pembiayaan pembangunan yang bersumber dari dalam negeri. Menurut Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2017 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan, pengertian pajak adalah kontribusi wajib kepada negara yang terutang oleh orang-orang pribadi atau badan yang bersifat memaksa berdasarkan undang-undang, dengan tidak mendapatkan imbalan secara langsung dan digunakan untuk keperluan negara bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.<sup>3</sup> Pemerintah

---

<sup>1</sup> Pasal 1 ayat 3 Undang-Undang Dasar Tahun 1945

<sup>2</sup> Pasal 4 ayat 1 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960

<sup>3</sup> Pasal 1 ayat 1 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2017

dalam melaksanakan pemungutan pajak harus berdasarkan keadilan serta memberikan kepastian hukum bagi pembayar pajak tanpa memandang pajak sebagai beban melainkan sebagai kewajiban kewargangaraan yang harus dipenuhi sebagai anggota masyarakat yang mendapatkan pelayanan dari pemerintah. Besar kecilnya pajak akan menentukan kapasitas anggaran negara dalam membiayai pengeluaran negara, baik untuk pembiayaan pembangunan maupun untuk pembiayaan anggaran rutin.<sup>4</sup>

Walaupun pajak merupakan penyumbang dana terbesar dalam pembangunan, namun kenyataannya kesadaran masyarakat dalam membayar pajak masih kurang. Masih banyak dari masyarakat yang melakukan kegiatan untuk tidak membayar pajak atau mengurangi jumlah pajak yang dibayarnya.

Di Indonesia secara umum pajak dapat dibagi menjadi dua kategori yaitu pajak pusat dan pajak daerah. Pajak pusat merupakan pajak yang dikelola oleh Direktorat Jenderal Pajak di bawah Kementerian Keuangan. Sedangkan pajak daerah adalah pajak yang dikelola oleh Pemerintah Daerah baik di tingkat Provinsi ataupun Kabupaten/Kota.<sup>5</sup> Pajak Pusat yang dikelola oleh Direktorat Jenderal Pajak meliputi:

- a. Pajak Penghasilan (PPh);
- b. Pajak Pertambahan Nilai (PPN);
- c. Pajak Penjualan atas Barang Mewah (PPn BM);
- d. Bea Materai;
- e. Cukai.

Pajak-pajak yang dipungut oleh Pemerintah Daerah baik di tingkat Provinsi maupun Kabupaten/Kota, terdiri dari:

- a. Pajak Provinsi

<sup>4</sup> Dinda Erlinda dkk, 2020, *Pelaksanaan Verifikasi Peralihan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) di Kabupaten Bogor*, No. 2, Vol. 13, hal. 947, diakses melalui <https://ejournal.undip.ac.id/index.php/notarius/article/view/31305> pada tanggal 1 April 2024, pukul 13.05 WIB

<sup>5</sup> Pasal 2 ayat (1) dan (2) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah

- 1) Pajak Kendaraan Bermotor;
  - 2) Bea Balik Nama Kendaraan;
  - 3) Pajak Bahan Bakar Kendaraan Bermotor;
  - 4) Pajak Air Permukaan;
  - 5) Pajak Rokok.
- b. Pajak Kabupaten/Kota
- 1) Pajak Hotel;
  - 2) Pajak Restoran;
  - 3) Pajak Hiburan;
  - 4) Pajak Reklame;
  - 5) Pajak Penerangan Jalan;
  - 6) Pajak Mineral Bukan Logam dan Batuan;
  - 7) Pajak Parkir;
  - 8) Pajak Air dan Tanah;
  - 9) Pajak Sarang Burung Walet;
  - 10) Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan dan;
  - 11) Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.<sup>6</sup>

Sumber yang memiliki potensi pajak yang layak untuk dikembangkan sesuai dengan keadaan perekonomian dan kemajuan pembangunan Negara saat ini adalah jenis Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Berdasarkan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 mengenai Pajak Daerah dan Retribusi Daerah Pasal 2 ayat (2), dinyatakan bahwa Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) telah diatur sebagai Pajak Daerah di tingkat Kabupaten/Kota. BPHTB, atau Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, adalah pajak yang dikenakan atas penerimaan hak atas tanah dan/atau bangunan. Pajak ini termasuk dalam kategori pajak obyektif atau pajak benda, di mana kewajiban pajaknya ditentukan

---

<sup>6</sup> Rochman Soemitro, 1997, *“Dasar-dasar Hukum Pajak dan Pajak Pendapatan”*, PT. Eresco, Jakarta, hal. 1

terlebih dahulu berdasarkan objek yang dikenai pajak, sebelum kemudian melihat siapa yang menjadi subjek dari pajak tersebut.<sup>7</sup>

Setiap perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan, mewajibkan pihak yang menerima untuk membayar Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Untuk perolehan hak yang muncul melalui transaksi jual beli, maka pajak diterapkan kepada kedua pihak, yaitu penjual dan pembeli. Penjual akan dikenakan Pajak Penghasilan (PPh), sementara pembeli dikenakan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang dihitung berdasarkan harga perolehan hak atau Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP). Dalam bahasa sehari-hari, NPOP dapat diartikan sebagai nilai transaksi atau nilai kesepakatan antara penjual dan pembeli mengenai harga. Ada juga faktor lain yang menjadi dasar dalam perhitungan BPHTB, yaitu Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) yang merupakan nilai yang tercantum dalam Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB), atau yang biasa disebut NJOP. Jika nilai NPOP lebih besar dari nilai NJOP maka yang dijadikan sebagai dasar pengenaan PPh dan BPHTB adalah NPOP. Jika nilai NPOP lebih kecil dari NJOP maka yang dijadikan dasar untuk perhitungan PPh dan BPHTB adalah NJOP.<sup>8</sup>

Pemungutan BPHTB dilakukan melalui metode *self assessment*, yang berarti wajib pajak dipercayakan untuk menghitung dan membayar pajak yang terutang serta melaporkannya tanpa mengacu pada adanya surat ketetapan pajak.

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) memiliki tanggung jawab hukum dan moral atas kepatuhan masyarakat terhadap kewajiban perpajakan di antaranya berkaitan dengan pemenuhan kewajiban atas

<sup>7</sup> Marihot Paha Siahaan, 2005, *"Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Teori Dan Praktek, Edisi I, Cet. I"*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hal. 59

<sup>8</sup> Arifuddin dkk, 2017, *Implikasi Yuridis Terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah Penerima Kuasa Menyetor Uang Pajak Penghasilan/Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Dari Wajib Pajak*, No. 1, Vol. 2, hal 18-19, diakses melalui <https://journal2.um.ac.id/index.php/jppk/article/view/2510> pada tanggal 31 Maret 2024, pukul 10.00 WIB.

perpajakan yang berkaitan langsung dengan proses pelaksanaan tugas dan fungsinya sebagai pejabat umum seperti kewajiban bea materai dan kewajiban penyetoran atau pembayaran perpajakan lainnya yang wajib dibayarkan yang bersangkutan dengan pembuatan akta yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) seperti mengenai kewajiban pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang menjadi kewajiban dari para pihak untuk melakukan pembayarannya.<sup>9</sup>

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) merupakan salah satu pejabat umum yang memiliki wewenang untuk membuat akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai Hak Atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun (Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016).<sup>10</sup>

Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang dimaksud dalam ketentuan Pasal 3 dan Pasal 4 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, yaitu yang berkaitan dengan:

1. Pemindahan hak atas tanah
2. Pemindahan hak milik atas satuan rumah susun
3. Pembebanan hak atas tanah, dan
4. Surat kuasa membebaskan hak tanggungan.

Secara umum wewenang dari Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah sebagai berikut:

1. Membuat akta otentik mengenai semua perbuatan hukum mengenai:
  - a. Hibah
  - b. Pemberian Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan
  - c. Pembagian Hak Bersama
  - d. Pemberian Hak Tanggungan

<sup>9</sup> Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang BPHTB dan Pajak Penghasilan Atas Tanah dan Bangunan (PPhTB)

<sup>10</sup> Guru Ekonomi, 2024, "PPAT adalah" Diakses melalui <https://sarjanaekonomi.co.id/tugas-ppat/> pada tanggal 1 Juni 2024, pukul 19.00 WIB.

- e. Pemasukan kedalam Perusahaan/inbreng
  - f. Jual Beli
  - g. Pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas Tanah Hak Milik
  - h. Tukar Menukar.
2. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) memiliki kewenangan untuk menyusun akta yang berkaitan dengan Tindakan hukum seputar hak atas tanah (termasuk di antara Hak Guna Usaha serta tanah bekas Hak Milik Adat) atau hak atas tanah yang menurut sifatnya dapat dipindahkan atau dibebani dengan Hak Tanggungan atau dapat juga membuat Surat Kuasa untuk Membebaskan Hak Tanggungan.<sup>11</sup>

Tanggung jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) mengenai kesengajaan, kelalaian, dan/atau kealpaan dalam pembuatan akta jual beli yang tidak memenuhi syarat formil dan syarat materil metode pembuatan akta PPAT, maka PPAT dapat dikenakan sanksi administratif. Menurut peraturan BPN I/2006, ketidaksesuaian dengan syarat formil dan materil tersebut termasuk dalam kategori pelanggaran berat oleh PPAT yang dapat berakibat pada pemecatan dengan cara tidak hormat dari jabatannya oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional Indonesia.

Pertanggung jawaban secara administratif juga ditentukan pada pasal 62 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yaitu:

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Ketika melaksanakan tugasnya mengabaikan aturan-aturan yang tercantum dalam pasal 38, pasal 39, dan pasal 40 serta ketentuan dan arahan yang disampaikan oleh Menteri atau Pejabat yang berwenang akan dikenakan sanksi administratif berupa surat peringatan hingga

---

<sup>11</sup> Ngadino. 2019, *Ketentuan Umum Tata Cara Pembuatan dan Pengisian Akta PPAT*, Semarang: Universitas PGRI Semarang Press. hal. 33-34.

pemecatan dari jabatannya sebagai PPAT (Pasal 10 PJPPAT), dengan tidak mengurangi kemungkinan untuk dimintanya ganti rugi oleh pihak-pihak yang mengalami kerugian akibat pengabaian aturan tersebut. Hal ini juga diatur dalam pasal 6 ayat (1) Kode Etik IPPAT, yang menyatakan bahwa anggota yang melanggar kode etik dapat dikenakan sanksi berupa:

- a. Teguran
- b. Peringatan
- c. Schorsing (penangguhan sementara) dari keanggota IPPAT
- d. Onzetting (pemberhentian) dari keanggotaan IPPAT
- e. Pemecatan secara tidak terhormat dari keanggotaan IPPAT.<sup>12</sup>

Dengan pertimbangan diatas penulis tertarik melakukan penelitian dengan judul **Akibat Hukum Pertanggungjawaban Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Verifikasi Pajak Penjual atau Pembeli Atas Peralihan Hak Atas Tanah.**

#### B. Perumusan Masalah

1. Bagaimana tanggung jawab PPAT dalam verifikasi pajak penjual atau pembeli atas peralihan hak atas tanah jika nilai pembayaran pajak dengan harga jual berbeda?
2. Bagaimana akibat hukum pertanggungjawaban PPAT dalam verifikasi pajak penjual atau pembeli atas peralihan hak atas tanah jika nilai pembayaran pajak dengan harga jual berbeda?

#### C. Tujuan Penelitian

Setiap orang menulis karya ilmiah, pasti ada maksud tertentu yang ingin dicapai oleh penulis. Adapun maksud yang hendak diraih dalam penulisan tentang masalah diatas adalah:

<sup>12</sup> Prawira, I Gusti Bagus Yoga, "Tanggung Jawab PPAT Terhadap Akta Jual Beli Tanah Responsibility Of The Conveyancer Against Selling Land Deed", Jurnal IUS, Vo. IV, Nomor 1, 2016, April, hal 70-78

1. Untuk mengetahui dan menganalisis tanggung jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam verifikasi pajak penjual atau pembeli atas peralihan hak atas tanah jika nilai pembayaran pajak dengan harga jual berbeda
2. Untuk mengetahui dan menganalisis akibat hukum pertanggungjawaban Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam verifikasi pajak penjual atau pembeli atas peralihan hak atas tanah jika nilai pembayaran pajak dengan harga jual berbeda

#### D. Manfaat Penelitian

Dalam satu aspek penting dalam kegiatan penelitian ini adalah menyangkut masalah manfaat penelitian. Penelitian ini diharapkan mampu menghasilkan berbagai macam manfaat yang dihasilkan dari penulisan ini, diantaranya:

##### 1. Manfaat Teoritis

Untuk menambah Ilmu Pengetahuan dalam Bidang Hukum Kenotariatan dan diharapkan dapat digunakan untuk Pejabat Pembuat Akta Tanah, khususnya mengenai Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Verifikasi Pajak Penjual atau Pembeli atas Peralihan Hak Atas Tanah.

##### 2. Manfaat Praktis

Penelitian ini diharapkan berguna untuk memberi masukan dan Pedoman kepada Praktisi Hukum dalam menjalankan tugas untuk dasar pengambilan keputusan dalam mengenal para penghadap dan memberi penjelesan terjadinya suatu hal yang kemudian hasil dari penelitian tersebut bisa beranfaat bagi Dunia Akademik maupun Praktisi.

#### E. Kerangka Konseptual

Konsep berasal dari bahasa latin, *conceptus* yang memiliki arti sebagai suatu kegiatan atau proses berfikir, daya berfikir khususnya

pertimbangan.<sup>13</sup> Konsepsi merupakan salah satu bagian terpenting dari teori konsepsi yang di terjemahkan sebagai usaha membawa suatu dari abstrak menjadi suatu yang konkrit yang disebut dengan *operational definition*.<sup>14</sup>

Guna mempermudah memahami alur berfikir dari penelitian ini, maka dapat dilihat dari kerangka konseptual dibawah ini yang mana setiap variabel pada kerangka pemikiran memiliki fungsi masing-masing dalam menciptakan Hukum.

#### 1. Pengertian Tanggung Jawab

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) tanggung jawab berarti kewajiban untuk menanggung semua yang terjadi, jika ada hal yang salah boleh dituntut, disalahkan, dan diperkarakan. Dalam kamus hukum, tanggung jawab merujuk pada kewajiban seseorang untuk memenuhi apa yang telah ditentukan untuk dilaksanakan oleh mereka.<sup>15</sup>

Secara etimologis, tanggung jawab hukum atau *liability* seringkali dipertukarkan dengan *responsibility*. Dalam *Black Law Dictionary* menyatakan bahwa terminologi *liability* memiliki makna yang luas.

#### 2. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) merupakan pejabat umum yang mempunyai kedudukan dan peranan yang sangat penting di dalam kehidupan berbangsa dan bernegara karena pejabat ini diberikan kewenangan oleh pemerintah untuk membuat akta-akta terkait peralihan hak atas tanah.

<sup>13</sup> Komaruddin dan Yooke Tjumparmah, 2000, *Kamus Istilah Karya Tulis Ilmiah*, Bumi Aksara, Jakarta, hal 122

<sup>14</sup> Rusdi Malik, 2000, *Penemu Agama Dalam Hukum Di Indonesia*, Universitas Trisakti, Jakarta, hal. 5

<sup>15</sup> Andi Hamzah, 2005, *Kamus Hukum*, Ghalia Indonesia, Bogor, hal. 26.

Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 mengenai Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, dijelaskan bahwa, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah pejabat publik yang diberikan hak untuk membuat akta-akta otentik mengenai tindakan hukum tertentu mengenai Hak atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun. Kewenangan untuk tindakan hukum tertentu ini meliputi pembuatan akta:

- a. Jual beli
- b. Tukar menukar
- c. Hibah
- d. Pemasukan kedalam perusahaan/inbreng
- e. Pembagian hak bersama
- f. Pemberian hak guna bangunan/hak pakai atas tanah hak milik
- g. Pemberian hak tanggungan
- h. Pemberian kuasa membebaskan hak tanggungan.<sup>16</sup>

### 3. Pengertian Verifikasi

Menurut Kamus Besar Kamus Bahasa Indonesia, Verifikasi adalah pemeriksaan tentang kebenaran laporan, pernyataan, perhitungan uang, dan sebagainya.

Tujuan utama verifikasi adalah untuk memastikan integritas informasi dan menghindari penyebaran informasi yang salah atau menyesatkan. Dalam konteks yang lebih luas, verifikasi juga

<sup>16</sup>Frischa, 2021, "Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Sama atau Beda?", Lembaga Bantuan Hukum, Pengayoman Universitas Katolik Parahyangan diakses melalui artikel <https://lbhpengayoman.unpar.ac.id/notaris-dan-pejabat-pembuat-akta-tanah-ppat-sama-atau-beda/> pada tanggal 1 Juni 2024, pukul 22.50 WIB.

digunakan untuk memverifikasi identitas orang atau entitas tertentu.<sup>17</sup>

#### 4. Pajak Penjual atau Pajak Pembeli

Pajak jual beli tanah merupakan kewajiban yang harus dilunasi oleh penjual atau pembeli atas tanah yang menjadi objek jual beli tersebut. Pajak yang dikenakan kepada penjual disebut sebagai Pajak Penghasilan (PPh), sedangkan pajak yang ditanggung oleh pembeli disebut Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, yaitu pungutan yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan bangunan. Perolehan hak atas tanah ini juga bisa dianggap sebagai tindakan atau peristiwa hukum yang akhirnya pada perolehan hak atas bangunan oleh orang pribadi maupun badan.<sup>18</sup>

#### 5. Peralihan Hak Milik Atas Tanah

Peralihan hak milik atas tanah merupakan proses di mana kepemilikan atas suatu bidang tanah atau lebih berpindah dari pemilik lama ke pemilik baru sebagai akibat dari Tindakan hukum tertentu. Perbuatan hukum pemindahan hak bertujuan untuk memindahkan hak atas tanah kepada orang lain selamanya, dengan catatan bahwa subyek hukumnya memenuhi kriteria sebagai pemilik hak atas tanah.

#### F. Kerangka Teori

Teori adalah untuk menguraikan atau memberikan alasan mengenai mengapa suatu gejala atau proses tertentu dapat terjadi, setelah itu teori

<sup>17</sup>2023, "Apa itu Verifikasi, Tujuan, dan Contoh Penerapannya", Diakses melalui <https://kumparan.com/pengertian-dan-istilah/arti-verifikasi-tujuan-dan-contoh-penerapannya-20e1CfJRoGx/full> pada tanggal 1 Juni 2024, pukul 22.55 WIB.

<sup>18</sup> Rani Maulida, 2018, "Pajak Jual Beli Tanah: Dasar Hukum dan Cara Menghitungnya", diakses melalui artikel <https://www.online-pajak.com/tentang-pajak-pribadi/pajak-jual-beli-tanah> pada tanggal 1 Juni 2024, pukul 23.05 WIB.

tersebut wajib diuji dengan fakta-fakta yang mengungkapkan ketidakbenaran, dengan tujuan untuk menunjukkan suatu kerangka berpikir yang terstruktur secara sistematis, logis (rasional), empiris (kenyataan), dan simbiolis.<sup>19</sup>

Menurut pandangan Hans Kelsen Teori Hukum merupakan cabang ilmu yang membahas tentang hukum yang ada, bukan tentang hukum ideal. Teori hukum yang dimaksud disini adalah teori hukum murni, atau yang dikenal dengan teori positif. Teori murni ini hanya membahas tentang hukum itu sendiri dan berupaya mengeliminasi unsur-unsur yang tidak relevan dengan hukum. Sebagai suatu teori, ia berfungsi untuk menjelaskan konsep hukum, dan bagaimana hukum itu berfungsi dalam masyarakat.<sup>20</sup>

Berkaitan dengan penjelasan diatas, akan ada beberapa teori yang akan dipakai dalam penulisan ini, di antaranya:

#### 1. Teori Keadilan

Keadilan berasal dari istilah adil, yang dalam Kamus Bahasa Indonesia diartikan sebagai tidak sewenang-wenang, tidak memihak, tidak berpihak. Istilah adil terutama mengandung makna bahwa segala keputusan dan tindakan berlandaskan pada norma-norma yang objektif. Keadilan pada dasarnya adalah suatu konsep yang bersifat relatif, karena setiap individu memiliki perspektif yang berbeda, apa yang dianggap adil oleh seseorang mungkin tidak dianggap sama oleh orang lain. Ketika seseorang menyatakan bahwa mereka menerapkan keadilan, hal itu pasti harus relevan dengan norma-norma umum yang ada, dimana terdapat suatu ukuran keadilan diakui. Ukuran keadilan dapat bervariasi dari satu daerah ke daerah lain, setiap ukuran tersebut

<sup>19</sup> Otje Salman dan Anton F Susanto, Teori Hukum, Mengingat, Mengumpulkan dan Membuka Kembali, Rafika Adiatma Press:Jakarta, hlm 21

<sup>20</sup> Adityo Ariwibowo, 2013, "Definisi dan Teori Hukum" diakses melalui <https://adityoariwibowo.wordpress.com/2013/10/26/1105/> pada tanggal 2 Juni pukul 00.20 WIB.

didefinisikan serta ditentukan sepenuhnya oleh masyarakat sesuai dengan norma-norma masyarakat tersebut.<sup>21</sup>

a. Teori Keadilan menurut Aristoteles

Aristoteles dalam karyanya yang dikenal sebagai *Etika Nichomachea* menguraikan pandangannya mengenai keadilan. Menurut Aristoteles, keutamaan, yaitu kepatuhan terhadap hukum (hukum polis pada waktu itu, tertulis dan tidak tertulis) pada dasarnya adalah keadilan. Dengan demikian, keadilan dapat diartikan sebagai sebuah keutamaan yang bersifat universal. Theo Huijbers menjelaskan pandangan Aristoteles tentang keadilan yang mencakup keutamaan umum serta keadilan sebagai keutamaan moral yang spesifik, yang berhubungan dengan sikap individu dalam konteks tertentu, yakni menentukan hubungan harmonis antara individu, dan menciptakan keseimbangan antara dua pihak. Ukuran untuk menilai keseimbangan ini adalah kesamaan numerik dan proporsionalitas. Pandangan Aristoteles mengenai keadilan berakar dari konsep kesamaan. Dalam konteks kesamaan numerik, setiap individu dipandang setara dalam satu unit. Sebagai contoh, semua orang memiliki kedudukan yang sama dihadapan hukum. Sementara itu, kesamaan proporsional merujuk pada memberikan kepada setiap individu apa yang menjadi haknya, sesuai dengan kemampuan dan prestasinya.<sup>22</sup>

Selain itu Aristoteles juga membedakan antara keadilan distributif dengan keadilan korektif. Keadilan distributif adalah keadilan yang diterapkan dalam hukum publik, yang berfokus pada distribusi, honor kekayaan, dan barang-barang lain yang dimiliki oleh anggota masyarakat. Di sisi lain, keadilan korektif berkaitan dengan perbaikan atas kesalahan, memberikan kompensasi kepada

<sup>21</sup> M. Agus Santoso, *Hukum, Moral & Keadilan Sebuah Kajian Filsafat Hukum*, Cetakan Kedua, Kencana, Jakarta, 2014, hlm. 85.

<sup>22</sup> Hyronimus Rhiti, *Filsafat Hukum Edisi Lengkap (Dari Klasik ke Postmodernisme)*, Ctk. Kelima, Universitas Atma Jaya, Yogyakarta, 2015, hlm. 241.

pihak yang dirugikan atau menghukum pelaku kejahatan secara tepat. Dengan kata lain, ganti rugi dan hukuman dapat dianggap sebagai manifestasi keadilan korektif menurut Aristoteles. Teori keadilan yang dipaparkan oleh Aristoteles, sebagaimana yang diungkapkan oleh Theo Huijbers meliputi:

- 1) Keadilan dalam pembagian jabatan dan harta benda publik. Disini berlaku teori kesamaan geometris. Contohnya, jika posisi Bupati dianggap dua kali lebih signifikan dibanding dengan Camat, maka Bupati seharusnya memperoleh penghormatan dua kali lipat dari Camat. Yang memiliki tingkat kepentingan yang sama akan menerima perlakuan yang setara, dan mereka yang memiliki tingkat kepentingan yang berbeda akan menerima perlakuan yang berbeda.
- 2) Keadilan dalam aktivitas jual-beli. Menurut Aristoteles, harga suatu barang ditentukan oleh kedudukan masing-masing pihak. Pandangan ini saat ini mungkin sulit diterima.
- 3) Keadilan sebagai kesamaan aritmatik dalam urusan privat dan publik. Jika seseorang melakukan pencurian, maka ia harus menerima hukuman, tanpa mempertimbangkan posisi orang yang tersebut. Saat ini, apabila seorang pejabat terbukti secara sah melakukan tindakan korupsi, maka pejabat itu harus dihukum tanpa memedulikan bahwa ia adalah pejabat.
- 4) Keadilan dalam bidang penafsiran hukum. Karena Undang-Undang itu bersifat umum, dan tidak mencakup semua situasi spesifik, hakim dituntut untuk menafsirkannya seolah-olah ia terlibat langsung dalam kasus konkret tersebut. Aristoteles menyatakan bahwa

hakim memiliki epikeia yakni “kemampuan untuk merasakan apa yang seharusnya”.<sup>23</sup>

b. Teori Keadilan menurut Hans Kelsen

Hans Kelsen dalam bukunya *general theory of law and state*, berpendapat bahwa hukum berfungsi sebagai struktur sosial yang dapat dianggap adil apabila mampu mengatur tindakan manusia dengan cara yang yang dapat memberikan kebahagiaan didalamnya.<sup>24</sup>

Pandangan Hans Kelsen ini pandangan yang bersifat positifisme, nilai-nilai keadilan individu dapat diketahui dengan aturan-aturan hukum yang mengakomodir nilai-nilai umum, namun tetap pemenuhan rasa keadilan dan kebahagiaan diperuntukan tiap individu.

Lebih lanjut Hans Kelsen menyatakan bahwa keadilan merupakan suatu pertimbangan nilai yang bersifat subjektif. Meskipun suatu sistem yang adil yang beranggapan bahwa suatu tatanan bukan kebahagiaan setiap perorangan, melainkan menciptakan kebahagiaan semaksimal mungkin bagi banyak orang dalam konteks kelompok, yaitu dengan memenuhi kebutuhan-kebutuhan tertentu yang dianggap layak dipenuhi oleh penguasa atau pembentuk hukum. Kebutuhan dasar seperti makanan, pakaian dan tempat tinggal merupakan contoh yang diutamakan. Tetapi kebutuhan-kebutuhan manusia yang manakah yang patut diutamakan. Hal ini dapat dijawab dengan menggunakan pengetahuan rasional, yang merupakan suatu pertimbangan nilai yang ditentukan oleh faktor-faktor emosional dan dengan demikian bersifat subjektif.<sup>25</sup>

<sup>23</sup> *Ibid*, hlm 242

<sup>24</sup> Hans Kelsen, 2011. “General Theory of Law and State”, diterjemahkan oleh Rasisul Muttaqien, Bandung, Nusa Media, hlm. 9

<sup>25</sup> *Ibid* hlm. 12

Sebagai aliran positivisme Hans Kelsen mengakui juga bahwa keadilan mutlak berasal dari alam, yakni lahir dari hakikat suatu benda atau hakikat manusia, dari penalaran manusia atau kehenda Tuhan. Pemikiran tersebut diesensikan sebagai doktrin yang disebut hukum alam. Doktrin hukum alam beranggapan bahwa ada suatu keteraturan hubungan-hubungan manusia yang berbeda dari hukum positif, yang lebih tinggi dan sepenuhnya sah dan adil, karena berasal dari alam, dari penalaran manusia atau kehendak Tuhan.<sup>26</sup>

Pemikiran tentang konsep keadilan, Hans Kelsen yang menganut aliran positivisme, mengakui juga kebenaran dari hukum alam. Sehingga pemikirannya terhadap konsep keadilan menimbulkan dualisme antara hukum positif dan hukum alam.

Menurut Hans Kelsen:

“Dualisme antara hukum positif dan hukum alam menjadikan karakteristik dari hukum alam mirip dengan dualisme metafisika tentang dunia realitas dan dunia ide model Plato. Inti dari filsafat Plato ini adalah doktrinnya tentang dunia ide yang mengandung karakteristik mendalam. Dunia dibagi menjadi dua bidang yang berbeda: yang pertama adalah dunia kasat mata yang dapat ditangkap melalui indera yang disebut realitas; yang kedua dunia ide yang tidak tampak.”

Dua hal lagi konsep keadilan yang dikemukakan oleh Hans Kelsen : pertama tentang keadilan dan perdamaian. Keadilan yang bersumber dari cita-cita irasional. Keadilan dirasionalkan melalui pengetahuan yang dapat berwujud suatu kepentingan-kepentingan yang pada akhirnya menimbulkan suatu konflik kepentingan. Penyelesaian atas konflik kepentingan tersebut dapat dicapai melalui suatu tatanan yang memuaskan salah satu kepentingan dengan mengorbankan kepentingan yang lain atau dengan berusaha

---

<sup>26</sup> Ibid hlm. 14

mencapai suatu kompromi menuju suatu perdamaian bagi semua kepentingan.<sup>27</sup>

Kedua, konsep keadilan legalitas. Untuk menegakkan diatas dasar suatu yang kokoh dari suatu tatanan sosial tertentu, menurut Hans Kelsen pengertian “Keadilan” bermaknakan legalitas. Suatu peraturan umum adalah “adil” jika ia benar-benar diterapkan, sementara itu suatu peraturan umum adalah “tidak adil” jika diterapkan pada suatu kasus dan tidak diterapkan pada kasus lain yang serupa.<sup>28</sup> Konsep keadilan dan legalitas inilah yang diterapkan dalam hukum nasional bangsa Indonesia, yang memaknai bahwa peraturan hukum nasional dapat dijadikan sebagai payung hukum (*law umbrella*) bagi peraturan-peraturan hukum nasional lainnya sesuai tingkat dan derajatnya dan peraturan hukum itu memiliki daya ikat terhadap materi-materi yang dmuat (materi muatan) dalam pertauran hukum tersebut.<sup>29</sup>

#### 1. Teori Pertanggungjawaban Hukum

Teori tanggung jawab hukum merujuk pada penjelasan mengenai subjek hukum atau pelaku yang melakukan tindakan yang melanggar hukum atau tindak pidana, yang dapat mendatangkan biaya atau kerugian serta harus menjalani sanksi akibat kesalahan atau kelalaiannya.<sup>30</sup>

Hans Kelsen dalam pandangannya mengenai tanggung jawab hukum mengemukakan bahwa seseorang memiliki tanggung jawab hukum terkait dengan tindakan tertentu atau ia dikenakan tanggung jawab hukum saat melakukan tindakan yang tidak sesuai. Hans Kelsen membedakan tanggung jawab hukum sebagai berikut:

<sup>27</sup> Kahar Masyhur, 1985. “Membina Moral dan Akhlak”, Kalam Mulia, Jakarta. Hlm. 68

<sup>28</sup> Ibid hlm. 71

<sup>29</sup> Suhrawardi K. Lunis, 2000. “Etika Profesi Hukum”, Cetakan Kedua, Sinar Grafika, Jakarta. Hal. 50.

<sup>30</sup> Salim HS dan Erlies Septiana Nurbani, *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Disertasi dan Tesis*, Buku Kedua, Rajawali Pres, Jakarta, hlm 7.

- a. Pertanggungjawaban individu yaitu ketika seseorang bertanggung jawab atas pelanggaran yang dilakukannya sendiri.
- b. Pertanggungjawaban kolektif berarti seorang dapat menjadi bertanggung jawab atas pelanggaran yang dilakukan oleh orang lain.
- c. Pertanggungjawaban berdasarkan kesalahan berarti individu bertanggung jawab atas pelanggaran yang terjadi karena sengaja dan diperkirakan dengan maksud untuk menyebabkan kerugian.
- d. Pertanggungjawaban mutlak mengacu pada tanggung jawab individu atas pelanggaran yang dilakukan tanpa sengaja dan tidak direncanakan.<sup>31</sup>

Tanggung jawab menurut etimologi yaitu kewajiban terhadap segala sesuatunya atau fungsi menerima pembebanan sebagai akibat perbuatan sendiri atau pihak lain. Menurut kamus hukum ada dua istilah pertanggungjawaban yaitu *liability (the state of being liable)* dan *responsibility (the state or fact being responsible)*.

*Liability* memiliki istilah hukum yang luas, dimana *liability* merujuk pada arti yang paling luas, mencakup hampir setiap jenis risiko atau tanggung jawab yang pasti, yang bergantung, atau yang mungkin terjadi. *Liability* diartikan untuk menunjukkan semua karakter hak dan kewajiban. *Liability* juga merupakan keadaan yang berhubungan dengan kewajiban yang dapat terjadi atau yang sudah ada, yaitu keadaan di mana seseorang memiliki tanggung jawab atas hal-hal yang aktual, kondisi bertanggung jawab terhadap hal-hal yang aktual atau mungkin seperti kerugian, ancaman, kejahatan, niaya atau beban, kondisi yang menciptakan tugas untuk melaksanakan Undang-Undang dengan segera atau pada masa yang akan datang. Sedangkan

---

<sup>31</sup> Pedoman Tesis Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Islam Sultan Agung Semarang

*responsibility* mengacu pada sesuatu yang bisa dipertanggungjawabkan atau merupakan suatu kewajiban, yang mencakup keputusan, keahlian, kemampuan, dan kecakapan. *Responsibility* juga mencakup kewajiban untuk memenuhi peraturan yang berlaku, serta memperbaiki atau sebaliknya memberikan kompensasi atas yang telah terjadi. Prinsip tanggung jawab hukum dapat dibedakan dua macam yaitu:

- a. *Liability based on fault*, beban pembuktian yang memberatkan penderita. Ia baru memperoleh ganti kerugian apabila ia berhasil membuktikan adanya unsur kesalahan pada pihak tergugat, kesalahan merupakan unsur yang menentukan pertanggung jawaban, yang berarti bila tidak terbukti adanya kesalahan, tidak ada kewajiban memberi ganti kerugian. Pasal 186 KUHPerdara yang menyatakan bahwa “barang siapa mengajukan peristiwa-peristiwa atas nama ia mendasarkan suatu hak, diwajibkan membuktikan peristiwa-peristiwa itu, sebaliknya barang siapa mengajukan peristiwa-peristiwa guna membantah hak orang lain, diwajibkan membuktikan peristiwa-peristiwa itu.”
- b. *Strict liability* (tanggung jawab mutlak) yang unsur kesalahan tidak perlu dibuktikan oleh pihak penggugat sebagai dasar pembayaran ganti kerugian.<sup>32</sup>

#### G. Metode Penelitian

Penulisan penelitian ini disusun guna untuk memberikan kepastian hukum dengan jalan melalui penelitian. Penelitian adalah suatu kegiatan yang dilakukan untuk memperkuat atau menudukung sebuah karya ilmiah. Melalui penelitian, tujuan utamanya adalah mendapatkan

<sup>32</sup> Koesnadi Hardjosoemantri, 1988, Hukum Tata Lingkungan, (Yogyakarta:Gajah Mada University Press), hlm.334-335

jawaban yang seobyektif mungkin atau kebenaran-kebenaran yang bisa dipertanggungjawabkan secara ilmiah.<sup>33</sup>

Metode penelitian adalah serangkaian kegiatan ilmiah yang mengandalkan pada suatu metode, sistematika, dan pola pikir tertentu yang bertujuan untuk mengkaji fenomena tertentu melalui analisis, Dalam bidang ilmu sosial, penelitian menjadi suatu proses yang dilakukan dengan rencana dan sistematis untuk menemukan solusi atas masalah dan menghasilkan kesimpulan-kesimpulan yang dapat diandalkan.<sup>34</sup>

Berdasarkan uraian diatas maka metode penelitian yang akan dipergunakan penulis dalam penyusunan tesis adalah sebagai berikut:

#### 1. Jenis Penelitian

Dalam penelitian ini akan menggunakan metode penelitian hukum yuridis sosiologis, penelitian ini disebut juga penelitian social-legal yang mendekatkan hukum kepada manusia ataupun masyarakat sebagai subjek. Jadi, dalam kajian yuridis sosiologis menempatkan manusia sebagai subjek utama pembahasan. Bukan sebaliknya, manusia menjadi objek dari hukum. Penerapan dan pembahasan keterkaitan ilmu sosial terhadap hukum berguna untuk menyelesaikan permasalahan hukum itu sendiri.<sup>35</sup>

#### 2. Metode Pendekatan

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah kualitatif, karena penelitian tersebut ditunjuk untuk mengkaji kualitas dari suatu norma hukum, sehingga disklasifikasikan sebagai metode kualitatif. Bahan-bahan hukum dianalisis secara kualitatif dalam arti

<sup>33</sup> Soerjono Soekanto, 1987, Pengantar Penelitian Hukum, Universitas Indonesia Press, Jakarta, hlm 3.

<sup>34</sup> Roni Hanitijo Soemitro. Metodologi Penelitian Hukum. (Jakarta : Ghalia indonesia. 1988), hlm. 13.

<sup>35</sup> Dr. Muhammad Chairul Huda, S.HI, M.H, Metode Penelitian Hukum (Pendekatan Yuridis Sosiologis), The Mahfud Ridwan Institute, 2021, hlm. 23

perumusan pembenaran melalui kualitas norma hukum itu sendiri, pendapat-pendapat ahli atau doktrin dan pendukung informasi hukum<sup>36</sup>

### 3. Jenis dan Sumber Data

Dalam penelitian ini akan digunakan data sekunder, yaitu data yang diperoleh atau dikumpulkan oleh seorang peneliti yang sedang melakukan penelitian dari beberapa sumber yang telah ada. Data sekunder juga dapat diartikan sebagai informasi yang sudah tersedia.<sup>37</sup> Penelitian ini menggunakan data sekunder dan primer karena bahan yang akan diteliti adalah dokumen-dokumen hukum dan data primer diperoleh secara langsung oleh peneliti melalui interaksi dengan sumber pertama.

Selanjutnya data sekunder yang digunakan dikelompokkan menjadi bahan hukum sekunder, bahan hukum primer dan bahan hukum tersier.

#### a. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer yaitu bahan hukum yang bersifat autoritatif, artinya mempunyai otoritas. Bahan-bahan hukum primer terdiri dari perundang-undangan, catatan-catatan resmi, atau risalah dalam pembuatan peraturan perundang-undangan.<sup>38</sup>

Bahan-bahan hukum yang bersifat mengikat terdiri dari:

- 1) Peraturan dasar, yaitu Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
- 2) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuatan Akta Tanah (PPAT).
- 3) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

#### b. Bahan Hukum Sekunder

<sup>36</sup> Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, 1990, Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat, Rajawali Press, Jakarta, hal. 14-15

<sup>37</sup> M. Iqbal Hasan, 2002, Pokok-Pokok Materi Metodologi Penelitian Dan Aplikasinya, Ghalia Indonesia, Bogor, hal. 87.

<sup>38</sup> Ibid., hal. 181.

Bahan hukum sekunder terdiri dari publikasi tentang hukum yang bukan merupakan dokumen-dokumen resmi. Bahan hukum sekunder sebagai pendukung dari data yang akan digunakan di dalam penelitian ini yaitu buku-buku teks yang ditulis para ahli hukum termasuk tesis skripsi, tesis, dan disertasi hukum, jurnal hukum, artikel, internet, dan sumber lainnya yang memiliki korelasi untuk mendukung penelitian ini.<sup>39</sup> Bahan literatur hukum yang digunakan penulis yaitu berupa buku mengenai hukum perdata, kenotariatan, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), jurnal penelitian hukum, media cetak. Manfaat bahan hukum sekunder bagi peneliti yaitu memberikan petunjuk ke arah mana peneliti melangkah untuk menyelesaikan penelitian ini.

c. Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier adalah bahan hukum yang memberikan petunjuk dari bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder yang berupa kamus umum, kamus hukum, kamus besar bahasa Indonesia, dan kamus bahasa Inggris.<sup>40</sup>

4. Metode Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data yang akan digunakan dalam penelitian ini yaitu studi kepustakaan serta wawancara, untuk mengumpulkan data sekunder terkait masalah yang diajukan dengan cara mempelajari buku-buku, hasil penelitian, jurnal hukum, serta peraturan perundang-undangan atau bahan pustaka mengenai akibat hukum pertanggungjawaban pejabat pembuat akta tanah dalam verifikasi pajak penjual atau pembeli atas peralihan hak atas tanah.

<sup>39</sup> Ibid., hal 195-196.

<sup>40</sup> Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, 1990, Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat, Rajawali Press, Jakarta, hal. 14-15

## 5. Metode Analisis Data

Metode analisis data yang digunakan yaitu deskriptif analisis, yaitu penelitian yang disamping memberikan gambaran, menuliskan dan melaporkan suatu objek atau suatu peristiwa juga akan mengambil kesimpulan dari masalah yang dibahas.

## H. Sistematika Penelitian

Penulisan hukum ini dibagi menjadi dalam 4 (empat) bab yang masing-masing bab pada keterkaitan yang satu dengan yang lainnya. Sistematika penulisan ini bertujuan agar penulisan hukum ini dapat lebih terarah dan sistematis. Gambaran yang lebih terperinci tentang penulisan hukum ini akan dijelaskan lebih lanjut dalam struktur sebagai berikut:

### **Bab I Pendahuluan**

Bagian pembukaan yang menyajikan informasi secara menyeluruh dan sistematis yang mencakup latar belakang isu, perumusan masalah, tujuan dari penelitian dan manfaat dari penelitian tersebut. Oleh karena itu, dijelaskan juga kerangka pemikiran yang diterapkan serta Metode Penelitian, Jadwal Penelitian, dan Sistematika Penulisan.

### **Bab II Tinjauan Pustaka**

Bab ini berisikan tentang tinjauan umum yang terkait mulai dari teori-teori hukum serta peraturan-peraturan yang mendasari dan berhubungan dengan permasalahan yang dibahas.

### **Bab III Hasil Penelitian dan Pembahasan**

Bab ini menguraikan tentang hasil penelitian, pembahasan dan hasil dari data-data, sesuai yang dijelaskan pada bab pendahuluan, kemudian langsung di analisis. Analisis diarahkan untuk menjawab rumusan masalah yaitu tentang bagaimana tanggung jawab PPAT dalam verifikasi pajak penjual atau pembeli atas peralihan hak atas tanah jika nilai pembayaran pajak dengan harga jual berbeda serta bagaimana akibat

hukum pertanggungjawaban PPAT dalam verifikasi pajak penjual atau pembeli atas peralihan hak atas tanah.

#### **Bab IV Penutup**

Bab ini merupakan bagian terakhir terdiri dari kesimpulan yang ditarik dari rumusan masalah yang merupakan jawaban dari permasalahan yang sudah dibahas serta saran-saran sebagai usulan dari hasil penelitian yang berguna bagi pihak terkait.



## **BAB II**

### **KAJIAN PUSTAKA**

#### **A. Tinjauan Umum Tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)**

##### **1. Dasar Hukum dan Pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)**

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta otentik terkait perbuatan hukum tertentu yang berhubungan dengan Hak atas Tanah atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun. Kedudukan dan tugas PPAT diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 yang telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016. Ketentuan teknis pelaksanaannya diatur lebih lanjut dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 23 Tahun 2009 sebagai perubahan atas Peraturan Kepala BPN Nomor 1 Tahun 2006, yang merupakan aturan pelaksanaan dari PP Nomor 37 Tahun 1998.

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah diresmikan pada tanggal 5 Maret 1998, yang disusun dengan tujuan untuk memastikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang prinsip-prinsip Pokok Agraria dengan menginstruksikan kepada Pemerintah untuk menyelenggarakan pendaftaran tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang resmi diundangkan pada 22 Juni 2016, diterbitkan dengan tujuan memperkuat peran PPAT sekaligus meningkatkan kualitas pelayanan kepada masyarakat dalam pendaftaran tanah. Regulasi ini merupakan hasil revisi atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, yang dianggap tidak lagi sepenuhnya relevan dengan perkembangan zaman. Pada prinsipnya,

pembaruan peraturan perundang-undangan di Indonesia dilakukan ketika ketentuan sebelumnya tidak lagi selaras dengan dinamika kehidupan berbangsa dan bernegara, sehingga diperlukan penyesuaian untuk mengakomodasi kompleksitas kebutuhan hukum di era modern.

Selain itu, Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 23 Tahun 2009 tentang Perubahan atas Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006 mengenai Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang diundangkan pada 16 Mei 2006, berfungsi sebagai ketentuan pelaksana guna mengimplementasikan PP Nomor 37 Tahun 1998 secara efektif di lapangan.

Menurut Budi Harsono, sebagaimana tercantum dalam Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) merupakan pejabat umum yang diberi kewenangan untuk menyusun akta otentik terkait perbuatan hukum mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun, termasuk akta pemberian kuasa untuk membebankan Hak Tanggungan. Pejabat umum sendiri adalah seseorang yang diangkat oleh instansi berwenang untuk melaksanakan pelayanan kepada masyarakat dalam bidang atau kegiatan tertentu.<sup>41</sup>

Dalam Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah menjelaskan bahwa, “PPAT merupakanseorang pejabat umum yang diberikan kewenangan untuk membuat dokumen resmi terkait Tindakan hukum tertentu yang berhubungan dengan Hak Atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.”

---

<sup>41</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Cetakan Kesembilan, Jakarta, Penerbit Djambatan, 2003, hlm. 72.

Hak atas tanah adalah kewenangan yang diperoleh pemilik untuk memanfaatkan dan/atau mendapatkan keuntungan dari tanah yang menjadi haknya. Sesuai dengan ketentuan Pasal 4 ayat (2) UUPA, pemegang hak atas tanah diizinkan untuk menggunakan tanah tersebut, dbegitu juga dengan bagian bumi, air dan ruang di atasnya, selama diperlukan untuk keperluan langsung yang berkaitan dengan pemakaian tanah itu, sesuai dengan Batasan yang ditetapkan oleh UUPA dan peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi.<sup>42</sup>

## 2. Tugas dan Wewenang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) memiliki tanggung jawab dalam melaksanakan berbagai kegiatan pendaftaran tanah serta menyusun akta sebagai bukti otentik atas terjadinya suatu perbuatan hukum tertentu yang berkaitan dengan Hak Atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun. Akta tersebut berfungsi sebagai dasar untuk melakukan pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang timbul akibat perbuatan hukum dimaksud. Adapun jenis perbuatan hukum yang menjadi kewenangan PPAT mencakup antara lain:

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

Sehubungan dengan pelaksanaan tugas di bidang agraria sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA)

<sup>42</sup> Jayadi Setiabudi, *Pedoman Pengurusan Surat Tanah & Rumah Beserta Perizinannya*, Yogyakarta, Penerbit Buku Pintar, 2015, hlm. 19.

dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) memiliki peranan yang sangat strategis dalam menjamin kepastian hukum di bidang pertanahan. Maka dari itu, PPAT dituntut untuk memiliki pengetahuan dan pemahaman yang komprehensif terhadap ketentuan mengenai pendaftaran hak atas tanah beserta seluruh peraturan pelaksana yang berkaitan dengan penyelenggaraan pendaftaran tanah..<sup>43</sup>

Selain itu, dalam Pasal 26 dari Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 mengenai Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah menjelaskan bahwa, “PPAT diharuskan untuk menyusun satu buku daftar untuk seluruh akta yang telah mereka buat. Buku ini harus diisi setiap hari kerja dan ditutup di akhir setiap hari kerja dengan tanda tangan PPAT yang bersangkutan. PPAT wajib mengirimkan laporan bulanan mengenai akta tersebut yang diambil dari buku daftar akta PPAT untuk dilaporkan kepada Kepala Kantor Pertanahan paling lambat tanggal 10 bulan berikutnya.”

PPAT juga memiliki kewenangan untuk menyusun akta pemberian kuasa yang berisi beban Hak Tanggungan, dan Notaris mempunyai hak untuk membuat akta pemberian kuasa yang berisi beban Hak Tanggungan tersebut dengan menggunakan formulir yang telah ditetapkan oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional. Namun, perlu dilakukan pengecekan secara teliti untuk memastikan bahwa pajak balik nama dan bea perolehan hak telah dibayar oleh pihak yang bersangkutan sebelum PPAT menyusun akta PPAT-nya<sup>44</sup>

<sup>43</sup> Gandawidjaja, Y. (2002). Peran camat sebagai pejabat pembuat akta tanah (PPAT) sementara dalam proses pendaftaran tanah.hlm. 5

<sup>44</sup> Didik Ariyanto, *Pelaksanaan Fungsi Dan Kedudukan Camat Sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara Di Kabupaten Grobogan*, Semarang, Tesis, PPS Universitas Diponegoro, 2006, hlm. 29-30

Pasal 3 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 mengenai Pejabat Pembuat Akta Tanah, juncto Pasal 3 ayat (1) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 23 Tahun 2009 tentang perubahan atas Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006 yang mengatur pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, menegaskan bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) berwenang membuat akta otentik terkait seluruh perbuatan hukum yang berhubungan dengan Hak Atas Tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang berada dalam lingkup wilayah kerjanya.

Akta tukar menukar, akta pemasukan ke dalam perusahaan, dan akta pembagian hak atas beberapa Hak Atas Tanah atau Hak Milik pada Satuan Rumah Susun yang tidak sepenuhnya berada dalam daerah kerja seorang PPAT dan bisa disusun oleh PPAT yang wilayah kerjanya mencakup salah satu bidang tanah atau satuan rumah susun yang haknya menjadi subjek dari tindakan hukum dalam akta. Akta tukar menukar disusun oleh PPAT berdasarkan jumlah kabupaten atau kota di mana bidang tanah yang terlibat dalam Tindakan hukumnya berada, yang selanjutnya akan didaftarkan masing-masing akta PPAT di Kantor Pertanahan yang relevan.

### **3. Hak dan Kewajiban Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)**

Pasal 36 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 23 Tahun 2009 tentang Perubahan atas Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 mengenai Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah menyebutkan bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) memiliki hak-hak sebagai berikut: Mendapatkan informasi dan perkembangan

terkait peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan pertanahan;

- a) Menerima imbalan jasa (honorarium) dari pembuatan akta, di mana honorarium PPAT dan PPAT sementara, termasuk honorarium saksi, tidak melebihi 1% dari nilai yang tertera dalam akta;
- b) Cuti;
- c) Mendapat kesempatan untuk mengajukan pembelaan sebelum penetapan Keputusan pemberhentian sebagai PPAT.

Menurut Pasal 37 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 23 Tahun 2009 Tentang Perubahan Aturan Kepala Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 mengenai Pejabat Pembuat Akta Tanah, menyatakan bahwa PPAT berhak untuk mengambil berbagai jenis cuti, antara lain:

- a) Cuti tahunan maksimum selama 2 (dua) minggu setiap tahun kalender;
- b) Cuti sakit yang mencakup cuti melahirkan, dengan jangka waktu sesuai keterangan dokter yang berwenang;
- c) Cuti karena alasan mendesak yang dapat diambil kapan saja, dengan batas waktu maksimum 9 (sembilan) bulan dalam setiap periode 3 (tiga) tahun kalender.

Agar PPAT bisa mengambil cuti tahunan dan cuti untuk alasan penting, PPAT yang baru diangkat ataupun PPAT yang diangkat kembali diharuskan telah membuka kantornya minimal 3

(tiga) tahun, serta memerlukan persetujuan. Permohonan persetujuan untuk melaksanakan cuti harus diajukan secara tertulis oleh PPAT yang bersangkutan kepada pejabat berwenang yang memberikan persetujuan cuti.

Pada Pasal 30 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah menyatakan, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dilarang meninggalkan kantornya lebih dari 6 (enam) hari kerja berturut-turut kecuali untuk alasan cuti. Permohonan untuk cuti dapat diajukan secara resmi kepada pihak yang berwenang yakni:

- a) Kepala kantor pertanahan pada tingkat kabupaten/kota untuk pengajuan cuti yang durasinya kurang dari 3 (tiga) bulan;
- b) Kepala kantor wilayah Badan Pertanahan Nasional provinsi untuk pengajuan cuti yang lebih dari 3 (tiga) bulan tetapi kurang dari 6 (enam) bulan;
- c) Menteri untuk pengajuan cuti lebih dari 6 (enam) bulan.

Permohonan cuti harus mencantumkan masa cuti, tanggal mulai pelaksanaan dan berakhirnya cuti, alasan untuk mengambil cuti, daftar cuti yang telah digunakan dalam 3 (tiga) tahun terakhir, serta alamat selama cuti. Jika PPAT mengajukan cuti, permohonan tersebut bisa juga disertai dengan usulan penunjukan PPAT Pengganti, kecuali di daerah kerja tersebut sudah ada PPAT lain yang ditunjuk oleh Kepala Badan. Usulan penunjukan PPAT Pengganti harus melampirkan berbagai syarat yang ditetapkan.<sup>45</sup>

---

<sup>45</sup> Pasal 38 ayat (4) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 23 Tahun 2009 Tentang Perubahan Atas Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintahan Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah

PPAT Pengganti yang diusulkan harus memenuhi persyaratan yakni sebagai berikut:

- a) Sudah menyelesaikan Pendidikan kenotariatan dan bekerja di kantor PPAT paling tidak satu tahun;
- b) Telah menempuh pendidikan khusus PPAT yang diselenggarakan oleh Kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang agrarian/pertanahan.

Sebelum mengambil cuti, PPAT diharuskan untuk menutup Buku Daftar Akta dan melaporkan hal tersebut kepada Kepala Kantor Pertanahan setempat. Selama cuti, PPAT tidak diwajibkan untuk menyusun laporan bulanan. Pihak yang berwenang dalam memberikan persetujuan cuti harus memberikan keputusan atas permohonan cuti yang sesuai dengan ketentuan pelaksanaan cuti.

Dalam Pasal 39 ayat (2) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 23 Tahun 2009 tentang Perubahan atas Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006 mengenai Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah, disebutkan bahwa, “Penolakan terhadap permohonan cuti hanya bisa dilakukan oleh pejabat berwenang jika jumlah PPAT di Lokasi kerja PPAT yang bersangkutan tidak melebihi lima puluh persen dari formasi PPAT, dengan kekhawatiran bahwa pemberian cuti akan mengganggu pelayanan kepada publik.” Penolakan atau persetujuan atas cuti harus diterbitkan oleh pejabat berwenang dalam waktu 7 (tujuh) hari sejak penerimaan permohonan, di mana jika ditolak, maka akan disertakan alasan penolakan itu. Apabila tidak ada Keputusan mengenai penolakan atau persetujuan yang dikeluarkan dalam periode tujuh hari, maka cuti akan dianggap telah disetujui selama memenuhi syarat yang berlaku.

Dalam konteks pengajuan permohonan untuk persetujuan cuti disertai usulan pengangkatan PPAT Pengganti, pengangkatan tersebut dilaksanakan bersamaan dengan Keputusan mengenai persetujuan cuti. Keputusan mengenai izin cuti dan pengangkatan PPAT Pengganti akan disampaikan kepada PPAT yang bersangkutan atau kuasanya serta PPAT Pengganti, dan salinannya juga diberikan kepada pejabat berwenang yang memberi izin cuti lainnya dan kepala Bupati atau Walikota yang bersangkutan.

PPAT Pengganti melaksanakan tugas jabatannya sebagai pengganti PPAT yang menjalankan cuti setelah diterbitkan keputusan atas usul pengangkatan dan setelah yang bersangkutan mengangkat sumpah jabatan. Jika PPAT Pengganti adalah orang yang sebelumnya telah menjalankan tugas sebagai PPAT Pengganti untuk PPAT yang sama di Lokasi yang sama, dia tidak perlu mengambil sumpah jabatan Kembali saat menjalankan tugasnya. Sebelum melakukan tugasnya, PPAT Pengganti wajib menerima protokol PPAT. Apabila PPAT yang sedang cuti tidak dapat menyerahkan protokol PPAT kepada PPAT Pengganti, maka serah terima protokol tersebut dapat dilakukan oleh kuasa dari PPAT kepada PPAT Pengganti dengan disaksikan oleh dua orang saksi. Jika PPAT yang digantikan meninggal dunia dua hari sebelum cuti berakhir dan telah ada penunjukan untuk PPAT Pengganti, maka hak dan kewenangan PPAT Pengganti tersebut akan otomatis berakhir. Selama menjalankan tanggung jawabnya, semua ketentuan yang berlaku pada PPAT juga berlaku pada PPAT Pengganti. PPAT Pengganti harus bertanggung jawab secara pribadi atas pelaksanaan tanggung jawab jabatannya.

PPAT diwajibkan untuk melaporkan kepada Kepala Kantor Pertanahan setempat mengenai selesainya cuti paling lambat 1 (satu) minggu setelah periode cuti berakhir dan kembali menjalankan tugas jabatannya. Sebelum masa cutinya habis, PPAT berhak untuk mengakhiri cutinya dan Kembali menjalankan tanggung jawabnya. Apabila PPAT

yang telah menyelesaikan cuti melanjutkan tugas jabatan setelah menerima protokol dari PPAT Pengganti. Jika PPAT tidak melaksanakan tugas Kembali dalam waktu dua bulan setelah cuti berakhir sesuai persetujuan, maka akan diberhentikan dengan hormat dari posisinya sebagai PPAT.

Pejabat Pembuat Akta Tanah mempunyai kewajiban untuk mengirimkan daftar laporan akta-akta PPAT setiap awal bulan kepada Badan Pertanahan Nasional Propinsi/Daerah, Kepala Perpajakan dan Kantor Pajak Bumi dan Bangunan. Selain itu PPAT berkewajiban membuat papan nama, daftar akta dan menjilid serta warkah pendukung akta. Pejabat Pembuat Akta Tanah memiliki kewajiban sebagai berikut:

- a) Menjunjung tinggi Pancasila, Undang-Undang Dasar 1945, dan mengakui Negara Kesatuan Republik Indonesia;
- b) Ikut serta dalam pelantikan dan pengucapan sumpah jabatan sebagai PPAT;
- c) Menyampaikan laporan bulanan terkait akta yang dibuat kepada Kepala Kantor Pertanahan, Kepala Kantor Wilayah dan Kepala Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan di daerah setempat paling lambat tanggal 10 bulan berikutnya;
- d) Menyerahkan protokol PPAT ketika PPAT tersebut mengakhiri masa jabatannya kepada PPAT di wilayah kerjanya atau kepada Kepala Kantor Pertanahan;
- e) Menggratiskan biaya jasa kepada pihak yang kurang mampu, dengan dibuktikan secara sah;
- f) Membuka kantornya setiap hari kerja kecuali sedang melaksanakan cuti atau hari libur resmi dengan jam kerja sesuai jam kerja Kantor Pertanahan setempat;
- g) Berkantor hanya di 1 (satu) lokasi dalam wilayah kerja yang ditetapkan dalam Keputusan pengangkatan PPAT;
- h) Menyampaikan alamat kantor, contoh tanda tangan, contoh paraf, dan cap/stempel jabatannya kepada Kepala Kantor

Wilayah, Bupati/Walikota, Ketua Pengadilan Negeri dan Kepala Kantor Pertanahan yang wilayahnya mencakup area kerja PPAT tersebut dalam waktu 1 (satu) bulan setelah pelantikan;

- i) Menjalankan tugasnya dengan jelas setelah pengambilan sumpah jabatan;
- j) Memasang papan nama dan menggunakan stempel yang bentuk dan ukurannya ditetapkan oleh Kepala Badan;
- k) Sebelum mengikuti ujian PPAT, calon peserta harus menjalani pendidikan dan pelatihan PPAT yang diadakan oleh Badan Pertanahan Nasional dengan kemungkinan bekerjasama dengan organisasi profesi PPAT;
- l) Calon PPAT yang akan diangkat sebagai PPAT harus menjalani pelatihan teknis dalam bidang pertanahan sebelum melaksanakan tugasnya, yang diatur oleh Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia dalam kerjasama dengan organisasi profesi PPAT;
- m) Untuk PPAT yang memiliki jabatan ganda, diwajibkan untuk mengajukan permohonan pengunduran diri kepada Kepala Badan;
- n) PPAT yang telah mengangkat sumpah harus menandatangani surat pernyataan mengenai kesanggupan untuk menjalankan tugas PPAT sesuai dengan keputusan pengangkatannya;
- o) Sebelum mengambil cuti, PPAT diharuskan menutup Buku Daftar Akta dan melaporkan hal tersebut kepada Kepala Kantor Pertanahan setempat, dan selama cuti, yang bersangkutan tidak diwajibkan untuk membuat laporan bulanan;
- p) Sebelum menyusun akta terkait perbuatan hukum, PPAT harus melakukan pemeriksaan kesesuaian atau keabsahan

sertipikat dan catatan lainnya di Kantor Pertanahan setempat dengan menjelaskan maksud serta tujuan yang jelas.

- q) PPAT harus menyusun daftar akta dengan menggunakan satu buku daftar akta untuk semua jenis akta yang dibuat, mencantumkan nomor urut nomor semua akta yang dibuat serta data lain yang berkaitan dengan pembuatan akta tersebut;
- r) Dalam hal PPAT menjalankan cuti, diberhentikan untuk sementara atau berhenti dari jabatannya, maka pada hari terakhir jabatannya, PPAT tersebut harus menutup daftar akta dengan garis merah disertai tanda tangan serta nama jelas, disertai catatan di atas tanda tangan;
- s) Untuk menjaga martabat dan kehormatan profesi PPAT dan/atau PPAT Sementara, perlu dibentuk organisasi dengan menyusul 1 (satu) kode etik profesi PPAT yang harus dipatuhi oleh semua anggotanya secara nasional.

#### **4. Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)**

Akta PPAT memiliki kedudukan dan fungsi yang penting dalam aktivitas sosial yang berhubungan dengan aspek hukum. Keberadaan Akta PPAT menjadi landasan bagi Badan Pertanahan Kabupaten/Kota dalam melakukan proses peralihan, pemindahan, serta pemberian beban atas Hak Atas Tanah dari satu pihak ke pihak lainnya.<sup>46</sup>

Dalam Pasal 2 ayat (1) dari Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 yang mengatur tentang Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 mengenai Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, dinyatakan bahwa tindakan hukum yang dapat dicatat dalam Akta PPAT, terdiri dari:

<sup>46</sup> Salim HS, Teknik Pembuatan Akta PPAT, PT. Raja Grafindo Persada, Depok, 2016, hlm 67

- a) Transaksi Jual Beli;
- b) Transaksi Tukar Menukar;
- c) Hibah;
- d) Pemasukan ke dalam Perusahaan (Inbreeng);
- e) Pembagian Hak Bersama;
- f) Pemberian Hak Guna Bangunan (HGB) atau Hak Pakai atas Tanah Hak Milik;
- g) Pemberian Hak Tanggungan;
- h) Pemberian Kuasa untuk membebaskan Hak Tanggungan.

Sejak penerapan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional (PERKAP BPN) Nomor 8 Tahun 2012 yang merupakan perubahan dari Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997, hal-hal dalam Akta PPAT yang telah di standardisasi oleh Pemerintah Indonesia melalui suatu formular resmi dinyatakan tidak diberlakukan kembali. Pada saat ini, yang menyiapkan dan membuat akta PPAT dilakukan sendiri oleh PPAT. Tujuannya adalah untuk mengatasi kelangkaan blanko akta PPAT yang selama ini menjadi masalah rutin yang dihadapi PPAT dan Masyarakat yang membutuhkan serta menghilangkan beban Negara, Dimana selama ini blanko akta PPAT dibebankan kepada APBN.<sup>47</sup>

Walaupun penyiapan akta PPAT dilakukan PPAT, namun PPAT tetap terikat kepada bentuk dan isi akta PPAT yang telah ditentukan oleh Pemerintah. Tujuannya adalah dalam rangka melindungi Masyarakat dan alat pengawasan yang dilakukan pemerintah terhadap PPAT yang membuat akta PPAT.

Akta PPAT juga mempunyai fungsi yang sangat penting pula dan tentunya menguntungkan bagi para pemegang Akta PPAT tersebut. Fungsi dari Akta PPAT antara lain:

- a) Akta PPAT dapat menjadi alat bukti telah dilakukannya suatu perbuatan hukum;

---

<sup>47</sup> Salim HS, Op.cit.hlm 81

- b) Akta PPAT bisa menjadi landasan yang kuat untuk pendaftaran pemindahan Hak dan Pembebanan hak yang bersangkutan.

## 5. Kode Etik Profesi PPAT

Sebagai seorang pejabat yang memiliki wewenang yang diberikan secara atributif oleh Undang-Undang, dalam melaksanakan tanggung jawab dan wewenangnya, PPAT harus memperhatikan kode etik profesi PPAT yang telah dirumuskan dan disetujui oleh Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (IPPAT). Kode etik PPAT merupakan pedoman moral yang ditetapkan oleh organisasi (IPPAT) berdasarkan Keputusan Kongres dan/atau yang diatur dalam ketentuan perundang-undangan, yang mana pedoman ini berlaku dan mengikat bagi seluruh anggota organisasi PPAT serta bagi semua individu yang menjalankan peran sebagai PPAT, termasuk juga bagi PPAT yang menjabat sebagai pengganti.<sup>48</sup>

Saat ini kode etik PPAT telah diperbaharui Kembali setelah diadakannya kongres PPAT pada tahun 2017 lalu. Kode etik ini terdapat di dalam Lampiran Keputusan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 112/KEP-4.1/IV/2017 yang berlaku sejak 27 April 2017. Dalam kode etik PPAT tersebut, dijelaskan beberapa ketentuan-ketentuan yang harus dilaksanakan oleh PPAT dalam menjalankan tugas dan wewenangnya. Adanya kode etik PPAT ini diharapkan dapat menunjang profesionalisme seorang PPAT dan terciptanya persaingan yang sehat antar PPAT itu sendiri.

<sup>48</sup> Pasal 1 angka 2 Keputusan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor : 112/KEP-4.1/IV/2017

## B. Tinjauan Umum Peralihan Hak Atas Tanah

Dalam ruang lingkup agrarian, tanah adalah bagian dari bumi yang disebut permukaan bumi. Tanah yang dimaksudkan disini tidak mencakup pengaturan tanah dalam seluruh aspeknya, tetapi lebih focus pada satu aspek tertentu yakni tanah dalam konteks yuridis yang dikenal sebagai hak.

Peralihan hak atas tanah mengacu pada berpindahnya kepemilikan hak tanah dari satu pihak yang bertindak sebagai pemberi hak kepada pihak lain yang berperan sebagai penerima hak. Proses peralihan hak atas tanah dapat terjadi karena dua alasan, yaitu akibat peristiwa hukum dan Tindakan hukum. Peralihan hak atas tanah yang berlandaskan peristiwa hukum terjadi secara otomatis. Sementara itu, peralihan hak atas tanah yang disebabkan oleh Tindakan hukum merupakan hasil dari Tindakan sengaja pihak pemilik hak tanah untuk mengalihkan hak tersebut kepada orang lain.

Dasar hukum ketentuan hak atas tanah diatur di dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA, yaitu, “Atas dasar hak menguasai dari negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum.”

Hak yang berkaitan dengan permukaan bumi, atau hak atas tanah, bersumber dari hak menguasai negara atas tanah. Tanah dapat diberikan kepada individu, baik warga negara Indonesia maupun orang asing yang berada di Indonesia, kelompok orang secara kolektif, serta badan hukum yang dibentuk menurut peraturan Indonesia dan beroperasi di Indonesia atau badan hukum asing yang memiliki perwakilan di Indonesia, baik itu badan hukum swasta maupun badan hukum publik.<sup>49</sup>

Hak-hak atas tanah yang disebutkan dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA dijelaskan lebih lanjut dalam Pasal 16 ayat (1) UUPA, yang mencakup:

<sup>49</sup> Urip Santoso, Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah, (Jakarta: Kencana, 2010), hal 48

- a. Hak Milik;
- b. Hak Guna Usaha;
- c. Hak Guna Bangunan;
- d. Hak Pakai;
- e. Hak Sewa;
- f. Hak membuka tanah;
- g. Hak memungut hasil hutan;
- h. Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam daftar tersebut yang akan diatur dengan undang-undang, beserta hak-hak sementara yang dinyatakan dalam Pasal 53.<sup>50</sup>

Undang-Undang Pokok Agraria mengatur peralihan Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Baangunan, dan Hak Pakai atas tanah, yakni:

- a. Pasal 20 ayat (1) UUPA  
Hak Milik bisa berpindah dan dialihkan kepada orang lain.
- b. Pasal 28 ayat (3) UUPA  
Hak Guna Usaha dapat berpindah dan dialihkan kepada orang lain.
- c. Pasal 35 ayat (3) UUPA  
Hak Guna Bangunan dapat berpindah dan dialihkan kepada pihak lain.
- d. Pasal 43 UUPA
  - (1) Selama berkaitan dengan tanah yang dikuasai langsung oleh negara, maka Hak Pakai hanya bisa dialihkan kepada pihak lain dengan izin dari pejabat yang berwenang.
  - (2) Hak Pakai atas tanah milik hanya dapat dipindahkan kepada pihak lain, jika hal itu diperkenankan dalam perjanjian terkait.<sup>51</sup>

<sup>50</sup> UUPA No. 5 Tahun 1960 tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 16 Ayat (1)

<sup>51</sup> Urip Santoso, Op., cit, hal. 295-296

Dari pasal-pasal yang mengatur tentang Peralihan Hak-hak Atas Tanah tersebut, yaitu: (Pasal 20 ayat (1), 28 ayat (3), 35 ayat (3), dan 43). Hak Milik adalah hak yang paling kuat dan paling terpenuhi dibanding hak-hak yang lainnya, karena Hak Milik ini tidak memiliki batas waktu dan tidak dapat di ganggu gugat. Sementara itu, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai adalah hak yang hanya memungkinkan untuk menguasai dan memanfaatkan tanah tersebut atau apapun yang ada di atasnya sesuai jangka waktu yang telah ditetapkan.

Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 mendefinisikan ketentuan mengenai peralihan Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah, yaitu:

- a. Pasal 16 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996
  - (1) Hak Guna Usaha dapat dipindahkan dan diserahkan kepada pihak lain.
  - (2) Peralihan Hak Guna Usaha terjadi dengan cara:
    - a. Transaksi jual beli;
    - b. Tukar menukar;
    - c. Investasi dalam bentuk modal;
    - d. Hibah;
    - e. Warisan.
  - (3) Peralihan Hak Guna Usaha seperti yang dijelaskan pada Ayat (2) perlu dicatat di kantor pertanahan;
  - (4) Peralihan Hak Guna Usaha yang berasal dari jual beli, kecuali bila dilakukan melalui Lelang, tukar menukar, investasi, dan hibah, harus dilakukan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah;
  - (5) Transaksi jual beli melalui lelang dibuktikan dengan Berita Acara Lelang;

(6) Peralihan Hak Guna Usaha yang didasarkan pada pewarisan harus dibuktikan dengan surat wasiat atau dokumen keterangan waris dikeluarkan oleh lembaga yang berwenang.

b. Pasal 34 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 pihak lain.

(1) Hak Guna Bangunan juga dapat dipindahkan dan diserahkan kepada pihak lain.

(2) Peralihan Hak Guna Bangunan terjadi dengan cara:

- a. Jual beli;
- b. Tukar menukar;
- c. Investasi dalam modal;
- d. Pemberian hibah;
- e. Warisan.

(3) Peralihan Hak Guna Bangunan yang dinyatakan dalam Ayat (1) harus didaftarkan di kantor pertanahan.

(4) Peralihan Hak Guna Bangunan akibat transaksi jual beli, kecuali melalui lelang, tukar menukar, investasi, dan hibah, harus menggunakan akta yang disusun oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah.

(5) Jual beli yang dilakukan lewat pelelangan akan dibuktikan dengan Berita Acara Lelang.

(6) Peralihan Hak Guna Bangunan hasil warisan harus didukung oleh surat wasiat atau surat keterangan waris dibuat oleh instansi yang berwenang.

(7) Peralihan Hak Guna Bangunan yang berada di atas tanah Hak Pengelolaan harus disertai persetujuan tertulis dari Pemegang Hak Pengelolaan.<sup>52</sup>

---

<sup>52</sup> Ibid, Pasal 34

(8) Peralihan Hak Guna Bangunan yang berada di atas tanah Hak Milik harus memperoleh persetujuan tertulis dari pemegang Hak Milik terkait.

c. Pasal 54 Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996

(1) Hak pakai yang diberikan atas tanah milik negara untuk jangka waktu tertentu dan Hak Pakai atas tanah Hak Pengelolaan dapat pindah dan diserahkan kepada pihak lain.

(2) Hak pakai atas tanah milik pribadi hanya dapat dipindahkan jika hal tersebut diatur dalam perjanjian mengenai pemberian Hak Pakai atas tanah milik yang bersangkutan.

(3) Peralihan Hak Pakai terjadi dengan cara:

- a. Jual beli;
- b. Tukar menukar;
- c. Investasi dalam modal;
- d. Hibah;
- e. Warisan.

(4) Peralihan Hak Pakai yang disebutkan dalam Ayat (1) wajib didaftarkan di kantor peertanahan.

(5) Peralihan Hak Pakai karena jual beli kecuali melalui Lelang, tukar menukar, penyertaan dalam modal, dan hibah dilakukan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah.

(6) Transaksi jual beli melalui lelangan dibuktikan dengan Berita Acara Lelang.

(7) Peralihan Hak Pakai karena warisan harus dibuktikan dengan wasiat atau surat keterangan waris dibuat oleh instansi yang berwenang

(8) Peralihan Hak Pakai Atas Tanah negara harus dilakukan dengan izin dari pejabat yang berwenang.

(9) Peralihan Hak Pakai atas tanah Hak Milik harus dengan persetujuan tertulis dari Pemegang Hak Pengelolaan

(10) Peralihan Hak Pakai atas tanah Hak Milik harus dengan persetujuan tertulis dari pemegang Hak Milik yang bersangkutan.<sup>53</sup>

Ada 2 (dua) bentuk peralihan hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dapat dijelaskan sebagai berikut:

a. Beralih

Peralihan hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun terjadi Ketika hak tersebut berpindah dari pemegang kepada pihak lain akibat kematian pemegang hak atau melalui proses pewarisan.

Peralihan hak atas tanah ini berlaku berdasarkan hukum, Dimana setelah pemegang hak meninggal, ahli waris akan menerima hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun tersebut. Beralih merujuk kepada perpindahan hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dari satu individu ke individu lain, yang diakibatkan oleh kematian pemegang hak atau melalui pewarisan, sebagai ahli waris mendapatkan hak tersebut.

b. Dialihkan/Pemindahan hak

Peralihan hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dari seorang pemegang (subjek) kepada pihak lain yang terjadi akibat Tindakan hukum yang secara sengaja dilakukan dengan tujuan agar pihak lain memperoleh hak tersebut.

Tindakan hukum ini dapat berupa transaksi jual beli, tukar menukar, hibah, penyertaan dalam modal perusahaan, pemberian melalui wasiat, atau lelang.

Dalam konteks dialihkan/pemindahan hak, pihak yang mengalihkan/memindahkan hak harus mempunyai hak dan kewenangan untuk melakukannya, sementara bagi pihak penerima hak

<sup>53</sup> Ibid, Pasal 54

harus memenuhi kriteria sebagai pemegang Hak Atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.<sup>54</sup>

Macam-macam hak atas tanah tercantum dalam Pasal 16 dan Pasal 53 UUPA, yang dikelompokkan menjadi tiga kategori, yaitu:

- a. Hak atas tanah yang bersifat permanen atau tetap, yaitu hak atas tanah ini akan tetap ada selama UUPA masih berlaku atau belum dicabut oleh undang-undang yang baru;  
Jenis-jenis hak ini meliputi Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Membuka Tanah, Hak Sewa untuk Bangunan, dan Hak Memungut Hasil Hutan.

- b. Hak atas tanah yang akan ditetapkan melalui undang-undang, Yaitu hak atas tanah yang akan muncul di masa depan, yang akan ditentukan melalui undang-undang, jenis hak tanah ini belum ada saat ini;

- c. Hak atas tanah yang bersifat sementara, yakni hak atas tanah ini sementara dan dalam waktu singkat akan dicabut karena mengandung unsur pemerasan, memiliki karakter feodal, dan bertentangan dengan jiwa UUPA.

Berbagai hak atas tanah ini mencakup Hak Gadai (Gadai Tanah), Hak Usaha Bagi Hasil (Perjanjian Bagi Hasil), Hak Menumpang, dan Hak Sewa Tanah Pertanian.<sup>55</sup>

Hak-hak atas tanah tersebut tidak hanya sesuai dengan UUPA, tetapi juga selaras dengan sistematika Hukum Adat, karena salah satu sumber dari Hukum Tanah adalah Hukum Adat.

Sesuai dengan Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 mengenai Pendaftaran Tanah, peralihan hak atas tanah bisa dihapus karena hal-hal berikut ini:

- a. Berakhirnya periode yang ditentukan dalam sertifikat haknya menyebabkan hak tersebut menjadi tidak berlaku;

<sup>54</sup> Urip Santoso, Op., cit, hal. 301-302

<sup>55</sup> Urip Santoso, op.cit., h. 90.

- b. Dibatalkan oleh pihak berwenang akibat pemegang hak tersebut gagal memenuhi kewajiban tertentu atau melanggar larangan, serta tidak memenuhi syarat-syarat yang tercantum dalam kesepakatan dan Keputusan pengadilan;
- c. Jika pemegang hak tidak memenuhi kriteria atau gagal melaksanakan kewajiban dalam setahun setelah pemindahan hak atas tanah, maka hak tersebut akan hapus secara otomatis;
- d. Dilepaskan atau diserahkan dengan cara sukarela oleh pemilik hak;
- e. Pencabutan haknya;
- f. Tanah yang bersangkutan hilang, baik akibat proses alami ataupun bencana alam;
- g. Tanah tersebut ditinggalkan<sup>56</sup>

Dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 dinyatakan bahwa, pemindahan hak atas tanah dan hak milik dari satuan rumah susun melalui cara jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam Perusahaan serta tindakan hukum lain yang berkaitan dengan pemindahan hak, kecuali pemindahan hak melalui lelang, hanya dapat dicatat jika disertai akta yang disusun oleh PPAT yang berwenang sesuai dengan peraturan yang berlaku. Berikut adalah penjelasan mengenai peralihan hak atas tanah:

#### 1. Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Pewarisan

Warisan merupakan proses pemindahan hak milik atas suatu objek dari orang yang telah meninggal kepada individu yang ditunjuk atau ditetapkan oleh Pengadilan sebagai ahli waris. Dalam Pasal 20 PP Nomor 10 Tahun 1961 disebutkan bahwa jika pemilik hak atas tanah meninggal, penerima tanah warisan harus meminta pendaftaran peralihan hak dalam waktu enam bulan setelah kematian. Setelah berlakunya PP No. 24 Tahun 1997, kewajiban untuk mendaftarkan peralihan hak

<sup>56</sup> Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997

milik tanah akibat warisan telah diatur dalam Pasal 36 PP Nomor 24 Tahun 1997.

Pada Pasal 36 PP No. 24 Tahun 1997 disebutkan bahwa:

- a. Pemeliharaan data pendaftaran tanah dilakukan apabila terdapat perubahan pada data fisik atau data yuridis objek pendaftaran tanah yang telah terdaftar.
- b. Pemegang hak terkait wajib mendaftarkan perubahan kepada Kantor Pertanahan.

Pendaftaran peralihan hak diperlukan untuk memberikan perlindungan hukum kepada ahli waris dan sebagai bukti dalam administrasi pendaftaran tanah, supaya data yang disimpan dan ditampilkan selalu mencerminkan kondisi yang sebenarnya.

UUPA dan PP No. 24 Tahun 1997 menggarisbawahi 2 (dua) kewajiban utama, yaitu:

- a. Kewajiban pemerintah untuk mendaftarkan tanah sesuai Pasal 19 ayat (2) UUPA yang meliputi:
  1. Pengukuran, pemetaan dan pencatatan;
  2. Pendaftaran hak atas tanah dan pemindahan haknya;
  3. Pembuatan surat bukti hak yang berfungsi sebagai alat bukti yang sah.
- b. Kewajiban bagi pemilik hak atas tanah untuk mendaftarkan haknya, termasuk juga peralihan hak atas tanah yang dimiliki. Pemindahan hak atas tanah yang wajib didaftarkan antara lain berupa hak milik, hak guna usaha, dan hak guna bangunan.

Berdasarkan penjelasan tersebut, setiap kali ada perubahan data, baik terkait haknya maupun tanahnya, harus dilaporkan ke Kantor Pertanahan untuk dicatat. Ini menjadi tanggung jawab ahli waris yang akan menjadi pemegang hak atas tanah untuk mendaftarkan peralihan hak atas tanah yang dimilikinya.

## 2. Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli

Pasal 1457 dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mendefinisikan jual beli sebagai sebuah perjanjian di mana satu pihak berkomitmen untuk menyerahkan sebuah barang, sementara pihak lainnya setuju untuk memberikan pembayaran sesuai harga yang telah disepakati.<sup>57</sup>

Perjanjian Jual beli merupakan suatu kesepakatan di mana penjual berkomitmen untuk menyerahkan barang kepada pembeli sebagai milik dan memberikan jaminan kepada pembeli, sedangkan pembeli berkewajiban untuk membayar harga yang telah ditetapkan. Ada tiga unsur utama dalam definisi ini, yaitu kewajiban menyerahkan barang kepada pembeli, pemberian jaminan, dan melaksanakan pembayaran.<sup>58</sup>

Dalam Pasal 26 Ayat (1) dan (2) Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 mengenai Peraturan Dasar Agraria (UUPA) dijelaskan bahwa, transaksi jual beli, penukaran, hibah, pemberian dengan wasiat, atau bentuk pemberian lainnya yang bertujuan untuk memindahkan hak kepemilikan serta pengaturannya harus mengikuti aturan pemerintah. Setiap bentuk transaksi jual beli, penukaran, hibah, serta pemberian dengan wasiat yang dimaksudkan untuk secara langsung atau tidak langsung memindahkan Hak Milik kepada orang asing, seorang warga negara yang memiliki kewarganegaraan ganda, atau badan hukum, akan dianggap batal berdasarkan hukum dan hak atas tanah tersebut akan Kembali kepada negara, dengan catatan bahwa hak pihak lain yang melibatkan tanah tersebut akan tetap berlaku dan semua pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali.<sup>59</sup>

Syarat agar jual beli hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dapat dianggap sah adalah bahwa pihak

<sup>57</sup> Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1457

<sup>58</sup> Salim HS, Hukum Kontrak, (Jakarta: Sinar Grafika, 2010), 48

<sup>59</sup> Urip Santoso, Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah, (Jakarta: Kencana, 2010) hal, 355-356.

penjual memiliki hak dan wewenang untuk menjual tanah atau hak miliknya tersebut. Pembeli juga diwajibkan untuk memenuhi kriteria sebagai pemegang hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang menjadi objek transaksi jual beli.

Penjual memiliki hak dan wewenang untuk melakukan transaksi atas hak tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susunnya.

- a. Yang berhak menjual adalah pihak yang namanya tertera pada sertifikat atau dokumen lain yang relevan;
- b. Seseorang diizinkan untuk menjual tanahnya jika telah mencapai usia dewasa;
- c. Apabila penjualnya masih di bawah umur, maka dia harus diwakili oleh orang yang memiliki hak untuk mengasuhnya.
- d. Jika penjual diwakili oleh pihak lain sebagai penerima kuasa, pihak tersebut harus menunjukkan surat kuasa yang telah disahkan secara notarial;
- e. Dalam hal hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang akan dijual merupakan harta bersama, maka penjual perlu mendapatkan persetujuan sebelumnya dari pasangan hidupnya.

Dalam proses pendaftaran pemindahan hak, transaksi jual beli atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun mesti disertai akta yang disusun oleh atau di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Ketentuan mengenai jual beli harus diverifikasi dengan akta PPAT sesuai dengan yang diatur dalam pasal 37 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yaitu: “Perpindahan hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun melalui transaksi jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam Perusahaan, serta perbuatan hukum perpindahan hak lainnya, kecuali pengalihan hak melalui

Lelang hanya dapat didaftarkan apabila dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.<sup>60</sup>

### 3. Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Hibah

Sesuai dengan Pasal 1666 KUHPdata, hibah merupakan suatu kesepakatan di mana si penghibah, selama masa hidupnya, secara gratis dan tanpa kemungkinan untuk menarik Kembali, menyerahkan suatu barang untuk kepentingan si penerima hibah yang mendapatkan penyerahan tersebut. Secara umum setiap individu atau badan hukum diizinkan untuk menerima atau mmeberikan hibah, kecuali penerima hibah tersebut dianggap tidak memiliki kapasitas hukum oleh peraturan yang berlaku.

Peralihan hak atas tanah akibat hibah tidak otomatis terjadi pada saat penyerahan dilakukan oleh pemberi hibah kepada penerimanya. Menurut Pasal 37 PP No. 24 Tahun 1997, peralihan hak atas tanah harus dibuktikan dengan akta yang disusun oleh PPAT yang berwenang sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Dalam Pasal 1684 KUHPdata dinyatakan bahwa penghibahan yang diberikan kepada seorang Perempuan yang bersuami, barang yang dihibahkan tersebut tidak dapat diterima. Pada Pasal 2685 KUHPdata ditetapkan bahwa penghibahan kepada orang-orang yang belum dewasa yang masih berada dibawah kekuasaan orang tua, barang yang dihibahkan tersebut harus diterima oleh orang tua yang menguasai penerima hibah tersebut. Sama halnya dengan penghibahan kepada orang-orang di bawah perwalian dan pengampuan, barang yang dihibahkan

---

<sup>60</sup> Ibid, hal. 367-369

tersebut harus diterima oleh wali atau pengampu dengan diberi kuasa oleh Pengadilan Negeri.

Menurut Pasal 1672 KUHPerdara, pemberi hibah berhak mengambil Kembali barang yang telah dihibahkan apabila penerima hibah dan keturunan-keturunannya meninggal lebih dulu daripada si pemberi hibah, dengan ketentuan telah dibuatnya perjanjiannya yang disepakati oleh kedua belah pihak.

#### 4. Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Lelang

Lelang merupakan suatu transaksi penjualan barang secara terbuka yang dilakukan dengan menyampaikan tawaran harga baik secara lisan maupun tulisan melalui pengumpulan minat dari calon pembeli. Berdasarkan karakteristiknya Lelang diklasifikasikan menjadi 2 (dua) kategori, yaitu:

- a. Lelang eksekutorial, yang merupakan Lelang yang berlangsung sebagai hasil dari Keputusan pengadilan yang berhubungan dengan hak jaminan, penyitaan pajak yang dilakukan oleh Kejaksaan atau penyidik, serta penyitaan yang dilaksanakan oleh Panitia Urusan Piutang Negara.
- b. Lelang non-eksekutorial yaitu Lelang terhadap barang yang dikuasai atau dimiliki oleh instansi pemerintah pusat maupun daerah, Badan Usaha Milik Negara (BUMN) atau Badan Usaha Milik Daerah (BUMD), dan lelang terhadap hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang dimiliki atau dikuasai oleh perseorangan atau badan hukum<sup>61</sup>

<sup>61</sup> Diakses melalui <https://pdb-lawfirm.id/jenis-jenis-peralihan> pada tanggal 30 Juli 2025, pukul 21.30 WIB.

## C. Tinjauan Umum Tentang Pajak

### 1. Pengertian Pajak

Hukum pajak memuat unsur-unsur hukum tata negara dan hukum pidana. Dalam lapangan lain dari hukum administratif, unsur-unsur tadi tidak begitu nampak seperti dalam hukum pajak ini, ditambah dengan luasnya ruang lingkup karena eratnya hubungan dengan hukum ekonomi yang mana pajak sebagai salah satu sumber keuangan utama dari tiap-tiap negara, kini dalam beberapa negara hukum pajak telah menjelma menjadi cabang ilmu pengetahuan yang berdiri tersendiri. Pengertian hukum pajak dapat memberi petunjuk bagi penegak hukum pajak dalam menggunakan wewenang dan kewajibannya untuk menegakkan hukum pajak. Sebaliknya, dapat dijadikan pedoman bagi Wajib Pajak dalam melaksanakan kewajiban dan menggunakan hak dalam rangka memperoleh perlindungan hukum sebagai konsekuensi dari penegakan hukum pajak.

Berdasarkan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 2007 Tentang Perubahan Ketiga Atas Undang-Undang Nomor 6 Tahun 1983 Tentang Ketentuan Umum Dan Tata Cara Perpajakan Pasal 1 angka (1):

“Pajak adalah kontribusi wajib pajak kepada negara yang terutang oleh orang pribadi atau badan yang bersifat memaksa berdasarkan Undang-Undang, dengan tidak mendapatkan imbalan secara langsung dan digunakan untuk keperluan negara bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.”

Rochmat Soemitro menjelaskan bahwa pajak dapat didefinisikan sebagai kontribusi warga negara kepada anggaran negara yang berdasarkan pada peraturan perundang-undangan yang berlaku dan bersifat memaksa, tanpa adanya imbalan langsung yang dapat diidentifikasi, yang kemudian dialokasikan untuk menutupi

pengeluaran publik.<sup>62</sup> Penjelasan mengenai sifat pemaksaan berarti bahwa jika kewajiban pajak tidak dilunasi, kewajiban tersebut dapat ditagih dengan cara bersifat koersif, seperti melalui surat paksa atau sita, serta dapat melibatkan penahanan, meskipun untuk pembayaran pajak tersebut tidak ada imbalan tertentu yang dapat dijelaskan.

Konsep ini berbeda dengan retribusi, dimana imbalan yang diterima dapat dirasakan secara langsung atau dijelaskan dengan jelas oleh mereka yang membayar retribusi.<sup>63</sup>

Sedangkan pengertian pajak yang dikemukakan menurut para ahli antara lain, menurut Prof. Dr. P.J.A. Adriani:

Pajak merupakan kontribusi masyarakat kepada pemerintah (yang dapat ditegakkan) yang wajib dibayarkan oleh individu sesuai dengan ketentuan umum (undang-undang) tanpa mendapatkan imbalan yang langsung terlihat dan fungsinya adalah untuk membiayai pengeluaran umum yang berkaitan dengan tugas negara dalam menjalankan pemerintahan.<sup>64</sup>

Berdasarkan pendapat Soemarso, pajak dijelaskan sebagai manifestasi dari tanggung jawab negara dan partisipasi warga dalam memenuhi kebutuhan pendanaan pemerintah dan Pembangunan nasional untuk mencapai keadilan sosial serta kesejahteraan yang merata, baik dalam aspek materi maupun spiritual.<sup>65</sup>

Berdasarkan definisi yang telah disebutkan sebelumnya, ada beberapa tanda atau ciri khas dari pajak, yaitu:

- a. Pemungutan pajak dilakukan berdasarkan hukum atau peraturan yang ditetapkan;
- b. Tidak terdapat imbalan secara langsung untuk setiap pembayaran pajak yang dilakukan;

<sup>62</sup> Rochmat Soemitro, Asas dan Dasar Perpajakan, Rafika Aditama, Bandung, 2011, hlm. 1

<sup>63</sup> Ida Zuraida dan L.Y. Hari Sih Advianto, Penagihan Pajak: Pajak Pusat dan Pajak Daerah, Ghalia Indonesia, Bogor, 2011, hlm. 3

<sup>64</sup> Adriani, penagihan pajak : pajak pusat dan pajak daerah, Ghalia Indonesia, Bogor, 2011, hlm 34

<sup>65</sup> S.R, Soemarso, Perpajakan Pendekatan Komprehensif, Salemba Empat, Jakarta, 2007, hlm. 3

- c. Pajak dipungut oleh negara, baik oleh pemerintah pusat maupun pemerintah daerah.

Pendapatan yang berasal dari pajak digunakan untuk menutupi biaya-biaya pemerintah, termasuk pengeluaran rutin serta biaya Pembangunan, dan jika ada surplus, sisa dana tersebut dialokasikan untuk investasi publik.

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

Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) adalah pajak yang diaplikasikan pada perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan, dengan hasil pengumpulan pajaknya dialokasikan untuk pajak daerah. Sejak tahun 1997 ketika Undang-Undang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan pertama kali diterapkan, yang merupakan Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang hal tersebut, kewenangan pemungutan pajak terkait Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) berada di tangan pajak pusat. Namun, setelah reformasi, khususnya setelah terbitnya Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 yang mengubah Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 mengenai Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, serta disahkannya Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 terkait Pajak daerah dan Retribusi daerah, kewenangan pemungutan pajak dari Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan beralih kepada Pemerintah daerah.

Perolehan hak atas lahan dan/atau bangunan merupakan suatu tindakan atau peristiwa hukum yang mengakibatkan individu atau lembaga mendapatkan hak atas lahan dan/atau bangunan. Hak atas lahan dan/atau Bangunan mencakup hak terhadap lahan, termasuk pengelolaan serta bangunan yang terdapat di atasnya, sesuai dengan yang diatur dalam undang-undang mengenai tanah dan bangunan. Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) adalah kewajiban pajak yang harus dibayarkan oleh pihak yang memperoleh

ha katas tanah dan bangunan agar akta peralihan hak seperti jual beli, hibah, tukar menukar, atau risalah Lelang, serta surat Keputusan pemberian ha katas tanah dapat disusun danditandatangani oleh pejabat berwenang. BPHTB dikenakan hanya satu kali dan bersifat insidentil jika terdapat transaksi perolehan hak atas tanah dan bangunan yang memenuhi syarat sebagai objek BPHTB.

1. Objek Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)

Berdasarkan Pasal 44 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 objek pajak dari BPHTB adalah sebagai berikut:

a. Pemindahan karena:

- 1) Jual beli;
- 2) Tukar menukar;
- 3) Hibah;
- 4) Hibah Wasiat;
- 5) Waris;
- 6) Pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan;
- 7) Penunjukan pembeli dalam Lelang;
- 8) Pemisahan dalam Perseroan atau badan hukum lain;
- 9) Pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap;
- 10) Hadiah;
- 11) Penggabungan ushaa;
- 12) Peleburan usaha;
- 13) Pemekaran usaha.

b. Pemberian hak baru karena:

- 1) Kelanjutan pelepasan hak; atau
- 2) Di luar pelepasan hak.

c. Hak atas Tanah dan/atau Bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:

- 1) Hak milik;
- 2) Hak guna usaha;

- 3) Hak guna bangunan;
  - 4) Hak pakai;
  - 5) Hak milik atas satuan rumah susun; dan
  - 6) Hak pengelolaan.
- d. Berikut yang dikecualikan dari objek BPHTB adalah Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan:
- 1) Untuk kantor Pemerintah, Pemerintahan Daerah, penyelenggara negara dan lembaga negara lainnya yang dicatat sebagai barang milik negara atau barang milik Daerah;
  - 2) Oleh negara untuk penyelenggaraan pemerintahan dan/atau untuk pelaksanaan pembangunan guna kepentingan umum;
  - 3) Untuk badan atau perwakilan lembaga internasional dengan syarat tidak menjalankan usaha atau melakukan kegiatan lain di luar fungsi dan tugas badan atau perwakilan lembaga tersebut yang diatur dengan Peraturan Menteri;
  - 4) Untuk perwakilan diplomatic dan konsulat berdasarkan asas perlakuan timbal balik;
  - 5) Oleh orang pribadi atau Badan karena konversi hak atau karena perbuatan hukum lain dengan tidak adanya perubahan nama;
  - 6) Oleh orang pribadi atau Badan karena wakaf;
  - 7) Oleh orang pribadi atau badan yang digunakan untuk kepentingan ibadah; dan
  - 8) Untuk masyarakat berpenghasilan rendah sesuai dengan ketentuan peraturanperundang-undangan.<sup>66</sup>

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

Berdasarkan Pasal 45 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 objek pajak dari BPHTB adalah sebagai berikut:

<sup>66</sup> Pasal 44 Nomor 1 Undang-Undang Tahun 2022, diakses melalui <https://peraturan.bpk.go.id/Details/195696/uu-no-> pada hari Senin tanggal 14 April 2025, pukul 20.30 WIB.

- a. Subjek Pajak BPHTB adalah orang pribadi atau Badan yang memperoleh Hak atas Tanah dan/atau Bangunan
- b. Wajib Pajak BPHTB adalah orang pribadi atau Badan yang memperoleh Hak atas Tanah dan/atau Bangunan.<sup>67</sup>

#### **D. Tinjauan Umum tentang Akibat Hukum**

Akibat hukum merupakan konsekuensi yang dihasilkan oleh hukum terkait dengan peristiwa hukum atau Tindakan entitas hukum. Dalam Kamus Bahasa Indonesia, arti dari kata akibat mencakup sesuatu yang dihasilkan atau akhir dari suatu peristiwa, kondisi, atau situasi yang terjadi sebelumnya.

Menurut Jazim Hamidi, istilah dampak hukum atau akibat hukum merujuk pada konsekuensi atau hasil hukum yang muncul secara langsung, signifikan, atau jelas. Dalam bidang hukum, terdapat tidak kategori akibat hukum, yaitu sebagai berikut:

- a. Akibat hukum yang muncul, berubah, atau menghilangnya kondisi hukum tertentu;
- b. Akibat hukum yang menyebabkan lahirnya, perubahan, atau penghapusan hubungan hukum tertentu;
- c. Akibat hukum berupa sanksi, yang tidak diinginkan oleh subjek hukum (tindakan melawan hukum).

Akibat hukum berawal dari adanya hubungan hukum, peristiwa hukum, dan objek hukum. Menurut Soedjono Dirdjosisworo, dalam buku Pengantar Ilmu Hukum, akibat muncul sebagai hasil dari hubungan hukum, dimana dalam hubungan tersebut terdapat hak dan kewajiban. Peristiwa atau insiden yang dapat menyebabkan akibat hukum di antara pihak-pihak yang memiliki hubungan hukum terdapat dalam berbagai aspek hukum, baik itu hukum public maupun privat.<sup>68</sup>

Sathipo Rahardjo mengemukakan bahwa peristiwa hukum itu gunanya untuk menggerakkan hukum, hukum memberikan kualifikasi terhadap

<sup>67</sup> Ibid, Pasal 45

<sup>68</sup> Ibid hlm. 130

hubungan-hubungan tertentu maka disebut hubungan hukum.<sup>69</sup> Peraturan hukum contohnya, karena ada peraturan hukum dan yang menggerakkannya disebut peristiwa hukum dan rumusan tingkah laku yang ada dalam peraturan hukum harus benar-benar terjadi sehingga menimbulkan akibat hukum.<sup>70</sup> Agar timbul suatu akibat hukum Satjipto rahardjo, merumuskan bahwa ada 2 tahap yaitu adanya syarat tertentu berupa terjadinya suatu peristiwa dalam kenyataan yang memenuhi rumusan dalam peraturan hukum yang disebut sebagai dasar hukum dan disarankan untuk membedakan antara dasar hukum dan dasar peraturan yaitu dengan menunjuk pada peraturan hukum yang dipakai sebagai kerangka acuannya.<sup>71</sup>

#### **E. Prespektif Islam Tentang Akta Otentik dan Peralihan Hak Atas Tanah**

Dalam Islam, kepemilikan tanah oleh seseorang dalam konteks individual dalam relasi social secara yuridis diakui. Pemilik tanah mempunyai kewenangan untuk menggunakan (*rasarru*) sesuai dengan keinginannya. Kewenangan manusia atas kepemilikan harta (*property right*) dalam kaidah hukum Islam dilindungi dalam bingkai *hifzu al-mal* sebagai salah satu prinsip *al-kulliyat alkhamis*. Tanah, disamping sebagai instrument ekonomis, juga mempunyai kandungan sosial humanistik. Oleh karena itu, Islam melarang praktek monopoli aser/harta. Dengan demikian, pemilikan harta oleh seseorang haruslah disertai dengan pertanggungjawaban secara moral dan sosial.

Kepemilikan seseorang atas tanah sebagaimana kepemilikan atas harta benda yang lainnya dalam konteks yuridis maupun etika sosial haruslah dipandang sebagai kepemilikan yang di dalamnya juga harus mempertimbangkan aspek-aspek yang bersifat sosial. Kebebasan seseorang hak propertinya hakikatnya juga dibatasi oleh hak-hak orang

<sup>69</sup> Satjipto Rahardjo, Ilmu Hukum, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2006, hlm.40

<sup>70</sup> Ibid, hlm. 35-36

<sup>71</sup> Ibid, hlm. 37

lain baik secara individu maupun kelompok. Dalam konteks ini telah diatur dalam hadist Nabi tentang fungsi-fungsi sosial yang melekat pada hak milik atas tanah dihubungkan dengan kepentingan-kepentingan orang lain dan *public sphere* (ruang publik).<sup>72</sup>

Dalam kaitan dengan konsep kepemilikan atas tanah di atas, para ulama membagi jenis hak milik menjadi tiga. Pertama, hak milik individu (*al-milkiyah al-khassah*) yaitu hak yang dimiliki oleh individu untuk menggunakan hak miliknya secara otonom. Kedua, hak milik kolektif (*al-milkiyyah al-‘ammah*) yaitu hak kepemilikan yang dimiliki oleh Masyarakat secara Bersama-sama atas harta tertentu. Ketiga, hak milik negara (*al-milkiyah al-daulah*) yaitu hak yang dimiliki oleh negara sebagai lembaga yang diberi ihsan oleh Tuhan melalui rakyat untuk mengelola seluruh asset untuk kepentingan bersama. Ketiga kategori hak kepemilikan tersebut dalam konteks relasi sosialnya dimungkinkan akan terjadinya persinggungan karena perbedaan kepentingan.

Berpijak pada sebuah hadist Nabi Muhammad SAW:

وَالنَّارِ وَالْمَاءِ الْكَلَا فِي ثَلَاثٍ فِي شُرَكَاءَ لِمُسْلِمُونَ

Yang artinya: “manusia itu Bersama-sama memiliki tiga macam barang, yakni: air, rumput atau tanah dan api, ini disampaikan oleh *masjufuh zuhdi*. Apabila ketentuan dalam hadist Nabi Muhammad SAW tersebut dibandingkan dengan ketentuan dalam Undang-Undang Dasar 1945 terdapat kesamaannya. Ketentuan yang demikian terdapat dalam Pasal 33 ayat (2) dan ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945. Dalam ketentuan Pasal 33 ayat (2) Undang-Undang Dasar 1945 ditetapkan, bahwa cabang-cabang produksi yang penting bagi negara dan yang menguasai hajat hidup orang banyak dikuasai oleh negara. Selanjutnya Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 menetapkan, bahwa bumi dan air dan kekayaan alam

<sup>72</sup> Ridwan, R. (2013). Hak Milik atas Tanah dalam Perspektif Hukum Islam dan Hukum Pertanahan Indonesia. *Al-Manahij: Jurnal Kajian Hukum Islam*, 7(2), 257-270.

yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.

Ketentuan ini dijabarkan dalam ketentuan Pasal 6 UUPA yang menetapkan, bahwa semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial. Berdasarkan ketentuan tersebut dikemukakan, bahwa kiranya di dalam menggunakan tanah harus disesuaikan dengan keadaan dan sifatnya daripada haknya, hingga tanah tersebut bermanfaat bagi kesejahteraan dan kebahagiaan yang mempunyainya maupun bermanfaat pula bagi Masyarakat dan negara. Menurut hukum Islam yang dimaksud dengan milik atau hak secara etimologis adalah memiliki sesuatu dan sanggup bertindak secara bebas terhadapnya. Adapun dari segi istilah yang dimaksud dengan milik atau hak.<sup>73</sup>



---

<sup>73</sup> Abraham, R. (2017). Kajian Yuridis Peralihan Hak Milik Atas Tanah Dalam Perspektif Hukum Islam. *Lex Privatum*, 5(1).

### **BAB III**

#### **HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

##### **A. Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Verifikasi Pajak Penjual dan Pembeli atas Peralihan Hak Atas Tanah Jika Nilai Pembayaran Pajak dengan Harga Jual Berbeda**

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dilantik oleh Pemerintah, dengan hal ini tentu ikut andil menjalankan bagian dalam tugas negara. Pengaturan Perundang-undangan memberi kuasa atribusi ke Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) guna melahirkan akta otentik. Kedudukan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dengan ini dituntut untuk dapat pula menciptakan kepastian hukum dalam akta otentiknya tersebut. Kewenangan yang melekat pada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tersebut diatur dalam ketentuan-ketentuan sebagai berikut:

1. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris;
2. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah; dan
3. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah.

Pengaturan hukum diatas pada pokoknya mengatur bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai pejabat umum dilantik oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia diberi wewenang guna melahirkan akta pertanahan. Pihak yang akan membeli tanah berkewajiban untuk memastikan dulu bahwa tanah tersebut tidak termasuk objek

sengketa. Selain itu juga dipastikan bahwa tanah tersebut bukan merupakan agunan kredit yang dijaminan.<sup>74</sup>

Transaksi jual beli tanah merupakan tindakan hukum yang berupa penyerahan hak tanah kepada pihak yang menerima untuk selamanya. Hak atas tanah menurut hukum agraria dibagi 2 (dua) bentuk, yaitu hak tanah yang bersifat primer dan hak tanah yang bersifat sekunder. Hak atas tanah yang bersifat primer mencakup hak kepemilikan, hak guna usaha, hak guna bangunan serta hak pakai, sementara hak atas tanah yang bersifat sekunder mencakup hak jaminan, hak usaha bagi hasil, hak menumpang dan hak untuk menyewa atas tanah pertanahan.

Hal ini mencakup ketentuan-ketentuan yang diperlukan agar perjanjian itu menjadi sah. Berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdara, ketentuan ini merupakan syarat agar suatu perjanjian bisa dianggap berlaku. Dalam KUHPerdara, tidak terdapat penjelasan tentang apa yang dimaksud dengan sebab yang halal, namun Pasal 1337 KUHPerdara mengatur tentang sebab yang dilarang, yaitu sebab yang bertentangan dengan hukum, norma-norma moral, dan ketertiban masyarakat. Dengan memahami Pasal 1337 KUHPerdara melalui pendekatan *a contrario*, dapat disimpulkan bahwa sebab yang halal adalah yang tidak melanggar hukum, norma-norma moral, dan ketertiban masyarakat.

Sejak berlakunya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dengan peraturan pelaksanaannya yakni Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang kini telah diganti dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, maka jual beli tanah haknya hanya boleh dilakukan dengan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah. Pasal 37 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menyebutkan “bahwa peralihan hak atas tanah melalui jual beli hanya

---

<sup>74</sup> Farikha, D. A., & Adhim, N. (2023). Disparitas Penentuan Harga Transaksi Dalam Jual Beli Tanah Dan Pendaftarannya. *UNES Law Review*, 5(4), 1876-1887, diakses pada hari Senin 12 Mei 2025, pukul 21.56 WIB.

dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang menurut ketentuan perundang-undangan”.

Berdasarkan ketentuan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) dan peraturan pelaksanaannya, jual beli tanah yang telah terdaftar (bersertipikat) dilaksanakan melalui tahapan yang bersifat formil dan materiil, dengan tujuan menjamin kepastian hukum bagi para pihak. Adapun prosedurnya dapat diuraikan sebagai berikut:

1. Pengajuan Maksud Transaksi di Hadapan PPAT

Proses ini dimulai dengan hadirnya para pihak, baik penjual maupun pembeli, di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk menyampaikan secara resmi maksud mengadakan perbuatan hukum jual beli tanah.

2. Kewajiban Verifikasi oleh PPAT/Notaris

PPAT atau Notaris yang berwenang wajib melakukan pemeriksaan secara teliti terkait keabsahan para pihak dan objek tanah yang menjadi subjek peralihan hak, yang meliputi:

- a. Verifikasi Kelayakan Penjual

- 1) Penjual harus merupakan pemegang hak sah atas tanah yang diperjualbelikan;
- 2) Dalam hal termasuk harta bersama, suami dan istri wajib hadir dan bertindak sebagai penjual. Apabila salah satu tidak dapat hadir, maka harus ada surat persetujuan tertulis yang sah secara hukum;
- 3) Apabila penjual berada di bawah perwalian atau pengampu, tindakan hukum dilakukan oleh wali atau pengampu yang sah;
- 4) Dalam hal penjual dilakukan melalui kuasa menjual, PPAT wajib memastikan bahwa penerima kuasa memiliki

kewenangan penuh untuk melaksanakan seluruh prestasi dan menerima kontra prestasi dalam transaksi tersebut.

b. Verifikasi Kelayakan Pembeli

- 1) Pembeli harus memenuhi syarat sebagai subjek hukum yang berhak memiliki tanah yang dimaksud;
- 2) Persyaratan ini mencakup status hukum subjek (pembeli) dan ketentuan hukum mengenai objek (jenis hak atas tanah);
- 3) Sesuai UUPA, Hak Milik hanya dapat dimiliki oleh Warga Negara Indonesia tunggal atau badan hukum tertentu yang ditetapkan pemerintah.

c. Pemeriksaan Satus Hukum Objek Tanah

- 1) Tanah yang diperjualbelikan harus bebas dari sengketa dan dapat dipindahtangankan;
- 2) Jenis hak atas tanah yang dapat diperjualbelikan antara lain, Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Bangunan, dan Hak Pakai;
- 3) PPAT wajib memeriksa sertifikat atas tanah, identitas para pihak, dan dokumen pendukung lainnya;
- 4) Apabila transaksi menggunakan kuasa menjual yang dibuat di bawah tangan dan belum bertanggal serta belum ditandatangani, surat kuasa tersebut harus dilegalisasi oleh PPAT selaku notaris, kemudian dilekatkan pada akta jual beli yang bersangkutan.

3. Setelah itu, PPAT melakukan verifikasi keaslian dan status sertifikat melalui pengecekan di Kantor Pertanahan setempat untuk memastikan bahwa sertifikat dimaksud tidak berada dalam status sita, bebas dari sengketa, serta tidak dijadikan jaminan atas suatu utang.
4. Apabila hasil pengecekan menunjukkan bahwa sertifikat tersebut berstatus “bersih” dan seluruh persyaratan telah terpenuhi, maka

PPAT dapat melanjutkan ke tahap pembuatan Akta Jual Beli. Namun, apabila persyaratan belum lengkap, notaris akan terlebih dahulu membuat Akta Pengikat Jual Beli. Pembuatan akta dilakukan dengan dihadiri para pihak yang melakukan perbuatan hukum, serta disaksikan oleh sekurang-kurangnya dua orang saksi yang memenuhi kriteria sebagai saksi dalam perbuatan hukum tersebut. Sebelum penyusunan Akta Jual Beli, PPAT wajib memastikan bahwa penjual telah melunasi pajak yang menjadi kewajibannya, termasuk Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) tahun berjalan, serta pembeli telah melunasi pajak yang menjadi beban kewajibannya.<sup>75</sup>

Peralihan hak atas tanah berdasarkan *ius constitutum* ialah sifatnya nyata dan konkret. Dalam transaksi jual beli tanah, hak yang beralih dari pihak penjual tersebut maka hak atas tanahnya berpindah ke pihak yang membelinya. Akta Jual Beli (AJB) oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) merupakan akta otentik. Bentuk sekaligus formalitas akta otentik tentu diharuskan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Ketentuan tersebut ialah sebagaimana tertuang dalam Pasal 1868 *Burgelijk Wetboek*. Suatu akta termasuk akta otentik ialah dengan memenuhi syarat sebagai berikut:

1. Bentuknya telah ditentukan oleh Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris;
2. Pembuatannya dilakukan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT);
3. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) harus melekat kewenangan wilayah sesuai tempat akta diselenggarakan.<sup>76</sup>

Pembuat Akta Tanah (PPAT) harus melakukan pemeriksaan kelengkapan segala syarat sah, seperti memeriksa kembali dengan cermat sekaligus

<sup>75</sup> Utama Kristian & Priyono Ery Agus, (2023), Tanggung Jawab Notaris Terhadap Akta Perjanjian Jual Beli Yang Tidak Sesuai Dengan Harga Sebenarnya, *Jurnal Hukum Dan Pranata Sosial Islam (AL-MANHAJ)*, Vol. 5, No.1.

teliti terkait data sertifikat hak milik dengan buku tanah yang berada di Kantor Pertanahan Nasional setempat.

Pembuat akta otentik tertentu harus mewujudkan kepastian hukum sebagaimana ketentuan yang ada tanpa bertindak menyimpang. Pembuatan akta otentik dengan ketidakpastian hukum ialah tentu menimbulkan konsekuensi hukum tersendiri terhadap akta tersebut. Konsekuensi hukum tersebut dapat lahir dari sisi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) maupun para pihak yang bertransaksi. Bagi para pihak yang bertransaksi dalam jual beli tanah, tidak adanya kepastian hukum tentu membingungkan bagi mereka sebagai masyarakat awam. Bagi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sendiri tak dapat dipungkiri dengan adanya ketidakpastian hukum akibat kekosongan hukum dalam pengaturannya, hal ini menjadikan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) rentan terhadap godaan materi yang menghampirinya, yang berujung dapat melakukan tindakan menyimpang. Tindakan menyimpang oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tersebut tentu menjadikan akta otentik yang dibuat ialah cacat hukum. Tindakan yang dilakukan tersebut ialah seperti terkait pembuatan harga transaksi jual beli yang tak sesuai harga secara nyata. Akta dalam hal tersebut tentu dapat menimbulkan permasalahan lainnya. Jaminan hukum secara pasti tentu tak bisa didapatkan.<sup>77</sup>

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) melekat tanggung jawab yang berat, karena akta otentik sebagai produk yang dihasilkan ialah sangat melekat konsekuensi secara hukum. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) berkewajiban untuk turut mengamankan pemasukan uang negara terkait pajak, yaitu Pajak Penghasilan (PPh) dan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Pajak Penghasilan dikenakan 2,5% (dua koma lima persen), dari harga transaksi, sedangkan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan dikenakan 5% (lima persen) dari (harga transaksi nilai jual objek tidak kena pajak). Hal tersebut ditemukan bahwa sering

---

<sup>77</sup> Ibid

terjadi ketimpangan yang menimbulkan ketidakpastian hukum atau bahkan dapat merugikan negara.

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dituntut untuk waspada dan lebih berhati-hati, serta bertanggung jawab dalam pembuatan Akta Jual Beli (AJB), terlebih terkait penentuan harga transaksi yang dicantumkan dalam Akta Jual Beli (AJB) tersebut. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dituntut untuk bijaksana dalam memberikan nilai sekaligus menafsirkan harga dengan wajar atas suatu objek jual beli berupa tanah. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) seharusnya terlibat dalam mengatur kesepakatan harga antara pihak yang menjual dengan pihak yang membeli, dengan menyesuaikan biaya Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Berdasarkan ketentuan Pasal 50, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tak bisa disalahkan, karena hanya sebagai pejabat yang memiliki wewenang membuat akta demi kepentingan para pihak dalam transaksi jual beli tanah tersebut.<sup>78</sup>

Mengisi pajak ialah harus sebagaimana ketentuan Pasal 12 Ayat (2) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 2007 tentang Perubahan Ketiga atas Undang-Undang Nomor 6 Tahun 1983 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan. Wajib pajak yang menyebutkan total pajak terhutang, melekat kewajiban untuk melaporkan pajak atas dasar surat pemberitahuan. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sekaligus pegawainya seharusnya dilarang menerima permintaan wajib pajak dalam hal melakukan penghitungan beban hutang pajak, agar meminimalisir tindakan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk melakukan pelanggaran yang berujung merugikan negara berkaitan dengan pemasukan pajak. Pajak Pembuat Akta Tanah (PPAT) dituntut memiliki sikap yang transparan sekaligus jelas dalam mengarahkan pengenaan pajak atas transaksi jual beli tanah, agar tak melahirkan permasalahan bagi para

---

<sup>78</sup> ibid

pihak dalam transaksi tersebut sekaligus dapat mewujudkan kepastian hukum dengan baik.

Akta Jual Beli (AJB) sebagai akta otentik yang dibuat Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah menggambarkan sebagai bukti bahwa telah dilakukan jual beli dari kedua belah pihak yang melakukan perbuatan hukum dengan sifatnya tunai. Selain itu juga sebagai bukti telah beralihnya hak atas tanah dari pihak penjual kepada pembeli yang kemudian dilakukan pendaftaran ke Kantor Badan Pertanahan Nasional setempat guna mendapat sertifikat. Pembuatan Akta Jual Beli (AJB) dengan ini tentu haruslah sesuai ketentuan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintahan Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, dan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah.

Berdasarkan Pasal 24 Ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 21 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) hanya dapat menandatangani Akta Jual Beli (AJB) saat para pihak telah melakukan penyerahan bukti pembayaran pajak bagi pihak yang menjual maupun pihak yang membeli. Selain itu pembuatan Akta Jual Beli (AJB) dilakukan setelah proses cek bersih pada kantor Badan Pertanahan Nasional selesai. Pihak yang menjual dapat melakukan pembayaran Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) melalui Bank atau Kantor Pos. Akta Jual Beli (AJB) tidak akan bisa lahir apabila belum melakukan pembayaran Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) secara lunas.

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dengan ini melekat tugas untuk mewujudkan kepastian hukum terkait dengan wewenangnyanya dalam

membuat Akta Jual Beli (AJB) sebagai akta otentik. Tugas Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) ialah terdapat 2 (dua) fungsi pokok, yaitu sebagai berikut:

1. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) melekat tanggung jawab atas perwujudan kepastian hukum terkait sahnya pengikat hukum;
2. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) memiliki wewenang secara atribusi guna mewujudkan kepastian hukum sekaligus perlindungan hukum terhadap para pihak.

Masyarakat dalam hal ini juga berperan untuk menyampaikan harga transaksi dengan wajar sebagai dasar Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang disampaikan kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) guna pembuatan Akta Jual beli (AJB). Dalam rangka meningkatkan pembangunan demi kemakmuran dan kesejahteraan rakyat, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) seharusnya benar-benar dapat membantu pemerintah melalui penerimaan pajak sebagai sumber penerima negara, yang dalam hal ini kaitannya dengan Pajak Penghasilan (PPh) dan Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) kliennya.

Kendala yang berkaitan dengan para pihak dalam transaksi jual beli atas tanah sebagai wajib pajak ialah cenderung disebabkan karena kurangnya pengetahuan mengenai Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) sekaligus kurang kesadarannya. Masyarakat tak sadar bahwa pajak sejatinya sangatlah penting guna kemajuan pembangunan. Kurangnya ilmu terkait menghitung pajak yang harus dibayar atas peralihan hak ialah seharusnya Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) memberikan arahan dengan baik. Ditambah adanya *self assessment system* dalam pembayaran pajak ialah menjadikan wajib pajak menghitung sekaligus membayar sendiri jumlah Pajak Bea Peralihan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang harus dibayarnya. Hal ini tentu membingungkan masyarakat awam.

Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) adalah salah satu bagian yang sangat penting dalam proses peralihan hak atas tanah dan bangunan di Indonesia, karena Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dilarang untuk menandatangani akta peralihan hak sebelum wajib pajak melunasi Bea Peralihan Hak Atas Tanah dan Bangunan sebagaimana mestinya.

Ketentuan Umum Peraturan Pemerintah Nomor 74 Tahun 2011 Tentang Tata Cara Pelaksanaan Hak dan Pemenuhan Kewajiban Perpajakan pasal 1 ayat 4 menjelaskan pengertian verifikasi adalah serangkaian kegiatan pengujian pemenuhan kewajiban subjektif dan objektif atau penghitungan dan pembayaran pajak, berdasarkan permohonan Wajib Pajak atau berdasarkan data dan informasi perpajakan yang dimiliki atau diperoleh Direktur Jenderal Pajak, dalam rangka menerbitkan Surat Ketetapan Pajak, menerbitkan/menghapus Nomor Pokok Wajib Pajak dan/atau mengukuhkan/mencabut pengukuhan Pengusaha Kena Pajak.<sup>79</sup>

Prosedur pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) meliputi:

1. Prosedur pengurusan Akta Pemindahan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan;
2. Prosedur penelitian Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD);
3. Prosedur pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB);
4. Prosedur pendaftaran Akta Pemindahan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan;
5. Prosedur pelaporan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB);

<sup>79</sup> Peraturan Pemerintah Nomor 74 Tahun 2011 Tentang Tata Cara Pelaksanaan Hak dan Pemenuhan Kewajiban Perpajakan

6. Prosedur penagihan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB);
7. Prosedur pengurangan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).

Berkaitan dengan hal tersebut tentunya Badan Keuangan Daerah (BKUD) Kabupaten Semarang dalam melaksanakan tugas dan kewajibannya harus benar-benar menerapkan sesuai Standar Operasional Pelaksanaan (SOP) yang ditentukan.

Salah satu hal yang menimbulkan permasalahan adalah penggunaan nilai transaksi yang digunakan sebagai dasar perhitungan BPHTB. Ketentuan tentang dasar yang digunakan sebagai dasar perhitungan BPHTB baik yang diatur dalam Undang-Undang BPHTB maupun dalam Undang-Undang PDRD adalah dengan menggunakan nilai transaksi. Nilai transaksi adalah nilai yang merupakan kesepakatan antara penjual dengan pembeli, sehingga kepastian hukum nilai transaksi turut dalam menentukan sah tidaknya jual beli, dalam hal ini apakah benar bahwa nilai transaksi baik yang dicantumkan dalam akta jual beli maupun yang digunakan sebagai dasar perhitungan BPHTB adalah benar-benar sesuai dengan kenyataan yang telah disetujui atau disepakati oleh pihak-pihak yang melakukan transaksi.

Penggunaan nilai transaksi sebagai dasar perhitungan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) kerap menimbulkan permasalahan di lapangan. Hal ini disebabkan karena nilai transaksi yang diajukan oleh wajib pajak sering kali dinilai tidak sesuai oleh petugas pajak. Dalam proses verifikasi atau validasi, tidak jarang petugas meminta penyesuaian nilai transaksi berdasarkan hasil penilaian mereka. Situasi ini dapat dimaklumi, mengingat pada umumnya wajib pajak cenderung menginginkan beban pajak yang serendah mungkin, sehingga nilai yang tercantum dalam akta yang menjadi dasar perhitungan BPHTB tidak sesuai dengan kesepakatan sebenarnya antara para pihak. Sebaliknya, petugas pajak menghendaki agar penerima pajak dapat maksimal.

Penggunaan nilai transaksi yang mengikuti harga pasar biasanya jauh lebih tinggi dibandingkan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) PBB, sehingga penentuan nilai transaksi yang sebenarnya menjadi tantangan tersendiri. Dalam meneliti kebenaran nilai transaksi yang digunakan wajib pajak, petugas Badan Keuangan dan Aset Daerah (BKUD) harus mencari data, keterangan, atau informasi dari berbagai sumber, yang pada praktiknya sulit untuk memperoleh angka pasti dan terjamin kebenarannya. Bahkan, nilai transaksi yang ditetapkan oleh petugas pajak tidak menutup kemungkinan justru tidak mencerminkan keadaan yang sebenarnya. Hal ini menimbulkan permasalahan serius karena tidak adanya kepastian hukum mengenai besaran nilai transaksi.

Pada prinsipnya, penentuan nilai transaksi dalam suatu jual beli sepenuhnya merupakan hasil kesepakatan para pihak, tanpa adanya intervensi atau paksaan dari pihak mana pun. Apabila terjadi pemaksaan atau tindakan yang mengakibatkan nilai transaksi tidak sesuai dengan kesepakatan sebenarnya, maka perjanjian tersebut berpotensi menjadi tidak sah dan batal demi hukum. Baik nilai transaksi yang diajukan oleh wajib pajak dan dicantumkan dalam akta sebagai dasar perhitungan BPHTB, maupun nilai transaksi hasil penilaian petugas pajak dalam proses validasi, pada hakikatnya bersifat relatif dan subyektif. Kondisi ini berpotensi menimbulkan ketidakpastian hukum.

Ketidakpastian tersebut dapat memicu berbagai konsekuensi hukum, seperti pembatalan transaksi, kerugian finansial bagi masyarakat karena membayar pajak lebih tinggi dari seharusnya, serta hambatan administratif akibat proses validasi yang kompleks dan memakan waktu lama. Berdasarkan kondisi tersebut, diperlukan kajian mendalam untuk menetapkan nilai yang tepat dan pasti sebagai dasar penghitungan BPHTB yang wajib dibayarkan oleh masyarakat dalam setiap peralihan hak atas tanah.

Berdasarkan wawancara dengan Notaris PPAT Dr. Dahniarti Hasana, S.H., M.Kn. Notaris PPAT Kabupaten Semarang menurutnya yang menjadi latar belakang permasalahan ini adalah Tidak adanya nilai yang sama antara Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) dengan nilai yang ditentukan dengan Badan Pertanahan

Nasional (BPN), jadi misalnya objek yang sama tetapi Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) atas tanah tersebut dengan Zona Nilai Tanah (ZNT) yang ditentukan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) itu berbeda, jadi misalnya di kecamatan B Zona Nilai Tanahnya Rp. 1.200.000,00/M<sup>2</sup> (Satu Juta Dua Ratus Ribu Rupiah Per Meter Persegi) sedangkan di Badan Keuangan Daerah (BKUD) nilai tanah di Daerah Rp. 1.500.000,00/M<sup>2</sup> (Satu Juta Lima Ratus Ribu Rupiah Per Meter Persegi) dengan adanya perbedaan ini maka otomatis informasi yang diberikan oleh Masyarakat kepada Notaris PPAT harga yang lebih murah.

Maka dari itu jika terjadi perbedaan nilai saat verifikasi pajak, PPAT tidak bertanggung jawab secara materiil terhadap isi dari akta yang dibuat oleh para pihak, PPAT hanya bertanggung jawab secara formil.<sup>80</sup>

Dalam Teori Pertanggungjawaban Hukum dijelaskan dalam Pasal 1365 KUHPerdata menyatakan bahwa seseorang dapat dimintai tanggung jawab jika memenuhi unsur-unsur:

- a. Adanya perbuatan yang melanggar hukum
- b. Adanya hubungan sebab-akibat
- c. Adanya kesalahan atau kelalaian
- d. Adanya kerugian atau akibat hukum<sup>81</sup>

Teori ini dibagi menjadi beberapa bentuk pertanggungjawaban hukum dibedakan menjadi:

- a. Pertanggungjawaban atas dasar kesalahan (*fault liability*)

PPAT bertanggung jawab jika terbukti lalai atau sengaja tidak melakukan verifikasi data yang wajib diperiksa.

- b. Pertanggungjawaban tanpa kesalahan (*strict liability*)

Tidak harus ada kesalahan, namun tanggung jawab tetap muncul karena fungsinya yang strategis dan berdampak luas, misalnya dalam mencegah kerugian negara.

<sup>80</sup> Wawancara dengan Notaris/PPAT Kabupaten Semarang Dr. Dahniarti Hasana, S.H., M.Kn pada tanggal 3 Mei 2025

<sup>81</sup> Pasal 1365 KUHPerdata

c. Pertanggungjawaban berdasarkan risiko (*risk liability*)

PPAT harus menanggung akibat hukum karena profesinya memang berisiko tinggi, misalnya dalam kasus pajak fiktif atau data palsu.

Berdasarkan teori pertanggungjawaban hukum, PPAT dapat dianggap bertanggung jawab apabila tidak mencocokkan data pembayaran pajak dengan harga transaksi yang sebenarnya, mengabaikan ketidakwajaran antara NJOP dan harga transaksi, dan tetap membuat akta meski ada indikasi perbedaan nilai. Jika semua unsur terpenuhi, maka PPAT dapat dikenai pertanggungjawaban, baik secara:

- a. Administratif berupa, pembekuan izin, peringatan, atau pencabutan status PPAT
- b. Perdata berupa gugatan ganti rugi dari pihak yang dirugikan.

Namun, PPAT juga dapat dibebaskan dari tanggung jawab apabila dapat dibuktikan bahwa:

- a. PPAT telah melakukan verifikasi sesuai prosedur
- b. PPAT tidak mengetahui adanya perbedaan nilai
- c. Tidak ada bukti keterlibatan dalam upaya penggelapan.

PPAT tidak selalu memiliki kewenangan atau akses untuk menyelidiki nilai transaksi yang sesungguhnya. Tanggung jawab PPAT harus dilihat dalam kerangka:

- a. Kewajiban hukum yang normatif bukan investigatif
- b. Keterbatasan teknis, seperti adanya akses ke bukti transfer atau perjanjian bawah tangan
- c. Itikad baik, jika PPAT menjalankan tugas sesuai peraturan yang berlaku.

Dengan demikian, pertanggungjawaban PPAT harus proporsional, dengan mempertimbangkan sejauh mana kesalahan atau kelalaiannya serta situasi yang melingkupinya.

**B. Akibat Hukum Pertanggungjawaban Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Verifikasi Pajak Penjual dan Pembeli atas Peralihan Hak Atas Tanah Jika Nilai Jual Pembayaran Pajak dengan Harga Jual Berbeda**

Akta PPAT fungsinya menjadi alat bukti yang terpenting untuk memberikan pembuktian pada suatu tindakan hukum yang mendasari munculnya ikatan ataupun hak itu, didasari dari ketetapan Pasal 1865 KUHPerdara. Pada pasal 1866 KUHPerdara disebutkan juga bahwa alat bukti bisa digunakan pada beberapa perkara perdata yang berupa, yaitu:

- a. Pembuktian tulisan;
- b. Pembuktian dari saksi-saksinya;
- c. Dugaan-dugaan;
- d. Bersumpah;
- e. Mengakui.

Berdasarkan pada fungsinya dari bukti perkara perdata, pembuatan akta autentik di depan PPAT tergolong pada cakupan pembuktian tulisan yang terdapat pada Pasal 1866 KUHPerdara. Menurut KUHPerdara, pembuktian tulisan bisa dibagi menjadi tiga macam, yaitu bukti tulisan yang lain, autentik, serta dibawah tangan. Perbedaan dari ketiga macam bukti tulisan ini, bisa diberikan kesimpulan pada berbagai Pasal KUHPerdara, yakni:

1. Pasal 1874 ayat (1) yang menjelaskan tulisan yang di bawah tangan dikatakan akta-aktanya yang menanda tangani di bawah tangan register, surat-surat, surat urusan rumah tangga serta yang lainnya, pembuatan tulisan yang tidak adanya perantara pejabat umum.
2. Pasal 1869 yang menjelaskannya pembuatan akta di depan Pejabat Umum yang tidak memiliki kewenangan serta bentuknya terjadi kecacatan yang tidak berlakunya menjadi

akta autentik, tetapi sebagai bukti memiliki kekuatan pada akta di bawah tangan bila para pihaknya menanda tangani.

3. Pasal 1867 yang menjelaskannya bukti dari tulisan dilaksanakan melalui tulisan autentik ataupun melalui tulisan di bawah tangan.<sup>82</sup>

PPAT memiliki peran strategis dan kewajiban hukum dalam setiap proses peralihan hak atas tanah, terutama dalam hal:

- Membuat akta
- Memastikan keabsahan dokumen dan syarat formal (termasuk bukti pembayaran pajak)
- Melakukan verifikasi identitas, status tanah dan kewajiban pajak.

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, Pasal 87 menetapkan bahwa dasar pengenaan BPHTB adalah Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP).<sup>83</sup> Untuk transaksi jual beli, NPOP ditentukan berdasarkan harga transaksi yang disepakati para pihak. Dengan demikian, nilai yang digunakan dalam perhitungan BPHTB bergantung pada kesepakatan tersebut, sehingga keakuratan dan kebenaran nilai transaksi sepenuhnya dipengaruhi oleh kejujuran para pihak. Tidak tertutup kemungkinan nilai yang dicantumkan berbeda dari harga sebenarnya, mengingat kecenderungan pihak-pihak untuk menekan beban pajak. Oleh karena itu, diperlukan proses validasi melalui penelitian dan verifikasi yang cermat guna memastikan kebenaran nilai transaksi yang dijadikan dasar perhitungan BPHTB.

Validasi maksudnya adalah penelitian atas Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) BPHTB, yang dilakukan oleh petugas dinas yang berwenang, antara lain untuk meneliti kebenaran atas nilai yang digunakan untuk menghitung pembayaraan BPHTB. Berdasarkan ketentuan Undang-Undang bahwa yang menjadi dasar perhitungan BPHTB adalah nilai

<sup>82</sup> Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

<sup>83</sup> Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah

transaksi. Hambatan yang terjadi pada saat pendaftaran peralihan dikantor pertanahan inilah menimbulkan keluhan Masyarakat yang mengurus peralihan tanah. Karena untuk syarat pendaftaran peralihan harus menunggu validasi yang kadang memakan waktu yang lama, disamping harus melakukan perubahan nilai transaksi dan besarnya pembayaran BPHTB Ketika nilai yang diajukan wajib pajak tidak sesuai menurut perhitungan petugas kantor pajak atau BKUD setempat.

Perbedaan antara nilai transaksi yang disepakati para pihak dan tercantum dalam akta dengan nilai yang digunakan sebagai dasar perhitungan BPHTB berdasarkan hasil penelitian dinas pendapatan menimbulkan ketidakpastian mengenai nilai yang benar. Apabila terdapat ketidaksesuaian dengan nilai transaksi yang sesungguhnya, maka dalam hal terjadi sengketa, kondisi tersebut berpotensi menyebabkan batalnya akta yang telah dibuat.

Menurut salah satu PPAT/Notaris Kabupaten Semarang Ibu Dr. Dahniarti Hasanah, S.H., M.Kn, Ada verifikasi yang menentukan nilai transaksi pajak yaitu Badan Keuangan Daerah (BKUD). Pemerintah Daerah memiliki kewenangan untuk melakukan penelitian, perhitungan, dan penelitian lapangan terkait objek jual beli tersebut. Proses validasi Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) ini dapat mempengaruhi harga transaksi jual beli karena dianggap harga transaksi yang disepakati masih terlalu rendah dari harga pasar. Akan tetapi, pemerintah dalam hal ini tidak memperhatikan harga transaksi yang sebenarnya, dari hal inilah timbul beberapa permasalahan terkait penentuan harga jual beli dikarenakan harga transaksi jual beli tanah tersebut sangat berpengaruh pada besarnya nilai pajak pada Surat Setoran Pajak (SSP) maupun Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang nantinya disetorkan kepada negara melalui pemerintah daerah dan kantor pajak pratama. Tanggung jawab PPAT hanya ditentukan oleh para pihak dan transaksi yang ditentukan oleh BKUD. Menurut

keterangan nya selama ini belum ada akibat hukum yang dilimpahkan kepada PPAT karena sudah sesuai yang dijalankan oleh BKUD tersebut atas persetujuan verifikasi atas jumlah BPHTB tersebut. Instansi yang verifikasi yang mengeluarkan adalah pemerintah dan diterima oleh BPN.

Ketika terbukti adanya perbedaan harga jual beli dengan yang di dalam akta maka akan dikembalikan lagi ke penentu kebijakan yaitu pemungut BPHTB. Dalam hal ini sering terjadi negosiasi antara BKUD dengan Para Pihak serta PPAT untuk mencapai kesepakatan para pihak yang diinginkan sesuai dengan nilai transaksi.

PPAT tidak bisa diminta tanggung jawabnya jika unsur harga yang dicantumkan lebih sedikit itu asalnya tidak dari PPAT itu sendiri, tetapi berasal dari pihaknya sendiri. Namun apabila PPAT tersebut dibuktikan terkait di dalamnya serta benar mencampurinya dan penyuluhan hukum tidak diberikan, karena itu saran yang diberikan terhadap klien dalam menetapkan harga transaksi dalam AJB lebih sedikit dibanding harga transaksinya yang benar. Sehingga, terkait dampak dari kejadian hukum yang tertuang pada akta itu, PPAT dapat diberikan sanksi berupa sanksi terpidana maupun perdata. Dikarenakan PPAT itu telah menyimpang kepada persyaratan formil yang mengalihkan hak atas jual beli sehingga PPAT sesuai dengan Pasal 55 Peraturan Kepala Badan Pertanahan No. 1 Tahun 2006 bertanggung jawab dengan pribadinya serta nantinya berakibat kepada keaslian akta yang dibuat yaitu degradasi statusnya akta jadi akta di bawah tangan, dibatalkan untuk hukum maupun bisa batal.<sup>84</sup>

Ketika terdapat perbedaan antara harga jual sebenarnya dengan nilai yang dilaporkan untuk pajak, maka muncul beberapa potensi akibat hukum, terutama bila harga yang digunakan untuk pajak lebih rendah dari nilai transaksi sebenarnya, kemudian hal ini dapat dianggap sebagai penghindaran pajak atau bahkan tindak pidana perpajakan jika disengaja.

<sup>84</sup> Wawancara Notaris/PPAT Kabupaten Semarang Dr. Dahniarti Hasana, S.H., M.Kn

### 1) Akibat Hukum bagi PPAT dalam Pertanggungjawaban Administrasi

PPAT wajib menjalankan tugas sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan. Bila lalai dalam memverifikasi keabsahan nilai transaksi dapat dikenakan sanksi administratif, seperti:

- Teguran tertulis;
- Pembekuan izin;
- Pemberhentian sementara atau permanen sebagai PPAT oleh Kementerian ATR/BPN.

### 2) Pertanggungjawaban Perdata

PPAT dapat digugat secara perdata oleh pihak yang dirugikan (misalnya pembeli), jika akta yang dibuat merugikan karena tidak mencerminkan keadaan yang sebenarnya, akibatnya timbul kerugian, misalnya dalam perhitungan pajak di kemudian hari atau sengketa hukum.

### 3) Pertanggungjawaban Pidana

Jika PPAT terlibat aktif atau mengetahui dan membiarkan terjadinya manipulasi nilai transaksi, maka:

- Dapat dikenai sanksi pidana sebagai turut serta dalam tindak pidana perpajakan (Pasal 39 UU KUP, Pasal 263 KUHP tentang pemalsuan dokumen);
- Bisa juga dianggap melakukan perbuatan melawan hukum secara pidana.

Teori Keadilan yang dikembangkan oleh Aristoteles, khususnya keadilan distributif dan korektif menjadi kerangka analisis untuk melihat pertanggungjawaban PPAT.

#### a. Keadilan distributif

Keadilan distributif berorientasi pada pembagaaian hak dan kewajiban berdasarkan kontribusi masing-masing pihak. Dalam konteks ini, keadilan menuntut agar setiap warga negara membayar pajak sesuai dengan kemampuan ekonominya. Bila nilai transaksi direkayasa, maka kewajiban pembeli dan penjual untuk membayar pajak sesuai nilai transaksi riil diabaikan.

PPAT sebagai fasilitator sahnya peralihan hak, apabila turut “membiarkan” praktik ini terjadi, maka ia tidak menjalankan perannya dalam menjaga keadilan distribusi, sebab negara dirugikan dan keadilan fiscal terabaikan.

b. Keadilan korektif

Keadilan korektif menekankan pemngembalian keadaan sebagaimana mestinya jika terjadi ketimpangan. Jika PPAT mengetahui adanya ketidaksesuaian dan tidak melakukan verifikasi mendalam, maka keadilan korektif menuntut adanya sanksi hukum terhadap kelalaian atau pembiaran tersebut untuk mengoreksi ketidakadilan yang muncul akibat kerugian negara.<sup>85</sup>

Menurut Teori Keadilan John Rawls menekankan perlunya keadilan dalam distribusi hak dan kewajiban sosial. Ketimpangan hanya dibenarkan jika menguntungkan kelompok paling beruntung. Dalam konteks ini, manipulasi nilai pajak melanggar ketidakadilan structural dan merugikan Masyarakat luas. PPAT yang tidak tegas berarti gagal melindungi prinsip keadilan tersebut.

PPAT memiliki tanggung jawab yang besar dalam menjamin keadilan dalam transaksi peralihan hak atas tanah. Apabila PPAT tidak menjalankan verifikasi secara substantif terhadap nilai transaksi yang dilaporkan, maka ia melanggar kewajiban hukum dan etikanya, serta membuka peluang terjadinya manipulasi yang merugikan negara.

Untuk memastikan keadilan dalam perpajakan dan transaksi tanah PPAT harus mewajibkan pernyataan harga jual sebenarnya secara tertulis, harus dibentuk sistem pengawasan dan audit oleh BPN dan DJP atas praktik nilai jual yang dicantumkan dalam akta, negara perlu Menyusun system digital cross-check antara nilai transaksi dengan NJOP dan harga pasar agar ketidaksesuaian

---

<sup>85</sup> Salman, T., & Budhiartie, A. (2024). Analisis konsep keadilan dalam pandangan filsafat hukum aristoteles dan relevansinya di indonesia. *Jurnal Nalar Keadilan*, 4(2) diakses pada hari Jumat 08 Agustus 2025, Pukul 01.15 WIB melalui <https://jurnal.universitaskab.ac.id/index.php/jurnal-fh-unija/article/view/110/88>

terdeteksi otomatis. Dengan demikian, keadilan fiscal dan keadilan hukum dapat ditegakkan secara lebih efektif.

### C. Contoh Akta Jual beli di Kabupaten Semarang

## PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT)

**IZTA AULIA ALIFATI, SH., M.Kn**

**DAERAH KERJA : KABUPATEN SEMARANG**

**SK. Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional**

**Nomor : 105/KEP- 11.3/X/2014**

**Tanggal 11 Februari 2014**

**Jl. Raya Ungaran Barat 5, Ungaran, Kabupaten Semarang, Telp. (024)**

**77239091 Fax. (024) 9865281**

### AKTA JUAL BELI

**Nomor: 025/2025**

**Lembar Pertama**

Pada hari, Rabu tanggal 08-05-2025 (delapan Mei duaribu dua puluh lima).-----

Hadir dihadapan saya **IZTA AULIA ALIFATI, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan**, yang berdasarkan Surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional tanggal 11 Februari 2014 Nomor 105/KEP-11.3/X/2014 diangkat sebagai Pejabat Pembuatan Akta Tanah, yang selanjutnya disebut PPAT, yang dimaksud dalam Pasal 7 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dengan daerah kerja Kabupaten Semarang dan berkantor di Jalan Raya Ungaran Barat 5, Ungaran, Kabupaten Semarang, dengan dihadiri oleh saksi-saksi yang saya kenal dan akan disebut dibagian akhir akta ini.-----

1. **Tuan ANDI**, lahir di Semarang, tanggal 20-07-1986 (dua puluh Juli seribu Sembilan ratus delapan puluh enam), Warga Negara Indonesia, Wiraswasta, bertempat tinggal di Kabupaten Semarang, Dusun Kretek, Rukun Tetangga 003, Rukun Warga 009, Kelurahan/Desa Lerep, Kecamatan Ungaran Barat, Pemegang Kartu Tanda Penduduk nomor 332109200768901, yang untuk melakukan Tindakan hukum dalam akta ini menurut keterangannya telah mendapat persetujuan dari istrinya yaitu: Nyonya Dewi, lahir di Semarang, pada tanggal 17-08-1989 (tujuh belas Agustus seribu sembilan ratus delapan puluh sembilan), Karyawan Swasta, bertempat tinggal Bersama suaminya diatas, pemegang Kartu Tanda Penduduk dengan Nomor Induk Kependudukan 331097589920224, yang turut menghadap kepada saya, dengan turut serta menandatangani akta ini sebagai bukti persetujuannya selaku Penjual untuk selanjutnya disebut:-----

-----**PIHAK PERTAMA**-----

2. **Tuan Gunawan**, lahir di Pati, tanggal 05-10-1976 (lima Oktober seribu sembilan ratus tujuh puluh enam), Warga Negara Indonesia, Swasta, bertempat tinggal di Kabupaten Semarang, Jalan Arjuna Nomor 2, Kecamatan Ungaran Timur, Kabupaten Semarang, Pemegang Kartu Tanda Penduduk dengan nomor Induk Kependudukan: 3349281095583901.-----  
Selaku Pembeli, untuk selanjutnya disebut:-----

-----**PIHAK KEDUA**-----

Para penghadap dikenal oleh saya, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)-----

Pihak Pertama menerangkan dengan ini menjual dan menyerahkan kepada Pihak Kedua dan Pihak Kedua menerangkan dengan ini membeli dan menerima penyerahan dari Pihak Pertama;-----

Terletak di:-----

- Provinsi: Jawa Tengah;-----
- Kabupaten : Semarang;-----
- Kecamatan : Ungaran;-----
- Kelurahan : Ungaran;-----
- Jalan : Anggrek, Rukun Tetangga 05, Rukun-Warga 03.-----

Jual beli ini meliputi pula: Tanah dan bangunan untuk tempat tinggal, selanjutnya semua yang diuraikan di atas dalam akta ini disebut "Obyek Jual Beli".-----

Pihak Pertama dan Pihak Kedua menerangkan bahwa:--

- a. Jual beli ini dilakukan dengan harga Rp. 700.000.000,- (tujuh ratus juta rupiah);-----
- b. Pihak Pertama mengaku telah menerima sepenuhnya uang tersebut diatas dari Pihak Kedua dan untuk penerimaan uang tersebut akta ini berlaku pula sebagai tanda penerimaan yang sah (kwitansi).--
- c. Jual beli ini dilakukan dengan syarat-syarat sebagai berikut;-----

-----Pasal 1-----

Mulai hari ini objek jual beli yang diuraikan dalam akta ini telah menjadi milik Pihak Kedua dan karenanya segala keuntungan yang didapat dari, dan segala kerugian/beban atas objek jual beli

tersebut diatas menjadi hak/beban Pihak Kedua.-----

-----

-----Pasal 2-----

Pihak Pertama menjamin, bahwa objek jual beli tersebut di atas tidak tersangkut dalam suatu sengketa, bebas dari sitaan, tidak terikat sebagai jaminan untuk sesuatu utang yang tidak tercatat dalam sertifikat, dan bebas dari beban beban lainnya yang berupa apapun.-----

-----Pasal 3-----

Pihak Kedua dengan ini menyatakan bahwa dengan jual beli ini kepemilikan tanahnya tidak melebihi ketentuan penguasaan tanah menurut ketentuan perundang-undangan yang berlaku sebagaimana tercantum dalam pernyataan tanggal 06 Mei 2025.---

-----Pasal 4-----

Dalam hal terdapat perbedaan luas tanah yang menjadi objek jual beli dalam akta ini dengan hasil pengukuran oleh instansi Badan Pertanahan Nasional, maka para pihak akan menerima hasil pengukuran instansi Badan Pertanahan Nasional tersebut dengan tidak memperhitungkan Kembali harga jual beli dan tidak akan saling mengadakan gugatan.-----

-----Pasal 5-----

Pihak kedua menyatakan telah menerima penyerahan tanah dan bangunan yang menjadi objek Jual Beli tersebut dari Pihak Pertama.-----

-----Pasal 6-----

Para pihak dengan ini menyatakan menjamin semua kebenaran data-data atau dokumen-dokumen yang disampaikan kepada saya selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah, bilamana di kemudian hari terjadi timbul masalah atau tuntutan Hukum dari pihak yang berkepentingan, maka para pihak akan bertanggung jawan segala resiko yang timbul dan saya selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah dibebaskan dari segala tuntutan Hukum.-----

-----Pasal 7-----

Kedua belah pihak dalam hal ini dengan segala akibatnya memilih tempat kediaman hukum yang umum dan tidak berubah pada Kantor Panitera Pengadilan Negeri Kabupaten Semarang di Kabupaten Semarang.--

-----Pasal 8-----

Biaya pembuatan akta ini, uang saksi dan segala biaya peralihan hak ini dibayar oleh Pihak Kedua.-

Demikianlah akta ini dibuat dihadapan para pihak:-

1. **Nona Anggita**, Sarjana Hukum , lahir di Pekalongan, pada tanggal 16-03-1999 (enam belas Maret seribu sembilan ratus sembilan puluh sembilan), Warga Negara Indonesia, Pegawai Notaris/PPAT, bertempat tinggal Kabupaten Semarang, Rukun Tetangga 10, Rukun Warga 07, Kelurahan/Desa Ungaran, Kecamatan Ungaran,

Pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor Induk  
33201911029374.-----

2. **Nyonya Yuni**, Sarjana Hukum, lahir di Semarang,  
tanggal 11-05-1990 (sebelas Mei seribu sembilan  
ratus sembilan puluh), Warga Negara Indonesia,  
Pegawai Notaris/PPAT, bertempat tinggal di  
Kabupaten Semarang, Rukun Tetangga 11, Rukun  
Warga 11, Kelurahan/Desa Ungaran, Kecamatan  
Ungaran, Pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor  
Induk 33109847229243.-----

Sebagai saksi-saksi, dan setelah dibacakan serta  
dijelaskan akta ini, maka sebagai bukti kebenaran  
pernyataan yang dikemukakan oleh Pihak Pertama dan  
Pihak Kedua tersebut di atas, akta ini  
ditandatangani dan dibubuhi cap ibu jari tangan  
kanan oleh Pihak Pertama, Pihak Kedua, para saksi  
dan saya, PPAT, sebanyak 2 (dua) rangkap asli,  
yaitu 1 (satu) rangkap Lembar Pertama disimpan di  
Kantor saya, PPAT dan 1 (satu) rangkap Lembar  
Kedua disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan  
Kabupaten Semarang untuk keperluan pendaftaran  
peralihan hak akibat jual beli dalam akta ini.--  
Dibuat dengan tanpa perubahan.-----

Pihak Pertama

Pihak Kedua

Tuan Andi

Tuan Gunawan

Persetujuan Istri

Nyonya Dewi

Saksi

Saksi

Nona Anggita, S.H

Nyonya Yuni, S.H



Pejabat Pembuat Akta Tanah

Izta Aulia Alifati, S.H., M.Kn

## **BAB IV**

### **PENUTUP**

#### **A. Kesimpulan**

1. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) memiliki peran penting dalam menjamin kepastian hukum dan mendukung penerimaan negara melalui verifikasi pajak atas peralihan hak atas tanah. Meskipun PPAT memiliki kewenangan formal dalam membuat akta otentik, tanggung jawabnya dalam hal verifikasi pajak bersifat administratif dan formil. Ketika terjadi perbedaan antara nilai pembayaran pajak dan harga jual sebenarnya, PPAT tidak serta merta bertanggung jawab secara materiil atas isi nilai transaksi dalam akta, karena penentuan nilai tersebut merupakan kesepakatan para pihak. Namun demikian, berdasarkan teori pertanggungjawaban hukum, PPAT tetap dapat dimintai pertanggungjawaban apabila terbukti lalai, mengetahui, atau turut serta dalam manipulasi nilai transaksi. Sebaliknya, jika PPAT telah melaksanakan tugas sesuai prosedur dan tidak memiliki akses atau itikad buruk, maka tanggung jawab tersebut dapat dikesampingkan. Oleh karena itu, tanggung jawab PPAT harus dipandang secara proporsional dan dalam batas kewenangan normatifnya, tidak sebagai penentu nilai transaksi, melainkan sebagai pelaksana administrasi yang tunduk pada prinsip kehati-hatian dan kepatuhan hukum.
2. Akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) merupakan alat bukti tertulis yang tergolong sebagai akta otentik berdasarkan Pasal 1866 KUHPerdara dan memiliki kekuatan pembuktian yang sangat penting dalam perkara perdata, khususnya yang menyangkut peralihan hak atas tanah. Keabsahan akta tersebut tidak hanya ditentukan oleh bentuk formalnya, namun juga oleh kebenaran substansi, terutama mengenai nilai transaksi yang menjadi dasar perhitungan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).

Dalam praktiknya, sering terjadi perbedaan antara nilai transaksi yang disepakati para pihak (dan dicantumkan dalam akta) dengan nilai transaksi yang digunakan dalam perhitungan BPHTB yang telah divalidasi oleh Badan Keuangan Daerah (BKUD). Hal ini menimbulkan ketidakpastian hukum dan dapat memicu timbulnya sengketa, terutama jika kemudian hari ditemukan bahwa harga yang digunakan dalam akta tidak mencerminkan kenyataan yang sebenarnya.

Tanggung jawab PPAT dalam konteks ini sangat krusial. PPAT memiliki kewajiban hukum untuk melakukan verifikasi kebenaran dokumen dan nilai transaksi secara cermat, serta menjamin keabsahan akta sesuai ketentuan perundang-undangan. Apabila PPAT terbukti lalai atau dengan sengaja membiarkan praktik manipulasi harga terjadi, maka ia dapat dikenakan:

- a. Sanksi Administratif, berupa teguran, pembekuan, hingga pemberhentian izin sebagai PPAT;
- b. Pertanggungjawaban Perdata, apabila pihak dirugikan menggugat karena akta tidak mencerminkan kebenaran;
- c. Pertanggungjawaban Pidana, jika terdapat keterlibatan dalam praktik penghindaran pajak atau pemalsuan dokumen.

Ditinjau dari Teori Keadilan Aristoteles dan John Rawls, PPAT memiliki tanggung jawab moral untuk menjamin keadilan distribusi (agar setiap pihak membayar pajak sesuai kemampuan dan nilai transaksi riil) dan keadilan korektif (agar kerugian negara akibat manipulasi nilai transaksi dapat dikoreksi dengan sanksi atau pemulihan). Apabila PPAT lalai, maka ia gagal menjalankan fungsi keadilan tersebut.

Oleh karena itu, untuk menegakkan keadilan dan mencegah praktik manipulatif, diperlukan:

- a. Penegakan tanggung jawab PPAT atas substansi akta, termasuk nilai transaksi yang dicantumkan;
- b. Pembentukan sistem pengawasan dan audit oleh BPN dan DJP;
- c. Integrasi sistem digital antara PPAT, BPN, BKUD, dan kantor pajak untuk deteksi otomatis ketidaksesuaian nilai transaksi;
- d. Kewajiban pernyataan tertulis dari para pihak mengenai kebenaran harga jual yang sebenarnya.

Dengan demikian, fungsi akta PPAT sebagai alat bukti tertulis yang sah dapat terjaga, dan keadilan hukum serta keadilan fiskal dapat diwujudkan secara efektif dalam sistem peralihan hak atas tanah di Indonesia.

## **B. Saran**

1. Kepada PPAT, disarankan agar lebih berhati-hati dan tegas dalam melakukan verifikasi dokumen, serta tidak hanya bergantung pada pernyataan para pihak, melainkan juga mempertimbangkan data nilai tanah yang tersedia seperti NJOP dan ZNT untuk mengidentifikasi potensi manipulasi harga.
2. Kepada pemerintah daerah dan pusat, perlu dilakukan harmonisasi antara NJOP, ZNT, dan nilai pasar tanah untuk menghindari kebingungan dan ketidaksesuaian dalam perhitungan pajak. Koordinasi antara BPN, BKUD, dan Ditjen Pajak harus diperkuat.
3. Kepada masyarakat, diharapkan memiliki kesadaran dan pengetahuan yang lebih baik tentang pentingnya membayar pajak sesuai nilai transaksi sebenarnya demi terciptanya kepastian hukum dan mendukung pembangunan nasional.
4. Perlu adanya sosialisasi dan pelatihan khusus bagi PPAT dan stafnya mengenai aspek perpajakan dalam peralihan hak atas tanah, termasuk cara mengenali indikasi rekayasa nilai dan batas-batas tanggung jawab hukum mereka.

5. Sistem pengawasan terhadap pelaksanaan tugas PPAT perlu ditingkatkan, namun tetap mempertimbangkan ruang gerak dan batas kewenangan normatif agar tidak membebani PPAT secara berlebihan atas hal-hal yang di luar kontrol langsungnya.



## DAFTAR PUSTAKA

### A. Buku

- Andi Hamzah, 2005, *Kamus Hukum*, Ghalia Indonesia, Bogor hal 26.
- Adriani, *penagihan pajak : pajak pusat dan pajak daerah*, Ghalia Indonesia, Bogor, 2011
- Azim Hamidi, *Revolusi Hukum Indonesia: Makna, Kedudukan, dan Implikasi Hukum Naskah Proklamasi 17 Agustus 1945 dalam Sistem Ketatanegaraan RI*, Konstitusi Press & Citra Media, Yogyakarta, 2006
- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Cetakan Kesembilan, Jakarta, Penerbit Djambatan, 2003, hlm. 72.
- Cst Kansil, *Kamus Istilah Hukum*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2009, Hal. 385
- Irene Eka Sihombing, 2005, “*Segi-Segi Hukum Tanah Nasional Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*”, Universitas Trisakti, Jakarta, hal. 56
- Ida Zuraida dan L.Y. Hari Sih Advianto, *Penagihan Pajak: Pajak Pusat dan Pajak Daerah*, Ghalia Indonesia, Bogor, 2011
- Jayadi Setiabudi, *Pedoman Pengurusan Surat Tanah & Rumah Beserta Perizinannya*, Yogyakarta, Penerbit Buku Pintar, 2015,
- Jan Michiel Otto, 2006, “*Moralitas Profesi Hukum Suatu Tawaran Kerangka Berfikir*”, PT Revika Aditama, Bandung, Hal. 85.
- Komaruddin dan Yooke Tjumparmah, 2000, *Kamus Istilah Karya Tulis Ilmiah*, Bumi Aksara, Jakarta, hal 122
- Koesnadi Hardjasoemantri, 1988, *Hukum Tata Lingkungan*, (Yogyakarta: Gajah Mada University Press), hal. 334-335
- Marihot Paha Siahaan, 2005, “*Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Teori Dan Praktek, Edisi I, Cet. I*”, Raja Grafindo Persada, Jakarta
- M. Iqbal Hasan, 2002, *Pokok-Pokok Materi Metodologi Penelitian Dan Aplikasinya*, Ghalia Indonesia, Bogor
- Marwan Mas, *Pengantar Ilmu Hukum*, Ghalia Indonesia, Bogor, 2003
- Mery Hendrik Mezak, 2006, *Jenis, Metode dan Pendekatan dalam Penelitian Hukum*, hal. 8

- Ngadino. 2019, *Ketentuan Umum Tata Cara Pembuatan dan Pengisian Akta PPAT*, Semarang: Universitas PGRI Semarang Press. hal. 33-34.
- Otje Salman dan Anton F Susanto, *Teori Hukum, Mengingat, Mengumpulkan dan Membuka Kembali*, Rafika Adiatma Press:Jakarta, hal. 21
- Pedoman Tesis Magister Kenotariatan*, Fakultas Hukum, Universitas Islam Sultan Agung Semarang
- Rochman Soemitro, 1997, “*Dasar-dasar Hukum Pajak dan Pajak Pendapatan*”, PT. Eresco, Jakarta
- Rusdi Malik, 2000, *Penemu Agama Dalam Hukum Di Indonesia*, Universitas Trisakti, Jakarta, hal. 5
- Riduan Syahrani, 1999 “*Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*”, Penerbit Citra Aditya Bakti,Bandung, hal.23
- Rochmat Soemitro, *Asas dan Dasar Perpajakan*, Rafika Aditama, Bandung, 2011
- Roni Hanitijo Soemitro. *Metodologi Penelitian Hukum*. (Jakarta : Ghalia indonesia. 1988), hal 13.
- Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, 1990, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Rajawali Press, Jakarta
- Sudikno Mertokusumo dan H.Salim Hs, 2010 “*Perkembangan Teori Dalam Ilmu Hukum*”, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, Hal 24
- Salim HS dan Erlies Septiana Nurbani, *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Disertasi dan Tesis*, Buku Kedua, Rajawali Pres, Jakarta, hal. 7
- Soerjono Soekanto, 1987, *Pengantar Penelitian Hukum*, Universitas Indonesia Press, Jakarta, hal. 3.
- Salim HS, *Teknik Pembuatan Akta PPAT*, PT. Raja Grafindo Persada, Depok, 2016
- Soerjono Soekanto dan Sri Mamuji, *Penelitian Hukum Normatif : Suatu Tinjauan Singkat*, (Jakarta Raja Grafindo, 1994),
- S.R, Soemarso, *Perpajakan Pendekatan Komprehensif*, Salemba Empat, Jakarta
- Soedjono Dirdjosisworo, *Pengantar Ilmu Hukum*, PT. Raja Grafindo Tinggi, jakarta, 2010,
- Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2006
- Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, (Jakarta: Kencana, 2010

## B. Jurnal

- Arifuddin dkk, 2017, Implikasi Yuridis Terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah Penerima Kuasa Menyetor Uang Pajak Penghasilan/Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Dari Wajib Pajak, No. 1, Vol. 2, hal 18-19, diakses melalui <https://journal2.um.ac.id/index.php/jppk/article/view/2510> pada tanggal 31 Maret 2024, pukul 10.00 WIB.
- Abraham, R. (2017). Kajian Yuridis Peralihan Hak Milik Atas Tanah Dalam Perspektif Hukum Islam. *Lex Privatum*, 5(1).
- Dinda Erlinda dkk, 2020, Pelaksanaan Verifikasi Peralihan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) di Kabupaten Bogor, No. 2, Vol. 13, hal. 947, diakses melalui <https://ejournal.undip.ac.id/index.php/notarius/article/view/31305> pada tanggal 1 April 2024, pukul 13.05 WIB
- Farikha, D. A., & Adhim, N. (2023). Disparitas Penentuan Harga Transaksi Dalam Jual Beli Tanah Dan Pendaftarannya. *UNES Law Review*, 5(4), 1876-1887.
- Hutama Kristian & Priyono Ery Agus, (2023), Tanggung Jawab Notaris Terhadap Akta Perjanjian Jual Beli Yang Tidak Sesuai Dengan Harga Sebenarnya, *Jurnal Hukum Dan Pranata Sosial Islam (AL-MANHAJ)*, Vol. 5, No.1.
- Prawira, I Gusti Bagus Yoga, "Tanggung Jawab PPAT Terhadap Akta Jual Beli Tanah Responsibility Of The Conveyancer Against Selling Land Deed", *Jurnal IUS, Vo. IV, Nomor 1, 2016, April*, hal 70-78
- Ridwan, R. (2013). Hak Milik atas Tanah dalam Perspektif Hukum Islam dan Hukum Pertanahan Indonesia. *Al-Manahij: Jurnal Kajian Hukum Islam*, 7(2), 257-270.
- Salman, T., & Budhiartie, A. (2024). Analisis konsep keadilan dalam pandangan filsafat hukum aristoteles dan relevansinya di indonesia. *Jurnal Nalar Keadilan*, 4(2) diakses melalui <https://jurnal.universitaskabupatenjakarta.ac.id/index.php/jurnal-fh-unija/article/view/110/88> pada hari tanggal 08 Agustus 2025, Pukul 01.15 WIB

## C. Bahan Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang Dasar Tahun 1945

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Undang-Undang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah

Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang BPHTB dan Pajak Penghasilan Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)

Peraturan Pemerintah Nomor 74 Tahun 2011 Tentang Tata Cara Pelaksanaan Hak dan Pemenuhan Kewajiban Perpajakan

#### **D. Internet**

Diakses melalui <https://pdb-lawfirm.id/jenis-jenis-peralihan> pada tanggal 30 Juli 2025 pukul 21.30 WIB.

