

Ketidaksesuaian Penyampaian Harga Tanah: Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah

Salwah Nur Afifah¹, Abrar Saleng², Sri Susyanti Nur³

¹Fakultas Hukum, Universitas Hasanuddin, Salwahnur.sna@gmail.com

²Fakultas Hukum, Universitas Hasanuddin, Indonesia

³Fakultas Hukum, Universitas Hasanuddin, Indonesia

ABSTRACT

This study aims to analyze the PPAT's responsibility for the land sale and purchase deed he made in the event that the parties do not convey the actual land price and analyze the validity and consequences that will arise if the land sale and purchase deed does not include the actual land price. This research is normative research, where in this research the subject matter of the study is in the form of the application of normative law in action to any particular legal event that occurs in society. The results of the study show that if the PPAT knows that the price entered by the parties is included in the sale and purchase agreement, the PPAT must refuse to make the sale and purchase deed. In addition, it is mandatory for PPAT as an extension of the government to play an active role in providing counseling or guidance to prospective buyers and sellers not to reduce the actual price of the land sale and purchase price between them. Then regarding the validity and consequences that will arise in the future if the land sale and purchase deed does not include the actual price of the land and without the PPAT knowing as the maker, it can result in the land sale and purchase deed (authentic deed) degrading its evidentiary power to a private deed because it has been made with ways that deviate or are not in accordance with procedures both materially and formally. And it is possible that in the future it will be discovered that the price stated in the land sale and purchase deed is incorrect, so there is a possibility that the parties (seller and buyer) may be entangled in Article 266 paragraph (1) of the Criminal Code.

Cite this paper

Afifah, S. N., Saleng, A., & Nur, S. S. (2023). Ketidaksesuaian Penyampaian Harga Tanah: Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah. *Widya Yuridika: Jurnal Hukum*, 6(3).

MANUSCRIPT INFO

Manuscript History:

Received:

2023-03-29

Accepted:

2023-09-11

Corresponding Author:

Salwah Nur Afifah,

Salwahnur.sna@gmail.com

Keywords:

Responsibility ; PPAT ; Deed of Sale and Purchase ;

Transaction Price



Widya Yuridika: Jurnal Hukum is Licensed under a Creative Commons Attribution-ShareAlike 4.0 International License

Layout Version:

v.6.2023

PENDAHULUAN

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) merupakan pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah dan akta lain dalam rangka pembebanan hak atas tanah, yang bentuk aktanya ditetapkan, sebagai bukti dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai tanah yang terletak dalam daerah kerja PPAT tersebut.¹ PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau

¹ Samsaimun, 2018, Peraturan PPAT Pengantar Peraturan Jabatan PPAT dalam peralihan Hak Atas Tanah di Indonesia, Pustaka Reka Cipta, Bandung, Hal. 65

Hak Milik atas satuan rumah susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh jual beli, tukat menukar, hibah, pemasukan ke dalam perusahaan (*inbrenng*), pembagian hak bersama, pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas tanah Hak Milik, pemberian Hak Tanggungan, serta pemberian kuasa membebaskan hak tanggungan.²

Setiap akta yang dibuat oleh PPAT tidak boleh ada unsur pemalsuan didalamnya. Hal tersebut dikarenakan Notaris ataupun PPAT adalah pemegang jabatan kepercayaan dimana masyarakat membutuhkan seorang (*figure*) yang ketentuan-ketentuannya dapat diandalkan, dapat dipercaya, yang tanda tangannya serta segalanya (capnya) memberikan jaminan dan bukti kuat, seorang ahli yang tidak memihak dan penasihat yang tidak ada cacatnya (*onkreukbaar* atau *unimpeachable*), yang tutup mulut, dan membuat suatu perjanjian yang dapat melindunginya di hari yang akan datang.³

Sedangkan di dalam melakukan sebuah perbuatan hukum perjanjian para pihak yang berkepentingan harus selalu menjunjung tinggi nilai-nilai dari regulasi yang terbaik dengan syarat sahnya perjanjian diatur dari Pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata tentang syarat sahnya perjanjian yaitu:⁴

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

Berdasarkan Pasal tersebut dapat disimpulkan unsur suatu perjanjian yaitu kata sepakat, kecakapan, hal tertentu dan suatu sebab yang halal. Sebagaimana dengan dipenuhinya empat syarat sah perjanjian tersebut, maka suatu perjanjian menjadi sah dan mengikat secara hukum bagi para pihak yang membuatnya.⁵ Suatu perjanjian juga harus selalu di dasari dengan adanya itikad baik antara para pihak sebagaimana yang dijelaskan dalam Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Hal ini tentunya untuk menghindari suatu dengan perjanjian dan juga untuk mencegah perjanjian yang bertentangan dengan perundang-undangan.

Dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengatur suatu perjanjian oleh hukum dianggap sah sehingga mengikat kedua belah pihak, maka perjanjian tersebut harus memenuhi syarat-syarat sahnya perjanjian. Syarat sahnya perjanjian meliputi syarat subyektif dan syarat objektif, syarat subyektif meliputi, Sepakat mereka mengikatkan dirinya dan Cakap untuk membuat suatu perjanjian, sedangkan syarat objektif meliputi, Mengenai suatu hal tertentu dan Suatu sebab yang halal.⁶ Tetapi pada kenyataannya sering kali orang-orang yang ingin mengambil keuntungan dengan membuat suatu perjanjian yang bertentangan dengan ketentuan perundang-undangan dan melakukan hal yang tentunya menyalahi aturan tentang syarat-syarat sah dari suatu perjanjian, khususnya suatu sebab yang halal dengan tidak mencantumkan harga yang sebenarnya dalam jual beli tanpa sepengetahuan Pejabat Pembuat Akta Tanah, hal ini dilakukan untuk menghindari pembayaran pajak yang tinggi.

Setiap transaksi pengalihak hak atas tanah dan/atau bangunan dikenakan Pajak Penghasilan (PPH) dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), yang

² Boedi Harsono, 2013, Hukum Agraria Indonesia. Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya, Universitas Tisakti, Jakarta, Hal. 676-677

³ Tan Thong Kie, 2007, Studai Notariat Serba Serbi Praktek Notaris, Ictiar Baru Van Hoeve, Jakarta, Hal. 162

⁴ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgelijk wetboek), diterjemahkan oleh R.Subekti dan R.Tjitosudibio, 1975, Pradnya Paramita, Jakarta Ps. 1320

⁵ Suharnoko, 2004, *Hukum Perjanjian Teori dan Analisa Kasus*, Prenada Media, Jakarta, Hal.1

⁶ Ahmadi Miru dan Sutarman Yodo, *Hukum Perlindungan Konsumen*, Rajawali Press, Jakarta, 2014, hal. 13.

dihitung berdasarkan tarif final yang telah ditentukan dikalikan dengan nilai transaksi sebagai dasar pengenaan pajak. Dalam pemberlakuan pemungutan pajak atas penghasilan dari transaksi pengalihan hak-hak atas tanah dan/atau bangunan, banyak kalangan dalam masyarakat yang merasa diperlakukan tidak adil, dikarenakan dalam hal penjualan tanah dan/atau bangunan yang dilakukannya belum tentu diperoleh keuntungan, sedangkan terhadap setiap transaksi tanpa melihat apakah dari transaksi tersebut didapat keuntungan atau kerugian, maka semuanya akan tetap dipungut pajaknya, dalam kondisi perekonomian yang masih terpuruk, banyak dari antara masyarakat yang melakukan transaksi penjualan hak-hak atas tanah dan/atau bangunan yang menderita kerugian, dan dengan demikian pajaknya tetap harus dibayar, padahal seharusnya PPh baru dipungut apabila Wajib Pajak mendapat keuntungan (*ability to pay*).

Perbuatan hukum pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan harus diikuti dengan pembuatan akta-akta yang diperlukan, sebagaimana telah diatur secara khusus mengenai hal tersebut. akta-akta mana yang harus dibuat oleh pejabat yang berwenang untuk itu, yaitu pejabat pembuat akta tanah (PPAT). Dimana dalam hal-hal tertentu dibuat akta oleh PPAT dengan demikian maka pemerintah dalam peraturannya yang dikeluarkannya itu telah menugaskan kepada pejabat yang membuat aktanya untuk turut mengawasi pelaksanaan pembayaran pajak-pajak yang terhutang atas transaksi tanah dan/atau bangunan yang dimaksud.⁷

Hal inilah yang menjadi dasar pemikiran penulis untuk dilakukannya penelitian dengan menjawab permasalahan bagaimanakah tanggung jawab PPAT atas akta yang dibuatnya dalam hal para pihak tidak mencantumkan harga yang sebenarnya, bagaimanakah kedudukan dan keabsahan akta yang tidak mencantumkan harga sebenarnya dan apakah akibat yang akan timbul dikemudian hari jika harga yang tercantum di akta tidak sesuai.

METODE

Tipe Penelitian yang digunakan dalam penulisan tesis ini adalah penelitian hukum normatif (*normative legal research*) penelitian untuk menguji suatu norma atau ketentuan yang berlaku. Juga dapat dikatakan sebagai penelitian yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder.⁸ Penelitian hukum doktrinal. Metode pendekatan yang digunakan adalah metode pendekatan konseptual (*conceptual*).

Jenis bahan hukum yang digunakan adalah bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Bahan hukum primer merupakan bahan yang mempunyai kekuatan hukum mengikat sebagai hukum positif. Sedangkan bahan hukum sekunder merupakan bahan hukum yang dapat mendukung keterangan-keterangan atau menunjang kelengkapan dari bahan hukum primer. Bahan hukum sekunder yang utama adalah buku teks karena buku teks berisi mengenai prinsip-prinsip dasar ilmu hukum dan pandangan-pandangan klasik para sarjana yang mempunyai kualifikasi tinggi. Keseluruhan bahan hukum yang diperoleh baik bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, dianalisis secara kualitatif kemudian disajikan secara normatif deskriptif yaitu menjelaskan, menguraikan, dan menggambarkan sesuai dengan permasalahan yang erat kaitannya dengan penelitian ini.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Tanggung Jawab PPAT Atas Akta Jual Beli Tanah yang Dibuatnya Dalam Hal Para Pihak Tidak Menyampaikan Harga Tanah Yang Sebenarnya

⁷ R. Notodisoerjo, 1982, Hukum Notaris di Indonesia suatu penjelasan, edisi pertama, CV Rajawali, Jakarta, Hal. 44

⁸ Irwansyah, 2020, Penelitian Hukum (Pilihan Metode dan Praktik Penulisan Artikel), Yogyakarta: Mira Buana Cetakan 1. Hal. 42

Kehadiran PPAT di tengah-tengah masyarakat adalah terkait adanya kebutuhan masyarakat akan alat bukti tertulis yang bersifat otentik. Menurut Mariano Putra Prayoga Sumangkut dan Ghansham Anand, bahwa akta otentik adalah merupakan alat bukti yang sempurna yang tidak memerlukan lagi tambahan bukti lain, sedangkan akta di bawah tangan jika kebenaran akta di bawah tangan disangkal oleh pembuatnya, maka pihak yang mengajukan akta di bawah tangan sebagai bukti harus membuktikan kebenarannya dengan bukti lain atau saksi-saksi.⁹

PPAT di dalam menjalankan jabatannya sebagai pejabat umum harus sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang sudah ditetapkan terkait jabatan PPAT karena telah diberikan kepercayaan untuk menjalankan tugas pemerintah. Mengingat akan tugas sebagai PPAT adalah pejabat umum yang menjadi perpanjangan tangan pemerintah untuk membuat suatu akta otentik. Artinya, PPAT adalah salah satu bagian dari pondasi penegakan hukum di Indonesia, terutama dalam hal hubungan keperdataan, sehingga bentuk sakralitas tanggung jawabnya dalam setiap pelaksanaan fungsi jabatannya.

Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagai Pejabat Umum, yaitu seseorang yang diangkat dan diberhentikan oleh Pemerintah, dalam hal ini adalah Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia setelah memenuhi persyaratan tertentu yang ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan untuk menduduki jabatan tertentu dan diberikan kewenangan memberikan pelayanan umum kepada masyarakat yang melakukan perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah hak milik atas satuan rumah susun. Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagai pejabat umum diangkat untuk menduduki jabatan tertentu berjangka waktu tertentu, tidak mendapatkan gaji dari pemerintah, dan diberikan kewenangan yang bersifat publik yaitu memberikan pelayanan kepada masyarakat.¹⁰

Dalam jabatannya tersebut dapat disimpulkan bahwa suatu sifat atau ciri khas yang membedakannya dari jabatan lain dalam masyarakat. Walaupun untuk menjalankan jabatan-jabatan lainnya itu terkadang diperlukan pula pengangkatan atau izin dari pemerintah, contohnya pengangkatan advokat, dokter, akuntan dan lain-lainnya. Maka sifat dan pengangkatan itu sesungguhnya pemberian izin, pemberian wewenang itu merupakan lisensi untuk menjalankan suatu jabatan.¹¹

Dalam melaksanakan pendaftaran tanah, Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh PPAT dan Pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu menurut Peraturan Pemerintah ini dan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan.¹² PPAT di dalam menjalankan jabatannya sebagai pejabat umum harus sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang sudah ditetapkan terkait jabatan PPAT karena telah diberikan kepercayaan untuk menjalankan tugas pemerintah. Mengingat akan tugas sebagai PPAT adalah pejabat umum yang menjadi perpanjangan tangan pemerintah untuk membuat suatu akta otentik.

Akta PPAT adalah akta otentik dan sebagai sebuah akta otentik terdapat persyaratan ketat dalam hal prosedur pembuatan, bentuk dan formalitas yang harus dilakukan sehingga

⁹ Mariano Putra Prayoga Sumangkut dan Ghansham Anand, 2017, *Perbuatan Melawan Hukum Dalam Peralihan Aset Yayasan Keagamaan Yang Diperoleh Melalui Hibah Bersyarat Tanpa Akta Otentik* (Kajian Putusan Nomor 2016 K/Pdt/2013), Jurnal Al'Adi, Volume IX Nomor 3, Desember 2017, Hal. 357-377

¹⁰ Salim HS, 2016, *Teknik Pembuatan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Rajagrafindo Persada, Jakarta, Hal. 90

¹¹ R. Soegondo Notodisoerjo, 1969, *Tata Cara Pengangkatan Pejabat Umum*, Intan Pariwara, Jakarta, Hal. 25

¹² Pasal 6 ayat (2) PP No 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

akta tersebut berhak disebut sebagai akta otentik. Hal ini ditegaskan oleh Pasal 1868 KUHPerdara:¹³

"Suatu akta otentik ialah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat akta itu dibuat".

Akta PPAT sebagaimana halnya dengan akta Notaris, sama-sama sebagai akta otentik. Akta otentik yang dibuat oleh atau di hadapan PPAT, bukan saja karena diharuskan oleh peraturan perundang-undangan, tetapi juga karena dikehendaki oleh pihak yang berkepentingan untuk memastikan hak dan kewajiban para pihak demi kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum bagi pihak yang berkepentingan sekaligus, bagi masyarakat secara keseluruhan.

Salah satu kewenangan PPAT adalah perbuatan hukum mengenai pembuatan akta jual beli. Mengenai perbuatan hukum mengenai jual beli, sejak berlakunya Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, jual beli dilakukan oleh para pihak di hadapan PPAT yang bertugas membuat aktanya. Dengan dilakukannya jual beli di hadapan PPAT, dipenuhi syarat terang (bukan perbuatan hukum yang gelap, yang dilakukan secara sembunyi-sembunyi). Akta jual beli yang ditandatangani para pihak membuktikan telah terjadi pemindahan hak dari penjual kepada pembelinya dengan disertai pembayaran harganya, telah memenuhi syarat tunai dan menunjukkan bahwa secara nyata atau riil perbuatan hukum jual beli yang bersangkutan telah dilaksanakan. Akta tersebut membuktikan bahwa benar telah dilakukan perbuatan hukum pemindahan hak untuk selalamamanya dan pembayaran harganya. Karena perbuatan hukum yang dilakukan merupakan perbuatan hukum pemindahan hak, maka akta tersebut membuktikan, bahwa penerima hak (pembeli) sudah menjadi pemegang haknya yang baru.¹⁴

Adapun Jual beli tanah adalah suatu perbuatan hukum yang dilakukan oleh dua belah pihak, pihak penjual dan pihak pembeli. Pihak pertama (penjual) wajib menyerahkan hak atas tanahnya kepada pihak kedua (pembeli) dan pihak kedua (pembeli) wajib membayar sejumlah uang yang telah disepakati antara para pihak kepada pihak pertama (penjual). Peralihan hak atas tanah dalam bentuk jual beli tanah tersebut dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) selaku pembantu dari pemerintah¹⁵

Tata cara dalam pelaksanaan jual beli tanah serta bangunan menurut Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) serta peraturan pelaksanaannya adalah sebagai berikut:¹⁶

1. Calon pembeli dan penjual sepakat untuk melakukan jual beli menentukan sendiri segala sesuatunya, tentang tanah dan harganya.
2. Calon pembeli dan penjual datang sendiri atau mewakilkan kepada orang lain dengan surat kuasa, menghadap kepada PPAT,
3. Dalam hal tanah yang akan dijual itu belum dibukukan (belum bersertipikat), maka diharuskan kehadiran Kepala Desa atau seorang anggota Pemerintah Desa yang disamping akan bertindak sebagai saksi, juga menjamin bahwa tanah yang akan dijual itu memang betul adalah milik penjual dan ia berwenang untuk menjualnya;
4. Dalam hal tanah yang akan dijual itu sudah dibukukan (sudah bersertipikat), dihadiri dua orang saksi, tidak harus Kepala Desa dan anggota pemerintah desa. Tetapi apabila PPAT menganggap perlu (jika ada keraguan tentang wewenang orang yang melakukan jual beli (itu), maka PPAT dapat meminta kehadiran kepala

¹³ Pasal 1868 KUHPerdara

¹⁴ Budi Harsono, *Op.Cit.*, Hal. 298

¹⁵ *Ibid*

¹⁶ Imam Surya Saputra, Ilyas Ismail, Darmawan, *Op.Cit.*, Hal. 291

- Desa dan seorang anggota Pemerintah Desa dari tempat letak tanah yang akan dijual;
5. Kalau tanah yang dijual telah dibukukan, penjual harus menyerahkan sertipikat, tetapi kalau belum dibukukan sebagai gantinya harus diserahkan keterangan Kepala Kantor Pendaftaran Tanah yang menyatakan bahwa tanah itu belum dibukukan. Tetapi apabila tanahnya terletak didaerah kecamatan di luar kota tempat kedudukan Kantor Pendaftaran Tanah cukup dengan pernyataan penjual yang dikuatkan oleh Kepala Desa dari tempat tanah yang akan dijual, bahwa tanah tersebut belum dibukukan. Disamping itu harus diserahkan pula tanda bukti hak milik dan surat-surat lainnya yang dianggap perlu;
 6. Setelah PPAT merasa cukup persyaratan, tidak ada halangan/pun persengketaan karenanya, maka PPAT membuat Akta Jual Beli Tanah tersebut sebagaimana diatur dalam penjelasan Pasal 39 ayat (1) PP No.24 Tahun 1997, PPAT untuk memuat akta jual beli harus didasarkan pada surat-surat yang berkaitan dengan tanah (sertipikat) dan para pihak, PPAT juga bertanggungjawab untuk memeriksa syarat-syarat untuk sahnya perbuatan hukum yang bersangkutan, antara lain dengan mencocokkan data yang terdapat dalam sertipikat dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan; Harus memenuhi syarat yang diatur dalam perundang-undangan dibidang pertanahan dan perpajakan, termasuk pengecekan sertipikat yang disesuaikan dengan data fisik dan yuridisnya, melakukan pengecekan zona, pemetaan, pembayaran pajak-pajak (BPHTB/PPh) dan lain-lain.
 7. Selanjutnya dengan telah adanya akta tersebut, maka PPAT mengurus pendaftaran sampai mendapat sertipikat, sedangkan jika sudah bersertipikat, langkah selanjutnya yang akan dilakukan pembeli (pemilik baru) akan segera melakukan balik nama pada sertipikat tersebut.

Pelaksanaan perjanjian peralihan hak dalam perjanjian jual beli tanah harus memperhatikan syarat-syarat yang telah ditentukan oleh undang-undang. Syarat tersebut meliputi syarat materiil dan syarat formil.¹⁷ Harus memenuhi syarat yang diatur dalam perundang-undangan dibidang pertanahan dan perpajakan, termasuk pengecekan sertipikat yang disesuaikan dengan data fisik dan yuridisnya, melakukan pengecekan zona, pemetaan, pembayaran pajak-pajak dan lain-lain. Mengenai adanya pihak ke tiga dalam pembuatan akta jual beli sebatas sebagai saksi pengenal yang mungkin dilibatkan karena mengetahui betul status tanah dan lokasi tanah tersebut.

Sedangkan persyaratan yang diperlukan dalam pelaksanaan jual beli tanah serta bangunan adalah:

1. Surat bukti kepemilikan obyek jual beli/ sertipikat hak atas tanah atau surat-surat lain. Untuk Hak Milik, yaitu bekas Hak Milik Adat yang belum bersertipikat, dan jika dipandang perlu dapat pula dilengkapi dengan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) dari Kantor Pertanahan (Kabupaten/Kota) setempat.
2. Surat-surat tentang para pihak yang bersangkutan, yaitu data diri penjual dan pembeli yang bisa berupa KTP (Kartu Tanda Penduduk) atau SIM (Surat Izin Mengemudi) atau Paspor, Kartu Keluarga, dan Surat Nikah jika telah Menikah.
3. Surat Tanda Bukti pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) UU No.21 Tahun 1997. BPHTB wajib dibayar sebelum PPAT membuat Akta Jual Beli dan Bangunan, sebesar 5% setelah harga tanah dan bangunan dikurangi yang bebas dari BPHTB sebesar Rp.30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah). Berdasarkan perubahan Undang-undang tersebut ditetapkan yang bebas

¹⁷ Andy Hartanto, 2015, *Panduan Lengkap Hukum Praktis Kepemilikan Tanah*, Laksbang Justitia, Surabaya, Hal. 151.

maksimal Rp.60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah) dan ditetapkan secara regional

Menurut Pasal 6 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan dan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan dan Pasal 4 ayat (2) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 71 Tahun 2008 Tentang Perubahan Ketiga Atas Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 1994 Tentang Pembayaran Pajak Penghasilan Atas Penghasilan Dari Pengalihan Hak Atas Tanah Dan/Atau Bangunan, perhitungan pajak yang harus dibayar oleh para pihak dalam hal pengalihan hak atas tanah adalah dihitung berdasarkan nilai transaksi atas pengalihan hak atas tanah tersebut, apabila nilai transaksi tersebut diketahui.

PPAT diberikan kewenangan untuk membuat akta otentik terkait peralihan hak yang disebut akta jual beli.¹⁸ Akta jual beli (AJB) adalah akta yang membuktikan telah terjadinya peralihan hak dari pihak penjual kepada pihak pembeli. Prinsipnya jual beli tanah dan bangunan bersifat nyata dan tunai, dimana kedua belah pihak telah sepakat, dan kesepakatan tersebut dijabarkan dalam akta otentik yang dibuat di hadapan PPAT, serta biayanya telah dilunasi. Jika biaya transaksi jual beli tanah tersebut belum dilunaskan maka akta jual beli tanah tersebut tidak dapat dibuat. Dengan demikian kewajiban PPAT dalam membuat akta jual beli tanah adalah terlebih dahulu harus pastikan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) tersebut telah dibayar dengan memperlihatkan bukti setoran BPHTB.¹⁹

PPAT memiliki tanggung jawab yang cukup berat dikarenakan produk yang dibuat oleh PPAT adalah produk yang sangat berkonsekuensi dalam bidang hukum. PPAT memiliki kewajiban untuk mengamankan "pemasukan uang negara yaitu PPh dan BPHTB". Hal ini sering terjadi ketimpangan yang berakibat kerugian pada negara dan memungkinkan PPAT terlibat dengan hal tersebut, dan ini sudah bukan rahasia umum lagi dan sangat merugikan Negara. PPAT memang sangat dituntut untuk lebih hati-hati dan tanggung jawab dalam membuat akta jual beli tanah dikarenakan adanya penyebutan harga transaksi. PPAT dituntut lebih bijak dalam menilai dan menafsir harga yang wajar dari suatu bidang tanah. Sebaiknya PPAT jangan terlibat untuk mengatur kesepakatan harga antara penjual dan pembeli, apalagi ikut menyarankan kepada para pihak untuk meletakkan harga yang tidak sebenarnya (lebih kecil dari harga sebenarnya) dalam akta jual beli guna menurunkan biaya Pajak BPHTB dan PPh.

Apabila PPAT dalam melaksanakan tugasnya mengabaikan ketentuan-ketentuan yang berlaku, PPAT tersebut dapat dijatuhkan sanksi administrasi berupa pemberhentian secara hormat dan secara tidak hormat yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Peraturan PPAT. Dan dapat juga dikenakan sanksi administrasi berupa teguran tertulis sampai pemberhentian dari jabatan sebagai PPAT, dengan tidak mengurangi kemungkinan terkena sanksi pidana dan/atau perdata yang dituntut ganti kerugian oleh pihak-pihak yang menderita kerugian yang diakibatkan karena mengabaikannya ketentuan-ketentuan tersebut.

Menurut penulis, tidak dapat dipungkiri, posisi sebagai PPAT sangat rawan terhadap godaan materi yang menghampirinya. Hal tersebut pastinya dapat menjeratnya untuk melakukan penyimpangan. Penyimpangan tersebut terlihat dari banyaknya kasus perdata yang menjerat PPAT di berbagai daerah. Apabila secara praktik terdapat PPAT yang

¹⁸ Ronal Ravianto dan Amin Purnawan., 2017, *Peran PPAT Dalam Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) Dengan Pendekatan Self Assessment System*, Jurnal Akta, Hal. 5

¹⁹ Saktisila Widjono, W, 2013, *Kajian Yuridis Terhadap Pelaksanaan Pasal 91 ayat (1) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah Di Kota Medan*, Tesis, Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Sumatera Utara, Hal. 6

melakukan penyimpangan sehingga menyebabkan akta yang dibuatnya menjadi cacat hukum, misalnya dalam hal harga transaksi jual beli yang dibuat tidak sesuai dengan harga pada kenyataannya maka akta tersebut tidak mendapat jaminan hukum yang pasti dan dipastikan akan menjadi suatu masalah kedepannya.

Selanjutnya menurut penulis tentang jual beli tanah yang tidak mencantumkan harga transaksi tanah yang sebenarnya karena keinginan oleh para pihak tanpa diketahui oleh PPAT. Menurut penulis, PPAT dalam melakukan tugas dan jabatannya yang terkait dengan membuat akta jual beli tanah, PPAT dalam kondisi itu sangat berhubungan dengan perpajakan dan langsung berhadapan dengan calon wajib pajak. PPAT diwajibkan untuk tidak terlibat dalam mengurangi nilai transaksi angka pajak yang ditetapkan pada akta jual beli tanah yang dibuatnya. Namun, wajib bagi PPAT sebagai perpanjangan tangan pemerintah harus berperan aktif memberi penyuluhan atau arahan kepada calon pembeli dan penjual untuk tidak mengurangi harga sebenarnya dari jual beli tanah diantara mereka, para pihak harus menyampaikan harga transaksi secara jujur dan sebenar-benarnya untuk kemudian dicantumkan dalam akta jual beli tanah yang dibubuhi tanda tangan oleh kedua belah pihak di hadapan PPAT.

PPAT perlu memperhatikan prinsip kehati-hatian dalam menjalankan jabatannya agar terhindar dari permasalahan dikemudian hari. PPAT harus memperhatikan pengurusan, dokumen yang terkait dengan obyek, identitas para pihak dan permohonan izin. PPAT juga perlu berhati-hati dalam kepengurusan di Kantor Pertanahan dalam hal memperjelas status obyek jual beli agar menghindari kesalahan dalam Akta Jual Beli tanah yang dibuat PPAT dan menciptakan kesesuaian isi akta jual beli dengan perbuatan hukum yang terjadi. Selain itu prinsip kehati-hatian akan menjaga harkat dan martabat PPAT serta mendukung kualitas kerja dalam pembuatan akta dan pelayanan masyarakat.

Sehingga menurut penulis, PPAT sudah sepantasnya memiliki moralitas dan integritas yang baik dan tidak mudah terpengaruh oleh godaan dalam menjalankan aturan hukum yang berlaku, termasuk godaan dari para pihak yang datang ingin membuat akta jual beli tanah dan meminta harga transaksi yang sebenarnya tidak dicantumkan di dalam akta jual beli tanah yang akan dibuatkan oleh PPAT. Seorang PPAT adalah pejabat umum yang dipercaya, maka PPAT harus mengedepankan ketelitian dan kecermatan dan mengedepankan moralitas serta integritas saat menjalankan jabatannya dengan sebaik-baiknya, mengingat profesi PPAT adalah pejabat umum yang profesional yang juga dapat dijatuhi sanksi.

Seorang PPAT harus mampu untuk memutuskan menerima atau menolak permohonan para pihak untuk membuat akta atas suatu bidang tanah tertentu. Menerima karena merupakan suatu tanggung jawab jabatan tetapi bisa menolak apabila akta yang dibuat isi dan tata cara pembuatannya melanggar peraturan yang ada, seperti memasukkan harga transaksi yang tidak benar ke dalam akta. Jual beli tanah. PPAT menerima ataupun menolak itu merupakan keputusan yang bersifat konkrit dan individual dan karena itu dianggap identik dengan keputusan Pejabat Tata Usaha Negara yang merupakan penetapan (*beschikking*).

Keabsahan dan Akibat Yang Akan Timbul Dikemudian Hari Jika Akta Jual Beli Tanah Tidak Mencantumkan Harga Tanah Sebenarnya

Tanah mempunyai arti penting dalam kehidupan manusia karena tanah mempunyai fungsi ganda, yaitu sebagai social asset dan sebagai capital asset. Sebagai social asset, tanah merupakan sarana pengikat kesatuan sosial dikalangan masyarakat Indonesia. Sebagai capital asset, tanah telah tumbuh sebagai benda ekonomi yang sangat penting, tidak saja sebagai bahan perniagaan tapi juga sebagai obyek spekulasi. Disatu sisi tanah harus

dipergunakan dan dimanfaatkan sebesar-besarnya untuk kesejahteraan dan kemakmuran rakyat dan di sisi lain harus dijaga kelestariannya.²⁰

Tanah adalah salah satu sumber daya alam yang merupakan kebutuhan yang hakiki bagi manusia dan berfungsi sangat esensial bagi kehidupan dan penghidupan manusia, bahkan menentukan peradaban suatu bangsa. Tanah dalam kehidupan manusia mempunyai arti yang sangat penting oleh karena sebagian besar dari kehidupan manusia adalah bergantung pada tanah. Tanah dapat dinilai sebagai suatu harta yang mempunyai sifat permanen dan dapat dicadangkan untuk kehidupan pada masa mendatang. Tanah adalah tempat bermukim dari sebagian umat manusia di samping sebagai sumber penghidupan bagi mereka yang mencari nafkah melalui usaha pertanian dan atau perkebunan sehingga pada akhirnya tanah pulalah yang menjadi tempat peristirahatan terakhir bagi manusia.²¹

Oleh karena semakin terbatasnya persediaan tanah dan semakin meningkatnya kebutuhan akan tanah, maka sesuai dengan hukum permintaan dan penawaran, hal ini berdampak besar terhadap semakin meningkatnya nilai atau harga tanah. Hal ini akan meningkatkan potensi untuk timbulnya sengketa pertanahan ataupun konflik-konflik yang berhubungan dengan atau yang disebabkan oleh tanah. Karenanya dibutuhkan suatu perangkat hukum dan sistem administrasi pertanahan yang teratur dan tertata rapi untuk menghilangkan atau paling tidak mengurangi kemungkinan terjadinya konflik-konflik atau sengketa yang berhubungan dengan tanah, sehingga dapat memberikan jaminan dan mampu untuk memberikan perlindungan terhadap pemilik tanah serta dapat mengatur kepemilikan, peralihan dan peruntukan tanah secara adil dan menyeluruh.

Akta PPAT sebagai akta otentik adalah alat bukti yang mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna dapat terdegradasi kekuatan pembuktian menjadi seperti akta di bawah tangan. Degradasi kekuatan bukti akta otentik menjadi kekuatan bukti dibawah tangan, dan cacat yuridis akta otentik yang mengakibatkan akta otentik dapat dibatalkan atau batal demi hukum atau non exlstent, terjadi jika ada pelanggaran terhadap ketentuan perundangundangan yaitu:²²

1. Pasal 1869 KUHPerdata, yang menyatakan: "Suatu akta yang karena tidak berkuasa atau tidak cakupnya pegawai termaksud diatas atau karena suatu cacat dalam bentuknya, tidaklah dapat diberlakukan sebagai akta otentik, namun demikian mempunyai kekuatan sebagai akta dibawah tangan jika ditandatangani oleh para pihak". Pasal ini memuat ketentuan, bahwa suatu akta tidak memiliki kekuatan bukti otentik dan hanya memiliki kekuatan bukti dibawah tangan dalam hal:
 - a. Pejabat Umum tidak berwenang untuk membuat akta itu;
 - b. Pejabat umum tidak mampu (tidak cakap) untuk membuat akta itu;
 - c. Cacat dalam bentuknya.
2. Pasal 1320 KUHPerdata, Yang mengemukakan untuk sahnya suatu perjanjian harus dipenuhi syarat yaitu sebagai berikut :
 - a. Sepakat mereka yang mengikatkan diri;
 - b. Kecakapan membuat suatu perjanjian;
 - c. Suatu hal tertentu dan
 - d. Kausa yang halal.

Penjelasannya : syarat a dan b merupakan syarat subyektif karena mengenai orang-orang atau subyek yang mengadakan perjanjian dan jika syarat subyektif dilanggar maka aktanya dapat dibatalkan, sedangkan syarat c dan d merupakan

²⁰ Achmad Rubaie, 2007, *Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Bayumedia, Malang, Hal. 1.

²¹ Muhammad Ilham Arisaputra, 2015, *Reforma Agraria Di Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, Hal. 55

²² Pieter Latumeten, *Kongres XX Ikatan Notaris Indonesia Kebatatan dan Degradasi Kekuatan Bukti Akta Notaris Serta Model Aktanya*, Surabaya, 28 Januari 2009, Hal.2.

syarat obyektif karena mengenai isi perjanjian dan jika syarat obyektif dilanggar maka aktanya batal demi hukum.

Menurut Herlien Budiono mengenai sebab-sebab kebatalan mencakup ketidakcakapan, ketidakwenangan, bentuk perjanjian yang ditanggar, isi perjanjian bertentangan dengan undang-undang, pelaksanaan perjanjian bertentangan dengan undang-undang, motivasi membuat perjanjian bertentangan dengan undang-undang, perjanjian bertentangan dengan ketertiban umum dan kesusilaan baik, cacat kehendak dan penyalahgunaan keadaan.²³

Jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan. Berdasarkan pada rumusan yang diberikan dapat dilihat bahwa jual beli merupakan suatu bentuk perjanjian yang melahirkan kewajiban atau perikatan untuk memberikan sesuatu. Jual beli merupakan suatu perjanjian yang bersifat konsensual.²⁴

Dalam UUPA istilah jual beli hanya disebutkan dalam Pasal 26 yaitu yang menyangkut jual beli hak milik atas tanah. Dalam pasal-pasal lainnya, tidak ada kata yang menyebutkan jual beli, tetapi disebutkan sebagai dialihkan. Pengertian dialihkan menunjukkan suatu perbuatan hukum yang disengaja untuk memindahkan hak atas tanah kepada pihak lain melalui jual beli, hibah, tukar menukar dan hibah wasiat. Jadi, meskipun dalam Pasal hanya disebutkan dialihkan, termasuk salah satunya adalah perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah karena jual beli. Apa yang dimaksud dengan jual beli itu sendiri oleh UUPA tidak diterangkan secara jelas, akan tetapi mengingat dalam Pasal 5 UUPA disebutkan bahwa Hukum Tanah Nasional kita adalah Hukum Adat, berarti kita menggunakan konsepsi, asas-asas, lembaga hukum dan sistem hukum adat.²⁵

Sedangkan untuk jual beli tanah syaratnya ada dua, yaitu syarat materil dan syarat formil sebagai berikut :²⁶

1 Syarat Materil.

Syarat materil sangat menentukan sahnya jual beli tanah tersebut, antara lain sebagai berikut:

- a. Pembeli berhak membeli tanah yang bersangkutan;
Maksudnya adalah pembeli sebagai penerima hak harus memenuhi syarat untuk memiliki tanah yang dibelinya.
- b. Penjual berhak untuk menjual tanah yang bersangkutan;
Yang berhak menjual suatu bidang tanah tentu saja pemegang hak yang sah atas tanah tersebut yang disebut pemilik. Kalau pemilik sebidang tanah hanya satu orang, maka ia berhak untuk menjual sendiri tanah itu. Akan tetapi, apabila pemilik tanah adalah dua orang maka yang berhak menjual tanah itu ialah kedua orang itu bersama-sama. Tidak boleh seorang saja yang bertindak sebagai penjual.²⁷
- c. Tanah hak yang bersangkutan boleh diperjualbelikan dan tidak sedang dalam keadaan sengketa;
Jika salah satu syarat materil ini tidak dipenuhi dalam arti penjual bukan merupakan orang yang berhak atas tanah yang dijualnya atau pembeli tidak memenuhi syarat untuk menjadi pemilik hak atas tanah, atau tanah yang diperjualbelikan sedang dalam sengketa atau merupakan tanah yang tidak boleh diperjualbelikan, maka jual beli tanah tersebut adalah tidak sah. Jual beli

²³ Budi Harsono, *Op.Cit.*, Hal. 52

²⁴ Muljadi, Kartini dan Gunawan, 2003, *Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, Hal. 48

²⁵ Adrian Sutedi, 2008, *Peralihan Hak Atas Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta, Hal. 76.

²⁶ *Ibid.*

²⁷ Effendi Perangin, 1994, *Praktik Jual beli Tanah*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, Hal. 2

tanah yang dilakukan oleh yang tidak berhak adalah batal demi hukum. Artinya, sejak semula hukum menganggap tidak pernah terjadi jual beli.²⁸

2 Syarat Formil

Setelah semua persyaratan materil dipenuhi maka PPAT akan membuat akta jual belinya. Akta jual beli menurut Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah harus dibuat oleh PPAT. Jual beli yang dilakukan tanpa di hadapan PPAT tetap sah karena UUPA berlandaskan pada Hukum Adat (Pasal 5 UUPA), sedangkan dalam Hukum Adat sistem yang dipakai adalah sistem yang konkret/kontan/nyata/riil. Kendatipun demikian untuk mewujudkan adanya suatu kepastian hukum dalam setiap peralihan hak atas tanah, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sebagai peraturan pelaksana dari UUPA telah menentukan bahwa setiap perjanjian yang bermaksud untuk melakukan pemindahan hak atas tanah harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan di hadapan PPAT.²⁹

Sedangkan hal yang peneliti kaji dalam tulisan ini adalah pembuatan akta jual beli dihadapan PPAT yang tidak mencantumkan harga transaksi jual beli tanah yang sebenarnya yang dilakukan para pihak tanpa sepengetahuan PPAT. Hal tidak mencantumkan harga transaksi jual beli tanah yang sebenarnya didalam akta jual beli yang dibuat PPAT tentunya melanggar Pasal 266 ayat (1) KUHPidana, dimana isi pasal tersebut berbunyi sebagai berikut:

*"Barangsiapa menyuruh menempatkan keterangan palsu ke dalam sesuatu akte autentik tentang sesuatu kejadian yang kebenarannya harus dinyatakan oleh akte itu, dengan maksud akan menggunakan atau menyuruh oranglain menggunakan akte itu seolah - olah akte itu cocok dengan hal sebenarnya, maka kalau dalam mempergunakannya itu dapat mendatangkan kerugian, dihukum penjara selama - lamanya tujuh tahun."*³⁰

Sehubungan dengan hal tersebut, penulis berpendapat seorang PPAT tidak bisa diminta pertanggungjawaban pidana atas akta yang dibuatnya apabila PPAT bersangkutan telah melakukan tugasnya sesuai dengan prosedur sebagaimana yang diatur dalam peraturan perundang-undangan yang terkait. Hal ini dilegitimasi dalam Pasal 266 KUHP, dimana seorang PPAT tidak bisa dikenakan pidana atas dasar Pasal 266 ini apabila ia telah menjalankan tugasnya dengan benar. Pada Pasal 266 KUHP menunjukkan bahwa posisi seorang PPAT adalah orang yang disuruh (*manus ministra*) dan dalam hukum pidana orang yang disuruh tidak bisa dimintakan pertanggungjawaban pidana atas perbuatannya.

Sedangkan hal dimana seorang PPAT dapat diminta pertanggungjawaban pidana atas akta yang dibuatnya atas berdasarkan Pasal 263 dan 264 KUHP jika :

PPAT mengetahui bahwa pada saat orang yang menghadap kepadanya untuk membuat akta otentik, baik berupa perikatan untuk jual beli atau perikatan lainnya, orang tersebut tidak bisa memenuhi syarat-syarat sahnya suatu perikatan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Namun PPAT tidak mengindahkan syarat-syarat sahnya perikatan tersebut dan tetap membuat akta sesuai yang diminta oleh para penghadap. PPAT tidak mengindahkan dan tetap saja membuat suatu akta otentik padahal dia mengetahui bahwa pada saat orang yang menghadap kepadanya untuk membuat akta otentik tersebut telah memberikan keterangan-keterangan tidak benar untuk dicantumkan di dalam akta tersebut.

Sehingga pendapat penulis supaya PPAT terhindar dari jeratan didakwa melakukan sesuatu tindak pidana Pasal 266 ayat (1) KUHPidana, sebaiknya sejak awal saat para penghadap mengutarakan niatnya untuk melakukan jual beli tanah dihadapan PPAT, terlebih dahulu PPAT mengingatkan para penghadap bahwa:

²⁸ *Ibid.*

²⁹ Bachtiar Effendi, 1993, *Kumpulan Tulisa tentang Hukum Tanah*, Alumni, Bandung, Hal. 23

³⁰ Pasal 266 ayat (1) KUHPidana

1. Apabila ingin mencantumkan dalam akta harga lain dari pada harga yang sebenarnya, para pihak (penjual dan pembeli) jangan memberitahukan hal itu kepada PPAT atau pegawai Kantor PPAT bahwa harga yang sesungguhnya berbeda dengan harga yang ingin dicantumkan di dalam akta jual beli.
2. Apabila para pihak (penjual dan pembeli) sudah terlanjur memberitahukan adanya perbedaan harga tersebut sebaiknya dan wajib PPAT menolak membuat akta jual beli tanah bagi para pihak tersebut.
3. Memberitahu para pihak (penjual dan pembeli) bahwa apabila dikemudian hari ketahuan bahwa harga yang tercantum dalam akta tidak benar, ada kemungkinan para pihak (penjual dan pembeli) bisa dijerat Pasal 266 ayat (1) KUHPidana.

Menurut penulis bahwa, PPAT dalam menjalankan jabatannya harus selalu sesuai perundang-undangan yang berlaku serta nilai-nilai luhur sebagaimana dimaksud dalam Kode Etik PPAT. PPAT di dalam menjalankan jabatannya tersebut harus wajib bekerja dengan penuh rasa tanggungjawab, bersikap mandiri dengan mengedepankan sikap jujur serta tidak memihak dalam memberikan pelayanan yang baik kepada masyarakat yang memerlukan jasanya dengan penuh kecermatan dan kehati-hatian. Dengan menjalankan tugas sesuai dengan ketentuan dan kode etik, setidaknya akan terhindar dari gugatan oleh pihak lain yang merasa dirugikan karena output kinerja yang dihasilkan telah sesuai dengan aturan hukum yang berlaku.

Akibat hukum dari suatu akta otentik yang dibuat oleh PPAT yang melakukan perbuatan melawan hukum adalah kehilangan keotentikkan akta dan menjadi akta dibawah tangan. Akta otentik tersebut dapat juga dibatalkan dan dapat diadili di pengadilan jika salah satu pihak tersebut dapat membuktikannya saat persidangan. Hal ini dibuktikan dengan fakta bahwa pembentukan akta otentik yang benar harus mencakup tiga unsur yaitu formil, materiil, dan lahiriah, oleh karena itu PPAT dalam menjalankan tugasnya harus tunduk pada ketentuan undang-undang dan akta tersebut harus dibuat oleh dan di hadapan notaris dan/atau PPAT sesuai dengan prosedur dan tata cara pembuatan akta otentik agar keotentikkannya tidak dapat menjadi akta dibawah tangan atau akta tidak sampai dibatalkan.

Jadi, kesimpulannya menurut penulis karena pembuatan akta jual beli tanah yang tidak mencantumkan harga transaksi sebenarnya dan tanpa diketahui PPAT sebagai pihak pembuatnya, maka akta jual beli tanah tersebut terdegradasi kekuatan pembuktiannya menjadi akta di bawah tangan karena tidak memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh undang-undang dan atau peraturan-peraturan yang berlaku. Akta yang dihasilkan oleh PPAT tersebut dapat menimbulkan masalah karena telah dilakukan dengan cara yang menyimpang dari prosedur, baik secara materil maupun formil. Dan ini bisa menjadi celah bagi para pihak atau pihak ketiga yang berkepentingan dapat memanfaatkan keadaan ini, misalkan pihak ketiga tersebut akan mengajukan gugatan atas akta jual beli tanah tersebut dengan adanya celah harga transaksi yang sebenarnya tidak dimasukkan ke dalam akta. Dimana bisa mengakibatkan akta otentik (akta jual beli tanah) tersebut dapat didegradasikan menjadi akta di bawah tangan.

PENUTUP

Tanggung jawab PPAT atas akta jual beli tanah yang dibuatnya dalam hal para pihak tidak menyampaikan harga tanah yang sebenarnya adalah bahwa PPAT diwajibkan untuk tidak terlibat dalam mengurangi nilai transaksi harga jual beli tanah yang ditetapkan pada akta jual beli tanah yang dibuatnya. Tetapi wajib bagi PPAT sebagai perpanjangan tangan pemerintah harus berperan aktif memberi penyuluhan atau arahan kepada calon pembeli dan penjual untuk tidak mengurangi harga sebenarnya dari harga jual beli tanah diantara mereka, para pihak harus menyampaikan harga transaksi secara jujur dan sebenarnya. Keabsahan dan akibat yang akan timbul dikemudian hari jika akta jual beli tanah tidak mencantumkan harga tanah sebenarnya adalah bahwa karena pembuatan akta jual beli tanah yang tidak mencantumkan harga transaksi sebenarnya dan tanpa diketahui PPAT

sebagai pihak pembuatnya bisa mengakibatkan akta jual beli tanah (akta otentik) tersebut terdegradasi kekuatan pembuktiannya menjadi akta di bawah tangan karena telah dibuat dengan cara yang menyimpang atau tidak sesuai dengan prosedur baik secara materil maupun formil. Akibat lainnya yang bisa timbul adalah para pihak (penjual dan pembeli) bisa saja kelak dikemudian hari akhirnya ketahuan bahwa harga yang tercantum dalam akta jual beli tanah tersebut tidak benar, sehingga akan ada kemungkinan para pihak (penjual dan pembeli) bisa terjerat Pasal 266 ayat (1) KUHPidana.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Ahmadi Miru dan Sutarman Yodo. (2014). *Hukum Perlindungan Konsumen*. Jakarta: Rajawali Press.
- Andy Hartanto. (2015). *Panduan Lengkap Hukum Praktis Kepemilikan Tanah*. Surabaya: Laksbang Justitia.
- Achmad Rubaie. (2007). *Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*. Malang: Bayumedia.
- Adrian Sutedi. (2008). *Peralihan Hak Atas Tanah*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Boedi Harsono. (2013). *Hukum Agraria Indonesia. Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Universitas Tisakti.
- Bachtiar Effendi. (1993). *Kumpulan Tulisa tentang Hukum Tanah*. Bandung: Alumni.
- Effendi Perangin. (1994.) *Praktik Jual beli Tanah*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Irwansyah. (2020). *Penelitian Hukum (Pilihan Metode dan Praktik Penulisan Artikel)*. Yogyakarta: Mira Buana Cetakan 1.
- Muhammad Ilham Arisaputra. (2015). *Reforma Agraria Di Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Muljadi. Kartini dan Gunawan. (2003) *Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- R. Notodisoerjo. (1982). *Hukum Notaris di Indonesia* suatu penjelasan, edisi pertama. Jakarta: CV Rajawali.
- R. Soegondo Notodisoerjo. (1969). *Tata Cara Pengangkatan Pejabat Umum*. Jakarta: Intan Pariwara.
- Samsaimun. (2018). *Peraturan PPAT Pengantar Peraturan Jabatan PPAT dalam peralihan Hak Atas Tanah di Indonesia*. Bandung: Pustaka Reka Cipta.
- Suharnoko. (2004). *Hukum Perjanjian Teori dan Analisa Kasus*. Jakarta: Prenada Media.
- Salim HS. (2016). *Teknik Pembuatan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah*. Jakarta: Rajagrafindo Persada.
- Tan Thong Kie. (2007). *Studai Notariat Serba Serbi Praktek Notaris*. Jakarta: Ictiar Baru Van Hoeve.

Jurnal

Mariano Putra Prayoga Sumangkut dan Ghansham Anand. (2017). *Perbuatan Melawan Hukum Dalam Peralihan Aset Yayasan Keagamaan Yang Diperoleh Melalui Hibah Bersyarat Tanpa Akta Otentik (Kajian Putusan Nomor 2016 K/Pdt/2013)*. Jurnal Al'Adi. Volume IX Nomor 3.

Pieter Latumeten. (2009). *Kongres XX Ikatan Notaris Indonesia Kebatatan dan Degradasi Kekuatan Bukti Akta Notaris Serta Model Aktanya*.

Ronal Ravianto dan Amin Purnawan. (2017). *Peran PPAT Dalam Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) Dengan Pendekatan Self Assessment System*. Jurnal Akta.

Saktisila Widjono. W. (2013). *Kajian Yuridis Terhadap Pelaksanaan Pasal 91 ayat (1) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah Di Kota Medan*. Tesis. Magister Kenotariatan. Fakultas Hukum. Universitas Sumatera Utara.

Peraturan Perundang-undangan

KUHPerdata

KUHPidana

Undang-Undang Pokok Agraria