

**ANALISIS YURIDIS TERHADAP AKTA
JUAL BELI YANG TELAH
DITANDATANGANI SEBELUM
DILAKUKAN PEMBAYARAN PAJAK
PENGALIHAN HAK ATAS TANAH
DAN/ATAU BANGUNANNYA
(STUDI PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG
NOMOR 541 PK/PDT/2019)**

Vina Vialli, Program Studi Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum
Universitas Sumatera Utara, Jl. Sivitas Akademika No.9 Medan
vinavialli@gmail.com

Bastari, Program Studi Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum Universitas
Sumatera Utara, Jl. Sivitas Akademika No.9 Medan

Utary Maharany Barus, Program Studi Magister Kenotariatan, Fakultas
Hukum Universitas Sumatera Utara, Jl. Sivitas Akademika No.9 Medan

Tony, Program Studi Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum Universitas
Sumatera Utara, Jl. Sivitas Akademika No.9 Medan

ABSTRACT

The seller and the buyer have obligations that must be fulfilled before signing the deed of sale and purchase for example paying taxes on the transfer of rights to the land and/or buildings. The problem in this research is regarding the legal certainty of the validity of the sale and purchase deed which has been signed by the parties and witnesses but has not been signed by PPAT because the tax on the transfer of rights to the land and/or building has not been paid, the legal consequences of Supreme Court Decision Number 541 PK/PDT/2019 and PPAT sanctions in the making of the sale and purchase deed. The research method used is a normative juridical research. The type of data used is secondary data consisting of primary, secondary and tertiary legal materials. The data collection technique is by the literature study. The data that has been obtained is then analyzed qualitatively to get the results of the research that is descriptive. This research shows that the sale and purchase deed is said to be valid if it has fulfilled the material requirements of the sale and purchase and has complied with Article 1320 and Article 1458 of the Civil Code. The legal consequence of Supreme Court Decision Number 541 PK/PDT/2019 is that the sale and purchase deed is degraded into underhand deed. The PPAT who makes the sale and purchase deed may be subject to administrative sanctions in the form a written warning up to dishonorable discharge from his position and civil sanctions in the form of being liable in the form of

ANALISIS YURIDIS TERHADAP AKTA JUAL BELI YANG TELAH DITANDATANGANI SEBELUM DILAKUKAN PEMBAYARAN PAJAK PENGALIHAN HAK ATAS TANAH DAN/ATAU BANGUNANNYA (STUDI PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NOMOR 541 PK/PDT/2019)

reimbursement of cost, compensation and interest.

Keywords : *Sale and Purchase Deed, Tax on the Transfer of Rights to the Land and/or Buildings, PPAT Sanctions.*

I. PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Peralihan pemilikan hak atas tanah dan bangunan berhubungan erat dengan ketentuan hukum untuk memberikan kepastian hak bagi seseorang yang memperoleh tanah dan bangunan.¹ Pemindahan hak/Peralihan hak merupakan suatu perbuatan hukum dengan bertujuan memindahkan hak, antara lain: jual beli, hibah, tukar menukar, pemisahan dan pembagian hak bersama, dan pemasukan dalam perusahaan atau inbreng.² Setiap perbuatan hukum peralihan hak atas tanah dan bangunan tersebut harus dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut “PPAT”).

Hal ini sesuai dengan yang diatur dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut “PP No. 24 Tahun 1997”).³

PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.⁴ Tugas PPAT adalah membantu Kepala Kantor Badan Pertanahan Kabupaten/Kota dalam melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah, yaitu dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum

¹ MARIHOT PAHALA SIAHAAN, *Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Teori & Praktek*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2003, hlm. 4.

² JOHN SALINDEHO, *Masalah Tanah Dalam Pembangunan*, Sinar Grafika, Jakarta, 1987, hlm. 37.

³ Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

⁴ Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

ANALISIS YURIDIS TERHADAP AKTA JUAL BELI YANG TELAH DITANDATANGANI SEBELUM DILAKUKAN PEMBAYARAN PAJAK PENGALIHAN HAK ATAS TANAH DAN/ATAU BANGUNANNYA (STUDI PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NOMOR 541 PK/PDT/2019)

tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun, yang akan dijadikan dasar untuk pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.⁵

Salah satu kewenangan PPAT yaitu membuat akta jual beli. Akta jual beli yang dibuat dan ditandatangani dihadapan PPAT membuktikan bahwa benar telah dilakukan perbuatan hukum pemindahan hak atas suatu tanah dan disertai dengan pembayaran harga, serta membuktikan bahwa penerima hak atau pembeli sudah menjadi pemegang hak yang baru dengan memiliki bukti dari kepemilikan atas tanah tersebut.⁶

Proses jual beli tanah

⁵ Salim HS., *Teknik Pembuatan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2016, hlm 1-2.

⁶ Baharudin, "Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Proses Jual Beli Tanah", *Jurnal Keadilan Progresif*, Volume 5 Nomor 1, Maret 2014, hlm. 91.

dan/atau bangunan terdapat pajak pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan yang mesti dibayarkan, yaitu :

1. Pajak Penghasilan (selanjutnya disebut "PPh")

PPh adalah pajak yang dikenakan terhadap subjek pajak atas penghasilan yang diterima atau diperolehnya dalam suatu tahun pajak.⁷ PPh berlaku bagi mereka yang memberikan atau mengalihkan hak atas tanah dan/atau bangunan atau yang sering disebut sebagai penjual; dan

2. Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan (selanjutnya disebut "BPHTB")

BPHTB adalah pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan.⁸ BPHTB

⁷ Siti Resmi, *Perpajakan Teori & Kasus*, Salembra empat, Jakarta, 2017, hlm. 70.

⁸ Aristanti Widyaningsih, *Hukum Pajak dan Perpajakan*, Alfabeta, Bandung, 2017, hlm. 210.

ANALISIS YURIDIS TERHADAP AKTA JUAL BELI YANG TELAH DITANDATANGANI SEBELUM DILAKUKAN PEMBAYARAN PAJAK PENGALIHAN HAK ATAS TANAH DAN/ATAU BANGUNANNYA (STUDI PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NOMOR 541 PK/PDT/2019)

berlaku bagi mereka yang memperoleh atau menerima hak atas tanah dan/atau bangunan atau yang sering disebut sebagai pembeli.

Para pihak selaku penjual dan pembeli mempunyai kewajiban-kewajiban yang harus dipenuhi sebelum menandatangani akta jual beli, diantaranya yaitu menunjukkan asli surat pembayaran pajak kepada PPAT/Notaris baik itu PPh maupun BPHTB.⁹ Hal ini sesuai dengan yang diatur dalam Pasal 3 ayat (5) Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2016 tentang Pajak Penghasilan Atas Penghasilan Dari Pengalihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli atas Tanah dan/atau Bangunan Beserta Perubahannya (selanjutnya disebut “PP No.

⁹ Pipid Saputri Utami, “Pertanggungjawaban Notaris/PPAT terhadap Akta Pemindahan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan yang BPHTB-nya Belum Dibayar”, Jurnal Wawasan Yuridika, Volume 3 Nomor 2, September 2019, hlm. 236-237.

34 Tahun 2016”) yang menyatakan bahwa :

“Pejabat yang berwenang hanya menandatangani akta, keputusan, kesepakatan, atau risalah lelang atas pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan apabila kepadanya dibuktikan oleh orang pribadi atau badan dimaksud bahwa kewajiban sebagaimana dimaksud pada ayat (1) telah dipenuhi dengan menyerahkan fotokopi Surat Setoran Pajak atau hasil cetakan sarana administrasi lain yang disamakan dengan Surat Setoran Pajak yang bersangkutan yang telah dilakukan penelitian oleh Kantor Pelayanan Pajak”.¹⁰

Ketentuan dalam PP No. 34 Tahun 2016 tersebut sejalan dengan apa yang berlaku pada pajak yang dikenakan kepada pembeli yaitu BPHTB, sebagaimana diatur dalam Pasal 11 ayat (1) dari Peraturan Daerah Kabupaten Sukabumi Nomor 15 Tahun 2010 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (selanjutnya

¹⁰ Pasal 3 ayat (5) Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2016 tentang Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Pengalihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli atas Tanah dan/atau Bangunan Beserta Perubahannya.

ANALISIS YURIDIS TERHADAP AKTA JUAL BELI YANG TELAH DITANDATANGANI SEBELUM DILAKUKAN PEMBAYARAN PAJAK PENGALIHAN HAK ATAS TANAH DAN/ATAU BANGUNANNYA (STUDI PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NOMOR 541 PK/PDT/2019)

disebut “Perda Kab. Sukabumi No. 15 Tahun 2010”) yang menyatakan bahwa “Pejabat Pembuat Akta Tanah atau Notaris hanya dapat menandatangani akta pemindahan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan setelah Wajib Pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak”.¹¹

Ketentuan pembayaran pajak tersebut mendorong timbulnya beberapa hal misalnya belum diberikan penomoran akta jual beli yang telah ditandatangani karena pajak pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan tersebut belum dibayarkan maupun terjadi manipulasi tanggal penandatanganan dan nomor akta peralihan hak dimana akta jual beli telah ditandatangani sebelum dilakukan pembayaran pajak tersebut.

Hal ini dapat dilihat dengan adanya Putusan

¹¹ Pasal 11 ayat (1) Peraturan Daerah Kabupaten Sukabumi Nomor 15 Tahun 2010 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.

Mahkamah Agung Nomor 541 PK/PDT/2019 yang akan menjadi fokus dalam penelitian ini. Dimana dalam kasus tersebut menceritakan bahwa Yusuf Hermawan Jatikusumo, Nurul Srikandi, dan Asri Hutanti (selaku Penjual) menjual sebidang tanah seluas ± 39.910 m² yang terletak di Kampung Bojong Asih, Desa Cikakak, Kecamatan Cisolok, Kabupaten Sukabumi, Jawa Barat kepada Lauw Lanny Farida (selaku Pembeli). Harga penjualan dari tanah tersebut disepakati sebesar Rp.2.000.000.000,- (dua miliar rupiah).

Setelah Lauw Lanny Farida (selaku Pembeli) melunasi pembayaran jual beli tanah tersebut maka penjual dan pembeli melakukan penandatanganan akta jual beli dihadapan Amri Rinus, Sarjana Hukum selaku PPAT. Akta jual beli yang telah ditandatangani tersebut belum ditandatangani oleh PPAT dan belum dicatatkan nomor serta

ANALISIS YURIDIS TERHADAP AKTA JUAL BELI YANG TELAH DITANDATANGANI SEBELUM DILAKUKAN PEMBAYARAN PAJAK PENGALIHAN HAK ATAS TANAH DAN/ATAU BANGUNANNYA (STUDI PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NOMOR 541 PK/PDT/2019)

tanggal aktanya dikarenakan penjual dan pembeli belum membayar pajak pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan baik itu PPh dan BPHTBnya. PPAT tersebut akan melakukan penandatanganan akta jual beli tersebut dan melakukan pencatatan nomor dan tanggal aktanya setelah penjual dan pembelinya melakukan pembayaran PPh dan BPHTB.¹²

Hal ini bertentangan dengan ketentuan yang telah diatur dalam Pasal 22 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut “PP No. 37 Tahun 1998”) yang menyatakan bahwa “Akta PPAT harus dibacakan/dijelaskan isinya kepada para pihak dengan dihadiri oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi

¹² Putusan Mahkamah Agung Nomor 541 PK/PDT/2019.

sebelum ditandatangani seketika itu juga oleh para pihak, saksi-saksi dan PPAT”¹³ serta Pasal 39 ayat (1) huruf g PP No. 24 Tahun 1997 yang menyatakan bahwa “PPAT menolak untuk membuat akta jika tidak dipenuhi syarat lain atau dilanggar larangan yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan” misalnya bukti pembayaran pajak pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan belum diserahkan.¹⁴

Akibat kelalaian PPAT ini, maka berakibat akta tersebut hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan atau bahkan dapat dibatalkan (vernietigbaar). Hal ini bisa dijadikan alasan bagi pihak yang dirugikan menuntut ganti rugi kepada pihak PPAT.

¹³ Pasal 22 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

¹⁴ Pasal 39 ayat (1) huruf g Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

ANALISIS YURIDIS TERHADAP AKTA JUAL BELI YANG TELAH DITANDATANGANI SEBELUM DILAKUKAN PEMBAYARAN PAJAK PENGALIHAN HAK ATAS TANAH DAN/ATAU BANGUNANNYA (STUDI PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NOMOR 541 PK/PDT/2019)

B. Perumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang sudah diuraikan diatas, maka dapat dirumuskan beberapa permasalahan sebagai berikut :

1. Bagaimana kepastian hukum keabsahan Akta Jual Beli yang telah ditandatangani oleh para pihak dan saksi-saksi namun belum ditandatangani oleh PPAT dikarenakan pajak pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunannya belum dibayarkan berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 541 PK/PDT/2019?
2. Bagaimana akibat hukum dari Putusan Mahkamah Agung Nomor 541 PK/PDT/2019 terhadap Akta Jual Beli yang telah ditandatangani oleh para pihak dan saksi-saksi namun belum ditandatangani oleh PPAT dikarenakan Pajak pajak pengalihan hak atas tanah

dan/atau bangunannya belum dibayarkan?

3. Bagaimana sanksi PPAT dalam pembuatan Akta Jual Beli yang telah ditandatangani oleh para pihak dan saksi-saksi namun belum ditandatangani oleh PPAT dikarenakan pajak pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunannya belum dibayarkan terkait dengan Putusan Mahkamah Agung Nomor 541 PK/PDT/2019?

C. Metode Penelitian

Metode yang ditetapkan di dalam suatu penelitian adalah kunci utama untuk menilai baik buruknya suatu penelitian.¹⁵ Metode penelitian merupakan cara dan prosedur yang sistematis dan terorganisir untuk menemukan solusi atas masalah, sehingga dapat diketahui bahwa metode

¹⁵Tampil Anshari Siregar, *Metodologi Penelitian Hukum Penulisan Skripsi*, Pustaka Bangsa Press, Medan, 2005, hlm. 15.

ANALISIS YURIDIS TERHADAP AKTA JUAL BELI YANG TELAH DITANDATANGANI SEBELUM DILAKUKAN PEMBAYARAN PAJAK PENGALIHAN HAK ATAS TANAH DAN/ATAU BANGUNANNYA (STUDI PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NOMOR 541 PK/PDT/2019)

penelitian merupakan keseluruhan langkah ilmiah yang digunakan untuk menemukan solusi atas suatu masalah.¹⁶ Penelitian ini menggunakan jenis penelitian yuridis normatif, karena dalam penelitian ini dilakukan dengan cara menganalisa hukum yang tertulis dari bahan pustaka atau data sekunder belaka yang lebih dikenal dengan nama bahan acuan dalam bidang hukum atau bahan rujukan bidang hukum.¹⁷ Penelitian ini menggunakan pendekatan kasus. Pendekatan kasus ini dilakukan dengan cara melakukan telaah terhadap kasus-kasus yang berkaitan dengan masalah yang dihadapi yang telah menjadi putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum

tetap.¹⁸ Sifat penelitian ini adalah deskriptif analitis, yaitu suatu penelitian yang bertujuan untuk mendeskripsikan atau menggambarkan fakta-fakta yang ada dan menganalisis data yang diperoleh secara sistematis, faktual dan akurat dikaitkan dengan ketentuan-ketentuan yuridis yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan.¹⁹ Adapun sumber data dari penelitian adalah menggunakan data sekunder yang terdiri dari tiga bahan hukum yaitu, bahan hukum primer berupa PP No. 24 Tahun 1997, PP No. 34 Tahun 2016, Perda Kab. Sukabumi No. 15 Tahun 2010 dan lain-lain, bahan hukum sekunder berupa buku-buku, jurnal hukum serta karangan ilmiah yang relevan dengan permasalahan penelitian, dan bahan hukum tersier berupa kamus hukum, artikel,

¹⁶ Ulber Silalahi, *Metode Penelitian Sosial*, Refika Aditama, Bandung, 2009, hlm. 13.

¹⁷ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif : Suatu Tinjauan Singkat*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2007, hlm. 3.

¹⁸ Bachtiar, *Metode Penelitian Hukum*, Unpam Press, Tangerang Selatan, 2018, hlm. 83.

¹⁹ Zainuddin Ali, *Metode Penelitian Hukum*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1983, hlm. 106.

ANALISIS YURIDIS TERHADAP AKTA JUAL BELI YANG TELAH DITANDATANGANI SEBELUM DILAKUKAN PEMBAYARAN PAJAK PENGALIHAN HAK ATAS TANAH DAN/ATAU BANGUNANNYA (STUDI PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NOMOR 541 PK/PDT/2019)

majalah, tabloid, surat kabar, dan studi terhadap semua dokumen yang berkaitan terhadap dokumen penelitian. Alat pengumpulan data yang digunakan penelitian ini adalah studi kepustakaan (*library research*).

II. PEMBAHASAN

1. Kepastian Hukum Keabsahan Akta Jual Beli Yang Telah Ditandatangani Oleh Para Pihak dan Saksi-Saksi Namun Belum Ditandatangani Oleh PPAT Dikarenakan Pajak Pengalihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunannya Belum Dibayarkan Berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 541 PK/PDT/2019

Kepastian hukum keabsahan akta jual beli yang telah ditandatangani oleh para pihak dan saksi-saksi namun belum ditandatangani oleh PPAT dikarenakan pajak pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunannya belum dibayarkan berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 541 PK/PDT/2019 ini penting dikarenakan mempengaruhi kekuatan

mengikat perjanjian itu, yaitu sebagai undang-undang bagi para pihak. Dengan adanya kepastian hukum maka dapat diketahui segala hal yang diperjanjikan dalam akta jual beli tersebut tetap mengikat bagi mereka yang membuatnya.

Jual beli merupakan salah satu diantara banyaknya perbuatan hukum yang dilakukan oleh manusia. Berdasarkan Pasal 1457 KUHPerdata menyatakan bahwa jual beli adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.²⁰ Perolehan atau peralihan hak atas tanah yang terjadi karena jual beli, harus dilakukan dihadapan PPAT dan hanya dapat dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT. Hal ini sesuai dengan ketentuan

²⁰ Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

ANALISIS YURIDIS TERHADAP AKTA JUAL BELI YANG TELAH DITANDATANGANI SEBELUM DILAKUKAN PEMBAYARAN PAJAK PENGALIHAN HAK ATAS TANAH DAN/ATAU BANGUNANNYA (STUDI PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NOMOR 541 PK/PDT/2019)

yang diatur dalam Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997. Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 menyatakan bahwa :

“Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku”.²¹

Dalam proses pembuatan akta jual beli dihadapan PPAT dilakukan setelah seluruh pajak-pajak yang timbul karena jual beli sudah dibayarkan oleh para pihak sesuai dengan kewajibannya masing-masing.²² Penandatanganan akta jual beli baru bisa dilakukan apabila telah dilunasi pajak pengalihan hak

atas tanah dan/atau bangunan baik itu PPh maupun BPHTB serta dengan diserahkannya bukti pembayaran pajak tersebut kepada PPAT/Notaris. Hal ini sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Pasal 3 ayat (5) PP No. 34 Tahun 2016, Pasal 3 ayat (7) PMK No 261/PMK.03/2016 dan Pasal 11 ayat (1) Perda Kab. Sukabumi No. 15 Tahun 2010.

Pasal 3 ayat (5) PP No. 34 Tahun 2016 menyatakan bahwa:

“Pejabat yang berwenang hanya menandatangani akta, keputusan, kesepakatan, atau risalah lelang atas pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan apabila kepadanya dibuktikan oleh orang pribadi atau badan dimaksud bahwa kewajiban sebagaimana dimaksud pada ayat (1) telah dipenuhi dengan menyerahkan fotokopi Surat Setoran Pajak atau hasil cetakan sarana administrasi lain yang disamakan dengan Surat Setoran Pajak yang bersangkutan yang telah dilakukan penelitian oleh Kantor Pelayanan Pajak”.²³

²¹ Pasal 37 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

²² Moh Ikang Fauzi, “Keabsahan Akta Jual Beli Yang Perpajakannya Belum Terbayar”, Jurnal Pro Hukum, Volume 7 Nomor 2, Desember 2018, hlm. 4.

²³ Pasal 3 ayat (5) Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2016 tentang Pajak Penghasilan atas

ANALISIS YURIDIS TERHADAP AKTA JUAL BELI YANG TELAH DITANDATANGANI SEBELUM DILAKUKAN PEMBAYARAN PAJAK PENGALIHAN HAK ATAS TANAH DAN/ATAU BANGUNANNYA (STUDI PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NOMOR 541 PK/PDT/2019)

Pasal 3 ayat (7)
Peraturan Menteri Keuangan
Nomor 261/PMK.03/2016
yang menyatakan bahwa :

“Pejabat yang berwenang hanya menandatangani akta, keputusan, kesepakatan, atau risalah lelang atas pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan apabila kepadanya dibuktikan oleh orang pribadi atau badan dimaksud bahwa dimaksud pada ayat (1) kewajiban sebagaimana telah dipenuhi dengan menyerahkan fotokopi Surat Setoran Pajak atau hasil cetakan sarana administrasi lain yang disamakan dengan Surat Setoran Pajak yang bersangkutan yang telah dilakukan penelitian oleh Kantor Pelayanan Pajak.²⁴

Pasal 11 ayat (1) Perda
Kab. Sukabumi No. 15 Tahun
2010 menyatakan bahwa :

“Pejabat Pembuat Akta Tanah atau Notaris hanya dapat menandatangani akta

pemindahan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan setelah Wajib Pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak”.²⁵

Kepastian Hukum keabsahan akta jual beli yang telah ditandatangani oleh para pihak dan saksi-saksi namun belum ditandatangani oleh PPAT dikarenakan pajak pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunannya belum dibayarkan berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 541 PK/PDT/2019 ini dilihat dari syarat sahnya jual beli serta tata cara dan prosedur pembuatan akta jual belinya.

Dilihat dari syarat sahnya jual beli maka terbagi menjadi 2, yaitu :

1) Syarat Materiil

- a. Pembeli berhak membeli tanah yang bersangkutan. Yang berarti bahwa pembeli sebagai penerima hak harus memenuhi syarat

Penghasilan dari Pengalihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli atas Tanah dan/atau Bangunan Beserta Perubahannya.

²⁴ Pasal 3 ayat (7) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 261/PMK.03/2016 tentang Tata Cara Penyetoran, Pelaporan, dan Pengecualian Pengenaan Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Pengalihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan, dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli atas Tanah dan/atau Bangunan Beserta Perubahannya.

²⁵ Pasal 11 ayat (1) Peraturan Daerah Kabupaten Sukabumi Nomor 15 Tahun 2010 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.

ANALISIS YURIDIS TERHADAP AKTA JUAL BELI YANG TELAH DITANDATANGANI SEBELUM DILAKUKAN PEMBAYARAN PAJAK PENGALIHAN HAK ATAS TANAH DAN/ATAU BANGUNANNYA (STUDI PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NOMOR 541 PK/PDT/2019)

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.
- c. Tanah hak yang bersangkutan boleh diperjualbelikan dan tidak sedang dalam keadaan sengketa.²⁶

2. Syarat Formil

Setelah semua persyaratan materiil tersebut terpenuhi, jual beli hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh dan di hadapan PPAT. Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997. Dalam pelaksanaan jual beli yang dibuat oleh PPAT hal-

hal yang harus diperhatikan adalah:

- a. Pembuatan akta tersebut harus dihadiri oleh para pihak yang melakukan jual beli atau kuasa yang sah dari penjual dan pembeli serta disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi-saksi yang memenuhi syarat sebagai saksi.
- b. PPAT harus membacakan akta dan menjelaskan mengenai isi dan maksud pembuatan akta. Bila isi akta telah disetujui oleh penjual dan calon pembeli maka akta ditandatangani oleh penjual, calon pembeli, saksi-saksi dan PPAT.
- c. Akta dibuat dalam bentuk asli dalam 2 (dua) lembar, yaitu lembar pertama sebanyak 1 (satu) rangkap disimpan oleh PPAT yang

²⁶ Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, Prenadamedia Group, Jakarta, 2015, hlm. 367-369.

ANALISIS YURIDIS TERHADAP AKTA JUAL BELI YANG TELAH DITANDATANGANI SEBELUM DILAKUKAN PEMBAYARAN PAJAK PENGALIHAN HAK ATAS TANAH DAN/ATAU BANGUNANNYA (STUDI PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NOMOR 541 PK/PDT/2019)

bersangkutan dan lembar kedua sebanyak 1 (satu) rangkap disampaikan kepada Kantor Pertanahan untuk keperluan pendaftaran dan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dapat diberikan salinannya.

d. Setelah akta tersebut dibuat, selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal ditandatanganinya akta yang bersangkutan, PPAT wajib menyampaikan akta yang dibuatnya berikut dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan untuk didaftar dan PPAT wajib menyampaikan pemberitahuan tertulis mengenai telah disampaikannya akta tersebut kepada para pihak yang

bersangkutan.²⁷

Yang menentukan akan sah atau tidaknya akta jual beli yang telah ditandatangani oleh para pihak dan saksi-saksi namun belum ditandatangani oleh PPAT dikarenakan pajak pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunannya belum dibayarkan berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 541 PK/PDT/2019 ini dilihat dari syarat materiil jual beli. Akta jual beli itu mengikat apabila jual beli telah memenuhi persyaratan materiil. Jika salah satu syarat materiil ini tidak dipenuhi, misalnya penjual bukan merupakan orang yang berhak atas tanah yang dijualnya, pembeli tidak memenuhi syarat untuk menjadi pemilik hak atas tanah menurut undang-undang, tanah yang diperjualbelikan sedang dalam sengketa atau merupakan tanah yang tidak boleh diperjualbelikan, maka

²⁷ Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftaranannya*, Sinar Grafika, Jakarta, 2009, hlm. 78.

ANALISIS YURIDIS TERHADAP AKTA JUAL BELI YANG TELAH DITANDATANGANI SEBELUM DILAKUKAN PEMBAYARAN PAJAK PENGALIHAN HAK ATAS TANAH DAN/ATAU BANGUNANNYA (STUDI PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NOMOR 541 PK/PDT/2019)

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

Syarat formil jual beli tidak mutlak menjadi syarat beralihnya hak atas tanah dari penjual dan pembeli. Sekalipun demikian akta jual beli yang telah ditandatangani oleh para pihak dan saksi-saksi namun belum ditandatangani oleh PPAT dikarenakan pajak pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunannya belum dibayarkan tetaplah sah menurut hukum dikarenakan akta PPAT tidak menentukan beralihnya hak atas tanah sebagai akibat dari perbuatan hukum jual beli. Beralihnya hak atas tanah karena perbuatan hukum jual beli terjadi sejak ada kesepakatan antara kedua belah pihak dan telah dibayarnya sejumlah

harga tanah kepada penjual.²⁹

Akta Jual Beli yang ditandatangani tersebut merupakan salah satu wujud dari adanya perjanjian antara penjual dan pembeli. Sehingga keabsahan akta jual beli juga harus memperhatikan syarat-syarat sahnya perjanjian. Perjanjian yang sah artinya perjanjian yang memenuhi syarat yang telah ditentukan oleh undang-undang, sehingga diakui oleh hukum. Menurut Pasal 1320 KUHPerdara untuk sahnya suatu perjanjian jual beli tanah harus memenuhi syarat sebagai berikut:

- 1) kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;
- 2) kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
- 3) suatu pokok persoalan tertentu;
- 4) suatu sebab yang tidak

²⁸ *Ibid.*

²⁹ Putri Wijayanti dkk, "Akibat Hukum Jual Beli Tanah Dan Bangunan Secara Dibawah Tangan Yang Sedang Dibebeani Hak Tanggungan (Studi Kasus Putusan Nomor 416/Pdt/G/2015/Pn.Smg)", *Diponegoro Law Journal*, Volume 6 Nomor 2, Tahun 2017, hlm. 14.

ANALISIS YURIDIS TERHADAP AKTA JUAL BELI YANG TELAH DITANDATANGANI SEBELUM DILAKUKAN PEMBAYARAN PAJAK PENGALIHAN HAK ATAS TANAH DAN/ATAU BANGUNANNYA (STUDI PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NOMOR 541 PK/PDT/2019)

terlarang.³⁰

Dalam Pasal 1458 KUHPerduta menyatakan bahwa :

“Jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, segera setelah orang-orang itu mencapai kesepakatan tentang barang tersebut beserta harganya, meskipun barang itu belum diserahkan dan harganya belum dibayar”.³¹

Sehingga jual beli itu dikatakan sah apabila antara penjual dan pembeli telah mencapai kesepakatan tentang barang beserta harganya tersebut meskipun barang itu belum diserahkan dan harganya belum dibayar. Akta jual beli yang telah ditandatangani oleh para pihak dan saksi-saksi namun belum ditandatangani oleh PPAT dikarenakan pajak pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan belum dibayarkan berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 541 PK/PDT/2019 ini tetap dikatakan sah dan mengikat

kedua belah pihak karena penjual dan pembeli telah bersepakat untuk menjual dan membeli tanah tersebut dengan pembuktiannya yaitu melakukan penandatanganan akta jual beli tersebut.

Akta Jual Beli yang telah ditandatangani oleh para pihak dan saksi-saksi namun belum ditandatangani oleh PPAT tersebut meskipun belum diberikan penomoran dan penanggalan akta tersebut tetapi akta jual beli tersebut tetap dikatakan sah dan mengikat para pihak. Akta Jual Beli tersebut hanya tertunda penerbitannya yang disebabkan belum terbayarkannya pajak PPH dan BPHTBnya.³²

Para pihak yang belum membayar pajak PPH dan BPHTB tersebut hanya mempunyai hutang kepada negara dan bila belum terbayarkan maka para pihak akan dikenai sanksi denda

³⁰ Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

³¹ *Ibid*, Pasal 1458.

³² Moh Ikang Fauzi, *op.cit.*, hlm. 7

ANALISIS YURIDIS TERHADAP AKTA JUAL BELI YANG TELAH DITANDATANGANI SEBELUM DILAKUKAN PEMBAYARAN PAJAK PENGALIHAN HAK ATAS TANAH DAN/ATAU BANGUNANNYA (STUDI PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NOMOR 541 PK/PDT/2019)

administrasi sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam peraturan perundang-undangan dan juga terhambatnya proses pendaftaran tanah selanjutnya.³³

2. Akibat Hukum Dari Putusan Mahkamah Agung Nomor 541 Pk/Pdt/2019 Terhadap Akta Jual Beli Yang Telah Ditandatangani Oleh Para Pihak Dan Saksi-Saksi Namun Belum Ditandatangani Oleh Ppat Dikarenakan Pajak Pajak Pengalihan Hak Atas Tanah Dan/Atau Bangunannya Belum Dibayarkan

Berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 541 PK/PDT/2019 maka dapat diketahui bahwa walaupun akta jual beli tersebut dikatakan sah dan mengikat para pihak namun akta tersebut tidak mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta autentik tetapi hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan dikarenakan akta tersebut belum diberikan penomoran dan penanggalan

akta serta belum ditandatangani oleh PPAT.

PPAT tersebut akan menandatangani, memberikan penomoran dan penanggalan akta tersebut setelah dilakukan pembayaran pajak pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunannya sehingga tidak menjamin kepastian tanggal penandatanganan akta tersebut. Hal ini sesuai dengan Pasal 1869 KUHPerdata yang menyatakan bahwa :

“Suatu akta yang tidak dapat diperlakukan sebagai akta otentik, baik karena tidak berwenang atau tidak cakupnya pejabat umum yang bersangkutan maupun karena cacat dalam bentuknya, mempunyai kekuatan sebagai tulisan di bawah tangan bila ditandatangani oleh para pihak”.³⁴

PPAT seharusnya menandatangani, memberikan penomoran dan penanggalan akta setelah akta itu dibacakan dan ditandatangani oleh para pihak dan saksi-saksi. Hal ini sesuai dengan Pasal 22 PP No. 37 Tahun 1998 yang

³³ *Ibid*, hlm. 9.

³⁴ Pasal 1869 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

**ANALISIS YURIDIS TERHADAP AKTA JUAL BELI YANG TELAH
DITANDATANGANI SEBELUM DILAKUKAN PEMBAYARAN PAJAK PENGALIHAN
HAK ATAS TANAH DAN/ATAU BANGUNANNYA (STUDI PUTUSAN MAHKAMAH
AGUNG NOMOR 541 PK/PDT/2019)**

menyatakan bahwa :

“Akta PPAT harus dibacakan/dijelaskan isinya kepada para pihak dengan dihadiri oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi sebelum ditandatangani seketika itu juga oleh para pihak, saksi-saksi dan PPAT”.³⁵

Akibat dari kelalaian dari PPAT tersebut menyebabkan kekuatan pembuktian dari akta jual beli tersebut menjadi akta dibawah tangan atau bahkan dapat dibatalkan (*vernietigbaar*). Dengan terdegradasinya Akta Jual Beli tersebut yang awalnya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta autentik menjadi akta dibawah tangan maka dapat menjadi alasan bagi para pihak yang menderita kerugian untuk menuntut ganti rugi apabila terdapat pihak yang dirugikan.³⁶

³⁵ Pasal 22 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

³⁶ Andi Dini Tenri Liu dkk, “*Analisis Terhadap Akta Jual Beli Tanah Yang Tidak Dibacakan Dan Penandatanganan Para Pihak Tidak Dihadiri Oleh Saksi (Studi Putusan*

Berdasarkan Pasal 55 Perkaban No. 1 Tahun 2006 menyatakan bahwa PPAT bertanggung jawab secara pribadi atas pelaksanaan tugas dan jabatannya dalam setiap pembuatan akta³⁷. Dengan demikian apabila suatu akta tidak memiliki kekuatan hukum yang kuat atau dengan kata lain mengandung cacat hukum yang mengakibatkan aktanya mengalami kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan, maka PPAT dapat dimintai pertanggungjawaban.³⁸

Akibat terdegradasinya kekuatan pembuktian Akta Jual Beli yang dibuat oleh PPAT menjadi akta di bawah tangan maka apabila ada para pihak atau pihak ketiga yang

Pengadilan Negeri Karanganyar Nomor 16 /Pdt.G/2015/PN.Krg”, Jurnal Hukum, Volume 1 Nomor 001, 2019, hlm. 16.

³⁷ Pasal 55 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

³⁸ Andi Dini Tenri Liu dkk, *op.cit.*, hlm. 17.

ANALISIS YURIDIS TERHADAP AKTA JUAL BELI YANG TELAH DITANDATANGANI SEBELUM DILAKUKAN PEMBAYARAN PAJAK PENGALIHAN HAK ATAS TANAH DAN/ATAU BANGUNANNYA (STUDI PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NOMOR 541 PK/PDT/2019)

berkepentingan dapat memanfaatkan keadaan ini. Dengan adanya celah bahwa akta autentik tersebut dapat didegradasikan menjadi akta di bawah tangan, sehingga pihak ketiga yang berkepentingan tersebut memiliki kemungkinan untuk memenangkan gugatannya.³⁹

Meskipun akta jual beli tersebut terdegradasi kekuatan pembuktiannya menjadi akta di bawah tangan namun tidak serta merta membatalkan isi dari perjanjian jual beli diantara para pihak. Hal ini sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Pasal 1875 KUHPerdara yang berbunyi :

“Suatu tulisan di bawah tangan yang diakui kebenarannya oleh orang yang dihadapkan kepadanya atau secara hukum dianggap telah dibenarkan olehnya, menimbulkan bukti lengkap seperti suatu akta otentik bagi orang-orang yang menandatangani, ahli warisnya serta orang-orang yang mendapat hak dari mereka”.⁴⁰

Akta jual beli yang

dibuat oleh PPAT merupakan bukti telah terjadi jual beli suatu hak atas tanah yang dilakukan dihadapan PPAT. Sehingga disamping melihat kepada keautentikan suatu akta perlu diperhatikan syarat sahnya perjanjian jual beli yang dilakukan dihadapan PPAT tersebut. PPAT dalam melaksanakan tugasnya tidak dapat membuat akta tanpa adanya suatu kesepakatan yang timbul dari para pihak yang meminta dibuatkan akta, apabila para pihak telah bersepakat dalam suatu transaksi dengan tanah sebagai objeknya maka akta tersebut ditandatangani bersama oleh para pihak, saksi-saksi dan PPAT.⁴¹

Berdasarkan uraian di atas maka dapat diketahui akibat hukum dari Putusan Mahkamah Agung Nomor 541 PK/PDT/2019, yakni :

- a. Akta jual beli tersebut terdegradasi kekuatan

³⁹ *Ibid*, hlm. 18.

⁴⁰ Pasal 1875 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

⁴¹ Andi Dini Tenri Liu dkk, *op.cit.*, hlm. 19.

ANALISIS YURIDIS TERHADAP AKTA JUAL BELI YANG TELAH DITANDATANGANI SEBELUM DILAKUKAN PEMBAYARAN PAJAK PENGALIHAN HAK ATAS TANAH DAN/ATAU BANGUNANNYA (STUDI PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NOMOR 541 PK/PDT/2019)

pembuktiannya menjadi akta di bawah tangan karena tidak memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh peraturan perundang-undangan.

Dalam kasus tersebut diketahui bahwa akta tersebut belum diberikan penomoran dan penanggalan akta serta belum ditandatangani oleh PPAT dikarenakan para pihak belum menyerahkan persyaratan administrasinya, yakni pembayaran PBB, PPh dan BPHTB. Walaupun akta jual beli tersebut terdegradasi kekuatan pembuktiannya menjadi akta di bawah tangan namun tidak serta merta membatalkan isi dari perjanjian jual beli diantara para pihak. Hal ini sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Pasal 1875 KUHPerdara.

b. Dalam Amar Putusan

Mahkamah Agung Nomor 541 PK/PDT/2019 tersebut juga memerintahkan agar proses jual beli tersebut didaftarkan dalam Kantor Pertanahan Nasional.

3. Sanksi Ppat Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Yang Telah Ditandatangani Oleh Para Pihak Dan Saksi-Saksi Namun Belum Ditandatangani Oleh Ppat Dikarenakan Pajak Pengalihan Hak Atas Tanah Dan/Atau Bangunannya Belum Dibayarkan Terkait Dengan Putusan Mahkamah Agung Nomor 541 PK/Pdt/2019

Sanksi PPAT dalam hal pembuatan akta jual beli yang ditandatangani oleh para pihak dan saksi-saksi namun belum ditandatangani oleh PPAT dikarenakan Pajak PHTBnya belum dibayarkan terkait dengan Putusan Mahkamah Agung Nomor 541 PK/PDT/2019, yaitu :

a. Sanksi PPAT secara Administratif

Kesalahan

administrasi yang dilakukan oleh PPAT dalam melakukan sebagian

ANALISIS YURIDIS TERHADAP AKTA JUAL BELI YANG TELAH DITANDATANGANI SEBELUM DILAKUKAN PEMBAYARAN PAJAK PENGALIHAN HAK ATAS TANAH DAN/ATAU BANGUNANNYA (STUDI PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NOMOR 541 PK/PDT/2019)

kegiatan pendaftaran tanah tentunya akan menimbulkan konsekuensi hukum, yakni PPAT dapat dimintai pertanggungjawaban.⁴²

PPAT sebagai pejabat publik, jika dalam melaksanakan tugas tidak sesuai dengan kewenangannya maka PPAT dapat dikenakan sanksi administratif.⁴³

PPAT yang melakukan penandatanganan akta jual beli yang telah ditandatangani oleh para pihak dan saksi-saksi namun belum ditandatangani oleh PPAT dikarenakan pajak pengalihan hak atas tanah

dan/atau bangunannya belum dibayarkan dapat dikatakan bahwa PPAT tersebut tidak melaksanakan kewajiban yang diatur dalam peraturan perundang-undangan sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 39 ayat (1) huruf g PP No. 24 Tahun 1997 yang menyatakan bahwa:

“PPAT menolak untuk membuat akta jika tidak dipenuhi syarat lain atau dilanggar larangan yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan”.⁴⁴

Contohnya apabila bukti pembayaran pajak pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan belum diserahkan kepada PPAT maka PPAT berhak untuk menolak membuat akta.

PPAT tersebut juga telah melanggar tugas PPAT yang memberikan kepastian tanggal

⁴² I Gusti Bagus Yoga Prawira, “*Tanggung Jawab PPAT Terhadap Akta Jual Beli Tanah*”, Jurnal Ius, Volume 4 Nomor 1, April 2016, hlm. 69.

⁴³ Purna Noor Aditama, “*Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Memberikan Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak Pada Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli*”, Jurnal Lex Renaissance, Volume 1 Nomor 3, Januari 2018, hlm. 194.

⁴⁴ Pasal 39 ayat (1) huruf g Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

ANALISIS YURIDIS TERHADAP AKTA JUAL BELI YANG TELAH DITANDATANGANI SEBELUM DILAKUKAN PEMBAYARAN PAJAK PENGALIHAN HAK ATAS TANAH DAN/ATAU BANGUNANNYA (STUDI PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NOMOR 541 PK/PDT/2019)

penandatanganan akta dan penandatanganan akta yang dilakukan seketika itu juga oleh para pihak, saksi-saksi dan PPAT setelah PPAT membacakan isi akta tersebut sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 22 PP No. 37 Tahun 1998.⁴⁵

PPAT tersebut juga telah melanggar ketentuan yang diatur dalam Pasal 40 PP No. 37 Tahun 1988 yang menyatakan bahwa :

(1) Selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal ditandatanganinya akta yang bersangkutan, PPAT wajib menyampaikan akta yang dibuatnya berikut dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan untuk didaftar.

(2) PPAT wajib menyampaikan pemberitahuan tertulis mengenai telah disampaikannya akta sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada para pihak yang

bersangkutan.⁴⁶

Atas pelanggaran-pelanggaran yang dilakukan PPAT tersebut maka PPAT tersebut dapat dikenakan sanksi administratif. Berdasarkan Pasal 12 ayat (2) Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2018 Tentang Pembinaan Dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah, pelanggaran yang dilakukan oleh PPAT merupakan :

- 1) pelanggaran atas pelaksanaan jabatan PPAT;
- 2) tidak melaksanakan kewajiban yang diatur dalam peraturan perundang-undangan;
- 3) melanggar ketentuan larangan yang diatur dalam peraturan perundang-undangan;

⁴⁵ Pasal 22 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

⁴⁶ *Ibid*, Pasal 40.

ANALISIS YURIDIS TERHADAP AKTA JUAL BELI YANG TELAH DITANDATANGANI SEBELUM DILAKUKAN PEMBAYARAN PAJAK PENGALIHAN HAK ATAS TANAH DAN/ATAU BANGUNANNYA (STUDI PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NOMOR 541 PK/PDT/2019)

dan/atau

4) melanggar Kode Etik.⁴⁷

Pemberian sanksi yang dikenakan terhadap PPAT yang melakukan pelanggaran tersebut dapat berupa:

- 1) teguran tertulis;
- 2) pemberhentian sementara;
- 3) pemberhentian dengan hormat; atau
- 4) pemberhentian dengan tidak hormat.⁴⁸

Pertanggungjawaban secara administratif juga ditentukan pada Pasal 62 PP No. 24 Tahun 1997, yaitu :

“PPAT yang dalam melaksanakan tugasnya mengabaikan ketentuan-ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38, Pasal 39 dan Pasal 40 serta ketentuan dan petunjuk yang diberikan oleh Menteri atau Pejabat yang ditunjuk dikenakan

⁴⁷ Pasal 12 ayat (2) Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2018 Tentang Pembinaan Dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

⁴⁸ *Ibid*, Pasal 13 ayat (1).

tindakan administratif berupa teguran tertulis sampai pemberhentian dari jabatannya sebagai PPAT, dengan tidak mengurangi kemungkinan dituntut ganti kerugian oleh pihak-pihak yang menderita kerugian yang diakibatkan oleh diabaikannya ketentuan-ketentuan tersebut”.⁴⁹

Dalam hal PPAT melakukan perbuatan-perbuatan lain yang secara umum disebut sebagai pelanggaran terhadap Kode Etik PPAT, antara lain pelanggaran terhadap ketentuan-ketentuan dalam Peraturan Jabatan PPAT dan ketentuan perundang-undangan lainnya yang terkait dengan tugas pokok PPAT, maka bagi anggota yang melakukan pelanggaran Kode Etik dapat dikenai sanksi berupa :

- 1) Teguran;
- 2) Peringatan;
- 3) Schorsing (pemecatan sementara) dari

⁴⁹ Pasal 62 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

ANALISIS YURIDIS TERHADAP AKTA JUAL BELI YANG TELAH DITANDATANGANI SEBELUM DILAKUKAN PEMBAYARAN PAJAK PENGALIHAN HAK ATAS TANAH DAN/ATAU BANGUNANNYA (STUDI PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NOMOR 541 PK/PDT/2019)

keanggotaan IPPAT;
4) Onzetting (pemecatan) dari keanggotaan IPPAT;
5) Pemberhentian dengan tidak hormat dari keanggotaan IPPAT.⁵⁰

Sanksi administratif yang diberikan kepada PPAT karena melanggar ketentuan yang berlaku dalam menjalankan jabatannya dapat mengakibatkan PPAT diberhentikan dari jabatannya. Pemberhentian PPAT dapat terjadi dikarenakan dalam menjalankan tugas jabatannya melakukan pelanggaran ringan maupun berat. Sanksi atas pelanggaran yang dilakukan oleh PPAT, dikenakan tindakan administratif berupa teguran tertulis sampai dengan pemberhentian jabatannya sebagai PPAT dengan tidak mengurangi

kemungkinan dapat dituntut ganti kerugian oleh pihak-pihak tersebut.

b. Sanksi PPAT secara Keperdataan

Pertanggung jawaban PPAT secara perdata terkait dengan kesenjangan, kealpaan dan/atau kelalaiannya dalam pembuatan akta jual beli yang menyimpang dari syarat formal dan materiil. PPAT tidak saja hanya dapat dikenakan sanksi administratif tapi juga dituntut ganti kerugian secara perdata oleh para pihak yang dirugikan. PPAT dapat dituntut secara perdata apabila para pihak melakukan pengingkaran terhadap apa yang tertulis di dalam akta.⁵¹

Perbuatan PPAT yang telah menyebabkan sebuah akta menjadi cacat hukum dapat dianggap sebagai

⁵⁰ Pasal 6 ayat (1) Kode Etik Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

⁵¹ Purna Noor Aditama, *op.cit.*, hlm. 196.

ANALISIS YURIDIS TERHADAP AKTA JUAL BELI YANG TELAH DITANDATANGANI SEBELUM DILAKUKAN PEMBAYARAN PAJAK PENGALIHAN HAK ATAS TANAH DAN/ATAU BANGUNANNYA (STUDI PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NOMOR 541 PK/PDT/2019)

perbuatan melanggar hukum, jika perbuatan yang dilakukan PPAT bertentangan dengan :

- 1) kewajiban hukum para pihak;
- 2) hak subjektif para pihak;
- 3) kesusilaan;
- 4) kepatutan, ketelitian, dan kehati-hatian.

Jika PPAT melanggar salah satu kriteria tersebut, maka bisa dikatakan bahwa PPAT sudah cukup syarat melakukan suatu perbuatan melanggar hukum, jadi perbuatan melanggar hukum dalam hal ini tidak harus memenuhi keempat kriteria itu secara kumulatif.⁵²

Sanksi perdata dijatuhkan kepada PPAT atas perbuatan melanggar hukum (*onrechtmatige daad*), yakni perbuatan yang dilakukan menimbulkan kerugian

dan secara normatif tunduk pada ketentuan Pasal 1365 KUHPerdata yang menyatakan bahwa :

“Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut”.⁵³

Dari ketentuan tersebut harus dilihat apakah perbuatan yang dilakukan PPAT merupakan perbuatan melawan hukum dengan melihat ketentuan:

- 1) Perbuatan tersebut digolongkan sebagai perbuatan yang melawan hukum.

Dalam hal ini PPAT telah melakukan perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukumnya, yaitu tidak melaksanakan ketentuan Pasal 22 PP

⁵² *Ibid.*

⁵³ Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

ANALISIS YURIDIS TERHADAP AKTA JUAL BELI YANG TELAH DITANDATANGANI SEBELUM DILAKUKAN PEMBAYARAN PAJAK PENGALIHAN HAK ATAS TANAH DAN/ATAU BANGUNANNYA (STUDI PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NOMOR 541 PK/PDT/2019)

- No. 37 Tahun 1998 dan Pasal 39 ayat (1) huruf g PP No. 24 Tahun 1997.
- 2) Adanya kerugian. Akibat perbuatan yang dilakukan oleh PPAT tersebut menyebabkan Akta Jual Beli kehilangan keotentikannya yang kekuatan pembuktiannya terdegradasi menjadi akta di bawah tangan.
- 3) Adanya kesalahan pelaku. Dimana dalam hal ini PPAT tidak memberikan penyuluhan hukum kepada para pihak terkait pembayaran pajak pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan yang harus dilakukan sebelum akta jual beli ditandatangani dan PPAT belum menandatangani akta tersebut serta belum
- memberikan penomoran dan penanggalan akta tersebut dikarenakan pajak pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunannya belum dibayarkan oleh para pihak.
- 4) Adanya hubungan kasual antara perbuatan dengan kerugian, atau adanya hubungan sebab akibat yang menimbulkan kerugian. Dalam hal ini perbuatan PPAT yang tidak melaksanakannya dalam membuat akta mengakibatkan aktanya mengandung cacat formil dan terdegradasi kekuatan pembuktiannya menjadi di bawah tangan.⁵⁴
- Namun apabila dalam pelaksanaan tugas dan jabatan PPAT berkaitan

⁵⁴ Andi Dini Tenri Liu dkk, *op.cit.*, hlm. 17.

ANALISIS YURIDIS TERHADAP AKTA JUAL BELI YANG TELAH DITANDATANGANI SEBELUM DILAKUKAN PEMBAYARAN PAJAK PENGALIHAN HAK ATAS TANAH DAN/ATAU BANGUNANNYA (STUDI PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NOMOR 541 PK/PDT/2019)

dengan kewajiban seorang PPAT untuk mewujudkan akta otentik yang berkekuatan pembuktian sempurna mengandung cacat hukum, yang kemudian oleh suatu putusan pengadilan dinyatakan tidak otentik, karena tidak memenuhi syarat formil dan materiil dari prosedur pembuatan akta PPAT, sehingga kekuatan akta otentiknya hanya dibawah tangan atau menjadi batal demi hukum dan mengakibatkan suatu kerugian, maka terhadap kejadian tersebut menjadi bertentangan dengan kewajiban hukum bagi PPAT dan PPAT tersebut bertanggung jawab atas kerugian itu.⁵⁵

Berdasarkan Pasal 55 Perkaban No. 1 Tahun 2006 menyatakan bahwa PPAT bertanggung jawab secara pribadi atas pelaksanaan

⁵⁵ I Gusti Bagus Yoga Prawira, *op.cit.*, hlm. 72.

tugas dan jabatannya dalam setiap pembuatan akta.⁵⁶ Dengan demikian apabila suatu akta tidak memiliki kekuatan hukum yang kuat atau dengan kata lain mengandung cacat hukum yang mengakibatkan aktanya mengalami kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan, maka PPAT dapat dimintai pertanggungjawaban berupa ganti rugi.⁵⁷

Ganti rugi karena perbuatan melanggar hukum adalah suatu bentuk ganti rugi yang dibebankan kepada orang yang telah menimbulkan kesalahan kepada pihak yang dirugikannya. Ganti rugi itu timbul karena ada kesalahan, bukan karena

⁵⁶ Pasal 55 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

⁵⁷ Andi Dini Tenri Liu dkk, *loc.cit.*

ANALISIS YURIDIS TERHADAP AKTA JUAL BELI YANG TELAH DITANDATANGANI SEBELUM DILAKUKAN PEMBAYARAN PAJAK PENGALIHAN HAK ATAS TANAH DAN/ATAU BANGUNANNYA (STUDI PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NOMOR 541 PK/PDT/2019)

adanya perjanjian.

Sedangkan bentuk ganti rugi yang dikenal dalam hukum perdata ada 2 (dua) macam, yaitu :

- 1) Ganti rugi umum yaitu ganti rugi yang berlaku untuk semua kasus karena perbuatan melawan hukum berupa biaya, rugi dan bunga. Ganti rugi secara umum diatur dalam Pasal 1243 sampai dengan Pasal 1252 KUHPperdata.
- 2) Ganti rugi khusus yang hanya dapat timbul dari perikatan-perikatan tertentu.⁵⁸

III. KESIMPULAN

Akta jual beli yang telah ditandatangani oleh para pihak dan saksi-saksi namun belum ditandatangani oleh PPAT dikarenakan pajak pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunannya belum dibayarkan berdasarkan Putusan Mahkamah Agung

⁵⁸ I Gusti Bagus Yoga Prawira, *op.cit.*, hlm. 73.

Nomor 541 PK/PDT/2019 ini dikatakan sah apabila telah memenuhi syarat materiil dari jual beli serta telah memenuhi syarat sahnya suatu perjanjian yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPperdata. Keabsahan akta jual beli tersebut juga dilihat dari Pasal 1458 KUHPperdata yang menyatakan bahwa jual beli dikatakan sah apabila antara penjual dan pembeli telah mencapai kesepakatan tentang barang beserta harganya tersebut meskipun barang itu belum diserahkan dan harganya belum dibayar. Hal ini dapat dibuktikan dengan dilakukan penandatanganan akta jual beli tersebut oleh penjual dan pembeli.

Meskipun akta jual beli tersebut dikatakan sah dan mengikat para pihak namun pembuktiannya bukan merupakan akta autentik lagi tetapi akta tersebut mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan dikarenakan penomorannya dan

ANALISIS YURIDIS TERHADAP AKTA JUAL BELI YANG TELAH DITANDATANGANI SEBELUM DILAKUKAN PEMBAYARAN PAJAK PENGALIHAN HAK ATAS TANAH DAN/ATAU BANGUNANNYA (STUDI PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NOMOR 541 PK/PDT/2019)

penanggalan akta jual beli tersebut akan dilakukan setelah dilakukan pembayaran pajak pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunannya sehingga tidak menjamin kepastian tanggal penandatanganan akta tersebut. Walaupun akta jual beli tersebut terdegradasi kekuatan pembuktiannya menjadi akta dibawah tangan namun tidak serta merta membatalkan isi dari perjanjian jual beli diantara para pihak. Hal ini sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Pasal 1875 KUHPerduta.

Sanksi PPAT dalam pembuatan akta jual beli tersebut adalah sanksi administratif berupa teguran tertulis, pemberhentian sementara, pemberhentian dengan hormat dan/atau pemberhentian dengan tidak hormat dari jabatannya karena telah melanggar larangan atau melalaikan kewajibannya serta sanksi perdata apabila akta PPAT yang seharusnya

memiliki kekuatan hukum yang sempurna menjadi akta yang hanya memiliki kekuatan hukum dibawah tangan, atau dinyatakan batal dan/atau batal demi hukum berdasarkan putusan pengadilan yang telah memiliki kekuatan hukum tetap di kategorikan sebagai perbuatan melanggar hukum yang menimbulkan suatu kerugian bagi para pihak, maka PPAT dapat dimintai pertanggungjawaban dalam bentuk penggantian biaya, ganti rugi dan bunga.

IV. DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Ali, Zainuddin. 1983. Metode Penelitian Hukum. Jakarta : Ghalia Indonesia.
- Bachtiar. 2018. Metode Penelitian Hukum. Tangerang Selatan : Unpam Press.
- HS., Salim. 2016. Teknik Pembuatan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Resmi, Siti. 2017. Perpajakan Teori & Kasus. Jakarta : Salembra

ANALISIS YURIDIS TERHADAP AKTA JUAL BELI YANG TELAH DITANDATANGANI SEBELUM DILAKUKAN PEMBAYARAN PAJAK PENGALIHAN HAK ATAS TANAH DAN/ATAU BANGUNANNYA (STUDI PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NOMOR 541 PK/PDT/2019)

- empat. Bandung :
- Salindeho, John. 1987. Masalah Tanah Dalam Pembangunan. Jakarta : Sinar Grafika. Alfabeta.
- Santoso, Urip. 2015. Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah. Jakarta : Prenadamedia Group.
- Siahaan, Marihot Pahala. 2003. Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Teori & Praktek. Jakarta : Raja Grafindo Persada.
- Silalahi, Ulber. 2009. Metode Penelitian Sosial. Bandung : Refika Aditama.
- Siregar, Tampil Anshari. 2005. *Metodologi Penelitian Hukum Penulisan Skripsi*. Medan : Pustaka Bangsa Press.
- Soekanto, Soerjono dan Sri Mamudji. 2007. Penelitian Hukum Normatif : Suatu Tinjauan Singkat. Jakarta : Raja Grafindo Persada.
- Sutedi, Adrian. 2009. Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya. Jakarta : Sinar Grafika.
- Widyaningsih, Aristanti. 2017. Hukum Pajak dan Perpajakan.
- Jurnal**
- Aditama, Purna Noor. 2018. “Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Memberikan Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak Pada Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli”. *Jurnal Lex Renaissance*. Volume 1 Nomor 3.
- Baharudin. 2014. “Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Proses Jual Beli Tanah”. *Jurnal Keadilan Progresif*. Volume 5 Nomor 1.
- Fauzi, Moh Ikang. 2018. “Keabsahan Akta Jual Beli Yang Perpajakannya Belum Terbayar”. *Jurnal Pro Hukum*. Volume 7 Nomor 2.
- Liu dkk, Andi Dini Tenri. 2019. “Analisis Terhadap Akta Jual Beli Tanah Yang Tidak Dibacakan Dan Penandatanganan Para Pihak Tidak Dihadiri Oleh Saksi (Studi Putusan

ANALISIS YURIDIS TERHADAP AKTA JUAL BELI YANG TELAH DITANDATANGANI SEBELUM DILAKUKAN PEMBAYARAN PAJAK PENGALIHAN HAK ATAS TANAH DAN/ATAU BANGUNANNYA (STUDI PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NOMOR 541 PK/PDT/2019)

- Pengadilan Negeri Karanganyar Nomor 16 /Pdt.G/2015/PN.Krg). Jurnal Hukum. Volume 1 Nomor 001.
- Prawira, I Gusti Bagus Yoga. 2016. "Tanggung Jawab PPAT Terhadap Akta Jual Beli Tanah". Jurnal Ius. Volume 4 Nomor 1.
- Utami, Pipid Saputri. 2019. "Pertanggungjawaban Notaris/PPAT terhadap Akta Pemindahan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan yang BPHTB-nya Belum Dibayar". Jurnal Wawasan Yuridika. Volume 3 Nomor 2.
- Wijayanti dkk, Putri. 2017. "Akibat Hukum Jual Beli Tanah Dan Bangunan Secara Dibawah Tangan Yang Sedang Dibeberani Hak Tanggungan (Studi Kasus Putusan Nomor 416/Pdt/G/2015/Pn .Smg)". Diponegoro Law Journal. Volume 6 Nomor 2.
- Peraturan Perundang-Undangan**
Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.
- Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2016 tentang Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Pengalihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli atas Tanah dan/atau Bangunan Beserta Perubahannya.
- Peraturan Daerah Kabupaten Sukabumi Nomor 15 Tahun 2010 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.
- Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 2

**ANALISIS YURIDIS TERHADAP AKTA JUAL BELI YANG TELAH
DITANDATANGANI SEBELUM DILAKUKAN PEMBAYARAN PAJAK PENGALIHAN
HAK ATAS TANAH DAN/ATAU BANGUNANNYA (STUDI PUTUSAN MAHKAMAH
AGUNG NOMOR 541 PK/PDT/2019)**

	Tahun 2018		dan/atau Bangunan
	Tentang		Beserta
	Pembinaan Dan		Perubahannya.
	Pengawasan	Peraturan	Kepala Badan
	Pejabat Pembuat		Pertanahan
	Akta Tanah.		Nasional Nomor 1
Peraturan	Menteri Keuangan		Tahun 2006
	Nomor		tentang Ketentuan
	261/PMK.03/2016		Pelaksanaan
	tentang Tata Cara		Peraturan
	Penyetoran,		Pemerintah Nomor
	Pelaporan, dan		37 Tahun 1998
	Pengecualian		tentang Peraturan
	Pengenaan Pajak		Jabatan Pejabat
	Penghasilan atas		Pembuat Akta
	Penghasilan dari		Tanah.
	Pengalihan Hak	Kode Etik Ikatan Pejabat	
	Atas Tanah		Pembuat Akta
	dan/atau		Tanah.
	Bangunan, dan	Putusan	Mahkamah Agung
	Perjanjian		Nomor 541
	Pengikatan Jual		PK/PDT/2019.
	Beli atas Tanah		