



Legal Consequences of the Issuance of Sale and Purchase Deed Before the Payment of Land and Building Rights Acquisition Duty in Central Aceh Regency

Akibat Hukum Penerbitan Akta Jual Beli Sebelum Pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan di Kabupaten Aceh Tengah

Rizkina Namora ^{1*}, Zefrizal Nurdin ¹, Yuslim ¹

¹ Pascasarjana Fakultas Hukum, Universitas Andalas, Padang, Sumatera Barat, Indonesia

*Corresponding author's email: rizkinanr31@gmail.com

Article History

Revised: 2026-07-18

Accepted: 2026-10-09

Published: 2026-10-13

Abstract: The transfer of land rights through sale and purchase must be carried out in accordance with the applicable legal provisions, one of which is through the making of a sale and purchase deed by the Land Deed Making Officer (PPAT) and the fulfillment of the obligation to pay the Land and Building Rights Acquisition Fee (BPHTB). In accordance with the provisions of Article 60 paragraph 1 letter (a) of Government Regulation Number 35 of 2023 and Article 16 paragraph (1) of Qanun of Central Aceh Regency Number 1 of 2024, Land Deed Making Officials/Notaries can only sign a deed of transfer of land and building rights after the taxpayer submits proof of BPHTB payment. However, in practice, in Central Aceh Regency, especially Bebesen District, it is still found that the issuance of sale and purchase deeds before BPHTB payments are made. This condition raises legal problems, especially in the process of registering the transfer of land rights at the Land Office. Problem Formulation 1. What are the legal consequences of the issuance of a sale and purchase deed before BPHTB payment in Central Aceh Regency 2. What is PPAT's responsibility for the issuance of sale and purchase deeds before BPHTB payment in Central Aceh Regency? This research method is descriptive analysis using an empirical juridical approach, using primary data as the main material with the study of legal materials. The results of the study show that the legal consequences of the issuance of the Sale and Purchase Deed before BPHTB payment contain formal defects. The sale and purchase agreement remains valid and binding on the parties as an obligatory relationship based on Article 1320 and Article 1338 of the Civil Code, but the Sale and Purchase Deed has been degraded from an authentic deed to a deed under hand in accordance with Article 1869 of the Civil Code. Administratively, the AJB cannot be used for the name change process before BPHTB is paid and validated. PPAT's responsibility for the issuance of AJB before BPHTB payment in Central Aceh Regency in practice only provides administrative sanctions in the form of reprimands and guidance from BPN and the Financial Management Agency (BPKK). Losses incurred, such as additional costs, administrative obstacles, and delays in the name change process, are still charged to the parties so that PPAT's liability has not fully provided protection and fair settlement for the aggrieved party.

Keywords: Sale and Purchase Act, BPHTB, Land Deed Making Officer, Transfer of Land Rights

Abstrak: Peralihan hak atas tanah melalui jual beli harus dilakukan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, salah satunya melalui pembuatan akta jual beli oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) serta pemenuhan kewajiban pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Sesuai ketentuan Pasal 60 ayat 1 huruf (a) Peraturan Pemerintah Nomor 35 Tahun 2023 dan Pasal 16 ayat (1) Qanun Kabupaten Aceh Tengah Nomor 1 Tahun 2024, Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris hanya dapat menandatangani akta pemindahan hak atas tanah dan bangunan setelah wajib pajak menyerahkan bukti pembayaran BPHTB. Namun dalam praktiknya di Kabupaten Aceh Tengah khususnya Kecamatan Bebesen masih ditemukan penerbitan akta jual beli sebelum pembayaran BPHTB dilakukan. Kondisi ini menimbulkan permasalahan hukum

terutama dalam proses pendaftaran peralihan hak atas tanah di Kantor Pertanahan. Rumusan Masalah 1. Bagaimana Akibat hukum penerbitan akta jual beli sebelum pembayaran BPHTB di Kabupaten Aceh Tengah 2. Bagaimana tanggung jawab PPAT atas penerbitan akta jual beli sebelum pembayaran BPHTB di Kabupaten Aceh Tengah. Metode penelitian ini bersifat deskriptif analisis dengan menggunakan pendekatan yuridis empiris, menggunakan data primer sebagai bahan utama dengan pengkajian terhadap bahan hukum. Hasil penelitian menunjukkan bahwa Akibat hukum penerbitan Akta Jual Beli sebelum pembayaran BPHTB mengandung cacat formil. Perjanjian jual beli tetap sah dan mengikat para pihak sebagai hubungan obligatoir berdasarkan Pasal 1320 dan Pasal 1338 KUH Perdata, namun Akta Jual Beli mengalami degradasi dari akta otentik menjadi akta di bawah tangan sesuai Pasal 1869 KUH Perdata. Secara administratif, AJB tersebut tidak dapat digunakan untuk proses balik nama sebelum BPHTB dibayar dan divalidasi. Tanggung jawab PPAT atas penerbitan AJB sebelum pembayaran BPHTB di Kabupaten Aceh Tengah pada praktiknya hanya memberikan sanksi administratif berupa teguran dan pembinaan dari BPN maupun Badan Pengelolaan Keuangan (BPKK). Kerugian yang timbul, seperti biaya tambahan, hambatan administrasi, dan keterlambatan proses balik nama, masih dibebankan kepada para pihak sehingga pertanggungjawaban PPAT belum sepenuhnya memberikan perlindungan dan penyelesaian yang adil bagi pihak yang dirugikan.

Kata Kunci: Akta Jual Beli, BPHTB, Pejabat Pembuat Akta Tanah, Peralihan Hak Atas Tanah

Pendahuluan

Tanah merupakan salah satu sumber daya alam yang memiliki peranan penting dalam kehidupan sosial, ekonomi, dan hukum masyarakat Indonesia. Menanggapi arti pentingnya tanah dalam kehidupan masyarakat maka perlu dibuatkan peraturan yang mengatur tentang tanah, sehingga pemerintah membuat Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria. Terkait tentang pentingnya tanah Rosmidah berpendapat bahwa tanah merupakan salah satu aset Negara Indonesia, karena negara dan bangsa hidup dan berkembang diatas tanah. Masyarakat Indonesia memposisikan tanah pada kedudukan yang sangat penting, karena merupakan faktor utama dalam peningkatan produktivitas agraria.¹

Dalam perspektif konstitusional, penguasaan dan pemanfaatan tanah tidak dapat dilepaskan dari amanat Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945. Ketentuan ini menjadi dasar filosofis bagi negara untuk mengatur hubungan hukum antara subjek hukum dengan tanah secara adil, tertib, dan menjamin kepastian hukum. Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 menegaskan bahwa bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat.

Sebagai pelaksanaan dari amanat konstitusi tersebut, pemerintah menetapkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) yang menjadi landasan utama hukum agraria nasional. Salah satu tujuan utama pembentukan UUPA adalah untuk mewujudkan kepastian hukum dalam bidang pertanahan melalui sistem pendaftaran tanah yang menyeluruh dan berkesinambungan. Hal ini ditegaskan dalam Pasal 19 ayat (1) UUPA yang menyatakan bahwa untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia. Sejalan dengan hal ini Boedi Harsono berpendapat bahwa penyelenggaraan pendaftaran tanah dalam masyarakat modern merupakan tugas Negara yang dilaksanakan oleh Pemerintah bagi kepentingan rakyat dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan.²

Dalam praktiknya, pendaftaran tanah tidak dapat dilepaskan dari peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai pejabat umum yang diberi kewenangan oleh negara untuk membuat akta otentik

¹ Rosmidah, 2013, *Kepemilikan Hak Atas Tanah Di Indonesia*, Jurnal Inovatif. Vol.6, No.2, hlm.64

² Boedi Harsono, 2015, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya* Universitas Trisakti, Jakarta, hlm. 72.

mengenai perbuatan hukum tertentu yang berkaitan dengan hak atas tanah dan/atau hak milik atas satuan rumah susun. Kedudukan, kewenangan dan tanggung jawab PPAT saat ini diatur secara khusus dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT.

Dalam rangka mewujudkan tertib administrasi pertanahan tersebut, negara memberikan kewenangan kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai pejabat umum yang berwenang membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu yang berkaitan dengan hak atas tanah dan/atau hak milik atas satuan rumah susun. Kedudukan dan kewenangan PPAT saat ini diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Dalam peraturan tersebut ditegaskan bahwa PPAT memiliki peran strategis sebagai penghubung antara perbuatan hukum para pihak dengan proses pendaftaran hak atas tanah di Kantor Pertanahan.

Salah satu perbuatan hukum yang paling sering dilakukan di hadapan PPAT adalah peralihan hak atas tanah melalui jual beli. Akta Jual Beli (AJB) yang dibuat oleh PPAT merupakan alat bukti otentik yang memiliki kekuatan pembuktian sempurna dan menjadi dasar yuridis bagi Kantor Pertanahan untuk melakukan pendaftaran peralihan hak. Maka dalam pembuatannya, PPAT diwajibkan untuk memastikan bahwa seluruh persyaratan hukum, baik yang bersifat formil maupun materil, telah dipenuhi secara lengkap.³

Peralihan hak atas tanah melalui jual beli juga tidak dapat dilepaskan dari kewajiban perpajakan. Pajak dalam transaksi jual beli tanah dan/atau bangunan merupakan instrumen penting bagi negara dan pemerintah daerah untuk memperoleh penerimaan yang digunakan dalam rangka pembiayaan pembangunan. Terkait mengenai pajak, Rochmat Soemitro berpendapat bahwa pajak adalah iuran rakyat kepada kas Negara berdasarkan Undang-Undang (yang dapat dipaksakan) dengan tiada mendapat jasa timbal (*kontraprestasi*) yang langsung dapat ditunjukkan dan yang digunakan untuk membayar pengeluaran umum.⁴

Pajak yang timbul dalam peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan meliputi Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang menjadi kewajiban pihak pembeli, serta Pajak Penghasilan (PPh) atas pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan yang menjadi kewajiban pihak penjual. Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) merupakan jenis pajak yang dikenakan pada individu atau entitas saat memperoleh hak atas tanah atau bangunan melalui berbagai metode, seperti pembelian, warisan atau hibah.⁵

Secara yuridis, ketentuan mengenai pajak BPHTB secara spesifik diatur dalam ketentuan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah (UU HKPD) yang mengatur restrukturisasi pajak dan retribusi daerah, pengelolaan Transfer ke Daerah (TKD), belanja daerah, dan sinergi kebijakan fiskal. Tujuannya adalah menciptakan keadilan fiskal, mengurangi ketimpangan, serta meningkatkan kualitas pelayanan publik di daerah. Sebelum dilakukannya penandatanganan akta jual beli, PPAT harus terlebih dahulu meminta bukti pembayaran pajak, hal ini sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 60 ayat I huruf (a) Peraturan Pemerintah Nomor 35 Tahun 2023 Tentang Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah secara tegas menyatakan pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris sesuai kewenangannya wajib meminta bukti pembayaran BPHTB kepada wajib pajak, Sebelum menandatangani akta pemindahan hak atas tanah dan/atau bangunan.

³ Rifan Agrisal Ruslan, Umar Ma'ruf, 2017, *Kesadaran Hukum Masyarakat Dalam Jual Beli Tanah Dengan Akta PPAT di Kecamatan Tinanggea Kabupaten Konawe Sulawesi Tenggara*, Jurnal Akta, Vol.4, No.3, 2017, hlm.427

⁴ Rochmat Sumitro, 2013, *Perpajakan Edisi Revisi*, PT.Grasindo, Jakarta. hlm.5

⁵ Satria Utama Teja Sukmana, Raihaihan Tengku Mardi, Aprila Niravita, 2023, *"Optimalisasi Pemungutan Pajak Daerah Melalui Penerapan Peraturan Undang-Undang Bphbt: Tantangan Dan Peluang"*. Civilia: Jurnal Kajian Hulaon dan Pendidikan Kewarganegaraan, Vol.2. No.6, hlm. 192.

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) memiliki peran dan tanggung jawab melaksanakan tugas pokok dan kewenangan yang diberikan kepadanya, seperti melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran pertanahan dengan membuat akta sebagai bukti telah dilaksanakannya perbuatan hukum tertentu. Dalam hal pengawasan kinerja PPAT, tentu diperlukan adanya pembinaan dan pengawasan terhadap PPAT yang dilakukan oleh Majelis Pembina dan Pengawas PPAT.

Berkaitan dengan pembinaan dan Pengawasan PPAT, Pemerintah melalui Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional telah mengeluarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2018 tentang Pembinaan dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Permen Nomor 2 tahun 2018), yang pada pokoknya dalam Pasal 2 ayat (1) menyatakan bahwa peraturan ini dimaksudkan sebagai pedoman pelaksanaan pembinaan dan pengawasan, serta penegakan aturan hukum, melalui pemberian sanksi terhadap PPAT yang melakukan pelanggaran jabatan dibawah oleh Kementerian ATR/BPN dengan tujuan untuk mewujudkan PPAT yang profesional, berintegritas dan melaksanakan jabatannya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan dan Kode Etik PPAT.⁶

Realita yang terjadi di Kabupaten Aceh Tengah khususnya di Kecamatan Bebesen menunjukkan adanya disparitas antara regulasi dengan implementasi. Terdapat fenomena di mana PPAT menerbitkan dan menandatangani AJB meskipun proses validasi pajak belum selesai atau bahkan belum dilakukan. Ironisnya ditemukan 3 (tiga) Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang beroperasi di wilayah Kecamatan Bebesen terindikasi menerbitkan Akta Jual Beli sebelum pembayaran pajak BPHTB. Penerbitan AJB sebelum pembayaran pajak seringkali dipicu oleh berbagai faktor. Pertama, adanya desakan dari masyarakat atau klien yang membutuhkan bukti kepemilikan tanah secara cepat sehingga PPAT kerap mengambil jalan pintas untuk mempercepat penandatanganan akta tanpa menunggu proses validasi yang memakan waktu. Kedua, faktor ekonomi dan terbatasnya pemahaman masyarakat mengenai urgensi validasi pajak seringkali menempatkan PPAT pada posisi sulit di bawah tekanan sosial. Ketiga, adanya faktor kesalahan penafsiran terhadap ketentuan perpajakan yang berlaku dan koordinasi antara kantor PPAT dengan Badan Pengelolaan Keuangan di Kabupaten Aceh Tengah yang terkadang terkendala masalah teknis sistem elektronik, membuat beberapa oknum PPAT memilih untuk mengabaikan kewajiban validasi demi menjaga kelancaran bisnis dan kepuasan klien secara pragmatis.

Praktik di Kabupaten Aceh Tengah khususnya di Kecamatan Bebesen menunjukkan adanya celah hukum di mana PPAT mengandalkan janji dari para pihak bahwa pajak akan divalidasi kemudian, sementara akta sudah diberi nomor dan ditandatangani. Tindakan ini merupakan pelanggaran terhadap prinsip kehati-hatian (*prudential principle*) yang harus melekat pada jabatan PPAT. Sebagaimana dikemukakan oleh Habib Adjie, bahwa Notaris/PPAT dalam menjalankan jabatannya tidak boleh hanya menjadi stempel bagi para pihak, melainkan harus memastikan bahwa seluruh syarat objektif dan subjektif, termasuk syarat administratif perpajakan, telah terpenuhi secara sempurna agar akta tersebut memiliki kekuatan pembuktian yang otentik dan tidak cacat hukum.⁷

Praktik tersebut juga merupakan bentuk pelanggaran aturan hukum yang berlaku di Kabupaten Aceh Tengah, karena tidak sejalan dengan ketentuan Pasal 16 ayat (1) Qanun Kabupaten Aceh Tengah Nomor 1 Tahun 2024 Tentang Pajak Kabupaten dan Retribusi Kabupaten yang menyatakan bahwa Pejabat Akta Tanah/Notaris hanya dapat menandatangani akta pemindahan hak atas tanah dan/atau Bangunan setelah Wajib Pajak menyerahkan bukti pembayaran BPHTB.

Ketidakpatuhan PPAT terhadap proses validasi ini berdampak luas. Pertama, adanya potensi kerugian pendapatan asli daerah (PAD) Kabupaten Aceh Tengah dari sektor BPHTB. Kedua, risiko hukum bagi PPAT itu sendiri berupa sanksi administratif, perdata, bahkan pidana jika ditemukan unsur kerja sama dalam penggelapan pajak. Ketiga, AJB yang lahir tanpa validasi akan menghadapi

⁶ Miftahul Huda & Ani Suhaini, 2023, "Kewenangan Majelis Pembinaan Dan Pengawasan Daerah Terhadap Pelanggaran Kode Etik Oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Melaksanakan Jabatannya", Jurnal Hukum. Vol.20, No. 2, Hal. 673.

⁷ Habib Adjie, 2017. *Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Umum*, Refika Aditama, Bandung, hlm. 102.

hambatan di Kantor Pertanahan (BPN) saat proses pendaftaran hak (balik nama), karena BPN sesuai dengan Pasal 45 PP No. 24 Tahun 1997 wajib menolak pendaftaran jika bukti pembayaran pajak belum terpenuhi.

Kondisi ini menciptakan risiko hukum yang sistemik. Tanpa validasi yang benar, potensi kerugian Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kabupaten Aceh Tengah menjadi sangat tinggi. Praktik pelaporan harga transaksi di bawah nilai pasar yang sebenarnya (*under-invoicing*) menjadi lebih mudah terjadi jika PPAT tidak melakukan verifikasi ketat melalui proses validasi sebelum akta ditandatangani. Sebagaimana dikemukakan oleh Irma Devita Purnamasari bahwa tanggung jawab PPAT mencakup aspek kebenaran formil dan materiil. Jika PPAT sengaja atau karena kelalaiannya menandatangani akta sebelum pajak divalidasi, ia telah membantu terjadinya potensi tindak pidana perpajakan yang dapat merugikan keuangan daerah secara signifikan.⁸

Metode Penelitian

Jenis Penelitian dalam penelitian ini adalah yuridis sosiologis (Empiris), yaitu salah satu jenis penelitian hukum yang menganalisis dan mengkaji bagaimana bekerjanya suatu hukum didalam masyarakat. Penelitian jenis ini dapat disebut sebagai penelitian lapangan, yaitu dengan mengkaji hukum yang berlaku serta kenyataan yang terjadi dalam kehidupan masyarakat. Sifat penelitian ini bersifat *deskriptif analisis*, yakni menganalisis dengan cara menggambarkan, menelaah, menjelaskan atau menganalisis suatu peraturan perundang-undangan yang dikaitkan dengan teori dan pelaksanaannya yang berhubungan dengan permasalahan yang akan diteliti.⁹ Data primer diperoleh melalui wawancara dengan PPAT, Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Aceh Tengah, Badan Pengelolaan Keuangan Kabupaten Aceh Tengah serta masyarakat yang pernah melakukan transaksi jual beli tanah. Data sekunder diperoleh melalui studi kepustakaan terhadap peraturan perundang-undangan, buku, jurnal dan dokumen hukum lainnya. Analisis data dilakukan secara kualitatif dengan menghubungkan fakta empiris dengan teori hukum dan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Hasil dan Pembahasan

Akibat Hukum Penerbitan Akta Jual Beli Sebelum Pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Di Kabupaten Aceh Tengah

Ketentuan mengenai pajak BPHTB secara spesifik diatur dalam ketentuan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah (UU HKPD) yang mengatur restrukturisasi pajak dan retribusi daerah, pengelolaan Transfer ke Daerah (TKD), belanja daerah, dan sinergi kebijakan fiskal. Tujuannya adalah menciptakan keadilan fiskal, mengurangi ketimpangan, serta meningkatkan kualitas pelayanan publik di daerah. Sebelum dilakukannya penandatanganan akta jual beli, PPAT harus terlebih dahulu meminta bukti pembayaran pajak, hal ini sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 60 ayat I huruf (a) Peraturan Pemerintah Nomor 35 Tahun 2023 Tentang Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah secara tegas menyatakan "Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris sesuai kewenangannya wajib meminta bukti pembayaran BPHTB kepada wajib pajak, Sebelum menandatangani akta pemindahan hak atas tanah dan/atau bangunan".

Ketentuan ini menunjukkan bahwa pembayaran BPHTB merupakan salah satu syarat penting yang harus dipenuhi dalam proses peralihan hak atas tanah melalui jual beli. PPAT harus terlebih dahulu meminta bukti pembayaran pajak Ketentuan ini juga diperkuat dalam Pasal 16 ayat (1) Qanun Kabupaten Aceh Tengah Nomor 1 Tahun 2024 tentang Pajak Kabupaten dan Retribusi Kabupaten yang menyatakan bahwa: "Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris hanya dapat menandatangani akta

⁸ Irma Devita Purnamasari, 2015, *Panduan Lengkap Hukum Praktis Populer: Kiat Cerdas Menjadi PPAT*, Kaifa Publishing, Jakarta, hlm. 112.

⁹ Roni Hanititijo Siemitro, 2010, *Metode Penelitian Kualitatif*, PT. Remaja Rosdakarya, Bandung, hlm.4

pemindahan hak atas tanah dan/atau Bangunan setelah Wajib Pajak menyerahkan bukti pembayaran BPHTB.” Berdasarkan ketentuan tersebut, pembayaran BPHTB merupakan kewajiban yang harus dipenuhi oleh pihak yang memperoleh hak atas tanah sebelum proses administrasi pertanahan dapat dilanjutkan. Menunjukkan bahwa kewajiban tersebut bersifat imperatif dan tidak dapat diabaikan. Selain itu, pembayaran BPHTB harus dilunasi paling lambat pada saat penandatanganan akta jual beli. Dengan demikian, secara hukum tidak terdapat ruang bagi PPAT untuk membuat akta sebelum pajak tersebut dibayarkan.

Hasil penelitian lapangan yang dilakukan melalui metode wawancara dan studi dokumen, ditemukan bahwa ketentuan tersebut tidak sepenuhnya dipatuhi dalam praktik. Di Kecamatan Bebesen, terdapat (3) tiga PPAT yang melakukan penerbitan AJB sebelum adanya bukti pembayaran BPHTB. Temuan ini menunjukkan adanya kesenjangan antara ketentuan hukum yang bersifat imperatif dan pelaksanaan di lapangan.

Pada kasus pertama, PPAT dengan inisial D.A pada tanggal 3 September 2025 menerbitkan Akta Jual Beli Nomor 125/2025 terhadap sebidang tanah Hak Milik seluas 50m² yang terletak di Jalan Lebe Kader Reje Bukit, Kecamatan Bebesen, Kabupaten Aceh Tengah, Provinsi Aceh dengan nilai transaksi sebesar Rp250.000.000. (Dua Ratus Lima Puluh Juta Rupiah). Dalam akta tersebut disebutkan bahwa transaksi telah dilakukan secara sah dan pembayaran telah diselesaikan oleh para pihak, pada kenyataannya BPHTB belum dibayarkan dan masih dalam proses pengurusan. PPAT tetap menandatangani akta tersebut. Dalam penelitian ini S.M merupakan salah satu pihak yang terlibat dalam kasus ini.¹⁰

Kasus kedua yang melibatkan PPAT dengan inisial I.J menunjukkan pola yang tidak jauh berbeda, Dimana memperlihatkan adanya faktor ekonomi sebagai penyebab utama terjadinya penerbitan akta sebelum pembayaran BPHTB. PPAT I.J pada tanggal 20 Oktober 2025 menerbitkan Akta Jual Beli Nomor 108/2025 sebidang tanah Hak Milik seluas 22m² yang terletak di Jalan Tansaril Nomor 03, Kecamatan Bebesen, Kabupaten Aceh Tengah, Provinsi Aceh dengan nilai transaksi sebesar Rp120.000.000.(Seratus Dua Puluh Juta Rupiah). Dalam kasus ini, pembayaran BPHTB belum dilakukan karena keterbatasan ekonomi dari pihak pembeli. PPAT tetap membuat akta dengan alasan kepercayaan bahwa kewajiban pajak akan diselesaikan di kemudian hari. Dalam praktiknya, hal tersebut justru menimbulkan permasalahan hukum karena akta tersebut tidak dapat digunakan untuk proses pendaftaran peralihan hak.¹¹

Kasus ketiga yang melibatkan PPAT dengan inisial B memperlihatkan adanya faktor kesalahan penafsiran terhadap ketentuan perpajakan yang berlaku sebagai penyebab utama terjadinya penerbitan akta sebelum pembayaran BPHTB. Berdasarkan data dan keterangan yang diperoleh dari Badan Pengelolaan Keuangan Kabupaten Aceh Tengah (BPKK), terdapat salah satu kasus yang menunjukkan adanya indikasi ketidaksesuaian prosedur dalam pelaksanaan peralihan hak atas tanah oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), yaitu PPAT berinisial B. Kasus ini bermula ketika PPAT B yang pada tanggal 8 Oktober 2025 menerbitkan Akta Jual Beli (AJB) Nomor 146/2025. Akta tersebut dibuat atas transaksi jual beli sebidang tanah hak milik dengan luas 33 m² terletak di Jalan Yos Sudarso, Pendere Saril, Kecamatan Bebesen, Kabupaten Aceh Tengah, Provinsi Aceh dengan nilai transaksi sebesar Rp60.000.000. (Enam Puluh Juta Rupiah). Dalam praktiknya, penerbitan akta ini dilakukan sebelum terpenuhinya kewajiban perpajakan yang timbul dari transaksi tersebut, khususnya terkait Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) serta Pajak Penghasilan (PPh). Berdasarkan informasi yang dihimpun, PPAT B berpendapat bahwa nilai transaksi sebesar Rp60.000.000 (Enam Puluh Juta) termasuk dalam kategori tidak kena pajak (nihil), sehingga tidak diperlukan proses verifikasi maupun validasi pajak kepada instansi yang berwenang, Selain itu, PPAT B juga menyatakan

¹⁰ Wawancara dengan Heriansyah, S.SiT., M.H Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Aceh Tengah Tengah selaku informan Pada Tanggal 13 Februari 2026 pukul 10.00 WIB

¹¹ Wawancara dengan Heriansyah, S.SiT., M.H Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Aceh Tengah Tengah selaku informan Pada Tanggal 13 Februari 2026 pukul 10.00 WIB

bahwa kewajiban pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) maupun Pajak Penghasilan (PPh) bukan merupakan tugas PPAT, melainkan sepenuhnya menjadi tanggung jawab para pihak dalam transaksi, khususnya pihak pembeli sebagai pihak yang memperoleh hak. Dalam pandangannya, peran PPAT dalam transaksi jual beli tanah hanya sebatas membuat dan mengesahkan akta berdasarkan kesepakatan para pihak, sedangkan urusan pembayaran pajak merupakan hubungan hukum antara wajib pajak dengan instansi pajak daerah.¹²

Temuan mengenai hambatan dalam proses peralihan hak tersebut diperkuat oleh keterangan dari Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Aceh Tengah. Berdasarkan hasil wawancara, setiap permohonan peralihan hak atas tanah melalui jual beli wajib dilengkapi dengan bukti pembayaran BPHTB sebagai salah satu syarat utama. Berkas permohonan yang tidak disertai bukti pembayaran atau validasi BPHTB tidak dapat diproses lebih lanjut oleh Kantor Pertanahan. Penolakan tersebut merupakan bentuk kepatuhan terhadap Pasal 45 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang mewajibkan Kepala Kantor Pertanahan untuk menolak permohonan pendaftaran apabila persyaratan yang telah ditentukan tidak terpenuhi. Dalam kondisi normal, proses pendaftaran peralihan hak atas tanah ini memakan waktu sekitar 7 hingga 14 hari kerja, sehingga tidak terpenuhinya persyaratan administrasi, khususnya bukti pembayaran atau validasi BPHTB, akan menghambat proses tersebut dan menyebabkan permohonan tidak dapat dilanjutkan sampai seluruh ketentuan dipenuhi..

Praktik penerbitan Akta Jual Beli sebelum pembayaran BPHTB juga mempengaruhi penerimaan pajak daerah. Hasil wawancara dengan Badan Pengelolaan Keuangan Kabupaten Aceh Tengah (BPKK) menunjukkan adanya kecenderungan wajib pajak menunda pembayaran BPHTB karena menganggap bahwa transaksi telah selesai setelah akta dibuat. Pandangan tersebut mencerminkan kesalahan persepsi di masyarakat, karena secara hukum pembuatan akta bukan merupakan tahap akhir apabila kewajiban administratif belum dipenuhi. Ketidaksesuaian antara waktu pembuatan akta dan waktu pembayaran pajak juga menyulitkan proses pengawasan dan validasi pajak.

Proses validasi BPHTB memiliki peranan penting karena berfungsi sebagai mekanisme kontrol terhadap kepatuhan wajib pajak dalam memenuhi kewajiban perpajakannya. Selain itu, validasi BPHTB juga berfungsi sebagai salah satu syarat administratif dalam proses pendaftaran peralihan hak atas tanah di Kantor Pertanahan. Dalam wawancara tersebut juga dijelaskan bahwa dalam beberapa kasus pernah ditemukan kondisi dimana akta jual beli telah dibuat sebelum pembayaran BPHTB dilakukan. Kondisi tersebut biasanya diketahui ketika para pihak mengajukan permohonan pendaftaran peralihan hak atas tanah di Kantor Pertanahan namun belum melampirkan dokumen pembayaran BPHTB yang telah divalidasi oleh instansi pajak daerah.

Dapat disimpulkan bahwa faktor penyebab terjadinya penerbitan AJB sebelum pembayaran BPHTB tidak hanya berasal dari satu pihak, melainkan merupakan kombinasi dari beberapa faktor. Dari sisi klien, faktor utama adalah kebutuhan yang mendesak dan rendahnya pemahaman hukum. Sementara dari sisi PPAT, faktor yang dominan adalah sikap pragmatis, tekanan dari klien yang mendorong terjadinya praktik yang tidak sesuai dengan ketentuan hukum. Dampak dari praktik ini sangat merugikan para pihak, khususnya pembeli. Dalam beberapa kasus, pembeli tidak dapat melakukan balik nama sertifikat karena tidak terpenuhinya syarat administrasi. Akibatnya, pembeli harus mengeluarkan biaya tambahan untuk membayar pajak secara mandiri atau bahkan membuat ulang akta melalui PPAT lain. Dalam praktiknya, klien cenderung tidak menempuh jalur hukum dan memilih menyelesaikan permasalahan secara praktis, seperti berpindah ke PPAT lain untuk mengulang proses.

Pembahasan mengenai akibat hukum AJB yang diterbitkan sebelum pembayaran BPHTB tidak dapat dilepaskan dari teori kepastian hukum yang merupakan salah satu nilai fundamental dalam

¹² Wawancara dengan Ilaga, S.INF.,M.AP Kepala Bidang Badan Pengelolaan Keuangan Kabupaten Aceh Tengah selaku informan Pada Tanggal 13 Februari 2026 pukul 15.00 WIB

filsafat hukum. Gustav Radbruch, seorang filsuf hukum berpengaruh dari Jerman, mengemukakan bahwa: "Hukum harus mengandung tiga nilai dasar yang saling berinteraksi, yaitu keadilan (*Gerechtigkeit*), kemanfaatan (*Zweckmässigkeit*), dan kepastian hukum (*Rechtssicherheit*)" ¹³

Terkait dengan penelitian ini, teori kepastian hukum digunakan untuk menganalisis akibat hukum penerbitan Akta Jual Beli (AJB) sebelum pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) di Kabupaten Aceh Tengah. Pada dasarnya, pembayaran BPHTB merupakan salah satu syarat administratif dalam proses peralihan hak atas tanah. Oleh karena itu, penerbitan AJB oleh PPAT seharusnya dilakukan setelah kewajiban pembayaran BPHTB dipenuhi oleh para pihak. Ketentuan tersebut bertujuan agar proses peralihan hak atas tanah memiliki kepastian hukum serta dapat diproses lebih lanjut dalam pendaftaran tanah di Kantor Pertanahan, namun, berdasarkan hasil penelitian ditemukan adanya 3 (tiga) PPAT di Kabupaten Aceh Tengah yang menerbitkan AJB sebelum pembayaran BPHTB dilakukan.

Akibat hukum yang timbul dari penerbitan AJB sebelum pembayaran BPHTB dapat berupa terhambatnya proses balik nama sertifikat di Badan Pertanahan Nasional (BPN), karena bukti pembayaran BPHTB merupakan salah satu dokumen yang harus dilampirkan dalam proses pendaftaran peralihan hak. Selain itu, penerbitan AJB sebelum pembayaran BPHTB juga dapat menimbulkan konsekuensi administratif bagi PPAT karena dianggap tidak melaksanakan tugas dan jabatannya sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku.

Analisis terhadap kedudukan hukum AJB yang diterbitkan sebelum pembayaran BPHTB perlu disandarkan pula pada teori Efektivitas Hukum, Teori efektivitas hukum merupakan teori yang digunakan untuk melihat sejauh mana suatu aturan hukum dapat dilaksanakan dan dipatuhi dalam kehidupan masyarakat. Efektivitas hukum tidak hanya ditentukan oleh adanya aturan tertulis, tetapi juga dipengaruhi oleh pelaksanaan dan kepatuhan terhadap aturan tersebut. Menurut Soerjono Soekanto efektivitas hukum dipengaruhi oleh lima faktor yaitu: faktor hukumnya sendiri, faktor penegak hukum, faktor sarana atau fasilitas, faktor masyarakat dan faktor budaya hukum. ¹⁴

Menurut Lawrence M. Friedman, efektivitas hukum dipengaruhi oleh tiga unsur sistem hukum, yaitu struktur hukum (*legal structure*), substansi hukum (*legal substance*), dan budaya hukum (*legal culture*). ¹⁵ Dalam penelitian ini, substansi hukum sebenarnya telah mengatur kewajiban pembayaran BPHTB sebelum proses peralihan hak atas tanah dilakukan. Akan tetapi, dari aspek struktur hukum, masih terdapat PPAT yang tidak sepenuhnya menjalankan ketentuan tersebut dalam praktik. Sementara itu, dari aspek budaya hukum, masih adanya anggapan bahwa AJB dapat diterbitkan terlebih dahulu demi mempercepat proses transaksi menunjukkan belum optimalnya kesadaran hukum dalam pelaksanaan aturan tersebut.

Berdasarkan teori kepastian hukum, penerbitan Akta Jual Beli (AJB) sebelum pembayaran BPHTB di Kabupaten Aceh Tengah menunjukkan belum terpenuhinya prinsip kepastian hukum dalam proses peralihan hak atas tanah. Teori kepastian hukum menekankan bahwa setiap tindakan hukum harus dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan agar memberikan perlindungan, ketertiban, dan kepastian bagi para pihak. Adanya 3 PPAT yang menerbitkan AJB sebelum pembayaran BPHTB menyebabkan pembeli berada dalam posisi hukum yang rentan karena proses administrasi peralihan hak atas tanah berpotensi terhambat dan tidak memberikan jaminan kepastian hukum secara penuh. Sementara itu, berdasarkan teori efektivitas hukum, praktik penerbitan AJB sebelum pembayaran BPHTB menunjukkan bahwa pelaksanaan aturan hukum mengenai kewajiban pembayaran BPHTB sebelum peralihan hak atas tanah belum berjalan secara efektif. Ketidakefektifan tersebut terlihat dari masih adanya PPAT yang tidak melaksanakan ketentuan hukum

¹³ Gustav Radbruch, 1950, *Legal Philosophy*, Cambridge, MA: Harvard University Press, hlm.107

¹⁴ Soerjono Soekanto, 2014, *Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Penegakan Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hlm. 8.

¹⁵ Lawrence M. Friedman, 1975, *The Legal System: A Social Science Perspective*, Russell Sage Foundation, New York, hlm. 15-16.

secara konsisten dalam praktik. Akibatnya, tujuan hukum untuk menciptakan tertib administrasi pertanahan dan perpajakan belum tercapai secara optimal.

Berdasarkan ketentuan hukum perdata, analisis mengenai akibat hukum AJB yang diterbitkan sebelum pembayaran BPHTB harus dimulai dari pemahaman yang tepat mengenai hakikat jual beli sebagaimana dirumuskan dalam Pasal 1457 KUH Perdata, yang mendefinisikan jual beli sebagai suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan. Definisi ini mengandung makna bahwa jual beli dalam hukum perdata Indonesia bersifat konsensual, ia lahir dan mengikat semata-mata karena adanya persesuaian kehendak antara para pihak mengenai objek dan harga, sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 1458 KUH Perdata yang menyatakan bahwa jual beli dianggap sudah terjadi antara kedua belah pihak seketika setelah mereka mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya, meskipun kebendaan itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar.

Praktik di Kabupaten Aceh Tengah, perjanjian jual beli antara para pihak dalam penelitian ini antara pihak pembeli S.M dan R.I dengan para penjual masing-masing tetap sah dan mengikat sebagai hubungan obligatoir karena memenuhi seluruh syarat sahnya perjanjian berdasarkan Pasal 1320 KUH Perdata, yaitu: 1) Kesepakatan: Para pihak telah sepakat mengenai objek tanah yang dijual-belikan dan harganya; 2) Kecakapan: Para pihak adalah subjek hukum yang cakap bertindak dalam hukum, tidak berada di bawah pengampuan, dan telah dewasa; 3) Hal tertentu: Objek perjanjian berupa bidang tanah tertentu yang dapat diidentifikasi dengan jelas melalui nomor sertifikat, luas, dan letaknya, serta status hak atas tanah; dan 4) Sebab yang halal: Kausa perjanjian adalah jual beli hak atas tanah yang tidak dilarang undang-undang, tidak bertentangan dengan kesusilaan, dan tidak mengganggu ketertiban umum, causa yang tidak halal berkaitan dengan isi atau substansi perjanjian yang dilarang oleh hukum, bukan dengan prosedur formil pembuatan aktanya.

Keabsahan substansi perjanjian dan keabsahan bentuk formil instrumen yang mewujudkan perjanjian tersebut adalah dua hal yang berbeda dan harus dianalisis secara terpisah. Dalam kasus PPAT di Kabupaten Aceh Tengah, yang bermasalah bukanlah substansi perjanjian jual belinya, melainkan prosedur formal pembuatan AJB-nya yang tidak didahului oleh pembayaran BPHTB, secara doktrin akibat hukum yang tepat adalah degradasi akta berdasarkan Pasal 1869 KUH Perdata yang berbunyi: "Suatu akta yang kerana yang tidak berkuasa atau tidak cakupnya pegawai dimaksud diatas, atau suatu cacat dalam bentuknya, tidak dapat di perlakukan sebagai akta otentik, namun demikian mempunyai kekuatan sebagai tulisan di bawah tangan jika ditandatangani oleh para pihak."

Dalam praktik di Kabupaten Aceh Tengah, degradasi ini terjadi karena AJB mengandung cacat dalam bentuknya (cacat formil), yaitu tidak dipenuhinya persyaratan yang ditetapkan peraturan perundang-undangan sebagai prasyarat penandatanganan AJB. Cacat ini melekat sejak saat AJB tersebut ditandatangani. Konsekuensi degradasi AJB menjadi akta di bawah tangan meliputi: Pertama, AJB kehilangan kekuatan sebagai akta otentik yang memiliki kekuatan pembuktian sempurna (*volledig bewijs*) sebagaimana diatur dalam Pasal 1870 KUH Perdata, yang menyatakan bahwa akta otentik memberikan kepada para pihak yang membuatnya suatu bukti yang sempurna tentang apa yang dimuat di dalamnya. Dengan degradasi ini, AJB hanya memiliki kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan yang dapat dibantah dan disangkal oleh pihak yang berkepentingan. Kedua, berdasarkan Pasal 1875 KUH Perdata, akta di bawah tangan yang diakui kebenarannya oleh orang yang dihadapkan kepadanya atau yang secara hukum dianggap diakui, memberikan kepada para penandatanganinya serta ahli waris dan orang-orang yang mendapat hak dari mereka, bukti yang sempurna. Namun perbedaannya dengan akta otentik adalah bahwa akta di bawah tangan tidak dengan sendirinya memiliki kekuatan pembuktian sempurna tanpa pengakuan dari para pihak. Ketiga, yang paling krusial dalam konteks hukum pertanahan, AJB yang terdegradasi menjadi akta di bawah tangan tidak dapat dijadikan dasar pendaftaran peralihan hak di Kantor Pertanahan Kabupaten Aceh Tengah, karena peraturan pertanahan mensyaratkan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang yang

implisit berarti PPAT yang telah memenuhi seluruh kewajiban hukum dalam proses pembuatan akta tersebut.

Hukum pertanahan Indonesia, peralihan hak atas tanah tidak terjadi secara otomatis dengan tercapainya kesepakatan para pihak. Pasal 19 ayat (1) UUPA mewajibkan pemerintah untuk menyelenggarakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia, yang antara lain meliputi pembukuan dan pencatatan perbuatan-perbuatan hukum tertentu mengenai tanah. Kantor Pertanahan Kabupaten Aceh Tengah sebagai pelaksana pendaftaran tanah di wilayahnya tunduk sepenuhnya pada ketentuan ini. Pasal 37 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997 secara tegas menyatakan bahwa peralihan hak atas tanah melalui jual beli hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang. Frasa "PPAT yang berwenang" tidak hanya merujuk pada kewenangan wilayah kerja PPAT, tetapi juga mencakup kewenangan prosedural PPAT dalam membuat akta, yakni bahwa PPAT hanya berwenang membuat akta jika seluruh persyaratan yang ditetapkan peraturan perundang-undangan telah terpenuhi, termasuk kewajiban pembayaran BPHTB.

Penelitian di Kabupaten Aceh Tengah, PPAT yang menerbitkan AJB sebelum BPHTB lunas telah bertindak melampaui atau di luar batas kewenangannya secara prosedural, sehingga AJB yang dihasilkannya tidak memenuhi syarat sebagai akta PPAT yang berwenang dalam pengertian Pasal 37 PP Nomor 24 Tahun 1997. Konsekuensinya, Kantor Pertanahan Kabupaten Aceh Tengah wajib menolak permohonan pendaftaran peralihan hak yang didasarkan pada AJB tersebut. Apabila peralihan hak tidak dapat didaftarkan, maka berdasarkan sistem pendaftaran tanah Indonesia yang menganut sistem publikasi negatif bertendensi positif, hak atas tanah secara hukum masih tercatat atas nama penjual dalam buku tanah dan sertifikat. Keadaan tersebut berimplikasi pada timbulnya sejumlah risiko hukum, yaitu:

Pertama, berdasarkan Pasal 32 ayat (2) PP Nomor 24 Tahun 1997, pihak yang namanya terdaftar sebagai pemegang hak dalam sertifikat mendapatkan perlindungan hukum. Selama nama penjual masih tercantum dalam sertifikat, penjual secara formil masih diperlakukan sebagai pemegang hak yang sah dalam sistem pendaftaran tanah. Kedua, terdapat risiko nyata terjadinya peralihan hak ganda (*double transfer*). Penjual yang nama dan identitasnya masih tercatat sebagai pemegang hak dapat secara jahat maupun karena kelalaian mengalihkan kembali hak yang sama kepada pihak ketiga. Jika pihak ketiga tersebut beritikad baik dan melakukan pembelian sesuai prosedur yang benar (termasuk membayar BPHTB), maka pihak ketiga tersebut berpotensi mendapatkan perlindungan hukum yang lebih kuat dari pembeli pertama yang AJB-nya cacat. Ketiga, keadaan ini bertentangan secara langsung dengan tujuan penyelenggaraan pendaftaran tanah sebagaimana dirumuskan dalam Pasal 3 PP Nomor 24 Tahun 1997, yaitu: (a) memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah; (b) menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan; dan (c) terselenggaranya tertib administrasi pertanahan. Cacat formil AJB yang terjadi di Kabupaten Aceh Tengah mengganggu ketiga tujuan tersebut sekaligus. Keempat, hak-hak yang melekat pada tanah seperti hak tanggungan tidak dapat dipasang secara sah oleh pembeli selama hak atas tanah belum terdaftar atas namanya. Hal ini menyulitkan pembeli untuk memanfaatkan tanah yang telah dibelinya sebagai agunan kredit perbankan atau untuk keperluan finansial lainnya, menimbulkan kerugian ekonomis yang nyata.

Berdasarkan seluruh analisis yang telah diuraikan di atas, baik yang bersumber dari data lapangan, hasil wawancara, maupun konstruksi teoritis dan normatif, dapat disimpulkan bahwa AJB yang diterbitkan sebelum pembayaran BPHTB memiliki akibat hukum sebagai akta yang mengalami cacat formil yang mengakibatkan degradasi kekuatan pembuktiannya dari akta otentik menjadi akta di bawah tangan berdasarkan Pasal 1868 jo. Pasal 1869 KUH Perdata. Dari sudut hukum administrasi, tindakan PPAT yang menerbitkan AJB tanpa verifikasi BPHTB merupakan tindakan *ultra vires* yang melampaui batas kewenangan yang diberikan kepadanya, sehingga PPAT yang bersangkutan layak dikenai sanksi administratif berdasarkan Pasal 60 ayat 2 huruf (a) PP No. 35 Tahun 2023 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah (UU HKPD), PPAT/Notaris

yang melanggar ketentuan ini (menandatangani akta tanpa bukti pelunasan BPHTB) dapat dikenakan denda administrasi sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah). Dari sudut hukum pertanahan, AJB yang cacat formil tersebut tidak dapat dijadikan dasar pendaftaran peralihan hak di Kantor Pertanahan sebagaimana dipersyaratkan Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997, sehingga peralihan hak atas tanah secara yuridis belum terjadi dan pihak pembeli tidak memperoleh perlindungan hukum yang seharusnya ia dapatkan.

Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atas Penerbitan Akta Jual Beli Sebelum Pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan di Kabupaten Aceh Tengah

PPAT merupakan salah satu pejabat yang berwenang untuk membuat suatu akta perjanjian yang biasanya digunakan untuk memindahkan hak atas tanah, menggadaikan tanah atau meminjam uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan, dan memberikan sesuatu hak baru atas tanah. Salah satu kewenangan PPAT yaitu dalam proses peralihan hak atas tanah adalah membuat Akta Jual Beli sebagai dasar pendaftaran peralihan hak di Kantor Pertanahan. Dalam hal ini, PPAT mempunyai peran penting untuk memastikan bahwa pembuatan AJB telah memenuhi syarat hukum dan administrasi, termasuk terpenuhinya kewajiban pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan. BPHTB merupakan pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan, sehingga dalam transaksi jual beli tanah, pembayaran BPHTB menjadi salah satu syarat penting sebelum proses peralihan hak dapat didaftarkan.

Tanggung jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam penerbitan Akta Jual Beli sebelum pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) merupakan persoalan hukum yang tidak hanya berkaitan dengan hubungan antara penjual dan pembeli, tetapi juga berkaitan dengan pelaksanaan kewenangan jabatan PPAT dalam sistem administrasi pertanahan dan perpajakan daerah. PPAT sebagai pejabat umum memiliki kedudukan penting dalam proses peralihan hak atas tanah, karena akta yang dibuatnya menjadi salah satu dasar bagi Kantor Pertanahan untuk melakukan pendaftaran peralihan hak.

Dalam praktik yang terjadi di Kabupaten Aceh Tengah, khususnya di Kecamatan Bebesen, ditemukan adanya (3) tiga PPAT yang menerbitkan Akta Jual Beli sebelum pembayaran BPHTB dilakukan. Kasus pertama melibatkan PPAT berinisial D.A yang pada tanggal 3 September 2025 menerbitkan Akta Jual Beli Nomor 125/2025 atas sebidang tanah Hak Milik seluas 50 m² dengan nilai transaksi sebesar Rp250.000.000. Kasus kedua melibatkan PPAT berinisial I.J yang pada tanggal 20 Oktober 2025 menerbitkan Akta Jual Beli Nomor 108/2025 atas tanah Hak Milik seluas 22 m² dengan nilai transaksi sebesar Rp120.000.000. Sementara itu, kasus ketiga melibatkan PPAT berinisial B yang pada tanggal 8 Oktober 2025 menerbitkan Akta Jual Beli Nomor 146/2025 atas tanah Hak Milik seluas 33 m² dengan nilai transaksi sebesar Rp60.000.000.

Tindakan BPN terhadap AJB yang diterbitkan sebelum pembayaran BPHTB adalah mengembalikan berkas, bukan membatalkan akta. Hal ini karena BPN tidak menilai sah atau tidaknya perjanjian jual beli secara perdata, melainkan menilai kelengkapan syarat administratif untuk pendaftaran peralihan hak. Oleh karena itu, AJB yang belum dilengkapi bukti pembayaran dan validasi BPHTB belum dapat digunakan sebagai dasar balik nama sampai kewajiban tersebut dipenuhi. Terlihat adanya unsur tanggung jawab PPAT dalam penerbitan AJB sebelum pembayaran BPHTB. PPAT pada dasarnya telah mengetahui bahwa pembayaran dan validasi BPHTB merupakan syarat penting dalam proses peralihan hak atas tanah. Namun, dalam praktiknya PPAT tetap menerbitkan AJB meskipun kewajiban tersebut belum dipenuhi. Keadaan ini menunjukkan bahwa tanggung jawab PPAT tidak hanya sebatas membuat akta, tetapi juga memastikan bahwa akta yang dibuat telah memenuhi syarat administrasi agar dapat digunakan dalam proses balik nama di BPN.

Terhadap PPAT berinisial D.A dan I.J telah diberikan surat peringatan dan pembinaan setelah diketahui adanya penerbitan Akta Jual Beli (AJB) sebelum pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) di Kecamatan Bebesen. Surat peringatan tersebut diberikan karena kedua PPAT menandatangani AJB tanpa terlebih dahulu memastikan adanya bukti pembayaran BPHTB. Selain itu, pihak BPN juga memberikan pembinaan dalam bentuk pengarahan mengenai prosedur pendaftaran peralihan hak atas tanah serta kewajiban melengkapi seluruh persyaratan administrasi sebelum berkas diproses lebih lanjut.

Terhadap PPAT berinisial B sebelumnya juga telah diberikan surat peringatan dan pembinaan atas tindakan serupa. Namun, meskipun telah diberikan peringatan, PPAT tersebut tetap melakukan penerbitan AJB tanpa memastikan terlebih dahulu pembayaran BPHTB dilakukan. Oleh karena itu, PPAT B kemudian dipanggil untuk memberikan keterangan dalam proses hukum di pengadilan. Pemanggilan tersebut berkaitan dengan tindakan PPAT yang menerbitkan AJB tanpa melakukan verifikasi kepada instansi pajak daerah mengenai pelunasan BPHTB. Pemanggilan tersebut harus dipahami sebagai bagian dari proses permintaan keterangan dan bentuk pertanggungjawaban hukum terhadap tindakan yang dilakukan oleh PPAT yang bersangkutan. Dengan demikian, pemanggilan tersebut tidak serta-merta menunjukkan bahwa PPAT tersebut telah dinyatakan bersalah, melainkan masih merupakan bagian dari proses pemeriksaan dalam mekanisme hukum yang berlaku.

Dengan adanya kerugian dan hambatan administrasi yang dialami para pihak tersebut, maka timbul tanggung jawab PPAT atas penerbitan Akta Jual Beli sebelum pembayaran BPHTB dilakukan. Tanggung jawab tersebut muncul karena PPAT sebagai pejabat umum tidak hanya bertugas membuat akta berdasarkan kehendak para pihak, tetapi juga wajib memastikan bahwa seluruh syarat administrasi dan ketentuan hukum telah dipenuhi sebelum AJB digunakan dalam proses peralihan hak atas tanah.

Teori tanggung jawab hukum pada dasarnya menjelaskan bahwa setiap subjek hukum yang diberikan kewenangan oleh negara wajib mempertanggungjawabkan setiap tindakan yang dilakukannya, terutama apabila tindakan tersebut menimbulkan akibat hukum. Tanggung jawab hukum muncul sebagai konsekuensi dari adanya kewajiban hukum yang melekat pada suatu jabatan atau kedudukan tertentu. Menurut Hans Kelsen, tanggung jawab hukum merupakan kewajiban seseorang untuk menanggung akibat hukum dari perbuatannya, baik dalam bentuk sanksi maupun kewajiban pemulihan keadaan hukum yang dilanggar.¹⁶

Teori tanggung jawab hukum digunakan untuk menganalisis tanggung jawab PPAT atas penerbitan Akta Jual Beli (AJB) sebelum pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) di Kabupaten Aceh Tengah. PPAT sebagai pejabat umum memiliki tanggung jawab untuk memastikan bahwa setiap akta yang dibuat telah memenuhi seluruh syarat administratif dan prosedural yang ditentukan oleh peraturan perundang-undangan. Salah satu syarat penting tersebut adalah terpenuhinya kewajiban pembayaran BPHTB sebelum proses peralihan hak atas tanah dilakukan. Hubungan teori tanggung jawab dengan praktik PPAT dalam penelitian ini terlihat dari adanya kewajiban hukum yang melekat pada jabatan PPAT untuk bertindak hati-hati dan sesuai prosedur. Ketika ditemukan 3 PPAT di Kabupaten Aceh Tengah yang menerbitkan AJB sebelum pembayaran BPHTB dilakukan, maka tindakan tersebut dapat menimbulkan konsekuensi berupa tanggung jawab administratif karena PPAT dianggap tidak menjalankan kewajibannya secara penuh sesuai ketentuan hukum. Hal ini menunjukkan bahwa tanggung jawab hukum PPAT tidak hanya bersifat formal, tetapi juga bersifat substantif, yaitu memastikan seluruh proses peralihan hak atas tanah berjalan sesuai aturan.

Teori kewenangan pada dasarnya menjelaskan bahwa setiap tindakan pejabat atau badan pemerintahan harus bersumber pada kewenangan yang diberikan oleh peraturan perundang-undangan. Kewenangan merupakan dasar legitimasi bagi pejabat untuk melakukan tindakan hukum

¹⁶ Hans Kelsen, 2006, *Teori Umum tentang Hukum dan Negara*, Nusa Media, Bandung, hlm. 95.

dalam ranah publik. Menurut Philipus M. Hadjon, kewenangan adalah kekuasaan formal yang diberikan oleh peraturan perundang-undangan kepada pejabat atau badan pemerintahan untuk bertindak di bidang pemerintahan.¹⁷ Dalam konteks PPAT, kewenangan untuk membuat Akta Jual Beli (AJB) merupakan kewenangan atribusi yang diberikan oleh negara melalui peraturan perundang-undangan. Kewenangan tersebut tidak bersifat bebas, melainkan harus dijalankan sesuai prosedur hukum yang telah ditentukan, termasuk kewajiban memastikan bahwa seluruh persyaratan administratif dalam peralihan hak atas tanah telah dipenuhi. Salah satu syarat tersebut adalah pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) sebelum akta dapat diproses lebih lanjut dalam pendaftaran tanah di Kantor Pertanahan.

Hubungan teori kewenangan dengan tanggung jawab PPAT dalam penelitian ini terlihat dari fakta bahwa kewenangan PPAT dalam membuat AJB harus dilaksanakan secara hati-hati, sesuai prosedur, dan tidak boleh melampaui batas yang ditentukan oleh hukum (*ultra vires*). Ketika ditemukan 3 PPAT di Kabupaten Aceh Tengah yang menerbitkan AJB sebelum pembayaran BPHTB dilakukan, maka hal tersebut menunjukkan bahwa kewenangan yang dimiliki tidak dijalankan secara tepat sesuai dengan batas hukum yang berlaku. Akibatnya, tindakan tersebut tidak hanya menimbulkan permasalahan administratif, tetapi juga berpotensi menimbulkan tanggung jawab hukum bagi PPAT.

Berdasarkan teori tanggung jawab hukum, PPAT sebagai pejabat umum memiliki kewajiban untuk mempertanggungjawabkan setiap tindakan dalam pelaksanaan jabatannya, terutama apabila tindakan tersebut tidak sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Dalam konteks penelitian ini, penerbitan Akta Jual Beli (AJB) sebelum pembayaran BPHTB di Kabupaten Aceh Tengah menunjukkan adanya pelaksanaan tugas yang tidak sepenuhnya sesuai prosedur, sehingga menimbulkan konsekuensi berupa tanggung jawab administratif bagi PPAT.

Menurut teori hukum umum dikatakan bahwa setiap orang harus mempertanggungjawabkan setiap tindakannya baik karena kesalahan atau tanpa kesalahan, sehingga muncul tanggung jawab hukum berupa tanggung jawab pidana, tanggung jawab perdata, dan tanggung jawab administrasi.¹⁸

1. Tanggung Jawab Administratif

PPAT merupakan pejabat umum yang membuat akta mengenai perbuatan hukum jual beli mengenai hak atas tanah. PPAT sebagaimana diatur dalam Pasal 6 PP No. 24 Tahun 1997 juga melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan akta yang dibuatnya sebagai bukti dari perbuatan hukum jual beli, maka bertanggung jawab untuk memeriksa syarat-syarat perbuatan hukum yang bersangkutan karena PPAT bertanggung jawab atas dokumen yang dipakai sebagai dasar melakukan tindakan hukum yang kekuatan serta pembuktiannya telah memenuhi jaminan kepastian untuk ditindaklanjuti ke dalam akta sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Bentuknya dapat berupa teguran, surat peringatan, pembinaan, dan denda administratif. Dalam kasus D.A dan I.J, bentuk yang muncul dalam hasil penelitian adalah surat peringatan dan pembinaan dari BPN dan BPPD. Meskipun demikian, secara normatif, pelanggaran semacam ini juga dapat dikenai denda administratif sebagaimana diatur dalam PP Nomor 35 Tahun 2023. Sehingga apabila PPAT dalam menjalankan tugasnya terbukti mengabaikan ketentuan yang mengakibatkan terjadinya pelanggaran maka PPAT tersebut dapat dijatuhi sanksi administratif berupa teguran awal tertulis hingga diberhentikan dari jabatannya sebagai PPAT dengan tidak mengurangi kemungkinan dituntut kerugian oleh pihak-pihak yang menderita kerugian yang diakibatkan oleh diabaikannya ketentuan tersebut berdasarkan Pasal 62 PP No. 24 Tahun 1997. PPAT bertanggung jawab terhadap sahnyanya perbuatan hukum, sesuai data keterangan para penghadap serta menjamin kebenarannya, maka dalam pengisian blanko akta dalam rangka

¹⁷ Philipus M. Hadjon, 2002, *Pengantar Hukum Administrasi Indonesia*, Gadjah Mada University Press, Yogyakarta, hlm. 130.

¹⁸ Ridwan, 2025, *Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Terhadap Akta Jual Beli Tanah (AJB) Atas Objek Tanah Redistribusi Pemerintah*, Magister Kenotariatan Universitas Sultan Agung (UNISSULA), Semarang, hlm.85

pembuatan akta harus dilakukan sesuai dengan kejadian, status, dan data yang benar sebagaimana dalam Pasal 53 Perka BPN No. 1 Tahun 2006.

2. Tanggung Jawab Perdata

Sebagaimana dalam Pasal 1365 KUH Perdata bahwa setiap perbuatan yang melawan hukum, yang oleh karenanya menimbulkan kerugian pada orang lain, mewajibkan orang yang menyebabkan kerugian itu mengganti kerugiannya. Berdasarkan dalam Pasal 1365 KUH Perdata, dapat dikatakan melakukan perbuatan melawan hukum apabila memenuhi unsur adanya perbuatan melawan hukum, unsur adanya kesalahan, unsur adanya kerugian, dan unsur adanya hubungan sebab akibat antara perbuatan melawan hukum dengan kerugian.

Dalam kasus R.I, kerugian tampak dari biaya tambahan dan kebutuhan untuk membuat ulang akta melalui PPAT lain. Pada kasus S.M, kerugian muncul dalam bentuk tertundanya balik nama dan ketidakpastian status tanah. Apabila para pihak memilih menempuh jalur hukum, tindakan PPAT dapat dinilai berdasarkan konsep perbuatan melawan hukum, yaitu adanya perbuatan, kesalahan, kerugian, dan hubungan sebab akibat antara tindakan PPAT dengan kerugian klien.

3. Tanggung Jawab Pidana

PPAT dapat saja dimintakan pertanggungjawaban pidana apabila seorang pejabat umum yang membuat akta autentik terbukti telah memasukkan keterangan palsu ke dalam suatu akta autentik tersebut sebagaimana diatur dalam Pasal 266 Ayat (1) KUH Pidana. PPAT harus bertanggung jawab guna memberikan efek jera bagi PPAT karena jabatan PPAT merupakan jabatan kepercayaan sebagai perpanjangan tangan dari Badan Pertanahan Nasional. Menurut Hans Kelsen dalam teori tanggung jawabnya yang menyatakan bahwa "Seseorang bertanggung jawab secara hukum atas suatu perbuatan tertentu atau bahwa seseorang tersebut memikul tanggung jawab hukum, subjek berarti bahwa dia bertanggung jawab atas suatu sanksi dalam hal perbuatan yang bertentangan."¹⁹

Teori ini tidak hanya membantu memahami bentuk-bentuk pertanggungjawaban hukum, tetapi juga memberikan perspektif tentang bagaimana seharusnya penegakan hukum dilakukan terhadap PPAT yang melanggar ketentuan terkait tanah, yaitu:

a. Pertanggungjawaban Individu

PPAT sebagai pejabat umum dalam konteks hukum administrasi pertanahan, diberi kewenangan untuk membuat akta otentik memiliki tanggung jawab penuh atas kebenaran formil dan legalitas substantif dari akta yang dibuatnya. Hans Kelsen memaknai tanggung jawab hukum sebagai konsekuensi normatif di mana seseorang menjadi subjek sanksi karena melanggar norma dasar hukum. Oleh karena itu, ketika PPAT secara pribadi mengetahui bahwa kewajiban BPHTB belum dibayarkan oleh wajib pajak, namun tetap memproses dan menandatangani Akta Jual Beli, maka tindakan tersebut merupakan pelanggaran terhadap norma hukum administratif, karena PPAT seharusnya hanya menandatangani akta pemindahan hak setelah wajib pajak menyerahkan bukti pembayaran BPHTB sebagaimana diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan.

Dalam kerangka teori Kelsen, PPAT tersebut dapat dimaknai telah menjadi subjek dari norma sanksi karena bertindak bertentangan dengan norma hukum yang mengatur keabsahan peralihan hak atas tanah negara hasil redistribusi. Kewenangan administratif PPAT bukanlah kekuasaan absolut, melainkan melekat padanya kewajiban untuk bertindak sesuai hukum positif yang berlaku, sehingga kelalaian maupun pelanggaran yang dilakukan secara sadar menempatkannya dalam posisi bertanggung jawab secara individual.

¹⁹ Hans Kelsen, 2007, *Sebagaimana diterjemahkan oleh Somardi, General Theory Of Law and State, Teori Umum Hukum dan Negara, Dasar-Dasar Ilmu Hukum Normatif Sebagai Ilmu Hukum Deskriptif Empirik*, BEE, Media Indonesia, Jakarta, hlm.81

PPAT sebagai pejabat publik tunduk pada ketentuan dalam Permen ATR/Kepala BPN Nomor 2 Tahun 2018 tentang Pembinaan dan Pengawasan PPAT. Apabila ia terbukti melanggar ketentuan hukum, maka dapat dijatuhi sanksi administratif berupa:

- 1) Teguran tertulis, jika kesalahan masih dianggap ringan.
- 2) Peringatan keras atau penundaan kewenangan, jika kesalahan bersifat sedang.
- 3) Pemberhentian sementara hingga pencabutan izin PPAT, jika terbukti melakukan pelanggaran berat atau berulang, apalagi yang berdampak pada kerugian masyarakat atau negara.
- 4) PPAT juga bisa dikenai tindakan administratif oleh Kantor Wilayah BPN setempat yang membina dan mengawasi pelaksanaan tugas PPAT, Denda Material Khusus pelanggaran terkait Pasal 60 ayat 2 huruf (a) PP No. 35 Tahun 2023 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah (UU HKPD), PPAT/Notaris yang melanggar ketentuan ini (menandatangani akta tanpa bukti pelunasan BPHTB) dapat dikenakan denda administrasi sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah)

b. Pertanggungjawaban Kolektif

Hans Kelsen secara tegas menolak konsep pertanggungjawaban kolektif dalam makna moral karena dianggap tidak logis apabila seseorang memikul beban atas perbuatan yang dilakukan orang lain. Namun, dalam praktik birokrasi dan tata kelola administrasi pertanahan di Indonesia, sering terjadi situasi di mana tindakan PPAT berkaitan erat dengan informasi atau rekomendasi dari aktor lain seperti perangkat desa, kepala dusun, koperasi penerima redistribusi, bahkan pejabat BPN setempat.

Misalnya, PPAT menerima permintaan dari klien agar Akta Jual Beli segera dibuat meskipun pembayaran BPHTB belum dilakukan, atau menerima keterangan dari para pihak bahwa pajak akan dibayarkan setelah akta ditandatangani. Walaupun secara praktis keadaan tersebut tampak melibatkan para pihak dalam proses terjadinya pelanggaran, namun secara yuridis beban tanggung jawab tetap melekat pada PPAT. Akta otentik lahir karena dibuat dan ditandatangani oleh PPAT sebagai pejabat yang berwenang, sehingga apabila terjadi pelanggaran prosedur, PPAT tidak dapat berlindung di balik alasan bahwa ia hanya mengikuti permintaan klien atau berdasarkan keterangan para pihak.

Dalam kasus di Kecamatan Bebesen, klien memang meminta agar AJB segera diterbitkan atau beranggapan bahwa BPHTB dapat dibayarkan setelah akta dibuat. Namun secara hukum, keputusan untuk memproses dan menandatangani AJB tetap berada pada PPAT. Oleh karena itu, tanggung jawab hukum atas penerbitan AJB sebelum pembayaran BPHTB tetap melekat pada PPAT secara pribadi.

c. Pertanggungjawaban Berdasarkan Kesalahan (*Fault Liability*)

Apabila PPAT secara sadar mengabaikan ketentuan hukum, misalnya mengetahui bahwa BPHTB belum dibayarkan namun tetap menyusun dan menandatangani Akta Jual Beli demi memenuhi permintaan klien atau mempercepat transaksi, maka tindakan tersebut dapat dikategorikan sebagai bentuk kesalahan, baik karena kelalaian (*culpa*) maupun kesengajaan (*dolus*). Padahal, Pasal 60 ayat (1) huruf a Peraturan Pemerintah Nomor 35 Tahun 2023 secara tegas mewajibkan PPAT untuk meminta bukti pembayaran BPHTB sebelum menandatangani akta pemindahan hak.

Dalam kerangka teori Hans Kelsen, seseorang bertanggung jawab secara hukum apabila melakukan pelanggaran terhadap norma yang berlaku, baik dengan kesadaran maupun karena kelalaiannya. Dalam hal ini, tindakan PPAT yang tetap menerbitkan AJB tanpa bukti pembayaran BPHTB merupakan pelanggaran terhadap norma hukum administratif, sehingga menjadi dasar bagi penerapan sanksi.

Secara administratif, PPAT dapat dikenai sanksi sebagaimana diatur dalam Pasal 60 ayat (2) huruf a Peraturan Pemerintah Nomor 35 Tahun 2023 berupa denda administratif, serta sanksi jabatan berdasarkan Pasal 8 Permen ATR/BPN Nomor 2 Tahun 2018 berupa teguran, pembinaan, pembekuan, hingga pencabutan izin. Selain itu, Pasal 62 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 juga memberikan dasar bahwa PPAT yang mengabaikan ketentuan dalam pelaksanaan tugasnya dapat dikenai sanksi administratif. Di samping itu, PPAT juga dapat dimintai pertanggungjawaban secara perdata berdasarkan Pasal 1365 KUH Perdata apabila tindakannya menimbulkan kerugian bagi pihak lain, misalnya pembeli yang tidak dapat melakukan balik nama sertifikat akibat belum dibayarkannya BPHTB. Bahkan, dalam kondisi tertentu apabila terdapat unsur keterangan tidak benar atau manipulasi dalam akta, PPAT dapat dikenai pertanggungjawaban pidana sebagaimana diatur dalam Pasal 266 KUH Pidana.

Dalam kasus di Kecamatan Bebesen, apabila PPAT mengetahui bahwa BPHTB belum dibayarkan namun tetap menerbitkan AJB, maka tindakan tersebut dapat dikualifikasikan sebagai kesalahan hukum. Akibatnya, PPAT dapat dikenai sanksi administratif, digugat secara perdata oleh pihak yang dirugikan, dan dalam keadaan tertentu berpotensi dimintai pertanggungjawaban pidana apabila terdapat unsur kesengajaan atau penyimpangan yang lebih serius.

d. Pertanggungjawaban Mutlak (*Strict Liability*)

Di sisi lain, terdapat pula kemungkinan PPAT tidak secara sadar mengetahui atau tidak mencermati bahwa BPHTB atas transaksi jual beli belum dibayarkan. Namun, ketidaktahuan tersebut tidak serta-merta membebaskan PPAT dari tanggung jawab hukum, karena kewajiban untuk memeriksa bukti pembayaran BPHTB melekat pada jabatan PPAT. Dalam teori Hans Kelsen, dikenal pertanggungjawaban mutlak, yaitu seseorang tetap dapat dikenai sanksi meskipun pelanggaran dilakukan tanpa adanya niat buruk atau kesalahan yang disengaja. Hal ini karena sistem hukum menilai tanggung jawab berdasarkan adanya tindakan yang melanggar norma, bukan semata-mata berdasarkan niat pelakunya.

Dalam konteks penerbitan AJB sebelum pembayaran BPHTB, ketidaktelitian PPAT dalam memeriksa kelengkapan dokumen, tidak meminta bukti pembayaran BPHTB, atau tidak memastikan validasi pajak kepada instansi berwenang merupakan bentuk kelalaian yang tetap dapat menimbulkan tanggung jawab hukum. Dengan demikian, beban tanggung jawab tetap melekat pada PPAT sebagai pejabat umum yang wajib menjalankan prinsip kehati-hatian. Maka, meskipun pelanggaran tersebut terjadi tanpa kesengajaan, sanksi tetap dapat diberikan untuk menjaga kepastian hukum, tertib administrasi pertanahan, dan kepatuhan terhadap kewajiban perpajakan. Misalnya, dalam kasus di Kecamatan Bebesen, apabila PPAT menerbitkan AJB karena mengira BPHTB dapat dibayarkan setelah akta ditandatangani, maka alasan ketidaktahuan atau kekeliruan tersebut tidak dapat dijadikan pembenar. PPAT tetap bertanggung jawab karena seharusnya terlebih dahulu memastikan adanya bukti pembayaran BPHTB sebelum menandatangani akta.

Berdasarkan teori tanggung jawab, PPAT dalam melaksanakan tugas dan jabatannya sebagai pejabat umum yang berwenang membuat akta autentik memang memiliki tanggung jawab atas perbuatannya. Tanggung jawab tersebut adalah sebagai kesediaannya untuk melaksanakan kewajibannya yang meliputi kebenaran materiil atas akta yang dibuatnya. PPAT bertanggung jawab atas kelalaian dan kesalahan isi akta yang dibuat di hadapannya, melainkan PPAT hanya bertanggung jawab terhadap bentuk formil akta autentik seperti yang telah diatur oleh undang-undang.²⁰ Jika ada

²⁰ Soegeng Ari, Gunarto, 2017, *Akibat Hukum Akta Otentik Yang Terdegradasi Menjadi Akta Dibawah Tangan*, Jurnal Akta, Vol.5, No.3, September, hlm.325

pihak yang merasa dirugikan sebagai akibat langsung dari suatu akta, maka yang bersangkutan dapat menuntut secara perdata terhadap pejabat pembuat akta.

PPAT yang terbukti melanggar dapat dikenai sanksi administratif oleh Kantor Wilayah BPN atau Majelis Pembina dan Pengawas PPAT, serta dimintai pertanggungjawaban perdata melalui gugatan ganti rugi oleh pihak yang dirugikan. Bahkan dalam kasus tertentu, perbuatan PPAT dapat dikenakan sanksi pidana apabila disertai unsur penipuan, pemalsuan, atau penyalahgunaan wewenang. Oleh karena itu, PPAT wajib menjalankan asas kehati-hatian (*due diligence*) dan mematuhi ketentuan hukum secara substansial dan prosedural guna memastikan bahwa akta yang dibuatnya sah dan tidak menimbulkan akibat hukum yang merugikan.

Berdasarkan keseluruhan uraian tersebut, dapat ditegaskan bahwa penerbitan AJB sebelum pembayaran BPHTB merupakan tindakan yang tidak sejalan dengan kewajiban hukum PPAT. PPAT tidak dapat melepaskan tanggung jawab dengan alasan bahwa pembayaran BPHTB merupakan kewajiban pembeli, karena hukum juga membebankan kewajiban kepada PPAT untuk meminta bukti pembayaran sebelum akta ditandatangani. Dengan demikian, tanggung jawab PPAT dalam kasus ini mencakup tanggung jawab administratif, perdata, dan jabatan.

Kesimpulan

Akibat Hukum penerbitan Akta Jual Beli sebelum pembayaran Bea Perolehan Hak Atas dan Bangunan mengandung cacat formil, secara hukum perdata perjanjian jual beli yang menjadi dasar penerbitan AJB tetap memiliki kekuatan hukum mengikat sebagai hubung obligatoir antara para pihak sebagaimana diatur dalam pasal 1320 KUH Perdata karena seluruh syarat sah perjanjian telah terpenuhi, akan tetapi AJB tersebut sebagai akta otentik mengalami degradasi kedudukan menjadi akta dibawah tangan berdasarkan Pasal 1869 KUH Perdata akibat adanya cacat formil dalam proses pembentukannya. Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Aceh Tengah tidak menyatakan secara tegas bahwa AJB tersebut dapat dibatalkan atau batal demi hukum, pihak BPN hanya mengembalikan berkas karena syarat administrasi berupa bukti pembayaran dan validasi BPHTB belum dipenuhi. Dengan demikian secara administratif AJB tersebut tidak dapat digunakan untuk proses balik nama sebelum BPHTB dibayar dan divalidasi

Tanggung jawab PPAT atas penerbitan Akta Jual Beli sebelum pembayaran BPHTB di Kabupaten Aceh Tengah khususnya Kecamatan Bebesen dalam praktiknya hanya memberikan sanksi administratif, berupa surat peringatan dan pembinaan oleh BPN dan BPKK, dalam satu kasus para pihak membuat AJB baru melalui PPAT lain dengan biaya sendiri tanpa adanya penggantian biaya dari PPAT semula, dengan demikian pertanggungjawaban PPAT dalam praktik belum sepenuhnya memberikan penyelesaian yang adil bagi pihak yang dirugikan. Sanksi yang diberikan masih teguran administratif sedangkan akibat yang timbul seperti biaya tambahan, waktu yang terbuang dan hambatan administrasi tetap dibebankan kepada para pihak.

References

- Boedi Harsono, 2015, Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya Universitas Trisakti, Jakarta.
- Gustav Radbruch, 1950, Legal Philosophy, Cambridge, MA: Harvard University Press.
- Habib Adjie, 2017. Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Umum, Refika Aditama, Bandung.
- Hans Kelsen, 2006, Teori Umum tentang Hukum dan Negara, Nusa Media, Bandung.
- Irma Devita Purnamasari, 2015, Panduan Lengkap Hukum Praktis Populer: Kiat Cerdas Menjadi PPAT, Kaifa Publishing, Jakarta.
- Lawrence M. Friedman, 1975, The Legal System: A Social Science Perspective, Russell Sage Foundation, New York.

- Miftahul Huda & Ani Suhaini, 2023, "Kewenangan Majelis Pembinaan Dan Pengawasan Daerah Terhadap Pelanggaran Kode Etik Oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Melaksanakan Jabatannya", *Jurnal Hukum*. Vol.20, No. 2.
- Philipus M. Hadjon, 2002, *Pengantar Hukum Administrasi Indonesia*, Gadjah Mada University Press, Yogyakarta.
- Rosmidah, 2013, *Kepemilikan Hak Atas Tanah Di Indonesia*, *Jurnal Inovatif*. Vol.6, No.2.
- Rifan Agrisal Ruslan, Umar Ma'ruf, 2017, *Kesadaran Hukum Masyarakat Dalam Jual Beli Tanah Dengan Akta PPAT di Kecamatan Tinanggea Kabupaten Konawe Sulawesi Tenggara*, *Jurnal Akta*, Vol.4, No.3, 2017.
- Rochmat Sumitro, 2013, *Perpajakan Edisi Revisi*, PT.Grasindo, Jakarta.
- Roni Hanititijo Siemitro, 2010, *Metode Penelitian Kualitatif*, PT. Remaja Rosdakarya, Bandung.
- Ridwan, 2025, *Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Terhadap Akta Jual Beli Tanah (AJB) Atas Objek Tanah Redistribusi Pemerintah*, Magister Kenotariatan Universitas Sultan Agung (UNISSULA), Semarang.
- Satria Utama Teja Sukmana, Raihaihan Tengku Mardi, Aprila Niravita, 2023, "Optimalisasi Pemungutan Pajak Daerah Melalui Penerapan Peraturan Undang-Undang Bphtb: Tantangan Dan Peluang". *Civilia: Jurnal Kajian Hulaon dan Pendidikan Kewarganegaraan*, Vol.2. No.6.
- Soerjono Soekanto, 2014, *Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Penegakan Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Soegeng Ari, Gunarto, 2017, *Akibat Hukum Akta Otentik Yang Terdegradasi Menjadi Akta Dibawah Tangan*, *Jurnal Akta*, Vol.5, No.3, September.