PESHUM : Jurnal Pendidikan, Sosial dan Humaniora
Vol.5, No.6, Oktober 2026

Peran PPAT terhadap Keabsahan Akta Jual Beli atas Objek Sertipikat Tanpa NOP

Anak Agung Ayu Intan Puspadewi
Universitas Pendidikan Nasional
E-mail: intanpuspadewi@undiknas.ac.id

Article History:
Received: 01 Oktober 2026
Revised: 13 Oktober 2026
Accepted: 27 Oktober 2026

Keywords: *PPAT, Akta Jual Beli, Nomor Objek Pajak, Keabsahan Akta*

Abstract: *Akta Jual Beli merupakan instrumen hukum penting dalam proses peralihan hak atas tanah, yang pembuatannya menjadi kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Dalam praktiknya, tidak jarang ditemukan objek tanah bersertipikat yang belum memiliki Nomor Objek Pajak (NOP), padahal NOP berfungsi sebagai identitas objek pajak yang menjadi salah satu dasar perhitungan dan pembayaran BPHTB dan PPH atas transaksi jual beli tanah. Ketiadaan NOP ini menimbulkan persoalan hukum mengenai sejauh mana peran PPAT dalam memverifikasi kelengkapan administratif objek sebelum membuat akta, serta bagaimana pengaruhnya terhadap keabsahan AJB yang dihasilkan, mengingat proses pendaftaran peralihan hak ke Kantor Pertanahan mensyaratkan kelengkapan dokumen perpajakan. Penelitian ini bertujuan untuk mengkaji kedudukan hukum NOP dalam proses peralihan hak atas tanah dan menganalisis peran PPAT terhadap keabsahan AJB atas objek sertipikat yang tidak memiliki NOP. Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum normatif dengan pendekatan perundang-undangan (statute approach) dan pendekatan konseptual (conceptual approach), dengan menelaah bahan hukum primer berupa peraturan perundang-undangan terkait pertanahan dan perpajakan, serta bahan hukum sekunder berupa literatur dan hasil penelitian terdahulu. Hasil penelitian menunjukkan bahwa NOP pada dasarnya merupakan syarat administratif-fiskal dan bukan syarat sahnya perjanjian jual beli menurut hukum perdata, sehingga ketiadaannya tidak serta-merta membatalkan AJB. Namun demikian, peran PPAT dalam memastikan kelengkapan NOP tetap krusial guna menjamin proses pendaftaran peralihan hak berjalan lancar serta memberikan kepastian dan perlindungan hukum bagi para pihak yang bertransaksi*

PENDAHULUAN

Tanah merupakan salah satu sumber daya alam yang memiliki nilai ekonomis dan sosial yang sangat tinggi bagi kehidupan manusia, sehingga pengaturan mengenai hak-hak atas tanah serta proses peralihannya diatur secara khusus dalam hukum pertanahan nasional yaitu berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut dengan UUPA).(Ayu lestari, 2020) Salah satu bentuk peralihan hak atas tanah yang paling umum terjadi dalam masyarakat adalah jual beli (Murni, 2018), yang pelaksanaannya wajib dibuktikan dengan akta otentik yaitu Akta Jual Beli (AJB) yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagaimana yang ditentukan dalam Pasal 37 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut dengan PP 24/1997), 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. PPAT dalam pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah nomor 37 tahun 1998 tentang pejabat pembuat akta tanah adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) didefinisikan sebagai pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun. PPAT diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu terkait hak atas tanah atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun. Sebagai akta otentik, AJB memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna dan mengikat, sekalipun derajat kekuatan pembuktiannya tidak mencapai taraf yang menentukan atau memaksa sebagaimana dikemukakan oleh M. Yahya Harahap dalam karyanya mengenai hukum acara perdata.(Mustika, 2023). Keberadaan Akta jual beli menjadi syarat mutlak bagi terlaksananya pendaftaran peralihan hak atas tanah di Kantor Pertanahan, sehingga kepastian hukum bagi pembeli sebagai pemegang hak yang baru dapat terjamin. Fungsi AJB tidak hanya sebatas bukti tertulis atas peralihan hak, tetapi juga menjadi dasar bagi Kantor Pertanahan untuk melaksanakan pendaftaran peralihan hak dari penjual kepada pembeli, sehingga pembeli memperoleh kepastian hukum atas kepemilikannya. Tanpa adanya AJB yang sah, proses balik nama sertipikat tidak dapat dilaksanakan, sekalipun secara materiil telah terjadi kesepakatan jual beli antara para pihak. Dengan demikian, AJB menempati posisi sentral sebagai jembatan antara perjanjian jual beli yang bersifat keperdataan (obligatoir) dengan proses pendaftaran hak yang bersifat administratif di bidang pertanahan.

Dalam proses pembuatan AJB, PPAT tidak hanya berperan sebagai pihak yang menuangkan kehendak para pihak dalam akta, tetapi juga memiliki kewajiban untuk memeriksa kelengkapan dan keabsahan dokumen-dokumen pendukung, termasuk aspek perpajakan yang melekat pada objek jual beli. Salah satu dokumen yang berkaitan erat dengan aspek perpajakan, yaitu dalam perpajakan yang timbul akibat dari adanya peralihan hak atas tanah yaitu pajak bumi dan bangunan, bea perolahan hak atas tanah, dan pajak penghasilan. Dalam melakukan penghitungan pajak tersebut diperlukan Nomor Objek Pajak (NOP), dasar hukum NOP tercantum dalam Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1994 tentang Pajak Bumi dan Bangunan (UU PBB). NOP diatur sebagai identitas objek pajak PBB yaitu nomor identitas yang diberikan kepada objek pajak Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) yang digunakan sebagai dasar dalam penghitungan dan pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) serta Pajak Penghasilan (PPh) atas transaksi peralihan hak atas tanah. NOP menjadi salah satu instrumen penting dalam sistem administrasi perpajakan daerah yang menghubungkan data objek pajak dengan subjek pajak secara akurat.

Namun dalam praktik di lapangan tidak jarang ditemukan objek tanah yang telah bersertipikat, tetapi belum atau tidak memiliki NOP, baik karena keterlambatan pendataan oleh instansi terkait, perubahan status tanah, pemekaran bidang tanah, maupun sebab administratif lainnya. Ketiadaan NOP pada objek tanah yang telah bersertipikat pada dasarnya berkaitan erat dengan karakter kelembagaan yang berbeda antara sistem pendaftaran tanah dan sistem administrasi perpajakan. Sertipikat tanah diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) melalui Kantor Pertanahan, sedangkan NOP diterbitkan oleh instansi pajak daerah (Badan Pendapatan Daerah/Bapenda) yang sebelumnya berada di bawah kewenangan Kantor Pelayanan Pajak Pratama untuk sektor Pajak Bumi dan Bangunan (PBB). Oleh karena kedua sistem administrasi tersebut historisnya tidak sepenuhnya terintegrasi, tidak jarang terjadi selisih data antara jumlah objek yang telah bersertipikat dengan jumlah objek yang telah terdaftar NOP-nya. Kondisi ini bukan sekadar persoalan teoretis, melainkan telah terjadi secara nyata di beberapa daerah. Sebagai contoh, Badan Pendapatan Daerah Kota Pekanbaru menemukan sekitar 100.000 pemilik sertpikat tanah yang tidak memiliki NOP PBB, setelah menyandingkan data sekitar 380.000 lembar sertifikat tanah dengan sekitar 280.000 lembar Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) PBB hasil sinkronisasi dengan BPN. Fenomena ini mengindikasikan bahwa persoalan ketiadaan NOP pada dasarnya merupakan kegagalan sinkronisasi data administratif lintas-instansi, bukan merupakan cacat pada sertipikat maupun pada perbuatan hukum jual beli itu sendiri.(“Bapenda Temukan 100.000 Pemilik Sertifikat Tanah Tak Punya NOP PBB,” 2021). Kondisi ini menimbulkan persoalan hukum tersendiri, sebab PPAT dituntut untuk tetap melayani kebutuhan masyarakat dalam melaksanakan transaksi jual beli tanah secara cepat, namun di sisi lain ketiadaan NOP dapat menghambat proses penghitungan pajak yang menjadi syarat kelengkapan pendaftaran peralihan hak. Persoalan ini memunculkan pertanyaan mendasar mengenai sejauh mana peran PPAT dalam memverifikasi kelengkapan NOP sebelum membuat akta, serta apakah ketiadaan NOP tersebut berpengaruh terhadap keabsahan AJB yang telah dibuat. Berdasarkan uraian tersebut, maka ditarik 2 rumusan masalah yaitu mengenai Bagaimana kedudukan hukum Nomor Objek Pajak (NOP) dalam proses pembuatan Akta Jual Beli (AJB) atas tanah dan Bagaimana peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) terhadap keabsahan Akta Jual Beli yang dibuat atas objek sertipikat yang tidak memiliki NOP.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan jenis penelitian hukum normatif (normative legal research), yaitu penelitian yang mengkaji hukum sebagai norma atau kaidah yang berlaku dengan menelaah asas-asas hukum, sistematika hukum, dan konsep-konsep hukum yang berkaitan dengan peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan kedudukan Nomor Objek Pajak (NOP) dalam proses pembuatan Akta Jual Beli (AJB), dengan menggunakan pendekatan perundang-undangan (statute approach) dan pendekatan konseptual (conceptual approach). Bahan hukum yang digunakan terdiri atas bahan hukum primer berupa peraturan perundang-undangan yang relevan, antara lain 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 beserta perubahannya, Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan sebagaimana diubah dengan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1994, serta Peraturan Pemerintah Nomor 35 Tahun 2023 tentang Ketentuan Umum Pajak Daerah dan Retribusi Daerah; bahan hukum sekunder berupa buku, jurnal ilmiah, dan hasil penelitian terdahulu; serta bahan hukum tersier berupa kamus hukum dan sumber pendukung lain yang relevan. Teknik pengumpulan bahan hukum dilakukan melalui studi kepustakaan, yaitu dengan menelusuri, mengumpulkan, dan mengklasifikasikan bahan hukum tersebut berdasarkan relevansinya terhadap

masing-masing rumusan masalah, yang kemudian dianalisis secara kualitatif dengan metode deskriptif-preskriptif melalui teknik interpretasi hukum, meliputi interpretasi gramatikal, sistematis, dan teleologis, guna menghasilkan simpulan yang koheren atas peran PPAT terhadap keabsahan Akta Jual Beli atas objek sertipikat yang tidak memiliki NOP.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Kedudukan Hukum Nomor Objek Pajak dalam Proses Pembuatan Akta Jual Beli atas Tanah

PPAT merupakan pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun. PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah. Adapun perbuatan hukum yang dimaksud berdasarkan Pasal 2 ayat 2 PP PPAT yaitu:

1. jual beli;
2. tukar menukar;
3. hibah;
4. pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng);
5. pembagian hak bersama;
6. pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas tanah Hak Milik;
7. pemberian Hak Tanggungan;
8. pemberian kuasa membebankan Hak Tanggungan.

Sebagai salah satu bentuk peralihan hak atas tanah diatas, jual beli menempati posisi paling dominan dalam praktik hukum pertanahan, sebab hampir setiap transaksi peralihan hak yang terjadi dalam masyarakat pada umumnya didasari oleh perjanjian jual beli. Perjanjian jual beli yang dilakukan para pihak wajib didasari dan dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT, karena sebagaimana dalam Pasal 37 PP Pendafatran tanah menentukan bahwa Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam peusahaan 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. Berdasarkan pasal tersebut maka satu-satunya dasar yang dapat membuktikan terjadinya peralihan hak dengan akta yang dibuat oleh PPAT.

PPAT sangat berperan dalam memberikan kepastian dan memberikan perlindungan hukum bagi pihak yang berkepentingan. Karena, hukum dalam kehidupan masyarakat memerlukan adanya alat bukti yang menentukan dengan jelas hak dan kewajiban seseorang sebagai subyek hukum dalam masyarakat. Dalam hal ini, alat bukti yang dimaksud adalah sertipikat. Akta otentik sebagai alat bukti terkuat mempunyai peranan penting dalam setiap hubungan hukum dalam kehidupan masyarakat, yang dalam hal ini adalah hak milik atas tanah. Sebagaimana diketahui bahwa tugas pokok dan kewenangan PPAT yang diatur dalam Pasal 2 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang aturan teknis pelaksanaan jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut dengan PERKABAN BPN 1/2026), disebutkan bahwa: (1) PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilaksanakannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu. (2) Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah sebagai berikut: jual beli; tukar menukar; hibah; pemasukan ke dalam perusahaan tertentu; pembagian hak bersama; pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas

Tanah Hak Milik; pemberian Hak Tanggungan; pemberian Kuasa memberikan Hak Tanggungan.(Ratih Mega Puspa Sari, 2018)

PPAT dalam menjalankan tugas dan wewenangnya yaitu pembuatan akta otentik akibat perbuatan hukum jual beli banyak aspek yang harus diperhatikan. Pertama, aspek kepastian akan objek jual beli tentunya terkait sertipikat, kepastian pada para pihak yaitu identitas para pihak dan selanjutnya aspek perpajakan yang timbul dari perbuatan hukum jual beli yaitu pajak bumi dan bangunan (PBB), pajak penghasilan (PPH), dan bea perolahan hak atas tanah (BPHTB). Ketiga kewajiban pajak tersebut akan selalu memiliki hubungan dengan Nomor objek Pajak (NOP) yang merupakan identitas nomor suatu objek pajak dalam hal ini tanah/bangunan, sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1994 tentang pajak bumi dna bangunan (selanjutnya disebut dnegan UU PBB). NOP bersifat unik dan tetap untuk setiap objek pajak, serta berfungsi sebagai instrumen administrasi perpajakan daerah yang menghubungkan data objek pajak dengan subjek pajak secara akurat, sekaligus menjadi dasar dalam penerbitan Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) PBB. Lebih lanjut, NOP juga menjadi rujukan penting dalam proses penghitungan dan validasi Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 60 Peraturan Pemerintah Nomor 35 Tahun 2023 tentang Ketentuan Umum Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (PP 35/2023), yang mewajibkan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk meminta bukti pembayaran BPHTB sebelum menandatangani akta pemindahan hak atas tanah. Artinya bahwa PPAT bertanggung jawab atas pemenuhan pembayaran pajak BPHTB tersebut. Pada saat memenuhi pembayaran BPHTB dan PBB tersebut diperlukan NOP sebagai identitas objek pajak.

Persoalan ketiadaan NOP pada objek sertipikat tanah ternyata terjadi dalam jumlah yang tidak sedikit, sebagaimana ditemukan oleh Badan Pendapatan Daerah Kota Pekanbaru yang mencatat sekitar 100.000 pemilik sertifikat tanah tidak memiliki NOP PBB(“Bapenda Temukan 100.000 Pemilik Sertifikat Tanah Tak Punya NOP PBB,” 2021) setelah dilakukan penyandingan data dengan Badan Pertanahan Nasional. Kondisi ini pada umumnya disebabkan oleh belum terintegrasinya secara penuh data pertanahan yang dikelola oleh Badan Pertanahan Nasional dengan data perpajakan yang dikelola oleh instansi pajak daerah, mengingat kedua sistem administrasi tersebut diterbitkan dan dikelola oleh lembaga yang berbeda. Selain itu, ketiadaan NOP juga kerap terjadi pada bidang tanah hasil pemecahan (splitsing) dari sertipikat induk yang belum terdaftar sebagai objek pajak baru, maupun pada objek tanah warisan atau tanah adat yang baru pertama kali dialihkan secara formal sehingga belum pernah dilaporkan sebagai objek Pajak Bumi dan Bangunan. Fenomena ini menunjukkan bahwa ketiadaan NOP pada dasarnya merupakan konsekuensi dari kegagalan sinkronisasi data administratif lintas-instansi, bukan merupakan cacat pada sertipikat maupun pada perbuatan hukum jual beli itu sendiri.

Berdasarkan pembahasan sebelumnya bahwa, dalam pembuatan akta jual beli yang perlu diperhatikan yaitu PPAT diberikan kewenangan untuk membuat akta perlaihan hak atas tanah dnegan menuangkannya sesuai kehendak para pihak dan sesuai peraturna perundang-undangan dalam akta jual beli agar memenuhi syarat sahnya perjanjian dalam hukum perdata. Kemudian perlu diperhatikan juga bahwa pemenuhan perpajakan dalam hal ini penggunaan NOP sebagai identitas perpajakan atas tanah dan bangunan sangat penting karena NOP pun dicantumkan dalam akta jual beli sebagai identitas satu kesatuan objek seetipikat tersebut. NOP berkedudukan sebagai syarat kelengkapan dokumen yang menunjang proses validasi BPHTB dan pendaftaran peralihan hak di Kantor Pertanahan. Dengan demikian, dapat disimpulkan bahwa NOP berkedudukan sebagai syarat administratif-fiskal yang bersifat prosedural dan menunjang kelancaran proses pembuatan serta pendaftaran AJB, bukan sebagai syarat keperdataan yang menentukan sah atau

tidaknya perjanjian jual beli tanah itu sendiri.

Peran PPAT terhadap Keabsahan Akta Jual Beli yang Dibuat atas Objek Sertipikat yang Tidak Memiliki NOP

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat beragam jenis akta yang berkaitan dengan pertanahan.(Putri, Sarno, Santoso, & Prabandari, 2021) Akta yang berkaitan dengan pertanahan yaitu peralihan hak atas tanah dan pembebanan hak atas tanah. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam menjalankan tugas dan kewenangannya membuat akta didasarkan pada Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998. Peraturan ini menjadi landasan yuridis formal yang mengatur ruang lingkup kewenangan PPAT, jenis-jenis akta yang dapat dibuat, tata cara pembuatan akta, hingga tanggung jawab PPAT atas akta yang diterbitkannya.Secara substantif, kewenangan tersebut tidak berdiri sendiri, melainkan berkaitan erat dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang menempatkan PPAT sebagai salah satu pihak yang berperan dalam proses pendaftaran peralihan hak atas tanah. Dengan demikian, akta yang dibuat oleh PPAT bukan sekadar dokumen perjanjian antara para pihak, tetapi juga menjadi syarat administratif bagi pendaftaran peralihan hak di Kantor Pertanahan.

Jika membahas terkait keabsahan akta jual beli, bahwa pastinya kata jual beli ini didasari oleh kesepakatan para pihak dalam bentuk perjanjian, maka berdasarkan pada syarat sahnya perjanjian dalam Pasal 1320 KUHPerdata, yaitu Kesepakatan para pihak, yang mengikatkan dirinya Para pihak yang terlibat dalam akta perjanjian sepakat mengenai hal-hal pokok dari perjanjian tersebut. Pasal 1321 KUHPER menentukan bahwa kata sepakat tidak sah apabila diberikan karena kekhilafan atau diperoleh dengan paksaan atau penipuan. Kedua, Kecakapan untuk membuat suatu perikatan Pasal 1330 KUHPER menentukan bahwa setiap orang adalah cakap untuk membuat perikatan, kecuali undang-undang menentukan bahwa ia tidak cakap. Mengenai orang-orang yang tidak cakap untuk membuat perjanjian dapat kita temukan dalam pasal 1330 KUHPER yaitu: 1. Orang-orang yang belum dewasa; 2. Mereka yang di taruh di bawah pengampuan; 3. Orang-orang perempuan yang telah kawin. Ketentuan ini menjadi hapus dengan berlakunya UndangUndang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan. Karena pasal 31 undang-undang ini menentukan bahwa hak dan kedudukan suami istri adalah seimbang dan masing-masing berhak untuk melakukan perbuatan hukum. Ketiga, suatu hal tertentu, menentukan bahwa barang-barang yang dapat diperdagangkan saja dapat menjadi pokok suatu perjanjian. Sedangkan Pasal 1333 KUHPER menentukan : Suatu perjanjian harus mempunyai sebagai pokok suatu barang yang paling sedikit ditentukan jenisnya. Tidaklah menjadi halangan bahwa jumlah barang tidak tentu, asal saja jumlah itu terkemudian dapat ditentukan atau dihitung, keempat, yaitu suatu sebab yang tidak terlarang Isi dari perjanjian tidak dilarang oleh undang-undang atau tidak bertentangan dengan kesusilaan atau ketertiban umum.(Adha et al., 2024) Apabila syarat-syarat sahnya perjanjian telah terpenuhi, tahap berikutnya dalam proses jual beli tanah adalah penuangan kesepakatan tersebut ke dalam bentuk akta otentik. Oleh karena itu, bagian berikut akan membahas kedudukan akta otentik serta peran PPAT dalam pembuatan akta jual beli sebagai wujud formalisasi perjanjian yang telah memenuhi syarat sah tersebut.

Akta otentik memiliki kedudukan penting dalam hukum pembuktian perdata di Indonesia, sebagaimana diatur dalam Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), yang menyatakan bahwa akta otentik adalah akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang,(Ramadhan, 2024) dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang

untuk itu di tempat akta tersebut dibuat. Berdasarkan rumusan tersebut, terdapat tiga unsur yang harus dipenuhi agar suatu akta dapat dikategorikan sebagai akta otentik, yaitu: pertama, akta dibuat dalam bentuk yang telah ditentukan oleh peraturan perundang-undangan; kedua, akta dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang, seperti notaris, PPAT, atau pejabat pencatat sipil; dan ketiga, pejabat yang membuat akta tersebut memiliki kewenangan untuk membuat akta di tempat akta itu dibuat, baik dari segi kewenangan atribusi maupun kewenangan wilayah kerja (wilayah jabatan).

Sebagai alat bukti, akta otentik memiliki tiga kekuatan pembuktian sekaligus, yaitu kekuatan pembuktian lahiriah, yang berarti akta tersebut secara lahiriah dianggap sah sebagai akta otentik selama tidak dibuktikan sebaliknya; kekuatan pembuktian formil, yang menegaskan kebenaran bahwa pejabat yang bersangkutan telah menerangkan dalam jabatannya mengenai apa yang dilihat, disaksikan, dan dilakukannya, termasuk keterangan para pihak sebagaimana tercantum dalam akta; serta kekuatan pembuktian materiil, yang berarti isi keterangan yang tercantum dalam akta tersebut dianggap benar terhadap setiap orang, kecuali ada bukti sebaliknya. Kedudukan istimewa akta otentik ini membedakannya secara mendasar dari akta di bawah tangan, yang kekuatan pembuktiannya bergantung pada pengakuan para pihak yang menandatanganinya dan tidak memiliki daya bukti sempurna apabila disangkal keasliannya. Karena fungsi pembuktiannya yang kuat inilah, hukum mensyaratkan bahwa perbuatan-perbuatan hukum tertentukhususnya yang menyangkut peralihan hak atas benda tidak bergerak seperti tanah wajib dituangkan dalam bentuk akta otentik yang dibuat oleh pejabat umum yang berwenang, sebagai wujud jaminan kepastian hukum bagi para pihak yang terlibat maupun bagi pihak ketiga.

Merujuk pada ketentuan Pasal 1868 KUHPerdata sebagaimana telah diuraikan sebelumnya, akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) memenuhi kualifikasi sebagai akta otentik, sebab dibuat oleh pejabat umum yang diberi kewenangan oleh negara, dalam bentuk yang telah ditentukan oleh peraturan perundang-undangan, serta dalam wilayah kerja jabatan yang menjadi kewenangannya. Landasan yuridis kewenangan PPAT tersebut secara khusus diatur dalam Sesuai Pasal 37 ayat (1) PP 24/1997, peralihan hak atas tanah melalui jual beli hanya dapat didaftarkan apabila dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT. Fungsi PPAT bersifat konstitutif sekaligus deklaratif: akta yang dibuatnya menjadi dasar bagi pendaftaran peralihan hak di Kantor Pertanahan, sekaligus menjadi bukti otentik bahwa perbuatan hukum jual beli benar-benar telah terjadi sesuai ketentuan yang berlaku. Sebelum membuat akta, PPAT wajib melakukan pengecekan sertipikat (checking) untuk memastikan kesesuaian data fisik dan yuridis, serta memastikan terpenuhinya syarat-syarat administratif, termasuk pelunasan kewajiban perpajakan atas transaksi. Bentuk dan tata cara pembuatan akta PPAT sendiri telah diatur secara baku melalui Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 (selanjutnya disebut dengan Permen ATR/BPN 3/1997), yang memuat format-format akta sebagaimana ditentukan dalam lampirannya, sehingga setiap akta yang dibuat oleh PPAT wajib tunduk pada bentuk formal tersebut agar keotentikannya dapat dipertahankan. Bentuk baku akta PPAT tersebut kemudian dipertegas lebih lanjut melalui 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, yang secara khusus mengatur bahwa akta PPAT wajib dibuat menggunakan blangko akta yang bentuknya telah ditetapkan dan hanya dapat diperoleh melalui Ikatan PPAT (IPPAT) yang telah bekerja sama dengan Badan Pertanahan Nasional. Kewajiban penggunaan blangko resmi ini merupakan salah satu syarat formal yang tidak dapat dikesampingkan, sebab blangko tersebut dilengkapi dengan nomor seri dan sistem pengawasan distribusi yang berfungsi untuk menjamin keaslian, keseragaman bentuk, serta mencegah penyalahgunaan maupun pemalsuan akta PPAT. Dengan demikian, akta PPAT yang

dibuat tanpa menggunakan blangko resmi sebagaimana diatur dalam Perkaban Nomor 1 Tahun 2006 berpotensi kehilangan sifat otentikannya, karena tidak memenuhi salah satu unsur esensial akta otentik, yaitu dibuatnya akta dalam bentuk yang ditentukan oleh peraturan perundang-undangan.

Fungsi PPAT bersifat konstitutif sekaligus deklaratif: akta yang dibuatnya menjadi dasar bagi pendaftaran peralihan hak di Kantor Pertanahan, sekaligus menjadi bukti otentik bahwa perbuatan hukum jual beli benar-benar telah terjadi sesuai ketentuan yang berlaku. Sebelum membuat akta, PPAT wajib melakukan pengecekan sertipikat untuk memastikan kesesuaian data fisik dan yuridis, serta memastikan terpenuhinya syarat-syarat administratif, termasuk pelunasan kewajiban perpajakan atas transaksi. Kewajiban PPAT untuk melakukan pengecekan keabsahan sertipikat sebelum membuat akta merupakan amanat langsung dari Pasal 97 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997, yang menegaskan bahwa sebelum melaksanakan pembuatan akta mengenai pemindahan atau pembebanan hak atas tanah, PPAT wajib terlebih dahulu melakukan pengecekan pada Kantor Pertanahan mengenai kesesuaian sertipikat dengan daftar-daftar yang ada, dengan memperlihatkan sertipikat asli. Ketentuan ini kemudian diperkuat dan disesuaikan dengan perkembangan sistem pelayanan pertanahan berbasis elektronik melalui Pasal 97 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 16 Tahun 2021, yang mewajibkan PPAT untuk menjamin kesesuaian data fisik dan yuridis sertipikat dengan data elektronik yang tersimpan pada sistem Kantor Pertanahan, sekaligus memastikan objek tanah tidak dalam status sengketa.

Selain kewajiban melakukan pengecekan sertipikat sebagaimana diatur dalam Pasal 97 tersebut, terdapat aspek lain yang tidak kalah penting dan wajib diperhatikan oleh PPAT sebelum membuat akta, yaitu kelengkapan data perpajakan objek tanah, khususnya Nomor Objek Pajak (NOP). NOP merupakan nomor identifikasi objek pajak yang diterbitkan dalam kerangka administrasi Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), dan secara fungsional digunakan sebagai basis penghitungan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) serta Pajak Penghasilan (PPh) final atas pengalihan hak.(Gipih Shivam Vivekananda, Bambang Suyudi, 2026) NOP bukan merupakan syarat sahnya hak atas tanah menurut UUPA maupun syarat otentisitas akta menurut hukum notariat/PPAT. Namun demikian, Pasal 39 ayat (1) huruf a PP 24/1997 menegaskan bahwa PPAT dilarang membuat akta jika kewajiban pembayaran pajak yang terutang atas perbuatan hukum tersebut belum dipenuhi. Karena NOP menjadi rujukan utama penghitungan pajak-pajak tersebut, ketiadaannya berpotensi menghambat pemenuhan syarat perpajakan yang menjadi prasyarat sahnya pembuatan akta. Secara substansi, dalam rangka administrasi PBB, Kantor Pelayanan Pajak memberikan NOP untuk setiap objek pajak, yang kemudian dicantumkan dalam Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) atau Surat Ketetapan Pajak PBB. NOP memiliki tiga karakteristik utama, yaitu bersifat unik setiap objek pajak memperoleh satu nomor yang berbeda dari objek pajak lainnya; bersifat tetap nomor yang telah diberikan tidak akan berubah selama objek pajak tersebut belum mengalami perubahan data fisik maupun yuridis yang signifikan; dan bersifat standar sistem penomorannya berlaku secara nasional dan seragam di seluruh wilayah Indonesia.

Keberadaan NOP memiliki sejumlah fungsi strategis dalam administrasi pertanahan dan perpajakan, antara lain: mempermudah identifikasi lokasi dan letak objek pajak secara presisi; menghubungkan data yuridis, data fisik, dan data spasial (peta) objek pajak dalam satu sistem informasi yang terintegrasi; menjadi dasar penerbitan dan pemantauan Surat Pemberitahuan Objek Pajak (SPOP) serta SPPT(SAMAD, 2018),mencegah terjadinya penetapan pajak ganda atas objek yang sama; dan yang tidak kalah penting, menjadi rujukan utama dalam penghitungan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) serta Pajak Penghasilan (PPh) final atas

transaksi peralihan hak atas tanah. dua kewajiban perpajakan yang menurut Pasal 39 ayat (1) huruf a Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 harus telah dipenuhi sebelum PPAT dapat membuat dan menandatangani akta, dengan demikian, meskipun NOP secara yuridis bukan merupakan syarat sahnya hak atas tanah menurut hukum pertanahan, keberadaannya memiliki keterkaitan fungsional yang erat dengan proses pembuatan Akta Jual Beli oleh PPAT, karena tanpa NOP yang valid, penghitungan dan pelunasan kewajiban perpajakan atas transaksi tersebut menjadi terhambat.

Dalam situasi objek sertipikat tanpa NOP, peran PPAT bergeser dari sekadar fungsi administratif menjadi fungsi preventif-protektif. PPAT dituntut untuk: berkoordinasi dengan Badan/Dinas Pendapatan Daerah setempat guna memfasilitasi penerbitan NOP baru atau penetapan sementara sebagai dasar perhitungan pajak; memastikan bahwa BPHTB dan PPh tetap dapat dihitung dan disetorkan secara sah meskipun NOP belum tersedia dalam sistem, misalnya melalui mekanisme penetapan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) manual oleh instansi berwenang; memberikan penyuluhan hukum kepada para pihak mengenai risiko dan konsekuensi apabila akta tetap dibuat tanpa penyelesaian aspek perpajakan tersebut. Akta yang dibuat tanpa penyelesaian kewajiban perpajakan akibat ketiadaan NOP berpotensi menimbulkan dua konsekuensi hukum. Pertama, secara formil, akta tetap dapat memenuhi syarat otentisitas apabila dibuat sesuai bentuk dan tata cara yang ditentukan undang-undang. Kedua, secara material, akta tersebut rentan digugat batal atau tidak dapat didaftarkan di Kantor Pertanahan karena syarat pelunasan pajak yang idealnya terverifikasi melalui NOP belum terpenuhi, sehingga menghambat proses balik nama dan menimbulkan ketidakpastian hukum bagi pembeli. Dalam konteks ini, peran PPAT memastikan penyelesaian NOP dan kewajiban perpajakan terkait dapat dikategorikan sebagai pelanggaran terhadap kode etik dan peraturan jabatan, yang berpotensi menimbulkan sanksi administratif maupun tanggung jawab perdata terhadap PPAT yang bersangkutan.

KESIMPULAN

Nomor Objek Pajak (NOP) secara yuridis bukan merupakan instrumen administrasi perpajakan. NOP memiliki kedudukan hukum yang fungsional dan determinan dalam proses pembuatan Akta Jual Beli, sebab NOP menjadi dasar penghitungan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) serta Pajak Penghasilan (PPh) final, yang wajib dilunasi sebelum PPAT membuat akta jual beli. PPAT memiliki peran yang bersifat aktif, preventif, dan determinan dalam menjamin keabsahan Akta Jual Beli atas objek sertipikat yang tidak memiliki NOP, yang tidak terbatas pada fungsi formil pembuatan akta semata, melainkan mencakup kewajiban material untuk memastikan penyelesaian kewajiban perpajakan sebelum akta ditandatangani, Akta yang dibuat tanpa upaya penyelesaian NOP oleh PPAT tetap dapat memenuhi syarat otentisitas secara formal, namun rentan mengandung cacat prosedural yang dapat menghambat pendaftaran peralihan hak di Kantor Pertanahan dan menimbulkan ketidakpastian hukum bagi para pihak.

Adapun saran kepada peneliti selanjutnya dapat memperluas metode penelitian ke pendekatan empiris. Penelitian ini bertumpu pada pendekatan yuridis normatif, sehingga peneliti selanjutnya disarankan menggunakan pendekatan yuridis empiris, misalnya melalui wawancara dengan PPAT, pejabat Kantor Pertanahan, dan petugas Badan Pendapatan Daerah. Cara ini dapat menggambarkan bagaimana ketiadaan NOP ditangani dalam praktik, apakah ada penyimpangan prosedur, dan hambatan apa yang dihadapi PPAT di lapangan.

DAFTAR REFERENSI

Adha, E. S., & Silviana, A. (2024). Keabsahan akta PPAT yang memberikan penomoran akta sebelum melakukan pengecekan sertipikat. *Notarius, 17*(2), 1014–1031.

Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia. (2021). *Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2021 tentang Perubahan Ketiga atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah*.

Larasati, A., & Raffles. (2020). Peralihan hak atas tanah dengan perjanjian jual beli menurut hukum pertanahan Indonesia. *Zaaken: Journal of Civil and Business Law, 1*(1), 127–144. https://doi.org/10.22437/zaaken.v1i1.8288

Murni, C. S. (2018). Peralihan hak atas tanah tanpa sertifikat. *Lex Librum: Jurnal Ilmu Hukum, 4*(2), 680–692. https://doi.org/10.5281/zenodo.1286114

Mustika, D. (2023). Akibat hukum penggunaan akta kuasa mutlak sebagai dasar akta jual beli. *UNES Law Review, 6*(2), 4731–4740. https://doi.org/10.31933/unesrev.v6i2.1303

Oktavia M Sarno, S. P., Santoso, B., & Prabandari, A. P. (2021). Peran PPAT dalam melakukan perlindungan hukum bagi para pihak pada peralihan hak atas tanah melalui jual beli. *Notarius, 14*(2), 757–768. https://doi.org/10.14710/nts.v14i2.43802

Pemerintah Kota Pekanbaru. (2021, December 24). *Bapenda temukan 100.000 pemilik sertifikat tanah tak punya NOP PBB*. Pekanbaru.go.id.

Ramadhan, I. (2024). Analisis terkait akta otentik sebagai alat bukti dalam perkara hukum perdata. *Al-Dalil: Jurnal Ilmu Sosial, Politik, dan Hukum, 2*(3), 32–37. https://doi.org/10.58707/aldalil.v2i3.875

Republik Indonesia. (1960). *Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*.

Republik Indonesia. (1985). *Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan*.

Republik Indonesia. (1994). *Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1994 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan*.

Republik Indonesia. (1997). *Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah*.

Republik Indonesia. (1998). *Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*.

Republik Indonesia. (2023). *Peraturan Pemerintah Nomor 35 Tahun 2023 tentang Ketentuan Umum Pajak Daerah dan Retribusi Daerah*.

Samad, A. (2018). Efektivitas informasi pertanahan berbasis Nomor Obyek Pajak (NOP) terhadap transaksi jual beli tanah di Kota Surakarta. *Dinamika Hukum, 9*(1), 1–24.

Sari, R. M. P., Purnama, S., & Gunarto. (2018). Peranan PPAT dalam pensertifikatan tanah akibat jual beli. *Jurnal Akta, 5*(1), 241–246. https://doi.org/10.30659/akta.v5i1.2553

Vivekananda, G. S., Suyudi, B., & Widiyantoro, S. (2026). Integrasi data pertanahan dalam pembaruan data Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan di Cakranegara Utara, Kota Mataram. *Tunas Agraria, 9*(1), 85–116. https://doi.org/10.31292/jta.v9i1.501