

**IMPLIKASI HUKUM AKTA JUAL BELI TANAH
YANG DIBUAT OLEH DAN DIHADAPAN PPAT
DENGAN HARGA DIBAWAH NJOP SEBAGAI PELUNASAN HUTANG
(STUDI PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NO. 7/PDT/2019/PT SMR)**



TESIS

Diajukan Untuk Memenuhi Syarat Memperoleh Gelar Magister
Kenotariatan (M.Kn) Pada Program Studi Magister Kenotariatan
Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya

Oleh:

Nama : Bella Tri Wahyuni

NIM : 02022682226023

Dosen Pembimbing Tesis:

- 1. Dr. Hj. Annalisa Y, S.H., M.Hum (Pembimbing I)**
- 2. Dr. Arman Lany, S.H., Sp.N., M.H (Pembimbing II)**

**UNIVERSITAS SRIWIJAYA
FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
2024**

TESIS
IMPLIKASI HUKUM AKTA JUAL BELI TANAH
YANG DIBUAT OLEH DAN DIHADAPAN PPAT
DENGAN HARGA DIBAWAH NJOP SEBAGAI PELUNASAN HUTANG
(STUDI PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NO. 7/PDT/2019/PT SMR)

Oleh:

Nama : Bella Tri Wahyuni

NIM : 02022682226023

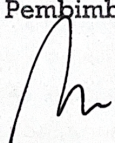
Telah Diuji Oleh Tim Penguji Pada Ujian Tesis
Dan Dinyatakan Telah Lulus Pada Tanggal 28 Maret 2024

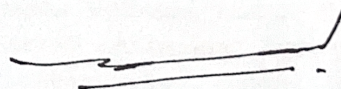
Palembang, 30 April 2024

Menyetujui,

Pembimbing I,

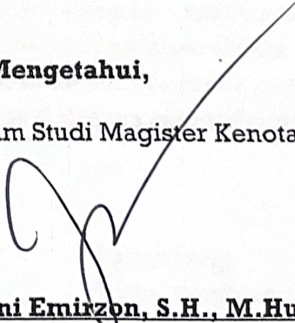
Pembimbing II,


Dr. Hj. Annalisa Y. S.H., M.Hum
NIP 196210251987032002


Dr. Arman Lany, S.H., Sp.N., M.H

Mengetahui,

Koordinator Program Studi Magister Kenotariatan


Prof. Dr. H. Joni Emirzon, S.H., M.Hum
NIP 196606171990011001

Dekan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya



Prof. Dr. Febrina, S.H., M.S.
NIP 196201311989031001

PERNYATAAN ORISINALITAS TESIS

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Bella Tri Wahyuni

NIM : 02022682226023

Alamat : Jl. Letnan Murod Lrg. Biga No. 447 Talang Ratu KM.5
Palembang

Asal Instansi : Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas
Sriwijaya

Dengan ini menyatakan bahwa :

1. Karya tulis saya dalam bentuk tesis ini adalah asli dan belum pernah diajukan untuk mendapat gelar akademik (M.Kn), baik di Universitas Sriwijaya maupun di perguruan tinggi lain
2. Karya tulis ini adalah murni gagasan, rumusan dan penelitian saya sendiri dan mendapat arahan pembimbing.
3. Dalam karya tulis ini tidak terdapat karya atau pendapat yang telah ditulis atau dipublikasikan orang lain, kecuali secara tertulis dengan jelas dicantumkan sebagai acuan dalam naskah dengan menyebutkan nama pengarang atau judul buku/dokumen aslinya yang dicantumkan dalam daftar pustaka.
4. Pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya. Apabila dikemudian hari terdapat ketidakbenaran dalam pernyataan ini, maka saya bersedia menerima sanksi akademik berupa pencabutan gelar karya tulis ini, serta sanksi lainnya sesuai dengan norma hukum yang berlaku.

Palembang, April 2024

Yang membuat pernyataan



Bella Tri Wahyuni

NIM.02022682226023

**UNIVERSITAS SRIWIJAYA
FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN**

Menyatakan bahwa Tesis dengan Judul :

**IMPLIKASI HUKUM AKTA JUAL BELI TANAH
YANG DIBUAT OLEH DAN DIHADAPAN PPAT
DENGAN HARGA DIBAWAH NJOP SEBAGAI PELUNASAN HUTANG
(STUDI PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NO. 7/PDT/2019/PT SMR)**

Diajukan Oleh:

Nama : Bella Tri Wahyuni

NIM : 02022682226023


Telah Dibaca dengan Seksama dan Dianggap Telah Memenuhi
Standar Ilmiah, sebagai Tesis Jenjang Pendidikan Strata 2 (S2)
Magister Kenotariatan


Palembang, 30 April 2024

Menyetujui,

Pembimbing I,

Pembimbing II,


Dr. Hj. Annalisa Y. S.H., M.Hum
NIP 196210251987032002


Dr. Arman Lany, S.H., Sp.N., M.H

**Tesis Ini telah Diserahkan kepada Bagian Akademik Program
Studi Magister Kenotariaten Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya
dan telah Diterima sebagai Syarat untuk Memenuhi Jenjang
Pendidikan Strata 2 (S2) Magister Kenotariatan.**

Mengetahui,
Koordinator Program Studi Magister Kenotariatan


Prof. Dr. H. Joni Emirzon, S.H., M.Hum
NIP 196606171990011001

HALAMAN PERSETUJUAN TIM PENGUJI TESIS

JUDUL TESIS:

**IMPLIKASI HUKUM AKTA JUAL BELI TANAH
YANG DIBUAT OLEH DAN DIHADAPAN PPAT
DENGAN HARGA DIBAWAH NJOP SEBAGAI PELUNASAN HUTANG
(STUDI PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NO. 7/PDT/2019/PT SMR)**

Diajukan Oleh:

Nama : Bella Tri Wahyuni


NIM : 02022682226023

**Telah Diuji Oleh Tim Penguji pada Ujian Tesis dan dinyatakan
Lulus pada hari Kamis tanggal 28 Maret 2024 serta telah diperbaiki
berdasarkan saran dan masukan dari Tim Penguji**

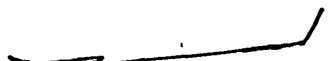
Tim Penguji

Tanda Tangan

Ketua : Dr. Hj. Annalisa Y, S.H., M.Hum


(.....)


Sekretaris : Dr. Arman Lany, S.H., Sp.N., M.H


(.....)

Anggota 1 : Dr. Firman Muntaqo, S.H., M.Hum


(.....)

Anggota 2 : Dr. Meria Utama, S.H., LLM


(.....)

UCAPAN TERIMA KASIH

Alhamdulillah segala puji dan Syukur kehadiran Allah SWT atas limpahan rahmat dan karunia-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan Tesis yang berjudul **“Implikasi Hukum Akta Jual Beli Tanah Yang Dibuat Oleh Dan Dihadapan PPAT Dengan Harga Dibawah NJOP Sebagai Pelunasan Hutang (Studi Putusan Mahkamah Agung No. 7/PDT/2019/PT SMR)”**. Dalam menyelesaikan Tesis ini banyak pihak yang turut membantu, meluangkan waktu, memberikan tenaga, semangat dan pikirannya, untuk itu dengan tulus dan ikhlas penulis mengucapkan terimakasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Allah SWT, Tuhan Yang Maha Esa. Atas semua nikmat yang telah diberikan yang hamba tidak pernah akan bisa menghitungnya. Allah yang memberi kesabaran serta kekuatan yang luar biasa dalam menyelesaikan penulisan Tesis ini;
2. Kedua orang tuaku, H.Irwan Fahlevi dan Hj. Nurmalawati yang selalu memberikan semangat dan doa yang tiada hentinya kepada penulis sehingga dapat menyelesaikan Tesis ini;
3. Bapak Prof. Dr. Taufiq Marwa, S.E., M.Si, selaku Rektor Universitas Sriwijaya;
4. Bapak Prof. Dr. Febrian, S.H., M.S, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;
5. Bapak Dr. Mada Apriandi., S.H., M.CL, selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya dan selaku Pembimbing Akademik yang telah membantu mengarahkan dan membimbing penulis perkuliahan ini;
6. Ibu Vegitya Ramadhani, S.H., S.Ant., M.A., LL.M, selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum Sriwijaya;
7. Bapak Dr. Zulhidayat, S.H., M.H, selaku Wakil Dekan III Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;

8. Bapak Prof. Dr. H. Joni Emirzon, S.H., M.Hum, selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;
9. Ibu Dr. Hj. Annalisa Y, S.H., M.Hum, selaku Dosen Pembimbing Utama yang telah meluangkan waktu, mengarahkan, membimbing serta memberikan semangat kepada penulis hingga penulis mampu menyelesaikan Tesis ini dengan baik;
10. Bapak Dr. Arman Lany, S.H., Sp.N., M.H, selaku Pembimbing Kedua yang telah meluangkan waktu, mengarahkan, membimbing serta memberikan semangat kepada penulis hingga penulis mampu menyelesaikan Tesis ini dengan baik;
11. Seluruh Bapak/Ibu Dosen Pengajar Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Sriwijaya yang telah memberikan ilmu pengetahuan yang berharga untuk penulis;
12. Seluruh Staff dan pegawai pada Kantor Notaris/PPAT Rico Andriansyah, S.H., M. Kn yang telah memberikan nasehat selama melakukan Praktek Kerja Kenotariatan;
13. Seluruh Staff Bagian Akademik dan Karyawan pada Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Sriwijaya;
14. Saudara dan saudariku yang telah memberikan dukungan dan doa kepada penulis hingga dapat menyelesaikan Tesis ini;
15. Sahabat-sahabatku dan teman-temanku yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu yang telah membantu dan memberikan semangat kepada penulis untuk menyelesaikan Tesis ini;

Palembang, 30 April 2024

Penulis,



Bella Tri Wahyuni

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

“Allah tidak membebani seseorang melainkan sesuai kemampuannya”

(Q.S. AL-Baqarah: 286)

Tesis ini penulis persembahkan kepada :

- **Papa dan Mama Tercinta**
- **Keluargaku**
- **Sahabat-sahabatku**
- **Almamater yang selalu kubanggakan**

KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Assalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh

Puji syukur atas kehadiran Allah SWT karena berkat dan rahmat-Nya lah penulis bisa menyelesaikan tesis ini yang berjudul **“Implikasi Hukum Akta Jual Beli Tanah Yang Dibuat Oleh Dan Dihadapan PPAT Dengan Harga Dibawah NJOP Sebagai Pelunasan Hutang (Studi Putusan Mahkamah Agung No. 7/PDT/2019/PT SMR)”**. Penulisan tesis ini dibuat dalam rangka untuk memenuhi syarat memperoleh Gelar Magister Kenotariatan di Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya.

Penulisan pada tesis ini tentunya tidak terlepas dari kesulitan dan masalah-masalah yang dihadapi. Namun, dengan adanya hal tersebut penulis tetap berusaha agar tesis ini tetap selesai dan dengan dibantu oleh para pembimbing tesis. Oleh karena itu, penulis mengharapkan kritik dan saran yang membangun agar tulisan ini dapat menjadi lebih baik dan dapat bermanfaat bagi yang membutuhkan.

Wassalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh.

Palembang, 30 April 2024

Penulis,



Bella Tri Wahyuni

ABSTRAK

Penjual dan pembeli yang menjadi wajib pajak melakukan manipulasi terhadap harga tanah yang akan diperjualbelikan agar menghindari hutang pajak yang tinggi. PPAT dalam menjalankan tugasnya hanya menerima dan menuangkan apa yang menjadi keinginan para pihak. Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui dan menganalisis mengenai implikasi hukum dan tanggung jawab hukum atas akta jual beli tanah yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT dengan harga dibawah NJOP sebagai pelunasan hutang pada Putusan Mahkamah Agung Nomor 7/Pdt/2019/PT SMR serta pengaturan hukum kedepan terkait dengan nilai jual objek pajak. Penelitian ini menggunakan metode penelitian normatif dengan menggunakan pendekatan perundang-undangan dan pendekatan kasus. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa akta jual beli yang dibuat oleh PPAT dengan harga dibawah NJOP sebagai pelunasan hutang pada Putusan Mahkamah Agung Nomor 7/Pdt/2019/PT SMR adalah batal demi hukum karena para penghadap tidak memenuhi asas itikad baik dengan melanggar Pasal 1320 KUHPerdara. Sehingga PPAT tidak dapat dimintai pertanggungjawaban karena PPAT tersebut sama sekali tidak mengetahui adanya perjanjian jual beli pura-pura/formalitas antara si penjual dan pembeli sebagai upaya pelunasan hutang. Pengaturan hukum kedepan terkait dengan NJOP adalah tetap menerapkan peraturan terkait dengan nilai jual beli yaitu menggunakan harga transaksi berdasarkan asas itikad baik. Terkait dengan para penghadap yang tidak memiliki prinsip itikad baik, harus diberikan sanksi yang tegas dan diiringi dengan membuat surat pernyataan antara penjual dan pembeli terkait nilai transaksi.

Kata Kunci: Akta Jual Beli, PPAT, Nilai Jual Objek Pajak.

Pembimbing I,



Dr. Hj. Annalisa Y. S.H., M.Hum
NIP 196210251987032002

Pembimbing II,



Dr. Arman Lany. S.H., Sp.N., M.H

Mengetahui,

Koordinator Program Studi Magister Kenotariatan



Prof. Dr. H. Joni Emirzon. S.H., M.Hum
NIP 196606171990011001

ABSTRACT

Sellers and buyers who are taxpayers manipulate the price of the land to be traded in order to avoid high tax debts. PPAT in carrying out its duties only accepts and pours out what the parties want. The purpose of this study is to determine and analyze the legal implications and legal responsibility for the deed of sale and purchase of land made by and before a PPAT at a price below NJOP as debt repayment in Supreme Court Decision Number 7/Pdt/2019/PT SMR and future legal arrangements related to the selling value of the tax object. This research uses a normative research method using a statutory approach and a case approach. The results of this study indicate that the sale and purchase deed made by PPAT at a price below NJOP as debt repayment in Supreme Court Decision Number 7/Pdt/2019/PT SMR is null and void because the confronters did not fulfill the principle of good faith by violating Article 1320 of the Civil Code. So that the PPAT cannot be held liable because the PPAT was completely unaware of the pretend sale and purchase agreement/formality between the seller and the buyer as an effort to repay the debt. Future legal arrangements related to NJOP are to continue to apply regulations related to the sale and purchase value, namely using the transaction price based on the principle of good faith. Regarding those who do not have the principle of good faith, strict sanctions must be given and accompanied by making a statement letter between the seller and the buyer regarding the value of the transaction.

Keywords: Sale and Purchase Deed, PPAT, Tax Object Sale Value.

Advisor I,



Dr. Hj. Annalisa Y. S.H., M.Hum.
NIP 196210251987032002

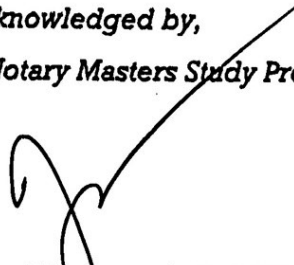
Advisor II,



Dr. Arman Lany. S.H., Sp.N., M.H.

Acknowledged by,

Coordinator of Notary Masters Study Program



Prof. Dr. H. Joni Emirzon, S.H., M.Hum
NIP 196606171990011001

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PENGESAHAN TESIS	ii
HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS TESIS	iii
HALAMAN PERSETUJUAN TESIS	iv
HALAMAN TIM PENGUJI	v
HALAMAN UCAPAN TERIMAKASIH	vi
HALAMAN MOTTO DAN PERSEMBAHAN	vii
HALAMAN KATA PENGANTAR	ix
ABSTRAK	x
ABSTRACK	xi
DAFTAR ISI	xii
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	15
C. Tujuan Penelitian	16
D. Manfaat Penelitian	16
1. Manfaat Teoritis	16
2. Manfaat Praktis	17
E. Kerangka Teori.....	18
1. <i>Grand Theory</i>	18
2. <i>Middle Range Theory</i>	19
3. <i>Applied Theory</i>	21
F. Kerangka Konseptual.....	25
1. Implikasi Hukum.....	26
2. Akta Jual Beli Tanah	26
3. Pejabat Pembuat Akta Tanah	26
4. Dibawah Nilai Jual Objek Pajak	26
5. Hutang	26
G. Metode Penelitian.....	26
1. Jenis Penelitian	27
2. Pendekatan Penelitian	27
3. Jenis dan Sumber Bahan Hukum Penelitian.....	28
4. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum Penelitian	30
5. Teknik Pengolahan Bahan Hukum Penelitian ...	30
6. Teknik Analisis Bahan Hukum Penelitian	30
7. Teknik Penarikan Kesimpulan	31

BAB II AKTA JUAL BELI TANAH, PEJABAT PEMBUAT	
AKTA TANAH, DAN NILAI JUAL OBJEK PAJAK	32
A. Akta Jual Beli Tanah	32
1. Pengaturan	32
2. Jual Beli Tanah	33
3. Persyaratan Akta Jual Beli Tanah	35
4. Tata Cara Jual Beli Tanah	41
B. Pejabat Pembuat Akta Tanah	43
1. Dasar Hukum Keberadaan PPAT	43
2. Tugas dan Wewenang PPAT	45
3. Perbuatan Yang Dilarang Oleh PPAT	50
C. Nilai Jual Objek Pajak	52
1. Peraturan NJOP	52
2. Faktor-Faktor Penentu Klasifikasi NJOP	56
3. Tata Cara NJOP	57
BAB III PEMBAHASAN.....	59
A. Implikasi Hukum Akta Jual Beli Tanah Yang	
 Dibuat Oleh PPAT Dengan Harga Dibawah NJOP	
 Sebagai Pelunasan Hutang Pada Putusan	
 Mahkamah Agung No. 7/PDT/2019/PT SMR	59
1. Perjanjian Jual Beli Tanah Dibawah NJOP	59
2. Hak Milik Atas Tanah Sebagai Objek Jaminan	
Pelunasan Hutang	63
3. Implikasi Hukum Terhadap Akta Jual Beli	
Tanah Pada Putusan MA No. 7/PDT/2019/PT	
SMR	70
B. Tanggung Jawab Hukum Terhadap PPAT Atas	
 Akta Jual Beli Tanah Dengan Harga Dibawah	
 NJOP Sebagai Pelunasan Hutang Pada Putusan	
 Mahkamah Agung No. 7/PDT/2019/PT SMR....	80
1. Perbuatan Melawan Hukum PPAT Terhadap	
Pembuatan Akta Jual Beli Tanah.....	80
2. Tanggung Jawab PPAT Atas Akta Jual Beli	
Tanah Dibawah NJOP	90
3. Tanggung Jawab PPAT Terkait dengan Akta	
Jual Beli Tanah Dibawah NJOP Berdasarkan	
Putusan MA No. 7/PDT/2019/PT SMR.....	98

C. Pengaturan Hukum ke Depan Terkait Dengan Nilai Jual Objek Pajak.....	100
1. Pembayaran BPHTB Berdasarkan Peraturan Perundang-Undangan	100
2. Jual beli Tanah Berdasarkan Harga Transaksi..	105
3. Prinsip Itikad Baik (Kejujuran) dalam Jual Beli.	111
BAB IV PENUTUP	115
A. Kesimpulan.....	115
B. Rekomendasi.....	116
DAFTAR PUSTAKA.....	118

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah merupakan aset berharga dan berperan penting dalam kehidupan manusia, karena manusia sangat bergantung dengan tanah untuk memenuhi kebutuhan hidupnya, khususnya tempat tinggal.¹ Dari segi ekonomi, tanah mempunyai nilai ekonomis yang tinggi karena tanah mempunyai sifat tetap dan dapat dipergunakan pada masa depan. Dari waktu ke waktu, kebutuhan manusia akan tanah semakin meningkat, sejalan dengan pembangunan, pertumbuhan ekonomi, dan kepadatan penduduk.²

Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, pemberian jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan bagi seluruh rakyat Indonesia dapat terwujud melalui dua upaya yaitu:³

¹ Christiana Sri Murni, "Peralihan Hak Atas Tanah Tanpa Sertifikat", *Jurnal Lex Librum*, Vol. 4 No. 2, (Juni 2018), hlm 681, <https://media.neliti.com/media/publications/557805-peralihan-hak-atas-tanah-tanpa-sertifika-14639d34.pdf>.

² Christiana Sri Murni, "Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah Karena Pewarisan", *Jurnal Lex Librum*, Vol. 6 No. 2, (Juni 2020), hlm 135, <https://media.neliti.com/media/publications/557886-pendaftaran-peralihan-hak-milik-atas-tan-fba9431e.pdf>.

³ Yulia Amborowati, "Kekuatan Hukum Perjanjian Terhadap Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah Dan Bangunan Yang Belum Terdaftar", *Jurnal Pendidikan Sosial Dan Keagamaan*, Vol. 18 No. 1, (April 2020), hlm 311, <http://ejournal.kopertais4.or.id/tapalkuda/index.php/qodiri/article/view/3752/2738>.

1. Memerlukan perangkat hukum yang tertulis, lengkap, dan jelas yang dilaksanakan dengan konsisten sesuai dengan jiwa dan isi ketentuan-ketentuannya. Sehingga perlu membuat peraturan perundang-undangan yang diperintahkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria diundangkan pada tanggal 24 September 1960 LN No. 104 Tahun 1960, TLN No. 2043 (selanjutnya disebut UUPA) yang sesuai dengan jiwa dan asas UUPA tersebut.
2. Untuk menghadapi kasus-kasus konkret di bidang pertanahan, pemberian jaminan kepastian hukum belum dapat diwujudkan hanya dengan tersedianya perangkat hukum yang memenuhi persyaratan. Akan tetapi, dibutuhkan juga penyelenggaraan pendaftaran tanah yang memungkinkan para pemegang hak atas tanah untuk dengan mudah membuktikan haknya atas tanah yang dikuasainya, dan memudahkan kegiatan perekonomian seperti jual beli, pembeli akan mudah mengetahui informasi yang dibutuhkan mengenai tanah yang akan dijadikan objek perbuatan hukum yang dilakukan.

UUPA merupakan perangkat hukum pertanahan sebagai sendi dan landasan baik hukum nasional maupun kepastian hukum pada politik dan sistem pertanahan nasional. Secara tegas dinyatakan dalam penjelasan UUPA bahwa negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat bertindak selaku badan penguasa sehingga tepatlah jika bumi,

air, dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya pada tingkat tertinggi dikuasai oleh negara. Pemerintah dapat memberikan hak-hak atas tanah yang dikuasainya kepada warga masyarakat sehubungan dengan hak menguasai oleh negara. Pemberian hak ini harus sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Perbuatan hukum untuk pemberian hak ini dapat dilakukan antara lain dengan cara jual beli, hibah, dan lain-lain. Perbuatan hukum tersebut menimbulkan peralihan hak atas tanah dari pemilik tanah kepada pihak lain yang akan menerima hak atas tanah tersebut.⁴

Menurut A.A. Andi Prajitno, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah pejabat yang ditunjuk dengan surat keputusan pemerintah dalam hal ini oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) untuk mewakili sebagian tugas negara yaitu membuat akta atau dokumen yang diperlukan oleh negara berkaitan dengan penertiban pelaksanaan peraturan pertanahan dan pendaftaran aset (kekayaan) negara berupa tanah dalam melayani kebutuhan masyarakat (*public service*) di bidang hukum keperdataan dengan objek tanah sebagaimana tercantum pada UUPA. Oleh karena itu, dapat disimpulkan bahwa PPAT mempunyai peran penting dalam kewenangannya membuat alat bukti tentang perbuatan hukum tertentu mengenai pengalihan, pembebanan hak atas

⁴ Mardansyah, "Analisis Prosedur Administrasi Peralihan Hak Atas Tanah Hibah Pada Kementerian Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bungo Provinsi Jambi", *Jurnal Dialektika Publik*, Vol. 5 No. 1, (Agustus 2020), hlm 56, <https://ejournal.upbatam.ac.id/index.php/dialektikapublik/article/view/2418/1212>.

tanah yang dijadikan dasar pendaftaran hak atas tanah pada Direktorat Jenderal Agraria yang sekarang pada BPN Republik Indonesia.⁵

Akta yang dibuat oleh PPAT berlaku sebagai akta otentik, salah satu diantaranya adalah akta jual beli (AJB) yaitu akta yang dibuat apabila seseorang ingin menjual tanah miliknya kepada orang lain. AJB berfungsi untuk mengurus surat-surat peralihan dari pemilik lama ke pemilik baru. Sebelum membuat AJB, PPAT melakukan pemeriksaan mengenai keaslian sertifikat ke kantor pertanahan. Pembuatan AJB dihadiri oleh penjual, calon pembeli, serta minimal dua orang saksi. AJB dibuat jika transaksi jual beli telah lunas pembayarannya. Menurut Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 9 Tahun 1995 tentang Pedoman Pengikatan Jual Beli Rumah, AJB harus ditandatangani oleh pembeli dan penjual di hadapan PPAT jika pembeli telah lunas membayar seluruh harga tanah beserta pajak dan biaya-biaya lainnya yang terkait dengan transaksi jual beli.⁶

Akta otentik adalah suatu akta yang di dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat dimana akta itu

⁵ Dwina Natania, *et al*, "Penyampaian Akta Pemberian Hak Tanggungan Oleh PPAT Setelah Diberlakukannya Peraturan Menteri ATR/KPBN Nomor 5 Tahun 2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik", *Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan*, Vol. 3 No. 2, (Juni 2020), hlm 287, <http://jurnal.fh.unpad.ac.id/index.php/acta/article/view/227/167>.

⁶ Imam Surya Saputra, *et al*, "Akibat Hukum Terhadap Akta Jual Beli Yang Cacat Hukum", *Jurnal IUS Kajian Hukum Dan Keadilan*, Vol. 8 No. 2, (Agustus 2020), hlm 283, <https://jurnalius.ac.id/ojs/index.php/jurnaliUS/article/view/758>.

dibuatnya. Hal ini berdasarkan pada ketentuan Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Sedangkan mengenai akta di bawah tangan adalah tulisan yang ditandatangani tanpa perantara pejabat umum. Akta otentik merupakan bukti yang paling akurat dan bernilai tinggi serta berperan penting dalam setiap hubungan hukum dalam kehidupan masyarakat, dalam berbagai hubungan bisnis, kegiatan perbankan, pertanahan, kegiatan sosial, dan lain-lainnya.⁷

Melalui akta otentik inilah dapat ditentukan secara jelas hak dan kewajiban, menjamin kepastian hukum dan sekaligus diharapkan dapat dihindari terjadinya sengketa. Sengketa dapat timbul akibat adanya ketidaksesuaian kepentingan para pihak, sehingga dengan adanya akta otentik ini diharapkan dapat dipakai sebagai bukti tertulis yang paling akurat dalam menyelesaikan sengketa. Sedangkan jika sebuah perbuatan hukum hanya dilakukan dengan akta di bawah tangan, maka akta tersebut tidak mempunyai kekuatan hukum yang pasti, karena akta tersebut hanya dibuat oleh pihak yang memberi dan pihak yang menerima dan ditandatangani oleh kedua belah pihak tersebut tanpa adanya kaitan dengan pejabat umum yang dapat membuktikan kebenaran dari akta tersebut.⁸

⁷ Ayu Larasati & Raffles Raffles, "Peralihan Hak Atas Tanah Dengan Perjanjian Jual Beli Menurut Hukum Pertanahan Indonesia", *Jurnal Civil and Bussiness Law*, Vol. 1 No. 1, (Februari 2020), hlm 143, <https://online-journal.unja.ac.id/Zaaken/article/view/8288/6411>.

⁸ Irfan Iryadi, "Kedudukan Akta Otentik dalam Hubungannya Dengan Hak Konstitusional Warga Negara", *Jurnal Konstitusi*, Vol. 15 No. 4, (Desember 2018), hlm 796, <https://jurnalkonstitusi.mkri.id/index.php/jk/article/view/1546/405>.

Hal di atas juga tidak dapat ditentukan dengan jelas hak dan kewajiban kedua belah pihak yang menandatangani akta tersebut, tidak dijanjikan tidak akan menimbulkan sengketa karena akta tersebut hanya diketahui oleh kedua belah pihak yang berkepentingan, sedangkan pihak ketiga yang mungkin mempunyai kepentingan atas objek perjanjian tersebut tidak mengetahui perbuatan hukum yang telah terjadi, sehingga dapat menimbulkan sengketa.

Perbuatan hukum jual beli ditetapkan dalam undang-undang bahwa bentuk perjanjiannya dibuktikan dengan adanya suatu akta yang dibuat dihadapan PPAT. Hal ini diatur dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menyatakan sebagai berikut: “Peralihan hak atas tanah dan hak milik 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”.⁹

⁹ Indonesia, *Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah*, PP No. 24 Tahun 1997, LN. No. 59 Tahun 1997, TLN No. 3696, Ps. 37 ayat (1).

Perbuatan hukum jual beli hak atas tanah sebagaimana yang telah dijelaskan sebelumnya, wajib dibuktikan dengan akta autentik yang dibuat PPAT. Selain itu, menurut UUPPA jual beli hak atas tanah yang bersumber dari hukum adat.¹⁰ Sehingga jual beli hak atas tanah harus memenuhi syarat-syarat menurut hukum adat.

Berdasarkan hukum adat, dikenal syarat terang dan tunai. Syarat terang dan tunai yang dimaksud ialah sebagai berikut:¹¹

1. Terang yang artinya perbuatan hukum tersebut harus dilakukan dihadapan pejabat adat yang berwenang dan disaksikan dua orang saksi sebagai tanda bahwa perbuatan hukum itu tidak melanggar ketentuan hukum yang berlaku.
2. Tunai yang artinya adanya dua perbuatan yang dilakukan secara bersamaan yaitu pemindahan hak dari si penjual kepada si pembeli dan pembayaran harga baik sebagian maupun seluruhnya dari pembeli kepada penjual. Pembayaran harga jual beli bisa dibayarkan seluruhnya maupun sebagian.

Pada prinsipnya, syarat jual beli hak atas tanah selain mutlak dibuat dalam akta autentik dan memenuhi syarat yang bersumber dalam hukum adat, juga tunduk pada hukum perjanjian Kitab Undang-undang

¹⁰ Indonesia, *Undang-Undang tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*, UU No. 5 Tahun 1960, LN. No. 104 Tahun 1960, TLN. No. 2043. Ps. 5.

¹¹ Nur Hayati, "Peralihan Hak Dalam Jual Beli Hak Atas Tanah (Suatu Tinjauan Terhadap Perjanjian Jual Beli Dalam Konsep Hukum Barat Dan Hukum Adat Dalam Kerangka Hukum Tanah Nasional)", *Jurnal Lex Jurnalica*, Vol. 13 No. 3, (Desember 2016), hlm 283, <https://ejurnal.esaunggul.ac.id/index.php/Lex/article/view/1779>.

Hukum Perdata (KUHPerdata). Jual beli menurut KUHPerdata ialah bentuk perjanjian yang mana satu orang mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.¹²

Menurut KUHPerdata, suatu perjanjian harus memenuhi 4 (empat) syarat sahnya perjanjian yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata sebagai berikut:¹³

“Untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat:

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

Tiap-tiap syarat sah perjanjian memiliki konsekuensi hukumnya masing-masing apabila tidak terpenuhi. Syarat pertama dan kedua dikenal dengan syarat subyektif, yang apabila syarat ini tidak terpenuhi maka perjanjian dapat dibatalkan (*cancelling*) dengan meminta pembatalan atas perjanjian tersebut ke Pengadilan. Sedangkan, syarat ketiga dan keempat dikenal dengan syarat obyektif, yang apabila tidak terpenuhi maka perjanjian tersebut batal demi hukum (*null and void*), yang artinya perjanjian dianggap tidak pernah ada atau tidak pernah lahir.¹⁴

¹² Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [*Burgerlijk Wetboek*], diterjemahkan oleh R. Subekti dan T.Tjitrosudibio, cet. 41, (Jakarta: Balai Pustaka, 2014), Ps.1457.

¹³ *Ibid.*, Ps.1320.

¹⁴ R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta: Intermasa, 2016), hlm 17.

Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) adalah harga pada umumnya yang didapatkan pada peristiwa jual beli yang timbul secara lazim, NJOP dihitung berdasarkan pertimbangan harga dengan properti yang lainnya, nilai perolehan yang baru, atau NJOP pengganti. Dalam hal penjualan tanah di bawah harga NJOP terdapat banyak sekali permasalahan. Nilai pengalihan hak merupakan harga yang paling besar antara harga yang terdapat dalam Akta Pengalihan Kepemilikan terhadap NJOP properti yang bersangkutan. Jika menjual properti di bawah harga NJOP maka akan dipungut Pajak Penghasilan (PPH) dan BPHTB yang didasarkan pada NJOP bukan berdasarkan nilai jual belinya.¹⁵

Secara umum, ada dua pajak penjualan tanah yang akan muncul dari sebuah transaksi jual beli tanah, yakni PPh (Pajak Penghasilan) untuk penjual dan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) untuk pembeli. Dasar hukum pajak penjualan tanah yang dikenakan kepada penjual, yakni PPh. Sebelum mendapatkan akta jual beli, penjual terlebih dahulu harus membayarkan pajak penjualan tanah berupa PPh. Tanpa ada pembayaran PPh, maka penjual dianggap melanggar aturan

¹⁵ Edwin Limy, "Perlindungan Hukum Terhadap Wajib Pajak Yang Menjual Tanahnya di Bawah Harga Nilai Jual Objek Pajak", *Jurnal Perspektif Kajian Masalah Hukum Dan Pembangunan*, Vol. 25 No. 3, (September 2020), hlm 169, https://www.google.com/url?esrc=s&q=&rct=j&sa=U&url=https://jurnal-perspektif.org/index.php/perspektif/article/view/656/pdf_211&ved=2ahUKEwiT8-v_g96CAxVhcWwGHeu1DUgOFnoECAMQAg&usq=AOvVaw2Cb3KAV9I1ROx9-wDx7hBl.

sehingga Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dapat menolak membuat akta jual beli.¹⁶

Pihak pembeli akan dikenakan BPHTB yang besarnya dihitung berdasarkan harga perolehan hak atau Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP). Dengan kata lain, NPOP bisa juga diartikan sebagai nilai transaksi atau nilai kesepakatan harga antara penjual dan pembeli. Akan tetapi, dalam prakteknya nilai NPOP ini bisa lebih besar atau lebih kecil dari nilai NJOP. Hal tersebut dipengaruhi oleh banyak faktor, seperti perkembangan yang luar biasa di suatu daerah dalam waktu singkat sehingga harga tanah meningkat dengan cepat atau sebaliknya terjadi musibah atau krisis ekonomi sehingga NPOP lebih kecil dari NJOP.¹⁷

Nilai pajak penghasilan dari perubahan kepemilikan atas objek tanah dan/atau objek bangunan itu berbeda-beda sesuai dengan Pasal 2 PP No. 34 Tahun 2016 tentang Pajak Penghasilan Atas Penghasilan Dari Pengalihan Hak Atas Tanah Dan/Atau Bangunan, Dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Atas Tanah Dan/Atau Bangunan Beserta Perubahannya, yaitu:¹⁸

¹⁶ Selasti Panjaitan, "Pajak Penjualan Tanah: Jenis, Mekanisme dan Cara Perhitungannya", <https://www.vibiznews.com/2023/01/06/pajak-penjualan-tanah-jenis-mekanisme-dan-cara-perhitungannya/>, diakses pada tanggal 23 Oktober 2023 Pukul 21.53 WIB.

¹⁷ I Made Sudira, "Penerapan Nilai Objek Pajak (NJOP) Terhadap Pembayaran Pajak Penghasilan (PPh) Dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (PBHTB) Dalam Transaksi Jual Beli Tanah Di Kabupaten Badung", *Jurnal Hukum Agraria & Tata Ruang*, Vol. 2 No. 1, (Maret 2022), hlm 66, <https://e-journal.unmas.ac.id/index.php/yusthima/article/view/5054/3872>.

¹⁸ Indonesia, *Peraturan Pemerintah tentang Pajak Penghasilan Atas Penghasilan Dari Pengalihan Hak Atas Tanah Dan/Atau Bangunan, Dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli*

1. Dua setengah persen pada jumlah bruto akan nilai pengalihan kepemilikan obyek tanah dan/atau objek konstruksi kecuali penggantian kepemilikan hak atas obek tanah dan/atau objek bangunan berupa rumah yang tidak mewah atau apartemen yang tidak mewah dapat dilaksanakan oleh wajib pajak yang jenis kegiatan utamanya melaksanakan perubahan kepemilikan hak atas obyek tanah dan/atau objek bangunan.
2. Satu persen pada nilai jumlah bruto atas angka perubahan kepemilikan atas objek tanah dan/atau suatu bangunan berupa tempat tinggal yang tidak mewah dan apartemen yang tidak megah yang telah dilaksanakan oleh subyek pajak yang kegiatan utamanya melaksanakan perubahan kepemilikan hak atas obyek tanah dan/atau objek bangunan.
3. Nol persen atas perubahan kepemilikan hak atas obyek tanah dan/atau objek bangunan terhadap BUMN yang memperoleh perintah dari Pemerintah, Pemerintah, atau BUMD yang memperoleh perintah tertentu dari kepala suatu daerah, yang sesuai dengan peraturan yang memberikan aturan berisikan pengadaan tanah untuk pengembangan demi kepentingan masyarakat.

Pada penjelasan di atas, maka penjual yang menjual tanahnya dan/atau bangunan di bawah harga NJOP maka akan dikenakan PPh sesuai dengan NJOP. Jadi secara tidak langsung penjual dituntut untuk menjual tanah dan/atau bangunannya sesuai atau di atas harga NJOP, karena jika penjual melakukan penjualan tanahnya di bawah harga NJOP maka penjual itu akan mengalami kerugian.¹⁹

Peraturan Daerah Kota Palembang Nomor 3 Tahun 2021 tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Nomor 2 Tahun 2018 tentang Pajak Daerah, menjelaskan mengenai tarif pajak bumi dan bangunan perkotaan yang ditetapkan dengan ketentuan sebagai berikut:²⁰

1. NJOP bumi dan/atau bangunan kurang dari atau sama dengan Rp. 1.000.000.000 (satu miliar rupiah), tarif pajak ditetapkan sebesar 0,125% (nol koma seratus dua puluh lima persen)
2. NJOP bumi dan/atau bangunan diatas Rp. 1.000.000.000 (satu miliar rupiah), tarif pajak ditetapkan sebesar 0,3% (nol koma tiga persen).

Dasar pengenaan Bea Perolehan atas Tanah dan/atau Bangunan adalah Nilai Perolehan Objek Pajak. Nilai Perolehan Objek Pajak dalam jual beli adalah harga transaksi. Jika Nilai Perolehan Objek Pajak tidak diketahui atau lebih rendah daripada NJOP yang digunakan dalam

¹⁹ Edwin Limy, *Op.cit*, hlm 173.

²⁰ Indonesia, *Peraturan Daerah tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah No. 2 Tahun 2018 tentang Pajak Daerah*, PERDA No. 3 Tahun 2001, LN. No. 59 Tahun 1997, TLN No. 3696, Ps. 46 ayat (5).

pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan pada tahun terjadinya perolehan, maka dasar pengenaan yang dipakai adalah NJOP Pajak Bumi dan Bangunan.²¹

Masyarakat dalam hal ini cenderung akan menghindari hutang pajak yang tinggi dan wajib pajak cenderung melakukan manipulasi terhadap kebenaran nilai harga transaksi kepada pemerintah. PPAT dalam menjalankan tugasnya kemudian akan menerima dan menuangkan apa yang menjadi keinginan para pihak (dimana telah terjadi kesepakatan antara para pihak sebelum menghadap ke PPAT), terkait harga yang dilaporkan oleh para pihak yaitu penjual dan pembeli yang menjadi wajib pajak kemudian melakukan manipulasi terhadap harga tanah yang akan diperjual belikan.²²

Para pihak dalam akta jual beli yakni penjual dan pembeli yang membuat kesepakatan jual beli pura-pura yang sifatnya hanya formalitas saja, hal ini dilakukan dengan maksud dan tujuan agar bisa mendapat pinjaman uang dengan jaminan sertifikat hak milik. Perbuatan pura-pura dalam akta yaitu suatu peristiwa hukum yang tidak benar-benar terjadi yang mana merupakan bentuk penyimpangan dari maksud dan tujuan yang menimbulkan akibat hukum.²³

²¹ *Ibid.*, Ps. 50 ayat (1) dan (3).

²² Erwan Fitriady, *et al*, "Harga Jual Beli dalam Akta Jual Beli (AJB) Dikaitkan Dengan Pajak Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB)", *Jurnal Hukum Kenotariatan*, Vol. 2 No.3, (Juli 2023), hlm 212, <https://notarylaw.journal.ulm.ac.id/index.php/nolaj/article/view/44/39>.

²³ Herlien Budiono, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2014), hlm 86.

Adanya Perjanjian jual beli pura-pura antara penjual dan pembeli sebelum menghadap ke PPAT untuk dibuatkannya AJB tersebut sering kali terjadi, salah satunya pada Putusan Mahkamah Agung Nomor 7/Pdt/2019/PT SMR mengenai perjanjian jual beli pura-pura yang dilakukan agar perjanjian kredit antara salah satu pihak dalam akta jual beli dengan Bank dapat dilaksanakan. Pada awalnya, Tuan S tidak mampu melunasi hutangnya. Kemudian Tuan S tersebut mengajukan kredit di Bank, tetapi permohonannya di tolak oleh pihak bank karena Tuan S memiliki rekening dengan transaksi buruk, usaha yang dimiliki bangkrut, kemudian pihak Bank menyarankan dapat memakai nama orang lain berdasarkan akta jual beli dengan jaminan yang sama yang telah diajukan Tuan S.

Tuan S meminta agar Tuan HMY saja yang membelinya. Akan tetapi, Tuan HMY saat itu tidak memiliki uang tunai. Kemudian mereka membuat perjanjian jual beli pura-pura untuk menutupi hutang Tuan S kepada Tuan HMY, yang dilakukan dengan cara dibuatkannya AJB. Nilai harga jual tanah dan bangunan rumah Tuan S yang telah disepakati yakni sebesar Rp. 400.000.000 (empat ratus juta rupiah). Akan tetapi, didalam akta jual beli para pihak menyepakati harga tanah dan bangunan yang dituangkan didalam akta seharga Rp.257.000.000 (dua ratus lima puluh tujuh juta rupiah), hal ini bertujuan agar mengurangi beban pembayaran pajak jual beli. Kemudian perjanjian kredit antara Tuan HMY dengan Bank X terjadi dan dibebankan jaminan hak tanggungan berupa

Sertipikat Hak Milik (SHM) atas tanah dan bangunan yang sebelumnya tercantum atas nama Tuan S.

Berdasarkan uraian latar belakang yang telah diuraikan diatas, maka penulis tertarik untuk mengkaji permasalahan tersebut dengan judul **“IMPLIKASI HUKUM AKTA JUAL BELI TANAH YANG DIBUAT OLEH DAN DIHADAPAN PPAT DENGAN HARGA DIBAWAH NJOP SEBAGAI PELUNASAN HUTANG (STUDI PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NO. 7/PDT/2019/PT SMR).”**

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang di atas, maka permasalahan yang dibahas dalam tesis ini adalah:

1. Bagaimana implikasi hukum akta jual beli tanah yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT dengan harga dibawah NJOP sebagai pelunasan hutang pada Putusan Mahkamah Agung Nomor 7/Pdt/2019/PT SMR?
2. Bagaimana tanggung jawab hukum terhadap PPAT atas akta jual beli tanah yang dibuat dengan harga dibawah NJOP sebagai pelunasan hutang pada Putusan Mahkamah Agung Nomor 7/Pdt/2019/PT SMR?
3. Bagaimana pengaturan hukum ke depan terkait dengan nilai jual objek pajak?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan pada uraian latar belakang dan rumusan masalah yang telah disampaikan diatas, penulis mengemukakan tujuan dari penulisan yaitu:

1. Untuk mengetahui dan menganalisis mengenai implikasi hukum akta jual beli tanah yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT dengan harga dibawah NJOP sebagai pelunasan hutang pada Putusan Mahkamah Agung Nomor 7/Pdt/2019/PT SMR.
2. Untuk menganalisis tanggung jawab hukum terhadap PPAT atas akta jual beli tanah yang dibuat dengan harga dibawah NJOP sebagai pelunasan hutang pada Putusan Mahkamah Agung Nomor 7/Pdt/2019/PT SMR.
3. Untuk mengetahui pengaturan hukum ke depan terkait dengan nilai jual objek pajak.

D. Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan memberikan manfaat, baik secara teoritis maupun secara praktis yaitu sebagai berikut:

1. Manfaat Teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan bermanfaat untuk pengembangan ilmu pengetahuan di bidang ilmu kenotariatan, memberikan sumbangan yang berarti dalam bentuk kajian kritis, asas-asas, teori-teori serta kajian teoritis yang lebih menitik beratkan

kepada implikasi hukum akta jual beli tanah yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT dengan harga dibawah NJOP sebagai pelunasan hutang.

2. Manfaat Praktis

Secara praktis, hasil penelitian ini diharapkan memberi masukan dan sumber informasi bagi pihak-pihak yang terlibat antara lain:

1. Bagi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), sebagai wawasan mengenai implikasi hukum akta jual beli tanah yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT dengan harga dibawah NJOP sebagai pelunasan hutang.
2. Bagi Para Penghadap, sebagai wawasan agar dalam melakukan perbuatan hukum khususnya dalam kaitan dengan kebutuhan membuat akta, selalu dilandasi dengan itikad baik berdasarkan atas permohonan yang legalitasnya dapat di pertanggungjawabkan.
3. Bagi Bapenda, untuk membantu mengevaluasi terkait peraturan-peraturan mengenai pembayaran BPHTB dalam jual beli tanah.

E. Kerangka Teori

a. *Grand Theory*

Grand Theory merupakan teori yang mendasari teori-teori (*middle range theory* dan *applied theory*) yang akan digunakan dalam penelitian ini.²⁴ *Grand theory* dalam penelitian ini menggunakan Teori Kepastian Hukum.

Mochtar Kusumaatmadja menyatakan bahwa untuk mencapai ketertiban diusahakan adanya kepastian hukum dalam pergaulan manusia di masyarakat, karena tidak mungkin manusia dapat mengembangkan bakat dan kemampuan yang diberikan tuhan kepadanya secara optimal tanpa adanya kepastian hukum dan ketertiban.²⁵ Teori kepastian hukum memiliki 2 pengertian yaitu:²⁶

1. Adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan.
2. Keamanan hukum bagi individu dari kewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan hukum yang

²⁴ Munir Fuady, *Teori-Teori Besar (Grand Theory) dalam Hukum*, (Jakarta: Kencana, 2014), hlm 41.

²⁵ Mochtar Kusumaatmadja, dikutip dalam: Denny Fernaldi Chastra, "Kepastian Hukum Cyber Notary dalam Kaidah Pembuatan Akta Otentik Oleh Notaris Berdasarkan Undang-Undang Jabatan Notaris", *Jurnal Indonesian Notary*, Vol. 3 No. 2, (Juni 2021), hlm 3, <https://scholarhub.ui.ac.id/notary/vol3/iss2/17/>.

²⁶ Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum*, (Jakarta: Kencana Pranada Media Group, 2014), hlm 158.

bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dilakukan oleh negara terhadap individu.

Masyarakat akan mengetahui kejelasan akan hak dan kewajiban menurut hukum dengan adanya kepastian hukum tersebut. Tanpa ada kepastian hukum maka orang tidak mengetahui apa yang harus diperbuat, tidak mengetahui perbuatannya benar atau salah, dilarang atau tidak dilarang oleh hukum. Kepastian hukum ini dapat diwujudkan melalui penormaan yang baik dan jelas dalam suatu undang-undang dan akan jelas juga penerapannya. Dengan kata lain kepastian hukum itu berarti tepat hukumnya, subjek dan objeknya serta ancaman hukumnya.²⁷

Teori kepastian hukum tersebut digunakan untuk menjawab permasalahan mengenai implikasi hukum akta jual beli tanah yang dibuat PPAT dengan harga dibawah NJOP sebagai pelunasan hutang pada Putusan Mahkamah Agung Nomor 7/Pdt/2019/PT SMR dan pengaturan hukum ke depan terkait dengan nilai jual objek pajak.

b. *Middle Range Theory*

Middle range theory adalah teori yang digunakan agar pembahasan menjadi lebih fokus dan mendetail atas suatu *grand theory*. *Middle theory* dalam penelitian ini menggunakan teori kewenangan.

²⁷ Mochtar Kusumaatmadja, *Op.cit*, hlm 5.

Menurut S.F. Marbun wewenang mengandung arti kemampuan untuk melakukan suatu tindakan hukum publik atau secara yuridis adalah kemampuan bertindak yang diberikan oleh undang-undang yang berlaku untuk melakukan hubungan-hubungan hukum.²⁸ Wewenang yang diperoleh suatu jabatan mempunyai sumber asalnya. Dalam hukum administrasi wewenang bisa diperoleh secara *atribusi*, *delegasi* atau *mandat*.²⁹

Menurut kamus praktis Bahasa Indonesia yang disusun oleh A.A. Waskito, kata kewenangan memiliki arti hak dan kekuasaan yang dipunyai untuk melakukan sesuatu. Istilah kewenangan tidak dapat disamakan dengan istilah urusan karena kewenangan dapat diartikan sebagai hak dan kewajiban untuk menjalankan satu atau beberapa fungsi manajemen (pengaturan, perencanaan, pengorganisasian, pengurusan dan pengawasan) atas suatu objek tertentu yang ditangani oleh pemerintahan.

Pada jabatan PPAT, kewenangan yang dimiliki sebenarnya juga merupakan kewenangan yang bersifat atribusi, artinya kewenangan ini juga diperoleh melalui undang-undang, hal ini dapat dilihat pada Pasal 1 ayat 4 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak

²⁸ H. Sadjijono, *Bab-Bab Pokok Hukum Administrasi*, (Yogyakarta: Laksbang Pressindo, 2011), hlm 57.

²⁹ Habib Adjie, *Hukum Notaris Indonesia Tafsir Tematik Terhadap UU No. 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris*, (Bandung: Refika Aditama, 2018), hlm 77.

Tanggungans atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan dengan Tanah (selanjutnya disebut UUHT), disebutkan bahwa:³⁰

“Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang selanjutnya disebut PPAT, adalah pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan hak atas tanah, dan akta pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.”

Dari penjelasan diatas, dapat dilihat bahwa tidak terdapat peraturan yang lebih tinggi mengesampingkan peraturan yang lebih rendah atau peraturan yang khusus mengesampingkan peraturan yang umum, karena baik PPAT maupun Notaris diatur oleh UU.³¹

Teori kewenangan tersebut digunakan untuk menjawab rumusan masalah mengenai implikasi hukum akta jual beli tanah yang dibuat PPAT dengan harga dibawah NJOP sebagai pelunasan hutang pada Putusan Mahkamah Agung Nomor 7/Pdt/2019/PT SMR.

c. *Applied Theory*

Applied theory (teori aplikasi) akan membahas bagaimana asas-asas hukum tertentu dapat digunakan untuk menjawab permasalahan yang diteliti. Menurut Utrecht, asas hukum (*recht*

³⁰ Indonesia, *Undang-Undang tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan dengan Tanah*, UU No. 4 Tahun 1996 LN No. 42 Tahun 1996, TLN No. 3632, Ps. 1 ayat (4).

³¹ Sri Kustiyah & Hasrul, “Politik Hukum Pemberian Kewenangan Kepada Notaris Untuk Membuat Akta Pertanahan Dalam Kaitannya Dengan Kewenangan PPAT”, *Jurnal Akta*, Vol. 5 No. 1, (Maret 2018), hlm 314, <https://www.neliti.com/id/publications/324913/politik-hukum-pemberian-kewenangan-kepada-notaris-untuk-membuat-akta-pertanahan>.

beginisel) adalah dasar dari peraturan-peraturan hukum yang mengkualifikasikan beberapa peraturan hukum, sehingga peraturan-peraturan hukum itu bersama-sama merupakan suatu lembaga hukum.³² *Applied theory* dalam penelitian ini menggunakan teori tanggung jawab hukum.

Teori tanggung jawab hukum merupakan teori yang menganalisis tentang tanggung jawab subjek hukum atau pelaku yang telah melakukan perbuatan melawan hukum atau perbuatan pidana untuk memikul biaya atau kerugian atau melaksanakan pidana atas kesalahannya maupun karena kealpaannya.³³ Menurut Hans Kelsen, teori tanggung jawab dibagi menjadi beberapa bagian, yaitu sebagai berikut:³⁴

1. Pertanggungjawaban individu yaitu seseorang individu bertanggung jawab terhadap pelanggaran yang dilakukan sendiri.
2. Pertanggungjawaban kolektif berarti bahwa seorang individu bertanggung jawab atas suatu pelanggaran yang dilakukan oleh orang lain.

³² Riduan Syahrani, *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2014), hlm 153.

³³ Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum*, (Jakarta: Kencana Prenadamedia Group, 2014), hlm 158

³⁴ Hans Kelsen, *Teori Hukum Murni: Dasar-Dasar Ilmu Hukum Normatif*, (Bandung: Nusa Media, 2018), hlm 136.

3. Pertanggungjawaban berdasarkan kesalahan yang berarti bahwa seorang individu bertanggung jawab atas pelanggaran yang dilakukannya karena sengaja dan diperkirakan dengan tujuan menimbulkan kerugian.
4. Pertanggungjawaban mutlak yang berarti bahwa seorang individu bertanggung jawab atas pelanggaran yang dilakukannya karena tidak sengaja dan tidak diperkirakan.

Terdapat 2 istilah yang menunjuk pada pertanggungjawaban, yaitu:

1. *Liability (the state of being liable)* merupakan istilah hukum yang luas, dimana *liability* menunjuk pada makna yang paling komprehensif, meliputi hampir setiap karakter resiko atau tanggung jawab yang pasti, yang bergantung, atau yang mungkin. *Liability* didefinisikan untuk menunjuk semua karakter hak dan kewajiban. *Liability* juga merupakan kondisi tunduk kepada kewajiban secara aktual atau potensial, kondisi bertanggung jawab terhadap hal-hal yang aktual atau mungkin seperti kerugian, ancaman, kejahatan, biaya atau beban, kondisi yang

menciptakan tugas untuk melaksanakan undang-undang dengan segera atau pada masa yang akan datang.³⁵

2. *Responsibility* yaitu berarti hal yang dapat dipertanggungjawabkan atau suatu kewajiban, dan kecakapan. *Responsibility* juga berarti kewajiban bertanggung jawab atas undang-undang yang dilaksanakan dan memperbaiki atau sebaliknya memberi ganti rugi atas kerusakan apapun yang telah ditimbulkannya.³⁶

Sedangkan Menurut Abdulkadir Muhammad, teori tanggung jawab dalam perbuatan melanggar hukum (*tort liability*) dibagi menjadi 3 teori, yaitu:³⁷

1. Tanggung jawab akibat perbuatan melanggar hukum yang dilakukan dengan sengaja (*intentional tort liability*), tergugat harus sudah melakukan perbuatan sedemikian rupa sehingga merugikan penggugat atau mengetahui bahwa apa yang dilakukan tergugat akan mengakibatkan kerugian.

³⁵ Zainal Asikin, *et al*, *Pengantar Hukum Perusahaan*, (Jakarta: Prenadamedia Group, 2016), hlm 252

³⁶ Ridwan HR, *Hukum Administrasi Negara*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2018), hlm 318.

³⁷ Abdulkadir Muammad, *Hukum Perusahaan Indonesia*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2021), hlm 503.

2. Tanggung jawab akibat perbuatan melanggar hukum yang dilakukan karena kelalaian (*negligence tort liability*), didasarkan pada konsep kesalahan (*concept of fault*) yang berkaitan dengan moral dan hukum yang sudah bercampur baur (*interminglend*).
3. Tanggung jawab mutlak akibat perbuatan melanggar hukum tanpa mempersoalkan kesalahan (*stirck liability*), didasarkan pada perbuatannya baik secara sengaja maupun tidak sengaja. Artinya, meskipun bukan kesalahannya tetapi tetap bertanggungjawab atas kerugian yang timbul akibat perbuatannya.

Teori tanggung jawab hukum tersebut digunakan untuk menjawab rumusan masalah mengenai tanggung jawab hukum terhadap PPAT atas akta jual beli tanah yang dibuat dengan harga dibawah NJOP sebagai pelunasan hutang pada Putusan Mahkamah Agung Nomor 7/Pdt/2019/PT SMR.

F. Kerangka Konseptual

Kerangka konseptual adalah kerangka yang menggambarkan hubungan antara konsep-konsep khusus yang memiliki arti yang berhubungan dengan istilah yang diteliti atau diketahui.³⁸ Berdasarkan

³⁸ Barda Nawawi Arief, *Bunga Rampai Kebijakan Hukum Pidana: Perkembangan Penyusunan Konsep KUHP Baru*, (Jakarta: Kencana, 2017), hlm 132.

pengertian tersebut, maka konseptualisasi dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Implikasi Hukum adalah suatu akibat yang timbul oleh hukum terhadap hal-hal mengenai suatu perbuatan yang dilakukan oleh subjek hukum.
2. Akta Jual Beli adalah bukti sah adanya perpindahan hak atas suatu properti akibat adanya proses jual beli.
3. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah 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.
4. Dibawah Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) adalah harga dibawah rata-rata yang diperoleh melalui transaksi jual beli.
5. Hutang adalah sesuatu yang dipinjam baik berupa uang maupun benda itu sendiri.

G. Metode Penelitian

Metode penelitian merupakan cara-cara ilmiah untuk memperoleh informasi yang sah dengan tujuan dapat dikemukakan, dikembangkan serta dibuktikan suatu pengetahuan tertentu.³⁹ Metode penelitian yang digunakan dalam penyusunan tesis ini adalah sebagai berikut:

³⁹ Sugiyono, *Metode Penelitian Pendidikan*, (Bandung: Alfabeta, 2015), hlm 3.

1. Jenis Penelitian

Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum normatif, yaitu jenis penelitian yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder dikarenakan penelitian ini fokus pada bahan pustaka, maka sering kali penelitian normatif disebut juga penelitian doktriner atau penelitian kepustakaan.⁴⁰

2. Pendekatan Penelitian

Penelitian ini menggunakan 2 pendekatan, yaitu sebagai berikut:

a. Pendekatan Perundang-Undangan (*Statute Approach*)

Pendekatan ini dilakukan dengan cara menelaah seluruh peraturan perundang-undangan serta regulasi yang terkait dengan suatu isu hukum yang sedang diteliti.⁴¹ Pendekatan perundang-undangan yang diperoleh dari penelitian ini adalah Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 2016 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

b. Pendekatan Kasus (*Case Approach*)

Pendekatan ini berdasarkan dari sebuah pandangan-pandangan serta doktrin-doktrin yang berkembang di dalam ilmu hukum yang dimana penelitian ini dipilih dalam hal mencari jawaban atas isu-isu hukum dalam suatu penelitian hukum. Pendekatan kasus yang digunakan dalam penelitian ini mengenai

⁴⁰ Irwansyah, *Penelitian Hukum: Pilihan Metode Dan Praktik Penulisan Artikel*, (Yogyakarta: Mirra Buana Media, 2021), hlm 42.

⁴¹ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, (Jakarta: Kencana, 2019), hlm 93.

isu hukum yang dihadapi yakni implikasi hukum akta jual beli tanah yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT dengan harga dibawah NJOP sebagai pelunasan hutang pada Putusan Mahkamah Agung Nomor 7/Pdt/2019/PT SMR.

3. Jenis dan Sumber Bahan Hukum Penelitian

Jenis dan sumber bahan hukum yang digunakan untuk mendukung penelitian dalam menjawab permasalahan penelitian ini adalah data sekunder yang berupa bahan hukum primer, sekunder dan tersier.

a. Bahan Hukum Primer

- 1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
- 2) Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, LN No. 42 Tahun 1996, TLN No. 3632.
- 3) Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, LN. No. 104 Tahun 1960, TLN No. 2043.
- 4) Undang-undang No. 20 Tahun 2000 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, LN No. 130 Tahun 2001, TLN No. 3988.
- 5) Undang-Undang No. 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, LN No. 130 Tahun 2009, TLN No. 5049.
- 6) Keputusan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 112/KEP-4.1/IV/2017.
- 7) Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 9 Tahun 1995 tentang Pedoman Pengikatan Jual Beli Rumah.
- 8) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, LN. No. 59 Tahun 1997, TLN No. 3696.
- 9) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 2016 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, LN No. 120 Tahun 2016, TLN No. 5893.
- 10) Peraturan Pemerintah No. 34 Tahun 2016 tentang Pajak Penghasilan Atas Penghasilan Dari Pengalihan Hak Atas Tanah Dan/Atau Bangunan, Dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Atas

Tanah Dan/Atau Bangunan Beserta Perubahannya, LN No. 168 Tahun 2016, TLN No. 5916.

- 11) Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah. PP No. 24 Tahun 1997. LN No. 59 tahun 1997.
- 12) Peraturan Pemerintah tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. PP No. 37 Tahun 1998. LN. No. 52 Tahun 1998, TLN No. 3746.

b. Bahan Hukum Sekunder

Menurut Soerjono Soekanto, bahan hukum sekunder adalah bahan-bahan yang erat hubungannya dengan bahan hukum primer dan bisa membantu menganalisis serta memberikan penjelasan terhadap bahan hukum primer, seperti buku-buku, tulisan-tulisan para ahli, hasil karya ilmiah serta hasil penelitian.⁴² Bahan hukum sekunder dalam penelitian ini berupa buku-buku, artikel, jurnal, tulisan-tulisan para ahli, hasil karya ilmiah, hasil penelitian yang relevan dengan penelitian ini.

c. Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier adalah bahan hukum yang memberikan petunjuk dan penjelasan mengenai bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Bahan hukum tersier ini seperti Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), Kamus Hukum, Ensiklopedia, dan bahan-bahan dari media internet yang relevan dengan penelitian ini.⁴³

⁴² Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta: UI Press, 2014), hlm 52.

⁴³ Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2015), hlm 15.

4. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum Penelitian

Teknik pengumpulan bahan hukum yang digunakan dalam penelitian ini adalah *library research* atau studi kepustakaan yang bersumber dari buku-buku, peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan pembahasan penelitian serta menganalisis implikasi dan tanggung jawab hukum akta jual beli tanah yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT dengan harga dibawah NJOP sebagai pelunasan hutang pada Putusan Mahkamah Agung Nomor 7/Pdt/2019/PT SMR .

5. Teknik Pengolahan Bahan Hukum Penelitian

Teknik pengolah penelitian ini adalah bahan-bahan hukum yang telah didapat kemudian dilakukan pengolahan dengan cara dianalisis dalam bentuk penafsiran, dengan cara mempersatukan bahan-bahan hukum dan pasal-pasal dalam undang-undang yang berkaitan dan berhubungan dengan pembahasan penelitian ini, dan mendapat kesimpulan dari pembahasan penelitian.

6. Teknik Analisis Bahan Hukum Penelitian

Penelitian ini dianalisis dengan metode analisis kualitatif yaitu dengan cara mendeskripsikan bahan hukum yang telah diperoleh ke dalam bentuk uraian-uraian lalu disusun secara sistematis.⁴⁴ Bahan

⁴⁴ *Ibid.*, hlm 21.

hukum yang diperoleh dari hasil penelitian disajikan dengan sebagaimana semestinya sehingga penulis dapat memahami permasalahan yang diteliti.

7. Teknik Penarikan Kesimpulan

Teknik Penarikan kesimpulan ialah suatu metode untuk menarik kesimpulan dari data yang didapat dalam suatu penelitian. Hasil analisis penelitian yang bersifat umum dihubungkan dengan permasalahan untuk mendapatkan kesimpulan yang menjawab permasalahan. Penarikan kesimpulan dilakukan secara deduktif, yaitu bertolak dari suatu proposisi umum yang kebenarannya sudah diketahui dan berakhir pada suatu kesimpulan yang bersifat lebih khusus sesuai dengan permasalahan yang di bahas pada penelitian.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Andrian Sutedi. 2018. *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Abdulkadir Muammad. 2021. *Hukum Perusahaan Indonesia*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Safri Nurmantu. 2003. *Pengantar Perpajakan*. Jakarta: Yayasan Obor Indonesia.
- Barda Nawawi Arief. 2017. *Bunga Rampai Kebijakan Hukum Pidana: Perkembangan Penyusunan Konsep KUHP Baru*. Jakarta: Kencana.
- Boedi Harsono. 2008. *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan.
- H. Sadjijono. 2011. *Bab-Bab Pokok Hukum Administrasi*. Yogyakarta: Laksbang Pressindo.
- Habib Adjie. 2018. *Hukum Notaris Indonesia Tafsir Tematik Terhadap UU No. 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris*. Bandung: Refika Aditama.
- Hans Kelsen. 2018. *Teori Hukum Murni: Dasar-Dasar Ilmu Hukum Normatif*. Bandung: Nusa Media.
- Hatta Utomo. 2020. *Memahami Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah*. Jakarta: Prenada Media.
- Herlien Budiono. 2014. *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Irwansyah. 2021 *Penelitian Hukum: Pilihan Metode Dan Praktik Penulisan Artikel*. Yogyakarta: Mirra Buana Media.
- Moeljatno. 2015. *Asas-Asas Hukum Pidana*. Jakarta: Rineka Cipta.
- Munir Fuady. 2017. *Perbuatan Melawan Hukum Kontemporer*. Bandung: Citra Aditya Bakti.

- _____. 2014. *Teori-Teori Besar (Grand Theory) dalam Hukum*. Jakarta: Kencana.
- Peter Mahmud Marzuki. 2019. *Penelitian Hukum*. Jakarta: Kencana.
- _____. 2014. *Pengantar Ilmu Hukum*. Jakarta: Kencana Pranada Media Group.
- R. Subekti. 2016. *Aneka Perjanjian*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- _____. 2014. *Hukum Perjanjian*. Jakarta: Intermasa.
- Riduan Syahrani. 2014. *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Ridwan HR. 2018. *Hukum Administrasi Negara*. Jakarta: Rajawali Pers.
- Soedharyo Soimin. 2008. *Status Hak dan Pembebasan Tanah*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Soerjono Soekanto. 2014. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: UI Press.
- Sri Mamudji. 2015. *Penelitian Hukum Normatif*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Sugiyono. 2015. *Metode Penelitian Pendidikan*. Bandung: Alfabeta.
- Tan Thong Kie. 2013. *Studi Notariat dan Serba-Serbi Praktek Notaris*. Jakarta: PT Ichtar Baru Van Hoeve.
- Urip Santoso. 2014. *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group.
- Zainal Asikin, *et al.* 2016. *Pengantar Hukum Perusahaan*. Jakarta: Prenadamedia Group.

B. Peraturan Perundang-Undangan

- Kitab Undang-undang Hukum Perdata [*Burgerlijk Wetboek*]. diterjemahkan oleh R. Subekti dan T.Tjitrosudibio. Jakarta: Balai Pustaka, 2014.
- Indonesia, Undang-Undang tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah. UU No. 4 Tahun 1996. LN No. 42 Tahun 1996, TLN No. 3632.

Indonesia, Undang-undang tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan. UU Nomor 20 Tahun 2000. LN No. 130 Tahun 2001, TLN No. 3988.

Indonesia, Undang-Undang tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria. UU Nomor 5 Tahun 1960. LN No. 104 Tahun 1960, TLN No. 2043.

Indonesia, Peraturan Pemerintah tentang Pajak Penghasilan Atas Penghasilan Dari Pengalihan Hak Atas Tanah Dan/Atau Bangunan, Dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Atas Tanah Dan/Atau Bangunan Beserta Perubahannya. PP No. 34 Tahun 2016. LN No. 168 Tahun 2016, TLN No. 5916.

Indonesia, Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah. PP No. 24 Tahun 1997. LN No. 59 tahun 1997.

Indonesia, Peraturan Pemerintah tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. PP No. 24 Tahun 2016. LN No. 120 Tahun 2016, TLN No.5893.

Indonesia, Peraturan Pemerintah tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. PP No. 37 Tahun 1998. LN. No. 52 Tahun 1998, TLN No. 3746.

Keputusan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 112/KEP-4.1/IV/2017

C. Jurnal

Abdul Jamal dan Sri Wahyuningsih. "Keterlibatan Pejabat Notaris Terhadap Perbuatan Melawan Hukum Dan Turut Serta Melakukan Tindak Kejahatan Dalam Pemalsuan Dokumen". *Jurnal Akta*. Vol. 5 No. 1. (Maret 2018).

Adimas Hidayat. "Analisis Pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Dalam Proses Jual Beli Tanah Dan Bangunan Di Kabupaten Kebumen". *Jurnal Lex Renaissance*. Vol. 1 No. 2. (Juli 2016).

Ayu Larasati & Raffles Raffles. "Peralihan Hak Atas Tanah Dengan Perjanjian Jual Beli Menurut Hukum Pertanahan Indonesia". *Jurnal Civil and Bussiness Law*. Vol. 1 No. 1. (Februari 2020).

Christiana Sri Murni. "Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah Karena Pewarisan". *Jurnal Ilmu Hukum*. Vol. 6 No. 2. (Juni 2020).

_____. "Peralihan Hak atas Tanah Tanpa Sertifikat". *Jurnal Ilmu Hukum*. Vol. 4 No. 2. (Juni 2018).

Dwina Natania, *et al.* "Penyampaian Akta Pemberian Hak Tanggungan Oleh PPAT Setelah Diberlakukannya Peraturan Menteri ATR/KPBN Nomor 5 Tahun 2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik". *Jurnal Hukum Kenotariatan*. Vol. 3 No. 2. (Juni 2020).

Edwin Limy. "Perlindungan Hukum Terhadap Wajib Pajak Yang Menjual Tanahnya di Bawah Harga Nilai Jual Objek Pajak". *Jurnal Perspektif Kajian Masalah Hukum Dan Pembangunan*. Vol. 25 No. 3. (September 2020).

Erwan Fitriady, *et al.* "Harga Jual Beli dalam Akta Jual Beli (AJB) Dikaitkan Dengan Pajak Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB)". *Jurnal Hukum Kenotariatan*. Vol. 2 No.3. (Juli 2023).

Fajriatul Haridhy, *et al.* "Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Akibat Kelalaian PPAT dalam Pembuatan Akta Jual Beli". *Jurnal IUS*, Vol. VII No. 2. (Agustus 2019).

Febrina, *et al.* "Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Berdasarkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 14 Tahun 2016 Tentang PPAT (Studi Kantor Notaris & PPAT Anita Mahdalena, SH)". *Jurnal Petita*. Vol. 5 No. 1. (Juni 2019).

Fredrik Saranaung. "Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997". *Jurnal Lex Crimen*. Vol. VI No. 1. (Februari 2017).

I gusti & Simon Nahak. "Kepastian Hukum Pengenaan Pajak Penghasilan Transaksi Jual Beli Tanah dan/atau Bangunan". *Jurnal Hukum Prasada*. Vol. 6 No. 1. (Maret 2019).

I Made Sudira. "Penerapan Nilai Objek Pajak (NJOP) Terhadap Pembayaran Pajak Penghasilan (PPh) Dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (PBHTB) Dalam Transaksi Jual Beli Tanah Di Kabupaten Badung". *Jurnal Hukum Agraria & Tata Ruang*. Vol. 2 No. 1. (Maret 2022).

- Imam Surya Saputra, *et al.* "Akibat Hukum Terhadap Akta Jual Beli Yang Cacat Hukum", *Jurnal IUS Kajian Hukum Dan Keadilan*. Vol. 8 No. 2. (Agustus 2020).
- Irfan Iryadi. "Kedudukan Akta Otentik dalam Hubungannya Dengan Hak Konstitusional Warga Negara". *Jurnal Konstitusi*. Vol. 15 No. 4. (Desember 2018).
- Mardansyah. "Analisis Prosedur Administrasi Peralihan Hak atas Tanah Hibah Pada Kementerian Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bungo Provinsi Jambi". *Jurnal Dialektika Publik*. Vol. 5 No. 1. (Agustus 2020).
- Mochtar Kusumaatmadja, dikutip dalam: Denny Fernaldi Chastra. "Kepastian Hukum Cyber Notary dalam Kaidah Pembuatan Akta Otentik Oleh Notaris Berdasarkan Undang-Undang Jabatan Notaris". *Jurnal Indonesian Notary*. Vol 3 No. 2. (Juni 2021).
- Muhammad Lazuardi, *et al.* "Analisis Spasial Perubahan Bangunan Terhadap Nilai Pajak Bumi Dan Bangunan (PBB) (Studi Kasus : Kelurahan Tembalang)", *Jurnal Geodesi Undip*, Vol 9 No. 3, (Juli 2020).
- Nur Hayati. "Peralihan Hak Dalam Jual Beli Hak Atas Tanah (Suatu Tinjauan Terhadap Perjanjian Jual Beli Dalam Konsep Hukum Barat Dan Hukum Adat Dalam Kerangka Hukum Tanah Nasional)". *Jurnal Lex Jurnalica*. Vol. 13 No. 3. (Desember 2016).
- Nurul Hidayah, *et al.* "Pemungutan Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) Terhadap Transaksi Jual Beli Tanah Dan/Atau Bangunan". *Jurnal Notary Law Research*. Vol. 2 No. 2, (2021).
- R. Murjiyanto dan Samun Ismaya. "Kepastian Nilai Dasar Penghitungan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB)". *Jurnal Hukum Ius Quia Iustum*. Vol. 22 No. 3 (Juli 2015).
- Sri Kustiyah & Hasrul. "Politik Hukum Pemberian Kewenangan Kepada Notaris Untuk Membuat Akta Pertanahan Dalam Kaitannya Dengan Kewenangan PPAT". *Jurnal Akta*. Vol. 5. No. 1. (Maret 2018).
- Sri Purwanti. "Akibat Hukum Dari Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Yang Tidak Sesuai Dengan Tata Cara Pembuatan Akta PPAT". *Jurnal Repertorium*. Vol 3 No. 2. (Desember 2016).

Tis'at Afriyandi. "Kewenangan Pemerintah Daerah Dalam Menentukan Harga Jual Dalam Transaksi Jual Beli Tanah Dan Atau Bangunan". *Jurnal Hukum*. Vol. 1 No. 2. (Desember 2018).

Yulia Amborowati. "Kekuatan Hukum Perjanjian Terhadap Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah Dan Bangunan Yang Belum Terdaftar". *Jurnal Pendidikan Sosial Dan Keagamaan*. Vol. 18. No. 1. (April 2020).

D. Internet

Heryantoro. "Penjualan Aset Di Bawah NJOP". <https://www.kompasiana.com/herybekasi/58132591939373f523827804/penjualan-aset-di-bawah-njop>. diakses pada tanggal 20 Januari 2024 Pukul 21.36 WIB.

Selasti Panjaitan, "Pajak Penjualan Tanah: Jenis, Mekanisme dan Cara Perhitungannya". <https://www.vibiznews.com/2023/01/06/pajak-penjualan-tanah-jenis-mekanisme-dan-cara-perhitungannya/>. diakses pada tanggal 23 Oktober 2023 Pukul 21.53 WIB.