

**TERJADINYA PERBEDAAN HARGA TRANSAKSI YANG SEBENARNYA  
DENGAN HARGA TRANSAKSI YANG DICANTUMKAN PADA AKTA  
PENGIKATAN JUAL BELI NOTARIS DI KABUPATEN SEMARANG**

**TESIS**



Oleh :

**Nabila Kartika Zahra**

**NIM : 21302300088**

**Program Studi : Magister Kenotariatan**

**PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN (M.Kn)**

**FAKULTAS HUKUM**

**UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)**

**SEMARANG**

**2025**

**TERJADINYA PERBEDAAN HARGA TRANSAKSI YANG SEBENARNYA  
DENGAN HARGA TRANSAKSI YANG DICANTUMKAN PADA AKTA  
PENGIKATAN JUAL BELI NOTARIS DI KABUPATEN SEMARANG**

**TESIS**

**Diajukan Untuk Memenuhi Salah Satu Syarat Ujian  
Guna Memperoleh Gelar Magister Kenotariatan (M.Kn.)**



**PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN (M.Kn)  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)  
SEMARANG  
2025**

**TERJADINYA PERBEDAAN HARGA TRANSAKSI YANG SEBENARNYA  
DENGAN HARGA TRANSAKSI YANG DICANTUMKAN PADA AKTA  
PENGIKATAN JUAL BELI NOTARIS DI KABUPATEN SEMARANG**

**TESIS**

Oleh:

**Nabila Kartika Zahra**

NIM : 21302300088

Program Studi : Magister Kenotariatan

Disetujui oleh;

Pembimbing  
Tanggal,

**Dr. Nanang Sri Darmadi, S.H., M.H.**

NIDN : 0615087903

Mengetahui,  
Dekan Fakultas Hukum UNISSULA



**Dr. H. Jawade Hafidz, S.H., M.H.**

NIDN : 0620046701

**TERJADINYA PERBEDAAN HARGA TRANSAKSI YANG SEBENARNYA  
DENGAN HARGA TRANSAKSI YANG DICANTUMKAN PADA AKTA  
PENGIKATAN JUAL BELI NOTARIS DI KABUPATEN SEMARANG  
TESIS**

Oleh:

**Nabila Kartika Zahra**

NIM : 21302300088

Program Studi : Magister Kenotariatan

Telah Dipertahankan di Depan Dewan Penguji

Pada Tanggal : 28 Februari 2025

Dan Dinyatakan : Lulus

**Tim Penguji**

Ketua,

  
**Dr. H. Jawade Hafidz, S.H., M.H.**

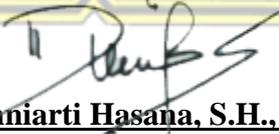
NIDN: 0620046701

Anggota

  
**Dr. Nanang Sri Darmadi, S.H., M.H.**

NIDN: 0615087903

Anggota

  
**Dr. Dahniarti Hasana, S.H., M.Kn.**

NIDN: 8954100020

Mengetahui,

Dekan Fakultas Hukum UNISSULA



**Dr. H. Jawade Hafidz, S.H., M.H.**

NIDN : 0620046701

## PERNYATAAN KEASLIAN TESIS

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Nabila Kartika Zahra

NIM : 21302300088

Program Studi : Magister Kenotariatan

Fakultas / Program : Hukum / Program Magister

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa tesis saya dengan judul “Terjadinya Perbedaan Harga Transaksi Yang Sebenarnya Dengan Harga Transaksi Yang Dicantumkan Pada Akta Pengikatan Jual Beli Notaris Di Kabupaten Semarang” benar-benar merupakan hasil karya saya sendiri, bebas dari peniruan hasil karya orang lain. Kutipan pendapat dan tulisan orang lain ditunjuk sesuai dengan cara-cara penulisan karya ilmiah yang berlaku. Apabila dikemudian hari terbukti atau dapat dibuktikan dalam tesis ini terkandung ciri-ciri plagiat dan bentuk-bentuk peniruan lain yang dianggap melanggar peraturan, maka saya bersedia menerima sanksi atas perbuatan tersebut.

Semarang, 01 Februari 2025

Yang Menyatakan



Nabila Kartika Zahra  
21302300088

## PERNYATAAN PERSETUJUAN UNGGAH KARYA ILMIAH

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Nabila Kartika Zahra

NIM : 21302300088

Program Studi : Magister Kenotariatan

Fakultas / Program : Hukum / Program Magister

Dengan ini menyerahkan karya ilmiah berupa ~~Tugas Akhir/Skripsi/Tesis/Disertasi~~ dengan judul :

“Terjadinya Perbedaan Harga Transaksi Yang Sebenarnya Dengan Harga Transaksi Yang Dicantumkan Pada Akta Pengikatan Jual Beli Notaris Di Kabupaten Semarang”

dan menyetujuinya menjadi hak milik Universitas Islam Sultan Agung serta memberikan Hak Bebas Royalti Non-eksklusif untuk disimpan, dialihmediakan, dikelola dalam pangkalan data, dan dipublikasinya di internet atau media lain untuk kepentingan akademis selama tetap mencantumkan nama penulis sebagai pemilik Hak Cipta.

Pernyataan ini saya buat dengan sungguh-sungguh. Apabila dikemudian hari terbukti ada pelanggaran Hak Cipta/Plagiarisme dalam karya ilmiah ini, maka segala bentuk tuntutan hukum yang timbul akan saya tanggung secara pribadi tanpa melibatkan pihak Universitas Islam Sultan Agung.

Semarang, 01 Februari 2025

Yang Menyatakan



Nabila Kartika Zahra  
21302300088

## MOTTO

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Rasulullah *Shallallahu alaihi wasallam* bersabda :

وَاعْلَمُ أَنَّ النَّصْرَ مَعَ الصَّبْرِ، وَأَنَّ الْفَرْجَ مَعَ الْكُرْبِ، وَأَنَّ مَعَ الْعُسْرِ يُسْرًا

*Artinya : “Ketahuilah bahwasannya kemenangan itu bersama kesabaran, dan jalan keluar itu bersama kesulitan, dan bahwasanya bersama kesulitan ada kemudahan.” (HR. Tirmidzi)*

## PERSEMBAHAN

Tesis ini dipersembahkan untuk :

- Keluarga tercinta yang selalu mendukung dan mendoakan serta selalu setia mendampingi Penulis dengan penuh kasih sayang dan pengorbanan
- Teman-teman yang telah mendukung dan memberi semangat.
- Seluruh civitas Fakultas Hukum, Magister Kenotariatan Universitas Islam Sultan Agung Semarang.

## KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

*Assalamu'alaikum. Wr. Wb.*

Puji dan syukur penulis panjatkan kehadirat Allah SWT, yang senantiasa melimpahkan rahmat dan karuniaNya sehingga penulis telah diberikan kesehatan, kekuatan, kesabaran, ilmu dan kesempatan untuk menyelesaikan tesis ini dengan judul “Terjadinya Perbedaan Harga Transaksi Yang Sebenarnya Dengan Harga Transaksi Yang Dicantumkan Pada Akta Pengikatan Jual Beli Notaris Di Kabupaten Semarang”. Apresiasi yang tidak terkira dan ucapan terima kasih yang sebesar-besarnya atas bantuan dan dukungannya juga disampaikan kepada:

1. Prof. Dr. H. Gunarto, S.H., S.E.Akt, M.Hum selaku Rektor Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
2. Dr. Jawade Hafidz, S.H., M.H, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
3. Dr. Nanang Sri Darmadi, S.H.. M.H selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan, Program Pasca Sarjana Universitas Islam Sultan Agung Semarang, sekaligus selaku pembimbing dalam penelitian dan penulisan tesis ini yang senantiasa meluangkan waktu untuk memberikan bimbingan, saran dan dorongan dalam setiap konsultasi sejak awal usulan penulisan hingga selesainya penulisan tesis ini.

4. Dr. Achmad Arifullah, SH., M.H., selaku Sekretaris Program Studi Magister Kenotariatan, Program Pasca Sarjana Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
5. Dr. Taufan Fajar Riyanto, S.H., M.Kn. selaku dosen saya serta Notaris Kabupaten Semarang yang telah memberi kesempatan untuk peneliti melakukan penelitian dan membantu selama proses penelitian.
6. Para dosen pengajar dan segenap staff pengajaran, Program Studi Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
7. Untuk mamah dan ayah saya yang tersayang terimakasih yang setulus-tulusnya atas pengorbanan jerih payah yang selalu diupayakan selama ini, terimakasih untuk cinta dan kasih sayang serta dukungan dan do'a-do'a yang selalu di panjatkan setiap sujudnya sehingga anakmu bisa menyelesaikan pendidikan Strata 2 ini dengan lancar.
8. Kakak-kakak saya Yooshy Kartika Sari, Rosita Kartika Dewi, Galih Kartika Nuha dan semua keponakan-keponakan saya terimakasih atas canda tawa yang selalu kalian berikan sehingga menjadi salah satu motivasi terkuat untuk segera menyelesaikan penelitian ini.
9. Seluruh saudara saya terutama Nailal Ulya dan Arini yang selalu mendoakan dan memberikan semangat serta dukungan untuk segera menyelesaikan penelitian ini.

10. Sahabat-sahabat saya (Rahmawatik, Regina, Rosida, Kana Rifo, Risma, Putri, Hirza, Justika, Izta dan Novi) yang senantiasa memberikan dukungan dan semangat serta canda tawa yang sangat menghibur.
11. Semua pihak yang karena keterbatasan sarana tidak mungkin penulis sebutkan satu persatu tetapi telah berjasa besar dalam memberikan sumbangsih untuk penyelesaian Tesis ini.

Semoga Allah SWT selalu memberikan perlindungan dan rahmat-Nya kepada mereka semua. Penulis menyadari bahwa dalam penulisan tesis ini, isi substansi masih jauh dari sempurna. Hal ini karena keterbatasan penulis. Oleh karena itu, penulis mengharapkan masukan dan saran yang menunjang kesempurnaan penulisan hukum ini semoga penulisan hukum ini dapat bermanfaat bagi perkembangan ilmu pengetahuan dan bagi pihak yang membutuhkan, dengan rendah hati penulis ucapkan terima kasih.



## ABSTRAK

Proses jual beli tanah harus dibuat dalam bentuk akta otentik yang dibuat oleh pejabat yang berwenang, dalam hal ini adalah Notaris dan/atau PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah). Dalam jual beli terdapat Harga transaksi yang harus dicantumkan pada akta. Namun harga yang dicantumkan pada akta Pengikatan Jual Beli tidak sesuai dengan harga transaksi sebenarnya. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk menganalisis : 1) Mengapa Terjadi Perbedaan Harga Transaksi Yang Sebenarnya Dengan Harga Transaksi Yang Dicantumkan Pada Akta Pengikatan Jual Beli. 2) Cara Untuk Mengantisipasi Supaya Tidak Terjadi Perbedaan Harga Transaksi Yang Sebenarnya Dengan Harga Transaksi Yang Dicantumkan Pada Akta Pengikatan Jual Beli.

Jenis penelitian ini termasuk penelitian hukum empiris. Metode pendekatan dalam penelitian ini adalah pendekatan Kualitatif. Jenis dan sumber data dalam penelitian ini adalah data primer dan sekunder yang diperoleh melalui wawancara dan studi pustaka. Analisis dalam penelitian ini bersifat Deskriptif Analitis.

Hasil penelitian ditemukan faktor terjadinya perbedaan harga transaksi untuk menghindari pajak yang tinggi sehingga para pihak menginginkan mencantumkan harga yang lebih murah pada Akta Pengikatan Jual Beli Notaris dibandingkan harga transaksi yang sebenarnya. Untuk mengantisipasi hal tersebut yaitu dengan terintegrasinya antara Badan Pertanahan Nasional (BPN) dengan Badan Keuangan Daerah (BKUD), hal tersebut akan membuat lebih mudah dalam pelaksanaan jual beli tanah.

**Kata Kunci:** Harga Transaksi, Jual Beli, Notaris

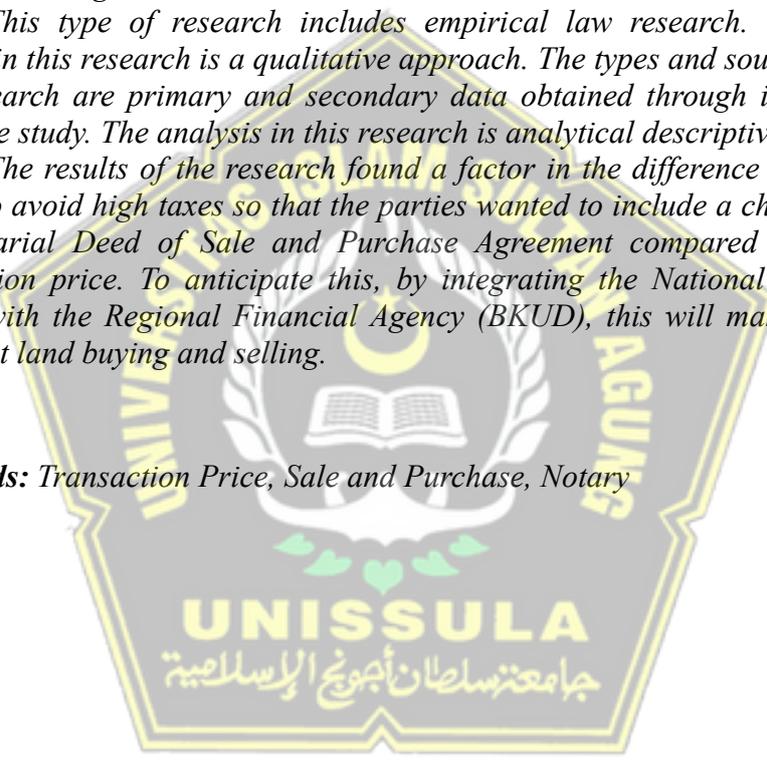
## **ABSTRACT**

*The process of buying and selling land must be made in the form of an authentic deed made by an authorized official, in this case a Notary and/or PPAT (Land Deed Maker Official). In buying and selling there is a transaction price which must be included in the deed. However, the price stated in the Sale and Purchase Agreement deed does not correspond to the actual transaction price. The aim of this research is to analyze: 1) Why there is a difference between the actual transaction price and the transaction price stated in the Deed of Sale and Purchase Agreement. 2) Ways to anticipate so that there is no difference between the actual transaction price and the transaction price stated in the Deed of Sale and Purchase Agreement.*

*This type of research includes empirical law research. The approach method in this research is a qualitative approach. The types and sources of data in this research are primary and secondary data obtained through interviews and literature study. The analysis in this research is analytical descriptive.*

*The results of the research found a factor in the difference in transaction prices to avoid high taxes so that the parties wanted to include a cheaper price in the Notarial Deed of Sale and Purchase Agreement compared to the actual transaction price. To anticipate this, by integrating the National Land Agency (BPN) with the Regional Financial Agency (BKUD), this will make it easier to carry out land buying and selling.*

**Keywords:** *Transaction Price, Sale and Purchase, Notary*



## DAFTAR ISI

HALAMAN SAMBUNG .....	i
HALAMAN JUDUL.....	ii
HALAMAN PERSETUJUAN .....	iii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iv
PERNYATAAN KEASLIAN TESIS .....	v
PERNYATAAN PERSETUJUAN UNGGAH KARYA ILMIAH .....	vi
MOTTO .....	vii
PERSEMBAHAN .....	vii
KATA PENGANTAR .....	viii
ABSTRAK .....	xi
ABSTRACT.....	xii
DAFTAR ISI.....	xiii
BAB I PENDAHULUAN .....	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah .....	10
C. Tujuan Penelitian .....	11
D. Manfaat Penelitian .....	11
E. Kerangka Konseptual.....	12
F. Kerangka Teori.....	15
G. Metode Penelitian.....	19
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	27
A. Tinjauan Umum Mengenai Jual Beli Tanah .....	27
1. Pengertian Jual Beli.....	27
2. Perjanjian Jual Beli .....	30
3. Jual Beli Tanah .....	35
4. Tata Cara Jual Beli Tanah .....	37
B. Tinjauan Umum mengenai Akta Pengikatan Jual Beli .....	39
1. Proses Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah Terkait Pengenaan Pajak.....	39

2. Pengenaan Pajak dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah .....	41
C. Tinjauan Umum Mengenai Notaris.....	47
<b>BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN .....</b>	<b>50</b>
A. Terjadinya Perbedaan Harga Transaksi Yang Sebenarnya Dengan Harga Transaksi Yang Dicantumkan Pada Akta Pengikatan Jual Beli Notaris Di Kabupaten Semarang.....	50
1. Prosedur Pendaftaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan (BPHTB) .....	50
2. Kehati-hati-an Notaris Dalam Pembuatan Akta Pengikatan Jual Beli Untuk menghindari Perbedaan Data dalam Transaksi Jual Beli .....	58
B. Cara Untuk Mengantisipasi Supaya Tidak Terjadi Perbedaan Harga Transaksi Yang Sebenarnya Dengan Harga Transaksi Yang Dicantumkan Pada Akta Pengikatan Jual Beli Notaris Di Kabupaten Semarang .....	69
1. Hambatan-Hambatan Yang Dihadapi Notaris Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Untuk Menghindari Terjadinya Perbedaan Harga Transaksi Yang Sebenarnya Dengan Harga Transaksi Yang Dicantumkan Pada Akta Pengikatan Jual Beli Notaris .....	69
2. Solusi Untuk Menghindari Perbedaan Harga Transaksi Yang Sebenarnya Dengan Harga Transaksi Yang Dicantumkan Pada Akta Pengikatan Jual Beli Notaris .....	73
C. Contoh Akta Pengikatan Jual Beli Notaris pada Jual Beli Tanah diKabupaten Semarang. ....	80
<b>BAB IV PENUTUP .....</b>	<b>88</b>
A. Kesimpulan .....	88
B. Saran.....	89
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>91</b>
<b>LAMPIRAN.....</b>	<b>97</b>

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang Masalah

Manusia dalam kehidupannya selalu hidup bermasyarakat yang saling berhubungan antar manusia satu dengan manusia lainnya. Hubungan seperti ini akan menimbulkan hak dan kewajiban secara timbal balik yang diemban di antara mereka. Hak dan kewajiban tersebut apabila dilakukan oleh masing-masing pihak akan menciptakan hubungan sosial yang harmonis dan bahkan saling menguntungkan bagi keduanya.

Salah satu contoh hubungan timbal balik yang dilakukan oleh manusia adalah melakukan perbuatan hukum jual beli tanah. Jual beli yang dilakukan oleh penjual dan pembeli yang masing-masing mempunyai hak dan kewajiban, pembeli mempunyai hak untuk mendapatkan barang dan mempunyai kewajiban untuk membayar barang tersebut, sedangkan penjual mempunyai hak mendapatkan bayaran atas tanah yang dijualnya dan wajib menyerahkan tanah tersebut kepada pembeli.<sup>1</sup>

Pengertian jual beli hak atas tanah setelah berlakunya UUPA (Undang-Undang Pokok Agraria) merupakan perbuatan hukum pemindahan hak untuk selama-lamanya yang bersifat tunai dan selanjutnya diatur dalam peraturan pelaksanaan dari UUPA yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 perubahan dari Peraturan pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Hak

---

<sup>1</sup> Boedi Harsono, 2003, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan UUPA dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, hal.1

Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun Dan Pendaftaran tanah, yang menentukan bahwa jual beli hak atas tanah harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah), sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997.

Menurut Pasal 1868 KUHPerdara akta autentik dinyatakan memiliki kekuatan apabila dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-undang atau dibuat dihadapan pejabat umum yang berwenang membuat akta autentik, maka beban pembuktian diserahkan kepada yang mempersoalkan keautentikannya. Adapun untuk akta di bawah tangan, hanya berfungsi sebagai bukti sebatas tidak ada pihak lain yang menyatakan sebaliknya, kekuatan hukum akta harus dilihat juga apakah akta tersebut cacat hukum atau tidak. Notaris harus tegas menolak keinginan penghadap jika melanggar peraturan dan harus teliti atau cermat dan seksama saat memeriksa dokumen yang diserahkan sebelum membuat akta.<sup>2</sup>

Maka pihak yang melakukan transaksi jual beli hak atas tanah dengan ketentuan hukum adat yang sudah jelas kurang memenuhi syarat terang, agar dapat melakukan pendaftaran tanah kembali dengan cara melakukan pengulangan transaksi jual beli di hadapan PPAT untuk mendapatkan akta jual beli yang merupakan salah satu syarat pendaftaran tanah atau juga bisa

---

<sup>2</sup> Budi Untung, 2015, 22 *Karakter Pejabat Umum (Notaris dan PPAT) Kuci Sukses Melayani*, CV Andi Offset, Yogyakarta, hal. 64.

dilakukan dengan meminta putusan pengadilan yang menyatakan bahwa jual beli hak atas tanah tersebut pernah terjadi dan sah menurut hukum.

Pengikatan Jual Beli (PJB) tanah antara para pihak dapat dilakukan melalui akta di bawah tangan atau dapat pula dilakukan melalui suatu akta yang dibuat dihadapan notaris. Pengikatan jual beli tanah dengan status Sertipikat Hak Milik merupakan perbuatan hukum awal yang mendahului perbuatan hukum jual beli tanah. Notaris memiliki wewenang membuat akta pengikatan jual beli tanah dengan status Sertipikat Hak Milik (SHM) tapi tidak berwenang membuat akta otentik jual beli tanah bersertipikat hak milik (AJB), karena kewenangan membuat akta Jual Beli Tanah (AJB) bersertipikat Hak Milik ada pada PPAT.<sup>3</sup>

Mengenai hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 15 ayat (1) dan ayat (2) huruf f Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris yang menyatakan bahwa Notaris berwenang membuat Akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam Akta autentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan Akta, menyimpan Akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan Akta, semuanya sepanjang pembuatan Akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh

---

<sup>3</sup> Rifky Anggatiastara Cipta et al, Akta Pengikatan Jual Beli Tanah Sebelum Dibuatnya Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah, *E-Journal Undip*, Volume 13 No 2, hal.2.

undang-undang. Selain kewenangan tersebut Notaris berwenang pula membuat Akta yang berkaitan dengan pertanahan.

Kemudian Pasal 2 ayat (1) dan ayat (2) huruf a Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah disebutkan bahwa PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya 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. Perbuatan hukum tersebut antara lain jual beli.

Dengan dibuatnya akta jual beli oleh PPAT, maka pada saat itu terjadi pemindahan hak dari pemegang hak atas tanah, yaitu dari penjual kepada pembeli. Namun pemindahan hak tersebut hanya diketahui oleh kedua belah pihak. Agar pihak ketiga mengetahuinya, maka jual beli harus didaftarkan ke Kantor Pertanahan setempat, karena pendaftaran hak mempunyai sifat terbuka.<sup>4</sup>

Jual beli dimana antara pihak penjual dan pihak pembeli sebelum dilaksanakan terdapat unsur-unsur yang harus dipenuhi untuk jual beli. Proses jual beli tanah harus dibuat dalam bentuk akta otentik yang dibuat oleh pejabat yang berwenang, dalam hal ini adalah Notaris dan/atau PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah). Namun, sebelum dibuatkan Akta Jual Beli selanjutnya

---

<sup>4</sup> Chandra Kurniawan Oentono, 2013, "*kedudukan bukti kuitansi pembayaran terhadap keabsahan jual beli hak atas tanah*". Tesis Fakultas Hukum universitas airlangga, hal. 1.

disebut AJB, karena persyaratannya belum terpenuhi, maka para pihak mengikatkan diri dengan cara Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang disebut dengan PPJB.

Hidup manusia sering berkaitan dengan objek tanah, dimana setiap orang tentu memerlukan tanah. Seiring dengan semakin bertambahnya jumlah manusia dan semakin menyempit jumlah tanah sekarang ini, maka kebutuhan akan penguasaan tanah akan senantiasa bertambah. Hal ini berbeda dengan keadaannya yang terjadi dilapangan dimana sering adanya kendala, khususnya mengenai harga. Tidak ada suatu kesepakatan dan konsistensi dalam menentukan harga, karena peraturannya sendiri masih rancu. Jadi penentuan dari harga tersebut disesuaikan dengan para pihak. Namun yang jadi perbedaan dari para pihak dengan pemerintah, dimana para pihak menginginkan harga yang dicantumkan didalam akta adalah nominal yang paling rendah agar pajaknya rendah, namun pemerintah menentukan harga yang dicantumkan didalam akta adalah harga yang paling tinggi agar penghasilan negara meningkat, sementara penentuan harga sangat memberi pengaruh yang sangat signifikan terhadap pajak-pajak, PNBPN, dan lain-lain.<sup>5</sup>

Pajak merupakan kontribusi terbesar dalam Anggaran Pendapatan Dan Belanja Negara (APBN). Hal ini sesuai fungsi budgetair dalam perpajakan, agar fungsi tersebut tercapai, pemerintah melakukan berbagai kebijakan

---

<sup>5</sup> Kristian Hutama & Ery Agus Priyono, 2023, Tanggung Jawab Notaris Terhadap akta Perjanjian Pengikatn Jual Beli Yang Tidak Sesuai Dengan Harga Sebenarnya, *Jurnal Hukum Dan Pranata Sosial Islam (AL-MANHAJ)*, Vol 5, No 1, hal. 876, <https://ejournal.insuriponorogo.ac.id/index.php/almanhaj/article/download/2725/1491/> diakses pada tanggal 2 Juli 2024 pukul 02.30 WIB.

dalam bentuk eksistensi dan intestifikasi kebijakan tersebut sangat mempengaruhi semua kalangan baik masyarakat, dunia usaha dan pihak lain yang berkaitan dengan pembayaran atau pemotongan serta pemungutan pajak, sesuai dengan sistem pemungutan pajak yaitu *self assessment system* yang memberi wewenang kepada wajib pajak untuk menentukan sendiri jumlah pajak yang terutang sesuai dengan peraturan perundang-undangan perpajakan yang berlaku.<sup>6</sup>

Harga transaksi yang tercantum pada akta akan menjadi dasar dari perhitungan pajak-pajak yang berkenaan atas pengalihan hak atas tanah tersebut. Namun notaris sering tidak mengetahui harga yang benar-benar terjadi dalam pengalihan hak atas tanah tersebut, karena terkadang ada permintaan bahkan kerja sama antara pihak untuk meminta harga yang dicantumkan sesuai NJOP (Nilai Jual Objek Pajak) sementara transaksi mereka jauh lebih besar dari pada harha yang ada di NJOP (Nilai Jual Objek Pajak).<sup>7</sup> Sehingga apabila isi akta yang dibuat oleh notaris tidak benar adanya, maka akta tersebut memiliki kesalahan materiil. Kesalahan materiil tersebut pada prinsipnya dapat mendegradasi kekuatan akta otentik menjadi akta dibawah tangan, dapat menjadi batal demi hukum maupun dibatalkan oleh putusan pengadilan.<sup>8</sup>

---

<sup>6</sup> Puji Rahayu, 2019, *Perpajakan (Disesuaikan dengan Peraturan Perbajakan terbaru)*, Indomedia Pustaka, Sidoarjo, hal.2

<sup>7</sup> Safira, 2019, Tanggung Jawab Notaris terhadap Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang Tidak Sesuai dengan Harga Sebenarnya, *Jurnal Hukum Dan Pranata Sosial Islam (AL-MANHAJ)*, Vol 5. No 1, hal. 877.

<sup>8</sup> Ibid, hal. 877.

Sistem Peralihan hak atas tanah terdapat ketentuan harga hak atas tanah yang berkaitan dengan besarnya jumlah pajak, atau dalam sistem perpajakan disebut juga pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Dasar hukum penentuan pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) adalah Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 sebagaimana telah diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang BPHTB.

Jual beli tanah merupakan perbuatan hukum yang dilakukan oleh individu satu dengan individu lainnya, baik dilakukan secara perorangan maupun melalui badan hukum. Artinya jual beli tanah termasuk perbuatan hukum perdata dan hukum perdata tersebut termasuk ke dalam ranah hukum privat. Pengertian dari hukum perdata itu sendiri adalah hukum yang mengatur tentang hubungan hukum antara orang atau badan hukum yang satu dengan antara orang atau badan hukum yang lain di dalam masyarakat dengan menitikberatkan kepentingan perseorangan (pribadi atau badan hukum).<sup>9</sup>

Sebagaimana yang sudah kita ketahui, bahwa dasar hukum mengenai jual beli diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dalam Bab V Buku III tentang Perikatan pasal 1457 sampai dengan pasal 1540. Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata berbicara tentang perikatan atau van verbintennis yang memiliki sifat terbuka yang berarti isinya dapat ditentukan

---

<sup>9</sup> Harumiati Natadimaja, 2009, *Hukum Perdata Mengenai Hukum Perorangan dan Hukum Benda*, Graha Ilmu, Yogyakarta, hal. 2.

oleh para pihak dengan beberapa syarat yaitu tidak bertentangan dengan ketertiban umum, kesusilaan, dan undang-undang.<sup>10</sup>

Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata bersifat terbuka, selain itu juga bersifat pelengkap atau *aan vullenrecht*. Sifat ini melahirkan konsekuensi yuridis bahwa setiap orang boleh mengadakan perjanjian apapun, walaupun undang-undang tidak mengaturnya. *aan vullenrecht* adalah asas dalam penerapan Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, kemudian dikembangkan dalam pasal 1338 yang biasa dikenal dengan *freedom of making contract*.<sup>11</sup>

Maka dari itu jual beli tanah juga menganut asas kebebasan berkontrak, yang berarti bahwa para pihak bebas menentukan dengan siapa dia akan bersepakat dan menentukan harga bidang tanah yang hendak dijual sesuai dengan kesepakatan bersama. Hal yang penting adalah tanah yang menjadi obyek jual beli tidak dalam sengketa atau sedang menjadi obyek jaminan. Dan bagaimana jika dalam transaksi jual beli tanah, harga bidang tanahnya tidak bisa ditentukan oleh para pihak itu sendiri, melainkan ditentukan oleh pemerintah daerah setempat.

Permasalahan ini terjadi di Kabupaten Semarang Provinsi Jawa Tengah. Para pihak yaitu penjual dan pembeli tanah baik perorangan maupun badan hukum, yang ingin melakukan transaksi jual beli tanah, tidak dapat secara bebas menentukan harga bidang tanah. Padahal tanah tersebut adalah

---

<sup>10</sup> Handri Raharjo, 2009, *Hukum Perjanjian di Indonesia*, Pustaka Yustisia, Yogyakarta, hal. 39.

<sup>11</sup> Abdulkadir Muhammad, 1982, *Hukum Perikatan*, Cetakan Pertama Alumni, Bandung, hal. 85.

milik penjual tanah itu sendiri, seharusnya dia yang mempunyai kuasa penuh untuk menentukan harga tanah miliknya.

Penentuan nilai jual beli tanah pada kabupaten Semarang saat ini ditentukan oleh Badan Keuangan Daerah. Aturan tersebut mengacu pada Undang-Undang Nomor 28 tahun 2008 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah yang ketentuan besarnya 5% dari ketentuan yang disepakati. Sekalipun belum ada peraturan daerah yang mengatur secara khusus tentang Zona Nilai Tanah (ZNT). Kesepakatan para pihak pada saat mengajukan permohonan untuk menentukan harga tanahnya dalam perjanjian jual beli yang diajukan pada kantor Badan Keuangan Daerah (BKUD) tidak boleh sewenang-wenang, para pihak (penjual pembeli) harus memperhatikan atau berpedoman pada Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) tanah dan/atau bangunan yang tercantum dalam Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) pada saat terjadi transaksi jual beli. Dalam menentukan klasifikasi NJOP Pemerintah Daerah mempunyai kewenangan untuk membuat regulasinya dengan dasar hukum Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 208/PMK.07/2018 tentang Pedoman Penilaian Pajak Bumi dan Bangunan perdesaan dan Perkotaan.

Pemerintah daerah sebagai pemungut pajak dapat melakukan validasi Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) ini. Pemerintah Daerah memiliki kewenangan untuk melakukan penelitian, perhitungan dan penelitian lapangan terkait objek jual beli tersebut. Proses validasi Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) ini dapat mempengaruhi

harga transaksi jual beli karena dianggap harga transaksi yang di sepakati masih terlalu rendah dari harga pasar. Akan tetapi, pemerintah dalam hal ini tidak memperhatikan harga transaksi yang sebenarnya,<sup>12</sup> dari hal inilah timbul beberapa permasalahan terkait penentuan harga jual beli dikarenakan harga transaksi jua beli tanah tersebut sangat berpengaruh pada besarnya nilai pajak pada Surat Setoran Pajak (SSP) maupun Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang nantinya disetorkan kepada negara melalui pemerintah daerah dan kantor pajak pratama. Berdasarkan latar belakang di atas maka penulis mengangkat judul **“TERJADINYA PERBEDAAN HARGA TRANSAKSI YANG SEBENARNYA DENGAN HARGA TRANSAKSI YANG DICANTUMKAN PADA AKTA PENGIKATAN JUAL BELI NOTARIS DI KABUPATEN SEMARANG”**

#### **B. Rumusan Masalah**

1. Mengapa Terjadi Perbedaan Harga Transaksi Yang Sebenarnya Dengan Harga Transaksi Yang Dicantumkan Pada Akta Pengikatan Jual Beli Notaris Di Kabupaten Semarang?
2. Bagaimana Cara Untuk Mengantisipasi Supaya Tidak Terjadi Perbedaan Harga Transaksi Yang Sebenarnya Dengan Harga Transaksi Yang Dicantumkan Pada Akta Pengikatan Jual Beli Notaris Di Kabupaten Semarang?

---

<sup>12</sup> Muhammad Amin, 2021, *Analisis Yuridis Terhadap Perbedaan Harga Transaksi Jual Beli Tanah Antara harga Sebenarnya Dengan Harga Yang Tercantum Pada Akta Jual Beli*, Tesis Fakultas Hukum Universitas Unisma, hal. 9.

3. Bagaimana contoh Akta Pengikatan Jual Beli Notaris pada Jual Beli Tanah di Kabupaten Semarang?

### **C. Tujuan Penelitian**

Adapun tujuan yang hendak dicapai dalam penulisan Tesis ini yang dimaksudkan oleh penulis sesuai dengan permasalahan yang telah dirumuskan seperti yang ada di atas tersebut, maka yang dapat dituangkan disini diarahkan untuk mencapai 2 (dua) tujuan penelitian sebagai berikut:

1. Untuk Mengetahui Mengapa Terjadi Perbedaan Harga Transaksi Yang Sebenarnya Dengan Harga Transaksi Yang Dicantumkan Pada Akta Pengikatan Jual Beli Notaris Di Kabupaten Semarang.
2. Untuk Mengetahui Bagaimana Cara Untuk Mengantisipasi Supaya Tidak Terjadi Perbedaan Harga Transaksi Yang Sebenarnya Dengan Harga Transaksi Yang Dicantumkan Pada Akta Pengikatan Jual Beli Notaris Di Kabupaten Semarang.
3. Untuk mengetahui contoh Akta Pengikatan Jual Beli Notaris pada Jual Beli Tanah di Kabupaten Semarang.

### **D. Manfaat Penelitian**

Dari penulisan yang akan dilakukan, dapat diambil beberapa manfaat baik secara teoritis maupun secara praktis, antara lain :

1. Secara Teoritis

Dengan adanya penulisan ini diharapkan dapat memberikan sumbangan kajian ilmu Hukum berkaitan dengan jual beli tanah.

## 2. Secara Praktis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi atau sumbangan pemikiran sebagai berikut :

- a. Dapat memberikan data dan informasi mengenai mengapa terjadi perbedaan harga transaksi yang sebenarnya dengan harga transaksi yang dicantumkan pada akta pengikatan jual beli notaris di kabupaten semarang.
- b. Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan tambahan informasi bagi pengembangan ilmu Hukum.
- c. Dapat dijadikan saran dan masukan dalam melakukan transaksi jual beli tanah bagi akademisi dan praktisi.
- d. Sebagai bahan masukan bagi pemerintah dan lembaga legislatif dalam menyusun peraturan perundang-undangan maupun peraturan pemerintah tentang perbedaan harga transaksi jual beli tanah.
- e. Meningkatkan pengetahuan penulis tentang masalah-masalah yang terkait dengan penelitian ini dan diharapkan akan berguna bagi pihak-pihak yang berminat terhadap masalah yang sama.

### **E. Kerangka Konseptual**

Pada penelitian ini, penulis menggunakan sumber pustaka seperti Undang-undang, Jurnal dan buku-buku sebagai kerangka konsepsi. Berikut beberapa kerangka konsepsi diantaranya :

## 1. Pengertian Perbedaan

Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) perbedaan berasal dari kata beda yang memiliki arti sesuatu yang menjadikan berlainan atau disebut juga tidak sama antara benda yang satu dan benda yang lain memiliki ketidaksamaan. Maka pengertian perbedaan yaitu adanya beda atau selisih perpecahan terjadi karena paham perihal yang berbeda atau perihal yang membuat berbeda.<sup>13</sup>

## 2. Pengertian Harga Transaksi

Penjelasan harga transaksi menurut Undang-undang Republik Indonesia Nomor 20 tahun 2000 perubahan atas Undang-Undang Nomor 21 tahun 1997 tentang bea perolehan hak atas tanah dan bangunan Pasal 6 Ayat (2) huruf a yaitu yang dimaksud dengan harga transaksi adalah harga yang terjadi dan telah disepakati oleh pihak-pihak yang bersangkutan.

## 3. Pengertian Akta Pengikatan Jual Beli Notaris

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) adalah perjanjian pendahuluan yang dibuat oleh calon penjual dan calon pembeli atas dasar kesepakatan sebelum jual beli dilakukan yang dapat dibuat dalam bentuk akta dibawah tangan maupun akta notariil.

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) hanyalah perjanjian yang bersifat sementara sehingga harus ada perbuatan hukum lanjutan yaitu

---

<sup>13</sup> Kemdikbud, *Beda*, Kamus Besar Bahasa Indonesia, <https://kbbi.web.id/beda.html> diakses tanggal 2 Juli 2024 Pukul 3.39 WIB.

penyerahan secara yuridis agar proses jual beli terlaksana dengan sempurna dengan menggunakan Akta Notariil yang dibuat di hadapan Notaris. Akta perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) ini adalah sah karena perjanjian tersebut telah dilakukan dengan memenuhi syarat subyektif dan obyektif sebuah perjanjian.<sup>14</sup>

#### 4. Kedudukan Akta Jual Beli Notaris

Konsep dasar dari transaksi jual beli tanah adalah terang dan tunai. Terang, yang berarti dilakukan secara terbuka, jelas objek dan subjek pemilikannya, lengkap surat-surat serta bukti kepemilikannya dan Tunai, berarti dibayar seketika dan sekaligus pada saat itu. Dibayarkan pajak-pajaknya, tanda tangan Akta Jual Beli, untuk kemudian diproses balik nama sertifikatnya.

Namun, pada praktik konsep terang dan tunai itu seringkali belum dapat dipenuhi. Yang dimaksud belum terpenuhi disini bukan berarti transaksi tidak bisa dilakukan tapi, ada instrumen lain yaitu dengan Akta Pengikatan Jual Beli (PJB) sebagai pengikat, sebagai tanda jadi transaksi jual beli tersebut, sambil menunggu yang belum beres. Belum terpenuhinya persyaratan untuk Akta Jual Beli, bisa jadi karena pembayaran belum lunas atau masih dicicil, sertifikat masih dalam

---

<sup>14</sup> Wahyuni & Yuyun Sri 2021 "Kekuatan Hukum Pembuktian Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah (Ppjb) Dalam Kasus Sengketa Perdata (Analisa Putusan Mahkamah Agung Nomor: 994/K/PDT/2020 JO Putusan Pengadilan Negeri Batam Nomor : 218/PDT.G/2017/PN BTM)," *Jurnal Indonesian Notary*: Vol. 3, no. 4, hal. 132, <https://scholarhub.ui.ac.id/cgi/viewcontent.cgi?article=1141&context=notary> diakses 2 Juli 2024 Pukul 3.50 WIB.

proses pemecahan atau proses lainnya, belum mampu untuk membayar pajak, atau kondisi lain yang legal.

Jika berbentuk Pengikatan Jual Beli (PJB) Belum Lunas, maka di dalamnya tidak ada kuasa, kecuali syarat-syarat pemenuhan suatu kewajiban. Sedangkan jika pembayaran sudah lunas dan dibuatkan Pengikatan Jual Beli (PJB) Lunas, maka di dalamnya bersamaan dengan Kuasa untuk menjual, dari penjual kepada pembeli. Jadi, ketika persyaratan sudah terpenuhi semua, maka tanpa perlu kehadiran penjual karena sudah terwakili dalam memberikan kuasa, dengan redaksi kuasa untuk menjual kepada pembeli, Notaris atau Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dapat langsung membuatkan Akta Jual Belinya untuk kemudian memproses balik nama sertifikatnya.

Pasal 1792 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (“KUHPerdata”) menyebutkan, “Pemberian kuasa adalah suatu perjanjian dengan mana seorang memberikan kekuasaan kepada seorang lain, yang menerimanya, untuk atas namanya, menyelenggarakan suatu urusan”.

## **F. Kerangka Teori**

### **1. Teori Bekerjanya Hukum Dalam Masyarakat**

Teori ini dikemukakan oleh William Chamblis dan Robert B. Seidman. Berdasarkan teori ini, bekerjanya hukum dalam masyarakat dipengaruhi oleh kekuatan-kekuatan sosial, lembaga-lembaga pembuat hukum dan lembaga-lembaga pelaksana hukum. Oleh karena itu

bekerjanya hukum tidak bisa dimonopoli oleh hukum. Teori ini digunakan untuk menganalisis permasalahan pertama, karena teori ini berkaitan dengan lembaga-lembaga pembuat hukum, penegak hukum, maupun kekuatan-kekuatan sosial, antara lain politik budaya masyarakat, dan wangsa. Kekuatan-kekuatan sosial itulah yang kemudian menyebabkan hukum mengalami dinamika.<sup>15</sup>

Cara bekerja hukum dalam masyarakat dapat dilihat dari dua sisi, yaitu dari sisi sosiologis dan sisi dogmatis. Dari segi sosiologis, bekerjanya hukum dapat dilihat dari peran manusia yang menjadi perantara masuknya dalam sebuah masyarakat. Sedangkan dari sisi dogmatis, di mana bekerjanya hukum dihubungkan dengan masalah penerapan hukum, penafsiran hukum, pembuatan konstruksi hukum dan sebagainya. Manusia sebagai sosok yang membawa hukum kedalam masyarakat mengakibatkan hukum dapat terpengaruh oleh subyektivitas yang dimiliki manusia itu sendiri. Hukum tidak lagi dipandang sebagai sesuatu yang otonom dan obyektif, melainkan sesuatu yang subyektif dan heterogen.<sup>16</sup>

## 2. Teori Sistem Hukum

Menurut Lawrence M. Friedman,<sup>1</sup> sistem hukum (legal system) adalah satu kesatuan hukum yang terdiri dari tiga unsur yakni struktur

---

<sup>15</sup> William J. Camblis & Robert B. Seidman, 1971. *Law, Order, and Power, Reading, Mess Addison, Wesley*. Dikutip dari Khusein Martono, 2018, *Penyidikan Tindak pidana Migas di Polres Purworejo*, Tesis Ilmu Hukum, Unissula, Semarang, hal.8.

<sup>16</sup> Khusein Martono, 2018, *Penyidikan Tindak Pidana Migas di Polres Purworejo*, Tesis Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung, Semarang, hal.9.

hukum, substansi hukum dan kultur hukum.<sup>17</sup> Secara sederhana, struktur hukum berkaitan dengan lembaga-lembaga atau institusi-institusi pelaksana hukum atau dapat dikatakan sebagai aparat penegakan hukum. Dalam hal hukum pidana, maka lembaga yang bertugas melaksanakannya terwujud dalam suatu sistem peradilan pidana (criminal justice system), yang pada hakikatnya merupakan sistem kekuasaan menegakkan hukum pidana yang terdiri atas kekuasaan penyidikan, kekuasaan penuntutan, kekuasaan mengadili dan menjatuhkan putusan serta kekuasaan pelaksanaan putusan/pidana oleh badan/aparat pelaksana atau eksekusi,<sup>18</sup> Dalam proses penegakan hukum pidana, unsur-unsur tersebut terwujud dalam lembaga Kepolisian, Kejaksaan dan Pengadilan.

Substansi hukum merupakan keseluruhan asas-hukum, norma hukum dan aturan hukum, baik yang tertulis maupun yang tidak tertulis, termasuk putusan pengadilan dalam hal substansi hukum pidana di Indonesia, maka induk perundang-undangan pidana materil kita adalah Kitab Undang Undang Hukum Pidana (KUHP), sedangkan induk perundang-undangan pidana formil (hukum acaranya) adalah Kitab Undang Undang Hukum Acara Pidana (KUHAP). Unsur ketiga dalam sistem hukum adalah Kultur hukum yakni kebiasaan atau budaya

---

<sup>17</sup> Lawrence M. Friedman, 1975, *The Legal System, A social Science Perspective*, Russel Sage Foundation, New York.

<sup>18</sup> Barda Nawawi Arif, 2001, *Masalah Penegakan Hukum dan Kebijakan Penanggulangan Kejahatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm. 28

masyarakat yang menyertai dalam penegakan hukum. Kultur hukum tersebut berada pada masyarakat maupun pada aparat penegak hukum. Pada prinsipnya, kultur hukum suatu bangsa sebanding dengan kemajuan yang dicapai oleh bangsa bersangkutan karena hukum suatu bangsa sesungguhnya merupakan pencerminan kehidupan sosial bangsa yang bersangkutan.<sup>19</sup>

Friedman mengibaratkan sistem hukum itu seperti pabrik, dimana "struktur hukum" adalah mesin, "substansi hukum" adalah apa yang dihasilkan atau dikerjakan oleh mesin itu dan "Kultur hukum" adalah apa saja atau siapa saja yang memutuskan untuk menghidupkan dan mematikan mesin itu serta memutuskan bagaimana mesin itu digunakan. Dalam sebuah sistem hukum, aspek penegakan hukum (*law enforcement*) merupakan pusat "aktifitas" dalam kehidupan ber hukum. Penegakan Hukum dalam arti luas mencakup kegiatan untuk melaksanakan dan menerapkan serta melakukan tindakan hukum terhadap setiap pelanggaran atau penyimpangan hukum yang dilakukan oleh subjek hukum, baik melalui prosedur peradilan ataupun melalui prosedur arbitrase dan mekanisme penyelesaian sengketa lainnya (*alternative disputes or conflicts resolution*). sedang dalam arti sempit, penegakan hukum itu menyangkut kegiatan penindakan terhadap setiap pelanggaran atau penyimpangan terhadap peraturan perundang-undangan, khususnya

---

<sup>19</sup> Satjipto Rahardjo, 1986, *Pembangunan Hukum dalam Perspektif Politik Hukum Nasional*, CV. Rajawali, Jakarta, Hal.27.

yang lebih sempit lagi melalui proses peradilan pidana yang melibatkan peran aparat kepolisian, kejaksaan, advokat atau pengacara, dan badan-badan peradilan.<sup>20</sup>

## G. Metode Penelitian

Metode penelitian adalah suatu teknik untuk mencari, memperoleh, mengumpulkan atau mencatat data, baik berupa data primer maupun data sekunder yang dapat digunakan untuk keperluan menyusun karya ilmiah dan kemudian menganalisa faktor-faktor yang berhubungan dengan pokok-pokok permasalahan sehingga di dapat suatu kebenaran atas data yang diperoleh.<sup>21</sup> Secara rinci metode penelitian yang digunakan adalah sebagai berikut.

### 1. Jenis Penelitian

Penelitian hukum empiris adalah penelitian atau pengamatan di lapangan atau *field research* yang penelitian menitikfokuskan untuk mengumpulkan data empiris di lapangan.<sup>22</sup>

Jenis penelitian Hukum yang digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis-empiris. Penelitian yuridis-empiris merupakan penelitian hukum mengenai pemberlakuan atau implementasi ketentuan hukum normatif

---

<sup>20</sup>Jimly Asshidiqie, Pembangunan Fukum dan Penegakan Hukum di Indonesia, disampaikan pada acara seminar "menyoal Moral Penegak hukum" dalam rangka Lustrum XI Fakultas Hukum Universitas Gadjia Mada, Surabaya, tanggal 17 Februari 2006.

<sup>21</sup> Soerjono soekanto, 2007, *pengantar penelitian hukum*, Cet 3, Universitas Jakarta Press, Jakarta, hal.3

<sup>22</sup> Mukti Fajar ND & Yulianto Achmad, 2010, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Hukum Empiris*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta. hal. 34

secara langsung pada setiap peristiwa hukum tertentu yang terjadi dalam masyarakat.<sup>23</sup>

Dalam penelitian yuridis-empiris yang meneliti tentang Terjadinya Perbedaan Harga Transaksi Yang Sebenarnya Dengan Harga Transaksi Yang Dicantumkan Pada Akta Pengikatan Jual Beli Notaris Di Kabupaten Semarang, dimana pada implementasinya tidak sesuai yang terjadi di lapangan yang justru dimanfaatkan oleh para Pihak yang menguntungkan diri sendiri.

## 2. Metode Pendekatan

Metode Pendekatan yang digunakan adalah Kualitatif, yaitu penelitian yang bisa diartikan sebagai penelitian yang tidak mengadakan perhitungan. Tujuan dari penelitian ini adalah memperoleh pemahaman, mengembangkan teori dan menggambarkan secara kompleks tentang obyek yang akan diteliti.<sup>24</sup> Lalu dideskripsikan dalam analisa dan pembahasannya.

## 3. Jenis dan Sumber Data

### a. Data Primer

Data Primer adalah Penelitian yang mengkaji dan menganalisis tentang perilaku hukum seseorang atau kelompok masyarakat yang berhubungan dengan hukum dan sumber data yang digunakan yaitu wawancara atau observasi yang dilakukan oleh peneliti dengan

---

<sup>23</sup> Abdulkadir Muhammad, 2004, *Hukum dan Penelitian Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hal. 134

<sup>24</sup>Ediwarman, 2010, *Monograf Metodologi Hukum*, Program Pascasarjana Univ.Muhammadiyah, Sumatera Utara, hal. 24.

mendatangi langsung tempat penelitian tersebut agar menggambarkan dengan mudah dan mendapat data yang valid.<sup>25</sup>

Pengumpulan data yang dilakukan peneliti yang terjun langsung ke lapangan didapatkan melalui cara wawancara oleh pihak-pihak terkait atau narasumber, yaitu :

- 1) Salah satu Notaris di Kabupaten Semarang
- 2) Para pihak yang akan melakukan Pengikatan Jual Beli.

b. Data Sekunder

Data sekunder merupakan sumber data penelitian yang diperoleh peneliti secara tidak langsung melalui media perantara<sup>26</sup>. Pada penelitian ini, data sekunder dapat diperoleh dari buku-buku, literatur-literatur dan peraturan-peraturan yang berhubungan dengan pokok permasalahan yang diajukan, data sekunder tersebut dapat dibagi menjadi :

- 1) Bahan Hukum primer, terdiri dari :
  - a) Undang-Undang Dasar Negara republik indonesia 1945.
  - b) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
  - c) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 1997 sebagaimana telah diubah terakhir dengan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 20 tahun 2000.

---

<sup>25</sup> Bachtiar, 2018, *Metode Penelitian Hukum*, UNPAM Press, Tangerang Selatan, Hal. 61-65

<sup>26</sup> Ronny Hanianto Soemitro, 1990, *Metode Penelitian Hukum dan Jurumateri*, PT. Ghalia Indonesia, Jakarta, hal. 31.

- d) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2004.
  - e) Peraturan Pemerintah 18 Tahun 2021 perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun Dan Pendaftaran Tanah.
  - f) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.
- 2) Bahan hukum sekunder berupa semua publikasi tentang hukum yang bukan merupakan dokumen-dokumen resmi.<sup>27</sup> Bahan hukum sekunder terdiri dari:
- a) Buku-buku Perdata
  - b) Buku-buku Hukum Perikatan
  - c) Buku-buku Hukum Perjanjian
  - d) Buku-buku Perpajakan
  - e) Jurnal
  - f) Karya Ilmiah.

---

<sup>27</sup> Marzuki Peter Mahmud, 2007, *Penelitian Hukum*, Kencana, Jakarta, hal.141.

- 3) Bahan hukum tersier, yaitu bahan yang memberikan penjelasan terhadap bahan hukum Primer dan Sekunder, yaitu yang terdiri dari:
  - a) Kamus Besar Bahasa Indonesia
  - b) Ensiklopedia.

#### 4. Metode Pengumpulan Data

Pengumpulan data adalah prosedur yang sistematis standar untuk memperoleh data yang diperlukan. Yang ada hubungannya dengan permasalahan yang akan dipecahkan. Adapun prosedur yang dilakukan adalah melalui studi kepustakaan, wawancara, daftar pertanyaan dan pengamatannya.

Dalam proses pengumpulan data yang digunakan oleh peneliti yaitu dengan menggunakan metode-metode penelitian tertentu yang disesuaikan yaitu dengan cara tanya jawab, pengamatan dan dokumentasi untuk mengumpulkan data sebanyak mungkin.

##### a. Data Primer

##### 1) Wawancara

Wawancara adalah sebuah alat pengumpulan data yang digunakan untuk mendapatkan informasi langsung dari narasumber atau informan. Proses dalam tahap tanya jawab secara lisan antara dua orang atau lebih secara langsung tentang informasi-informasi atau keterangketerangan. Dengan begitu, pemberi pertanyaan diharapkan dapat menyampaikan semua

pertanyaan dengan jelas, narasumber untuk menjawab semua pertanyaan dan mencatat semua informasi yang dibutuhkan dengan benar.<sup>28</sup>

## 2) Observasi

Observasi ialah sebuah alat yang digunakan untuk mengumpulkan data setelah data diperoleh, tujuan penelitian hukum yang berkaitan adalah mencatat perilaku hukum sebagaimana terjadi di dalam kenyataan.<sup>29</sup>

### b. Data Sekunder

Dengan cara pengumpulan data, tema dan hipotesis-hipotesis dari Bahan Hukum Primer, Bahan Hukum Sekunder dan Bahan Hukum Tersier yang digunakan kemudian disusun untuk memperoleh suatu temuan berdasarkan fokus atau masalah yang ingin di bahas dan dijawab.

Dalam Pengumpulan data sekunder ini penulis menggunakan penelusuran kepustakaan atau studi pustaka, buku-buku yang terkait dengan permasalahan yang dikaji, dan data-data tertulis lainnya yang berhubungan dengan permasalahan yang dikaji oleh penulis.

---

<sup>28</sup> Ishad, 2017, *Metode Penelitian Hukum dan Penulisan Skripsi, Tesis Serta Disertasi*, Penerbit Alfabeta, Bandung, hal. 115

<sup>29</sup> ibid

## 5. Metode Analisis Data

Metode Analisis Data yang digunakan yaitu Deskriptif Analitis, penelitian yang berusaha menuturkan pemecahan masalah yang ada sekarang berdasarkan data-data, jadi ia juga menyajikan data, menganalisis, dan menginterpretasi<sup>30</sup>. Metode deskriptif analitis menggambarkan peraturan perundang-undangan yang dikaitkan dengan teori-teori hukum dan praktik pelaksanaan hukum positif yang menyangkut permasalahan yang dihadapi<sup>31</sup>. Dalam arti lain, prosedur atau cara memecahkan permasalahan penelitian adalah dengan memaparkan keadaan obyek yang diselidiki sebagaimana adanya, berdasarkan faktor-faktor aktual pada saat sekarang.

## H. Sistematika Penelitian

Sistematika penulisan Tesis yaitu sebuah kerangka yang berisi mengenai judul, isi serta daftar pustaka sebagai laporan dalam penelitian yang berfungsi sebagai dokumen untuk mencapai tujuan dari penulisan ini, maka dari itu penulis membaginya kedalam bab yaitu :

### BAB I Pendahuluan

Menjelaskan mengenai Latar Belakang Masalah, Perumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, Kerangka Konseptual, Kerangka Teori, Metode Penelitian, Sistematika Penulisan dan Jadwal penelitian.

<sup>30</sup> Narbuko & Achmadi, 2009, *Metodologi Penelitian*, PT. Bumi Aksara, Jakarta, hal.44.

<sup>31</sup> Ronny Haniatjo Soemitro, 1990, *Metode Penelitian Hukum dan Jurumetri*, Pt Ghalia Indonesia, Jakarta, hal 97-98.

## **BAB II Tinjauan Pustaka**

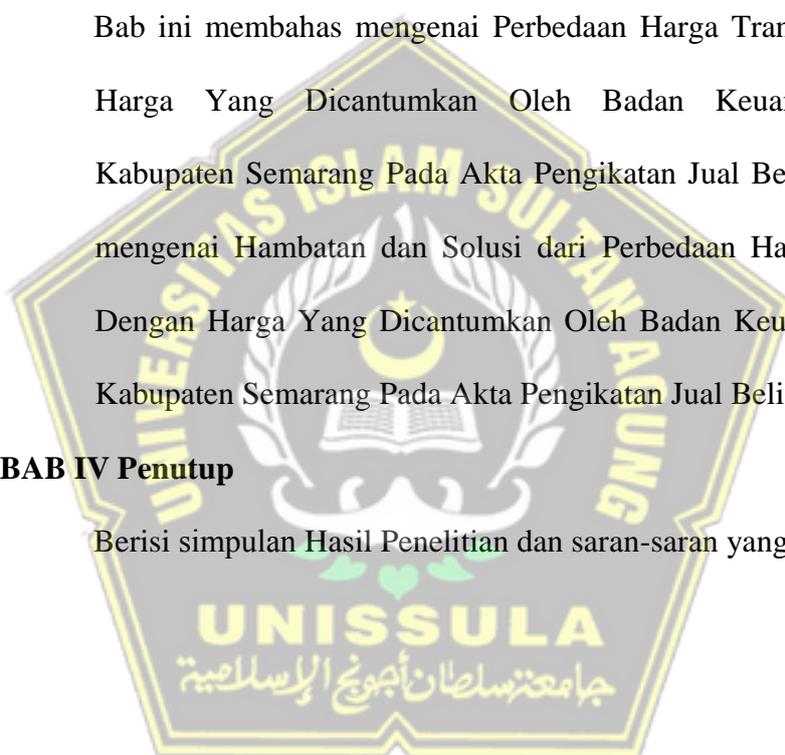
Bab ini berisi tentang Tinjauan Umum tentang Perbedaan Harga Transaksi Jual Beli Tanah, Tinjauan Umum tentang Harga Yang Dicantumkan Oleh Badan Keuangan Daerah Kabupaten Semarang, Tinjauan Umum tentang Akta Pengikatan Jual Beli Notaris.

## **BAB III Hasil Penelitian dan Pembahasan**

Bab ini membahas mengenai Perbedaan Harga Transaksi Dengan Harga Yang Dicantumkan Oleh Badan Keuangan Daerah Kabupaten Semarang Pada Akta Pengikatan Jual Beli Notaris dan mengenai Hambatan dan Solusi dari Perbedaan Harga Transaksi Dengan Harga Yang Dicantumkan Oleh Badan Keuangan Daerah Kabupaten Semarang Pada Akta Pengikatan Jual Beli Notaris.

## **BAB IV Penutup**

Berisi simpulan Hasil Penelitian dan saran-saran yang diperlukan.



## BAB II

### TINJAUAN PUSTAKA

#### A. Tinjauan Umum Mengenai Jual Beli Tanah

##### 1. Pengertian Jual Beli

Jual beli memiliki hubungan yang bersifat timbal balik antara para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang berbeda, pihak satu melakukan perbuatan hukum menjual, sedangkan pihak lainnya melakukan perbuatan hukum membeli.<sup>32</sup>

Perjanjian jual beli diatur dalam Pasal 1457 sampai dengan Pasal 1540 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (untuk selanjutnya disebut KUHPerdata). Pengertian jual beli menurut Pasal 1457 KUHPerdata adalah :

*“Suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.”*

Dari pengertian jual beli menurut Pasal 1457 KUHPerdata tersebut diatas, dapat disimpulkan bahwa Jual beli menurut KUHPerdata merupakan perjanjian timbal balik artinya pihak satu yaitu penjual berjanji untuk menyerahkan hak milik suatu barang, sedangkan pihak

---

<sup>32</sup> Ridwan Khairandy, 2016, *Perjanjian Jual Beli*, Cetakan Pertama Yogyakarta: FH UII Press, hal. 1.

lainnya yaitu pembeli, berjanji untuk membayar harga dengan sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut.<sup>33</sup>

Dalam pengertian jual beli sudah dimaksudkan bahwa di satu pihak ada barang dan di lain pihak ada uang. Tentang macamnya uang, dapat diterangkan bahwa, meskipun jual beli itu terjadi di Indonesia, tidak diharuskan bahwa harga itu ditetapkan dalam mata uang rupiah, namun diperbolehkan kepada para pihak untuk menetapkannya dalam mata uang apa saja.<sup>34</sup>

Jual beli merupakan suatu perjanjian yang timbul disebabkan oleh adanya hubungan hukum mengenai harta kekayaan antara dua pihak atau lebih. Pendukung perjanjian sekurang-kurangnya harus ada dua orang tertentu, masing-masing orang menduduki tempat yang berbeda. Satu orang menjadi pihak kreditur dan yang lain menjadi pihak debitur. Kreditur dan debitur itulah yang menjadi subjek perjanjian. Kreditur mempunyai hak atas prestasi dan debitur wajib memenuhi pelaksanaan prestasi terhadap kreditur.<sup>35</sup>

Dalam jual beli yang menjadi kreditur adalah pembeli dan yang menjadi debitur adalah penjual. Ini tidak benar karena hanya menggambarkan sepihak saja, sedangkan jual beli adalah perjanjian

---

<sup>33</sup> Agus Pandoman, 2017, *Teknik Pembuatan Akta-Akta Notaris*, Cetakan Pertama Raga Utama Kreasi, Yogyakarta, hal. 48.

<sup>34</sup> Achmad Ichsan, 1986, *Dunia Usaha Indonesia*, Pradya Paramita, Jakarta, hal.21

<sup>35</sup> R. Setiawan, 1987, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Binacipta, Bandung, hal. 5

timbang balik, baik penjual maupun pembeli sesuai dengan teori dan praktek hukum yang terdiri dari, yaitu :<sup>36</sup>

1. Individu sebagai *persoon* atau manusia tertentu;

a. *Natuurlijke persoon* atau manusia tertentu.

Subjek jual beli berupa orang atau manusia harus memenuhi syarat tertentu untuk dapat melakukan suatu perbuatan hukum secara sah. Seseorang harus cakap untuk melakukan tindakan hukum, tidak lemah pikirannya, tidak berada dibawah pengampuan atau perwalian. Apabila anak belum dewasa, orang tua atau wali dari anak tersebut yang harus bertindak.

b. *Rechts persoon* atau badan hukum.

Subjek jual beli yang merupakan badan hukum, dapat berupa koperasi dan yayasan. Koperasi adalah suatu gabungan orang yang dalam pergaulan hukum bertindak bersama-sama sebagai satu subjek hukum tersendiri. Sedangkan yayasan adalah suatu badan hukum dilahirkan oleh suatu pernyataan untuk suatu tujuan tertentu. Dalam pergaulan hukum, yayasan bertindak pendukung hak dan kewajiban tersendiri.

---

<sup>36</sup> M. Yahya, 1986, Segi-segi Hukum Perjanjian, Alumni, Bandung, hal. 16

c. **Persoon yang dapat diganti.**

Mengenai persoon kreditur yang dapat diganti, berarti kreditur yang menjadi subjek semula telah ditetapkan dalam perjanjian, sewaktu-waktu dapat diganti kedudukannya dengan kreditur baru. Perjanjian yang dapat diganti ini dapat dijumpai dalam bentuk perjanjian “aan order” atau perjanjian atas perintah. Demikian juga dalam perjanjian “aan tonder” atau perjanjian atas nama .

**2. Perjanjian Jual Beli**

Perjanjian jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelahnya orang-orang ini mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya, meskipun kebendaan itu belum diserahkan, maupun harganya belum dibayar (Pasal 1458 KUHPerdara). Barang dan harga inilah yang menjadi unsur pokok dari perjanjian jual beli. Menurut Pasal 1517 KUHPerdara, jika pihak pembeli tidak membayar harga pembelian, maka itu merupakan suatu wanprestasi yang memberikan alasan kepada pihak penjual untuk menuntut ganti rugi atau pembatalan perjanjian menurut ketentuan-ketentuan Pasal 1266 dan 1267 KUHPerdara “harga“ tersebut harus berupa sejumlah uang.

Perjanjian jual beli memiliki akibat hukum, yaitu adanya kegiatan penyerahan hak milik atas barang yang dijual oleh penjual terhadap pembeli. Pertukaran yang setara adalah antara benda dan harga dalam

bentuk uang. Berdasarkan definisi jual beli di atas maka didapat kesimpulan bahwa unsur-unsur dalam jual beli adalah sebagai berikut:

- a. Ada para pihak yaitu penjual dan pembeli;
- b. Ada barang yang menjadi obyek transaksi jual beli
- c. Ada harga;
- d. Ada pembayaran atas harga dalam bentuk uang.<sup>37</sup>

Terdapat beberapa asas jual beli yang berkaitan dengan tugas akhir ini, yaitu sebagai berikut:

1) Asas Kebebasan Berkontrak

Asas-asas pokok dalam kontrak salah satunya adalah asas kebebasan berkontrak. Asas kebebasan berkontrak merupakan tiang sistem hukum perdata, khususnya hukum perikatan yang diatur Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang kemudian dikembangkan dalam pasal 1338. Bahkan menurut Rutten, seluruh hukum kontrak didasarkan pada kebebasan berkontrak.<sup>38</sup> Asas kebebasan berkontrak dalam pasal 1338 ayat 1 tersebut menyimpulkan bahwa hukum perjanjian menganut sistem terbuka, hal itu dapat dibuktikan dari kata “semua” yang ada di depan kata “perjanjian”, sehingga seolah-olah dalam membuat perjanjian kita

---

<sup>37</sup> Agus Pandoman, 2017, *Teknik Pembuatan Akta-Akta Notaris*, Cetakan Pertama Raga Utama Kreasi, Yogyakarta, hal. 7.

<sup>38</sup> Purwahid Patrik, 1994, *Dasar-Dasar Hukum Perikatan*, Cetakan Pertama, Edisi Pertama Mandar maju, Bandung, hal. 45-46.

diperbolehkan membuat perjanjian apa saja dan itu akan mengikat para pihak sebagaimana mengikatnya undang-undang. Pembatasan terhadap kebebasan itu hanya pada “ketertiban dan kesusilaan umum”.<sup>39</sup> Secara historis pasal 1338 ayat 1 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, mencerminkan tipe kontrak yang pada waktu itu berpijak pada revolusi Perancis. Individu sebagai dasar dari semua kekuasaan. Pandangan ini menimbulkan konsekuensi bahwa orang juga bebas untuk mengikatkan diri pada orang lain. Kapan dan bagaimana kontrak yang diinginkan terjadi berdasarkan kehendak yang memiliki kekuatan mengikat sebagai undang-undang.<sup>40</sup> Asas kebebasan berkontrak ini bersifat universal, artinya berlaku juga dalam berbagai sistem hukum perjanjian di negara-negara lain yang memiliki ruang lingkup yang sama. Keberadaan asas kebebasan berkontrak ini, orang dapat menciptakan jenis kontrak baru yang sebelumnya tidak dikenal di dalam perjanjian bernama dan isinya menyimpang dari kontrak bernama yang diatur oleh undang-undang, yakni buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.<sup>41</sup> Sutan Remy

---

<sup>39</sup> Subekti, 1985, *Aneka Perjanjian*, Cetakan Ketujuh, Alumni, Bandung, hal. 5.

<sup>40</sup> Purwahid Patrik, 1986, *Asas Iktikad Baik dan Kepatutan dalam Perjanjian*, Cetakan Pertama, Badan Penerbit Universitas Diponegoro, Semarang, hal. 3.

<sup>41</sup> J. Satrio. Hukum Perikatan, 1993, *Perikatan pada Umumnya*, Alumni, Bandung, hal.

Sjahdeini menyimpulkan ruang lingkup asas kebebasan berkontrak sebagai berikut:<sup>42</sup>

- a. Kebebasan untuk membuat atau tidak membuat perjanjian;
- b. Kebebasan untuk memilih dengan pihak siapa ia hendak membuat perjanjian;
- c. Kebebasan untuk memilih causa perjanjian yang dibuatnya;
- d. Kebebasan untuk menentukan obyek suatu perjanjian;
- e. Kebebasan untuk menentukan bentuk suatu perjanjian;
- f. Kebebasan untuk menerima atau menyimpangi ketentuan undang-undang yang bersifat opsional.

## 2) Asas Personalitas

Asas personalitas menyatakan bahwa suatu perjanjian (termasuk perjanjian jual beli bidang tanah tertentu), hanya berlaku antara pihak-pihak yang mengadakan perjanjian jual beli, yang dalam hal ini adalah hanya penjual dan pembeli. Selama perjanjian tersebut tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum, dan/atau kesusilaan, bahkan pihak pengadilan (hakim) pun tidak memiliki kewenangan untuk mengintervensi suatu kewajiban kontraktual antara penjual dan

---

<sup>42</sup> Sutan Remy Sjahdeini, 1993, *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan yang Seimbang bagi Para Pihak dalam Perjanjian Kredit di Indonesia*, Institut Bankir Indonesia, Jakarta, hal.47.

pembeli. Jika hakim saja tidak berhak, apalagi hanya sebatas pejabat suatu instansi atau lembaga atau dinas selain Pengadilan Negeri, yang jelas-jelas bukan pemilik dari bidang tanah tertentu yang menjadi obyek jual beli tanah. Maka Pejabat Administrasi Negara tidak mempunyai kewenangan hak untuk itu.<sup>43</sup>

### 3) Asas Nemo Plus Yuris

Asas ini menyatakan bahwa orang atau badan hukum hanya dibenarkan menjalankan haknya sebatas hak yang ia atau badan hukum miliki. Bertumpu pada asas ini, dengan tegas dinyatakan bahwa Pejabat Administrasi Negara menjalankan hak yang tidak ia miliki, yaitu ikut turut serta dalam menentukan harga bidang tanah dalam transaksi jual beli yang seharusnya hanya penjual dan pembeli yang memiliki hak untuk menentukannya.<sup>44</sup>

Pihak-pihak dalam perjanjian diatur secara sporadis di dalam Pasal 1340, Pasal 1315, Pasal 1317, Pasal 1318 KUHPdata, antara lain:

- a. Para pihak yang mengadakan perjanjian itu sendiri.
- b. Para ahli waris mereka dan mereka yang mendapat hak dari padanya.
- c. Pihak ketiga.

---

<sup>43</sup> Mulyoto, 2016, Legal Standing, Cakrawala Media, Yogyakarta, hal. 85.

<sup>44</sup> Mulyoto, 2012, Perjanjian Tehnik, Cara Membuat, dan Hukum Perjanjian yang Harus Dikuasai, , Cakrawala Media, Yogyakarta, hal. 54.

Sedangkan Jika subyek-subyek tersebut (usaha dagang dan pembeli) mengandung larangan-larangan yang diatur dalam Pasal 1468, 1469, dan 1470 KUHPerdara, maka mereka tidak dapat melaksanakan perjanjian jual beli. Usaha dagang yang berperan sebagai penjual dalam melayani pembeli dapat bertindak langsung tanpa keterikatan dengan perusahaan sebagai pihak yang memproduksi barang. Namun ada juga penjual yang berkedudukan sebagai penyalur resmi yang bertindak dan bergerak atas nama perusahaan atau agen resmi, seperti dalam perjanjian jual beli tersebut disini. Agen itu sendiri diartikan sebagai pihak yang menjalankan tugas sebagai penyalur untuk melayani konsumen dalam memenuhi kebutuhannya.<sup>45</sup>

### 3. Jual Beli Tanah

Berdasarkan KUHPerdara pasal 1457, Jual beli yang dianut di dalam Hukum Perdata hanya bersifat obligatoir, artinya bahwa perjanjian jual beli baru meletakkan hak dan kewajiban timbal balik antara kedua belah pihak, atau dengan perkataan lain jual beli yang dianut Hukum Perdata belum memindahkan hak milik adapun hak milik baru berpindah dengan dilakukan penyerahan atau levering.<sup>46</sup>

Dalam Pasal 1458 hal jual beli benda tidak bergerak jual beli telah dianggap terjadi walaupun tanah belum diserahkan atau harganya belum

---

<sup>45</sup> Achmad Ichsan, 1986, *Dunia Usaha Indonesia*, Pradya Paramita, Jakarta, hal. 113.

<sup>46</sup> Soedharyo Soimin, 2004, *Status Hak Dan Pembebasan Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta, hal.86.

dibayar. Untuk pemindahan hak itu masih diperlukan suatu perbuatan hukum lain berupa penyerahan yang caranya ditetapkan dengan suatu peraturan lain lagi.

Dari uraian tersebut, jual beli tanah menurut Hukum Perdata terdiri dari atas 2 (dua) bagian yaitu perjanjian jual belinya dan penyerahan haknya, keduanya terpisah satu dengan lainnya. Sehingga, walaupun hal yang pertama sudah selesai biasanya dengan akta notaris, tapi kalau hal yang kedua belum dilakukan, maka status tanah tersebut masih tetap hak milik penjual.

Jual beli tanah adalah pengalihan hak atas tanah kepada pihak atau orang lain dari penjual kepada pembeli tanah. Pengalihan hak atas tanah yang dimaksud bukan saja jual beli, melainkan juga hibah, tukar-menukar, wasiat, dan perbuatan-perbuatan lain yang bermaksud memindahkan hak kepemilikan atas tanah. Hal itu berarti beralihnya hak milik atas tanah terjadi karena suatu tindakan hukum atau karena suatu peristiwa hukum.

Menurut Budi Harsono, perbuatan hukum pemindahan hak (jual beli, hibah, tukar-menukar, dll), dalam hukum adat merupakan perbuatan hukum yang bersifat tunai. Pengertian dari jual beli tanah dalam hukum adat adalah perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah dengan pembayaran harganya pada saat bersamaan secara tunai dilakukan.<sup>47</sup>

---

<sup>47</sup> Harun Al-Rashid, 1987, *Sekilas tentang Jual Beli Tanah (Berikut Peraturan-Peraturannya)*, Cetakan Pertama Ghalia Indonesia, Jakarta, hal. 50-51.

Jual beli tanah dalam hukum adat dan UUPA mempunyai pengertian yang sama, berdasarkan UUPA Pasal 5 maka pengertian jual beli tanah hak milik menurut UUPA tidak lain adalah pengertian jual beli menurut huku adat.<sup>48</sup>

Menurut hukum adat jual beli tanah adalah suatu pemindahan hak atas tanah yang bersifat terang dan tunai, terang berarti perbuatan pemindahan hak tersebut harus dilakukan di hadapan kepala adat, yang berperan sebagai pejabat yang menanggung keteraturan dan sahnya perbuatan pemindahan hak tersebut, sehingga perbuatan tersebut diketahui oleh umum. Tunai maksudnya, bahwa perbuatan pemindahan hak dan pembayaran harganya dilakukan secara serentak. Oleh karena itu, maka tunai mungkin harga dibayar secara kontan, atau dibayar sebagian (tunai dianggap tunai). Dalam hal pembeli tidak membayar sisanya, maka penjual tidak dapat menuntut atas dasar terjadinya jual beli tanah, akan tetapi atas dasar hukum utang piutang.<sup>49</sup>

#### 4. Tata Cara Jual Beli Tanah

Tata cara dalam pelaksanaannya menurut UUPA dengan peraturan pelaksanaannya, secara sederhana dapat diuraikan sebagai berikut:

- a. Calon pembeli dan penjual sepakat untuk melakukan jual beli menentukan sendirisegala sesuatunya, tentang tanah dan harganya;

---

<sup>48</sup> Adrian Sutedi, 2010, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*, Edisi 1 Cetakan keempat Sinar Grafika, Jakarta, hal.149.

<sup>49</sup> Ibid, hal. 72.

- b. Calon pembeli dan penjual datang sendiri atau mewajibkan kepada orang lain dengansurat kuasa, menghadap kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) (KepalaKecamatan, Notaris atau lainnya yang diangkat oleh pemerintah);
- c. Dalam hal tanah yang akan dijual itu belum dibukukan (belum bersertipikat), maka diharuskan kehadiran Kepala Desa atau seorang anggota Pemerintah Desa yang disamping akan bertindak sebagai saksi, juga menjamin bahwa tanah yang akan dijual itu memang betul adalah milik penjual dan ia berwenang untuk menjualnya;
- d. Dalam hal tanah yang akan dijual itu sudah di bukukan (sudah ada sertipikat) dihadiri dua orang saksi, tidak harus Kepala Desa dan anggota pemerintah desa. Tetapi apabila Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) menganggap perlu (jika ada keraguan tentang wewenang orang yang melakukan jual beli itu), maka PPAT dapat memintakehadiran Kepala Desa dan seorang anggota Pemerintah Desa dari tempat letaktanah yang akan dijual;
- e. Kalau tanah yang dijual telah dibukukan, penjual harus menyerahkan sertipikat, tetapi kalau belum di bukukan sebagai gantinya harus dibuat surat keterangan dari Kepala Kantor Pertahanan yang menyatakan bahwa tanah itu belum dibukukan;

- f. Setelah PPAT merasa cukup persyaratan, tidak ada halangan (umpamanya ada persengketaan) dan tidak ragu-ragu lagi, maka PPAT membuat Akta Jual Bali Tanah tersebut;
- g. Selanjutnya dengan telah adanya akta tersebut, maka PPAT menguruskan pendaftaran sampai mendapat sertipikat.

## **B. Tinjauan Umum mengenai Akta Pengikatan Jual Beli**

### **1. Proses Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah Terkait Pengenaan Pajak**

Harga transaksi yang tercantum pada akta akan menjadi dasar dari perhitungan pajak-pajak yang berkenaan atas pengalihan hak atas tanah tersebut. Namun notaris sering tidak mengetahui harga yang benar-benar terjadi dalam pengalihan hak atas tanah tersebut, karena terkadang ada permintaan bahkan kerja sama antara pihak untuk meminta harga yang dicantumkan sesuai NJOP (Nilai Jual Objek Pajak) sementara transaksi mereka jauh lebih besar dari pada harha yang ada di NJOP (Nilai Jual Objek Pajak).<sup>50</sup> Sehingga apabila isi akta yang dibuat oleh notaris tidak benar adanya, maka akta tersebut memiliki kesalahan materiil. Kesalahan materiil tersebut pada prinsipnya dapat mendegradasi kekuatan akta otentik menjadi akta dibawah tangan, dapat menjadi batal demi hukum maupun dibatalkan oleh putusan pengadilan.<sup>51</sup>

---

<sup>50</sup> Safira, 2019, Tanggung Jawab Notaris terhadap Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang Tidak Sesuai dengan Harga Sebenarnya, *Jurnal Hukum Dan Pranata Sosial Islam (AL-MANHAJ)*, Vol 5. No 1, hal. 877.

<sup>51</sup> Ibid, hal. 877.

Sebuah proses peralihan hak atas tanah menurut Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) harus dilakukan secara terang dan tunai. Artinya, harga transaksi wajib lunas dibayar oleh pembeli. Sedangkan terang harus dilakukan dengan akta PPAT, dalam hal ini akta jual beli (AJB), setelah persyaratan-persyaratan baik materiil maupun formal telah terpenuhi. Pada proses Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah ini para pihak datang ke notaris untuk menyatakan bahwa salah satu pihak akan menjual hak atas tanahnya kepada pihak lainnya pada dasarnya hal ini hanya diawali dengan konsultasi kedua belah kepada notaris, untuk mengetahui persyaratan yang nantinya dibutuhkan dalam membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), dan pada Tahap selanjutnya notaris akan memberikan persyaratan yang harus dipenuhi oleh salah satu dan/atau kedua belah pihak, antara lain :

- a. Sertifikat asli Hak Atas Tanah;
- b. Fotocopy Kartu Keluarga;
- c. Bukti Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan;
- d. Fotocopy Kartu Tanda Penduduk (Bagi Pihak Pembeli).

Setelah persyaratan tersebut dilengkapi, para pihak yang telah sepakat untuk melakukan transaksi jual beli ini pun diikat dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) guna memberikan kepastian hukum bagi pihak penjual maupun pihak pembeli agar tidak terjadi

pembatalan secara sepihak atau meminimalisir resiko-resiko dalam jual beli. Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) ini dibuat dengan versi: <sup>52</sup>

- a. Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang baru merupakan janji-janji karena belum lunasnya transaksi tersebut dan didalamnya tidak ada kuasa, kecuali syarat-syarat pemenuhan suatu kewajiban.
- b. Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang pembayarannya sudah dilakukan secara lunas, namun belum bisa dilaksanakan pembuatan Akta Jual Beli (AJB) di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang, karena masih ada proses yang belum terselesaikan.

## **2. Pengenaan Pajak dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah**

Pajak adalah sumber pemasukan utama bagi Negara dan merupakan perwujudan dari pelaksanaan kewajiban sebagai warga Negara dalam keikutsertaan membiayai pembangunan Negara yang semakin meningkat sejalan dengan kemajuan zaman dan bertambahnya jumlah penduduk. Pajak sebagai sumber pemasukan utama untuk pembiayaan Negara memiliki beberapa fungsi, fungsi dari pajak itu terdiri dari fungsi anggaran, fungsi mengatur mengatur dan fungsi sosial.<sup>53</sup>

---

<sup>52</sup> Luh Putu Sudini, at al, 2020, Pengenaan Pajak Pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah Di Denpasar, *DiH: Jurnal Ilmu Hukum*, Vol 16. No 1, hal 116-117

<sup>53</sup> Tunggul Anshari Setia Negara, 2017, *Ilmu Hukum Pajak*, Setara Press, Malang, hal.15.

di Indonesia, terhadap setiap tindakan Negara/Pemerintah mengambil uang dari masyarakat wajib hukumnya didasarkan pada suatu peraturan yaitu Undang-Undang Perpajakan di Indonesia. Poses peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan berkaitan erat dengan kepastian hukum guna menjadi bukti atas peralihan hak sehingga hak tersebut dapat dipertahankan terhadap semua pihak, dan dalam proses peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan menimbulkan adanya hak dan kewajiban bagi pihak yang mengalihkan maupun pihak yang menerima peralihan hak tersebut. Pajak yang berkaitan erat dengan perbuatan hukum dalam peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan, melalui jual beli ialah Pajak Penghasilan (PPh) dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan/Atau Bangunan (BPHTB), dimana terdapat ciri khusus yang membuat pajak dalam perbuatan hukum ini dinamai bea, yaitu:<sup>54</sup>

- a. ciri pertama, saat pembayaran pajak terjadi lebih dahulu dari pada saat terutang. Contohnya, pembeli yang membeli tanah bersertifikat sudah diharuskan membayar Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan (BPHTB) sebelum sebelum akta dibuat dan ditandatangani di hadapan pejabat yang berwenang. Hal ini terjadi juga dalam Bea Meterai. Siapapun pihak yang membeli meterai tempel berarti ia sudah membayar Bea Meterai, walaupun belum terjadi saat terutang pajak.

---

<sup>54</sup> Luh Putu Sudini, at al, 2020, Pengenaan Pajak Pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah Di Denpasar, *DiH: Jurnal Ilmu Hukum*, Vol 16. No 1, hal 119 Hasil Wawancara Dengan I Dewa Nyoman Semadi Sebagai Kepala Badan Pendapatan Kota Denpasar, Senin, 21 Oktober 2019, Pk. 09.00 Wita.

- b. ciri kedua adalah frekuensi pembayaran bea terutang dapat dilakukan secara insidental ataupun berkali-kali dan tidak terikat dengan waktu. Misalnya membeli (membayar) meterai tempel dapat dilakukan kapan saja, demikian pula membayar Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan (BPHTB) terutang. Hal ini tentunya berbeda dengan pajak, yang harus dibayar sesuai dengan waktu yang sudah ditentukan.

Dalam pengenaan pajak terdapat subjek dan objek dari pajak yang berbeda beda, hal tersebut oleh karena tergantung dari pajak apa yang membebaninya. Subjek pajak ialah orang atau badan (hukum) atau hal tertentu lainnya yang berkaitan langsung atau tidak langsung dengan pengenaan pajak yang diatur berdasarkan peraturan perundang-undangan mengenai perpajakan yang berlaku.<sup>55</sup> Objek pajak adalah suatu transaksi (biasanya sumber pendapatan) yang menurut peraturan perpajakan tergolong sebagai transaksi yang harus dikenai pajak. Subjek dari Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan (BPHTB) diatur dalam Pasal 86 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah, yang menyatakan bahwa subjek pajak bea perolehan hak atas tanah dan bangunan adalah orang pribadi atau badan yang memperoleh hak atas tanah dan/atau bangunan.

---

<sup>55</sup> Thomas Soebroto & Daradjat Harahap, 1986, *Tanya Jawab Perpajakan*, Dahara Prize, Semarang, hal.118.

Penentuan nilai jual beli tanah pada kabupaten Semarang saat ini ditentukan oleh Badan Keuangan Daerah. Aturan tersebut mengacu pada Undang-Undang Nomor 28 tahun 2008 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah yang ketentuan besarnya 5% dari ketentuan yang disepakati. Sekalipun belum ada peraturan daerah yang mengatur secara khusus tentang Zona Nilai Tanah (ZNT). Kesepakatan para pihak pada saat mengajukan permohonan untuk menentukan harga tanahnya dalam perjanjian jual beli yang diajukan pada kantor Badan Keuangan Daerah (BKUD) tidak boleh sewenang-wenang, para pihak (penjual pembeli) harus memperhatikan atau berpedoman pada Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) tanah dan/atau bangunan yang tercantum dalam Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) pada saat terjadi transaksi jual beli. Dalam menentukan klasifikasi NJOP Pemerintah Daerah mempunyai kewenangan untuk membuat regulasinya dengan dasar hukum Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 208/PMK.07/2018 tentang Pedoman Penilaian Pajak Bumi dan Bangunan perdesaan dan Perkotaan.

Pemerintah daerah sebagai pemungut pajak dapat melakukan validasi Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) ini. Pemerintah Daerah memiliki kewenangan untuk melakukan penelitian, perhitungan dan penelitian lapangan terkait objek jual beli tersebut. Proses validasi Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) ini dapat memengaruhi harga transaksi jual beli karena dianggap harga

transaksi yang di sepakati masih terlalu rendah dari harga pasar. Akan tetapi, pemerintah dalam hal ini tidak memperhatikan harga transaksi yang sebenarnya,<sup>56</sup> dari hal inilah timbul beberapa permasalahan terkait penentuan harga jual beli dikarenakan harga transaksi jual beli tanah tersebut sangat berpengaruh pada besarnya nilai pajak pada Surat Setoran Pajak (SSP) maupun Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang nantinya disetorkan kepada negara melalui pemerintah daerah dan kantor pajak pratama.

Pada pembahasan sebelumnya, telah dinyatakan bahwa dalam proses Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dikenakan Pajak Penghasilan (PPh) dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan (BPHTB), berkaitan dengan hal tersebut dalam hal pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan (BPHTB) dasar pengenaannya diatur dalam Pasal 87 ayat (1), (2) dan (3) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah, yang menjelaskan bahwa Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) adalah dasar pengenaan dari Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan (BPHTB), dimana Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) dari jual beli adalah seharga transaksi dan jika Nilai Perolehan Objek Pajak tidak diketahui, atau lebih rendah daripada Nilai Jual Objek Pajak (NJOP), maka dasar pengenaan yang digunakan dalam pengenaan pajak bumi dan

---

<sup>56</sup> Muhammad Amin, 2021, *Analisis Yuridis Terhadap Perbedaan Harga Transaksi Jual Beli Tanah Antara harga Sebenarnya Dengan Harga Yang Tercantum Pada Akta Jual Beli*, Tesis Fakultas Hukum Universitas Unisma, hal. 9.

bangunan adalah Nilai Jual Objek Pajak (NJOP). Selanjutnya Pasal 87 ayat (4) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah, ditentukan bahwa besarnya Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP) ditetapkan paling rendah sebesar Rp 60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah) untuk setiap wajib pajak. Wilayah kabupaten/kota berhak menentukan NPOPTKP melalui ketetapan peraturan daerah dan pada Pasal 88 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah, mengenai pengenaan tarif Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan/Atau Bangunan (BPHTB) ditetapkan paling tinggi 5% (lima persen) dan Dalam Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan (BPHTB) dikatakan mengenai saat terutangnya pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan/Atau Bangunan (BPHTB) dalam transaksi jual beli adalah sejak tanggal dibuatnya dan ditandatanganinya akta berdasarkan Pasal 90 ayat (1) huruf a Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah. Sedangkan pada Pajak Penghasilan (PPh) pengenaan pajaknya dalam hal Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) diatur melalui Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2016 tentang Pajak Penghasilan Atas Penghasilan Dari Pengalihan Hak Tas Tanah dan/atau Bangunan, Dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Atas Tanah dan/atau Bangunan Beserta Perubahannya, dalam Pasal 2 ayat (1) huruf a yang menjelaskan bahwa besarnya Pajak Penghasilan (PPh) dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan sebesar 2,5% (dua koma lima persen)

dari jumlah bruto (penghasilan kotor) nilai pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan selain pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan berupa rumah sederhana atau rumah susun sederhana yang dilakukan oleh wajib pajak yang usaha pokoknya melakukan pengalihan hak atas tanah dan/ atau bangunan.<sup>57</sup>

### C. Tinjauan Umum Mengenai Notaris

Istilah notaris pada dasarnya berasal dari kata “*notarius*” (bahasa lain), yaitu nama yang diberikan pada orang-orang Romawi dimana tugasnya menjalankan pekerjaan menulis atau orang-orang yang membuat catatan pada masa itu. Ada juga pendapat yang mengatakan bahwa nama “*notaries*” itu berasal dari perkataan “*nota literaria*” berarti tanda (*letter mark* atau karakter) yang menyatakan suatu perkataan.<sup>58</sup> Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, Notaris adalah orang yang mendapat kuasa dari pemerintah (dalam hal ini Departemen kehakiman) untuk mengesahkan dan menyaksikan berbagai surat perjanjian, surat wasiat dan sebagainya.<sup>59</sup>

Notaris diangkat dan diberhentikan oleh Negara yang dalam hal ini diwakili oleh pemerintah melalui Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia (Menkumham).<sup>60</sup> Notaris merupakan satu-satunya pejabat umum yang berhak membuat akta autentik sebagai alat pembuktian yang paling sempurna.

---

<sup>57</sup> Luh Putu Sudini, at al, 2020, Pengenaan Pajak Pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah Di Denpasar, *DiH: Jurnal Ilmu Hukum*, Vol 16. No 1, hal.120.

<sup>58</sup> Notodisoerjo & Soegondo, 1982, *Hukum Notarial di Indonesia Suatu Penjelasan*, Rajawali, Jakarta, hal.13.

<sup>59</sup> Tim Penyusun Kamus Pusat Pembinaan & Pengembangan Bahasa, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Penerbit Balai Pustaka Catatan Ke-3, Jakarta.

<sup>60</sup> Budi Untung. 2015, *22 Karakter Pejabat Umum (Notaris dan PPAT)Kunci Sukses Melayani*, CV.Andi Offset, Yogyakarta, hal. 25

Notaris juga merupakan kepanjangan tangan Negara dimana ia menunaikan sebagian tugas Negara dibidang hukum perdata. Negara dalam memberikan perlindungan hukum terhadap warga Negara dalam bidang hukum privat telah melimpahkan sebagian wewenangnya kepada Notaris dalam membuat akta autentik. Oleh sebab itu dalam menjalankan tugasnya Notaris wajib diposisikan sebagai Pejabat Umum yang mengemban tugas layaknya profesi dalam bidang hukum lainnya seperti hakim, advokat dan lain sebagainya.

Pasal 1 angka 1 Undang-Undang No 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris yang selanjutnya disingkat dengan UUNJN memberikan definisi mengenai Notaris yaitu :

*“Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam undang-undang ini.”<sup>61</sup>*

Salah satu bentuk pelayanan Negara kepada rakyat yaitu untuk memperoleh tanda bukti atau dokumen hukum yang berkaitan dengan hukum perdata dan keperluan tersebut diserahkan kepada Notaris sebagai Pejabat Umum. Minuta atas akta yang dikeluarkan oleh seorang Notaris tersebut menjadi milik Negara yang wajib disimpan sampai batas waktu yang tidak ditentukan. Sebagai bentuk dalam menjalankan kekuasaan negara yang diterima oleh Notaris dalam kedudukan sebagai jabatan bukan sebagai profesi

---

<sup>61</sup> Habib Adjie, 2018, *Hukum Notaris Indonesia (Tafsir Tematik Terhadap UU No.30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris)*, Refika Aditama, Bandung, hal.40.

semata, karena hal tersebut maka Notaris diberikan hak untuk memakai lambang Negara yaitu Burung Garuda dalam menjalankan jabatannya.<sup>62</sup>

Dalam penelitian ini Notaris memiliki wewenang membuat akta pengikatan jual beli tanah dengan status Sertipikat Hak Milik (SHM) tapi tidak berwenang membuat akta otentik jual beli tanah bersertipikat hak milik (AJB), karena kewenangan membuat akta Jual Beli Tanah (AJB) bersertipikat Hak Milik ada pada PPAT.<sup>63</sup>



---

<sup>62</sup> *Ibid*, hal.42.

<sup>63</sup> Rifky Anggatiastara Cipta et al, Akta Pengikatan Jual Beli Tanah Sebelum Dibuatnya Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah, *E-Journal Undip*, Volume 13 No 2, hal.2.

## **BAB III**

### **HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

#### **A. Terjadinya Perbedaan Harga Transaksi Yang Sebenarnya Dengan Harga Transaksi Yang Dicantumkan Pada Akta Pengikatan Jual Beli Notaris Di Kabupaten Semarang**

##### **1. Prosedur Pendaftaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan (BPHTB)**

Dalam penelitian ini masalah yang dibahas adalah bagaimana bisa terjadi perbedaan harga transaksi yang sebenarnya dengan harga transaksi yang dicantumkan pada akta pengikatan jual beli Notaris. Dalam kasus ini peneliti melakukan penelitian di salah satu Notaris di Kabupaten Semarang, dimana pihak penjual dan pembeli meminta kepada Notaris tersebut untuk mencantumkan harga yang lebih rendah pada Akta Pengikatan Jual Beli Notaris, tetapi Notaris tidak mengetahui akan hal tersebut karena sesuai dengan Undang-Undang Jabatan Notaris (UUJN) Pasal 15 ayat 1 Notaris berwenang membuat akta yang dikehendaki oleh para pihak yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta otentik, jadi tugas Notaris dalam permasalahan ini hanya sekedar menuangkan harga yang disebutkan para pihak ke dalam Akta.

Dikarenakan Harga transaksi yang tercantum pada akta akan menjadi dasar dari perhitungan pajak-pajak yang berkenaan atas pengalihan hak atas tanah tersebut. Namun notaris sering tidak

mengetahui harga yang benar-benar terjadi dalam pengalihan hak atas tanah tersebut, karena terkadang ada permintaan bahkan kerja sama antara pihak untuk meminta harga yang dicantumkan sesuai NJOP (Nilai Jual Objek Pajak) sementara transaksi mereka jauh lebih besar dari pada harha yang ada di NJOP (Nilai Jual Objek Pajak).<sup>64</sup> Sehingga apabila isi akta yang dibuat oleh notaris tidak benar adanya, maka akta tersebut memiliki kesalahan materiil. Kesalahan materiil tersebut pada prinsipnya dapat mendegradasi kekuatan akta otentik menjadi akta dibawah tangan, dapat menjadi batal demi hukum maupun dibatalkan oleh putusan pengadilan.<sup>65</sup>

Peneliti melakukan penelitian di salah satu Notaris Kabupaten Semarang yaitu sebagai berikut, pada Akta Pengikatan Jual Beli Notaris dalam Pasal 2 (dua) tertulis sebagai berikut “Jual Beli ini dilakukan dengan harga sebesar Rp.230.000.000,00 (Dua Ratus Tiga Puluh Juta Rupiah)” sedangkan harga sebenarnya yang dibayarkan pihak pembeli kepada penjual tanah tersebut yaitu sebesar Rp.250.000.000,00 (Dua Ratus Lima Puluh Juta Rupiah). Dimana harga sebenarnya yang terjadi lebih tinggi dibanding harga yang dicantumkan pada Akta Pengikatan jual Beli Notaris, selisih antara harga sebenarnya dengan harga yang

---

<sup>64</sup> Safira, 2019, Universitas Diponegoro, Semarang, Indonesia, *Tanggung Jawab Notaris terhadap Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang Tidak Sesuai dengan Harga Sebenarnya*, Volume 5 hal 2.

<sup>65</sup> Vicky, 2023, Universitas Diponegoro, Semarang, Indonesia, *Tanggung Jawab Notaris terhadap Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang Tidak Sesuai dengan Harga Sebenarnya*, Volume 5 hal 2.

dicantumkan pada Akta Pengikatan Jual Beli Notaris yaitu sebesar Rp.20.000.000,00 (Dua Puluh Juta Rupiah).

Hal ini menyatakan bahwa harga transaksi yang tercantum pada Akta tersebut tidak sesuai dengan harga yang dibayarkan pihak pembeli kepada penjual tanah tersebut, Notaris PPAT yang membuat Akta Pengikatan Jual Beli tersebut dengan nilai transaksi yang tidak sama dengan nilai transaksi yang sebenarnya tidak disebut sebagai suatu pelanggaran, tetapi pada kasus ini Notaris Taufan Fajar Riyanto sama sekali tidak mengetahui mengenai perbedaan harga transaksi yang sebenarnya dengan harga transaksi yang dicantumkan pada Akta Pengikatan Jual Beli tersebut. karena Notaris PPAT selalu berpedoman pada aturan dan harga yang dicantumkan dalam Akta Pengikatan Jual Beli tersebut berdasarkan kehendak para pihak, karena Notaris PPAT tidak dapat menjangkau apabila klien tidak mengatakan harga sebenarnya kepada Notaris tersebut. Sepanjang syarat formil dan materiilnya terpenuhi dan pembuatan Akta Pengikatan Jual Beli tersebut sesuai dengan Peraturan Perundang-Undangan maka Akta tersebut sah tidak menurunkan kedudukan Akta tersebut menjadi Akta dibawah tangan.<sup>66</sup>

Penghitungan pajak yang harus dibayarkan oleh kedua belah pihak yaitu sebagai berikut :

---

<sup>66</sup> Wawancara dengan Taufan Fajar Riyanto, Notaris Kabupaten Semarang, 8 Agustus 2024

- a. Pajak penjual :  $\text{Rp.}230.000.000,00 \times 2,5\% = \text{Rp.}5.750.000,00$   
(PPH).
- b. Pajak pembeli :  $\text{Rp.}230.000.000,00 - \text{Rp.}80.000.000,00 =$   
 $\text{Rp.}150.000.000,00 \times 5\% = \text{Rp.}7.500.000,00$  (BPHTB).

Wajib Pajak yang telah memenuhi persyaratan subjektif dan objektif sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang perpajakan Daerah, wajib mendaftarkan diri kepada Badan Keuangan Daerah (BKUD) Kabupaten Semarang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Wajib Pajak Pajak Bumi dan Bangunan yang dimiliki, dikuasai dan/atau dimanfaatkan oleh orang pribadi atau badan atau juga disebut dengan PBB-P2 wajib mendaftarkan diri dan/atau objek Pajaknya kepada Bupati melalui BKUD dengan menggunakan Surat Pemberitahuan Objek Pajak (SPOP) dan/atau Lampiran Surat Pemberitahuan Objek Pajak (LSPOP) dengan melampirkan:

- a. Fotokopi kartu tanda penduduk pemohon atau kartu keluarga;
- b. Fotokopi SPPT PBB-P2 tetangga sebagai objek pembanding;
- c. Fotokopi sertifikat/akta jual beli/akta notaris/akta hibah/ surat perjanjian sewa menyewa/ dokumen lain yang dipersamakan;
- d. Fotokopi izin mendirikan bangunan/persetujuan bangunan gedung;

- e. Surat keterangan kepala desa/lurah (dalam hal persyaratan huruf c dan/ atau huruf d tidak dapat dipenuhi);
- f. Surat keterangan kepala desa/lurah bahwa objek pajak belum terdaftar dan tidak dalam keadaan sengketa;
- g. Surat kuasa bermaterai cukup (dalam hal pengurusan pendaftaran diri dan/atau objek Pajak dikuasakan kepada pihak lain); dan
- h. Dokumen pendukung lain yang diperlukan.

Formulir Surat Pemberitahuan Objek Pajak (SPOP) dan/atau Lampiran Surat Pemberitahuan Objek Pajak (LSPOP) yang telah diisi beserta kelengkapan persyaratannya kemudian diserahkan kepada BKUD untuk selanjutnya dilakukan proses pendaftaran.<sup>67</sup>

Prosedur pendaftaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) pada Badan Keuangan Daerah (BKUD) Kabupaten Semarang yaitu sebagai berikut :

- a. Fotokopi sertifikat tanah/ bangunan;
- b. Fotokopi kartu tanda penduduk pemberi hak;
- c. Fotokopi kartu tanda penduduk penerima hak;
- d. Fotokopi SPPT PBB-P2 tahun berjalan;

---

<sup>67</sup> Wawancara dengan Rubibdo, Kepala Badan Keuangan Daerah Kabupaten Semarang, 12 Januari 2025

- e. Fotokopi SSPD PBB-P2 dan/atau dokumen lain yang dipersamakan pada tahun berjalan;
- f. Akta pendirian badan jika pemberi hak dan/atau penerima hak berbentuk badan;
- g. Kwitansi sebagai bukti transaksi (untuk pemindahan dan pemberian hak baru selain hibah wasiat dan waris);
- h. Surat keterangan wasiat (untuk pemindahan hak karena hibah
- i. Akta kematian (untuk pemindahan hak karena waris);
- j. Surat keterangan waris (untuk pemindahan hak karena waris);
- k. Surat keterangan pemenang lelang dan/atau risalah lelang (untuk pemindahan hak karena penunjukan pembeli dalam lelang);
- l. Surat keputusan hakim (untuk pemindahan hak karena pelaksanaan putusan hakim yang memiliki kekuatan hukum tetap); dan
- m. Dokumen pendukung lain yang diperlukan.

Tahap selanjutnya Badan Keuangan Daerah (BKUD) melakukan verifikasi terhadap Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) Bea perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan BPHTB dan dokumen persyaratan sesuai dengan jenis perolehan termasuk kesesuaian Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) dengan sertifikat tanah/ bangunan. SSPD BPHTB yang telah lengkap dan sesuai akan diterbitkan lembar verifikasi dan Nomor Registrasi NPWPD.

Pada Prosedur pendaftaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) pada Badan Keuangan Daerah (BKUD) Kabupaten Semarang menurut keterangan Kepala Badan Keuangan Daerah Kabupaten Semarang (Rubidbo), Notaris Kabupaten Semarang (Taufan Fajar Riyanto) dan keterangan dari para pihak bahwa fakta pelaksanaan pendaftaran BPHTB sama dan sesuai dengan regulasi yang berlaku yaitu telah diatur dalam Peraturan Bupati Semarang Nomor 87 Tahun 2023 Tentang Pedoman Pelaksanaan Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah pada Pasal 4.<sup>68</sup>

Sri Mulyani menguraikan faktor-faktor yang menyebabkan ketidakpatuhan wajib pajak membayar wajib pajak. Pertama, regulasi pajak yang masih sulit. Kompleksnya tata cara dalam membayar pajak membuat banyak masyarakat yang masih bingung. Hal ini tentu menyebabkan para wajib pajak sudah menjadi malas untuk membayar pajak. Untuk itu sosialisasi oleh pemerintah sangat berperan dan diperlukan di sini.

kedua, pelayanan pajak yang membingungkan. Menteri keuangan Sri, Muliani juga menyatakan bahwa perlu adanya perbaikan pada Direktorat jenderal pajak (DJP) dalam bidang administrasi seperti menciptakan dan meningkatkan profesionalisme pada pelayanan pajak. Perbaikan ini dinilai dapat membangun kepatuhan para wajib pajak.

---

<sup>68</sup> Wawancara dengan Rubidbo (Kepala BKUD Kabupaten Semarang), Taufan Fajar Riyanto (Notaris Kabupaten Semarang) & Nyonya.X & Tuan X (Klien dari Notaris Tufan Fajar Riyanto), 12 Januari 2025.

Peningkatan layanan perpajakan ini dapat dicapai dengan memfasilitasi pelaporan, pembayaran dan akses informasi perpajakan yang berbasis teknologi informasi.

ketiga, pajak belum dijadikan sebagai budaya. Indonesia telah mengubah sistem pemungutan pajaknya menjadi self assessment dari sebelumnya yaitu sistem official asesmen. Pergantian sistem ini sejak adanya perubahan perundang-undangan pajak di tahun 1983. Perubahan peraturan ini menggantikan peraturan perpajakan yang dibuat pada saat pemerintah kolonial Belanda (ordonansi PPs 1925 dan ordonansi PPd 1944). di dalam sistem perpajakan ini, wajib pajak itu sendiri yang menetapkan jumlah pajak yang harus dibayar. Hal ini berarti kegiatan memperhitungkan, menghitung, melaporkan dan menyetor pajak yang terutang dilakukan oleh wajib pajak. Sedangkan itu, peran lembaga pemungut pajak hanya melakukan pengawasan melalui serangkaian tindakan pemantauan maupun penegakan, maka dari itu para wajib pajak mempunyai celah untuk melakukan manipulasi pembayaran pajak. Jika para wajib pajak tidak peduli, maka akibatnya akan sangat terasa. Oleh karena itu pemerintah sangat mengharapkan kesadaran untuk membayar pajak dari seluruh golongan terutama generasi muda.

keempat, kurangnya kepercayaan masyarakat mengenai pengelola pajak. Masih banyak masyarakat Indonesia yang belum mengetahui ke mana nanti uang yang mereka gunakan untuk membayar pajak. Kurangnya kepercayaan masyarakat membuat masyarakat tidak mau

melaksanakan kewajiban mereka. Untuk itu, perlunya sosialisasi mengenai hal ini oleh kementerian lembaga kepada masyarakat. Namun tentu saja kementerian lembaga harus menekankan sosialisasi yang bisa dimengerti oleh masyarakat.<sup>69</sup>

## **2. Kehati-hati-an Notaris Dalam Pembuatan Akta Pengikatan Jual Beli**

### **Untuk menghindari Perbedaan Data dalam Transaksi Jual Beli**

Dalam pembuatan akta pengikatan jual beli Notaris ada beberapa syarat yang harus dipenuhi oleh pihak penjual dan pembeli terlebih dahulu, berikut beberapa syarat yang harus di penuhi:

- a. Kartu Tanda Penduduk, Kartu Keluarga, Akta Nikah (penjual)
- b. Kartu Tanda Penduduk, Kartu Keluarga, BPJS kesehatan (pembeli)
- c. Pajak Bumi Bangunan (PBB) dan Surat Tanda Terima Setoran (STTS) terbaru tahun berjalan
- d. Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan + bukti bayar (validasi)
- e. Pajak Penghasilan + bukti bayar (validasi)
- f. Kwitansi pembayaran (asli sesuai harga transaksi yang diverifikasi pajak di BPHTB dan PPH)
- g. Kuasa menjual (jika ada)
- h. Surat pengantar kelurahan (jika berada di wilayah tol)

---

<sup>69</sup> Fahmi Lesmana et al., 2022, Analisis Faktor Penyebab Ketidapatuhan Wajib Pajak Masyarakat Di Indonesia Dalam Membayar Pajak, *Riset Akuntansi Tirtayasa*, Vol. 07 No. 01 hal. 37-38, <https://jurnal.untirta.ac.id/index.php/JRA/article/download/13349/8836> diakses pada tanggal 30 Oktober 2024, pkl 21.00 WIB.

- i. Surat pernyataan tidak wajib NPWP (jika tidak ada NPWP untuk penjual)
- j. Seripikat asli
- k. Foto lokasi
- l. Google maps tanah yang akan dijual

Notaris memiliki peran penting dalam memvalidasi data penghadap, yaitu dengan Mengenal penghadap untuk mencegah pemalsuan identitas, Memastikan kebenaran identitas penghadap, Membuat akta berdasarkan Undang-Undang Jabatan Notaris UUNJN, Memberikan sanksi yang tepat jika penghadap menggunakan identitas palsu.

Notaris dalam menjalankan fungsinya haruslah dapat mengenal para penghadap dalam pembuatan akta. Notaris harus meneliti semua fakta yang relevan dalam pertimbangannya berdasarkan undang-undang dan Kode Etik Notaris. Selain itu, Notaris juga harus memeriksa semua kelengkapan dan keabsahan alat bukti atau dokumen yang diperlihatkan kepada Notaris, serta mendengar keterangan atau pernyataan para penghadap wajib dilakukan sebagai dasar pertimbangan untuk dituangkan di dalam akta.<sup>70</sup>

Ada berbagai macam latar belakang yang menyebabkan terjadinya perbedaan harga transaksi yang sebenarnya dengan harga transaksi yang

---

<sup>70</sup> Wawancara dengan Taufan Fajar Riyanto, Notaris Kabupaten Semarang, 8 Agustus 2024

dicantumkan pada Akta Pengikatan Jual Beli Notaris yaitu sebagai berikut:

a. Latar belakang menurut sudut pandang Notaris

Berdasarkan kode etik notaris diharapkan mampu menjunjung tinggi nilai moralitas nya sebagai seorang pejabat umum dengan selalu menerapkan prinsip kehati-hatian nya dalam segala tugasnya. Secara garis besar tugas notaris yang diatur dalam kode etik sebagai berikut:<sup>71</sup>

- 1) Notaris harus melakukan hal yang baik dan benar. artinya tindakan yang dilakukan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku dan harus sesuai dengan kehendak pihak yang berkepentingan karena kedudukannya.
- 2) Notaris harus membuat akta yang sempurna. Artinya, hal apa saja yang dilakukan oleh notaris harus berpedoman pada hukum dan peraturan yang berlaku.
- 3) Mempunyai dampak yang positif pada akta nya. Artinya, siapapun akan mengakui akta notaris itu mempunyai kekuatan bukti kuat.

Penerapan prinsip kehati-hatian notaris bertujuan tidak lain adalah untuk memastikan agar notaris selalu berada pada jalur yang benar. Dengan menerapkan prinsip kehati-hatian diharapkan dapat

---

<sup>71</sup> Denny Saputra Dan Sri Endah Wahyuningsih, 2017, Prinsip Kehati-Hatian Bagi Notaris/PPAT Menjalankan Tupolsima Dalam Upaya Pencegahan Kriminalisasi Berdasarkan Kode Etik, *Jurnal Akta* No.4.Vol.3.

menjaga tingkat kepercayaan masyarakat yang tinggi terhadap notaris, sehingga masyarakat tidak ragu untuk memakai dan menggunakan jasa notaris.<sup>72</sup> Kehati-hatian ialah prinsip keharusan yang selalu diemban bagi seorang notaris. Dengan mengedepankan prinsip tersebut menyatakan bahwa notaris dalam menjalankan tugas dan kaitannya notaris bisa memberi kepastian hukum dalam rangka melindungi kepentingan masyarakat yang dipercayakan padanya.

Notaris yang mengetahui data palsu dan tetap memasukkannya ke dalam akta otentik dapat dikenakan sanksi pidana, perdata, dan administratif:

a) Sanksi Pidana

Notaris dapat dijerat dengan Pasal 264 KUHP lama atau Pasal 392 UU 1/2023 tentang KUHP baru yang mengatur pidana pemalsuan surat. Ancaman hukumannya adalah penjara paling lama 8 tahun.

b) Sanksi Perdata

Pihak yang dirugikan dapat mengajukan gugatan perdata untuk membatalkan akta tersebut. Jika pengadilan memutuskan untuk membatalkan akta, maka akta tersebut akan batal demi hukum.

---

<sup>72</sup> Fikri Ariesta Rahman, 2018, Penerapan Prinsip Khati-Hatian Notaris Dalam Mengenal Para Penghadap, *jurnal Lex Renaissance*, No. 2. Vol. 3. Juni, Hal. 423-440.

c) Sanksi Administratif

Notaris dapat dikenai sanksi administratif atau Kode Etik Notaris.

b. Pemberhentian

Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia dapat memberhentikan notaris dengan tidak hormat dari jabatannya. Sanksi ini dapat dijatuhkan jika notaris terbukti melakukan tindak pidana yang diancam dengan pidana penjara 5 tahun atau lebih.

Tetapi Notaris tidak diwajibkan memastikan data yang diterima dari para pihak benar atau tidak. Namun, jika notaris dengan sengaja menggunakan data palsu, maka notaris dapat dikenakan pertanggungjawaban secara pidana.

Berdasarkan wawancara dengan notaris PPAT Doktor Taufan Fajar Riyanto., S.H., M.Kn. notaris Kabupaten Semarang menurutnya yang melatar belakangi permasalahan ini adalah sebagai berikut :

- 1) Pemerintah daerah ingin mendapatkan Pendapatan Asli Daerah (PAD) yang besar.
- 2) Tidak adanya nilai yang sama antara Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) dengan nilai yang ditentukan dengan Badan Pertanahan Nasional (BPN), jadi misal objek yang sama tapi Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) atas tanah tersebut dengan Zona Nilai Tanah (ZNT) yang ditentukan oleh Badan Pertanahan Nasional

(BPN) itu berbeda, jadi misalnya di kecamatan A Zona Nilai Tanahnya itu Rp.1.000.000,00/M<sup>2</sup> (Satu Juta Rupiah Per Meter Persegi) sedangkan di Badan Keuangan Daerah (BKUD) nilai tanah di Daerah tersebut Rp.1.300.000,00/M<sup>2</sup> (Satu Juta Tiga Ratus Ribu Rupiah Per Meter Persegi) dengan adanya perbedaan ini maka otomatis informasi yang diberikan oleh masyarakat kepada Notaris PPAT harga yang lebih murah.

- 3) Sebagian klien melakukan hal tersebut bisa jadi dikarenakan belum adanya data terintegrasi nilai antara Badan Keuangan Daerah (BKUD) dengan Badan Pertanahan Nasional (BPN), maka klien mencoba memberikan informasi yang berbeda kepada Notaris PPAT, kepada Badan Keuangan Daerah (BKUD) atau juga kepada Badan Pertanahan Nasional (BPN).
- 4) sebagai notaris PPAT di Kabupaten Semarang beliau tidak mengetahui akan hal tersebut. Karena, notaris hanya mempunyai wewenang untuk verifikasi data yang diberikan oleh klien berupa kwitansi pembayaran, apabila kwitansi tersebut sudah di manipulasi oleh klien itu di luar jangkauan notaris.

Maka dari itu terjadi latar belakang karena tidak adanya sistem yang terintegrasi atas nilai suatu objek, jika nilai suatu objek tersebut terintegrasi antara Badan Pertanahan Nasional (BPN) dengan Badan Keuangan Daerah (BKUD), hal tersebut akan lebih mempermudah dalam pelaksanaan jual beli tanah.

c. Latar Belakang dari sudut pandang para Pihak

Pajak merupakan kewajiban warga negara untuk membayar iuran atas penghasilan yang didapat untuk membiayai pembangunan suatu negara. Pajak ini bersifat wajib, memaksa dan dilindungi undang-undang. Peraturan perundang-undangan mengenai perpajakan dengan jelas menyatakan bahwa kewajiban seorang Wajib Pajak adalah membayar pajak. Indonesia dulunya menganut Official Assessment System. Official Assessment System adalah sistem pemungutan yang memberikan wewenang kepada pemerintah (fiskus) untuk menentukan besarnya pajak yang terhutang oleh Wajib Pajak. Pada sistem Official Assessment terdapat beberapa ciri, antara lain: wewenang untuk menentukan besarnya pajak terutang ada pada fiskus, WP bersifat pasif, utang pajak timbul setelah dikeluarkan surat ketetapan pajak oleh fiskus. Pada sistem Official Assessment penetapan besarnya jumlah pajak Wajib Pajak menjadi tanggung jawab fiskus, sehingga segala risiko pajak yang timbul menjadi tanggung jawab fiskus, misalnya terlambat membayar atau melapor dikarenakan keterlambatan fiskus menetapkan besarnya jumlah pajak terutang. Keterlambatan ini bisa saja dikarenakan terbatasnya petugas pajak untuk menghitung jumlah pajak yang harus dibayar oleh Wajib Pajak, yang jumlahnya tidak sedikit.<sup>73</sup>

---

<sup>73</sup> Setiaji & Amir, 2009, Majalah Berita Pajak, Granit, Jakarta, hal.15.

Jadi, hal yang melatar belakangi para pihak tidak mengatakan harga yang sebenarnya kepada Notaris PPAT adalah menghindari pajak yang tinggi sehingga para pihak menginginkan mencantumkan harga yang lebih murah pada Akta Pengikatan Jual Beli Notaris dibandingkan harga transaksi yang sebenarnya.<sup>74</sup> Padahal pihak yang bersangkutan mampu untuk membayar pajak dan mereka mengetahui peraturan tentang pembayaran pajak.

Latar belakang pendidikan yang tinggi dan ekonomi yang lebih dari cukup juga tidak menutup kemungkinan untuk mereka menutupi harga yang sebenarnya guna melakukan tindakan *avoidance* (penghindaran pajak) yang seringkali membuat mereka menjurus pada praktek *evasion* (*Penggelapan pajak*), karena seperti yang dikatakan oleh sri mulyani salah satu faktor orang-orang melakukan tindakan *avoidance* (penghindaran pajak) adalah kurangnya kepercayaan masyarakat mengenai pengelola pajak. Masih banyak masyarakat Indonesia yang belum mengetahui ke mana nanti uang yang mereka gunakan untuk membayar pajak. Kurangnya kepercayaan masyarakat membuat masyarakat tidak mau melaksanakan kewajiban mereka.

---

<sup>74</sup> Wawancara dengan Nyonya.X & Tuan X Klien dari Notaris Tufan Fajar Riyanto, 22 Oktober 2024

d. Latar Belakang dari sudut pandang Penulis

Dalam permasalahan ini teori yang digunakan yaitu Teori Bekerjanya Hukum Dalam Masyarakat, teori ini dikemukakan oleh William Chamblis dan Robert B. Seidman. Berdasarkan teori ini, bekerjanya hukum dalam masyarakat dipengaruhi oleh kekuatan-kekuatan sosial, lembaga-lembaga pembuat hukum dan lembaga-lembaga pelaksana hukum. Oleh karena itu bekerjanya hukum tidak bisa dimonopoli oleh hukum. Teori ini digunakan untuk menganalisis permasalahan pertama, karena teori ini berkaitan dengan lembaga-lembaga pembuat hukum, penegak hukum, maupun kekuatan-kekuatan sosial, antara lain politik budaya masyarakat, dan bangsa. Kekuatan-kekuatan sosial itulah yang kemudian menyebabkan hukum mengalami dinamika.<sup>75</sup>

Cara bekerja hukum dalam masyarakat dapat dilihat dari dua sisi, yaitu dari sisi sosiologis dan sisi dogmatis. Dari segi sosiologis, bekerjanya hukum dapat dilihat dari peran manusia yang menjadi perantara masuknya dalam sebuah masyarakat, tapi hukum tidak bisa dipindahkan begitu saja dari satu masyarakat ke masyarakat lain. Sedangkan dari sisi dogmatis, di mana bekerjanya hukum dihubungkan dengan masalah penerapan hukum, penafsiran hukum, pembuatan konstruksi hukum dan sebagainya. Manusia sebagai sosok

---

<sup>75</sup> William J. Chamblis & Robert B. Seidman, 1971. *Law, Order, and Power*, Reading, Mass Addison, Wesley. Dikutip dari Khusein Martono, 2018, *Penyidikan Tindak pidana Migas di Polres Purworejo*, Tesis Ilmu Hukum, Unissula, Semarang, hal.8.

yang membawa hukum kedalam masyarakat mengakibatkan hukum dapat terpengaruh oleh subyektivitas yang dimiliki manusia itu sendiri. Hukum tidak lagi dipandang sebagai sesuatu yang otonom dan obyektif, melainkan sesuatu yang subyektif dan heterogen.<sup>76</sup>

Menurut Teori Chamblis dan Seidman tentang bekerjanya hukum dalam masyarakat, dipengaruhi oleh berbagai faktor. Faktor-faktor tersebut meliputi masyarakat itu sendiri. Masyarakat sebagai pemegang peran diharapkan mampu bertindak sesuai dengan peraturan yang ada, yang telah memberikan petunjuk kepadanya. Sedangkan lembaga pembuat aturan dan penerapan sanksi lebih bertindak sebagai pengontrol dan sekaligus merespons fungsi dan aturan tersebut.

Penentuan nilai jual beli tanah pada kabupaten Semarang saat ini ditentukan oleh Badan Keuangan Daerah. Aturan tersebut mengacu pada Undang-Undang Nomor 28 tahun 2008 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah yang ketentuan besarnya 5% dari ketentuan yang disepakati. Sekalipun belum ada peraturan daerah yang mengatur secara khusus tentang Zona Nilai Tanah (ZNT). Kesepakatan para pihak pada saat mengajukan permohonan untuk menentukan harga tanahnya dalam perjanjian jual beli yang diajukan pada kantor Badan Keuangan Daerah (BKUD) tidak boleh

---

<sup>76</sup> Khusen Martono, 2018, *Penyidikan Tindak Pidana Migas di Polres Purworejo*, Tesis Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung, Semarang, hal.9.

sewenang-wenang, para pihak (penjual pembeli) harus memperhatikan atau berpedoman pada Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) tanah dan/atau bangunan yang tercantum dalam Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) pada saat terjadi transaksi jual beli. Dalam menentukan klasifikasi NJOP Pemerintah Daerah mempunyai kewenangan untuk membuat regulasinya dengan dasar hukum Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 208/PMK.07/2018 tentang Pedoman Penilaian Pajak Bumi dan Bangunan perdesaan dan Perkotaan.

Tidak adanya nilai yang sama antara Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) dengan nilai yang ditentukan dengan Badan Pertanahan Nasional (BPN), jadi misal objek yang sama tapi Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) atas tanah tersebut dengan Zona Nilai Tanah (ZNT) yang ditentukan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) itu berbeda, maka dari itu terjadilah latar belakang karena tidak adanya sistem yang terintegasi atas nilai suatu objek, jika nilai suatu objek tersebut terintegasi antara Badan Pertanahan Nasional (BPN) dengan Badan Keuangan Daerah (BKUD) sama akan lebih mudah dalam pelaksanaan jual beli tanah.<sup>77</sup>

Jadi kesimpulan dari Teori Bekerjanya Hukum Dalam Masyarakat dalam permasalahan ini yaitu masih belum sesuai

---

<sup>77</sup> Wawancara dengan Taufan Fajar Riyanto, Notaris Kabupaten Semarang, 8 Agustus 2024

dengan yang pemerintah harapkan, karena bisa jadi sebagian klien melakukan hal tersebut disebabkan belum adanya data terintegrasi nilai antara Badan Keuangan Daerah (BKUD) dengan Badan Pertanahan Nasional (BPN), maka klien mencoba memberikan informasi yang berbeda kepada Notaris PPAT, kepada Badan Keuangan Daerah (BKUD) atau juga kepada Badan Pertanahan Nasional (BPN).

**B. Cara Untuk Mengantisipasi Supaya Tidak Terjadi Perbedaan Harga Transaksi Yang Sebenarnya Dengan Harga Transaksi Yang Dicantumkan Pada Akta Pengikatan Jual Beli Notaris Di Kabupaten Semarang**

**1. Hambatan-Hambatan Yang Dihadapi Notaris Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Untuk Menghindari Terjadinya Perbedaan Harga Transaksi Yang Sebenarnya Dengan Harga Transaksi Yang Dicantumkan Pada Akta Pengikatan Jual Beli Notaris**

Jumlah masyarakat Indonesia yang sangat banyak dirasakan Official Assessment System kurang dapat berjalan secara maksimal sehingga pemerintah mengeluarkan sistem perpajakan baru yang kita kenal sebagai Self Assessment System. Sistem ini memberikan kepercayaan kepada Wajib Pajak untuk menghitung, membayar, dan melaporkan sendiri jumlah pajak terutangnya berdasarkan peraturan perundang-undangan perpajakan. Self Assesment System memiliki beberapa ciri, antara lain: wewenang menetapkan besarnya pajak yang

terutang ada pada Wajib Pajak sendiri, Wajib Pajak aktif menghitung, menyetorkan dan melaporkan sendiri pajak yang terutang, serta fiskus tidak ikut campur dan hanya mengawasi kepatuhan akan perpajakan. Pada sistem ini penetapan besarnya jumlah pajak yang seharusnya terutang menjadi tanggung jawab Wajib Pajak, sehingga segala risiko pajak yang timbul menjadi tanggung jawab Wajib Pajak. Di sini terlihat adanya pergeseran tanggung jawab dari fiskus kepada Wajib Pajak, yang tanpa disadari Wajib Pajak bahwa hal ini akan menjadi beban berat dalam melaksanakan kewajiban perpajakannya.<sup>78</sup>

Namun dalam pelaksanaannya masih banyak Wajib Pajak yang tidak membayar pajak, sehingga penerimaan negara dari sektor pajak menjadi kurang dari yang seharusnya diterima oleh negara. Menyadari masih kurangnya kesadaran masyarakat untuk membayar pajak, maka Direktorat Jenderal Pajak telah melakukan berbagai upaya dalam meningkatkan penerimaan pajak salah satu upayanya adalah dengan melakukan sensus pajak nasional. Dengan kegiatan ini diharapkan semua orang atau badan usaha yang belum melaksanakan kewajiban membayar pajak, dapat melaksanakannya sesuai ketentuan perpajakan. Sensus pajak nasional adalah kegiatan pengumpulan data mengenai kewajiban perpajakan dalam rangka memperluas basis pajak dengan mendatangi subjek pajak (orang pribadi atau badan) di seluruh wilayah Indonesia yang dilakukan oleh Direktorat Jenderal Pajak (DJP).

---

<sup>78</sup> Ibid, hal.16.

Hal-hal yang perlu diperhatikan oleh Notaris dalam membuat akta perjanjian notariil sangat berguna bagi Notaris agar dalam pembuatan akta perjanjian notariil tidak melanggar aturan-aturan yang ada. Seorang Notaris harus menguasai pengetahuan mengenai perjanjian dan teknik pembuatan akta sebagaimana dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris yang selanjutnya akan disebut UUNJN.

Akta perjanjian notariil adalah merupakan bukti tertulis, dan otentik yang sewaktu-waktu dapat dipakai sebagai alat bukti yang kuat bahkan sempurna bagi pihak-pihak yang mengadakan perjanjian. Hakim harus menganggap sebagai bukti yang sempurna yang tidak memerlukan bukti tambahan sepanjang ternyata tidak terbukti sebaliknya.<sup>79</sup>

Sebelum membuat akta perjanjian notariil, Notaris harus memperhatikan syarat sahnya perjanjian. Apakah para pihak sudah memenuhi syarat sahnya perjanjian atau belum memenuhi syarat sahnya perjanjian. Berikut ini adalah syarat sahnya perjanjian menurut KUHPerdata maupun diluar KUHPerdata :

a. Syarat sahnya perjanjian menurut KUHPerdata:

- 1) Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya
- 2) Cakap untuk membuat suatu perjanjian
- 3) Suatu hal tertentu
- 4) Suatu sebab yang halal.

---

<sup>79</sup> Mulyoto, 2012, *Perjanjian; Teknik Cara Membuat dan Hukum Perjanjian Yang Harus Dikuasai*, Cakrawala Media, Yogyakarta, hal.1-2.

b. Syarat sahnya perjanjian diluar KUHPerdara:

- 1) Harus dilakukan dengan etikad baik
- 2) Harus tidak bertentangan dengan kebiasaan
- 3) Harus berdsarkan asas-asas kepatutan atau kepantasan
- 4) Harus tidak melanggar atau tidak bertentangan dengan ketertiban umum<sup>80</sup>

Notaris dalam pembuatan Akta pengikatan jual beli harus memiliki prinsip kehati-hatian agar tidak terdapat kesalahan dalam penulisannya. karena kesalahan tersebut dapat mengakibatkan kealfaan dan dapat bermasalah dikemudian hari.

Apabila kondisi sebelum terjadi penandatanganan, perubahan bisa segera dilakukan dan dianggap sah jika diparaf atau diberi tanda pengesahan lain oleh penghadap, saksi dan Notaris. Dalam hal ini koreksi dikenal dengan istilah renvoi. Renvoi memilik dasar kuat diatur dalam Pasal 48-50 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 perubahan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris. Ketentuannya, isi akta dilarang untuk diubah dengan:

- a. diganti;
- b. ditambah;
- c. dicoret;
- d. disisipkan;
- e. dihapus; dan/atau

---

<sup>80</sup> Ibid, hal.34-35.

f. ditulis tindh.

Akan tetapi, dapat dilakukan perubahan isi Akta dalam huruf a, huruf b, huruf c, dan huruf d di atas dan sah jika perubahan tersebut diparaf atau diberi tanda pengesahan lain oleh penghadap, saksi, dan Notaris. Sehingga sebenarnya salah ketik, selama akta belum ditandatangani, dapat diperbaiki dengan renvoi. Artinya, renvoi tidak bisa dilakukan apabila proses penandatanganan telah selesai.

Maka dari itu jika akta telah ditandatangani, perubahan yang dapat dilakukan adalah pembetulan kesalahan tulis dan/atau kesalahan ketik, yang terdapat pada Minuta Akta yang telah ditandatangani (perubahan yang tidak substansial). Perubahan ini dilakukan di depan penghadap, saksi, dan Notaris yang dituangkan dalam berita acara dan memberikan catatan tentang hal tersebut pada Minuta Akta asli, dengan menyebutkan tanggal dan nomor Akta berita acara pembetulan.

## **2. Solusi Untuk Menghindari Perbedaan Harga Transaksi Yang Sebenarnya Dengan Harga Transaksi Yang Dicantumkan Pada Akta Pengikatan Jual Beli Notaris**

Hasil penelitian yang dilakukan oleh penulis untuk mengetahui cara untuk mengantisipasi supaya tidak terjadi perbedaan harga transaksi yang sebenarnya dengan harga transaksi yang dicantumkan pada Akta Pengikatan Jual Beli Notaris di Kabupaten Semarang yaitu :

Sebagai seorang Notaris PPAT selalu menanyakan kepada para pihak berapa harga transaksi jual beli tanah tersebut, jika klien tersebut

mengatakan seharga Rp.230.000.000,00 (Dua Ratus Tiga Puluh Juta Rupiah), maka Notaris akan mencantumkan harga yang disebutkan oleh klien tersebut kedalam Akta Pengikatan Jual Beli tersebut. Apabila para pihak tersebut ternyata tidak mengatakan harga yang sebenarnya Notaris tidak mengetahui akan hal tersebut, karena yang dicantumkan pada akta itu berdasarkan apa yang disampaikan para pihak kepada Notaris. Jadi pada intinya Notaris tidak dapat menjangkau sejauh mana mereka melakukan transaksi tersebut, bukti transaksi yang diperlihatkan klien kepada Notaris mungkin saja dapat di rekayasa.

Moeljatno berpendapat bahwa kesengajaan (*dolus*) menurut hukum pidana merupakan tindakan yang secara sadar dilakukan dengan menentang larangan, sedangkan kealpaan atau kelalaian (*culpa*) adalah kurang perhatian pelaku terhadap obyek dengan tidak disadari bahwa akibatnya merupakan keadaan yang dilarang, sehingga kesalahan yang berbentuk kealpaan pada hakekatnya adalah sama dengan kesengajaan, hanya berbeda gradasinya saja.<sup>81</sup>

Cara untuk mengantisipasi yaitu dengan terintegrasinya antara Badan Pertanahan Nasional (BPN) dengan Badan Keuangan Daerah (BKUD), hal tersebut akan membuat lebih mudah dalam pelaksanaan jual beli tanah.

---

<sup>81</sup> Moeljatno, 2008, *Azas-azas Hukum Pidana Edisi Revisi*. Jakarta: Rineka Cipta, hal. 199.

Pemerintah daerah sebagai pemungut pajak dapat melakukan validasi Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) ini. Pemerintah Daerah memiliki kewenangan untuk melakukan penelitian, perhitungan dan penelitian lapangan terkait objek jual beli tersebut. Proses validasi Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) ini dapat mempengaruhi harga transaksi jual beli karena dianggap harga transaksi yang di sepakati masih terlalu rendah dari harga pasar. Akan tetapi, pemerintah dalam hal ini tidak memperhatikan harga transaksi yang sebenarnya,<sup>82</sup> dari hal inilah timbul beberapa permasalahan terkait penentuan harga jual beli dikarenakan harga transaksi jua beli tanah tersebut sangat berpengaruh pada besarnya nilai pajak pada Surat Setoran Pajak (SSP) maupun Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang nantinya disetorkan kepada negara melalui pemerintah daerah dan kantor pajak pratama.

Pajak merupakan kontribusi terbesar dalam Anggaran Pendapatan Dan Belanja Negara (APBN). Hal ini sesuai fungsi budgetair dalam perpajakan, agar fungsi tersebut tercapai, pemerintah melakukan berbagai kebijakan dalam bentuk eksistensi dan intestifikasi kebijakan tersebut sangat mempengaruhi semua kalangan baik masyarakat, dunia usaha dan pihak lain yang berkaitan dengan pembayaran atau pemotongan serta pemungutan pajak, sesuai dengan sistem pemungutan pajak yaitu *self*

---

<sup>82</sup> Muhammad Amin, 2021, *Analisis Yuridis Terhadap Perbedaan Harga Transaksi Jual Beli Tanah Antara harga Sebenarnya Dengan Harga Yang Tercantum Pada Akta Jual Beli*, Tesis Fakultas Hukum Universitas Unisma, hal. 9.

*assessment system* yang memberi wewenang kepada wajib pajak untuk menentukan sendiri jumlah pajak yang terutang sesuai dengan peraturan perundang-undangan perpajakan yang berlaku.<sup>83</sup>

Sensus pajak nasional pada hakikatnya untuk menegakkan keadilan. Sungguh tidak adil apabila ada masyarakat yang telah membayar pajak tapi masih ada juga masyarakat yang belum membayar pajak. Seharusnya masyarakat memiliki rasa bangga ketika telah memenuhi kewajibannya membayar pajak. Melalui Sensus Pajak Nasional yang dilaksanakan pemerintah diharapkan seluruh masyarakat bisa mewujudkan rasa bangga bayar pajak. Sasaran Sensus Pajak Nasional adalah mereka yang belum mempunyai NPWP (Nomor Pokok Wajib Pajak) maka akan diberikan NPWP, belum bayar pajak agar membayar pajak, belum menyampaikan SPT (Surat Pemberitahuan) agar menyampaikan SPT, memiliki utang pajak supaya melunasinya. Maka dengan semikian program sensus pajak nasional ini dapat meningkatkan dan mengoptimalkan pendapatan Negara yang berasal dari pajak. Dalam pelaksanaannya dirjen pajak dibantu dengan pihak RT (Rukun Tetangga) dan RW (Rukun Warga) dengan memberikan NPWP bagi wajib pajak baru.

Dalam permasalahan ini teori yang digunakan yaitu Teori Sistem Hukum, menurut Lawrence M. Friedman,' sistem hukum (legal system)

---

<sup>83</sup> Puji Rahayu, 2019, *Perpajakan (Disesuaikan dengan Peraturan Perpajakan terbaru)*, Indomedia Pustaka, Sidoarjo, hal.2

adalah satu kesatuan hukum yang terdiri dari tiga unsur yakni struktur hukum, substansi hukum dan kultur hukum.<sup>84</sup> Secara sederhana, struktur hukum berkaitan dengan lembaga-lembaga atau institusi-institusi pelaksana hukum atau dapat dikatakan sebagai aparat penegakan hukum. Dalam hal hukum pidana, maka lembaga yang bertugas melaksanakannya terwujud dalam suatu sistem peradilan pidana (*criminal justice system*), yang pada hakikatnya merupakan sistem kekuasaan menegakkan hukum pidana yang terdiri atas kekuasaan penyidikan, kekuasaan penuntutan, kekuasaan mengadili dan menjatuhkan putusan serta kekuasaan pelaksanaan putusan/pidana oleh badan/aparat pelaksana atau eksekusi.<sup>85</sup> Dalam proses penegakan hukum pidana, unsur-unsur tersebut terwujud dalam lembaga Kepolisian, Kejaksaan dan Pengadilan.

Substansi hukum merupakan keseluruhan asas-hukum, norma hukum dan aturan hukum, baik yang tertulis maupun yang tidak tertulis, termasuk putusan pengadilan dalam hal substansi hukum pidana di Indonesia, maka induk perundang-undangan pidana materil kita adalah Kitab Undang Undang Hukum Pidana (KUHP), sedangkan induk perundang-undangan pidana formil (hukum acaranya) adalah Kitab Undang Undang Hukum Acara Pidana (KUHAP). Unsur ketiga dalam

---

<sup>84</sup> Lawrence M. Friedman, 1975, *The Legal System, A Social Science Perspective*, Russel Sage Foundation, New York.

<sup>85</sup> Barda Nawawi Arif, 2001, *Masalah Penegakan Hukum dan Kebijakan Penanggulangan Kejahatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm. 28

sistem hukum adalah Kultur hukum yakni kebiasaan atau budaya masyarakat yang menyertai dalam penegakan hukum. Kultur hukum tersebut berada pada masyarakat maupun pada aparat penegak hukum. Pada prinsipnya, kultur hukum suatu bangsa sebanding dengan kemajuan yang dicapai oleh bangsa bersangkutan karena hukum suatu bangsa sesungguhnya merupakan pencerminan kehidupan sosial bangsa yang bersangkutan.<sup>86</sup> Penerapan Teori Tujuan Hukum dalam permasalahan ini sebagai berikut :

- a) Struktur Hukum menurut Friedman dapat diartikan sebagai kelembagaan yang diciptakan oleh sistem hukum itu dengan berbagai macam fungsi dalam rangka mendukung bekerjanya sistem tersebut. Komponen ini dimungkinkan untuk melihat bagaimana sistem hukum itu memberikan pelayanan terhadap penggarapan bahan-bahan hukum secara teratur. Penerapan Struktur Hukum dalam kasus ini notaris menjalankan fungsi jabatannya dengan baik, yaitu sesuai dengan pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Jabatan Notaris (UUJN) “notaris berwenang membuat akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta otentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan

---

<sup>86</sup> Satjipto Rahardjo, 1986, Pembangunan Hukum dalam Perspektif Politik Hukum Nasional, CV. Rajawali, Jakarta, Hal.27.

grosse, salinan dan kutipan akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta itu tidak juga ditugaskan atau di kecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang.” maka dari itu notaris hanya berwenang menuangkan kehendak dari para pihak sesuai yang mereka sepakati dihadapan notaris dan juga memverifikasi semua data yang diberikan oleh para pihak berikut juga kuitansi harga jual beli antara para pihak.

- b) Substansi hukum menurut Friedman adalah output dari sistem hukum, yang berupa peraturan-peraturan, keputusan-keputusan yang digunakan baik oleh pihak yang mengatur maupun yang diatur. penerapan substansi hukum dalam permasalahan ini ada dua sisi yaitu baik dan tidak baik bagi yang mengatur maupun yang diatur. Bagi yang mengatur pajak mempunyai Manfaat yang paling utama adalah untuk berbagai pengeluaran negara, seperti pembangunan hingga membayar gaji para pegawai. Jadi semua uang yang dikumpulkan bukan untuk kepentingan pribadi, melainkan kepentingan umum untuk kesejahteraan masyarakat. Dan bagi yang diatur masyarakat merasa bahwa membayar pajak hanya sia-sia karena mereka berpikir pajak yang mereka bayar hanya untuk kepentingan pribadi saja.
- c) Budaya Hukum menurut Friedman ini berfungsi sebagai jembatan menghubungkan antara peraturan hukum dengan tingkah laku hukum seluruh warga masyarakat. Pada kasus ini budaya hukum di Indonesia

sangatlah buruk, banyak masyarakat yang melakukan jual beli tanah tetapi tidak membayar pajak sesuai dengan pajak yang telah ditentukan, karena sudah banyaknya budaya hukum di negara ini yaitu korupsi pada pemerintahan terutama pada sektor pajak.

**C. Contoh Akta Pengikatan Jual Beli Notaris pada Jual Beli Tanah diKabupaten Semarang.**

**PEJABAT PEMBUAT AKTA  
TANAH  
(PPAT)**

**NABILA KARTIKA ZAHRA, S.H., M.Kn**

DAERAH KERJA KABUPATEN SEMARANG

SK. KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL

NOMOR 111/KEP-11.X/X/2024

Tanggal 11 Oktober 2024

**Jl. Ungaran, Kelurahan Ungaran, Rukun Tetangga 01, Rukun  
Warga 01, Kecamatan Ungaran, Kabupaten Semarang.**

**Telp/Fax (024) 7654321 / 081234567890**

---

**AKTA JUAL BELI**

Nomor : 1/2025

*Lembar Salinan*

-Pada hari ini Selasa, tanggal duapuluh dua Oktober duaribu duapuluh empat (22-10-2024) ; ---  
-hadir dihadapan saya **NABILA KARTIKA ZAHRA Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan**, yang berdasarkan Surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional tanggal 21 Oktober 2013 Nomor 111/KEP-11.X/X/2024 diangkat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang dimaksud

dalam Pasal 7 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dengan daerah kerja Kabupaten Semarang dan berkantor di Jalan Ungaran, Kelurahan Ungaran, Rukun Tetangga 01, Rukun Warga 01, Kecamatan Ungaran, Kabupaten Semarang, dengan dihadiri oleh saksi-saksi yang saya, kenal dan akan disebut pada bagian akhir akta ini : -----

**I.** Nyonya **Rohani**, lahir di Kabupaten Semarang, pada tanggal sebelas Juli seribu sembilan ratus sembilan puluh tujuh (11-07-1977), Warga Negara Indonesia, Wiraswasta, bertempat tinggal di Kabupaten Semarang, Rukun Tetangga 05, Rukun Warga 05, Kelurahan/Desa Ungaran, Kecamatan Ungaran, Provinsi Jawa Tengah, Pemegang Kartu Tanda Penduduk nomor 3329807856468790, yang untuk melakukan perbuatan hukum dimaksud didalam akta ini telah mendapatkan persetujuan dari suami/istrinya yaitu Tuan **Harun**, lahir di Kabupaten Semarang, pada tanggal duabelas Juli seribu sembilan ratus tujuh puluh enam (12-07-1976), Warga Negara Indonesia, Wiraswasta, bertempat tinggal sama dengan istrinya tersebut diatas, Pemegang Kartu Tanda Penduduk nomor 332586709075478 ; -----  
-selaku Penjual, selanjutnya disebut “**Pihak Pertama**”. -----

**II.** Tuan **Taufiq**, lahir di Semarang, pada tanggal sebelas Juni seribu sembilan ratus tujuh puluh

tujuh (11-06-1977), Warga Negara Indonesia, Karyawan Swasta, bertempat tinggal di Kabupaten Semarang, Jalan Anggrek, Rukun Tetangga 02, Rukun Warga 02, Kelurahan/Desa Ungaran, Kecamatan Ungaran, Provinsi Jawa Tengah, Pemegang Kartu Tanda Penduduk nomor 3326974790774609 ; -----  
 -selaku Pembeli, selanjutnya disebut **“Pihak Kedua”**. -----

Para Penghadap dikenal oleh saya PPAT dari identitasnya. -----

Pihak Pertama menerangkan dengan ini menjual kepada Pihak Kedua dan Pihak Kedua menerangkan dengan ini membeli dari Pihak Pertama : -----

- **Hak Milik Nomor 01500/Ungaran**, dengan luas tanah 164 m<sup>2</sup> (seratus enam puluh empat meter persegi) diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 15 Maret xxxx Nomor : 01500/2004 dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) : 11.07.14.21.2005, terdaftar atas nama **ROHANI**, dan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) Nomor Objek Pajak (NOP) : 33.22.141.005.222-2005 atas nama **ROHANI**, yang terletak di ; -----  
 -Provinsi : Jawa Tengah ; -----  
 -Kabupaten : Semarang ; -----  
 -Kecamatan : Ungaran ; -----  
 -Desa/Kelurahan : Ungaran ; -----  
 -Keadaan Tanah : Sebidang tanah pekarangan

kosong. -----

Jual beli ini meliputi pula : -----

Tanah dan bangunan berikut segala sesuatu yang ada di atasnya. -----

Selanjutnya semua yang diuraikan di atas dalam akta ini disebut **“Obyek Jual Beli”**.-----

Pihak Pertama dan Pihak Kedua menerangkan bahwa : -----

a. Jual beli ini dilakukan dengan harga **Rp. 230.000.000,- (duaratus tigapuluh juta Rupiah)**.-----

**(HARGA Transaksi yang di ACC BPHTB & PPH DARI KANTOR PAJAK)**;-----

b. Pihak Pertama mengaku telah menerima sepenuhnya uang tersebut di atas dari Pihak Kedua dan untuk penerimaan uang tersebut akta ini berlaku pula sebagai tanda penerimaan yang sah (kwitansi). -----

c. Jual beli ini dilakukan dengan syarat-syarat sebagai berikut : -----

----- **Pasal 1** -----

Mulai hari ini Obyek Jual Beli yang diuraikan dalam akta ini telah menjadi milik Pihak Kedua dan karenanya segala keuntungan yang didapat dari, dan segala kerugian/beban atas Obyek Jual Beli tersebut di atas menjadi hak/beban Pihak Kedua. --

-----**Pasal 2**-----

Pihak Pertama menjamin, bahwa Obyek Jual Beli tersebut di atas tidak tersangkut dalam suatu sengketa, bebas dari sitaan, tidak terikat sebagai jaminan untuk sesuatu utang yang tidak tercatat dalam sertipikat, dan bebas dari beban-beban lainnya yang berupa apapun. -----

-----**Pasal 3**-----

Pihak Kedua dengan ini menyatakan bahwa dengan jual beli ini kepemilikan tanahnya tidak melebihi ketentuan maksimum penguasaan tanah menurut ketentuan perundang-undangan yang berlaku sebagaimana tercantum dalam pernyataannya tanggal hari ini.-----

-----**Pasal 4**-----

Dalam hal terdapat perbedaan luas tanah yang menjadi Obyek Jual Beli dalam akta ini dengan hasil pengukuran oleh instansi Badan Pertanahan Nasional, maka para pihak akan menerima hasil pengukuran instansi Badan Pertanahan Nasional tersebut dengan tidak memperhitungkan kembali harga jual beli dan tidak akan saling mengadakan gugatan. -----

-----**Pasal 5**-----

Pajak Bumi dan Bangunan untuk obyek Jual Beli ini sampai dengan tahun 2024 menjadi tanggungan

dan wajib dibayar oleh Pihak Pertama dan mulai tahun 2025 menjadi tanggungan dan wajib dibayar oleh Pihak Kedua. -----

-----**Pasal 6**-----

Para pihak menjamin mengenai kebenaran identitas para pihak yang diberikan berdasarkan akta ini dan menjamin bahwa surat tanda bukti hak tanahnya adalah satu-satunya yang sah dan tidak palsu. Sehubungan dengan hal tersebut para pihak menyatakan dengan tegas membebaskan Pejabat Pembuat Akta Tanah ini dari segala tuntutan berupa apapun mengenai hal-hal tersebut.-----

-----**Pasal 7**-----

Kedua belah pihak dalam hal ini dengan segala akibatnya memilih tempat kediaman hukum yang umum dan tidak berubah pada Kantor Pengadilan Negeri Kabupaten Semarang di Jawa Tengah. -----

-----**Pasal 8**-----

Biaya pembuatan akta ini, uang saksi dan segala biaya peralihan hak ini dibayar oleh Pihak Kedua.----  
Demikianlah akta ini dibuat dihadapan para pihak dan : -----

1. Tuan **Wildan, Sarjana Hukum**, lahir di Semarang, pada tanggal 13 April 1999, Warga Negara Indonesia, Pegawai Notaris, bertempat tinggal di Kabupaten Semarang, kecamatan Ungaran,

Rukun Tetangga 07, Rukun Warga 01, Kelurahan/Desa Ungaran, Kecamatan Ungaran, pemegang Kartu Tanda Penduduk nomor 3325429276290260. -----

2. Nyonya **Nailal, Sarjana Hukum**, lahir di Semarang, pada tanggal 15 Juni 2000, Warga Negara Indonesia, Pegawai Notaris, bertempat tinggal di Kabupaten Semarang, Rukun Tetangga 15, Rukun Warga 03, Kelurahan/Desa Ungaran, Kecamatan Ungaran, pemegang Kartu Tanda Penduduk nomor 332623987392729. -----

sebagai saksi-saksi, dan setelah dibacakan serta dijelaskan, maka sebagai bukti kebenaran pernyataan yang dikemukakan oleh Pihak Pertama dan Pihak Kedua tersebut di atas, akta ini ditandatangani / dibubuhi cap ibu jari tangan kanan oleh Pihak Pertama, Pihak Kedua, para saksi dan saya, PPAT, sebanyak 2 (dua) rangkap asli, yaitu 1 (satu) rangkap Lembar Pertama disimpan di Kantor saya, PPAT dan 1 (satu) rangkap Lembar Kedua disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang untuk keperluan pendaftaran peralihan hak akibat jual beli dalam akta ini. -----

Pihak Pertama

Pihak Kedua

Materai

**ROHANI**

**TAUFIQ**

Persetujuan Suami



**NABILA KARTIKA ZAHRA , S.H., M.Kn.**

## BAB IV

### PENUTUP

#### A. Kesimpulan

1. Dapat dipastikan bahwa tidak seorang pun yang suka membayar pajak. Walaupun mereka mau membayar pajak, itu karena adanya unsur paksaan untuk membayar dan menghindari sanksi. Akan tetapi walaupun mereka mau membayar, mereka senantiasa berusaha bagaimana caranya agar pajak yang mereka bayar tidak terlalu besar. Hal inilah yang sering mendorong mereka melakukan tindakan *avoidance* (penghindaran pajak) yang seringkali membuat mereka menjurus pada praktek *evasion* (*Penggelapan pajak*), yang merupakan salah satu bentuk tindakan kriminal dalam perpajakan. Latar belakang pendidikan yang tinggi dan ekonomi yang lebih dari cukup juga tidak menutup kemungkinan untuk mereka menutupi harga yang sebenarnya guna melakukan tindakan *avoidance* (penghindaran pajak) yang seringkali membuat mereka menjurus pada praktek *evasion* (*Penggelapan pajak*), karena seperti yang dikatakan oleh Sri Mulyani salah satu faktor orang-orang melakukan tindakan *avoidance* (penghindaran pajak) adalah kurangnya kepercayaan masyarakat mengenai pengelola pajak. Masih banyak masyarakat Indonesia yang belum mengetahui ke mana nanti uang yang mereka gunakan untuk membayar pajak. Kurangnya kepercayaan masyarakat membuat masyarakat tidak mau melaksanakan kewajiban mereka.

2. Cara untuk mengantisipasi yaitu dengan terintegrasinya antara Badan Pertanahan Nasional (BPN) dengan Badan Keuangan Daerah (BKUD), hal tersebut akan membuat lebih mudah dalam pelaksanaan jual beli tanah. Sehingga klien tidak akan melakukan rekayasa terhadap harga transaksi yang dilakukan dengan harga yang akan dicantumkan pada Akta Pengikatan Jual Beli Notaris.

## **B. Saran**

1. Para pihak dalam memberikan informasi kepada Notaris dalam membuat Akta Pengikatan Jual Beli sebaiknya mengedepankan kejujuran, karena dalam melakukan perbuatan hukum harus dilaksanakan dengan itikad baik pada awal negosiasi menentukan isi perjanjian antara kedua belah pihak. Dengan memberikan informasi yang tidak sesuai dengan sebenarnya untuk menghindari pajak yang tinggi dapat menimbulkan dampak bagi para pihak itu sendiri. Notaris memiliki peran penting dalam memvalidasi data penghadap, yaitu dengan Mengenal penghadap untuk mencegah pemalsuan identitas, Memastikan kebenaran identitas penghadap, Membuat akta berdasarkan Undang-Undang Jabatan Notaris UUJN, Memberikan sanksi yang tepat jika penghadap menggunakan identitas palsu. Pemerintah juga perlu memberikan sosialisasi mengenai penggunaan uang pajak dan diperuntukan untuk apa, agar masyarakat mengetahui uang pajak yang dibayarkan digunakan dengan baik oleh pemerintah.

2. Sekalipun belum ada peraturan daerah yang mengatur secara khusus tentang Zona Nilai Tanah (ZNT). Kesepakatan para pihak pada saat mengajukan permohonan untuk menentukan harga tanahnya dalam perjanjian jual beli yang diajukan pada kantor Badan Keuangan Daerah (BKUD) tidak boleh sewenang-wenang, para pihak (penjual pembeli) harus memperhatikan atau berpedoman pada Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) tanah dan/atau bangunan yang tercantum dalam Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) pada saat terjadi transaksi jual beli.



## DAFTAR PUSTAKA

### A. Buku-buku

- Achmadi & Narbuko, (2009), *Metodologi Penelitian*, Jakarta : PT. Bumi Aksara.
- Al-Rashid Harun, (1987), *Sekilas tentang Jual Beli Tanah (Berikut Peraturan-Peraturannya)*, Jakarta : Cetakan Pertama Ghalia Indonesia.
- Adjie Habib, (2018), *Hukum Notaris Indonesia (Tafsir Tematik Terhadap UU No.30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris)*, Bandung : Refika Aditama.
- Amir & Setiaji, (2009), *Majalah Berita Pajak*, Jakarta : Granit.
- Arif Barda Nawawi, (2001), *Masalah Penegakan Hukum dan Kebijakan Penanggulangan Kejahatan*, Bandung : Citra Aditya Bakti.
- Bachtiar, (2018), *Metode Penelitian Hukum*, Tangerang Selatan : UNPAM Press.
- Baidan Nashruddin & Aziz, Ernawati, (2019), *Metodologi Khusus Penelitian Tafsir*, Yogyakarta : Pustaka Pelajar.
- Untung Budi, (2015), *22 Karakter Pejabat Umum (Notaris dan PPAT) Kunci Sukses Melayani*, Yogyakarta : CV Andi Offset.
- Farida Hanum, (2003) , *Strategi Penulisan Karya Ilmiah*, Yogyakarta : UNY.
- Harsono Boedi, (2003), *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan UUPA dan Pelaksanaannya*, Jakarta : Djambatan.
- Ichsan Achmad, (1986), *Dunia Usaha Indonesia*, Jakarta : Pradya Paramita.

- Ishad, (2017), *Metode Penelitian Hukum dan Penulisan Skripsi*, Tesis Serta Disertasi, Bandung : Penerbit Alfabeta.
- J.Camblis William & B. Seidman Robert, (1971). *Law, Order, and Power*, Reading, Wesly : Mess Addison.
- Khairandy Ridwan, (2016), *Perjanjian Jual Beli*, Yogyakarta: Cetakan Pertama FH UII Press.
- Mahmud Marzuki Petter, (2007), *Penelitian Hukum*, Jakarta : Badan Penerbit Kencana.
- M. Friedman Lawrence, (1975), *The Legal System, A social Science Perspective*, Russel Sage Foundation, New York.
- Moeljatno, (2008), *Azas-azas Hukum Pidana Edisi Revisi*. Jakarta: Rineka Cipta.
- Muhammad Abdulkadir, (1982), *Hukum Perikatan*, Bandung : Cetakan Pertama Alumni.
- , (2004), *Hukum dan Penelitian Hukum*, Bandung : Citra Aditya Bakti.
- Mulyoto, (2012), *Perjanjian Tehnik, Cara Membuat, dan Hukum Perjanjian yang Harus dikuasai*, Yogyakarta : Cakrawala Media.
- , (2016), *Legal Standing*, Yogyakarta : Cakrawala Media.
- Natadimaja Harumiati, (2009), *Hukum Perdata Mengenai Hukum Perorangan dan Hukum Benda*, Yogyakarta : Graha Ilmu.
- ND Fajar Mukti & Achmad Yulianto, (2010), *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Hukum Empiris*, Yogyakarta : Pustaka Pelajar.

- Negara Tunggul Anshari Setia, (2017), *Ilmu Hukum Pajak*, Malang : Setara Press.
- Pandoman Agus, (2017), *Teknik Pembuatan Akta-Akta Notaris*, Yogyakarta : Cetakan Pertama Raga Utama Kreasi.
- Patrik Purwahid, (1994), *Dasar-Dasar Hukum Perikatan*, Bandung : Cetakan Pertama, Edisi Pertama Mandar maju.
- , (1986), *Asas Iktikad Baik dan Kepatutan dalam Perjanjian*, Semarang : Cetakan Pertama, Badan Penerbit Universitas Diponegoro.
- Rahardjo Satjipto, (1986), *Pembangunan Hukum Dalam Perspektif Hukum Nasional*, Jakarta : CV Rajawali.
- Raharjo Handri, (2009), *Hukum Perjanjian di Indonesia*, Yogyakarta : Pustaka Yustisia.
- Rahayu Puji, (2019), *Perpajakan (Disesuaikan dengan Peraturan Perbajakan terbaru)*, Sidoarjo : Indomedia Pustaka.
- Satrio J, (1993), *Perikatan pada Umumnya*, Bandung : Alumni.
- Setiawan R, (1987), *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Bandung : Binacipta.
- Sjahdeini Sutan Remy, (1993), *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan yang Seimbang bagi Para Pihak dalam Perjanjian Kredit di Indonesia*, Jakarta : Institut Bankir Indonesia.
- Soebroto Thomas & Harahap Daradjat, (1986), *Tanya Jawab Perpajakan*, Semarang : Dahara Prize.
- Soegondo & Notodisoerjo, (1982), *Hukum Notarial di Indonesia Suatu Penjelasan*, Jakarta : Rajawali.

Soekanto Soerjono, (2007), *pengantar penelitian hukum*, Cet 3, Jakarta : Universitas Jakarta Press.

Soemitro Ronny Haniatjo, (1990), *Metode Penelitian Hukum dan Jurumetri*, Jakarta : Pt Ghalia Indonesia.

Soimin Soedharyo, (2004), *Status Hak Dan Pembebasan Tanah*, Jakarta : Sinar Grafika.

Subekti, (1985), *Aneka Perjanjian*, Bandung : Cetakan Ketujuh, Alumni.

Sutedi Adrian, (2010), *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*, Jakarta : Edisi 1 Cetakan keempat Sinar Grafika.

Umar Husain, (2001), *Metodologi Penelitian: Aplikasi dalam Pemasaran*, Jakarta : Gramedia.

Untung Budi, (2015), *22 Karakter Pejabat Umum (Notaris dan PPAT) Kunci Sukses Melayani*, Yogyakarta : CV Andi Offset,

Yahya M, (1986), *Segi-segi Hukum Perjanjian*, Bandung : Alumni.

## **B. Jurnal dan Penelitian**

Amin Muhammad, (2021), Analisis Yuridis Terhadap Perbedaan Harga Transaksi Jual Beli Tanah Antara harga Sebenarnya Dengan Harga Yang Tercantum Pada Akta Jual Beli, *Tesis Fakultas Hukum Universitas Unisma*, Malang.

Cipta Rifky Anggatiastara et al, (2020), Akta Pengikatan Jual Beli Tanah Sebelum Dibuatnya Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah, *E-Journal Undip*, Volume 13 Nomor 2,

Ediwarman, (2010), Monograf Metodologi Hukum, *Tesis Program Pascasarjana Univ.Muhammadiyah*, Sumatera Utara.

- Hutama Kristian & Priyono Ery Agus, (2023), Tanggung Jawab Notaris Terhadap akta Perjanjian Pengikatn Jual Beli Yang Tidak Sesuai Dengan Harga Sebenarnya, *Jurnal Hukum Dan Pranata Sosial Islam (AL-MANHAJ)*, Vol 5, No 1.
- Lesmana Fahmi et al., (2022), Analisis Faktor Penyebab Ketidapatuhan Wajib Pajak Masyarakat Di Indonesia Dalam Membayar Pajak, *Riset Akuntansi Tirtayasa*, Vol. 07 No. 01.
- Martono Khusen, (2018), Penyidikan Tindak Pidana Migas di Polres Purworejo, *Tesis Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung*, Semarang
- Oentono Chandra Kurniawan, (2013), “kedudukan bukti kuitansi pembayaran terhadap keabsahan jual beli hak atas tanah”. *Tesis Fakultas Hukum universitas airlangga*, surabaya.
- Rahman Fikri Ariesta, (2018), Penerapan Prinsip Kchati-Hatian Notaris Dalam Mengenal Para Penghadap, *jurnal Lex Renaissanc*,. No. 2. Vol. 3.
- Safira, (2019), Tanggung Jawab Notaris terhadap Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang Tidak Sesuai dengan Harga Sebenarnya, *Jurnal Hukum Dan Pranata Sosial Islam (AL-MANHAJ)*, Vol 5. No 1.
- Saputra Denny & Wahyuningsih Sri Endah, (2017), Prinsip Kehati-Hatian Bagi Notaris/PPAT Menjalankan Tupolsima Dalam Upaya Pencegahan Kriminalisasi Berdasarkan Kode Etik, *Jurnal Akta* No.4.Vol.3.
- Sudini Luh Putu, et al, (2020), Pengenaan Pajak Pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah Di Denpasar, *DiH: Jurnal Ilmu Hukum*, Vol 16. No 1.

Vicky, (2023), Tanggung Jawab Notaris terhadap Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang Tidak Sesuai dengan Harga Sebenarnya, *Universitas Diponegoro, Semarang, Indonesia* Vol 5.

Wahyuni & Sri Yuyun (2021) "Kekuatan Hukum Pembuktian Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah (Ppjb) Dalam Kasus Sengketa Perdata (Analisa Putusan Mahkamah Agung Nomor: 994/K/PDT/2020 JO Putusan Pengadilan Negeri Batam Nomor : 218/PDT.G/2017/PN BTM)," *Jurnal Indonesian Notary*: Vol. 3, No.4.

### C. Bahan Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang Dasar Negara republik indonesia 1945.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 1997 sebagaimana telah diubah terakhir dengan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 20 tahun 2000.

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2004.

### D. Internet

Kemdikbud, Beda, Kamus Besar Bahasa Indonesia,  
<https://kbbi.web.id/beda.html>

Asshidiqie Jimly, Pembangunan Hukum dan Penegakan Hukum di Indonesia, disampaikan pada acara seminar "menyoal Moral Penegak hukum" dalam rangka Lustrum XI Fakultas Hukum Universitas Gadjra Mada, Surabaya, tanggal 17 Februari 2006.