

**AKIBAT HUKUM PERBEDAAN NILAI TRANSAKSI PADA AKTA JUAL
BELI TANAH DENGAN HARGA RIIL DIHADAPAN PEJABAT PEMBUAT**

AKTA TANAH

TESIS



Oleh :

SAFIRA KARENINA MOERTIHARI

NIM : 21302100063

Program Studi : Magister Kenotariatan

PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN (M.Kn)

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG

SEMARANG

2025

**AKIBAT HUKUM PERBEDAAN NILAI TRANSAKSI PADA AKTA JUAL
BELI TANAH DENGAN HARGA RIIL DIHADAPAN PEJABAT PEMBUAT
AKTA TANAH**

USULAN PENELITIAN

Diajukan untuk Penyusunan Tesis Program Studi Magister Kenotariatan



Oleh :

SAFIRA KARENINA MOERTIHARI

NIM : 21302100063

Program Studi : Magister Kenotariatan

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

UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG

SEMARANG

2025

**Akibat Hukum Perbedaan Nilai Transaksi Pada Akta Jual Beli Tanah
Dengan Harga Riil Dihadapan Pejabat Pembuatan Akta Tanah**

Oleh :

SAFIRA KARENINA MOERTIHARI

NIM : 21302100063

Program Studi : Magister (S2) Kenotariatan (M.Kn)

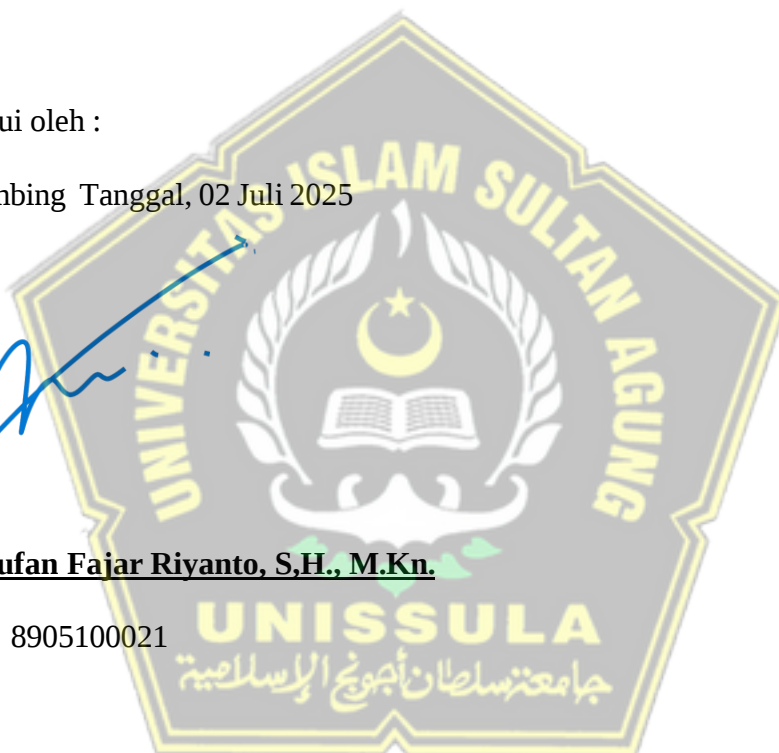
Disetujui oleh :

Pembimbing Tanggal, 02 Juli 2025



Dr. Taufan Fajar Riyanto, S.H., M.Kn.

NIDN : 8905100021



Mengetahui,

Dalam Fakultas Hukum UNISSULA



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

NIDN :0620046701

**Akibat Hukum Perbedaan Nilai Transaksi Pada Akta Jual
Beli Tanah Dengan Harga Riil Dihadapan Pejabat
Pembuat Akta Tanah**

TESIS

Oleh :

NIM : 21302100063

Program Studi : Magister (S2) Kenotariatan (M.Kn)

SAFIRA KARENINA MOERTIHARI

Telah Dipertahankan di Depan Dewan Penguji
Pada Tanggal 29 Agustus 2025
Dan dinyatakan LULUS

Tim Penguji

Kedua,

Dr. Hj. Widayati, S.H., M.H.

NIDN: 0620066801

Anggota

Dr. Taufan Fajar Riyanto, S.H., M.Kn.

NIDK: 8905100020

Anggota

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

NIDN : 0615087903

Mengetahui,

Ketua Program Magister (S2) Magister Kenotariatan

Dr. Irawati Mafid, S.H., M.H.

NIDN : 0620046701

PERNYATAAN KEASLIAN TESIS

Saya yang bertanda tangan di bawah ini,

Nama : SAFIRA KARENINA MOERTIHARI

NIM. : 21302100063

Program Studi : Magister Kenotariatan

Fakultas / Program : Hukum / Program Magister

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa tesis saya dengan judul “**Akibat Hukum Perbedaan Nilai Transaksi Pada Akta Jual Beli Tanah Dengan Harga Riil Dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah**” 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, 21 Agustus 2025

Yang menyatakan



(SAFIRA KARENINA MOERTIHARI)

PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH

Yang bertandatangan di bawah ini :

Nama : SAFIRA KARENINA MOERTIHARI
NIM : 21302100063
Program Studi : MAGISTER KENOTARIATAN
Fakultas : HUKUM

Dengan ini menyerahkan karya ilmiah berupa Tugas

Akhir/Skripsi/Tesis/Disertasi* dengan judul :

AKIBAT HUKUM PERBEDAAN NILAI TRANSAKSI PADA AKTA JUAL BELI TANAH DENGAN HARGA RIIL DIHADAPAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH”.

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, 21 Agustus 2025

Yang menyatakan



(SAFIRA KARENINA MOERTIHARI)

MOTTO

“Maka sesungguhnya bersama kesulitan itu ada kemudahan. Sesungguhnya
bersama kesulitan itu ada kemudahan”



HALAMAN PERSEMBAHAN

Tesis ini penulis persembahkan kepada:

1. Allah SWT
2. Nabi Muhammad SAW
3. Orang tua tercinta
4. Almamater UNISSULA
5. Calon suami tercinta
5. Sahabat-sahabatku



KATA PENGANTAR

Assalamualaikum wr.wb

Segala puji dan syukur penulis panjatkan kehadirat Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat dan hidayah-Nya serta sholawat salam penulis sampaikan kepada junjungan Nabi Muhammad SAW, sehingga penulis dapat menyelesaikan Tesis yang berjudul “Akibat Hukum Perbedaan Nilai Transaksi Pada Akta Jual Beli Tanah Dengan Harga Riil Dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah” dengan maksud untuk memenuhi persyaratan guna memperoleh gelar Magister Kenotariatan di Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung (UNISSULA) Semarang.

Dalam penulisan tesis ini, penulis menyadari bahwa tanpa bantuan berbagai pihak, tesis ini tidak akan terwujud sebagaimana adanya sekarang ini. Oleh karena itu pada kesempatan ini penulis ingin menyampaikan ucapan terima kasih yang sedalam-dalamnya kepada semua pihak yang telah membantu penyelesaian tesis ini. Penulis ucapkan terima kasih yaitu kepada yang terhormat:

1. Prof. Dr. H. Gunarto, S.H., S.E., Akt, M.Hum. selaku Rektor Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
2. Prof. Dr. H. Jawade Hafidz, S.H.,M.H. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
3. Dr. Nanang Sri Darmadi, SH., M.H., selaku Ketua Program Studi Magister (S2) Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.

4. Dr. Achmad Arifullah, SH., M.H., selaku Sekretaris Program Studi Magister (S2) Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
5. Dr. Taufan Fajar Riyanto, S.H., M.Kn., selaku Dosen Pembimbing yang telah sabar serta telah berkenan meluangkan waktu, tenaga, dan pikirannya untuk memberikan bimbingan dan arahan kepada penulis untuk menyusun penelitian hukum ini.
6. Seluruh Dosen Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung (UNISSULA) Semarang.
7. Staf dan Karyawan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung (UNISSULA) Semarang.
8. Orangtua tercinta Bapak Lilik Toni Sri Moertihari dan Ibu Dwi Sapti Agus Tini yang dengan segala doa, dukungan dan kasih sayangnya telah memberikan nasehat, saran, juga semangat sepenuhnya baik moril maupun materiil pada penulis selama menuntut ilmu di Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung (UNISSULA) Semarang.
9. Adik tercinta Rafiery Arieq Moertihari yang selalu mendukung dan memberikan semangat kepada penulis untuk menyelesaikan tesis ini.
10. Notaris PPAT Sri Wahyuni Subianto S.H., M.Kn. selaku PPAT di Kota Semarang yang telah membantu penulis dalam menyelesaikan penelitian hukum ini.
11. Staff dari Notaris PPAT Sri Wahyuni Subianto S.H., M.Kn. yang telah membantu penulis dalam menyelesaikan penelitian hukum ini

12. Ibu Ernawatu Liestyorini, S.E. selaku pegawai BPHTB pada Badan Pendapatan Daerah Kota Semarang yang telah membantu penulis dalam menyelesaikan penelitian hukum ini.
13. Calon suami tercinta Rafi Armadhan yang selalu memberi dukungan dan support yang tiada hentinya untuk penulis serta membantu penulis dalam menyelesaikan penelitian hukum ini.
14. Sahabat saya sedari kecil hingga sekarang Alvina Chairani yang selalu menyemangati, memberikan dukungan penuh, dan membantu penulis untuk menyelesaikan penelitian hukum ini.
15. Sahabat-sahabat kampus (Stafira, Salsa, Shinta, Shofi, Vena) yang selalu menemani saya, mendengarkan keluh kesah, selalu berbagi cerita dan pengalaman, hingga saat ini saling memberikan support satu sama lain dalam membuat penelitian hukum ini.
16. Keluarga Besar saya yang berada di Matesih Kabupaten Karanganyar dan Wonogiri Jawa Tengah serta tetangga saya di Klipang Semarang yang selalu memberi dukungan dan semangat serta meyakinkan saya untuk segera menyelesaikan tesis ini.

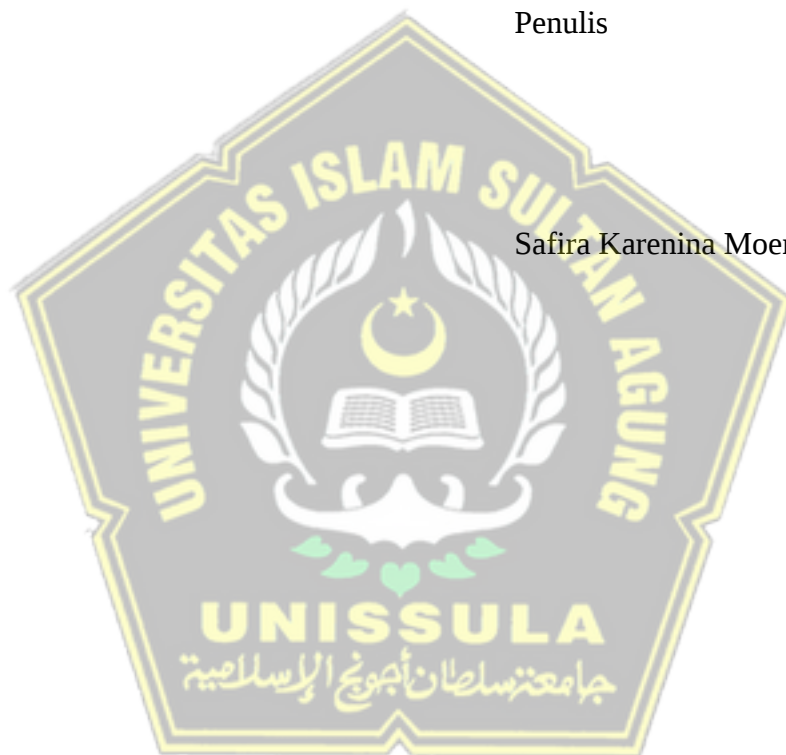
Penulis menyadari bahwa tesis ini jauh dari kata sempurna, oleh karena terbatasnya pengalaman dan pengetahuan yang ada pada penulis. Namun penulis telah berusaha dengan semaksimal mungkin untuk mendekati kata sempurna. Oleh karena itu kritik dan saran yang membangun sangat penulis harapkan dalam penulisan ini.

Terakhir, penulis mengucapkan terimakasih dan minta maaf sebesar-besarnya semoga skripsi ini bermanfaat bagi semua pihak, khususnya bagi penulis dan pihak-pihak yang membutuhkan, Terimakasih
Wassalamualaikum. Wr. Wb.

Semarang, 21 Agustus 2025

Penulis

Safira Karenina Moertihari



ABSTRAK

Fenomena perbedaan nilai transaksi pada Akta Jual Beli (AJB) tanah dengan harga riil yang sebenarnya merupakan masalah yang cukup sering dijumpai dalam praktik jual beli tanah di Indonesia. Dalam banyak kasus, nilai yang tercantum dalam AJB tidak mencerminkan harga sebenarnya yang disepakati oleh para pihak. Hal ini terjadi karena berbagai alasan, mulai dari keinginan untuk menyembunyikan nilai transaksi yang sesungguhnya hingga ketidaktahuan atau kelalaian para pihak dan pejabat yang membuat akta. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dan menganalisis akibat hukum yang timbul dari perbedaan nilai transaksi pada akta jual beli tanah dengan harga riil di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah serta menganalisis tanggung jawab hukum bagi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atas perbedaan nilai transaksi dengan harga sebenarnya pada Akta Jual Beli (AJB).

Metode pendekatan yang digunakan penelitian ini yaitu yuridis normatif, dengan pengumpulan data wawancara dan studi kepustakaan. Sumber data yang digunakan berupa sumber data sekunder yaitu sumber data yang berasal dari karya ilmiah, buku, jurnal, artikel, doktrin hukum, teori hukum dan lain-lain. Menggunakan metode analisis data deskriptif yang bertujuan untuk menggambarkan dan menjelaskan data yang diperoleh dari wawancara dan studi kepustakaan secara sistematis dan terperinci.

Berdasarkan analisis data dapat disimpulkan bahwa Perbedaan nilai transaksi pada akta jual beli tanah dengan harga riil di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah menimbulkan konsekuensi hukum yang kompleks. Perbedaan nilai transaksi pada akta jual beli tanah dengan harga riil di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah menimbulkan konsekuensi hukum yang kompleks. keterlibatan pihak seperti PPAT dapat dikualifikasikan sebagai turut serta atau pembantuan sebagaimana Pasal 55 dan 56 KUHP, meskipun data Bapenda menunjukkan bahwa sampai saat ini belum ada kasus serupa yang diproses secara pidana. Kelalaian atau pembiaran terhadap perbedaan harga yang signifikan dapat berimplikasi pada sanksi administratif, pemberhentian, bahkan pidana jika terbukti ada kesengajaan. Prinsip keadilan korektif menghendaki pemberian sanksi yang proporsional dengan tingkat kesalahan dan keterlibatan PPAT, sementara teori perlindungan hukum menuntut adanya perlindungan terhadap kepentingan negara dan pihak yang dirugikan. Oleh karena itu, tanggung jawab PPAT merupakan bagian penting dalam pencegahan praktik manipulasi nilai transaksi yang merugikan keuangan negara. Kelalaian atau pembiaran terhadap perbedaan harga yang signifikan dapat berimplikasi pada sanksi administratif, pemberhentian, bahkan pidana jika terbukti ada kesengajaan.

Kata Kunci: Akibat Hukum, Perbedaan Nilai Transaksi, Harga Riil, Akta Jual Beli Tanah, Pejabat Pembuat Akta Tanah

ABSTRACT

The phenomenon of differences in transaction values in land sale and purchase deeds (AJB) and the actual real price is a problem that is quite often encountered in land buying and selling practices in Indonesia. In many cases, the value stated in the AJB does not reflect the actual price agreed upon by the parties. This occurs for various reasons, ranging from the desire to conceal the actual transaction value to the ignorance or negligence of the parties and the official who made the deed. This study aims to determine and analyze the legal consequences arising from differences in transaction values in land sale and purchase deeds and the actual price before the Land Deed Making Official and analyze the legal responsibility of the Land Deed Making Official (PPAT) for the difference in transaction value and the actual price in the Sale and Purchase Deed (AJB).

The research approach method used is normative juridical, with data collection through interviews and literature studies. The data sources used are secondary data sources, namely data sources originating from scientific works, books, journals, articles, legal doctrines, legal theories and others. Using descriptive data analysis methods that aim to describe and explain data obtained from interviews and literature studies systematically and in detail. The research approach method used is normative juridical, with data collection through interviews and literature studies. The data sources used are secondary data sources, namely data sources originating from scientific works, books, journals, articles, legal doctrines, legal theories and others. Using descriptive data analysis methods that aim to describe and explain data obtained from interviews and literature studies systematically and in detail.

Based on the data analysis, it can be concluded that the difference in transaction value in the land sale and purchase deed with the actual price before the Land Deed Making Officer gives rise to complex legal consequences. The involvement of parties such as PPAT can be qualified as participation or assistance as per Articles 55 and 56 of the Criminal Code, although Bapenda data shows that to date there have been no similar cases that have been processed criminally. Negligence or allowing significant price differences can have implications for administrative sanctions, dismissal, or even criminal penalties if proven to be intentional. The principle of corrective justice requires the imposition of sanctions proportional to the level of error and involvement of the PPAT, while the theory of legal protection demands the protection of the interests of the state and the injured party. Therefore, the responsibility of the PPAT is an important part in preventing the practice of manipulating transaction values that are detrimental to state finances. Negligence or allowing significant price differences can have implications for administrative sanctions, dismissal, or even criminal penalties if proven to be intentional.

Keywords: *Legal Consequences, Difference in Transaction Value, Real Price, Land Sale and Purchase Deed, Land Deed Making Official*

DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL	i
HALAMAN JUDUL.....	ii
HALAMAN PERSETUJUAN PEMBIMBING	iii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iv
PERNYATAAN KEASLIAN TESIS	v
PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH.....	vi
MOTTO	vii
HALAMAN PERSEMBAHAN.....	viii
KATA PENGANTAR	ix
ABSTRAK	xiii
ABSTRACT.....	xiv
DAFTAR ISI	xv
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Perumusan Masalah.....	9
C. Tujuan Penelitian.....	9
D. Manfaat Penelitian.....	10
1. Manfaat Teoritis	10
2. Manfaat Praktis.....	10
E. Kerangka Konseptual	10
1. Akibat Hukum	10

2. Perbedaan Nilai Transaksi	11
3. Akta Jual Beli Tanah (AJB)	11
4. Harga Riil	11
5. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)	12
F. Kerangka Teori	12
1. Teori Perlindungan Hukum	12
2. Teori Keadilan	14
3. Teori Kepastian Hukum	16
4. Asas Kebenaran Materiil dan Kebenaran Formal	18
5. Peran dan Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)	23
G. Metode Penelitian	25
1. Jenis Penelitian	25
2. Metode Pendekatan	26
3. Jenis Dan Sumber Data	27
4. Metode Pengumpulan Data	29
H. Pendekatan dalam Perspektif Islam	29
I. Sistematika Penulisan	36
J. Jadwal Penelitian	37
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	31
A. Konsep Dasar Akta Jual Beli Tanah (AJB)	31
B. Nilai Transaksi dalam AJB dan Harga Riil	34
C. Peran dan Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)	37
D. Peran dan Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)	38

E. Akibat Hukum Perbedaan Nilai Transaksi.....	40
F. Teori – Teori Hukum yang Relevan.....	46
G. Pendekatan dalam Perspektif Islam.....	51
BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	59
A. Hasil Penelitian	59
B. Pembahasan	85
1. Teori Perlindungan Hukum	85
2. Teori Keadilan	88
3. Teori Kepastian Hukum.....	90
C. Contoh Akta Jual Beli.....	93
BAB V PENUTUP.....	93
A. Kesimpulan	93
1. Akibat hukum yang timbul dari perbedaan nilai transaksi pada AJB dengan harga riil di hadapan PPAT.....	93
2. Tanggung jawab hukum bagi PPAT atas perbedaan nilai transaksi dengan harga sebenarnya pada AJB	93
B. Saran.....	94
1. Terkait akibat hukum dari perbedaan nilai transaksi pada AJB dengan harga riil.....	94
2. Terkait tanggung jawab hukum PPAT atas perbedaan nilai transaksi dengan harga sebenarnya pada AJB	95
DAFTAR PUSTAKA.....	96
A. Al-Qur'an dan Hadis.....	96

B. Buku.....	96
C. Peraturan Perundang-undangan.....	96
D. Jurnal dan Karya Tulis Ilmiah	96



BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Fenomena perbedaan nilai transaksi pada Akta Jual Beli (AJB) tanah dengan harga riil yang sebenarnya merupakan masalah yang cukup sering dijumpai dalam praktik jual beli tanah di Indonesia. Dalam banyak kasus, nilai yang tercantum dalam AJB tidak mencerminkan harga sebenarnya yang disepakati oleh para pihak¹. Hal ini terjadi karena berbagai alasan, mulai dari keinginan untuk menyembunyikan nilai transaksi yang sesungguhnya hingga ketidaktahuan atau kelalaian para pihak dan pejabat yang membuat akta. Perbedaan nilai ini bukan hanya sekadar angka di atas kertas, melainkan mencerminkan adanya ketidaksesuaian antara fakta transaksi yang sebenarnya dengan dokumen hukum yang menjadi dasar pengalihan hak atas tanah. Kondisi ini menimbulkan persoalan serius karena akta jual beli merupakan dokumen yang memiliki kekuatan hukum kuat dan menjadi bukti sah dalam proses peralihan hak atas tanah².

Ketidaksesuaian nilai transaksi tersebut berdampak langsung terhadap kepastian hukum dalam transaksi jual beli tanah. Kepastian hukum merupakan salah satu prinsip fundamental dalam sistem hukum,

¹ Limbong, T. M., Dewi, A. T., & Sitompul, R. M. 2022. *Tanggung Jawab Ppat Atas Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) Pada Akta Jual Beli Tanah Dan Bangunan Di Kota Medan*. Law Jurnal, 3(1), hal 57-69.

² Al Aufia, A. N. 2024, "Kepastian Hukum Akta Jual Beli yang dibuat Oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Terkait Nominal Harga yang Tidak Sebenarnya di Kabupaten Bogor" hal. 23 <https://dspace.uui.ac.id/bitstream/handle/123456789/50177/22921005.pdf?sequence=1&isAllowed=y> (Doctoral dissertation, Universitas Islam Indonesia), diakses pada 2 Juli 2025 pukul 09.00

yang menjamin bahwa setiap transaksi dan perbuatan hukum memiliki kejelasan dan kepastian status hukum. Namun, ketika nilai transaksi yang tercantum dalam akta berbeda dengan harga riil, dokumen resmi yang seharusnya menjadi dasar hukum yang kuat justru menjadi sumber ketidakpastian. Hal ini dapat menimbulkan berbagai masalah, termasuk potensi sengketa antara para pihak yang bertransaksi maupun dengan pihak ketiga. Ketidakcocokan nilai ini juga dapat mempersulit proses pembuktian di pengadilan apabila terjadi perselisihan, karena dokumen resmi tidak mencerminkan fakta yang sebenarnya dan dapat menimbulkan keraguan terhadap keabsahan transaksi.³ Dalam hal ini, peran dan tanggung jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) menjadi sangat penting. PPAT merupakan pejabat yang diberi kewenangan untuk membuat dan mengesahkan akta jual beli tanah, sehingga akta yang dibuatnya memiliki kekuatan hukum yang mengikat para pihak. Oleh karena itu, PPAT harus memastikan bahwa seluruh data dan informasi yang tercantum dalam akta, termasuk nilai transaksi, adalah benar dan sesuai dengan kenyataan di lapangan⁴.

³ Krismiatri, R. F. 2022, "Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Yang Membuat Akta Jual Beli Secara Melawan Hukum (Studi Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3537 K/PDT/2018)", *Indonesian Notary*, 4(1), hal 31 <https://scholarhub.ui.ac.id/notary/vol4/iss1/31/> diakses pada 2 Juli 2025, pukul 09.00

⁴ Saputro, A. P., & Huda, M. 2024, "Kepastian Hukum Pembuatan Akta Jual Beli Oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Atas Pembayaran Harga Tanah Yang Belum Dilunasi Pembeli", *Collegium Studiosum Journal*, 7(2), hal. 374-380 .

Kewajiban ini tidak hanya bersifat administratif, tetapi juga memiliki konsekuensi hukum yang serius apabila PPAT lalai atau sengaja mencantumkan nilai yang tidak sesuai dengan harga riil. PPAT harus menjalankan tugasnya dengan penuh integritas dan profesionalisme agar akta yang dibuat dapat memberikan kepastian hukum bagi para pihak yang bertransaksi.

Dalam Al-Qur'an, Allah SWT berfirman:

تَرَا ضٍ مِّنْكُمْ ۖ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ ۚ إِنَّ يَأْيُهَا الَّذِينَ أَمْنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ
اللَّهِ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا

Artinya: “Wahai orang-orang yang beriman, janganlah kamu memakan harta sesamamu dengan cara yang batil (tidak benar), kecuali berupa perniagaan atas dasar suka sama suka di antara kamu. Janganlah kamu membunuh dirimu. Sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu.” An-Nisa' [4]:29⁵

Ayat ini menegaskan pentingnya transaksi yang adil, jujur, dan dilakukan atas dasar kesepakatan yang nyata, sehingga manipulasi nilai transaksi dalam akta jual beli bertentangan dengan prinsip syariah.

Nabi Muhammad SAW bersabda:

“Pedagang yang jujur dan terpercaya akan dibangkitkan bersama para Nabi, orang-orang shiddiq dan para syuhada” (HR. Tirmidzi no. 1209, dishahihkan syaikh Al Albani; Shahih At Targhib no. 1782)⁶

⁵ Al-Qur'an, Surah An-Nisa: Ayat 29.

⁶ At-Tirmidzi, Sunan At-Tirmidzi, No. 1209.

Hadis ini memberikan landasan moral bahwa kejujuran dalam transaksi

adalah bagian dari integritas profesional, termasuk dalam pembuatan akta jual beli oleh PPAT.

Salah satu contoh kasus yang mencerminkan perbedaan nilai transaksi dalam AJB dengan harga riil terjadi dalam Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3537 K/Pdt/2018. Dalam perkara ini, diketahui bahwa nilai transaksi jual beli tanah yang dicantumkan dalam akta jauh lebih rendah dibandingkan harga sebenarnya yang disepakati oleh para pihak. Akibatnya, terjadi sengketa antara pembeli dan ahli waris penjual, yang merasa dirugikan karena nilai yang tertuang dalam AJB tidak mencerminkan kenyataan. Mahkamah Agung dalam putusannya menyatakan bahwa akta tersebut mengandung cacat hukum karena tidak mencerminkan kebenaran materiil. Kasus ini menjadi preseden penting bahwa ketidaksesuaian antara nilai transaksi dalam akta dan harga riil dapat menyebabkan pembatalan akta, bahkan berujung pada tuntutan ganti rugi dan tanggung jawab hukum terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang menyusun akta tersebut.

PPAT juga harus mampu melakukan verifikasi dan klarifikasi terhadap informasi yang diberikan oleh para pihak sebelum membuat akta. Hal ini penting untuk mencegah terjadinya manipulasi nilai transaksi yang dapat merugikan salah satu pihak atau menimbulkan masalah hukum di kemudian hari. PPAT perlu melakukan pemeriksaan yang cermat dan mendalam, termasuk meminta bukti-bukti pendukung yang relevan, agar nilai transaksi yang dicantumkan dalam akta benar-benar mencerminkan kesepakatan yang sebenarnya⁷. Dengan demikian, PPAT berperan sebagai penjaga keabsahan

dokumen hukum yang menjadi dasar pengalihan hak atas tanah, sekaligus sebagai pelindung kepentingan para pihak yang bertransaksi. Namun, dalam praktiknya, PPAT sering menghadapi berbagai hambatan dan tantangan dalam menjalankan tugasnya. Salah satunya adalah tekanan dari para pihak yang ingin mencantumkan nilai transaksi yang berbeda dengan harga riil karena alasan tertentu. Selain itu, keterbatasan informasi dan dokumen pendukung yang tersedia juga dapat menyulitkan PPAT dalam melakukan verifikasi. Kondisi ini memerlukan ketegasan dan keberanian PPAT untuk menolak membuat akta apabila terdapat indikasi ketidaksesuaian nilai transaksi, demi menjaga integritas dan kredibilitas profesinya serta menjamin kepastian hukum bagi masyarakat.⁸

Perbedaan nilai transaksi yang tercantum dalam akta jual beli tanah dengan harga riil yang sebenarnya dapat menimbulkan berbagai implikasi hukum yang signifikan. Salah satu akibat yang mungkin terjadi adalah pembatalan akta oleh pengadilan apabila terbukti bahwa nilai yang dicantumkan tidak mencerminkan kenyataan dan merugikan salah satu pihak. Selain itu, pihak yang merasa dirugikan dapat mengajukan tuntutan ganti rugi terhadap pihak lain atau bahkan terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) apabila ditemukan kelalaian atau

⁷ Putri, Y. 2023, "Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (Bphbt) Terhadap Akta Jual Beli Dalam Peraturan Perundang Undangan" (*Doctoral Dissertation, Magister Kenotariatan*).

⁸ Permatasari A, 2021, Akibat Hukum Dan Tanggung Jawab PPAT Atas Perbedaan Nilai Transaksi Pada Akta Jual Beli Dengan Harga Yang Tertulis Pada Akta Pengikatan Jual Beli, *Master's thesis, Universitas Islam Sultan Agung Indonesia*.

kesengajaan dalam pembuatan akta tersebut⁹. Tidak hanya itu, perbedaan nilai transaksi juga dapat menimbulkan sanksi administratif atau tindakan hukum lain sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku, sehingga konsekuensi hukum ini harus menjadi perhatian serius dalam setiap transaksi jual beli tanah.

Konflik antara asas kebenaran materiil dan kebenaran formal menjadi inti permasalahan dalam kasus perbedaan nilai transaksi pada akta jual beli tanah. Asas kebenaran materiil menuntut agar isi akta mencerminkan fakta yang sebenarnya, yaitu harga riil yang disepakati para pihak dalam transaksi. Sebaliknya, asas kebenaran formal hanya mengacu pada kebenaran dokumen secara formal, yakni akta yang dibuat oleh pejabat berwenang dan memenuhi syarat formil tanpa menjamin kebenaran isi materiilnya¹⁰.

Ketidaksesuaian antara fakta materiil dan dokumen formal ini dapat mengganggu asas kepastian hukum, karena akta yang seharusnya menjadi bukti kuat justru tidak mencerminkan kenyataan yang sebenarnya. Hal ini berpotensi menimbulkan keraguan, sengketa, dan ketidakadilan bagi para pihak yang bertransaksi.

⁹ Winahyu, F., 2022, "Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Proses Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pembayaran Pajak Bphtb Atas Jual Beli Tanah Dan Bangunan Di Kabupaten Pati", *Master's thesis, Universitas Islam Sultan Agung Indonesia* <https://www.proquest.com/openview/382e6325bc978a562814234c9e2eb9b8/1?pqorigsite=gscholar&cbl=2026366&diss=y> diakses pada 3 Juli 2025, pukul 07.00.

¹⁰ Wardhini, N. K, "Pembuatan Akta Jual Beli Yang Tidak Dibacakan Oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Di Hadapan Para Pihak Dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 627/PK/Pdt/2018" *Indonesian Notary*, 4(2), hal. 9 <https://scholarhub.ui.ac.id/notary/vol4/iss2/9/> diakses pada 3 Juli 2025, pukul 07.00.

Dalam praktik pembuatan akta jual beli tanah, PPAT memegang peranan penting dalam memastikan bahwa nilai transaksi yang dicantumkan dalam akta sesuai dengan kenyataan di lapangan. Namun, PPAT sering menghadapi berbagai hambatan yang menyulitkan tugas tersebut. Salah satu hambatan utama adalah kurangnya pengawasan yang memadai dari instansi terkait sehingga praktik perbedaan nilai transaksi masih sering terjadi tanpa adanya tindakan preventif yang efektif¹¹. Hambatan lain berasal dari ketidaktahuan atau kurangnya pemahaman para pihak mengenai pentingnya mencantumkan nilai transaksi yang benar dan sesuai dengan harga riil, sehingga mereka cenderung menyetujui nilai yang tidak akurat dalam akta.

Selain itu, terdapat pula hambatan yang bersifat disengaja, di mana para pihak atau bahkan oknum tertentu memanipulasi nilai transaksi untuk berbagai tujuan yang tidak sesuai dengan ketentuan hukum. Praktik ini menyulitkan PPAT dalam menjalankan tugasnya karena mereka harus berhati-hati dan teliti dalam memverifikasi kebenaran nilai transaksi yang diajukan. PPAT tidak hanya harus memastikan keabsahan dokumen dan

¹¹ SOENARTO, M. I. 2023, Keabsahan Akta Jual Beli Berdasarkan Putusan Pengadilan Yang Menyatakan Pejabat Pembuat Akta Tanah Dan Penjual Melakukan Perbuatan Melawan Hukum (Studi Putusan Pengadilan Negeri Lamongan Nomor 41/Pdt. G/2019/PN. Lmg), (*Doctoral dissertation, Universitas Narotama*).

identitas para pihak, tetapi juga harus melakukan pengecekan yang cukup untuk menghindari pembuatan akta yang mengandung nilai transaksi yang tidak sesuai dengan kenyataan. Hambatan ini menuntut PPAT untuk memiliki integritas tinggi dan kemampuan profesional yang memadai¹²

Ketidaksesuaian nilai transaksi dalam akta dapat menimbulkan konsekuensi hukum yang merugikan tidak hanya para pihak yang bertransaksi, tetapi juga menimbulkan potensi kerugian bagi sistem hukum secara keseluruhan. Akta yang tidak mencerminkan fakta sebenarnya dapat melemahkan kepercayaan masyarakat terhadap dokumen hukum dan pejabat pembuat akta, sehingga menimbulkan ketidakstabilan dalam pelaksanaan hukum pertanahan¹³. Oleh karena itu, penting bagi semua pihak yang terlibat untuk memahami dan mengantisipasi risiko hukum yang muncul akibat perbedaan nilai transaksi, serta mencari solusi yang tepat agar transaksi jual beli tanah dapat dilakukan secara transparan dan akurat.

Berdasarkan fenomena dan permasalahan yang telah diuraikan, peneliti memilih judul "Akibat Hukum Perbedaan Nilai Transaksi Pada Akta Jual Beli Tanah Dengan Harga Riil dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah" sebagai fokus penelitian. Judul ini dipilih karena secara spesifik menyoroti masalah

utama yang sering terjadi dalam praktik jual beli tanah, yaitu ketidaksesuaian

¹² Afifah, S. N., 2023, "Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Atas Akta Jual Beli Tanah Yang Tidak Menyampaikan Harga Tanah Sebenarnya" (*Doctoral dissertation, Universitas Hasanuddin*) <https://repository.unhas.ac.id/id/eprint/37929/> diakses pada 3 Juli 2025, pukul 07.49.

¹³ Pembeli, H. T. Y. B. D., & Cinantya, B. K. Kepastian Hukum Pembuatan Akta Jual Beli Oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Atas Pembayaran.

nilai transaksi yang berdampak pada aspek hukum. Penelitian ini menitikberatkan pada akibat hukum dan peran PPAT, serta bertujuan untuk memberikan pemahaman yang komprehensif dan solusi praktis dalam menghadapi permasalahan tersebut. Pemilihan judul ini diharapkan dapat memberikan kontribusi nyata dalam memperkuat kepastian hukum dan keadilan dalam proses pembuatan akta jual beli tanah di Indonesia.

B. Perumusan Masalah

Adapun rumusan masalah penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana akibat hukum yang timbul dari perbedaan nilai transaksi pada akta jual beli tanah dengan harga riil di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah?
2. Bagaimana tanggung jawab hukum bagi PPAT atas perbedaan nilai transaksi dengan harga sebenarnya pada AJB?

C. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui dan menganalisis akibat hukum yang timbul dari perbedaan nilai transaksi pada akta jual beli tanah dengan harga riil di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah.
2. Untuk mengetahui dan menganalisis tanggung jawab hukum bagi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atas perbedaan nilai transaksi dengan harga sebenarnya pada Akta Jual Beli (AJB).

D. Manfaat Penelitian

1. Manfaat Teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi terhadap pengembangan ilmu hukum, khususnya dalam bidang hukum pertanahan dan peran Pejabat Pembuat Akta Tanah, serta memperkaya kajian mengenai kepastian hukum dan keadilan dalam pembuatan akta jual beli tanah

2. Manfaat Praktis

Penelitian ini dapat menjadi acuan bagi para praktisi hukum, Pejabat Pembuat Akta Tanah, dan pihak-pihak yang terlibat dalam transaksi jual beli tanah dalam memahami dan mengantisipasi akibat hukum dari perbedaan nilai transaksi, serta memberikan solusi yang aplikatif untuk mencegah dan mengatasi permasalahan serupa di masa mendatang.

E. Kerangka Konseptual

1. Akibat Hukum

Akibat hukum adalah konsekuensi atau efek yang timbul secara hukum akibat suatu peristiwa atau tindakan tertentu.¹⁴ Dalam konteks penelitian ini, akibat hukum merujuk pada dampak atau konsekuensi yang muncul akibat adanya perbedaan nilai transaksi yang tercantum dalam akta jual beli tanah dengan harga riil yang sebenarnya, yang dapat berupa

pembatalan akta, tuntutan ganti rugi, atau sanksi hukum lainnya.

¹⁴ Fitri, W. 2020, *Implikasi Yuridis Penetapan Status Bencana Nasional Pandemi Corona Virus Disease 2019 (COVID-19) Terhadap Perbuatan Hukum Keperdataan*. Supremasi Hukum: Jurnal Kajian Ilmu Hukum, 9(1), hal 76-93.

2. Perbedaan Nilai Transaksi

Perbedaan nilai transaksi adalah ketidaksesuaian antara nilai jual beli tanah yang tercantum dalam akta jual beli dengan harga riil atau harga sebenarnya yang disepakati oleh para pihak dalam transaksi.¹⁵ Perbedaan ini dapat terjadi karena berbagai alasan dan dapat menimbulkan persoalan hukum terkait keabsahan dan kepastian dokumen transaksi.

3. Akta Jual Beli Tanah (AJB)

Akta Jual Beli Tanah adalah dokumen resmi yang dibuat dan ditandatangani di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berfungsi sebagai bukti sah terjadinya peralihan hak atas tanah dari penjual kepada pembeli.¹⁶ AJB memuat data transaksi, termasuk nilai jual beli yang disepakati para pihak.

4. Harga Riil

Harga riil adalah nilai atau harga sebenarnya yang disepakati oleh penjual dan pembeli dalam transaksi jual beli tanah, mencerminkan kondisi pasar dan kesepakatan nyata tanpa manipulasi atau rekayasa nilai.¹⁷

¹⁵ Sutikno, H., Khalimi, K., & Marniati, F. S., 2025, “Kepastian Hukum Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (Bphtb) Terkait Penentuan Harga Oleh Badan Pengelola Keuangan Daerah (Bpkd) Diatas Nilai Transaksi Jual Beli”, *Journal of Innovation Research and Knowledge*, 4(11), hal 8141-8150.

¹⁶ Rini, S. 2023, “Peranan PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Perumahan” (Doctoral dissertation, Universitas Islam Sultan Agung Semarang).

¹⁷ Ayuningrum, A. P. W., 2024, Implikasi Yuridis Pengurangan Nilai Jual Beli Tanah Oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Atas Permintaan Para Pihak Untuk Mengurangi Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan di Kabupaten Brebes, *Master's thesis, Universitas Islam Sultan Agung Indonesia*.

5. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

PPAT adalah pejabat yang diberi kewenangan oleh negara untuk membuat, mengesahkan, dan menyimpan akta-akta otentik mengenai peralihan hak atas tanah dan hak milik atas tanah.¹⁸ PPAT bertanggung jawab memastikan bahwa akta yang dibuat sesuai dengan ketentuan hukum dan mencerminkan kehendak para pihak secara benar.

F. Kerangka Teori

1. Teori Perlindungan Hukum

Teori perlindungan hukum menekankan bahwa fungsi utama hukum adalah memberikan perlindungan kepada setiap individu agar hak-haknya tidak dilanggar dan agar mereka mendapatkan keadilan dalam setiap tindakan hukum. Perlindungan hukum ini mencakup jaminan bahwa setiap orang dapat memperoleh haknya secara adil dan tidak mengalami perlakuan sewenang-wenang dari pihak lain, termasuk dari negara atau lembaga hukum.¹⁹ Dalam transaksi jual beli tanah, teori ini menuntut agar para pihak yang bertransaksi mendapatkan perlindungan atas hak kepemilikan dan nilai transaksi yang sebenarnya, sehingga tidak ada pihak yang dirugikan akibat

perbedaan nilai transaksi dalam akta.²⁰

¹⁸ Bagus Juniarta, A. A., & Swardhana, G. M. (2021). *Tanggung Jawab Notaris dan PPAT Terkait Dengan Akta Jual Beli Tanah* (Doctoral dissertation, Udayana University).

¹⁹ Moertiono, R. J. (2021). Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah dalam Perspektif Teori Perlindungan Hukum. *All Fields of Science Journal Liaison Academia and Society*, 1(3), 252-262.

²⁰ Nebi, O., 2021, "*Hukum Kekerasan Dalam Rumah Tangga: Perspektif Teori Perlindungan Hukum*". CV. Azka Pustaka.

Perlindungan hukum juga berarti adanya mekanisme hukum yang efektif untuk menyelesaikan sengketa yang timbul akibat ketidaksesuaian nilai transaksi. Hal ini mencakup akses yang mudah bagi para pihak untuk mengajukan keberatan, memperbaiki dokumen hukum, atau menuntut ganti rugi apabila terjadi kerugian.

Dengan demikian, teori perlindungan hukum tidak hanya menuntut adanya aturan yang jelas, tetapi juga pelaksanaan hukum yang dapat menjamin hak-hak para pihak terlindungi secara nyata²¹. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai pihak yang membuat akta juga memiliki tanggung jawab untuk melaksanakan fungsi perlindungan ini dengan memastikan nilai transaksi yang tercantum sesuai dengan kenyataan.

Selain itu, teori perlindungan hukum mengandung unsur keadilan substantif, yaitu perlakuan yang adil bagi semua pihak tanpa diskriminasi. Dalam hal perbedaan nilai transaksi, perlindungan hukum menghendaki agar tidak ada pihak yang dirugikan akibat manipulasi nilai yang tercantum dalam akta. Hal ini penting untuk menjaga kepercayaan

²¹ Bediona, K., Herliansyah, M. R. F., Nurjaman, R. H., & Syarifuddin, D., 2024, Analisis Teori Perlindungan Hukum Menurut Philipus M Hadjon Dalam Kaitannya Dengan Pemberian Hukuman Kebiri Terhadap Pelaku Kejahatan Seksual. *Das Sollen: Jurnal Kajian Kontemporer Hukum Dan Masyarakat*, 2(01).

masyarakat terhadap sistem hukum dan transaksi pertanahan yang sehat. Perlindungan hukum yang efektif akan mendorong terciptanya kepastian dan ketertiban hukum yang pada akhirnya mendukung stabilitas sosial dan ekonomi

Secara keseluruhan, teori perlindungan hukum memberikan landasan bagi penegakan hukum yang tidak hanya bersifat normatif tetapi juga aplikatif, dengan fokus pada perlindungan hak-hak individu dan penyelesaian sengketa secara adil. Dalam konteks perbedaan nilai transaksi pada akta jual beli tanah, teori ini menjadi dasar untuk menilai bagaimana hukum dapat memberikan perlindungan yang memadai bagi para pihak dan mendorong profesionalisme PPAT dalam menjalankan tugasnya. Teori perlindungan hukum menegaskan pentingnya fungsi hukum sebagai pelindung hak-hak para pihak dalam transaksi jual beli tanah, khususnya dalam memastikan nilai transaksi yang tercantum dalam akta sesuai dengan kenyataan dan memberikan mekanisme penyelesaian sengketa yang adil dan efektif.

2. Teori Keadilan

Teori keadilan merupakan salah satu pijakan utama dalam sistem hukum yang menuntut agar hukum tidak hanya ditegakkan secara formal, tetapi juga menghasilkan hasil yang adil bagi semua pihak. Keadilan dalam teori ini dipahami sebagai perlakuan yang setara, proporsional, dan wajar sesuai dengan hak dan kewajiban masing-masing pihak. Dalam

kasus perbedaan nilai transaksi pada akta jual beli tanah, teori keadilan menuntut agar nilai yang tercantum dalam akta mencerminkan harga riil yang disepakati, sehingga tidak ada pihak yang dirugikan akibat ketidaksesuaian tersebut.²²

Selain itu, teori keadilan menghendaki bahwa proses pembuatan akta dan pelaksanaan transaksi harus dilakukan dengan itikad baik dan transparan. PPAT sebagai pejabat yang membuat akta harus menjalankan tugasnya secara objektif dan profesional agar akta yang dibuat benar-benar mencerminkan kesepakatan para pihak²³. Dengan demikian, keadilan tidak hanya dilihat dari hasil akhir, tetapi juga dari proses yang dijalankan dalam pembuatan akta dan transaksi jual beli tanah.

Keadilan juga berkaitan erat dengan perlindungan terhadap pihak yang lemah atau kurang berdaya dalam transaksi. Dalam praktiknya, seringkali terdapat ketidakseimbangan informasi atau kekuatan tawar antara penjual dan pembeli. Teori keadilan menuntut agar hukum memberikan perlindungan khusus bagi pihak yang lebih lemah agar tidak dirugikan akibat perbedaan nilai transaksi yang tidak sesuai. Hal ini menjadi dasar bagi penegakan hukum yang tidak hanya mengedepankan kepastian formal, tetapi

juga keadilan substantif²⁴

²² Purwanda, S., Ambarwati, A., Darmawati, D., & Prayudi, P., 2024, *Haluan Kesejahteraan Sosial Dalam Diskursus Teori-Teori Keadilan*, *Dinamika Hukum*, 25(1), hal. 152-161.

²³ Utami, S. M. P., & Dalimunthe, S. N. I. S. 2023, Penerapan Teori Keadilan Terhadap Pembagian Harta Bersama Pasca Perceraian. *Jurnal USM Law Review*, 6(1), hal. 433-447.

²⁴ Keladu, Y. 2023, Kesamaan proporsional dan ketidaksetaraan perlakuan dalam teori keadilan Aristoteles. *Diskursus-Jurnal Filsafat Dan Teologi Stf Driyarkara*, 19(1), 54-78.

Secara keseluruhan, teori keadilan menegaskan bahwa hukum harus mampu menjamin perlakuan yang adil dan proporsional dalam setiap transaksi, termasuk dalam pembuatan akta jual beli tanah. Keadilan menjadi landasan moral dan yuridis untuk mengatasi permasalahan perbedaan nilai transaksi agar tidak menimbulkan ketidakadilan bagi para pihak. Teori keadilan menekankan perlunya perlakuan yang adil dan proporsional dalam transaksi jual beli tanah, sehingga nilai transaksi yang tercantum dalam akta harus mencerminkan kesepakatan riil dan proses pembuatannya harus transparan serta beritikad baik.

3. Teori Kepastian Hukum

Teori kepastian hukum merupakan salah satu pilar utama dalam sistem hukum yang menuntut adanya aturan hukum yang jelas, konsisten, dan dapat diakses oleh masyarakat. Kepastian hukum memberikan jaminan bahwa setiap tindakan hukum memiliki akibat yang dapat diprediksi dan tidak menimbulkan keraguan²⁵. Dalam akta jual beli tanah, teori ini menuntut agar nilai transaksi yang tercantum dalam akta harus pasti dan sesuai dengan kenyataan agar dokumen tersebut dapat menjadi dasar hukum yang kuat dalam pengalihan hak atas tanah.

²⁵ Devi, C. (2021). Kajian Hukum Pencabutan Hak Politik Pada Pelaku Tindak Pidana Korupsi Suap Berdasarkan Teori Kepastian Hukum. *Yustisia Tirtayasa: Jurnal Tugas Akhir*, 1(1).

Menurut Gustav Radbruch dan Jan M. Otto, kepastian hukum tidak hanya berarti adanya aturan yang jelas, tetapi juga penerapan aturan tersebut secara konsisten oleh aparat penegak hukum dan pengakuan masyarakat terhadap aturan tersebut²⁶. Hal ini penting agar para pihak yang bertransaksi dapat memperkirakan akibat hukum dari tindakan mereka dan merasa terlindungi oleh sistem hukum. Tanpa kepastian hukum, transaksi jual beli tanah menjadi rawan sengketa dan ketidakpastian yang merugikan semua pihak.

Kepastian hukum juga berfungsi sebagai perlindungan terhadap tindakan sewenang-wenang, baik dari pihak lain maupun dari aparat penegak hukum sendiri²⁷. Kepastian hukum memungkinkan para pihak untuk mengandalkan akta jual beli sebagai bukti sah yang mengikat secara hukum. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) memiliki peran penting dalam mewujudkan kepastian hukum dengan memastikan bahwa akta yang dibuat memenuhi persyaratan formil dan materil, termasuk nilai transaksi yang sesuai dengan kesepakatan para pihak.

Secara keseluruhan, teori kepastian hukum menegaskan bahwa hukum harus memberikan kepastian dan kejelasan yang dapat diandalkan oleh masyarakat dalam melakukan transaksi. Dalam kasus perbedaan nilai transaksi pada akta jual beli tanah, kepastian hukum menjadi dasar untuk

menilai keabsahan akta dan memberikan perlindungan hukum bagi para

²⁶ Astuti, B., & Daud, M. R. (2023). Kepastian Hukum Pengaturan Transportasi Online. *Al-qisth law review*, 6(2), 205-244.

²⁷ Ibid,

pihak. Teori kepastian hukum menuntut adanya aturan dan pelaksanaan hukum yang jelas, konsisten, dan dapat diandalkan sehingga nilai transaksi dalam akta jual beli tanah harus pasti dan mencerminkan kenyataan guna menjamin kepastian dan perlindungan hukum bagi para pihak.

4. Asas Kebenaran Materiil dan Kebenaran Formal

a. Asas Kebenaran Materiil

Asas kebenaran materiil merupakan prinsip yang menekankan pencarian kebenaran yang sesungguhnya, hakiki, dan riil dalam suatu peristiwa atau perkara hukum. Dalam hukum, kebenaran materiil berarti bahwa fakta-fakta yang menjadi dasar putusan atau keputusan harus benar-benar mencerminkan keadaan yang sebenarnya terjadi di lapangan, bukan hanya berdasarkan dokumen atau bukti formal semata. Asas ini sangat penting terutama dalam proses pembuktian perkara pidana, di mana hakim dituntut untuk mencari dan menemukan kebenaran yang riil agar putusan yang diambil dapat menjatuhkan hukuman yang tepat atau membebaskan terdakwa yang tidak bersalah. Dalam arti luas, kebenaran materiil merupakan kebenaran substantif yang menjadi tujuan utama dari proses hukum, yakni untuk menegakkan keadilan berdasarkan fakta yang sebenarnya.²⁸

²⁸ Maliha, E. Q., & Keumala, D. (2024). KEABSAHAN KUITANSI SEBAGAI BUKTI JUAL BELI TANAH MENURUT HUKUM TANAH NASIONAL: Validity of Receipt As Proof of Land Sale According To the National Land Law. *AMICUS CURIAE*, 1(1), 384-392.

Penerapan asas kebenaran materiil menuntut hakim atau pejabat yang berwenang untuk tidak hanya menerima bukti yang diajukan secara formal, tetapi juga melakukan verifikasi dan evaluasi mendalam terhadap bukti tersebut agar dapat memastikan bahwa fakta yang ditemukan benar-benar sesuai dengan kenyataan. Hal ini berarti bahwa hakim boleh dan bahkan harus melakukan penyelidikan lebih lanjut jika bukti yang ada dirasa belum cukup untuk mencapai keyakinan yang pasti²⁹. Dalam perkara pidana, misalnya, hakim tidak boleh hanya mengandalkan pengakuan terdakwa atau keterangan saksi tanpa melakukan pemeriksaan silang atau mencari bukti lain yang dapat memperkuat atau membantah keterangan tersebut. Dengan demikian, asas kebenaran materiil mendorong proses hukum yang aktif dan objektif untuk menemukan fakta yang sebenarnya.

Dalam pembuatan akta jual beli tanah, asas kebenaran materiil mengharuskan bahwa nilai transaksi yang tercantum dalam akta harus mencerminkan harga riil yang disepakati oleh para pihak. Jika nilai yang tercantum berbeda dengan harga sebenarnya, maka akta tersebut tidak mencerminkan kebenaran materiil dan dapat menimbulkan persoalan hukum. Ketidaksesuaian ini dapat menjadi dasar bagi pihak yang dirugikan untuk mengajukan pembatalan akta atau tuntutan hukum lainnya³⁰.

²⁹ Sarapi, V. V., Hutomo, P., & Ismed, M. (2024). Tanggung Jawab PPAT dalam Akta Jual Beli Tanah Terkait Adanya Utang Piutang. *Themis: Jurnal Ilmu Hukum*, 2(1), 49-59.

³⁰ Rini, S. (2023). PERANAN PPAT (PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH) DALAM PEMBUATAN AKTA JUAL BELI PERUMAHAN (Doctoral dissertation, Universitas Islam Sultan Agung Semarang).

Oleh karena itu, pencarian kebenaran materiil dalam transaksi jual beli tanah sangat penting untuk menjaga keabsahan dokumen dan melindungi hak-hak para pihak yang bertransaksi.

Namun, pencarian kebenaran materiil bukan tanpa tantangan. Dalam praktiknya, seringkali sulit untuk mengungkap fakta yang sebenarnya karena keterbatasan bukti, adanya manipulasi data, atau ketidakterbukaan para pihak. Selain itu, proses pencarian kebenaran materiil membutuhkan waktu dan sumber daya yang tidak sedikit, sehingga tidak semua kasus dapat ditangani secara optimal³¹. Meskipun demikian, asas ini tetap menjadi landasan utama dalam penegakan hukum yang berkeadilan, karena tanpa pencarian kebenaran yang riil, putusan hukum dapat menjadi tidak adil dan merugikan pihak-pihak yang terlibat.

Secara filosofis, asas kebenaran materiil mencerminkan nilai keadilan substantif yang mengutamakan isi dan substansi kebenaran di atas bentuk atau prosedur semata. Hal ini berbeda dengan pendekatan yang hanya mengedepankan formalitas dan prosedur tanpa memperhatikan kebenaran hakiki. Oleh karena itu, dalam sistem hukum yang ideal, pencarian kebenaran materiil harus menjadi prioritas utama agar hukum dapat berfungsi sebagai alat untuk menegakkan keadilan secara nyata.

³¹ Widyastuti, T. (2023). *Tanggungjawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) terhadap akta jual beli tanah yang dibatalkan dengan akta jual beli* (Master's thesis, Universitas Islam Sultan Agung (Indonesia)).

b. Asas Kebenaran Formal

Berbeda dengan asas kebenaran materiil, asas kebenaran formal lebih menitikberatkan pada aspek formil atau prosedural dalam pembuktian dan pembuatan dokumen hukum. Kebenaran formal berarti bahwa suatu peristiwa atau fakta dianggap benar apabila didukung oleh bukti-bukti yang sah dan memenuhi syarat formil yang telah ditetapkan oleh hukum³². Dalam hal ini, hakim atau pejabat yang berwenang hanya menerima dan menilai bukti yang diajukan secara resmi tanpa melakukan penyelidikan lebih jauh terhadap kebenaran substansial di balik bukti tersebut. Kebenaran formal, dalam arti lain, merupakan kebenaran yang dibuktikan melalui prosedur dan dokumen yang lengkap serta sah secara hukum.

Asas kebenaran formal banyak diterapkan dalam perkara perdata, di mana hakim terikat pada alat bukti yang diajukan oleh para pihak dan tidak melakukan pencarian fakta secara aktif seperti dalam perkara pidana. Dalam proses perdata, hakim cukup menerima keterangan, dokumen, dan alat bukti lain yang diajukan dan menilai apakah bukti tersebut memenuhi ketentuan hukum³³.

Apabila bukti yang diajukan telah memenuhi syarat formil, maka hakim dapat menjadikan bukti tersebut sebagai dasar putusan meskipun

fakta sebenarnya mungkin berbeda. Hal ini bertujuan untuk menjaga

³² Fathullah, R. I. (2024). *Pembatalan Akta Jual Beli Tanah Yang Dibuat di Hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kabupaten Manggarai Barat (Studi Kasus Putusan ma No. 9/pdt. g/2018/PN Lbj)* (Master's thesis, Universitas Islam Sultan Agung (Indonesia)).

³³ Febrian, R. C. (2022). *Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Penerapan Bea Perolehan hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Berkaitan Dengan Akta Jual Beli Tanah di Kabupaten Batang* (Master's thesis, Universitas Islam Sultan Agung (Indonesia)).

kepastian hukum dan efisiensi proses peradilan, sehingga tidak terjadi penyelidikan yang berlarut-larut dan menghambat penyelesaian perkara.

Dalam pembuatan akta jual beli tanah, asas kebenaran formal berarti bahwa akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dianggap sah dan mengikat selama memenuhi persyaratan formil yang diatur oleh peraturan perundang-undangan, seperti adanya tanda tangan para pihak, identitas yang jelas, dan prosedur pembuatan akta yang benar. Namun, kebenaran formal ini tidak menjamin bahwa isi akta, termasuk nilai transaksi, benar-benar mencerminkan kesepakatan riil para pihak³⁴. Oleh karena itu, meskipun akta tersebut memiliki kekuatan hukum formal, adanya perbedaan nilai transaksi dengan harga riil dapat menimbulkan persoalan hukum yang serius

Salah satu kelemahan asas kebenaran formal adalah potensi terjadinya ketidakadilan apabila dokumen resmi yang memenuhi syarat formil ternyata tidak sesuai dengan fakta sebenarnya. Hal ini dapat menimbulkan konflik antara kepastian hukum dan keadilan substantif. Misalnya, akta jual beli tanah yang mencantumkan nilai transaksi lebih rendah dari harga riil dapat digunakan untuk menutupi fakta sebenarnya, sehingga merugikan pihak tertentu atau menimbulkan sengketa di masa

depan. Dalam situasi seperti ini, asas kebenaran formal tidak cukup untuk menjamin keadilan, sehingga

³⁴ Annisa, C. (2022). *Tinjauan Yuridis Pembatalan Akta Jual Beli Yang Dibuat Oleh Camat Selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara* (Doctoral dissertation, Universitas Hasanuddin).

diperlukan mekanisme lain untuk mengungkap kebenaran materiil.³⁵

Meski demikian, asas kebenaran formal memiliki peran penting dalam menjaga stabilitas dan kepastian hukum. Penekanan pada prosedur dan bukti formal membuat asas ini memudahkan proses hukum berjalan secara sistematis dan teratur. Hal ini juga memberikan kepastian bagi para pihak bahwa dokumen yang dibuat sesuai dengan prosedur resmi memiliki kekuatan hukum yang dapat diandalkan³⁶. Oleh karena itu, asas kebenaran formal dan materiil harus dipahami sebagai dua aspek yang saling melengkapi dalam sistem hukum, di mana keduanya perlu diterapkan secara proporsional sesuai dengan konteks dan tujuan hukum yang ingin dicapai.

5. Peran dan Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Adapun peran dan tanggung jawab pejabat pembuat akta tanah adalah sebagai berikut:³⁷

- a. Membuat Akta Otentik Perbuatan Hukum Tentang Hak Atas Tanah
PPAT memiliki kewenangan utama untuk membuat akta otentik yang menjadi bukti sah terjadinya perbuatan hukum tertentu terkait hak atas tanah atau hak milik satuan rumah susun, seperti akta jual beli, tukar menukar, hibah, pembebanan hak tanggungan, dan lain- lain.

³⁵ Limbong, T. M., Dewi, A. T., & Sitompul, R. M. (2022). Tanggung Jawab Ppat Atas Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) Pada Akta Jual Beli Tanah Dan Bangunan Di Kota Medan. *Law Jurnal*, 3(1), 57-69.

³⁶ Al Aufia, A. N. (2024). *Kepastian Hukum Akta Jual Beli yang dibuat Oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Terkait Nominal Harga yang Tidak Sebenarnya di Kabupaten Bogor* (Doctoral dissertation, Universitas Islam Indonesia).

³⁷ Krismiatri, R. F. (2022). Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Yang Membuat Akta Jual Beli Secara Melawan Hukum (Studi Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3537 K/PDT/2018). *Indonesian Notary*, 4(1), 31.

Akta yang dibuat PPAT harus memenuhi prosedur dan persyaratan yang diatur dalam peraturan perundang-undangan agar memiliki kekuatan hukum yang kuat dan dapat digunakan sebagai dasar pendaftaran perubahan hak atas tanah di Kantor Pertanahan

- b. Menjamin Kepastian dan Perlindungan Hukum bagi Para Pihak PPAT
- berperan penting dalam memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi para pihak yang melakukan transaksi pertanahan. PPAT memastikan bahwa hak dan kewajiban para pihak tercatat secara resmi melalui pembuatan akta yang sah dan sesuai prosedur, sehingga potensi sengketa di kemudian hari dapat dicegah. Akta yang dibuat PPAT menjadi alat bukti yang kuat dalam hubungan hukum pertanahan
- c. Melakukan Pemeriksaan dan Verifikasi Data

Sebelum membuat akta, PPAT wajib melakukan pemeriksaan terhadap sertifikat hak atas tanah dan data terkait di Kantor Pertanahan setempat. Hal ini dilakukan untuk memastikan kesesuaian data dan keabsahan hak yang akan dialihkan atau dibebankan. Pemeriksaan ini penting agar akta yang dibuat tidak cacat hukum dan dapat menjadi dasar yang kuat untuk pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah

- d. Bertanggung Jawab atas Keabsahan dan Keaslian Akta

PPAT bertanggung jawab memastikan bahwa akta yang dibuatnya adalah asli, sah, dan sesuai dengan kehendak para pihak serta ketentuan hukum yang berlaku. PPAT harus menjamin bahwa akta tersebut tidak mengandung unsur pemalsuan atau manipulasi data. Jika ditemukan

pelanggaran atau kelalaian dalam pembuatan akta, PPAT dapat dikenai sanksi administratif, perdata, atau pidana sesuai dengan tingkat kesalahan

e. Menjadi Penghubung dalam Proses Pendaftaran Tanah

PPAT membantu Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dalam proses pendaftaran tanah dengan menyediakan akta yang menjadi dasar pendaftaran peralihan hak atas tanah. Dengan demikian, PPAT berperan dalam rangkaian kegiatan pendaftaran tanah yang meliputi pengumpulan, pengolahan, dan pembukuan data pendaftaran tanah secara berkesinambungan dan teratur

f. Memiliki Kewajiban Profesionalisme dan Integritas

Sebagai pejabat umum, PPAT harus menjalankan tugasnya dengan profesionalisme, kecakapan, dan integritas tinggi. Hal ini penting agar akta yang dibuat benar-benar mencerminkan fakta dan kehendak para pihak tanpa adanya tekanan atau manipulasi. Kewajiban ini juga mencakup menjaga kerahasiaan data dan informasi yang diperoleh selama proses pembuatan akta

G. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Penelitian ini termasuk dalam jenis penelitian yuridis normatif, yaitu penelitian hukum yang berfokus pada kajian terhadap norma-norma hukum yang tertulis dalam peraturan perundang-undangan, doktrin, serta

literatur hukum terkait³⁸.

³⁸ Sugiyono. (2022). Metode Penelitian Kuantitatif. Bandung: Alfabeta, Cv.

Penelitian yuridis normatif bertujuan untuk memahami, menginterpretasikan, dan menganalisis aturan hukum yang berlaku serta asas-asas hukum yang menjadi dasar penyelesaian masalah hukum yang diteliti. Pendekatan ini tidak melibatkan pengumpulan data lapangan secara langsung, melainkan menelaah bahan kepustakaan sebagai sumber utama untuk memperoleh pemahaman mendalam tentang aspek hukum yang menjadi fokus penelitian.

Jenis penelitian yuridis normatif ini sangat relevan digunakan dalam penelitian yang bertujuan untuk mengkaji akibat hukum dari suatu peristiwa atau tindakan hukum, seperti perbedaan nilai transaksi dalam akta jual beli tanah. Penelitian ini memanfaatkan kajian terhadap peraturan perundang-undangan dan doktrin hukum untuk memberikan gambaran yang jelas tentang ketentuan hukum yang berlaku dan penerapannya dalam konteks yang diteliti. Dengan demikian, penelitian ini berperan penting dalam memberikan dasar teoritis yang kuat serta solusi hukum yang tepat berdasarkan norma hukum yang ada.

2. Metode Pendekatan

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis normatif, yaitu pendekatan yang menitikberatkan pada analisis terhadap peraturan perundang-undangan dan norma hukum yang berlaku. Pendekatan ini dilakukan dengan cara menelaah dan mengkaji secara

mendalam isi peraturan, asas, prinsip, dan doktrin hukum yang relevan

dengan permasalahan yang diteliti³⁹. Pendekatan yuridis normatif memungkinkan peneliti memahami secara sistematis aturan hukum yang mengatur transaksi jual beli tanah dan peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam perbedaan nilai transaksi.

Pendekatan yuridis normatif juga memungkinkan peneliti untuk melakukan interpretasi terhadap norma hukum serta memberikan rekomendasi atau solusi atas permasalahan hukum yang ditemukan. Dalam penelitian ini, pendekatan tersebut digunakan untuk menelaah akibat hukum dari perbedaan nilai transaksi pada akta jual beli tanah dengan harga riil, serta hambatan dan solusi yang dapat ditempuh. Dengan demikian, metode ini sangat sesuai untuk penelitian yang bersifat kajian hukum kepustakaan dan analisis normatif terhadap peraturan yang berlaku.

3. Jenis Dan Sumber Data

Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder. Data sekunder berupa karya ilmiah seperti buku, jurnal, artikel, serta doktrin hukum yang membahas teori-teori hukum, prinsip-prinsip kepastian hukum, keadilan, dan perlindungan hukum. Data sekunder ini digunakan untuk memperkuat analisis serta memberikan perspektif teoritis yang mendalam⁴⁰. Pengambilan data dilakukan melalui studi kepustakaan untuk mengumpulkan dan menganalisis bahan-bahan hukum

yang relevan. Analisis data dilakukan secara deskriptif dengan menguraikan kajian pustaka secara sistematis.

³⁹ Ibid,

⁴⁰ Ibid,



4. Metode Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data dalam penelitian ini menggunakan teknik utama yaitu studi kepustakaan⁴¹.

Metode pengumpulan data dilakukan melalui studi kepustakaan atau studi dokumen. Studi kepustakaan ini meliputi pengumpulan dan kajian bahan hukum primer seperti peraturan Data yang terkumpul diolah dan disusun berdasarkan tema-tema utama yang berkaitan dengan akibat hukum perbedaan nilai transaksi pada akta jual beli tanah, hambatan yang dihadapi, serta solusi yang dapat diterapkan. Peneliti dapat memberikan gambaran yang utuh dan komprehensif mengenai permasalahan yang diteliti melalui penerapan pendekatan ini.

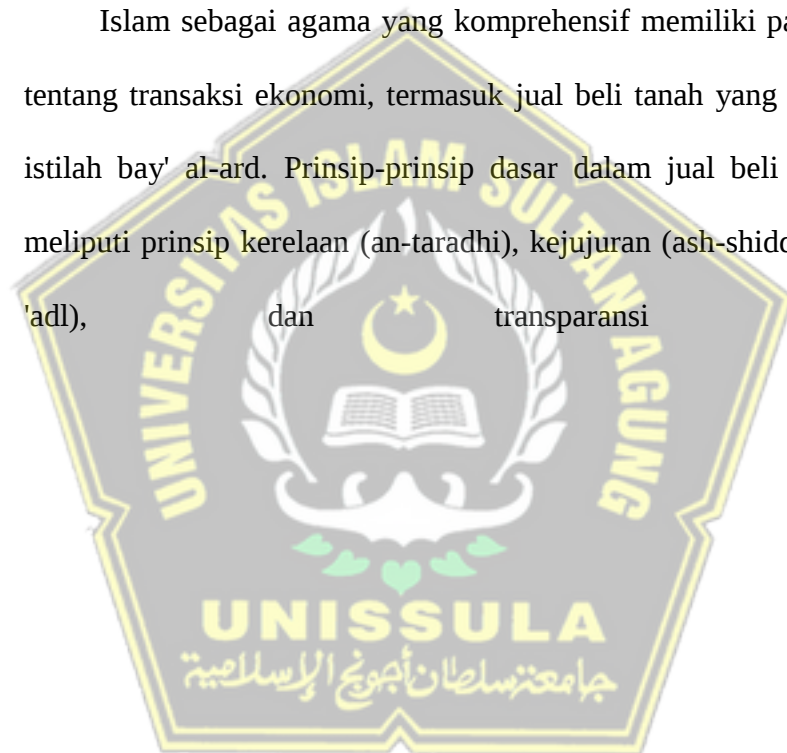
Dalam proses analisis, data sekunder dari studi kepustakaan dianalisis untuk mengkaji norma hukum dan teori yang relevan sebagai landasan dalam memberikan interpretasi dan kesimpulan. Pendekatan analisis deskriptif ini memungkinkan peneliti untuk menyajikan hasil penelitian secara jelas dan mudah dipahami, sekaligus memberikan dasar argumentasi yang kuat dalam menjawab rumusan masalah penelitian.

H. Pendekatan dalam Perspektif Islam

Perbedaan nilai transaksi antara akta jual beli tanah dengan harga riil merupakan fenomena yang sering terjadi dalam praktek jual beli properti di Indonesia. Hal ini menimbulkan permasalahan hukum yang kompleks, terutama ketika dikaitkan dengan prinsip-prinsip syariah Islam yang mengatur transaksi muamalah. Praktek manipulasi nilai transaksi dalam

akta jual beli tanah tidak hanya melanggar ketentuan peraturan perundang-undangan, tetapi juga bertentangan dengan nilai-nilai kejujuran dan keadilan yang diajarkan dalam Islam¹. Fenomena ini menciptakan ketidakseimbangan dalam sistem perpajakan dan dapat merugikan negara secara finansial. Dalam konteks hukum Islam, transparansi dan kejujuran dalam transaksi merupakan prinsip fundamental yang harus ditegakkan.

Islam sebagai agama yang komprehensif memiliki panduan lengkap tentang transaksi ekonomi, termasuk jual beli tanah yang dikenal dengan istilah bay' al-ard. Prinsip-prinsip dasar dalam jual beli menurut Islam meliputi prinsip kerelaan (an-taradhi), kejujuran (ash-shidq), keadilan (al-'adl), dan transparansi (al-wudhuh)



². Setiap transaksi harus dilakukan dengan itikad baik dan tidak boleh mengandung unsur penipuan, kebohongan, atau gharar yang berlebihan. Perbedaan nilai transaksi dalam akta jual beli dengan harga sebenarnya jelas melanggar prinsip kejujuran dan transparansi ini. Hal tersebut dapat dikategorikan sebagai bentuk tadhlis atau penipuan yang dilarang dalam hukum Islam.

Konsep akad dalam hukum Islam mensyaratkan adanya kejelasan objek, harga, dan kesepakatan yang saling menguntungkan bagi kedua belah pihak. Akad jual beli tanah harus memenuhi rukun dan syarat yang telah ditetapkan, yaitu adanya penjual dan pembeli yang cakap hukum, objek yang diperjualbelikan jelas dan halal, serta ijab qabul yang tegas. Ketika terjadi perbedaan antara nilai yang tercantum dalam akta dengan harga riil, maka terjadi pelanggaran terhadap prinsip kejelasan harga (wudhuh al-thaman)³. Islam mengajarkan bahwa setiap transaksi harus dilakukan dengan terang-terangan tanpa menyembunyikan informasi penting. Penyembunyian harga sebenarnya dapat menimbulkan madharat atau kerusakan bagi pihak-pihak yang terkait.

Dari perspektif fiqh muamalah, praktek pencantuman nilai transaksi yang berbeda dengan harga riil dapat dikategorikan sebagai bentuk hiyal

²Utomo, D.S. (2019). Asas Tunai dan Terang dalam Jual Beli Tanah: Perspektif Hukum Adat dan Hukum Islam. *Jurnal Hukum Adat dan Syariah*, 6(1), 123-140.

³ Ibrahim, A. (2020). Hiyal dalam Fiqh Muamalah: Analisis Hukum Islam terhadap Rekayasa Transaksi. *Jurnal Syariah dan Hukum*, 12(2), 156-173.

atau rekayasa hukum⁴. Hiyal dalam konteks ini merujuk pada upaya untuk menghindari kewajiban syariah atau hukum positif melalui cara-cara yang tampaknya legal namun substansinya melanggar prinsip keadilan. Ulama umumnya sepakat bahwa hiyal yang bertujuan untuk menghindari kewajiban atau merugikan pihak lain adalah terlarang. Dalam kasus perbedaan nilai transaksi, tujuan utamanya seringkali adalah untuk mengurangi beban pajak atau biaya administrasi, yang pada dasarnya merugikan negara dan masyarakat. Islam mengajarkan bahwa membayar hak negara atau penguasa adalah bagian dari kewajiban yang harus dipenuhi oleh setiap muslim.

Prinsip masalah dalam hukum Islam juga relevan dalam menganalisis permasalahan ini. Masalah mengacu pada tujuan syariah untuk mewujudkan kemaslahatan dan menghindari kemudharatan⁵. Praktek manipulasi nilai transaksi dalam akta jual beli tanah jelas menimbulkan madharat yang lebih besar dibandingkan manfaatnya. Kerugian yang ditimbulkan meliputi berkurangnya penerimaan negara dari sektor pajak, terciptanya ketidakadilan dalam sistem perpajakan, dan rusaknya kepercayaan publik terhadap institusi hukum. Dari sudut pandang masalah, praktek ini harus dihindari karena dampak negatifnya lebih dominan. Islam menekankan pentingnya menjaga keseimbangan

⁴ Kementerian Agraria dan Tata Ruang. (2022). Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 7 Tahun 2022 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan. Jakarta: Kementerian ATR/BPN. Halaman 89-103.

⁵ Hasan, M.A. (2021). Prinsip Transparansi dalam Transaksi Ekonomi Islam: Studi Kasus Jual Beli Properti. *Al-Mashalih: Jurnal Hukum Islam*, 9(1), 78-95.

antara kepentingan individu dan kepentingan umum.

Konsep amanah dalam Islam juga menjadi landasan penting dalam menganalisis peran PPAT sebagai pejabat yang berwenang membuat akta jual beli tanah. PPAT memiliki amanah untuk menciptakan akta yang benar dan sesuai dengan fakta yang sebenarnya. Ketika PPAT mengetahui adanya perbedaan antara nilai transaksi dalam akta dengan harga riil namun tetap membuatnya, maka telah terjadi pengkhianatan amanah⁶. Islam sangat menekankan pentingnya menjaga amanah dalam setiap aspek kehidupan, termasuk dalam menjalankan profesi dan jabatan. Pengkhianatan amanah tidak hanya berdampak pada kehidupan dunia tetapi juga akan dipertanggungjawabkan di akhirat. PPAT sebagai pejabat publik harus memastikan bahwa akta yang dibuatnya mencerminkan kebenaran dan keadilan.

Dampak hukum dari perbedaan nilai transaksi dalam perspektif Islam dapat dilihat dari beberapa aspek. Pertama, dari aspek keabsahan akad, transaksi tersebut dapat dianggap cacat karena mengandung unsur penipuan dan ketidakjujuran⁷. Kedua, dari aspek tanggung jawab moral, semua pihak yang terlibat dalam praktek ini menanggung dosa karena telah melakukan perbuatan yang bertentangan dengan ajaran Islam. Ketiga, dari aspek ganti rugi, pihak yang dirugikan berhak mendapat kompensasi atas kerugian yang dideritanya. Islam mengajarkan bahwa setiap perbuatan

⁶ Wibowo, A. (2021). Konsep Keadilan dalam Transaksi Ekonomi Islam: Implementasi dalam Jual Beli Properti. *Jurnal Studi Keislaman*, 15(2), 201-218.

⁷ Rasyid, A.M. (2022). Tadlis dalam Transaksi Jual Beli: Analisis Fiqh terhadap Praktek Penipuan dalam Bisnis Properti. *Jurnal Ekonomi dan Bisnis Islam*, 7(2), 145-162.

yang merugikan orang lain harus mendapat balasan yang setimpal. Prinsip qishas atau pembalasan yang adil berlaku tidak hanya dalam kasus pidana tetapi juga dalam transaksi ekonomi.

Solusi mengatasi permasalahan ini dalam perspektif Islam dapat dilakukan melalui pendekatan preventif dan kuratif. Pendekatan preventif meliputi edukasi tentang pentingnya kejujuran dalam transaksi, penguatan sistem pengawasan, dan peningkatan kesadaran moral melalui dakwah dan pendidikan agama⁸. Pendekatan kuratif dapat dilakukan melalui penegakan hukum yang tegas, pemberian sanksi yang memberi efek jera, dan kewajiban mengganti kerugian bagi pihak yang dirugikan. Islam mengajarkan bahwa pencegahan lebih baik daripada penyembuhan, sehingga upaya preventif harus menjadi prioritas utama⁹. Pendidikan moral dan agama sejak dini dapat membentuk karakter yang jujur dan bertanggung jawab dalam bermuamalah.

Peran ulama dan tokoh agama juga sangat penting dalam mensosialisasikan hukum Islam terkait transaksi jual beli tanah. Ulama dapat memberikan fatwa yang jelas tentang hukum praktek manipulasi nilai transaksi dan memberikan panduan yang sesuai dengan syariah¹⁰. Lembaga-lembaga keagamaan dapat mengadakan seminar, workshop, dan kegiatan edukasi lainnya untuk meningkatkan pemahaman masyarakat

⁸ Al-Ghazali, Abu Hamid. (2018). *Ihya Ulumuddin: Kitab Jual Beli dan Riba*. Terjemahan oleh Ahmad Sunarto. Jakarta: Pustaka Al-Kautsar. Halaman 234-256.

⁹ Sari, I.P. (2021). Perbedaan Nilai Transaksi dalam Akta Jual Beli Tanah: Dampak Hukum dan Solusi Syariah. *Jurnal Hukum Bisnis Syariah*, 5(1), 89-106.

¹⁰ Nasution, H. (2021). Implementasi Prinsip Maslahah dalam Transaksi Jual Beli Tanah di Indonesia. *Et-Tijarie: Journal of Islamic Business Law*, 8(1), 23-40.

tentang prinsip-prinsip muamalah yang benar¹¹. Media massa dan platform digital dapat dimanfaatkan untuk menyebarkan informasi tentang etika bisnis dalam Islam. Kerjasama antara lembaga keagamaan dengan pemerintah juga diperlukan untuk menciptakan sinergi dalam penegakan hukum dan moral. Dengan demikian, masyarakat akan lebih memahami dan menerapkan prinsip-prinsip Islam dalam transaksi ekonomi mereka.

Implementasi prinsip syariah dalam sistem hukum positif Indonesia dapat menjadi solusi jangka panjang untuk mengatasi permasalahan ini. Integrasi nilai-nilai Islam ke dalam peraturan perundang-undangan tentang jual beli tanah dapat memperkuat landasan moral dan hukum. Hal ini tidak berarti mengubah sistem hukum nasional menjadi sistem hukum Islam sepenuhnya, tetapi mengadopsi prinsip-prinsip universal Islam yang sejalan dengan tujuan hukum nasional. Prinsip kejujuran, keadilan, dan transparansi yang diajarkan Islam dapat memperkuat sistem hukum positif yang sudah ada¹². Pendekatan ini akan menciptakan harmonisasi antara hukum positif dan hukum Islam dalam mengatur transaksi jual beli tanah¹³. Dengan demikian, perbedaan nilai transaksi dalam akta jual beli tanah dapat diminimalisir atau bahkan dieliminasi.

Evaluasi terhadap praktek PPAT dalam membuat akta jual beli tanah juga perlu dilakukan dari perspektif Islam. PPAT tidak hanya bertanggung

¹¹ Rahman, F. (2020). Akad Jual Beli dalam Hukum Islam: Rukun, Syarat, dan Implementasinya. *Muamalat: Jurnal Kajian Hukum Ekonomi Syariah*, 12(1), 34-51

¹² Abdullah, M.A. (2019). Fiqh Muamalah Kontemporer: Analisis Transaksi Jual Beli dalam Perspektif Syariah. *Jurnal Hukum Ekonomi Syariah*, 6(2), 45-62.

¹³ Damayanti, D.A.A, dkk. (2020). Perjanjian Jual Beli Tanah Yang Tidak Dilakukan di Hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). *Lex Privatum*, 8(3), 112-125.

jawab secara hukum tetapi juga secara moral dan agama untuk memastikan kebenaran dan keadilan dalam setiap akta yang dibuatnya. Sistem sertifikasi dan pelatihan PPAT perlu memasukkan materi tentang etika profesi berdasarkan nilai-nilai agama dan moral¹⁴. Sanksi tidak hanya berupa sanksi administratif dan pidana tetapi juga sanksi moral yang dapat mempengaruhi reputasi dan karir PPAT yang bersangkutan. Pembentukan kode etik profesi yang mengintegrasikan nilai-nilai Islam dapat menjadi panduan dalam menjalankan tugas dan fungsi PPAT. Dengan demikian, PPAT akan lebih berhati-hati dan bertanggung jawab dalam membuat akta jual beli tanah.

Prospek ke depan menunjukkan bahwa pendekatan Islam dalam mengatasi permasalahan perbedaan nilai transaksi pada akta jual beli tanah memiliki potensi yang besar untuk diimplementasikan. Mayoritas penduduk Indonesia adalah muslim, sehingga nilai-nilai Islam memiliki daya terima yang tinggi di masyarakat. Gerakan ekonomi syariah yang semakin berkembang di Indonesia juga dapat menjadi momentum untuk menerapkan prinsip-prinsip Islam dalam transaksi properti¹⁵. Dukungan dari pemerintah, lembaga keagamaan, dan masyarakat sipil diperlukan untuk mewujudkan implementasi ini. Penelitian dan pengembangan lebih lanjut tentang integrasi hukum Islam dan hukum positif dalam bidang properti juga perlu terus dilakukan. Dengan komitmen yang kuat dari

¹⁴ Yusuf, M. (2022). Integrasi Hukum Islam dan Hukum Positif dalam Pengaturan Jual Beli Tanah di Indonesia. *Jurnal Hukum dan Syariah*, 8(1), 167-184.

¹⁵ Suryani, L. (2020). Efektifitas Validasi Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan terhadap Ketidaksesuaian Nilai Objek Pajak dalam Akta Jual Beli dengan Harga Sebenarnya. *Jurnal Pajak dan Keuangan Negara*, 3(2), 234-251.

semua pihak, visi menciptakan sistem jual beli tanah yang jujur, adil, dan transparan berdasarkan nilai-nilai Islam dapat terwujud¹⁶.

I. Sistematika Penulisan

BAB I. PENDAHULUAN

Bab ini memuat latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan dan manfaat penelitian, kerangka konseptual dan teori, metode penelitian, serta gambaran umum sistematika penulisan.

BAB II. KAJIAN PUSTAKA

Berisi tinjauan teori dan literatur yang relevan dengan variabel penelitian serta pendekatan yang digunakan, termasuk perspektif hukum dan aspek terkait lainnya.

BAB III. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Memaparkan hasil penelitian dan analisis berdasarkan rumusan masalah, mengaitkan data lapangan dengan teori yang telah dikaji untuk menghasilkan pembahasan yang komprehensif.

BAB IV. PENUTUP

Berisi kesimpulan dari hasil penelitian dan pembahasan, serta saran yang diberikan sebagai rekomendasi berdasarkan temuan penelitian.

¹⁶ Mahmud, S. (2019). Konsep Amanah dalam Profesi Pejabat Pembuat Akta Tanah: Perspektif Hukum Islam. *Jurnal Hukum Kenotariatan Indonesia*, 4(1), 67-84.

J. Jadwal Penelitian

NO	Kegiatan	Juni 2025	Juli 2025	Agustus 2025
1	Pengajuan Usulan Penelitian			
2	Bimbingan Proposal			
3	Ujian Proposal			
4	Revisi Proposal			
5	Pengumpulan Data dan Studi Pustaka			
6	Penulisan Draft Tesis			
7	Bimbingan dan Revisi Draft			
8	Ujian Tesis			
9	Perbaikan Akhir Tesis			
10	Penggandaan dan Penyerahan Tesis			

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Konsep Dasar Akta Jual Beli Tanah (AJB)

1. Pengertian dan Fungsi AJB

Akta Jual Beli Tanah (AJB) merupakan akta otentik yang dibuat oleh atau di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai bukti sah terjadinya peralihan hak atas tanah dari penjual kepada pembeli.⁵⁶

Menurut Pasal 1 angka 7 Undang-Undang No. 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris, akta otentik adalah akta yang dibuat oleh atau di hadapan pejabat yang berwenang untuk itu, dalam bentuk yang ditentukan undang-undang, sebagai bukti yang mengikat mengenai perbuatan hukum antara para pihak. Dalam konteks pertanahan, Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas PP No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT menegaskan bahwa PPAT berwenang membuat akta pemindahan hak atas tanah, termasuk AJB, yang memiliki kekuatan hukum sebagai alat bukti yang sempurna di pengadilan.

Secara fungsional, AJB memiliki peran sentral dalam transaksi pertanahan karena berfungsi sebagai:

- a. Alat Bukti Otentik – AJB memiliki kekuatan pembuktian yang mengikat (Pasal 1868 KUHPdata) dan dapat dijadikan dasar pendaftaran peralihan hak di Kantor Pertanahan.

⁵⁶Maharani, I. A. D., Puspadma, I. N. A., & Astiti, N. G. K. S., 2023, “Keabsahan Jual Beli Hak atas Tanah yang Dilakukan tanpa Akta PPAT Ditinjau dari Perspektif Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah”, *Jurnal Konstruksi Hukum*, vol. 4(3), hal. 261-267 <https://ejournal.warmadewa.ac.id/index.php/jukonhum/article/view/8036> diakses pada 5 Agustus 2025, pukul 14.20.

- b. Dasar Penghitungan Pajak – Nilai transaksi dalam AJB menjadi acuan penghitungan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dan Pajak Penghasilan (PPh).
- c. Kepastian Hukum – AJB menjamin kepastian hak bagi pembeli dan melindungi para pihak dari sengketa di kemudian hari.⁵⁷

Namun, dalam praktik, sering terjadi ketidaksesuaian antara nilai transaksi yang tercantum dalam AJB dengan harga riil di lapangan. Hal ini menimbulkan persoalan hukum, terutama terkait keabsahan akta dan tanggung jawab PPAT sebagai pejabat yang berwenang.

2. Syarat dan Prosedur Pembuatan AJB

Pembuatan Akta Jual Beli (AJB) tanah harus memenuhi persyaratan formil dan materiil yang diatur dalam Peraturan Pemerintah (PP) No. 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas PP No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Persyaratan formil meliputi keharusan pembuatan akta di hadapan PPAT, kecuali dalam kondisi tertentu yang diatur oleh undang-undang (Pasal 3 PP No. 24/2016). Selain itu, akta harus ditandatangani oleh para pihak yang bertransaksi dan disaksikan oleh minimal dua orang saksi.⁵⁸ Dokumen pendukung seperti sertifikat hak atas tanah, identitas

⁵⁷ Arifin, B. W., Sailallah, S., & Widyanti, A. N., 2023, “Kewenangan Bertindak Dalam Perjanjian Jual Beli Hak Atas Tanah Yang Dibeli Dari Harta Bersama Dalam Perkawinan Yang Masih Terikat Harta Bawaan di Hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah”, *Jurnal Multidisiplin Indonesia*, vol. 2(9), hal. 2835-2858 <https://jmi.rivierapublishing.id/index.php/rp/article/view/557> diakses pada 5 Agustus 2025, pukul 14.59.

⁵⁸ Laksana, A. A. N. M. W., & Mahadewi, K. J., 2023, “Legitimasi Hukum yang Tak Terbantahkan: Kekuatan Pembuktian Akta Dibawah Tangan yang Telah Disahkan oleh Notaris”. *Jurnal Kewarganegaraan*, vol. 7(1), hal. 466-471. <https://journal.upy.ac.id/index.php/pkn/article/view/4817> diakses pada 5 Agustus 2025, pukul

para pihak, dan bukti pembayaran pajak juga wajib dilampirkan untuk memastikan keabsahan transaksi (Pasal 5 PP No. 24/2016).

Sementara itu, persyaratan materiil mencakup kebenaran substansial dari isi akta, termasuk kesesuaian antara nilai transaksi yang tercantum dengan harga riil yang disepakati para pihak.⁵⁹ PPAT wajib memastikan bahwa akta yang dibuatnya tidak mengandung cacat kehendak (misrepresentation) atau unsur penipuan (Pasal 8 PP No. 24/2016). Dalam praktik, PPAT harus melakukan verifikasi terhadap dokumen-dokumen yang diajukan, seperti sertifikat tanah, surat keterangan bebas sengketa, dan bukti pembayaran pajak, untuk memastikan bahwa transaksi dilakukan secara sah dan sesuai dengan ketentuan hukum.⁶⁰

Peran PPAT dalam proses pembuatan AJB tidak hanya terbatas sebagai pencatat transaksi, tetapi juga sebagai penjamin kepastian hukum. Menurut Pasal 15 PP No. 24/2016, PPAT bertanggung jawab untuk memastikan bahwa akta yang dibuatnya memenuhi asas kebenaran materiil dan formal. PPAT juga berkewajiban memberikan penjelasan kepada para pihak mengenai hak dan kewajiban mereka dalam transaksi jual beli tanah. Namun, dalam praktiknya, PPAT seringkali menghadapi tantangan ketika para pihak meminta untuk

15.00.

⁵⁹ Darwin, M., Hamid, A., & Samosir, T., 2025, "Penerapan Prinsip Kehati-Hatian dalam Pembuatan Akta Jual Beli oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Berdasarkan Fakta Materiil: (Studi Kasus Putusan Nomor: 248/Pid. B/2022/PN Jkt Brt)" *Jurnal Hukum Lex Generalis*, hal. 6.

⁶⁰ Aurelia, N. H., Sari, K., & Rion, A., 2025, "Pemecahan Sertifikat (Splitzing) Tanah Kavling di Kantor Notaris & PPAT. ALADALAH", *Jurnal Politik, Sosial, Hukum dan Humaniora*, vol. 3(1), hal. 57-78.

mencantumkan nilai transaksi yang lebih rendah dari harga riil guna mengurangi beban pajak. Hal ini menimbulkan dilema antara memenuhi permintaan para pihak dan mematuhi kewajiban hukum untuk mencantumkan nilai yang sesuai dengan fakta.

B. Nilai Transaksi dalam AJB dan Harga Riil

1. Definisi Nilai Transaksi dan Harga Riil

Nilai transaksi dalam Akta Jual Beli (AJB) tanah merujuk pada harga yang tercantum secara resmi dalam dokumen tersebut sebagai dasar peralihan hak.⁶¹ Nilai ini digunakan untuk menghitung pajak seperti Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dan Pajak Penghasilan (PPh). Namun, dalam praktiknya, sering kali terdapat perbedaan antara nilai yang tercantum dalam AJB dengan harga riil, yaitu harga sebenarnya yang disepakati oleh penjual dan pembeli di luar dokumen resmi. Perbedaan ini dapat terjadi karena berbagai alasan, termasuk upaya mengurangi beban pajak atau ketidaksesuaian informasi antara para pihak dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Harga riil tanah ditentukan oleh berbagai faktor, antara lain:

- a. Lokasi tanah – Nilai tanah di pusat kota atau daerah strategis cenderung lebih tinggi dibandingkan di daerah terpencil.
- b. Kondisi fisik tanah – Luas, bentuk, topografi, serta kelayakan bangunan memengaruhi harga pasar.
- c. Permintaan pasar – Tingginya minat pembeli di suatu wilayah

⁶¹ Rumadanu, F., & Djajaputra, G. 2025. “Kepastian Hukum Kedudukan Akta Jual Beli (AJB) Sebagai Dasar Gugatan”, *Journal of Multidisciplinary Research and Development*, vol. 7(2), hal. 720-728.

dapat mendorong kenaikan harga.

- d. Kebijakan pemerintah – Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) yang ditetapkan pemerintah sering dijadikan acuan, meskipun tidak selalu mencerminkan harga riil.⁶²

Perbedaan antara nilai transaksi dalam AJB dan harga riil dapat menimbulkan masalah hukum, terutama jika terdapat indikasi manipulasi pajak atau ketidakjujuran dalam transaksi.⁶³ PPAT sebagai pejabat berwenang memiliki peran krusial dalam memastikan bahwa nilai yang tercantum dalam akta mendekati harga wajar di pasar, meskipun pada praktiknya, keterbatasan verifikasi sering menjadi kendala. Studi menunjukkan bahwa ketidaksesuaian ini tidak hanya merugikan negara dari segi penerimaan pajak, tetapi juga berpotensi memicu sengketa di kemudian hari jika salah satu pihak merasa dirugikan.⁶⁴

2. Penyebab Perbedaan Nilai Transaksi

Salah satu penyebab utama perbedaan nilai transaksi dalam AJB adalah motivasi penghindaran pajak, khususnya BPHTB dan PPh. Para pihak sering sengaja menurunkan nilai transaksi yang tercantum dalam AJB untuk mengurangi beban pajak yang harus dibayarkan. Misalnya,

⁶² Karang, E. S., Wijaya, A. P., & Ammarohman, F. J. 2023, “Analisis Perubahan dan Prediksi Harga Nilai Tanah di Kelurahan Kedungpane, Kecamatan Mijen, Kota Semarang. *Jurnal Geodesi Undip*”, vol. 12(1), hal. 40-50.

⁶³ Amalina, C. N., Harianto, A., & Soetijono, I. R., 2023, “Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Terhadap Perbedaan Harga Transaksi Dalam Akta Jual Beli Harga Sebenarnya”, *Innovative: Journal Of Social Science Research*, vol. 3(2), hal. 4283-4292.

⁶⁴ Aulia, I., & Machdar, N. M. 2023, “Upaya hukum dalam penyelesaian sengketa pajak pada pengadilan pajak: Suatu perspektif keadilan”, *SINOMIKA Journal: Publikasi Ilmiah Bidang Ekonomi Dan Akuntansi*, vol. 2(3), hal. 603-620.

jika harga riil tanah adalah Rp1 miliar, nilai dalam AJB mungkin hanya dicatat Rp500 juta agar kewajiban BPHTB menjadi lebih rendah. Praktik ini melanggar prinsip keadilan pajak dan berpotensi dikenai sanksi administrasi maupun pidana berdasarkan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2007 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan (KUP). Studi empiris menyatakan bahwa modus semacam ini sering terjadi karena rendahnya pengawasan dan longgarnya sanksi, sehingga para pihak merasa lebih aman untuk melakukan rekayasa nilai transaksi.⁶⁵

Selain penghindaran pajak, perbedaan nilai transaksi juga dapat terjadi akibat ketidaktahuan atau kelalaian para pihak dan PPAT. Beberapa penjual dan pembeli mungkin tidak memahami pentingnya mencantumkan harga riil dalam AJB, atau mereka menganggap hal ini sebagai kebiasaan yang lazim dalam transaksi tanah. Di sisi lain, PPAT sebagai pejabat berwenang terkadang tidak melakukan verifikasi mendalam terhadap kebenaran nilai transaksi yang disampaikan para pihak. PPAT mungkin hanya mengandalkan dokumen yang diberikan tanpa mengecek kesesuaiannya dengan kondisi pasar atau Nilai Jual Objek Pajak (NJOP). Kelalaian ini dapat berujung pada pembuatan akta yang cacat hukum, sehingga berpotensi dibatalkan oleh pengadilan.⁶⁶

⁶⁵ Aryadika, G. O., Asnawi, E., & Basri, H. H., 2025, "Penerapan Hukum Terhadap Kekerasan Anak di Kalangan Pelajar Menurut Undang-Undang Nomor 35 Tahun 2014 Tentang Perlindungan Anak Dari Kekerasan di Kota Pekanbaru", *Science: Indonesian Journal of Science*, vol. 2(2), hal. 239-246.

⁶⁶ Novena, E., Martanti, Y., & Maryano, M. 2025, "Pelanggaran Prinsip Kehati-Hatian Notaris yang Mengakibatkan Pembatalan Akta Autentik oleh Pengadilan Negeri", *Jurnal Sains*,

Lebih lanjut, jika PPAT terbukti sengaja membiarkan atau memfasilitasi pencatatan nilai yang tidak sesuai, ia dapat dikenai sanksi administratif, perdata, bahkan pidana berdasarkan Pasal 55 dan 56 KUHP tentang turut serta dalam tindak pidana.

C. Peran dan Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

1. Kewenangan PPAT dalam Pembuatan AJB

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) merupakan pejabat umum yang diberi kewenangan oleh negara untuk membuat akta otentik terkait peralihan hak atas tanah, termasuk Akta Jual Beli (AJB).⁶⁷ Kewenangan ini diatur dalam Undang-Undang No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris dan PPAT, khususnya Pasal 1 angka 7 yang mendefinisikan PPAT sebagai pejabat yang berwenang membuat akta-akta tertentu dalam rangka pendaftaran tanah. Lebih lanjut, Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas PP No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT mempertegas tugas PPAT dalam memastikan keabsahan dokumen pertanahan, termasuk verifikasi kesesuaian data antara dokumen yang diajukan dengan fakta lapangan.

Selain itu, PPAT memiliki kewajiban verifikasi terhadap dokumen-dokumen pendukung, seperti sertifikat hak atas tanah, identitas para pihak, dan bukti pembayaran. Menurut Pasal 6 PP No. 24 Tahun 2016, PPAT wajib memeriksa kebenaran isi dokumen dan

Ekonomi, Manajemen, Akuntansi dan Hukum, vol. 2(1), hal. 21-28.

⁶⁷ Dantes, K. F., & Hadi, I. G. A. 2021, "Kekuatan Hukum Akta Jual Beli yang Dibuat Oleh Camat dalam Kedudukannya Sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) Ditinjau dari Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Peraturan Jabatan PPAT", *Jurnal Pendidikan Kewarganegaraan Undiksha*, vol. 9(3), hal. 905-916.

memastikan bahwa para pihak memahami serta menyetujui isi akta sebelum penandatanganan. Hal ini mencakup pemeriksaan terhadap nilai transaksi yang dicantumkan dalam AJB, meskipun dalam praktiknya PPAT sering mengandalkan keterangan para pihak tanpa verifikasi mendalam terhadap harga riil (Al Aufia, 2024). Kewajiban ini bertujuan untuk mencegah cacat hukum pada akta, seperti ketidaksesuaian antara nilai yang tercatat dengan kesepakatan riil, yang dapat berimplikasi pada sengketa di kemudian hari.⁶⁸

Namun, dalam pelaksanaannya, PPAT sering menghadapi tantangan verifikasi karena keterbatasan kewenangan untuk memaksa para pihak mengungkapkan harga sebenarnya. Sebagaimana diungkapkan penelitian terdahulu, PPAT berperan sebagai pencatat akta (notarius) dan tidak memiliki alat verifikasi independen seperti lembaga penilai properti.⁶⁹ Kondisi ini menimbulkan dilema, di mana PPAT diharuskan menjamin kebenaran materiil akta, tetapi di sisi lain tidak memiliki kewenangan penuh untuk memastikan keakuratan nilai transaksi yang diberikan secara sukarela oleh para pihak.

D. Peran dan Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

1. Tanggung Jawab Hukum PPAT

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) memiliki tanggung jawab

⁶⁸ Agustin, E., & Harahap, I. 2025, "Akibat Hukum Pembatalan Akta Jual Beli Tanah Melalui Putusan Pengadilan Negeri Terhadap Kepemilikan Hak Atas Tanah", *Collegium Studiosum Journal*, vol. 8(1), hal. 148-160.

⁶⁹ Putri, D., & Silviana, A. 2025, "Kewenangan dan Tanggung Jawab PPAT dalam Proses Pembebasan Tanah untuk Kepentingan Umum", *Legal Standing: Jurnal Ilmu Hukum*, vol. 9(3), hal. 588-598.

hukum yang bersifat multidimensi, meliputi tanggung jawab administratif, perdata, dan pidana.⁷⁰ Secara administratif, PPAT wajib memastikan bahwa Akta Jual Beli (AJB) yang dibuatnya memenuhi ketentuan formal dan material sesuai Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 2016 tentang Jabatan PPAT. Jika terbukti lalai dalam melakukan verifikasi kebenaran data—termasuk nilai transaksi—PPAT dapat dikenai sanksi oleh Majelis Pengawas PPAT, mulai dari teguran, pembekuan izin sementara, hingga pencabutan izin praktik (Pasal 39 PP No. 24/2016). Selain itu, kelalaian tersebut dapat berimplikasi pada tanggung jawab perdata apabila menyebabkan kerugian bagi salah satu pihak, seperti pembatalan akta atau gugatan ganti rugi berdasarkan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) tentang perbuatan melawan hukum.

Dalam konteks tanggung jawab pidana, PPAT dapat dijerat Pasal 55 dan 56 KUHP tentang turut serta (medeplegen) atau membantu (medeplichtigheid) dalam tindak pidana jika terbukti sengaja mencantumkan nilai transaksi palsu untuk menguntungkan pihak tertentu atau menghindari pajak. Misalnya, jika perbedaan nilai transaksi dilakukan untuk mengurangi Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), PPAT dapat dianggap membantu tindak pidana perpajakan sesuai Undang-Undang No. 28 Tahun 2007 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan (KUP). Sanksi pidana bagi

⁷⁰ Finalo, A. P., Fendri, A., & Andora, H., 2023, “Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Pendaftaran Hak Tanggungan Secara Elektronik Di Kota Padang”, *Unes Journal of Swara Justisia*, vol. 7(2), hal. 585-599.

PPAT yang terbukti bersalah meliputi denda hingga pidana penjara, tergantung tingkat kesengajaan dan kerugian yang ditimbulkan. Putusan Mahkamah Agung No. 3537 K/Pdt/2018 menegaskan bahwa PPAT tidak dapat sepenuhnya berlandung pada alasan "hanya mencatat keterangan para pihak" jika terdapat indikasi kuat bahwa ia mengetahui atau seharusnya mengetahui ketidaksesuaian nilai transaksi.

Selain sanksi hukum, PPAT juga menghadapi risiko reputasi dan sanksi profesi dari organisasi profesi seperti Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah Indonesia (IPPATI).⁷¹ Pelanggaran kode etik—seperti menerima suap atau sengaja mengabaikan prosedur verifikasi—dapat mengakibatkan pemberhentian tidak hormat dari keanggotaan IPPATI, yang pada gilirannya memengaruhi kelangsungan kariernya.

E. Akibat Hukum Perbedaan Nilai Transaksi

1. Akibat Hukum Perdata

Perbedaan nilai transaksi pada Akta Jual Beli (AJB) tanah dengan harga riil dapat menimbulkan berbagai konsekuensi hukum di bidang perdata. Salah satu akibat utama adalah pembatalan akta oleh pengadilan apabila terbukti terdapat ketidaksesuaian antara nilai yang tercantum dalam dokumen dengan kesepakatan riil para pihak.⁷² Hal ini sejalan dengan Putusan Mahkamah Agung No. 3537 K/Pdt/2018, yang

⁷¹ Al-Asyari, S. V. U., & Yunanto, Y., 2025, “ Analisis Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Perspektif Kepastian Hukum di Indonesia”, *Legal Standing: Jurnal Ilmu Hukum*, vol. 9(1), hal. 186-203.

⁷² Munib, A., Suratman, S., & Isnaeni, D., 2024, “Tanggung Jawab Notaris Terhadap Pembatalan Akta Atas Terjadinya Tindakan Pemalsuan Oleh Notaris”, *Jurnal USM Law Review*, vol. 7(3), hal. 1241-1259.

menyatakan bahwa akta yang tidak mencerminkan kebenaran materiil dapat dibatalkan karena dianggap mengandung cacat kehendak (wilsgebreken). Pembatalan akta ini berimplikasi pada batalnya peralihan hak atas tanah, sehingga status kepemilikan kembali ke keadaan semula sebelum transaksi dilakukan. Selain itu, pihak yang dirugikan—baik penjual maupun pembeli—dapat mengajukan gugatan ganti rugi berdasarkan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) tentang perbuatan melawan hukum (onrechtmatige daad). Gugatan ini dapat diajukan jika salah satu pihak sengaja menyembunyikan nilai transaksi sebenarnya untuk memperoleh keuntungan sepihak atau menghindari kewajiban hukum, seperti pajak.

Lebih lanjut, ketidaksesuaian nilai transaksi juga dapat menjadi dasar bagi pihak ketiga (misalnya, ahli waris atau kreditor) untuk menggugat keabsahan akta jual beli. Misalnya, jika harga yang tercantum dalam AJB jauh di bawah harga pasar, ahli waris penjual dapat mengajukan pembatalan dengan alasan adanya penipuan atau penyalahgunaan keadaan (misbruik van omstandigheden). Dalam praktik, pengadilan sering mempertimbangkan bukti tambahan seperti surat perjanjian di bawah tangan, bukti transfer bank, atau kesaksian untuk menentukan apakah benar terjadi manipulasi nilai.⁷³ Dengan demikian, perbedaan nilai transaksi tidak hanya berpotensi merugikan para pihak yang terlibat langsung, tetapi juga menciptakan

⁷³ Prayuti, Y., Gunawan, G., Anggraeni, H. Y., Herlina, E., Rasmiaty, M., Kurniasih, I., ... & Sugiarto, R. D., 2024, "Menjawab kompleksitas hukum di tengah masyarakat waris, perlindungan konsumen, dan perjanjian" Penerbit Widina.

ketidakpastian hukum dalam kepemilikan tanah.

2. Akibat Hukum Pidana

Perbedaan nilai transaksi pada Akta Jual Beli (AJB) tanah dengan harga riil dapat mengakibatkan konsekuensi hukum pidana, baik berdasarkan hukum perpajakan maupun hukum pidana umum. Dalam perspektif hukum perpajakan, tindakan sengaja mencantumkan nilai yang lebih rendah dari harga sebenarnya untuk mengurangi kewajiban pajak dapat dikualifikasikan sebagai tindak pidana perpajakan sesuai Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2007 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan (KUP). Pasal 39 ayat (1) UU KUP menyatakan bahwa setiap orang yang dengan sengaja tidak menyampaikan Surat Pemberitahuan (SPT) atau menyampaikan SPT dengan keterangan yang tidak benar sehingga menimbulkan kerugian pada pendapatan negara, dapat dipidana dengan penjara paling lama 6 (enam) tahun dan denda paling tinggi 4 (empat) kali jumlah pajak yang terutang. Selain itu, Pasal 39A UU KUP mengatur sanksi pidana bagi pihak yang menyalahgunakan dokumen atau memberikan data palsu untuk mengurangi kewajiban pajak, termasuk dalam konteks pelaporan nilai transaksi tanah.

Di luar ranah perpajakan, perbedaan nilai transaksi juga dapat dikategorikan sebagai pemalsuan akta otentik berdasarkan Pasal 266 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP). Pasal ini mengancam pidana penjara maksimal 6 (enam) tahun bagi siapa pun yang dengan

sengaja memasukkan keterangan palsu ke dalam akta otentik mengenai hal yang kebenarannya harus dinyatakan dalam akta tersebut. Dalam konteks AJB, PPAT sebagai pejabat umum berwenang membuat akta otentik, sehingga jika terbukti mengetahui atau turut serta dalam pencantuman nilai tidak benar, dapat dijerat dengan pasal ini. Putusan Mahkamah Agung No. 3537 K/Pdt/2018 menegaskan bahwa akta yang tidak mencerminkan kebenaran materiil dapat dibatalkan dan pelaku (termasuk PPAT jika lalai) dapat dikenai sanksi pidana.

Lebih lanjut, keterlibatan para pihak (penjual/pembeli) dalam rekayasa nilai transaksi dapat dipidana sebagai turut serta (medeplegen) atau pembantuan (medeplichtigheid) sesuai Pasal 55 dan 56 KUHP. Misalnya, jika penjual dan pembeli bersepakat melaporkan nilai lebih rendah kepada PPAT dengan maksud menghindari pajak, mereka dapat dianggap sebagai pelaku bersama dalam tindak pidana. Sementara itu, PPAT yang tidak melakukan verifikasi memadai dapat dianggap lalai menjalankan kewajiban jabatan, meskipun unsur kesengajaan harus dibuktikan secara konkret.⁷⁴ Dalam praktik, penegakan hukum pidana terhadap kasus perbedaan nilai transaksi masih terbatas, sebagaimana diakui oleh Bapenda dalam penelitian ini, namun potensi risiko hukum tetap ada terutama jika kerugian negara bersifat material dan disertai bukti kuat adanya itikad buruk.

⁷⁴ Mahandry, P. M. M., Judge, Z., Subiyanto, A. E., Widarto, J., & Elawati, T., 2025, "Implikasi Hukum Akibat Kelalaian dalam Pembuatan Akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Tanpa Dihadiri Notaris (Studi Kasus Putusan Majelis Pengawas Wilayah Notaris Nomor: 05/PTS/MPWN/Prov. Jawa Barat/II/2025)", *Almufi Jurnal Sosial dan Humaniora*, vol. 2(2), hal. 157-169.

3. Akibat Hukum Administrasi

Perbedaan nilai transaksi pada Akta Jual Beli (AJB) tanah dengan harga riil tidak hanya menimbulkan konsekuensi perdata dan pidana, tetapi juga berimplikasi pada sanksi administratif yang diberikan oleh instansi terkait, seperti Badan Pendapatan Daerah (Bapenda) dan Badan Pertanahan Nasional (BPN). Menurut Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, Bapenda berwenang mengenakan sanksi administratif berupa denda atau koreksi pajak apabila ditemukan ketidaksesuaian antara nilai transaksi yang dilaporkan dengan harga pasar yang sebenarnya. Sanksi ini bertujuan untuk memulihkan kerugian negara akibat potensi penerimaan pajak yang tidak dibayarkan secara penuh, khususnya Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dan Pajak Penghasilan (PPh).⁷⁵ Selain itu, PPAT sebagai pejabat yang berwenang membuat akta juga dapat dikenai sanksi administratif oleh Majelis Pengawas PPAT, mulai dari teguran tertulis hingga pencabutan izin praktik, jika terbukti lalai dalam memverifikasi kebenaran data transaksi (Peraturan Kepala BPN Nomor 1 Tahun 2021 tentang Pengawasan PPAT).

Selain denda, instansi seperti BPN berwenang melakukan koreksi data pertanahan jika ditemukan ketidakakuratan dalam dokumen pendaftaran hak atas tanah. Koreksi ini dapat berupa revisi

⁷⁵ Maulina, M., Yushi, Q. M. P., Saputra, G. S., & Hairy, G. R., 2024, "Analisis Kebijakan Insentif Bea Peralihan Hak Atas Tanah dan Bangunan serta Pajak Penghasilan Terhadap Pembayaran Pajak Peralihan Hak Atas Tanah" *Qawanin Jurnal Ilmu Hukum*, vol. 5(1), hal. 18-31.

Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) atau pembatalan sementara proses pendaftaran peralihan hak hingga ketidaksesuaian tersebut diselesaikan. Dalam praktiknya, Bapenda sering kali membandingkan nilai transaksi yang tercantum dalam AJB dengan NJOP dan hasil pemeriksaan lapangan untuk menentukan kewajarannya. Jika nilai transaksi jauh di bawah NJOP tanpa alasan yang objektif (misalnya, kondisi tanah yang buruk atau lokasi tidak strategis), Bapenda dapat menetapkan nilai transaksi berdasarkan NJOP atau harga pasar setempat untuk menghitung ulang pajak terutang. Mekanisme ini menunjukkan bagaimana hukum administrasi berfungsi sebagai instrumen korektif untuk memastikan kepatuhan terhadap ketentuan perpajakan dan pertanahan, sekaligus melindungi kepentingan publik.⁷⁶

Implikasi lebih luas dari sanksi administratif ini adalah terganggunya kepastian hukum dalam pendaftaran hak atas tanah. Data pertanahan yang tidak akurat dapat memicu sengketa di kemudian hari, terutama jika pembeli atau pihak ketiga (seperti bank) mengandalkan informasi yang tercatat dalam sertifikat.⁷⁷ Oleh karena itu, PPAT sebagai pihak yang bertanggung jawab atas keabsahan akta harus memastikan bahwa nilai transaksi yang dicantumkan telah melalui proses verifikasi yang memadai, termasuk meminta bukti pembayaran atau dokumen pendukung lainnya.

⁷⁶ Wibowo, A. 2025, Hukum administrasi negara. *Penerbit Yayasan Prima Agus Teknik*.

⁷⁷ Winda, S., Indriastuti, D., Kusumawardhana, A., Dwisaputro, E., Ferdinand, J., Kholil, I., ... & Ariawan, K. Laporan Kajian Potensi Korupsi Pada Layanan Penerbitan Sertifikat Pertanahan di Kementerian ATR/BPN.

F. Teori – Teori Hukum yang Relevan

1. Teori Perlindungan Hukum

Teori perlindungan hukum menekankan bahwa fungsi utama hukum adalah memberikan jaminan perlindungan terhadap hak dan kepentingan semua pihak, termasuk negara dan individu yang terlibat dalam transaksi.⁷⁸ Dalam konteks perbedaan nilai transaksi pada Akta Jual Beli (AJB) tanah, teori ini relevan untuk menganalisis dua aspek utama: perlindungan kepentingan fiskal negara dan kepastian hak para pihak.

Pertama, dari perspektif kepentingan negara, perlindungan hukum diwujudkan melalui pengaturan pajak seperti Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dan Pajak Penghasilan (PPh). Negara berhak menerima pendapatan pajak yang sesuai dengan nilai riil transaksi untuk mendanai pembangunan.⁷⁹ Ketika terjadi manipulasi nilai dalam AJB, negara dirugikan karena potensi penerimaan pajak berkurang. Hal ini bertentangan dengan prinsip keadilan distributif, di mana semua wajib pajak harus berkontribusi secara proporsional. Perlindungan hukum bagi negara dalam hal ini diatur dalam Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2007 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan (KUP), yang memberikan sanksi administratif maupun

⁷⁸ Siregar, S. P., 2024, “Kepastian Hukum Perlindungan Konsumen Sesuai Dengan Ketentuan Undang-Undang Perlindungan Konsumen”, *Journal of Law, Administration, and Social Science*, vol. 4(2), hal. 228-233.

⁷⁹ Putri, A. K., & Taun, T., 2023, “Peranan Hukum Pajak Dalam Pembangunan Ekonomi Nasional Guna Mencapai Tujuan Negara. *Jurnal Ilmiah Wahana Pendidikan*”, vol. 9(1), hal. 198-209.

pidana bagi pelaku penghindaran pajak.

Kedua, dari sisi kepentingan para pihak, perlindungan hukum menjamin kepastian hak atas tanah dan menghindari sengketa di kemudian hari. Akta yang tidak mencerminkan harga riil dapat menimbulkan masalah hukum, seperti pembatalan akta oleh pengadilan atau tuntutan ganti rugi. Teori ini sejalan dengan studi terdahulu yang menyatakan bahwa hukum harus berfungsi sebagai alat untuk melindungi masyarakat dari ketidakpastian dan ketidakadilan.⁸⁰ Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai pejabat berwenang memiliki tanggung jawab untuk memastikan kebenaran materiil akta, termasuk nilai transaksi, guna melindungi hak para pihak dan mencegah praktik penipuan.

2. Teori Keadilan

Teori keadilan menjadi landasan penting dalam menganalisis perbedaan nilai transaksi pada Akta Jual Beli (AJB) tanah, terutama terkait distribusi kewajiban pajak dan prosedur pembuatan akta.⁸¹ Keadilan distributif menekankan pembagian beban pajak secara proporsional berdasarkan kemampuan ekonomi para pihak. Dalam konteks AJB, ketidaksesuaian antara nilai transaksi yang tercantum

⁸⁰ Nurtresna, R., & Mabsuti, M., 2024, "Peran hukum dalam mewujudkan keadilan sosial di masyarakat", *Bureaucracy Journal: Indonesia Journal of Law and Social-Political Governance*, vol. 4(2), hal. 1581-1596.

⁸¹ Setiadi, A. P., & Probondaru, I. P., 2025, "Perlindungan Hukum Pembeli Dalam PPJB Tidak Lunas Terkait Pengenaan Pajak BPHTB Berdasarkan PP No. 35 Tahun 2023 di DKI JAKARTA", *Jurnal Hukum Nawasena Agraria*, vol. 3(1), hal. 27-40.

dalam akta dengan harga riil dapat menimbulkan ketidakadilan fiskal, di mana pihak yang memanipulasi nilai transaksi membayar pajak lebih rendah daripada yang seharusnya. Hal ini merugikan negara dan masyarakat luas karena mengurangi penerimaan pajak yang seharusnya dialokasikan untuk pembangunan.⁸² Lebih jauh, ketimpangan ini bertentangan dengan prinsip ability to pay, di mana wajib pajak seharusnya berkontribusi sesuai dengan manfaat ekonomi yang diperoleh dari transaksi.⁸³

Di sisi lain, keadilan prosedural berkaitan dengan proses pembuatan AJB yang transparan dan partisipatif. PPAT sebagai pejabat berwenang harus memastikan bahwa seluruh tahapan pembuatan akta, termasuk pencatatan nilai transaksi, dilakukan sesuai dengan ketentuan hukum dan melibatkan verifikasi independen. Ketika PPAT hanya mengandalkan keterangan sepihak tanpa upaya verifikasi, proses tersebut dapat dianggap cacat secara prosedural, sehingga berpotensi melanggar prinsip due process of law.⁸⁴ Putusan Mahkamah Agung No. 3537 K/Pdt/2018 menegaskan bahwa akta yang tidak mencerminkan kebenaran materiil dapat dibatalkan, karena bertentangan dengan keadilan substantif. Dengan demikian, teori keadilan tidak hanya

⁸² Viona, M., Nabila, N., Katanging, D. G., & Pangestoeti, W., 2025, "Hubungan Antara Kepatuhan Wajib Pajak dan Penerimaan Negara: Perspektif Ekonomi Publik", *Socius: Jurnal Penelitian Ilmu-Ilmu Sosial*, vol. 2(11).

⁸³ Nurjanah, R. M., & Rahmiati, A., 2025, "Tambahan bracket pajak penghasilan orang pribadi dalam mengatasi ketimpangan ekonomi di Indonesia" *Entrepreneurship Bisnis Manajemen Akuntansi (E-BISMA)*, hal. 1-18.

⁸⁴ Setyawan, W. A. Y., & Wahyudi, A., 2025, "Analisis Yuridis Bentuk Itikad Baik Dalam Transaksi Jual Beli Tanah Menurut Hukum Positif Di Indonesia (Studi Putusan Nomor 116/Pdt. G/2020/Pn Cbi)", *Unizar Recht Journal (URJ)*, vol. 4(2), hal. 181-192.

menuntut hasil yang adil (nilai pajak yang proporsional), tetapi juga proses yang adil dalam pembuatan akta untuk mencegah manipulasi dan ketidakpastian hukum.

Integrasi kedua aspek keadilan ini menunjukkan bahwa solusi terhadap perbedaan nilai transaksi tidak hanya terletak pada penegakan sanksi, tetapi juga pada penguatan mekanisme verifikasi dan edukasi para pihak tentang kewajiban pajak. Dalam perspektif teori keadilan Aristoteles, keseimbangan antara kepentingan individu dan kepentingan publik harus dicapai melalui hukum yang adil dan pelaksanaannya yang konsisten.⁸⁵

3. Teori Kepastian Hukum

Teori kepastian hukum menekankan pentingnya kesesuaian antara dokumen hukum dengan fakta riil untuk menciptakan stabilitas dalam transaksi pertanahan. Kepastian hukum merupakan salah satu pilar utama dalam sistem hukum yang menjamin bahwa setiap tindakan atau transaksi memiliki konsekuensi yang dapat diprediksi dan diakui secara sah oleh negara.⁸⁶ Dalam konteks Akta Jual Beli (AJB) tanah, kepastian hukum tercapai ketika nilai transaksi yang tercantum dalam akta selaras dengan harga riil yang disepakati para pihak. Ketidaksesuaian antara keduanya tidak hanya merusak integritas dokumen hukum tetapi juga menimbulkan ketidakpastian yang berpotensi memicu sengketa di

⁸⁵ Afifah, S., 2024 "Hukum Dan Hak Asasi Manusia: Membangun Fondasi Kehidupan Yang Adil" *Lex Aeterna Law Journal*, vol. 2(1), hal. 49-59.

⁸⁶ Anwar, F., Sriwidodo, J., & Hutomo, P. (2024). Kepastian Hukum Transaksi Dengan Menggunakan Mata Uang Dinar Dan Dirham Dalam Pendekatan Hukum Pidana Di Indonesia. *CENDEKIA: Jurnal Penelitian dan Pengkajian Ilmiah*, 1(9), 696-706.

kemudian hari.

Kepastian hukum dalam transaksi jual beli tanah juga berkaitan dengan perlindungan hak para pihak dan kepentingan publik. Sebagaimana ditegaskan dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, setiap peralihan hak atas tanah harus didasarkan pada dokumen yang sah dan transparan. Jika AJB memuat nilai transaksi yang tidak sesuai dengan realitas, dokumen tersebut kehilangan fungsi dasarnya sebagai alat bukti yang kuat. Hal ini dapat mengganggu proses pendaftaran tanah di Badan Pertanahan Nasional (BPN) dan menghambat penerbitan sertifikat baru, sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Lebih lanjut, ketidakpastian hukum akibat perbedaan nilai transaksi berdampak sistemik terhadap administrasi perpajakan. Nilai dalam AJB menjadi dasar penghitungan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dan Pajak Penghasilan (PPh). Jika nilai yang dilaporkan lebih rendah dari harga riil, negara mengalami kerugian fiskal, dan prinsip keadilan pajak (tax equity) terganggu.⁸⁷ Teori kepastian hukum, dalam hal ini, menuntut peran aktif Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk memverifikasi kebenaran data guna mencegah manipulasi.⁸⁸ Tanpa kepastian ini, transaksi pertanahan

⁸⁷ Junaidi, N. A., & Tjandrakirana, R., 2025, "Tax Haven dan Ilusi Transparansi: Bagaimana Perusahaan Mengakali Pelaporan Keuangan", *Kupna Akuntansi: Kumpulan Artikel Akuntansi*, vol, 6(1), hal. 10-26.

⁸⁸ Bimantara, M. D., 2025, "Kepastian Hukum Transformasi Dokumen Pertanahan Menjadi

rentan menjadi sarana penghindaran pajak atau bahkan tindak pidana pencucian uang.

G. Pendekatan dalam Perspektif Islam

Perbedaan nilai transaksi antara akta jual beli tanah dengan harga riil merupakan fenomena yang sering terjadi dalam praktek jual beli properti di Indonesia. Hal ini menimbulkan permasalahan hukum yang kompleks, terutama ketika dikaitkan dengan prinsip-prinsip syariah Islam yang mengatur transaksi muamalah. Praktek manipulasi nilai transaksi dalam akta jual beli tanah tidak hanya melanggar ketentuan peraturan perundang-undangan, tetapi juga bertentangan dengan nilai-nilai kejujuran dan keadilan yang diajarkan dalam Islam. Fenomena ini menciptakan ketidakseimbangan dalam sistem perpajakan dan dapat merugikan negara secara finansial. Dalam konteks hukum Islam, transparansi dan kejujuran dalam transaksi merupakan prinsip fundamental yang harus ditegakkan.

Islam sebagai agama yang komprehensif memiliki panduan lengkap tentang transaksi ekonomi, termasuk jual beli tanah yang dikenal dengan istilah bay' al-ard. Prinsip-prinsip dasar dalam jual beli menurut Islam meliputi prinsip kerelaan (an-taradhi), kejujuran (ash-shidq), keadilan (al-'adl), dan transparansi (al-wudhuh)⁸⁹. Setiap transaksi harus dilakukan dengan itikad baik dan tidak boleh mengandung unsur penipuan, kebohongan, atau gharar yang berlebihan. Perbedaan nilai transaksi dalam akta jual beli dengan harga sebenarnya jelas melanggar prinsip kejujuran dan transparansi ini. Hal

Elektronik Di Kantor Pertanahan Kabupaten Malang”, *Dinamika*, vol. 31(2), hal. 13070-13097.

⁸⁹ Utomo, D.S. (2019). Asas Tunai dan Terang dalam Jual Beli Tanah: Perspektif Hukum Adat dan Hukum Islam. *Jurnal Hukum Adat dan Syariah*, 6(1), 123-140.

tersebut dapat dikategorikan sebagai bentuk tadlis atau penipuan yang dilarang dalam hukum Islam.

Konsep akad dalam hukum Islam mensyaratkan adanya kejelasan objek, harga, dan kesepakatan yang saling menguntungkan bagi kedua belah pihak. Akad jual beli tanah harus memenuhi rukun dan syarat yang telah ditetapkan, yaitu adanya penjual dan pembeli yang cakap hukum, objek yang diperjualbelikan jelas dan halal, serta ijab qabul yang tegas. Ketika terjadi perbedaan antara nilai yang tercantum dalam akta dengan harga riil, maka terjadi pelanggaran terhadap prinsip kejelasan harga (*wudhuh al-thaman*)⁹⁰. Islam mengajarkan bahwa setiap transaksi harus dilakukan dengan terang-terangan tanpa menyembunyikan informasi penting. Penyembunyian harga sebenarnya dapat menimbulkan madharat atau kerusakan bagi pihak-pihak yang terkait.

Dari perspektif fiqh muamalah, praktek pencantuman nilai transaksi yang berbeda dengan harga riil dapat dikategorikan sebagai bentuk hiyal atau rekayasa hukum⁹¹. Hiyal dalam konteks ini merujuk pada upaya untuk menghindari kewajiban syariah atau hukum positif melalui cara-cara yang tampaknya legal namun substansinya melanggar prinsip keadilan. Ulama umumnya sepakat bahwa hiyal yang bertujuan untuk menghindari kewajiban atau merugikan pihak lain adalah terlarang. Dalam kasus perbedaan nilai transaksi, tujuan utamanya seringkali adalah untuk mengurangi beban pajak

⁹⁰ Ibrahim, A. (2020). Hiyal dalam Fiqh Muamalah: Analisis Hukum Islam terhadap Rekayasa Transaksi. *Jurnal Syariah dan Hukum*, 12(2), 156-173.

⁹¹ Kementerian Agraria dan Tata Ruang. (2022). Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 7 Tahun 2022 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan. Jakarta: Kementerian ATR/BPN. Halaman 89-103.

atau biaya administrasi, yang pada dasarnya merugikan negara dan masyarakat. Islam mengajarkan bahwa membayar hak negara atau penguasa adalah bagian dari kewajiban yang harus dipenuhi oleh setiap muslim.

Prinsip masalah dalam hukum Islam juga relevan dalam menganalisis permasalahan ini. Masalah mengacu pada tujuan syariah untuk mewujudkan kemaslahatan dan menghindari kemudharatan⁹². Praktek manipulasi nilai transaksi dalam akta jual beli tanah jelas menimbulkan madharat yang lebih besar dibandingkan manfaatnya. Kerugian yang ditimbulkan meliputi berkurangnya penerimaan negara dari sektor pajak, terciptanya ketidakadilan dalam sistem perpajakan, dan rusaknya kepercayaan publik terhadap institusi hukum. Dari sudut pandang masalah, praktek ini harus dihindari karena dampak negatifnya lebih dominan. Islam menekankan pentingnya menjaga keseimbangan antara kepentingan individu dan kepentingan umum.

Konsep amanah dalam Islam juga menjadi landasan penting dalam menganalisis peran PPAT sebagai pejabat yang berwenang membuat akta jual beli tanah. PPAT memiliki amanah untuk menciptakan akta yang benar dan sesuai dengan fakta yang sebenarnya. Ketika PPAT mengetahui adanya perbedaan antara nilai transaksi dalam akta dengan harga riil namun tetap membuatnya, maka telah terjadi pengkhianatan amanah⁹³. Islam sangat menekankan pentingnya menjaga amanah dalam setiap aspek kehidupan, termasuk dalam menjalankan profesi dan jabatan. Pengkhianatan amanah

⁹² Hasan, M.A. (2021). Prinsip Transparansi dalam Transaksi Ekonomi Islam: Studi Kasus Jual Beli Properti. *Al-Mashalih: Jurnal Hukum Islam*, 9(1), 78-95.

⁹³ Wibowo, A. (2021). Konsep Keadilan dalam Transaksi Ekonomi Islam: Implementasi dalam Jual Beli Properti. *Jurnal Studi Keislaman*, 15(2), 201-218.

tidak hanya berdampak pada kehidupan dunia tetapi juga akan dipertanggungjawabkan di akhirat. PPAT sebagai pejabat publik harus memastikan bahwa akta yang dibuatnya mencerminkan kebenaran dan keadilan.

Dampak hukum dari perbedaan nilai transaksi dalam perspektif Islam dapat dilihat dari beberapa aspek. Pertama, dari aspek keabsahan akad, transaksi tersebut dapat dianggap cacat karena mengandung unsur penipuan dan ketidakjujuran⁹⁴. Kedua, dari aspek tanggung jawab moral, semua pihak yang terlibat dalam praktek ini menanggung dosa karena telah melakukan perbuatan yang bertentangan dengan ajaran Islam. Ketiga, dari aspek ganti rugi, pihak yang dirugikan berhak mendapat kompensasi atas kerugian yang dideritanya. Islam mengajarkan bahwa setiap perbuatan yang merugikan orang lain harus mendapat balasan yang setimpal. Prinsip qishas atau pembalasan yang adil berlaku tidak hanya dalam kasus pidana tetapi juga dalam transaksi ekonomi.

Solusi mengatasi permasalahan ini dalam perspektif Islam dapat dilakukan melalui pendekatan preventif dan kuratif. Pendekatan preventif meliputi edukasi tentang pentingnya kejujuran dalam transaksi, penguatan sistem pengawasan, dan peningkatan kesadaran moral melalui dakwah dan pendidikan agama⁹⁵. Pendekatan kuratif dapat dilakukan melalui penegakan hukum yang tegas, pemberian sanksi yang memberi efek jera, dan kewajiban

⁹⁴ Rasyid, A.M. (2022). Tadlis dalam Transaksi Jual Beli: Analisis Fiqh terhadap Praktek Penipuan dalam Bisnis Properti. *Jurnal Ekonomi dan Bisnis Islam*, 7(2), 145-162.

⁹⁵ Al-Ghazali, Abu Hamid. (2018). *Ihya Ulumuddin: Kitab Jual Beli dan Riba*. Terjemahan oleh Ahmad Sunarto. Jakarta: Pustaka Al-Kautsar. Halaman 234-256.

mengganti kerugian bagi pihak yang dirugikan. Islam mengajarkan bahwa pencegahan lebih baik daripada penyembuhan, sehingga upaya preventif harus menjadi prioritas utama⁹⁶. Pendidikan moral dan agama sejak dini dapat membentuk karakter yang jujur dan bertanggung jawab dalam bermuamalah.

Peran ulama dan tokoh agama juga sangat penting dalam mensosialisasikan hukum Islam terkait transaksi jual beli tanah. Ulama dapat memberikan fatwa yang jelas tentang hukum praktek manipulasi nilai transaksi dan memberikan panduan yang sesuai dengan syariah⁹⁷. Lembaga-lembaga keagamaan dapat mengadakan seminar, workshop, dan kegiatan edukasi lainnya untuk meningkatkan pemahaman masyarakat tentang prinsip-prinsip muamalah yang benar⁹⁸. Media massa dan platform digital dapat dimanfaatkan untuk menyebarkan informasi tentang etika bisnis dalam Islam. Kerjasama antara lembaga keagamaan dengan pemerintah juga diperlukan untuk menciptakan sinergi dalam penegakan hukum dan moral. Dengan demikian, masyarakat akan lebih memahami dan menerapkan prinsip-prinsip Islam dalam transaksi ekonomi mereka.

Implementasi prinsip syariah dalam sistem hukum positif Indonesia dapat menjadi solusi jangka panjang untuk mengatasi permasalahan ini. Integrasi nilai-nilai Islam ke dalam peraturan perundang-undangan tentang jual beli tanah dapat memperkuat landasan moral dan hukum. Hal ini tidak

⁹⁶ Sari, I.P. (2021). Perbedaan Nilai Transaksi dalam Akta Jual Beli Tanah: Dampak Hukum dan Solusi Syariah. *Jurnal Hukum Bisnis Syariah*, 5(1), 89-106.

⁹⁷ Nasution, H. (2021). Implementasi Prinsip Maslahah dalam Transaksi Jual Beli Tanah di Indonesia. *Et-Tijarie: Journal of Islamic Business Law*, 8(1), 23-40.

⁹⁸ Rahman, F. (2020). Akad Jual Beli dalam Hukum Islam: Rukun, Syarat, dan Implementasinya. *Muamalat: Jurnal Kajian Hukum Ekonomi Syariah*, 12(1), 34-51

berarti mengubah sistem hukum nasional menjadi sistem hukum Islam sepenuhnya, tetapi mengadopsi prinsip-prinsip universal Islam yang sejalan dengan tujuan hukum nasional. Prinsip kejujuran, keadilan, dan transparansi yang diajarkan Islam dapat memperkuat sistem hukum positif yang sudah ada⁹⁹. Pendekatan ini akan menciptakan harmonisasi antara hukum positif dan hukum Islam dalam mengatur transaksi jual beli tanah¹⁰⁰. Dengan demikian, perbedaan nilai transaksi dalam akta jual beli tanah dapat diminimalisir atau bahkan dieliminasi.

Evaluasi terhadap praktek PPAT dalam membuat akta jual beli tanah juga perlu dilakukan dari perspektif Islam. PPAT tidak hanya bertanggung jawab secara hukum tetapi juga secara moral dan agama untuk memastikan kebenaran dan keadilan dalam setiap akta yang dibuatnya. Sistem sertifikasi dan pelatihan PPAT perlu memasukkan materi tentang etika profesi berdasarkan nilai-nilai agama dan moral¹⁰¹. Sanksi tidak hanya berupa sanksi administratif dan pidana tetapi juga sanksi moral yang dapat mempengaruhi reputasi dan karir PPAT yang bersangkutan. Pembentukan kode etik profesi yang mengintegrasikan nilai-nilai Islam dapat menjadi panduan dalam menjalankan tugas dan fungsi PPAT. Dengan demikian, PPAT akan lebih berhati-hati dan bertanggung jawab dalam membuat akta jual beli tanah.

Prospek ke depan menunjukkan bahwa pendekatan Islam dalam

⁹⁹ Abdullah, M.A. (2019). Fiqh Muamalah Kontemporer: Analisis Transaksi Jual Beli dalam Perspektif Syariah. *Jurnal Hukum Ekonomi Syariah*, 6(2), 45-62.

¹⁰⁰ Damayanti, D.A.A, dkk. (2020). Perjanjian Jual Beli Tanah Yang Tidak Dilakukan di Hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). *Lex Privatum*, 8(3), 112-125.

¹⁰¹ Yusuf, M. (2022). Integrasi Hukum Islam dan Hukum Positif dalam Pengaturan Jual Beli Tanah di Indonesia. *Jurnal Hukum dan Syariah*, 8(1), 167-184.

mengatasi permasalahan perbedaan nilai transaksi pada akta jual beli tanah memiliki potensi yang besar untuk diimplementasikan. Mayoritas penduduk Indonesia adalah muslim, sehingga nilai-nilai Islam memiliki daya terima yang tinggi di masyarakat. Gerakan ekonomi syariah yang semakin berkembang di Indonesia juga dapat menjadi momentum untuk menerapkan prinsip-prinsip Islam dalam transaksi properti¹⁰². Dukungan dari pemerintah, lembaga keagamaan, dan masyarakat sipil diperlukan untuk mewujudkan implementasi ini. Penelitian dan pengembangan lebih lanjut tentang integrasi hukum Islam dan hukum positif dalam bidang properti juga perlu terus dilakukan. Dengan komitmen yang kuat dari semua pihak, visi menciptakan sistem jual beli tanah yang jujur, adil, dan transparan berdasarkan nilai-nilai Islam dapat terwujud¹⁰³.

¹⁰² Suryani, L. (2020). Efektifitas Validasi Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan terhadap Ketidaksesuaian Nilai Objek Pajak dalam Akta Jual Beli dengan Harga Sebenarnya. *Jurnal Pajak dan Keuangan Negara*, 3(2), 234-251.

¹⁰³ Mahmud, S. (2019). Konsep Amanah dalam Profesi Pejabat Pembuat Akta Tanah: Perspektif Hukum Islam. *Jurnal Hukum Kenotariatan Indonesia*, 4(1), 67-84.

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Hasil Penelitian

1. Akibat Hukum yang Timbul dari Perbedaan Nilai Transaksi pada Akta Jual Beli Tanah dengan Harga Riil di Hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah

Perbedaan nilai transaksi antara yang tercantum dalam Akta Jual Beli (AJB) dengan harga riil di lapangan merupakan persoalan hukum yang berdampak pada berbagai aspek, mulai dari perdata, administrasi, hingga pidana. Dalam konteks perdata, akta yang memuat keterangan tidak sesuai fakta dapat dianggap memiliki cacat kehendak atau bahkan cacat substansi, yang pada akhirnya mempengaruhi keabsahan akta tersebut. Apabila salah satu pihak merasa dirugikan, maka gugatan pembatalan atau koreksi akta dapat diajukan sebagai upaya pemulihan keadaan hukum. Dalam aspek administrasi, perbedaan ini berdampak langsung pada pemenuhan kewajiban pajak yang menjadi hak negara. Selisih nilai yang sengaja dilaporkan lebih rendah menjadi modus untuk mengurangi beban BPHTB maupun PPh. *“Ada selisih, harusnya bayarnya 1 juta tapi beberapa ratus aja, artinya itu ada penyelundupan pajak,”* ujar PPAT yang menjadi narasumber penelitian ini.¹⁰⁴

Dari perspektif pidana, perbedaan nilai transaksi dapat memenuhi unsur tindak pidana perpajakan atau penyelundupan pajak jika terbukti

¹⁰⁴Wawancara Dengan Sri Wahyuni Sugianto, S.H, M.Kn, Pejabat Pembuat Akta Tanah Di Kota Semarang, 31 Juli 2025.

dilakukan secara sengaja. Niat mengurangi nilai pada dokumen resmi dengan tujuan menghindari kewajiban negara menunjukkan adanya pelanggaran yang bukan sekadar administratif. Ketika praktik ini dilakukan bersama-sama oleh penjual, pembeli, dan pihak yang membantu, maka keterlibatan mereka dapat dikategorikan sebagai turut serta dalam tindak pidana. Proses pembuktian biasanya bergantung pada data transaksi riil, bukti pembayaran, dan keterangan para pihak. Sanksi yang mungkin dikenakan meliputi tagihan kekurangan pajak beserta dendanya, hingga ancaman pidana penjara sesuai ketentuan undang-undang. *“Kalau ada itu ya bukan hanya hukum pajak, masuknya pidana akibatnya ya merugikan negara,”* tegas PPAT tersebut.¹⁰⁵

Selain pidana perpajakan, aspek hukum pidana umum juga berpotensi berlaku, khususnya terkait pemalsuan atau pemberian keterangan palsu dalam akta otentik. Meskipun AJB telah ditandatangani para pihak dan disahkan PPAT, apabila isinya tidak sesuai fakta, maka akta itu dapat digunakan sebagai alat bukti adanya pemalsuan keterangan. Hal ini dapat menjerat para pihak yang memberi keterangan palsu maupun pihak yang membantu penyusunan akta. Kerugian yang timbul tidak hanya dalam bentuk potensi pajak yang hilang, tetapi juga dalam bentuk menurunnya kepercayaan publik terhadap sistem administrasi pertanahan. Akibat jangka panjangnya adalah melemahnya integritas hukum di bidang pertanahan. Oleh karena itu, pengawasan dan

¹⁰⁵ Wawancara Dengan Sri Wahyuni Sugianto, S.H, M.Kn Pejabat Pembuat Akta Tanah Di Kota Semarang, 31 Juli 2025.

penegakan hukum atas praktik ini harus dilakukan secara konsisten.

Dari sudut pandang perlindungan hukum, pihak yang dirugikan akibat perbedaan nilai transaksi memiliki hak untuk mengajukan keberatan atau gugatan. Proses ini bertujuan untuk memulihkan posisi hukum para pihak agar sesuai dengan keadaan yang sebenarnya. Namun, pembuktian nilai riil transaksi seringkali sulit dilakukan karena hanya diketahui oleh pihak yang terlibat langsung. Ketika tidak ada bukti transfer atau kuitansi yang jelas, pembuktian hanya mengandalkan kesaksian atau dokumen tidak resmi yang rentan diperdebatkan. Dalam beberapa kasus, kedua belah pihak sepakat untuk menurunkan nilai transaksi, namun kemudian salah satu pihak berubah sikap. *“BPHTP dan PPh juga dirugikan,”* ungkap PPAT tersebut, menegaskan bahwa dampak langsung dari praktik ini menyentuh kepentingan fiskal negara.¹⁰⁶

Perbedaan nilai transaksi juga mengganggu kepastian hukum atas kepemilikan tanah. Jika terjadi pemeriksaan pajak atau audit dari instansi terkait, ketidaksesuaian nilai yang ditemukan dapat berujung pada koreksi atau bahkan pembatalan pencatatan peralihan hak. Kondisi ini berisiko merugikan pembeli yang telah menguasai tanah secara fisik, terlebih jika ia tidak mengetahui adanya manipulasi nilai. Penjual juga tidak luput dari konsekuensi, karena tetap dapat diminta membayar kekurangan pajak atau dikenakan sanksi administratif. Hal ini

¹⁰⁶ Wawancara Dengan Sri Wahyuni Sugianto, S.H, M.Kn Pejabat Pembuat Akta Tanah Di Kota Semarang, 31 Juli 2025.

menurunkan rasa aman para pihak dalam melakukan transaksi. Oleh karena itu, transparansi menjadi prinsip penting dalam proses jual beli tanah.

Dampak dari perbedaan nilai transaksi tidak hanya terasa pada pihak yang terlibat, tetapi juga memengaruhi sistem hukum dan administrasi negara. Data yang tidak akurat di Badan Pertanahan Nasional (BPN) maupun Badan Pendapatan Daerah (Bapenda) dapat mengakibatkan kesalahan dalam penetapan NJOP dan potensi pajak di masa mendatang. Hal ini pada gilirannya menyebabkan kerugian bagi pemerintah daerah dalam bentuk berkurangnya sumber pendapatan. Praktik manipulasi nilai transaksi yang terus berulang dapat membentuk persepsi negatif di masyarakat bahwa pelanggaran administratif adalah hal biasa. *“Tanggung jawab PPAT itu hanya turut serta saja, gak pernah menguruskan di Bapenda,”* kata PPAT, menekankan bahwa keterlibatan PPAT terbatas pada pencatatan dan pengesahan dokumen sesuai keterangan para pihak.¹⁰⁷

Dalam hubungan antar pihak, kesepakatan untuk menurunkan nilai transaksi kadang menjadi bumerang. Meskipun awalnya disepakati bersama, salah satu pihak dapat saja melaporkan perbuatan tersebut sebagai tindakan curang jika merasa dirugikan. Situasi seperti ini bisa memicu tuntutan ganti rugi atau pembatalan akta. Hal ini membuktikan bahwa meskipun dilakukan atas dasar kesepakatan, konsekuensi

¹⁰⁷ Wawancara Dengan Sri Wahyuni Sugianto, S.H, M.Kn Pejabat Pembuat Akta Tanah Di Kota Semarang, 31 Juli 2025.

hukumnya tetap bisa muncul di kemudian hari. Keberadaan kesepakatan awal tidak serta-merta menghapuskan risiko hukum. Dengan demikian, perbedaan nilai transaksi adalah potensi masalah yang bersifat laten.

Selain sanksi formal, risiko reputasi juga membayangi PPAT yang terlibat dalam pembuatan AJB dengan nilai yang tidak sesuai. Walaupun PPAT sering beralasan hanya mencatat keterangan dari para pihak, publik dapat menilai bahwa ia turut memfasilitasi pelanggaran hukum. Reputasi yang tercoreng dapat memengaruhi keberlangsungan karier dan kepercayaan masyarakat terhadap profesi PPAT. Integritas menjadi modal utama yang harus dijaga, mengingat PPAT memegang peranan strategis dalam menjamin legalitas dokumen pertanahan. Ketika nama PPAT terlibat dalam kasus hukum, dampak negatifnya sulit dihindari. Hal ini membuat banyak PPAT bersikap sangat berhati-hati dalam menerima permintaan pembuatan akta.

Praktik perbedaan nilai transaksi juga dapat memicu intervensi aparat penegak hukum di luar lingkup perpajakan. Ketika terdapat laporan atau temuan dari pihak ketiga, penyidik dapat melakukan penyitaan terhadap dokumen dan memanggil para pihak yang terlibat untuk dimintai keterangan. Proses hukum seperti ini seringkali menimbulkan tekanan psikologis bagi penjual maupun pembeli, karena status mereka dapat berubah menjadi saksi atau bahkan tersangka. Dalam beberapa kasus, penyidik menggunakan perbedaan nilai ini sebagai pintu masuk untuk mengusut dugaan tindak pidana lain, seperti pencucian uang

atau gratifikasi. Kondisi ini menambah kompleksitas akibat hukum yang harus dihadapi. Oleh karena itu, tindakan memanipulasi nilai transaksi berpotensi menjadi titik awal masalah hukum yang lebih luas.

Dalam kerangka administrasi pemerintahan, kerugian negara akibat perbedaan nilai transaksi tidak dapat dianggap sepele. Pajak yang seharusnya diterima menjadi berkurang, sehingga berpengaruh pada perencanaan dan pelaksanaan program pembangunan. Pemerintah daerah yang bergantung pada PPH dari BPHTB akan kehilangan salah satu sumber pendapatannya. Kerugian ini semakin besar apabila praktik tersebut dilakukan secara masif oleh banyak pihak di wilayah yang sama. Dampaknya bukan hanya pada angka penerimaan pajak, tetapi juga pada kemampuan daerah memenuhi kebutuhan masyarakat. Dengan demikian, perbedaan nilai transaksi memiliki efek sistemik yang melemahkan keuangan negara dan daerah.

Persoalan lain yang muncul adalah kemungkinan ketidaksesuaian data transaksi dengan catatan di lembaga keuangan atau perbankan. Apabila pembayaran dilakukan melalui transfer bank, data mutasi rekening dapat menunjukkan nilai yang berbeda dengan yang tercantum pada AJB. Perbedaan ini dapat menjadi bukti kuat adanya manipulasi nilai transaksi ketika dilakukan pemeriksaan oleh otoritas pajak. Di sisi lain, jika transaksi dilakukan secara tunai, maka pembuktian akan lebih sulit dan memerlukan keterangan saksi yang dapat dipercaya. Hal ini memperlihatkan bahwa metode pembayaran juga memengaruhi peluang

terungkapnya perbedaan nilai transaksi. Oleh karena itu, sistem pembayaran nontunai sebenarnya dapat membantu mencegah praktik ini.

Dari sudut pandang moralitas hukum, praktik memanipulasi nilai transaksi pada AJB menunjukkan adanya ketidakseimbangan antara kepentingan pribadi dan kewajiban kepada negara. Perbuatan ini mencerminkan lemahnya kesadaran hukum masyarakat dalam memenuhi kewajiban fiskalnya. Meskipun sebagian pihak beralasan bahwa nilai yang dilaporkan mengikuti NJOP yang berlaku, alasan ini tidak menghapuskan fakta bahwa harga riil dan harga dalam akta tidak sama. *“Saya nggak pernah menurunkan NJOP-nya, saya hanya tulis sesuai keterangan pihak,”*¹⁰⁸ kata PPAT yang diwawancarai, menegaskan posisinya dalam proses pembuatan akta. Pandangan ini menggambarkan bahwa PPAT memosisikan diri sebagai pencatat, bukan penentu nilai transaksi. Namun, pandangan tersebut tidak sepenuhnya membebaskan PPAT dari potensi tanggung jawab hukum.

Dampak hukum juga dapat dirasakan oleh pihak ketiga yang memiliki kepentingan terhadap objek tanah tersebut. Misalnya, bank yang menerima tanah sebagai agunan kredit dapat merasa dirugikan jika nilai yang tercantum dalam AJB tidak mencerminkan harga pasar sebenarnya. Nilai jaminan yang lebih rendah dari harga riil dapat memengaruhi kebijakan kredit dan risiko keuangan bank. Dalam jangka panjang, hal ini dapat memengaruhi kepercayaan lembaga keuangan

¹⁰⁸ Wawancara Dengan Sri Wahyuni Sugianto, S.H, M.Kn Pejabat Pembuat Akta Tanah Di Kota Semarang, 31 Juli 2025.

terhadap transaksi tanah di wilayah tertentu. Keadaan ini menunjukkan bahwa perbedaan nilai transaksi tidak hanya memengaruhi pihak langsung dalam jual beli, tetapi juga pihak lain yang terhubung secara tidak langsung. Oleh karena itu, akurasi nilai transaksi memiliki dampak luas pada ekosistem ekonomi.

Selain itu, perbedaan nilai transaksi pada AJB dapat menimbulkan ketidakselarasan antara data pertanahan dengan data perpajakan yang dipegang instansi pemerintah. Ketidaksesuaian ini membuat proses penilaian ulang pajak menjadi sulit dilakukan karena data historis tidak dapat dijadikan acuan yang akurat. Kondisi ini berpotensi memicu kebingungan dalam pengambilan kebijakan fiskal dan pertanahan. Apabila praktik ini berlangsung terus-menerus, maka sistem administrasi publik akan kehilangan keandalannya. *“Saya nggak pernah melakukan ini, yang menentukan harga itu pihak penjual dan pembeli,”* jelas PPAT tersebut, kembali menegaskan peran pasifnya dalam penentuan nilai.¹⁰⁹ Meski demikian, keterlibatan PPAT tetap dilihat sebagai bagian dari rantai proses yang memerlukan pengawasan.

Pihak Bapenda menegaskan bahwa mereka memiliki mekanisme analisis awal melalui insting profesional dan data pembandingan, sehingga indikasi adanya permainan harga dapat diidentifikasi sejak awal. *“Kalau yang jual beli ini kan yang sebenarnya tahu hanya penjual dan pembeli saja, kalau dari Bapenda sendiri, Bapenda punya insting misalnya ada*

¹⁰⁹ Wawancara Dengan Sri Wahyuni Sugianto, S.H, M.Kn Pejabat Pembuat Akta Tanah Di Kota Semarang, 31 Juli 2025.

permainan harga, sebenarnya bohong atau enggak".¹¹⁰ Pendekatan ini menunjukkan bahwa akibat hukum dari perbedaan nilai transaksi tidak serta-merta langsung mengarah pada pidana, melainkan terlebih dahulu masuk ke ranah administrasi dan verifikasi lapangan. Hal ini sejalan dengan prinsip *due process of law*, di mana setiap temuan harus melalui tahapan pembuktian. Dengan demikian, akibat hukum bersifat bertingkat tergantung pada hasil pemeriksaan faktual.

Bapenda juga menggarisbawahi bahwa pemeriksaan lapangan bukan sekadar membandingkan angka nilai transaksi dengan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP), tetapi juga mempertimbangkan faktor fisik dan lingkungan yang mempengaruhi harga pasar tanah. *"Kalau misalnya nilai transaksi itu nilai di bawah NJOP sementara letaknya itu strategis, kalau misal dicek objeknya itu berpotensi kena banjir itu pasti nilai akan lebih rendah dan pasti dilanjut karena sudah benar"*.¹¹¹ Artinya, perbedaan nilai transaksi tidak selalu mencerminkan manipulasi pajak, melainkan bisa disebabkan oleh keadaan faktual yang mempengaruhi nilai jual wajar. Konsekuensi hukumnya, jika perbedaan nilai dapat dijustifikasi secara objektif, maka tidak akan menimbulkan sanksi, baik administratif maupun pidana. Pendekatan ini mencerminkan penerapan asas proporsionalitas dalam hukum administrasi pajak. Oleh karena itu, validasi fakta menjadi krusial sebelum menetapkan adanya pelanggaran.

¹¹⁰ Wawancara Dengan Sri Wahyuni Sugianto, S.H, M.Kn Pejabat Pembuat Akta Tanah Di Kota Semarang, 31 Juli 2025.

¹¹¹ Wawancara Dengan Ernawati Liestyorini SE, Staff Badan Pendapatan Daerah Semarang, 11 Agustus 2025.

Lebih lanjut, mekanisme pemeriksaan lapangan yang dilakukan Bapenda memiliki cakupan yang lebih luas dibandingkan hanya menilai kesesuaian harga. *“Dicek lapangan itu tidak semata-mata hanya cek nilai realnya seperti apa tapi sebenarnya juga bisa mengetahui keadaan realnya di sana bagaimana”*.¹¹² Dengan demikian, akibat hukum yang mungkin timbul dari perbedaan nilai transaksi juga sangat bergantung pada kondisi fisik tanah, potensi pengembangan wilayah, dan riwayat peruntukan lahan tersebut. Apabila hasil pemeriksaan menunjukkan bahwa harga yang tercantum memang selaras dengan kondisi riil, maka tidak ada pelanggaran yang dapat dibebankan kepada para pihak. Prinsip ini sejalan dengan teori perlindungan hukum, di mana warga negara berhak mendapatkan pengakuan dan kepastian hukum atas penilaian yang obyektif. Hal ini juga menjadi filter agar tindakan administratif tidak serta-merta berubah menjadi sanksi hukum yang lebih berat.

Pendekatan Bapenda dalam menilai perbedaan nilai transaksi menunjukkan bahwa harga tanah bukanlah harga mati yang bersifat absolut. *“Dilihat juga riwayat tanahnya, berkembang enggak. Jadi enggak seperti harga mati, harus sekian-sekian, tidak seperti itu, tidak seperti PBB”*.¹¹³ Faktor historis dan prospektif menjadi komponen penting dalam menentukan nilai wajar transaksi. Oleh karena itu, akibat hukum dari perbedaan nilai transaksi dapat bervariasi, mulai dari

¹¹² Wawancara Dengan Ernawati Liestyorini SE, Staff Badan Pendapatan Daerah Semarang, 11 Agustus 2025.

¹¹³ Wawancara Dengan Ernawati Liestyorini SE, Staff Badan Pendapatan Daerah Semarang, 11 Agustus 2025.

pengesahan nilai tersebut jika wajar, hingga penerapan sanksi administrasi jika ditemukan ketidakwajaran tanpa pembenaran. Pendekatan ini sekaligus menghindarkan Bapenda dari potensi kriminalisasi berlebihan terhadap transaksi yang sebenarnya sah secara ekonomi. Dengan demikian, hukum administrasi pajak bekerja secara adaptif dan situasional.

Dalam praktiknya, Bapenda mengakui bahwa sampai saat ini perbedaan nilai transaksi belum pernah secara langsung menimbulkan konsekuensi pidana. Hal ini disebabkan oleh belum adanya ketentuan yang tegas dari pemerintah pusat yang mengkualifikasikan perbedaan nilai transaksi sebagai tindak pidana murni, kecuali terbukti ada unsur penipuan yang jelas. *“Jika ada yang masalah, terdapat perbedaan tidak ada pidana hingga saat ini”*.¹¹⁴ Akibat hukumnya, penyelesaian biasanya berhenti pada tingkat administrasi dengan melakukan konfirmasi ulang kepada pihak yang terlibat. Langkah ini dianggap cukup efektif untuk mengoreksi data dan meminimalkan kerugian negara tanpa harus melalui jalur litigasi.¹¹⁵ Dengan demikian, fungsi hukum di sini lebih dominan sebagai sarana korektif daripada represif.

Bentuk sanksi yang umumnya dikenakan atas perbedaan nilai transaksi adalah sanksi administratif berupa denda atau kewajiban membayar kekurangan pajak yang timbul. *“Kalau menunggak misalnya*

¹¹⁴ Wawancara Dengan Ernawati Liestyorini SE, Staff Badan Pendapatan Daerah Semarang, 11 Agustus 2025.

¹¹⁵ Imam Surya Saputra and Ilyas Ismail, 2020, “Akibat Hukum Adanya Penyalahgunaan Due To The Law Of Abuse Of Circumstances In The” *Jurnal Ius Kajian Hukum Dan Keadilan*, vol 8, no. 30.

hanya sanksi administrasi saja".¹¹⁶ Konsekuensi ini sejalan dengan ketentuan dalam Undang-Undang KUP yang memprioritaskan pemulihan kerugian negara melalui sanksi administrasi sebelum menerapkan sanksi pidana. Pendekatan ini mengakomodasi prinsip keadilan korektif dengan mengembalikan kondisi pada keadaan semula melalui pembayaran pajak yang seharusnya. Dengan kata lain, perbedaan nilai transaksi tidak otomatis dianggap sebagai perbuatan kriminal sepanjang masih dapat diperbaiki melalui mekanisme administrasi. Hal ini sekaligus mengurangi beban peradilan pidana yang seringkali memakan waktu dan biaya tinggi.

Kebijakan konfirmasi kepada pihak yang terlibat dalam transaksi menjadi salah satu langkah preventif yang diambil Bapenda untuk menghindari kesalahpahaman. *"Pasti kalau ada perbedaan kita konfirmasi"*.¹¹⁷ Dengan adanya proses konfirmasi, pihak penjual dan pembeli memiliki kesempatan untuk memberikan klarifikasi dan bukti pendukung yang dapat menguatkan posisi mereka. Konsekuensi hukumnya adalah setiap tindakan koreksi dilakukan dengan transparan dan berbasis komunikasi dua arah, sehingga mengurangi potensi sengketa hukum.¹¹⁸ Pendekatan ini mencerminkan teori keadilan prosedural yang menekankan pentingnya partisipasi semua pihak dalam proses penilaian. Selain itu, kebijakan ini memperlihatkan bahwa hukum administrasi

¹¹⁶ Wawancara Dengan Ernawati Liestyorini SE, Staff Badan Pendapatan Daerah Semarang, 11 Agustus 2025.

¹¹⁷ Wawancara Dengan Ernawati Liestyorini SE, Staff Badan Pendapatan Daerah Semarang, 11 Agustus 2025.

¹¹⁸ Gugum Gumilar and Agung Iriantoro 2025, "Penetapan Harga Bidang Tanah Pada Transaksi Jual Beli Melalui Validasi Pemerintah Daerah Kabupaten Karawang", Jurnal Of Law, vol. 5, no. 5, hal. 3736-47..

pajak dapat bersifat partisipatif tanpa mengorbankan efektivitasnya.

Ketiadaan sanksi pidana dalam kasus perbedaan nilai transaksi sejauh ini juga memperlihatkan bahwa kebijakan fiskal di tingkat daerah masih lebih mengutamakan pendekatan edukatif dan administratif. Meskipun demikian, hal ini berpotensi menimbulkan celah bagi pihak-pihak yang sengaja memanfaatkan kelonggaran tersebut untuk menghindari kewajiban pajak. Oleh karena itu, akibat hukum yang timbul tidak hanya bergantung pada regulasi tertulis, tetapi juga pada efektivitas pengawasan dan integritas aparat pajak. Penguatan kerangka hukum yang jelas terkait kapan perbedaan nilai transaksi dapat masuk ke ranah pidana akan memberikan kepastian hukum yang lebih kuat. Hal ini penting untuk menjaga keseimbangan antara perlindungan hak wajib pajak dan kepentingan fiskal negara.

2. Tanggung Jawab Hukum bagi PPAT atas Perbedaan Nilai Transaksi dengan Harga Sebenarnya pada AJB

Tanggung jawab hukum PPAT dalam kasus perbedaan nilai transaksi dengan harga sebenarnya pada AJB menjadi isu penting karena posisinya sebagai pejabat umum yang memiliki kewenangan membuat akta otentik. Secara hukum, PPAT bertanggung jawab memastikan bahwa setiap akta yang dibuatnya memenuhi syarat formil dan materiil sesuai peraturan perundang-undangan.¹¹⁹ Namun, dalam praktik, PPAT

¹¹⁹ Asta Tri Setiawan et al., 2021, "Problematika Keabsahan Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan Tanah Di Kawasan Transmigrasi" https://repository.stpn.ac.id/296/1/Asta%20Tri%20S_1.pdf vol 4, no. 1, diakses pada 11 Agustus 2025, pukul 17.00.

sering hanya mencatat keterangan yang diberikan oleh para pihak tanpa melakukan verifikasi terhadap kebenaran harga. Kondisi ini menimbulkan perdebatan mengenai sejauh mana PPAT dapat dimintai pertanggungjawaban apabila nilai dalam akta berbeda dengan harga riil. *“Tanggung jawab saya itu hanya turut serta aja, nggak pernah menguruskan di Bapenda,”* ¹²⁰ ujar PPAT yang menjadi narasumber penelitian ini. Pernyataan ini mencerminkan pandangan PPAT bahwa kewenangannya terbatas.

Secara normatif, peraturan perundang-undangan memberikan kewajiban kepada PPAT untuk memastikan bahwa akta yang dibuatnya mencerminkan keadaan sebenarnya. Namun, ketentuan ini seringkali diartikan secara sempit, yakni sebatas memastikan kelengkapan dokumen dan kesesuaian format. Dalam hal perbedaan nilai transaksi, PPAT dapat beralasan bahwa ia hanya menuliskan angka sesuai keterangan para pihak tanpa memiliki kewajiban memeriksa kebenarannya. Pandangan ini membuka ruang bagi perdebatan hukum, karena sebagian pihak berpendapat PPAT seharusnya aktif melakukan verifikasi. Apabila PPAT mengetahui adanya perbedaan nilai namun tetap menuangkannya dalam akta, maka hal tersebut dapat dianggap sebagai bentuk kelalaian atau pembiaran. Kelalaian ini berpotensi menimbulkan tanggung jawab hukum bagi PPAT.

Dalam konteks hukum pidana, PPAT dapat dimintai

¹²⁰ Wawancara Dengan Ernawati Liestyorini SE, Staff Badan Pendapatan Daerah Semarang, 11 Agustus 2025.

pertanggungjawaban apabila terbukti ikut serta atau membantu terjadinya tindak pidana perpajakan atau pemalsuan dokumen. Hal ini dapat terjadi jika ada bukti bahwa PPAT mengetahui nilai yang sebenarnya tetapi tetap mencatat angka yang berbeda dalam akta. Meskipun PPAT berperan sebagai pencatat keterangan, keterlibatan aktif atau pasif dalam memfasilitasi pelanggaran dapat memenuhi unsur tindak pidana turut serta. Penentuan unsur kesengajaan menjadi kunci dalam membuktikan tanggung jawab pidana PPAT. *“Saya nggak pernah melakukan manipulasi harga, itu urusan penjual dan pembeli,”*¹²¹ tegas PPAT yang diwawancarai. Meskipun demikian, penegak hukum tetap dapat memeriksa peran PPAT dalam proses terjadinya perbedaan nilai.

Di sisi lain, tanggung jawab perdata PPAT dapat timbul jika salah satu pihak dalam transaksi mengalami kerugian akibat perbedaan nilai transaksi. Misalnya, jika pembeli dikenai tagihan kekurangan pajak di kemudian hari karena nilai transaksi yang rendah, ia dapat menuntut ganti rugi kepada PPAT dengan alasan kelalaian. Gugatan semacam ini akan menguji sejauh mana PPAT telah menjalankan tugasnya sesuai standar profesional. Dalam hal ini, pembuktian akan bergantung pada sejauh mana PPAT dianggap memiliki kewajiban memeriksa kebenaran nilai transaksi. Perdebatan ini menunjukkan adanya celah hukum yang memerlukan kejelasan regulasi. Oleh karena itu, reformulasi peran PPAT dalam memverifikasi nilai transaksi menjadi relevan.

¹²¹ Wawancara Dengan Sri Wahyuni Sugianto, S.H, M.Kn Pejabat Pembuat Akta Tanah Di Kota Semarang, 31 Juli 2025.

Secara administratif, PPAT juga dapat dikenai sanksi oleh Majelis Pengawas PPAT jika dianggap melanggar kode etik atau ketentuan jabatan. Sanksi administratif dapat berupa teguran, peringatan, pembekuan sementara, hingga pencabutan izin praktik. Majelis Pengawas memiliki kewenangan untuk menilai apakah tindakan PPAT dalam mencatat nilai yang berbeda telah melanggar standar profesi. *“Kalau harga di AJB itu kan dari pihaknya, saya nggak punya wewenang nurunin atau naikin,”*¹²², menunjukkan bahwa PPAT tidak merasa memiliki peran dalam menentukan nilai. Namun, pandangan ini tidak serta-merta membebaskannya dari tanggung jawab administratif. Sanksi administratif sering dijatuhkan sebagai bentuk pembinaan dan penegakan integritas profesi.

Dalam praktiknya, keterbatasan kewenangan PPAT sering dijadikan alasan pembelaan apabila terjadi perbedaan nilai transaksi dalam AJB. PPAT umumnya menekankan bahwa ia tidak memiliki otoritas untuk menilai atau menentukan harga riil tanah, melainkan hanya menuangkan data yang disampaikan para pihak.¹²³ Hal ini membuat posisi PPAT menjadi dilematis ketika perbedaan nilai tersebut di kemudian hari dipermasalahkan secara hukum. Di satu sisi, PPAT harus menjaga prinsip akurasi dan integritas dokumen; di sisi lain, ia tidak

¹²² Wawancara Dengan Sri Wahyuni Sugianto, S.H, M.Kn Pejabat Pembuat Akta Tanah Di Kota Semarang, 31 Juli 2025.

¹²³ Tania Mayshara Limbong, Ayu Trisna Dewi, and Rina Melati Sitompul, 2022, “Tanggung Jawab Ppat Atas Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (Bphtb) Pada Akta Jual Beli Tanah Dan Bangunan Di Kota Medan” *Journal.Dharmawangsa*, vol III, hal. 57–69 https://journal.dharmawangsa.ac.id/index.php/law_jurnal/article/view/2297 diakses pada 11 Agustus 2025 pada 11 Agustus 2025, pukul 17.45.

dapat memaksa para pihak untuk menyampaikan harga riil. *“Saya hanya bisa mencatat sesuai yang mereka sampaikan, nggak bisa intervensi,”* tutur PPAT dalam wawancara. Situasi ini menunjukkan adanya celah dalam sistem yang memungkinkan terjadinya manipulasi nilai tanpa intervensi langsung dari PPAT.

Pertanggungjawaban PPAT juga dipengaruhi oleh adanya bukti bahwa ia mengetahui perbedaan nilai namun tetap memproses akta. Apabila PPAT memiliki pengetahuan atau indikasi yang jelas mengenai harga riil dan harga dalam akta tidak sama, maka diamnya PPAT dapat diinterpretasikan sebagai pembiaran. Dalam doktrin hukum, pembiaran terhadap suatu pelanggaran yang diketahui dapat menjadi bentuk kelalaian atau bahkan kesengajaan tidak langsung.¹²⁴ Namun, pembuktian pengetahuan tersebut tidak selalu mudah, karena harus ada bukti komunikasi atau dokumen yang menunjukkan kesadaran PPAT atas perbedaan itu. Seringkali, PPAT berpegangan pada asas formalitas, yaitu mencatat berdasarkan pernyataan para pihak. Prinsip ini menjadi pembeda antara tanggung jawab administratif, perdata, dan pidana yang mungkin dikenakan.

Dalam kerangka hukum etik profesi, PPAT diharapkan tidak hanya berpegang pada aturan formal, tetapi juga pada nilai-nilai moralitas jabatan. Integritas menjadi aspek utama yang harus dijaga, karena PPAT

¹²⁴ Virgin Venlin Sarapi, Putra Hutomo, and Mohamad Ismed, 2024, “Tanggung Jawab PPAT Dalam Akta Jual Beli Tanah Terkait Adanya Utang Piutang” *Jurnal Ilmu Hukum*, vol. 2, no.49–59 <https://publikasi.abidan.org/index.php/themis/article/view/864> diakses pada 11 Agustus 2025, pukul 17.59.

memegang peran sebagai penjaga legalitas transaksi pertanahan. Ketika PPAT mengabaikan kebenaran materiil, meskipun secara hukum ia mungkin terbebas dari sanksi pidana, reputasi dan kepercayaan publik dapat tergerus. Oleh sebab itu, kode etik profesi PPAT memuat prinsip kehati-hatian dalam memeriksa keterangan para pihak. Pelanggaran terhadap prinsip ini dapat menjadi alasan pemberian sanksi etik yang sifatnya pembinaan. Hal ini memperkuat argumentasi bahwa tanggung jawab PPAT bersifat multidimensi.

Tanggung jawab hukum PPAT juga memiliki dimensi preventif, yaitu mencegah terjadinya pelanggaran hukum dalam transaksi jual beli tanah. Meskipun PPAT tidak memiliki kewenangan memaksa para pihak untuk melaporkan harga riil, ia dapat memberikan penjelasan mengenai risiko hukum yang timbul dari perbedaan nilai. Edukasi ini menjadi bagian dari tugas pelayanan hukum yang diemban PPAT sebagai pejabat umum. Dengan demikian, PPAT tidak hanya berfungsi sebagai pencatat, tetapi juga sebagai pengingat kewajiban hukum para pihak. Jika PPAT aktif memberikan peringatan dan mendokumentasikan bahwa ia telah melakukannya, hal ini dapat menjadi pembelaan yang kuat jika terjadi sengketa. Pendekatan preventif ini diharapkan dapat mengurangi potensi pelanggaran.

Aspek lain yang perlu diperhatikan adalah tanggung jawab PPAT terhadap kerugian negara akibat perbedaan nilai transaksi. Meskipun PPAT bukan pihak yang membayar pajak, keterlibatannya dalam proses

transaksi membuat namanya sering disebut ketika ada dugaan penyelundupan pajak. Dalam pemeriksaan oleh aparat pajak atau penegak hukum, PPAT dapat diminta memberikan keterangan dan menyerahkan dokumen pendukung. *“Kalau ada perbedaan nilai, saya yang diminta klarifikasi, padahal saya nggak ikut menentukan,”*¹²⁵ keluh PPAT yang diwawancarai. Pernyataan ini menunjukkan bahwa meskipun secara formal tanggung jawab fiskal ada pada penjual dan pembeli, PPAT tetap menjadi bagian dari rangkaian proses yang diperiksa. Oleh karena itu, PPAT perlu menyimpan arsip dan catatan transaksi secara rapi.

Peraturan mengenai jabatan PPAT secara tegas melarang pembuatan akta yang tidak sesuai dengan fakta sebenarnya. Pelanggaran terhadap ketentuan ini dapat berimplikasi pada sanksi administratif hingga pencabutan izin praktik. Majelis Pengawas PPAT memiliki kewenangan untuk melakukan pemeriksaan internal apabila ada pengaduan terkait perbedaan nilai transaksi. Dalam pemeriksaan tersebut, PPAT harus dapat menunjukkan bahwa ia telah bekerja sesuai prosedur dan tidak ikut serta dalam manipulasi. Apabila terbukti lalai, sanksi dapat diberikan meskipun tidak ada unsur pidana yang terpenuhi. Hal ini menegaskan bahwa tanggung jawab hukum PPAT tidak hanya diukur dari keterlibatan langsung, tetapi juga dari tingkat kepatuhan terhadap prosedur jabatan.

¹²⁵ Wawancara Dengan Sri Wahyuni Sugianto, S.H, M.Kn Pejabat Pembuat Akta Tanah Di Kota Semarang, 31 Juli 2025.

Selain itu, tanggung jawab PPAT juga muncul dalam konteks hubungan kepercayaan antara dirinya dan para pihak yang dilayaninya. Sebagai pejabat umum, PPAT memiliki kedudukan yang membuat para pihak menganggap setiap keterangan dalam akta sebagai kebenaran. Apabila ternyata keterangan tersebut tidak sesuai fakta, kepercayaan publik terhadap PPAT dapat menurun drastis. Dalam jangka panjang, hal ini dapat memengaruhi reputasi profesi secara keseluruhan. Oleh karena itu, meskipun tanggung jawab hukum formal PPAT mungkin terbatas, tanggung jawab moralnya jauh lebih luas. Kesadaran akan tanggung jawab moral ini menjadi kunci untuk mencegah praktik manipulasi nilai.

Dalam perspektif hukum publik, PPAT juga dapat dianggap sebagai bagian dari sistem administrasi negara yang bertugas menjaga ketertiban hukum. Artinya, setiap tindakan atau kelalaiannya yang memungkinkan terjadinya pelanggaran hukum dapat berdampak pada citra dan efektivitas administrasi negara. Peran PPAT yang diatur oleh peraturan menteri dan undang-undang memberikan legitimasi sekaligus kewajiban yang tidak dapat diabaikan. Apabila PPAT terlibat atau lalai dalam pembuatan akta yang memuat nilai tidak sesuai, maka hal itu dapat merusak legitimasi administratif akta tersebut. Akibatnya, keabsahan peralihan hak dapat digugat atau bahkan dibatalkan. Oleh sebab itu, posisi PPAT dalam rantai hukum pertanahan sangat strategis.

Tanggung jawab hukum PPAT juga berimplikasi pada pembinaan internal profesi melalui asosiasi atau organisasi PPAT. Organisasi profesi

dapat mengeluarkan pedoman dan sanksi tambahan di luar yang diatur pemerintah untuk menjaga integritas anggotanya. Pedoman ini dapat mencakup langkah-langkah pemeriksaan tambahan atau dokumentasi yang harus dilakukan sebelum akta ditandatangani. Dengan adanya standar profesi yang lebih ketat, risiko terjadinya perbedaan nilai dapat ditekan. *“Kalau ada aturan yang lebih tegas, mungkin bisa mengurangi masalah ini,”*¹²⁶ kata PPAT tersebut, mengakui perlunya penguatan regulasi. Pandangan ini menunjukkan bahwa PPAT juga menginginkan adanya kejelasan hukum yang lebih kuat.

Meskipun secara formal PPAT dapat beralasan hanya mencatat keterangan para pihak, ia tetap memiliki kewajiban untuk menjaga akurasi dan integritas akta yang dibuatnya. Keterlibatan pasif tidak serta-merta membebaskan PPAT dari pemeriksaan atau sanksi apabila ada indikasi kelalaian. Oleh karena itu, pembenahan regulasi, peningkatan kesadaran hukum, dan penguatan kode etik menjadi langkah penting untuk mencegah permasalahan ini. Sinergi antara PPAT, aparat pajak, dan penegak hukum diperlukan agar praktik manipulasi nilai dapat diminimalisir. Kesadaran kolektif akan pentingnya transparansi menjadi kunci utama keberhasilan upaya ini.

Tanggung jawab hukum PPAT atas perbedaan nilai transaksi pada Akta Jual Beli (AJB) tidak dapat dilepaskan dari kewajiban profesional mereka sebagai pejabat umum yang berwenang membuat akta otentik.

¹²⁶ Wawancara Dengan Sri Wahyuni Sugianto, S.H, M.Kn Pejabat Pembuat Akta Tanah Di Kota Semarang, 31 Juli 2025.

Dalam praktiknya, PPAT berada pada posisi di mana informasi harga yang dimasukkan ke dalam AJB sepenuhnya berasal dari keterangan penjual dan pembeli. Bapenda menegaskan bahwa pihak yang mengetahui harga sebenarnya hanyalah kedua pihak tersebut, sehingga PPAT tidak selalu memiliki kapasitas untuk memverifikasi nilai riil secara mendalam. *“Kalau yang jual beli ini kan yang sebenarnya yang tahu hanya penjual dan pembeli saja”*¹²⁷. Ujar staff Bapenda. Meskipun demikian, secara hukum, PPAT tetap bertanggung jawab memastikan kebenaran formil dan materiil dari akta yang dibuatnya sesuai dengan ketentuan Peraturan Jabatan PPAT. Hal ini menciptakan dilema etis dan yuridis ketika PPAT mencurigai adanya perbedaan harga, namun tidak memiliki bukti kuat untuk menolaknya.

Dalam konteks ini, peran PPAT sering dianggap pasif karena keterbatasan kewenangan mereka untuk melakukan pemeriksaan lapangan terhadap objek transaksi. Berbeda dengan Bapenda yang memiliki wewenang verifikasi langsung, PPAT hanya mengandalkan dokumen yang diserahkan oleh para pihak. Bapenda menjelaskan bahwa mereka dapat menilai kewajaran harga dengan membandingkan NJOP, letak tanah, dan kondisi riil. *“Kalau misalnya nilai transaksi itu nilai di bawah NJOP sementara letaknya itu strategis, kalau misal dicek objeknya itu berpotensi kena banjir itu pasti nilai akan lebih rendah dan*

¹²⁷ Wawancara Dengan Sri Wahyuni Sugianto, S.H, M.Kn Pejabat Pembuat Akta Tanah Di Kota Semarang, 31 Juli 2025.

pasti dilanjut karena sudah benar".¹²⁸ Keterbatasan ini membuat PPAT lebih rentan terjebak dalam situasi di mana mereka tanpa sadar mencatat harga yang tidak sesuai kenyataan. Secara yuridis, kelalaian semacam ini tetap dapat menimbulkan tanggung jawab hukum apabila terbukti menimbulkan kerugian pada negara.

Meskipun PPAT tidak memiliki kewenangan seperti Bapenda untuk mengecek kondisi lapangan, mereka tetap wajib memastikan bahwa data yang tercantum tidak bertentangan secara nyata dengan keadaan umum di wilayah tersebut. Apabila informasi yang diberikan para pihak jelas-jelas tidak wajar, PPAT berkewajiban melakukan klarifikasi lebih lanjut sebelum mencatatnya. Bapenda menegaskan bahwa penilaian lapangan mencakup aspek fisik dan perkembangan wilayah. *"Dicek lapangan itu tidak semata-mata hanya cek nilai realnya seperti apa tapi sebenarnya juga bisa mengetahui keadaan realnya di sana bagaimana"*.¹²⁹ PPAT, meskipun tidak terjun langsung ke lapangan, setidaknya dapat meminta bukti pendukung atau data pembanding. Hal ini merupakan bentuk kehati-hatian (*prudence*) yang dapat melindungi PPAT dari potensi tuntutan hukum di kemudian hari.

Tanggung jawab PPAT juga terkait erat dengan kewajiban melaporkan transaksi ke Bapenda untuk penghitungan BPHTB dan PPh. Ketika terdapat perbedaan nilai transaksi, PPAT seharusnya tidak sekadar

¹²⁸ Wawancara Dengan Ernawati Liestyorini SE, Staff Badan Pendapatan Daerah Semarang, 11 Agustus 2025.

¹²⁹ Wawancara Dengan Ernawati Liestyorini SE, Staff Badan Pendapatan Daerah Semarang, 11 Agustus 2025.

menerima keterangan, tetapi juga melakukan upaya minimal untuk memastikan kewajaran harga. Dari perspektif Bapenda, harga tanah bukanlah harga mati dan dapat berbeda tergantung kondisi riil serta riwayat tanah. *“Dilihat juga riwayat tanahnya, berkembang enggak. Jadi enggak seperti harga mati, harus sekian-sekian, tidak seperti itu, tidak seperti PBB”*.¹³⁰ Artinya, PPAT dapat menggunakan pengetahuan umum tentang kondisi pasar lokal untuk menilai apakah harga yang tercantum masuk akal atau tidak. Dengan demikian, tanggung jawab hukum PPAT juga bersifat preventif melalui penerapan prinsip kehati-hatian.

Dalam praktik di lapangan, Bapenda mengakui bahwa hingga saat ini tidak ada sanksi pidana yang secara langsung dijatuhkan atas perbedaan nilai transaksi yang tercantum di AJB. *“Jika ada yang masalah, terdapat perbedaan tidak ada pidana hingga saat ini”*.¹³¹ Namun, ketiadaan sanksi pidana tidak berarti PPAT bebas dari pertanggungjawaban. Apabila terbukti PPAT sengaja memasukkan nilai yang tidak benar demi menguntungkan pihak tertentu, mereka tetap dapat dijerat dengan ketentuan pidana umum, misalnya Pasal 55 dan 56 KUHP tentang turut serta atau membantu tindak pidana pajak. Oleh karena itu, PPAT perlu menempatkan integritas profesional sebagai prioritas utama dalam menjalankan tugasnya. Langkah ini tidak hanya melindungi negara, tetapi juga menjaga reputasi profesi PPAT.

¹³⁰ Wawancara Dengan Ernawati Liestyorini SE, Staff Badan Pendapatan Daerah Semarang, 11 Agustus 2025.

¹³¹ Wawancara Dengan Ernawati Liestyorini SE, Staff Badan Pendapatan Daerah Semarang, 11 Agustus 2025.

Dalam hal terdapat kekurangan pembayaran pajak akibat perbedaan nilai transaksi, sanksi administratif seperti denda atau pembayaran kekurangan pajak akan tetap diberlakukan. *“Kalau menunggak misalnya hanya sanksi administrasi saja”*.¹³² Walaupun sanksi ini lebih bersifat korektif, keterlibatan PPAT dalam kelalaian atau pembiaran tetap dapat menjadi catatan negatif secara administratif maupun etik. Dalam kerangka hukum, PPAT juga memiliki potensi dikenai sanksi profesi, mulai dari teguran hingga pemberhentian, jika terbukti tidak menjalankan prosedur sesuai aturan. Oleh karena itu, meskipun sanksi pidana jarang dijatuhkan, tanggung jawab hukum PPAT tetap nyata dan dapat berimplikasi pada keberlangsungan karier mereka. Aspek ini menunjukkan pentingnya kepatuhan terhadap prosedur sebagai bentuk perlindungan hukum bagi PPAT.

Proses konfirmasi yang dilakukan Bapenda kepada para pihak dalam hal terjadi perbedaan nilai seharusnya dapat menjadi referensi bagi PPAT untuk mengadopsi prosedur serupa. *“Pasti kalau ada perbedaan kita konfirmasi”*.¹³³ PPAT dapat membuat mekanisme tertulis untuk meminta klarifikasi resmi dari penjual dan pembeli apabila harga yang mereka sebutkan berbeda signifikan dari harga pasar umum. Langkah ini akan membantu PPAT menunjukkan bahwa mereka telah bertindak hati-hati dan tidak pasif dalam menerima informasi harga. Secara hukum,

¹³² Wawancara Dengan Ernawati Liestyorini SE, Staff Badan Pendapatan Daerah Semarang, 11 Agustus 2025.

¹³³ Wawancara Dengan Ernawati Liestyorini SE, Staff Badan Pendapatan Daerah Semarang, 11 Agustus 2025.

adanya dokumentasi klarifikasi ini dapat menjadi bukti pembelaan jika di kemudian hari terjadi sengketa atau pemeriksaan hukum. Dengan demikian, PPAT dapat membatasi risiko pertanggungjawaban mereka.

Meskipun data dari Bapenda menunjukkan bahwa sanksi pidana belum pernah diterapkan, PPAT tidak dapat mengabaikan potensi perubahan kebijakan di masa depan. Jika pemerintah pusat mengeluarkan aturan yang lebih ketat terkait perbedaan nilai transaksi, PPAT akan berada di garda terdepan dalam penerapannya. Oleh karena itu, PPAT harus menyiapkan diri dengan mekanisme verifikasi internal yang memadai. Pendekatan ini tidak hanya akan meminimalkan risiko hukum, tetapi juga memperkuat posisi PPAT sebagai mitra pemerintah dalam menjaga integritas transaksi pertanahan. Dengan menerapkan prinsip keadilan dan perlindungan hukum secara konsisten, PPAT dapat berkontribusi positif terhadap sistem administrasi pajak dan hukum pertanahan.

Keterangan dari Bapenda menunjukkan bahwa ada mekanisme objektif yang dapat dijadikan acuan untuk menilai kewajaran harga, meskipun PPAT tidak memiliki kewenangan verifikasi lapangan. Dengan mengadopsi prinsip kehati-hatian, prosedur klarifikasi, dan integritas dalam bekerja, PPAT dapat menghindarkan diri dari potensi sanksi administratif maupun pidana. Dalam perspektif teori perlindungan hukum, hal ini penting untuk melindungi PPAT dari risiko kriminalisasi yang tidak proporsional. Pada saat yang sama, prinsip keadilan distributif

mengharuskan PPAT turut menjaga agar negara tidak dirugikan akibat manipulasi nilai transaksi. Oleh karena itu, tanggung jawab hukum PPAT harus dilihat sebagai bagian integral dari sistem penegakan hukum pajak dan pertanahan.

B. Pembahasan

1. Teori Perlindungan Hukum

Fenomena manipulasi nilai transaksi dalam AJB tidak dapat dilepaskan dari pertanyaan mendasar tentang sejauh mana hukum mampu melindungi hak dan kepentingan publik. Di sinilah relevansi teori perlindungan hukum muncul, karena teori ini menegaskan bahwa hukum hadir bukan hanya untuk mengatur, tetapi juga menjamin agar hak-hak setiap warga negara terlindungi dari tindakan yang merugikan.¹³⁴ Dalam praktiknya, manipulasi nilai transaksi tidak hanya mengurangi penerimaan negara, tetapi juga melemahkan jaminan perlindungan terhadap warga yang patuh membayar pajak. Teori perlindungan hukum kemudian menekankan bahwa pejabat publik seperti PPAT harus memastikan akta yang dibuatnya sesuai dengan kebenaran materiil, agar tidak menjadi instrumen yang justru merugikan negara dan masyarakat. Dengan demikian, penerapan teori ini memberi dasar normatif bahwa hukum harus hadir secara aktif dan responsif terhadap praktik

¹³⁴ Mira Novana Ardani, I G A Gangga, and Santi Dewi, "Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Hak Atas Tanah Yang Tanahnya Berada Di Atas Hak Pengelolaan Jurnal Gema Keadilan Jurnal Gema Keadilan" 7, no. November (2020): 195–220.

manipulatif yang merusak integritas sistem.

Teori perlindungan hukum juga menyoroti pentingnya regulasi preventif dalam mencegah ruang terjadinya manipulasi. Salah satu bentuknya adalah mendorong kewajiban transaksi nontunai agar jejak pembayaran lebih mudah diverifikasi. Dengan sistem seperti ini, negara dapat memberikan perlindungan lebih baik karena adanya bukti yang transparan dan terukur. Perlindungan hukum dalam hal ini tidak hanya bersifat represif setelah pelanggaran terjadi, tetapi juga preventif untuk mengurangi potensi kecurangan sejak awal. Hal ini sejalan dengan pandangan Satjipto Rahardjo bahwa hukum harus responsif, menyesuaikan dengan kebutuhan masyarakat dan tantangan praktik di lapangan. Tanpa mekanisme perlindungan semacam ini, hukum justru hanya menjadi teks normatif yang tidak mampu melindungi kepentingan publik.¹³⁵

Selain aspek teknis, teori perlindungan hukum juga melihat reputasi pejabat publik sebagai bagian penting dari perlindungan itu sendiri. PPAT, yang diberi kewenangan membuat akta otentik, memiliki tanggung jawab moral dan hukum untuk menjaga integritas akta yang diterbitkan. Jika PPAT membiarkan manipulasi, meskipun hanya pasif, maka perlindungan hukum tidak berjalan sebagaimana mestinya karena masyarakat dan negara menjadi pihak yang dirugikan. Oleh karena itu, perlindungan hukum harus mencakup upaya menjaga kredibilitas pejabat

¹³⁵ Gabriel Nugeraha Silalahi and Gunawan Djajaputra, "Analisis Perlindungan Hukum Bagi Pihak Yang Memiliki Hak Atas Tanah" 6, no. 4 (2024): 10583–89.

publik agar kepercayaan masyarakat terhadap sistem hukum tidak runtuh. Perlindungan yang dimaksud di sini bersifat ganda: perlindungan terhadap hak publik dan perlindungan terhadap integritas lembaga hukum.

Dalam dimensi yang lebih luas, teori perlindungan hukum juga berkaitan erat dengan keberlangsungan fiskal negara. Pajak yang hilang akibat manipulasi nilai transaksi berarti hilangnya dana yang seharusnya digunakan untuk membiayai kebutuhan dasar publik, seperti pendidikan, kesehatan, dan infrastruktur. Jika kondisi ini terus terjadi, maka negara gagal menjalankan perannya sebagai pelindung hak-hak sosial masyarakat. Perlindungan hukum dalam perspektif ini bukan hanya soal menegakkan aturan, tetapi memastikan keadilan sosial melalui keberlanjutan penerimaan negara. Regulasi yang jelas, sistem administrasi yang terintegrasi, serta peran aktif aparat penegak hukum menjadi bentuk konkret perlindungan hukum yang harus diprioritaskan.

Perlindungan hukum harus hadir melalui regulasi yang jelas, penegakan yang tegas, serta sistem yang responsif terhadap praktik curang. PPAT, BPN, dan Bapenda harus bekerja sama dalam sistem terintegrasi untuk memastikan bahwa manipulasi nilai transaksi tidak lagi mendapat celah. Dengan cara ini, perlindungan hukum tidak hanya menjamin keadilan bagi individu, tetapi juga menjamin keberlangsungan kepentingan kolektif. Oleh karena itu, teori ini menjadi landasan penting dalam melihat manipulasi nilai transaksi AJB sebagai masalah serius

yang harus dicegah dan ditindak.

2. Teori Keadilan

Selain soal perlindungan, fenomena manipulasi nilai transaksi juga erat kaitannya dengan pertanyaan mengenai keadilan. Teori keadilan memberi kerangka untuk menilai apakah distribusi beban pajak, proses hukum, serta sanksi yang dijatuhkan telah sesuai dengan prinsip fairness. Dalam praktik manipulasi AJB, ketidakadilan terlihat jelas karena pihak yang curang membayar pajak lebih rendah, sementara pihak yang patuh menanggung beban lebih besar.¹³⁶ Hal ini merusak keadilan distributif, yang menuntut agar setiap individu membayar pajak sesuai dengan kemampuan dan fakta transaksi sebenarnya. Dari sini, teori keadilan membantu kita memahami bahwa manipulasi nilai transaksi bukan sekadar pelanggaran administratif, melainkan juga bentuk nyata ketidakadilan sosial.

Dalam kerangka keadilan retributif, setiap pelanggaran hukum harus dibalas dengan sanksi yang setimpal agar tercipta keseimbangan kembali. Pelaku manipulasi nilai transaksi telah merugikan negara dan masyarakat, sehingga pantas dikenai sanksi pidana maupun administratif. Penerapan sanksi ini bukan hanya soal menghukum, melainkan juga memberi efek jera agar masyarakat lain tidak meniru perbuatan serupa. Namun, keadilan retributif juga menghendaki proporsionalitas, artinya sanksi yang dijatuhkan harus sesuai dengan tingkat kesalahan dan

¹³⁶ Ardani, Gangga, and Dewi, "Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Hak Atas Tanah Yang Tanahnya Berada Di Atas Hak Pengelolaan Jurnal Gema Keadilan Jurnal Gema Keadilan."

kerugian yang ditimbulkan. Tanpa penegakan sanksi yang adil, rasa keadilan publik akan terganggu dan kepatuhan hukum semakin menurun. Oleh karena itu, teori ini menekankan pentingnya konsistensi dan ketegasan dalam pemberian sanksi.

Selain itu, teori keadilan prosedural menyoroti proses pembuatan AJB yang harus dilakukan secara transparan dan jujur. Jika PPAT mengabaikan prosedur dengan membiarkan data transaksi dimanipulasi, maka keadilan prosedural tidak terpenuhi. Hal ini bukan hanya merugikan negara, tetapi juga mencederai legitimasi hukum karena dokumen otentik justru digunakan untuk tujuan yang salah.¹³⁷ Keadilan prosedural menuntut agar mekanisme hukum berjalan sesuai aturan, tanpa kompromi terhadap fakta yang sebenarnya. Transparansi dan akurasi menjadi syarat penting agar masyarakat percaya bahwa sistem hukum bekerja dengan benar. Oleh karena itu, teori ini menekankan pentingnya proses yang bersih dalam mencegah manipulasi.

Teori keadilan komutatif memandang hubungan antara individu dan negara sebagai hubungan timbal balik yang harus seimbang. Setiap individu berkewajiban membayar pajak sesuai aturan, sementara negara berkewajiban menggunakan pajak itu untuk kepentingan publik. Jika ada pihak yang mengurangi kewajibannya melalui manipulasi, maka keseimbangan ini terganggu. Pihak yang patuh justru harus menanggung beban lebih besar, sementara pihak yang curang mendapatkan

¹³⁷ Harlin Sabrinda Rasya and Irwan Triadi, "Akses Keadilan Dan Kesenjangan Sosial : Transformasi Melalui Peran Hukum Tata Negara (Access to Justice and Social Inequality : Transformation Through the Role of Constitutional Law)," 2024, 1–12.

keuntungan tidak sah. Ketidakadilan ini merusak kohesi sosial dan melemahkan legitimasi negara di mata masyarakat. Oleh karena itu, teori keadilan komutatif menuntut agar hubungan timbal balik ini dijaga melalui penegakan hukum yang tegas.

Dalam perspektif keadilan sosial, manipulasi nilai transaksi juga mencerminkan lemahnya kesadaran hukum masyarakat. Banyak pihak menganggap praktik ini wajar sebagai bentuk penghematan, padahal sesungguhnya menimbulkan ketidakadilan bagi yang lain. Teori keadilan sosial menekankan pentingnya kesadaran kolektif untuk menaati hukum demi terciptanya keadilan bersama. Pendidikan hukum, sosialisasi aturan, dan pembentukan budaya hukum menjadi instrumen penting untuk mengubah persepsi masyarakat. Tanpa perubahan pada level kesadaran sosial, keadilan sulit tercapai meskipun sanksi hukum sudah ada. Oleh karena itu, teori ini memberikan perspektif bahwa penegakan hukum harus disertai dengan upaya membangun keadilan sosial yang berkelanjutan.

3. Teori Kepastian Hukum

Selain aspek perlindungan dan keadilan, fenomena manipulasi nilai transaksi juga berkaitan erat dengan kepastian hukum. Teori kepastian hukum menuntut agar aturan yang ada ditegakkan secara konsisten sehingga masyarakat dapat memprediksi akibat hukum dari setiap tindakannya. Jika praktik manipulasi dibiarkan, maka masyarakat akan meragukan kepastian hukum karena hukum seakan hanya berlaku untuk

sebagian pihak. Hal ini menciptakan ketidakpastian dalam perencanaan dan menurunkan kepercayaan terhadap sistem hukum.¹³⁸ Dalam konteks perpajakan dan pertanahan, kepastian hukum berarti bahwa nilai transaksi yang digunakan sebagai dasar pajak harus sesuai dengan fakta sebenarnya. Dengan demikian, teori kepastian hukum memberi fondasi agar aturan dijalankan tanpa kompromi.

Kepastian hukum juga menekankan pentingnya konsistensi data antara PPAT, BPN, dan Bapenda. Ketika data berbeda-beda, pelaksanaan hukum menjadi tidak efektif karena tidak ada dasar yang jelas untuk penegakan. Fragmentasi administrasi ini membuka celah manipulasi yang semakin melemahkan kepastian hukum.¹³⁹ Oleh karena itu, integrasi sistem melalui platform digital yang menghubungkan ketiga instansi sangat penting untuk memastikan kejelasan informasi. Dengan sistem yang terintegrasi, masyarakat tidak lagi dapat memanfaatkan perbedaan data untuk menghindari kewajiban. Hal ini menunjukkan bahwa kepastian hukum membutuhkan dukungan kelembagaan dan administrasi yang kuat.

Dalam perspektif kepastian hukum, akta otentik yang dibuat oleh PPAT seharusnya memiliki kekuatan pembuktian sempurna. Namun, jika nilai transaksi di dalamnya dimanipulasi, maka akta kehilangan kepastian sebagai instrumen hukum yang dapat dipercaya. Hal ini menimbulkan

¹³⁸ Elmi Khoiriyah et al., “Kedudukan Hukum Dalam Mewujudkan Keadilan Dan Kesejahteraan Di Indonesia” 5, no. 1 (2023): 241–54, <https://doi.org/10.37680/almanhaj.v5i1.2084>.

¹³⁹ Gumilar and Iriantoro, “Penetapan Harga Bidang Tanah Pada Transaksi Jual Beli Melalui Validasi Pemerintah Daerah Kabupaten Karawang.”

ketidakpastian bagi para pihak yang melakukan transaksi maupun negara sebagai pihak yang berhak atas penerimaan pajak.¹⁴⁰ Oleh karena itu, PPAT harus bertanggung jawab tidak hanya secara formal, tetapi juga materiil terhadap isi akta. Kepastian hukum dalam hal ini akan memberikan jaminan bahwa akta otentik benar-benar mencerminkan fakta hukum yang ada. Dengan begitu, masyarakat memiliki kepastian dalam melakukan transaksi tanah.

Kepastian hukum juga menghendaki adanya konsistensi dalam penerapan sanksi. Jika pelanggaran hanya dikenai sanksi administratif ringan, maka hukum kehilangan wibawanya karena masyarakat melihat inkonsistensi dalam penerapan. Hal ini berpotensi menimbulkan budaya permisif terhadap manipulasi. Sebaliknya, jika sanksi ditegakkan sesuai dengan tingkat kesalahan, maka kepastian hukum akan semakin kuat dan kepatuhan masyarakat meningkat. Prinsip *lex specialis derogat legi generali* menegaskan bahwa aturan pajak sebagai *lex specialis* harus ditegakkan terlebih dahulu, tanpa menutup kemungkinan penerapan pidana umum jika syaratnya terpenuhi.¹⁴¹ Dengan penerapan sanksi yang konsisten, kepastian hukum dapat diwujudkan secara nyata.

Transparansi dalam verifikasi nilai transaksi akan memberikan prediktabilitas bagi masyarakat dalam menentukan kewajiban

¹⁴⁰ Arif Tanri et al., “Kepastian Hukum Hak Atas Tanah Melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap” 13, no. 2015 (2020): 777–87.

¹⁴¹ Alexandra Vandela Putri et al., “Kepastian Hukum Dalam Kepemilikan Tanah” 2, no. 4 (2024): 946–50.

pajaknya.¹⁴² Kepastian hukum juga berarti bahwa aturan tidak boleh berubah-ubah tanpa dasar yang jelas, agar masyarakat dapat merencanakan tindakannya dengan pasti.¹⁴³ Dalam konteks pajak dan pertanahan, kepastian hukum menjamin bahwa semua pihak diperlakukan sama tanpa diskriminasi. Oleh karena itu, teori kepastian hukum menjadi fondasi penting dalam mencegah manipulasi nilai transaksi, karena hanya dengan hukum yang pasti masyarakat dapat patuh dengan sukarela. Dengan begitu, kepastian hukum menjadi tiang utama bagi tegaknya keadilan dan perlindungan publik.

C. Contoh Akta Jual Beli

**PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH
(PPAT)**
**Ny. SAFIRA KARENINA MOERTIHARI, S.H.,
M.Kn.**
DAERAH KERJA: KOTA SEMARANG
SK. Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional
Nomor : 18-XI-2020 Tanggal 12 Juni 2020
Jo. SK Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan
Nasional Nomor : 400/SK-400.HR.03.01/XI/2020 Tanggal 03 November
2020
Jl. Moch. Malik, S.H. No. 15 Semarang
Telp. 024-3541100 Fax. 024-3552111
Email: notaris.safira@yahoo.com

AKTA JUAL BELI

Nomor : 020/2022

Lembar Pertama

¹⁴² Ahzaza Fahrani, Benny Djaja, and Maman Sudirman, "Kepastian Hukum Terhadap Pemegang Hak Milik Atas Tanah Atas Penerbitan Sertifikat Ganda" 6, no. 1 (2023): 3507–15.

¹⁴³ Putri et al., "Kepastian Hukum Dalam Kepemilikan Tanah."

Pada hari ini, Selasa, tanggal 09 (sembilan) bulan Agsutus -----
 tahun 2022 (dua ribu dua puluh dua) -----
 hadir dihadapan saya, **nyonya SAFIRA KARENINA MOERTIHARI,**
Sarjana Hukum Magister Kenotariatan, yang berdasarkan Surat --
 Keputusan Menteri Negara -----
 Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Tanggal -----12
 Juni 2020 Nomor 18-XI-1989 Juncto Surat Keputusan -----Menteri
 Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan -----Nasional
 Nomor 400/SK-400.HR.03.01/XI/2020 Tanggal -----03 November
 2020 diangkat sebagai Pejabat Pembuat Akta -----Tanah, yang
 selanjutnya disebut PPAT, yang dimaksud dalam -----Pasal 7 Peraturan
 Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang -----Pendaftaran Tanah,
 dengan daerah kerja Kota Semarang dan -----berkantor di Semarang,
 jalan Moch. Malik, S.H. nomor: 15, -----dengan dihadiri oleh saksi-
 saksi yang saya kenal dan akan -----disebut pada bagian akhir akta
 ini : --

1. **Nona SUHARTANI,** lahir di Jakarta, pada tanggal enam Juni seribu
 sembilan ratus tujuh puluh tiga (06-06-1973), Warga Negara Indonesia,
 karyawan swasta, pemegang Kartu Tanda Penduduk nomor:
 3171034606790004, Bertempat tinggal di Kota Jakarta Pusat, Kelurahan
 Kebon Kosong, Kecamatan Kemayoran, Kemayoran Gempol Rukun
 Tetangga 012 Rukun Warga 007 menurut keterangannya untuk
 melakukan tindakan hukum yang tersebut dalam akta ini tidak perlu
 mendapat persetujuan dari siapapun juga dikarenakan yang
 bersangkutan belum menikah.--

-- Selaku Penjual, untuk selanjutnya disebut -----
 ----- “ PIHAK PERTAMA ” -----

2. **Nyonya Waningsah,** lahir di Demak, pada tanggal dua puluh enam Juni
 seribu sembilan ratus delapan puluh dua (26-06-1982), Warga Negara
 Indonesia, perawat, pemegang Kartu Tanda Penduduk nomor:

3321066606810001, bertempat tinggal di Kota Semarang, Kecamatan Gajah Mungkur, Kelurahan Sampangan, Jalan Menoreh Utara, Rukun Tetangga 009 Rukun Warga 001;---

- Selaku Pembeli, untuk selanjutnya disebut -----
----- “ PIHAK KEDUA ” -----

Para penghadap dikenal oleh saya, Pejabat Pembuat Akta Tanah.

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

- **Hak Milik Nomor: 1685/Sampangan** atas sebidang tanah -----
sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi Nomor: 00086 Tahun 2016, seluas 53 m² (lima puluh tiga meter persegi) dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB): 110103040189, dan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPTPBB) Nomor Objek Pajak (NOP): -----
33.74.030.004.001.0482.0;-----terletak di: -----
- Provinsi : Jawa Tengah; -----
- Kota : Semarang; -----
- Kecamatan : Gajah Mungkur; -----
- Kelurahan : Sampangan; -----
- Jalan : Jl. Menoreh Utara XIII; -----

Jual beli ini meliputi pula : -----

- Bangunan rumah beserta turutannya yang berdiri diatas tanah tersebut selanjutnya semua yang diuraikan di atas dalam akta ini disebut “Objek Jual Beli”. -----

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

- a. Jual beli ini dilakukan dengan harga sebesar -----

Rp. 160.000.000,- (seratus enam puluh juta rupiah); -----

- b. Pihak Pertama mengaku telah menerima sepenuhnya uang -----
tersebut diatas dari Pihak Kedua dan untuk penerimaan uang ---
tersebut akta ini berlaku pula sebagai tanda penerimaan yang ---sah
(kuitansi). -----
- c. Jual beli ini dilakukan dengan syarat-syarat sebagai berikut: -----
- Pasal 1 -----
- Mulai hari ini objek jual beli yang diuraikan dalam akta ini telah ---
menjadi milik Pihak Kedua dan karenanya segala keuntungan -----yang
didapat dari, dan segala kerugian/beban atas objek jual beli --tersebut
didasar menjadi hak/beban Pihak Kedua. -----
- Pasal 2 -----
- Pihak Pertama menjamin, bahwa objek jual beli tersebut diatas -----
tidak tersangkut dalam suatu sengketa, bebas dari sitaan, tidak -----
terikat sebagai jaminan untuk sesuatu utang yang tidak tercatat -----
dalam sertifikat, dan bebas dari beban-beban lainnya yang -----
berupa apapun. -----
- Pasal 3 -----
- Dalam hal terdapat perbedaan luas tanah yang menjadi objek-----
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 4 -----
- Kedua belah pihak dengan ini memberi kuasa kepada Pejabat -----
Pembuat Akta Tanah tersebut di atas/Kantor notaris, untuk -----dan
atas nama mereka mengurus hingga selesai balik nama -----tanah
tersebut di atas keatas nama pembeli, selanjutnya -----mengambil
sertifikat tersebut, demikian itu yang diberi kuasa -----berhak untuk

melakukan segala sesuatu yang dianggap perlu -----dan diharuskan.---

----- Pasal 5 -----

- a. Apabila Pihak Kedua tidak mendapatkan izin untuk membalik-----
nama obyek jual beli tersebut diatas keatas nama Pihak Kedua -sendiri,
maka Pihak Kedua dengan ini telah diberi kuasa untuk menjual obyek
jual beli tersebut kepada Pihak Ketiga yang -----ditunjuk oleh Pihak
Kedua. -----
- b. Pihak Pertama dengan ini menjamin kepada Pihak Kedua -----bahwa
identitas Pihak Pertama adalah benar adanya dan -----Pihak Pertama
berwenang untuk melakukan tindakan hukum --penjualan dan jika
dikemudian hari hal tersebut tidak benar ----maka semuanya itu
menjadi tanggung jawab Pihak Pertama ----serta membebaskan Pihak
Kedua dan Pejabat Pembuat Akta ----Tanah dari segala tuntutan hukum.

- c. Para pihak dengan ini menyatakan pula, bahwa apabila di -----
kemudian hari terjadi perselisihan atau permasalahan atau ----sengketa
yang terjadi diantara para pihak, termasuk juga -----pemalsuan
dokumen-dokumen yang diberikan kepada -----Pejabat Pembuat
Akta Tanah, maka sepenuhnya akan -----menjadi tanggung jawab
para pihak sendiri dan para pihak -----dengan ini membebaskan Pejabat
Pembuat Akta Tanah, -----sebagai pembuat akta ini dari segala
macam tuntutan -----hukum. -----

----- Pasal 6 -----

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

--

----- Pasal 7 -----

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. **Nona KARINA**, lahir di Karanganyar, pada tanggal dua Juni-----
seribu sembilan ratus sembilan puluh sembilan (02-06-1999),
Warga Negara Indonesia, pemegang Kartu Tanda Penduduk-----
Nomor: 3374104206990003, bertempat tinggal di Kota -----
Semarang, Kecamatan Tembalang, Kelurahan Sendangmulyo,---
Perum klipang Blok Z. V No. 2, Rukun Tetangga 002, Rukun-----
Warga 003; -----
2. **Nona INDIANASARI**, lahir di Semarang, pada tanggal delapan---
belas September seribu sembilan ratus sembilan puluh delapan-
(18-09-1998), Warga Negara Indonesia, pemegang Kartu Tanda
Penduduk nomor: 33741065809980003, bertempat tinggal di ---
Kota Semarang, Kecamatan Pedurungan, Kelurahan -----
Plamongansari, Jalan Eboni 1038 Plamongan Indah, Rukun ----
Tetangga 005, Rukun Warga 008; -----
keduanya pegawai saya, Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagai -----
saksi-saksi, dan setelah dibacakan serta dijelaskan, maka sebagai -bukti
kebenaran pernyataan yang dikemukakan oleh Pihak -----Pertama
dan Pihak Kedua tersebut diatas, akta ini ditandatangani 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, dan 1 (satu) rangkap lembar -----kedua disampaikan
kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota -----Semarang, untuk
keperluan pendaftaran peralihan hak akibat -----jual beli dalam akta
ini. -----

Pihak Pertama

TTD.

(Nn. SUHARTANI)

Pihak Kedua

TTD.

(Ny. WANINGSAH)

Saksi

TTD.

(Nn. KARINA.)

Saksi

TTD.

(Nn. INDIANASARI)

Pejabat Pembuat Akta Tanah

(Ny. SAFIRA KARENINA MOERTIHARI, S.H., M.Kn.)



BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Akibat hukum yang timbul dari perbedaan nilai transaksi pada AJB dengan harga riil di hadapan PPAT

Perbedaan nilai transaksi dalam akta jual beli tanah dengan harga riil menimbulkan konsekuensi hukum di bidang perpajakan maupun pidana. Dari sisi pajak, praktik ini berimplikasi pada pengurangan kewajiban pembayaran BPHTB dan PPh sehingga dapat dikategorikan sebagai bentuk penggelapan pajak menurut ketentuan UU KUP dan Pasal 39 UU Pajak. Dari sisi pidana umum, adanya keterlibatan pihak lain seperti PPAT dapat menimbulkan pertanggungjawaban hukum berdasarkan Pasal 55 dan 56 KUHP, meskipun penerapan sanksi pidana jarang terjadi. Praktik manipulasi nilai transaksi juga bertentangan dengan prinsip keadilan distributif karena merugikan wajib pajak yang patuh dan mengganggu keseimbangan fiskal negara, serta berpotensi merusak integritas sistem hukum pertanahan dan perpajakan.

2. Tanggung jawab hukum bagi PPAT atas perbedaan nilai transaksi dengan harga sebenarnya pada AJB

PPAT memiliki tanggung jawab tidak hanya secara formal administratif, tetapi juga secara moral dan profesional dalam memastikan kebenaran data yang dituangkan dalam AJB. Berdasarkan ketentuan

jabatan PPAT, pejabat ini wajib memeriksa kebenaran formil dan materiil dokumen serta melakukan klarifikasi apabila terdapat nilai transaksi yang tidak wajar dibandingkan dengan NJOP atau harga pasar. Kelalaian atau pembiaran terhadap perbedaan nilai transaksi dapat berimplikasi pada sanksi administratif, pemberhentian, bahkan pidana apabila terbukti ada kesengajaan. Oleh karena itu, tanggung jawab PPAT merupakan bagian penting dalam mencegah praktik manipulasi harga tanah yang merugikan keuangan negara sekaligus menjaga kredibilitas profesi.

B. Saran

1. Terkait akibat hukum dari perbedaan nilai transaksi pada AJB dengan harga riil

Pemerintah perlu memperkuat sistem verifikasi nilai transaksi melalui integrasi data antara BPN, Bapenda, dan Direktorat Jenderal Pajak dalam satu platform digital terpadu yang memungkinkan pengecekan silang secara otomatis. Selain itu, perlu dilakukan sosialisasi yang lebih intensif kepada masyarakat mengenai risiko hukum baik administratif maupun pidana dari manipulasi harga tanah, serta meningkatkan penegakan hukum dengan pendekatan yang seimbang antara pencegahan dan penindakan agar tercipta kepatuhan hukum yang berkelanjutan.

2. Terkait tanggung jawab hukum PPAT atas perbedaan nilai transaksi dengan harga sebenarnya pada AJB

PPAT perlu meningkatkan integritas dan profesionalisme melalui

pelatihan berkala mengenai hukum pajak, hukum pidana, serta perkembangan pasar properti. Organisasi profesi PPAT juga perlu memperkuat kode etik dan pengawasan internal dengan pemberian sanksi tegas terhadap pelanggaran. Selain itu, penerapan prinsip due diligence secara konsisten dan kerja sama aktif dengan otoritas pajak sangat penting untuk meminimalkan risiko manipulasi harga. Pemerintah juga dapat memberikan insentif bagi PPAT yang proaktif melaporkan indikasi pelanggaran sebagai bentuk apresiasi terhadap kontribusinya dalam menjaga kepentingan fiskal negara.



DAFTAR PUSTAKA

A. Al-Qur'an dan Hadis

..

Al-Qur'anul Karim. (2002). *Terjemahan Departemen Agama Republik Indonesia*. Jakarta: Lajnah Pentashihan Mushaf Al-Qur'an, Kementerian Agama RI.

At-Tirmidzi, Muhammad bin Isa. (2000). *Sunan At-Tirmidzi*. Kairo: Darul Hadis.

B. Buku

Nebi, O. (2021). *Hukum Kekerasan Dalam Rumah Tangga: Perspektif Teori Perlindungan Hukum*. CV. Azka Pustaka.

Prayuti, Y., Gunawan, G., Anggraeni, H. Y., Herlina, E., Rasmiaty, M., Kurniasih, I., ... & Sugiarto, R. D. (2024). *Menjawab kompleksitas hukum di tengah masyarakat waris, perlindungan konsumen, dan perjanjian*. Penerbit Widina.

Sugiyono. (2022). *Metode Penelitian Kuantitatif*. Bandung: Alfabeta, CV.

Wibowo, A. (2025). *Hukum administrasi negara*. Penerbit Yayasan Prima Agus Teknik.

Winda, S., Indriastuti, D., Kusumawardhana, A., Dwisaputro, E., Ferdinand, J., Kholil, I., ... & Ariawan, K. *Laporan Kajian Potensi Korupsi Pada Layanan Penerbitan Sertifikat Pertanahan di Kementerian ATR/BPN*.

C. Peraturan Perundang-undangan

D. Jurnal dan Karya Tulis Ilmiah

Afifah, S. (2024). *Hukum Dan Hak Asasi Manusia: Membangun Fondasi Kehidupan Yang Adil*. *Lex Aeterna Law Journal*, 2(1), 49-59.

Afifah, S. N. (2023). *Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Atas Akta Jual Beli Tanah yang Tidak Menyampaikan Harga Tanah Sebenarnya* (Doctoral dissertation, Universitas Hasanuddin).

Agustin, E., & Harahap, I. (2025). Akibat Hukum Pembatalan Akta Jual Beli Tanah Melalui Putusan Pengadilan Negeri Terhadap Kepemilikan Hak Atas Tanah. *Collegium Studiosum Journal*, 8(1), 148-160.

Al Aufia, A. N. (2024). *Kepastian Hukum Akta Jual Beli yang Dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Terkait Nominal Harga yang Tidak Sebenarnya di Kabupaten Bogor* (Doctoral dissertation, Universitas Islam Indonesia).

Al-Asyari, S. V. U., & Yunanto, Y. (2025). Analisis Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Perspektif Kepastian Hukum di Indonesia. *Legal Standing: Jurnal Ilmu Hukum*, 9(1), 186-203.

Amalina, C. N., Harianto, A., & Soetijono, I. R. (2023). *Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Terhadap Perbedaan Harga Transaksi Dalam*

- Akta Jual Beli Harga Sebenarnya. *Innovative: Journal Of Social Science Research*, 3(2), 4283-4292.
- Annisa, C. (2022). *Tinjauan Yuridis Pembatalan Akta Jual Beli yang Dibuat oleh Camat Selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara* (Doctoral dissertation, Universitas Hasanuddin).
- Anwar, F., Sriwidodo, J., & Hutomo, P. (2024). Kepastian Hukum Transaksi Dengan Menggunakan Mata Uang Dinar Dan Dirham Dalam Pendekatan Hukum Pidana Di Indonesia. *CENDEKIA: Jurnal Penelitian dan Pengkajian Ilmiah*, 1(9), 696-706.
- Ardhini, N. K. (2022). Pembuatan Akta Jual Beli yang Tidak Dibacakan oleh PPAT dalam Putusan MA No. 627/PK/Pdt/2018. *Indonesian Notary*, 4(2), 9.
- Arifin, B. W., Saillellah, S., & Widyanti, A. N. (2023). Kewenangan Bertindak Dalam Perjanjian Jual Beli Hak Atas Tanah Yang Dibeli Dari Harta Bersama Dalam Perkawinan Yang Masih Terikat Harta Bawaan di Hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah. *Jurnal Multidisiplin Indonesia*, 2(9), 2835-2858.
- Aruan, J. E. S. (2024). Perlindungan Data Pribadi Ditinjau dari Teori Perlindungan Hukum dan Teori Perlindungan Hak Atas Privasi. *Jurnal Globalisasi Hukum*, 1(1), 1–22.
- Aryadika, G. O., Asnawi, E., & Basri, H. H. (2025). Penerapan Hukum Terhadap Kekerasan Anak di Kalangan Pelajar Menurut Undang-Undang Nomor 35 Tahun 2014 Tentang Perlindungan Anak Dari Kekerasan di Kota Pekanbaru. *Science: Indonesian Journal of Science*, 2(2), 239-246.
- Astuti, B., & Daud, M. R. (2023). Kepastian Hukum Pengaturan Transportasi Online. *Al-Qisth Law Review*, 6(2), 205–244.
- Aulia, I., & Machdar, N. M. (2023). Upaya hukum dalam penyelesaian sengketa pajak pada pengadilan pajak: Suatu perspektif keadilan. *SINOMIKA Journal: Publikasi Ilmiah Bidang Ekonomi Dan Akuntansi*, 2(3), 603-620.
- Aurelia, N. H., Sari, K., & Rion, A. (2025). Pemecahan Sertifikat (Splitzing) Tanah Kavling di Kantor Notaris & PPAT. *ALADALAH: Jurnal Politik, Sosial, Hukum dan Humaniora*, 3(1), 57-78.
- Ayuningrum, A. P. W. (2024). *Implikasi Yuridis Pengurangan Nilai Jual Beli oleh PPAT atas Permintaan Pihak Terkait untuk Mengurangi Pajak di Kabupaten Brebes* (Master's thesis, Universitas Islam Sultan Agung).
- Bagus Juniarta, A. A., & Swardhana, G. M. (2021). *Tanggung Jawab Notaris dan PPAT Terkait dengan Akta Jual Beli Tanah* (Doctoral dissertation, Udayana University).
- Bediona, K., Herliansyah, M. R. F., Nurjaman, R. H., & Syarifuddin, D. (2024). Analisis Teori Perlindungan Hukum Menurut Philipus M. Hadjon dalam Kaitannya dengan Pemberian Hukuman Kebiri. *Das Sollen: Jurnal Kajian Kontemporer Hukum dan Masyarakat*, 2(1).
- Bimantara, M. D. (2025). Kepastian Hukum Transformasi Dokumen Pertanahan Menjadi Elektronik Di Kantor Pertanahan Kabupaten Malang. *Dinamika*, 31(2), 13070-13097.

- Dantes, K. F., & Hadi, I. G. A. (2021). Kekuatan Hukum Akta Jual Beli yang Dibuat Oleh Camat dalam Kedudukannya Sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) Ditinjau dari Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Peraturan Jabatan PPAT. *Jurnal Pendidikan Kewarganegaraan Undiksha*, 9(3), 905-916.
- Darwin, M., Hamid, A., & Samosir, T. (2025). Penerapan Prinsip Kehati-hatian dalam Pembuatan Akta Jual Beli oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Berdasarkan Fakta Materiil: (Studi Kasus Putusan Nomor: 248/Pid. B/2022/PN Jkt Brt). *Jurnal Hukum Lex Generalis*, 6(4).
- Devi, C. (2021). Kajian Hukum Pencabutan Hak Politik pada Pelaku Tindak Pidana Korupsi Suap Berdasarkan Teori Kepastian Hukum. *Yustisia Tirtayasa: Jurnal Tugas Akhir*, 1(1).
- Fathullah, R. I. (2024). *Pembatalan Akta Jual Beli Tanah yang Dibuat di Hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kabupaten Manggarai Barat (Studi Kasus Putusan MA No. 9/Pdt.G/2018/PN Lbj)* (Master's thesis, Universitas Islam Sultan Agung).
- Febrian, R. C. (2022). *Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Penerapan BPHTB Berkaitan dengan Akta Jual Beli Tanah di Kabupaten Batang* (Master's thesis, Universitas Islam Sultan Agung).
- Finalo, A. P., Fendri, A., & Andora, H. (2023). Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Pendaftaran Hak Tanggungan Secara Elektronik Di Kota Padang. *Unes Journal of Swara Justisia*, 7(2), 585-599.
- Fitri, W. (2020). Implikasi Yuridis Penetapan Status Bencana Nasional Pandemi COVID-19 terhadap Perbuatan Hukum Keperdataan. *Supremasi Hukum: Jurnal Kajian Ilmu Hukum*, 9(1), 76-93.
- Junaidi, N. A., & Tjandrakirana, R. (2025). Tax Haven dan Ilusi Transparansi: Bagaimana Perusahaan Mengakali Pelaporan Keuangan?. *Kupna Akuntansi: Kumpulan Artikel Akuntansi*, 6(1), 10-26.
- Karang, E. S., Wijaya, A. P., & Ammarohman, F. J. (2023). Analisis Perubahan dan Prediksi Harga Nilai Tanah di Kelurahan Kedungpane, Kecamatan Mijen, Kota Semarang. *Jurnal Geodesi Undip*, 12(1), 40-50.
- Keladu, Y. (2023). Kesamaan Proporsional dan Ketidaksamaan Perlakuan dalam Teori Keadilan Aristoteles. *Diskursus: Jurnal Filsafat dan Teologi STF Driyarkara*, 19(1), 54-78.
- Krismiatri, R. F. (2022). Tanggung Jawab PPAT yang Membuat Akta Jual Beli secara Melawan Hukum (Studi Putusan MA RI No. 3537 K/PDT/2018). *Indonesian Notary*, 4(1), 31.
- Laksana, A. A. N. M. W., & Mahadewi, K. J. (2023). Legitimasi Hukum yang Tak Terbantahkan: Kekuatan Pembuktian Akta Dibawah Tangan yang Telah Disahkan oleh Notaris. *Jurnal Kewarganegaraan*, 7(1), 466-471.
- Limbong, T. M., Dewi, A. T., & Sitompul, R. M. (2022). Tanggung Jawab PPAT atas BPHTB pada Akta Jual Beli di Kota Medan. *Law Jurnal*, 3(1), 57-69.
- Mahandry, P. M. M., Judge, Z., Subiyanto, A. E., Widarto, J., & Elawati, T. (2025). Implikasi Hukum Akibat Kelalaian dalam Pembuatan Akta Surat

- Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Tanpa Dihadiri Notaris (Studi Kasus Putusan Majelis Pengawas Wilayah Notaris Nomor: 05/PTS/MPWN/Prov. Jawa Barat/II/2025). *Almufi Jurnal Sosial dan Humaniora*, 2(2), 157-169.
- Maharani, I. A. D., Puspadma, I. N. A., & Astiti, N. G. K. S. (2023). Keabsahan Jual Beli Hak atas Tanah yang Dilakukan tanpa Akta PPAT Ditinjau dari Perspektif Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. *Jurnal Konstruksi Hukum*, 4(3), 261-267.
- Maliha, E. Q., & Keumala, D. (2024). Keabsahan Kuitansi sebagai Bukti Jual Beli Tanah Menurut Hukum Tanah Nasional. *AMICUS CURIAE*, 1(1), 384-392.
- Maulina, M., Yushi, Q. M. P., Saputra, G. S., & Hairy, G. R. (2024). Analisis Kebijakan Insentif Bea Peralihan Hak Atas Tanah dan Bangunan serta Pajak Penghasilan Terhadap Pembayaran Pajak Peralihan Hak Atas Tanah. *Qawanin Jurnal Ilmu Hukum*, 5(1), 18-31.
- Moertiono, R. J. (2021). Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah dalam Perspektif Teori Perlindungan Hukum. *All Fields of Science Journal*, 1(3), 252-262.
- Munib, A., Suratman, S., & Isnaeni, D. (2024). Tanggung Jawab Notaris Terhadap Pembatalan Akta Atas Terjadinya Tindakan Pemalsuan Oleh Notaris. *Jurnal USM Law Review*, 7(3), 1241-1259.
- Novena, E., Martanti, Y., & Maryano, M. (2025). Pelanggaran Prinsip Kehati-hatian Notaris yang Mengakibatkan Pembatalan Akta Autentik oleh Pengadilan Negeri. *Jurnal Sains, Ekonomi, Manajemen, Akuntansi dan Hukum*, 2(1), 21-28.
- Nurjanah, R. M., & Rahmiati, A. (2025). Tambahan bracket pajak penghasilan orang pribadi dalam mengatasi ketimpangan ekonomi di Indonesia. *Entrepreneurship Bisnis Manajemen Akuntansi (E-BISMA)*, 1-18.
- Nurtresna, R., & Mabsuti, M. (2024). Peran hukum dalam mewujudkan keadilan sosial di masyarakat. *Bureaucracy Journal: Indonesia Journal of Law and Social-Political Governance*, 4(2), 1581-1596.
- PEMBELI, H. T. Y. B. D., & CINANTYA, B. K. (n.d.). *Kepastian Hukum Pembuatan Akta Jual Beli oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah atas Pembayaran*.
- Permatasari, A. (2021). *Akibat Hukum dan Tanggung Jawab PPAT atas Perbedaan Nilai Transaksi pada Akta Jual Beli dan Akta Pengikatan* (Master's thesis, Universitas Islam Sultan Agung).
- Purwanda, S., Ambarwati, A., Darmawati, D., & Prayudi, P. (2024). Haluan Kesejahteraan Sosial dalam Diskursus Teori-Teori Keadilan. *Dinamika Hukum*, 25(1), 152-161.
- Putri, D., & Silviana, A. (2025). Kewenangan dan Tanggung Jawab PPAT dalam Proses Pembebasan Tanah untuk Kepentingan Umum. *Legal Standing: Jurnal Ilmu Hukum*, 9(3), 588-598.
- PUTRI, Y. (2023). *BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN (BPHTB) TERHADAP AKTA JUAL BELI DALAM PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN* (Doctoral dissertation, Magister Kenotariatan).

- Rini, S. (2023). *Peranan PPAT dalam Pembuatan Akta Jual Beli Perumahan* (Doctoral dissertation, Universitas Islam Sultan Agung Semarang).
- Rumadanu, F., & Djajaputra, G. (2025). Kepastian Hukum Kedudukan Akta Jual Beli (AJB) Sebagai Dasar Gugatan. *Ranah Research: Journal of Multidisciplinary Research and Development*, 7(2), 720-728.
- Saputro, A. P., & Huda, M. (2024). Kepastian Hukum Pembuatan Akta Jual Beli oleh PPAT atas Pembayaran yang Belum Dilunasi Pembeli. *Collegium Studiosum Journal*, 7(2), 374–380.
- Sarapi, V. V., Hutomo, P., & Ismed, M. (2024). Tanggung Jawab PPAT dalam Akta Jual Beli Terkait Utang Piutang. *Themis: Jurnal Ilmu Hukum*, 2(1), 49–59.
- Setiadi, A. P., & Probondaru, I. P. (2025). Perlindungan Hukum Pembeli Dalam PPJB Tidak Lunas Terkait Pengenaan Pajak BPHTB Berdasarkan PP No. 35 Tahun 2023 di DKI JAKARTA. *Jurnal Hukum Nawasena Agraria*, 3(1), 27-40.
- Setyawan, W. A. Y., & Wahyudi, A. (2025). Analisis Yuridis Bentuk Itikad Baik Dalam Transaksi Jual Beli Tanah Menurut Hukum Positif Di Indonesia (Studi Putusan Nomor 116/Pdt. G/2020/Pn Cbi). *Unizar Recht Journal (URJ)*, 4(2), 181-192.
- Siregar, S. P. (2024). Kepastian Hukum Perlindungan Konsumen Sesuai Dengan Ketentuan Undang-Undang Perlindungan Konsumen. *Journal of Law, Administration, and Social Science*, 4(2), 228-233.
- SOENARTO, M. I. (2023). *Keabsahan Akta Jual Beli Berdasarkan Putusan Pengadilan terhadap PPAT dan Penjual Melawan Hukum* (Doctoral dissertation, Universitas Narotama).
- Sutikno, H., Khalimi, K., & Marniati, F. S. (2025). Kepastian Hukum Pemungutan BPHTB oleh BPKD di atas Nilai Transaksi. *Journal of Innovation Research and Knowledge*, 4(11), 8141–8150.
- Utami, S. M. P., & Dalimunthe, S. N. I. S. (2023). Penerapan Teori Keadilan terhadap Pembagian Harta Bersama Pasca Perceraian. *Jurnal USM Law Review*, 6(1), 433–447.
- Viona, M., Nabila, N., Katanging, D. G., & Pangestoeti, W. (2025). Hubungan Antara Kepatuhan Wajib Pajak dan Penerimaan Negara: Perspektif Ekonomi Publik. *Socius: Jurnal Penelitian Ilmu-Ilmu Sosial*, 2(11).
- Widyastuti, T. (2023). *Tanggung Jawab PPAT terhadap Akta Jual Beli Tanah yang Dibatalkan dengan Akta Jual Beli* (Master's thesis, Universitas Islam Sultan Agung).
- Winahyu, F. (2022). *Peran PPAT dalam Pendaftaran Peralihan Hak atas Tanah dan Pembayaran Pajak BPHTB* (Master's thesis, Universitas Islam Sultan Agung).