

**PENYELESAIAN SENGKETA ATAS AKTA JUAL BELI (AJB) TANAH
YANG TIDAK SESUAI DENGAN NILAI TRANSAKSI**

SKRIPSI

Diajukan Sebagai Salah Satu Persyaratan untuk memperoleh
Gelar Sarjana Strata Satu (S-1) Ilmu HUKUM
Program kekhususan Hukum Pidana



Diajukan oleh :

IKA SEFTIANA FARIKATUNNISA

NIM : 30302200001

**PROGRAM STUDI (S.1) ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)
SEMARANG
2025**

HALAMAN PERSETUJUAN
PENYELESAIAN SENGKETA ATAS AKTA JUAL BELI (AJB) TANAH
YANG TIDAK SESUAI NILAI TRANSAKSI



Diajukan oleh :

Ika Seftiana Farikatunnisa

NIM : 30302200001

Telah Disetujui:

Pada Tanggal, 11 November 2025

Dosen Pembimbing :

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

NIDN : 89-0510-0020

HALAMAN PENGESAHAN
PENYELESAIAN SENGKETA ATAS AKTA JUAL BELI (AJB) TANAH
YANG TIDAK SESUAI NILAI TRANSAKSI

Dipersiapkan dan disusun oleh:

Ika Seftiana Farikatunnisa


NIM : 30302200001

Telah dipertahankan di depan Tim Penguji

Pada tanggal, 19 November 2025

Dan dinyatakan telah memenuhi syarat dan lulus

Tim Penguji
Ketua,


Dr. Muhammad Ngazis, S.H., M.H.

NIDN : 06-0112-8601

Anggota


Anggota


Dr. H. Amin Purnawan, S.H., Sp.N., M.Hum.
NIDN: 06-0612-6501


Dr. Taufan Fajar Riyanto, S.H., M.Kn.
NIDN: 89-0510-0020



Mengetahui
Dekan Fakultas Hukum UNISSULA


Prof. Dr. H. Jawade Hafidz, S.H., M.H
NIDN 06-2004-6701

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

Motto

Allah memang tidak menjanjikan hidupmu akan selalu mudah. tetapi dua kali

Allah berjanji bahwa: "Fa inna ma'al usri yusro, inna ma'al usri yusra"

(QS. Al-Insyirah 5-6)

Long story short, i survived

(Taylor swift)

Untuk apapun yang terjadi, aku hanya ingin menjadi sebaik-baiknya manusia.

Bahkan di titik terburuk ku dalam hidup, aku selalu ingin bermanfaat bagi banyak

orang dan lingkungan sekitar

(Penulis)

Persembahan

Puji syukur kepada Allah SWT, dengan segala kerendahan hati atas segala rahmat dan hidayah-Nya, penulis persembahkan untuk:

1. Orang tua tercinta bapak Ahmad Baidhowi dan ibu Sumiati yang selalu mendukung dan mendoakan serta selalu setia mendampingi Penulis dengan penuh kasih sayang dan pengorbanan.
2. kepada adik tersayang Muhammad Farhan Septian Baidhowi yang telah mendukung dan memberi semangat
3. seluruh civitas Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang

PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Ika Seftiana Farikatunnisa

NIM : 30302200001

Program Studi : S-1 Ilmu Hukum

Fakultas : Hukum

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa skripsi saya dengan judul **“PENYELESAIAN SENGKETA ATAS AKTA JUAL BELI (AJB) TANAH YANG TIDAK SESUAI NILAI TRANSAKSI”** 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 skripsi ini terkandung ciri-ciri plagiat dan bentuk-bentuk peniruan lain yang dianggap melanggar peraturan, maka saya bersedia menerima sanksi atas perbuatan tersebut.

Semarang, 19 November 2025

Yang Menyatakan



Ika Seftiana Farikatunnisa

NIM. 30302200001

PERNYATAAN PERSETUJUAN UNGGAH KARYA ILMIAH

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Ika Seftiana Farikatunnisa

NIM : 30302200001

Program Studi : S-1 Ilmu Hukum

Fakultas : Hukum

Dengan ini menyerahkan karya ilmiah berupa skripsi dengan judul:

“PENYELESAIAN SENGKETA ATAS AKTA JUAL BELI (AJB) TANAH YANG TIDAK SESUAI NILAI TRANSAKSI”

Dan menyetujuinya menjadi hak milik Universitas Islam Sultan Agung serya 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, 19 November 2025

Yang Menyatakan



Ika Seftiana Farikatunnisa

NIM. 30302200001

KATA PENGANTAR

Puji dan Syukur penulis panjatkan kehadiran Allah SWT, yang senantiasa melimpahkan Rahmat dan karunia-Nya sehingga penulis telah diberikan Kesehatan, kekuatan, kesabaran, ilmu dan kesempatan untuk menyelesaikan tesis ini dengan judul “Penyelesaian Sengketa Atas Akta Jual Beli (Ajb) Tanah Yang Tidak Sesuai Dengan Nilai Transaksi”. Apresiasi yang tidak terkira dan ucapan terimakasih yang sebesar-besarnya atas bantuan dan dukungannya juga disampaikan kepada :

1. Prof. Dr. H. Gunarto, S.H., S.E., Akt., M.Hum., selaku Rektor Universitas Islam Sultan Agung Semarang
2. Prof. Dr. H. Jawade Hafidz, S.H., M.H., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang
3. Dr. Hj. Widayati, S.H., M.H., selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang
4. Dr. Denny Suwondo, S.H., M.H., selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang
5. Dr. Muhammad Ngaziz, S.H., M.H. selaku Kaprodi S1 Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang
6. Dr. Ida Musofiana, S.H., M.H dan Dini Amalia Fitri, S.H., M.H selaku Sekretaris Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang
7. Prof. Dr. H. Gunarto, S.H., S.E., Akt., M.Hum, selaku Dosen Wali Penulis di Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang

8. Dr. Taufan Fajar Riyanto, S.H., M.Kn selaku Dosen Pembimbing Tugas Akhir yang telah memotivasi dan memberikan arahan dalam membantu pengerjaan Tugas Akhir Penulis;
9. Dr. Dahniarti Hasana, S.H., M.Kn selaku dosen penulis serta Notaris PPAT Kabupaten Semarang yang telah memberi kesempatan untuk peneliti melakukan penelitian dan membantu selama proses penelitian;
10. Seluruh Dosen yang telah mengajarkan ilmu selama penulis menempuh studi Sarjana di Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang
11. Dua orang yang paling berjasa dalam hidup penulis, Bapak Ahmad Baidhowi dan Ibu Sumiati terimakasih yang setulus-tulusnya atas pengorbanan jerih payah yang selalu diupayakan selama ini, terimakasih untuk cinta dan kasih sayang serta dukungan dan doa doa yang selalu dipanjatkan setiap sujudnya sehingga anakmu bisa menyelesaikan Pendidikan strata 1 ini dengan lancar. Semoga Allah SWT selalu menjaga kalian dalam kebaikan dan kemudahan. Aamiin.
12. Untuk saudaraku yang tersayang Muhammad Farhan Septian Baidhowi terimakasih atas canda tawa yang selalu diberikan sehingga menjadi salah satu motivasi terkuat untuk segera menyelesaikan penelitian ini.
13. Kakek dan Nenek Penulis, Bapak Goto Tawar dan Ibu Sutirah yang telah membantu merawat dan membesarkan penulis dari kecil hingga dewasa, memberikan kasih sayang, perhatian dan doa sehingga penulis dapat terus berjuang dalam meraih mimpi dan cita-cita. Terimakasih untuk masakan yang bergizi untuk penulis.

14. Kepada teman teman penulis yang tak kalah penting kehadirannya, Alya Putri Salsabila, Alliffia Rizzmuna, Aida, Agestia, Niken, Novita, Iin terimakasih karena telah hadir dan menjadi bagian dari perjalanan hidup penulis, yang telah berkontribusi banyak dari awal hingga akhir penulisan, memberikan semangat, mendukung, menghibur, mendengarkan keluh kesah dan selalu ada untuk penulis, baik dalam suka maupun duka.
15. Kepada civitas akademika Universitas Islam Sultan Agung Semarang yang telah memberikan pelayanan bagi penulis dalam menempuh Pendidikan tinggi.
16. Terakhir, untuk diri saya sendiri, terimakasih atas segala kerja keras dan semangatnya sehingga tidak pernah menyerah dalam mengerjakan tugas akhir skripsi ini. Terimakasih sudah berusaha dan tidak Lelah dalam kondisi apapun, terimakasih sudah kuat melewati segala lika-liku yang terjadi. Saya bangga pada diri saya sendiri, mari bekerja sama untuk lebih berkembang lagi menjadi pribadi yang lebih baik dari hari ke hari, Adapun kurang lebihmu mari kita rayakan diri sendiri.

Penulis menyadari bahwa dalam penyusunan skripsi ini masih banyak kekurangan, oleh karena itu penulis mengharapkan kritik dan saran yang membangun, penulis berharap semoga skripsi ini dapat membawa manfaat bagi penulis maupun bagi para pembaca dan apabila di dalam skripsi ini terdapat kekeliruan, penulis mohon maaf yang sebesar-besarnya.

Semarang, 19 November 2025



Ika Setitiana Farikatunnisa
30302200001

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN	Error! Bookmark not defined.
HALAMAN PENGESAHAN	Error! Bookmark not defined.
MOTTO DAN PERSEMBAHAN	iv
PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI	Error! Bookmark not defined.
PERNYATAAN PERSETUJUAN UNGGAH KARYA ILMIAH	Error!
	Bookmark not defined.
KATA PENGANTAR.....	v
DAFTAR ISI	ix
ABSTRAK.....	xii
ABSTRACT.....	xiii
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Perumusan Masalah.....	8
C. Tujuan Penelitian.....	8
D. Kegunaan Penelitian.....	8
E. Terminologi.....	9
1. Penyelesaian Sengketa	9
2. Akta Jual Beli	10
3. Nilai Transaksi yang Tidak Sesuai	11
F. Metode Penelitian.....	11
1. Metode Pendekatan	11
2. Spesifikasi penelitian	12
3. Jenis dan Sumber Data	13
4. Metode Pengumpulan Data	15
5. Lokasi dan Subyek Penelitian.....	15
6. Metode Analisis Data.....	16
G. Sistematika Penulisan	16
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	18

A. Tinjauan Umum Tentang Sengketa.....	18
1. Pengertian Sengketa.....	18
2. Pengertian Sengketa Tanah	19
3. Faktor Timbulnya Sengketa	21
4. Penyelesaian Sengketa	23
B. Tinjauan Umum Tentang Akta Jual Beli	25
1. Pengertian Akta.....	25
2. Pengertian Akta Jual Beli	27
C. Tinjauan Umum Tentang Nilai Transaksi Jual Beli Yang Tidak Sesuai Dalam Perspektif Islam	34
BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	40
A. Penyelesaian Sengketa Apabila Ada Akta Jual Beli Tidak Sesuai Dengan Nilai Transaksi	40
B. Hambatan Dan Solusi Penyelesaian Sengketa Akta Jual Beli Yang Tidak Sesuai Dengan Nilai Transaksi	48
1. Hambatan dalam penyelesaian sengketa Akta Jual Beli yang tidak sesuai dengan nilai transaksi	48
2. Solusi dalam penyelesaian sengketa Akta Jual Beli yang tidak sesuai dengan nilai transaksi	57
BAB IV PENUTUP	67
A. Kesimpulan	67
B. Saran	69
DAFTAR PUSTAKA	71
LAMPIRAN	76

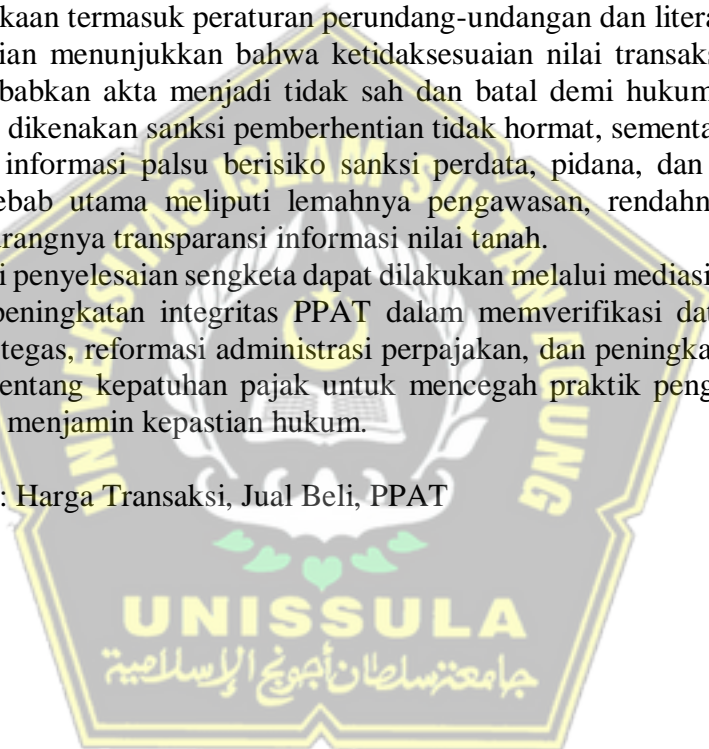
ABSTRAK

Penelitian ini mengkaji penyelesaian sengketa Akta Jual Beli (AJB) tanah yang tidak sesuai dengan nilai transaksi sebenarnya. Tanah sebagai aset negara memiliki fungsi sosial dan ekonomi penting, namun dalam praktik jual beli tanah, seringkali terjadi ketidaksesuaian antara nilai yang tercantum dalam AJB dengan harga transaksi yang sesungguhnya. Hal ini umumnya dilakukan untuk menghindari pajak tinggi seperti BPHTB dan PPh, namun dapat menimbulkan masalah hukum serius.

Penelitian menggunakan metode yuridis sosiologis dengan pendekatan deskriptif. Data primer diperoleh melalui observasi dan wawancara dengan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Jawa Tengah, sedangkan data sekunder berasal dari studi kepustakaan termasuk peraturan perundang-undangan dan literatur hukum. Hasil penelitian menunjukkan bahwa ketidaksesuaian nilai transaksi dalam AJB dapat menyebabkan akta menjadi tidak sah dan batal demi hukum. PPAT yang terlibat dapat dikenakan sanksi pemberhentian tidak hormat, sementara pihak yang memberikan informasi palsu berisiko sanksi perdata, pidana, dan administratif. Faktor penyebab utama meliputi lemahnya pengawasan, rendahnya kepatuhan pajak, dan kurangnya transparansi informasi nilai tanah.

Solusi penyelesaian sengketa dapat dilakukan melalui mediasi dan arbitrase. Diperlukan peningkatan integritas PPAT dalam memverifikasi data, penegakan hukum yang tegas, reformasi administrasi perpajakan, dan peningkatan kesadaran masyarakat tentang kepatuhan pajak untuk mencegah praktik pengurangan nilai transaksi dan menjamin kepastian hukum.

Kata Kunci : Harga Transaksi, Jual Beli, PPAT



ABSTRACT

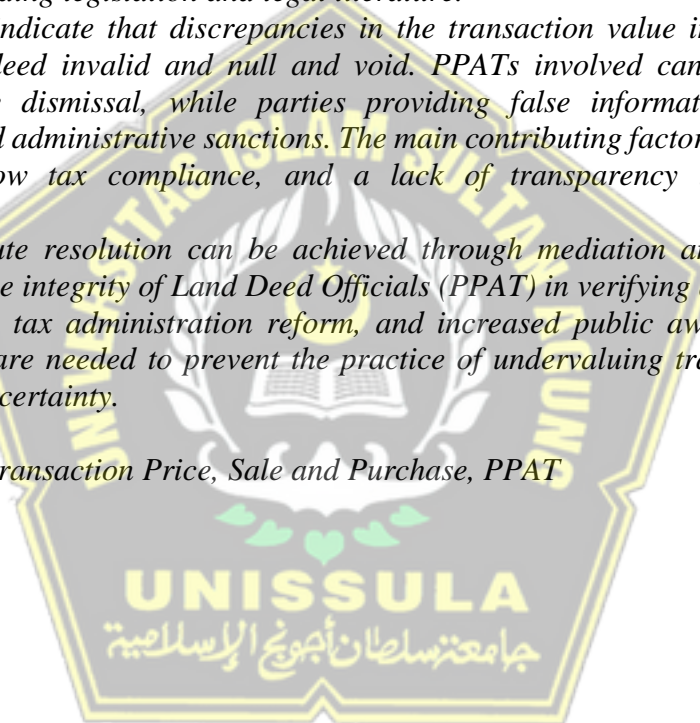
This study examines the resolution of disputes over land sale and purchase deeds (AJB) that do not reflect the actual transaction value. Land, as a state asset, has important social and economic functions. However, in land sales and purchase practices, discrepancies often occur between the value stated in the AJB and the actual transaction price. This is generally done to avoid high taxes such as Land Property Tax (BPHTB) and Income Tax (PPh), but can lead to serious legal problems.

The study used a sociological juridical method with a descriptive approach. Primary data were obtained through observation and interviews with Land Deed Officials (PPAT) in Central Java, while secondary data came from a literature review, including legislation and legal literature.

The results indicate that discrepancies in the transaction value in the AJB can render the deed invalid and null and void. PPATs involved can be subject to dishonorable dismissal, while parties providing false information risk civil, criminal, and administrative sanctions. The main contributing factors include weak oversight, low tax compliance, and a lack of transparency in land value information.

Dispute resolution can be achieved through mediation and arbitration. Improving the integrity of Land Deed Officials (PPAT) in verifying data, strict law enforcement, tax administration reform, and increased public awareness of tax compliance are needed to prevent the practice of undervaluing transactions and ensure legal certainty.

Keywords: Transaction Price, Sale and Purchase, PPAT



BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Negara Kesatuan Indonesia merupakan negara hukum yang berada di atas kekuasaannya untuk menuju hukum yang adil. Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 pasal 1 ayat (3) yang telah diamandemen keempat menegaskan bahwa “Negara Indonesia adalah Negara Hukum”.¹ Indonesia negara hukum yang menjamin keadilan dan ketertiban masyarakat. Oleh karena itu, kita membutuhkan aparat penegak hukum yang dapat menjalankan tugasnya dengan sempurna.

Tanah merupakan anugerah Tuhan kepada manusia sebagai sumber daya alam, sehingga menjadikannya sebagai aset negara dan dimanfaatkan untuk kelangsungan hidup. Tanah mempunyai dua fungsi, yaitu sebagai aset sosial yang berfungsi memperkuat kesatuan sosial masyarakat Indonesia dan sebagai aset modal yang berperan dalam pertumbuhan dan merupakan objek perekonomian yang sangat penting. Tanah tidak hanya berfungsi sebagai bahan perdagangan, tetapi juga sebagai objek spekulasi.² Perolehan hak atas tanah dapat dilakukan dengan cara, antara lain: pembentukan suatu perseroan atau usaha, pertukaran, pemisahan harta, pembagian harta bersama, jual beli, dan hibah.

¹ Dwi Wibowo, Sri Endah Wahyuningsih, 2022, Kebijakan Hukum Pidana Terhadap Warga Negara Indonesia, *Jurnal Hukum Khairu Umah*, Unissula, Volume 17 No. 3, Semarang, hlm. 122.

² Achmad Rubaie, 2007, *Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Bayumedia, Malang, hlm. 1.

Jual beli dapat diartikan sebagai perjanjian yang mengikat antara pihak yang menyerahkan suatu barang dengan pihak lain yang membayar barang tersebut dengan harga yang disepakati.³ Menurut pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (selanjutnya disingkat KUHPerdata), jual beli adalah suatu perbuatan dimana seseorang atau lebih mengikatkan dirinya pada satu orang atau lebih.⁴ Setelah UUPA (Undang Undang Pokok Agraria) berlaku, jual beli hak atas tanah melibatkan pemindahan hak atas tanah secara tunai tanpa batas waktu. Peraturan pelaksanaan UUPA termasuk Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Perubahan dari Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah, menetapkan bahwa jual beli hak atas tanah harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah). Sebagaimana diatur dalam Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria, pemerintah memiliki kewajiban untuk menyelenggarakan pendaftaran tanah di seluruh Indonesia dan meminta pemegang hak atas tanah untuk mendaftar.⁵

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah pejabat yang berwenang membuat akta peralihan hak atas tanah dan akta-akta lain yang berkaitan dengan pembebanan hak atas tanah. Akta tersebut dibuat dalam suatu bentuk yang telah ditetapkan sebagai bukti bahwa telah dilakukan perbuatan hukum tertentu di

³ Stanley Kurniawan & Benny Djaja, 2023, permasalahan dari Adanya Ketidaksesuaian Harga yang Tertera Pada Transaksi Akta Jual Beli (AJB) dengan Harga Transaksi Sesungguhnya, *Unes Law Review*, Vol. 6, No. 2, hlm. 5834.

⁴ R Subekti, 2009, *Hukum Perjanjian*, Intermedia, Jakarta, hlm. 84.

⁵ Kurniawan Ghazali, 2013, *Cara Mudah Mengurus Sertifikat Tanah*, Kata Pena, Jakarta, hlm. 65.

atas tanah yang termasuk dalam wilayah kerja PPAT.⁶ Menurut Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, tugas utama PPAT adalah melakukan sebagian dari kegiatan pendaftaran tanah dengan mengeluarkan akta yang menunjukkan bahwa hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun telah dilakukan yang akan digunakan sebagai dasar untuk pendaftaran pembuatan data pendaftaran tanah yang disebabkan oleh perbuatan hukum tersebut.

Akta jual beli yang dibuat oleh PPAT harus didaftarkan pada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota paling lambat tujuh hari setelah penandatanganan akta atau tujuh hari setelah tanggal akta tersebut. Akta jual beli berfungsi sebagai bukti yang lebih kuat bahwa peralihan hak atas tanah telah terjadi. Selain itu, akta jual beli juga diperlukan sebagai salah satu syarat untuk mendaftarkan peralihan hak atas tanah di Kantor Pertanahan, bersama dengan dokumen-dokumen pendukung lainnya.⁷

Jual beli merupakan proses dimana penjual dan pembeli harus memenuhi beberapa syarat sebelum transaksi dapat dilaksanakan. Jual beli tanah harus disusun dalam bentuk akta otentik yang dibuat oleh pejabat yang berwenang, yaitu Notaris dan/atau PPAT. Namun, sebelum akta jual beli tersebut disusun, apabila syarat-syaratnya belum lengkap, pihak-pihak tersebut dapat mengikat diri melalui suatu perjanjian yang disebut PPJB (Perjanjian

⁶ Samsaimun, 2018, *Peraturan PPAT Pengantar Peraturan Jabatan PPAT dalam Peralihan Hak Atas Tanah di Indonesia*, Pustaka Reka Cipta, Bandung, hlm. 65.

⁷ Kian Goenawan, 2008, *Panduan Mengurus Izin Tanah dan Properti*, Pustaka Grahatama, Jakarta, hlm. 77.

Pengikatan Jual Beli). Akta pengikatan jual beli menguraikan kesepakatan para pihak, kewajiban, barang yang dijual dan harga yang disepakati oleh penjual dan pembeli. Mengenai pemindahan hak atas tanah dalam konteks transaksi jual beli terdapat dua jenis pajak yang wajib dibayar oleh masing-masing pihak, yaitu Pajak Penghasilan (yang selanjutnya disingkat PPh) yang merupakan pajak nasional dan dilaporkan kepada Kantor Pelayanan Pajak Pratama (yang selanjutnya disingkat KPP), yang dibayar oleh penjual, serta Bea Perolehan Hak Atas Tanah (yang selanjutnya disingkat BPHTB) yang merupakan pajak daerah dan dilaporkan kepada Badan Pengelolaan Pajak Daerah (yang selanjutnya disingkat BPPD) yang ditanggung oleh pembeli.

Pada pelaksanaannya, pembeli memberikan kuasa kepada PPAT untuk mengelola semua hal yang berkaitan dengan transaksi jual beli tanah, termasuk pembayaran BPHTB. PPAT hanya memiliki hak untuk menandatangani akta jika pajak yang telah dibayarkan sudah diverifikasi oleh Kantor Pajak, baik itu BPHTB maupun PPh, terkait dengan Surat Setor Pajak Penghasilan dan Surat Setor Bea Perolehan Hak Atas Tanah yang harus diteliti atau divalidasi.⁸

Kehidupan manusia seringkali berkaitan dengan tanah, dan setiap individu mempunyai kebutuhan akan kepemilikan tanah. Seiring dengan bertambahnya jumlah penduduk dan ketersediaan lahan yang semakin berkurang, maka kebutuhan akan penguasaan lahan akan terus meningkat. Namun, kondisi di lapangan menunjukkan terdapat beberapa tantangan

⁸ Marihot Pahala Siahaan, 2013, *Edisi Revisi Pajak Daerah dan Retribusi Daerah Berdasarkan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah*, Rajawali Pers, Jakarta, hlm. 597.

terutama dari sisi harga. Tidak adanya kesepakatan dan konsistensi dalam penetapan harga karena regulasi yang ada masih belum jelas. Perbedaan masyarakat dan pemerintah terletak pada keinginan yaitu masyarakat berharap harga yang tercantum dalam akta merupakan harga yang paling rendah untuk mengurangi pajak, sedangkan pemerintah menginginkan harga yang tertera pada akta tersebut adalah yang tertinggi untuk meningkatkan penerimaan negara. Penetapan harga ini berdampak besar terhadap perpajakan, penerimaan negara bukan pajak, dan hal lainnya.⁹

Hal-hal yang dicantumkan dalam akta pengikatan jual beli nantinya akan dicatat dalam akta jual beli. Ini juga mencakup informasi tentang harga. Harga yang tercantum dalam transaksi akan menjadi acuan untuk perhitungan pajak-pajak terkait dengan pengalihan hak atas tanah tersebut. Namun, di lapangan seringkali notaris tidak mengetahui harga sebenarnya yang terjadi dalam peralihan hak atas tanah tersebut, karena terkadang ada permintaan atau kerjasama antar pihak untuk menginformasikan harga sesuai Nilai Jual Objek Pajak (yang selanjutnya disingkat NJOP), padahal nilai transaksinya jauh lebih tinggi dari harga yang tercantum dalam NJOP. Seperti yang telah dijelaskan sebelumnya, harga merupakan salah satu unsur penting dalam suatu perjanjian jual beli. Harga merupakan bagian dari isi perjanjian jual beli, apabila isi akta yang dibuat oleh notaris tidak benar adanya, maka akta tersebut mengandung kesalahan materiil. Kesalahan materiil ini pada prinsipnya dapat mengurangi

⁹ Kristian Utama & Ery Agus Priyono, 2023, Tanggung Jawab Notaris Terhadap Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Yang Tidak Sesuai dengan Harga Sebenarnya, *Jurnal Hukum dan Pranata Sosial Islam (AL-MANHAJ)*, Vol. 5, No. 1, hlm. 876.

kekuatan suatu akta otentik terhadap akta di bawah tangan, dapat dianggap batal demi hukum dan/atau dapat dicabut dengan penetapan pengadilan atau dapat juga dianggap tidak ada.

Dasar hukum mengenai jual beli diatur dalam Kitab Undang-Undang hukum perdata dalam bab V buku III tentang perikatan pasal 1457 sampai dengan pasal 1540. Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata membahas tentang perikatan atau *van verbintennis* yang bersifat terbuka, yang artinya bisa diisi sesuai dengan kesepakatan pihak-pihak yang terlibat dengan syarat tidak melanggar ketertiban umum, kesusilaan, dan peraturan perundang-undangan.¹⁰ Buku III KUHPerdata bersifat terbuka dan *aan vullenrecht* atau pelengkap. Sifat ini mengakibatkan konsekuensi hukum bahwa setiap individu diperbolehkan untuk melakukan perjanjian apapun, meskipun undang-undang tidak mengaturnya. *Aan vullenrecht* adalah prinsip yang diterapkan dalam buku III KUHPerdata, yang kemudian dijabarkan lebih lanjut dalam pasal 1338 yang sering disebut dengan kebebasan dalam membuat kontrak.¹¹ Oleh karena itu, transaksi jual beli tanah juga menganut asas kebebasan berkontrak, yang berarti para pihak mempunyai kebebasan memilih dengan siapa mereka sepakat dan menentukan harga tanah yang hendak dijual berdasarkan perjanjian yang ada. Yang terpenting adalah tanah yang menjadi obyek jual beli tidak ikut dalam sengketa atau menjadi obyek jaminan.

Faktanya, yang menjadi permasalahan adalah nilai yang tercantum

¹⁰ Handri Raharjo, 2009, *Hukum Perjanjian di Indonesia*, Pustaka Yustisia, Yogyakarta, hlm. 29.

¹¹ Abdulkadir Muhammad, 1982, *Hukum Perikatan*, Cetakan Pertama Alumni, Bandung, hlm. 85.

dalam akta jual beli seringkali tidak sesuai dengan harga yang disepakati antara penjual dan pembeli, hal ini dibuktikan melalui kwitansi yang ditandatangani kedua belah pihak. Jika dianalisis lebih dalam, PPAT akan membuat akta jual beli dengan nilai yang sesuai dengan keinginan masing-masing pihak. Artinya, ada kemungkinan penurunan nilai harga di AJB, sedangkan nilai tersebut tertera pada kwitansi yang dikeluarkan penjual kepada pembeli sesuai dengan kesepakatan awal harga jual.

Sesuai dengan penjelasan sebelumnya, maka penjual dan pembeli jelas akan bertanggung jawab untuk membayar pajak ketika melakukan proses jual beli tanah. Para pihak mencantumkan harga transaksi yang ada dalam Akta Jual Beli dihadapan PPAT tidak sesuai dalam AJB yang dibuat oleh PPAT. Hal itu dilakukan agar dapat membayar pajak baik BPHTB maupun PPh dengan nilai pajak yang serendah-rendahnya. Tindakan tersebut seolah-olah merupakan manipulasi terhadap harga transaksi yang tercantum dalam AJB, padahal harga yang dilaporkan tersebut akan dijadikan acuan penghitungan PPh dan BPHTB.

Hal inilah yang menjadi alasan penulis melakukan penelitian dengan menjawab permasalahan mengenai penyelesaian sengketa pada Akta Jual Beli yang tidak sesuai dengan nilai transaksi, karena harga jual beli tanah mempunyai pengaruh yang besar terhadap besaran pajak pada Surat Pemberitahuan Pajak (SPP) dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang nantinya akan disetorkan kepada negara melalui pemerintah daerah dan kantor pajak pertama. Selain itu, penelitian ini juga bertujuan untuk membahas mengenai hambatan serta solusi dalam penyelesaian sengketa pada

Akta Jual Beli yang tidak sesuai dengan nilai transaksi. Oleh karena itu penelitian ini diberi judul **“PENYELESAIAN SENGKETA ATAS AKTA JUAL BELI TANAH YANG TIDAK SESUAI DENGAN NILAI TRANSAKSI”**

B. Perumusan Masalah

Berdasarkan uraian mengenai latar belakang di atas, maka dapat diidentifikasi beberapa isu utama yang merupakan fokus dalam penelitian ini, yaitu :

1. Bagaimana penyelesaian sengketa apabila ada Akta Jual Beli tidak sesuai dengan nilai transaksi?
2. Bagaimana hambatan serta solusi penyelesaian sengketa Akta Jual Beli yang tidak sesuai dengan nilai transaksi?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah di atas, maka yang menjadi tujuan dari penelitian ini sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui cara penyelesaian sengketa apabila ada Akta Jual Beli yang tidak sesuai dengan nilai transaksi.
2. Untuk mengetahui hambatan dan solusi penyelesaian sengketa Akta Jual Beli yang tidak sesuai dengan nilai transaksi.

D. Kegunaan Penelitian

Kegunaan penelitian diharapkan dapat dipergunakan baik secara teoritis maupun praktis, antara lain :

1. Secara Teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat mempertajam konsep berpikir yang mampu serta perkembangan ilmu pengetahuan hukum khususnya dalam hal persoalan pelaksanaan penentuan harga tanah yang tidak sebenarnya dengan harga tanah yang dicantumkan pada Akta Jual Beli, sehingga akan didapatkan suatu pembaharuan ilmu pengetahuan mengenai bidang ilmu PPAT maupun Notaris yang berkaitan dengan Akta Jual Beli yang dibuatnya.

2. Secara Praktis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangsih pemikiran bagi pembaca, PPAT, serta penulis sendiri mengenai pengetahuan pertanggungjawaban PPAT terhadap akta jual beli yang dibuatnya dalam hal nilai transaksi tanah yang tidak sebenarnya, serta akibat hukum dari tindakan tersebut. Selain itu, hasil dari penelitian ini bisa menjadi pedoman dasar bagi akademisi dan praktisi dalam melaksanakan proses jual beli tanah. Hasil penelitian ini juga bertujuan untuk memperluas pemahaman dan meningkatkan pengetahuan penulis mengenai permasalahan dalam penelitian ini dan diharapkan akan berguna bagi pihak-pihak lainnya.

E. Terminologi

1. Penyelesaian Sengketa

Penyelesaian merupakan suatu rangkaian tindakan, metode, atau aktivitas yang bertujuan untuk mengakhiri dalam berbagai pengertian seperti pemberesan, pemecahan masalah. Penyelesaian sengketa adalah penanganan suatu masalah yang dilakukan antara satu pihak dengan pihak lainnya melalui litigasi (di pengadilan) atau non-litigasi (di luar pengadilan). Berdasarkan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 mengenai Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, Pasal 1 Angka 10 dijelaskan bahwa lembaga penyelesaian sengketa adalah suatu lembaga yang menyelesaikan perselisihan melalui suatu proses yang disepakati semua pihak, yaitu penyelesaian di luar pengadilan dengan metode seperti konsultasi, negoisasi, konsiliasi, atau penilaian oleh ahli.

2. Akta Jual Beli

Akta Jual Beli merupakan akta otentik yang dibuat oleh PPAT yang mencakup perbuatan hukum peralihan hak atas tanah melalui suatu transaksi jual beli. Pasal 37 PP 24 Tahun 1997 menyebutkan bahwa peralihan hak atas tanah hanya dapat dicatat apabila dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh pejabat yang ditentukan, dalam hal jual beli tanah yang dimaksud adalah akta dari PPAT. Sekalipun AJB menunjukkan telah terjadi peralihan hak atas tanah atau bangunan, namun tidak dapat dijadikan sebagai bukti kepemilikan. Menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria, dokumen yang sah sebagai bukti kepemilikan properti adalah Sertifikat Hak Milik (SHM). Sedangkan AJB hanya sebagai alat bukti sah untuk transaksi perdata berupa jual beli tanah dan/atau

bangunan.

3. Nilai Transaksi yang Tidak Sesuai

Nilai transaksi tidak sesuai yang dimaksud adalah harga transaksi yang tercantum dalam Akta Jual Beli tidak sesuai dengan kenyataannya. Akibatnya para pihak dapat membayar pajak baik BPHTB maupun PPh dengan nilai pajak yang serendah-rendahnya. Hal ini dikarenakan para pihak yaitu penjual dan pembeli tidak menyampaikan harga transaksi yang sebenarnya. Perbedaan nilai transaksi tersebut dapat menimbulkan akibat hukum di kemudian hari.

F. Metode Penelitian

1. Metode Pendekatan

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode pendekatan yuridis sosiologis. Teknik pendekatan yuridis sosiologis dimanfaatkan untuk menganalisis dan memberikan jawaban tentang masalah hukum sesuai dengan target yang dituju.¹² Metode pendekatan yuridis sosiologis digunakan dalam penelitian ini karena permasalahan yang diteliti berkaitan dengan interaksi antara aspek hukum dan aspek sosial. Yuridis artinya penelitian yang didasarkan pada teori-teori hukum, khususnya yang berkaitan dengan akta jual beli tanah yang menggunakan nilai transaksi yang tidak sebenarnya sehingga terdapat perbedaan nilai transaksi yang tercantum pada Akta Jual Beli dan Akta Pengikatan Jual Beli.

¹² Burhan Ashshofa, 2007, *Metode Penelitian*, Media Press, Semarang, hlm. 46.

Dasar-dasar yang terdapat dalam perundang-undangan tersebut yang digunakan untuk menganalisis masalah. Sosiologis diartikan sebagai penelitian yang berhubungan langsung dengan masyarakat, dapat dilakukan melalui pengamatan (observasi). Oleh karena itu, dapat disimpulkan bahwa pendekatan secara yuridis sosiologis adalah suatu metode pendekatan penelitian hukum yang didasarkan pada norma-norma hukum yang berlaku dan dilakukan melalui pengamatan (observasi) dan wawancara.

2. Spesifikasi penelitian

Spesifikasi penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah deskriptif, yaitu penelitian yang menggambarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku dikaitkan dengan teori-teori hukum positif yang menyangkut permasalahan yang sedang diteliti.¹³ Spesifikasi penelitian yang bersifat deskriptif sesuai dengan penelitian yang dilakukan oleh penulis karena dalam penelitian ini penulis berusaha untuk menguraikan kenyataan-kenyataan yang ada atau fakta yang ada khususnya terkait akta jual beli yang dibuat PPAT, yang tidak menggunakan nilai transaksi yang sebenarnya. Hal ini menyebabkan adanya perbedaan nilai transaksi yang tercantum dalam Akta Jual Beli dan Akta Pengikatan Jual Beli. Penelitian ini menggunakan spesifikasi penelitian deskriptif yang bertujuan untuk memberikan ilustrasi mengenai permasalahan yang muncul dalam penerapan peraturan perundang-undangan yang berlaku serta teori-teori yang relevan. Data yang diperoleh kemudian diolah dan disusun

¹³ Roni Hanitijo Sumitro, 2010, *Metodelogi Penelitian Hukum*, Ghalia, Jakarta, hlm. 105.

berdasarkan teori yang ada untuk mendapatkan solusi yang sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

3. Jenis dan Sumber Data

Penelitian ini menggunakan jenis sumber data primer yang didukung dengan data sekunder, yaitu data yang mendukung keterangan atau menunjang kelengkapan data primer yang diperoleh dari perpustakaan dan koleksi pustaka pribadi penulis yang dilakukan dengan cara studi pustaka atau studi literatur.

a. Data Primer

Data primer adalah data yang diperoleh secara langsung di lapangan dengan mengumpulkan data yang berkaitan menggunakan cara pengamatan (observasi) dan wawancara secara langsung dengan objek dan subjek yang akan diteliti yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah di Jawa Tengah.

b. Data Sekunder

Data sekunder adalah data yang diperoleh melalui studi kepustakaan dengan penelitian yang membutuhkan beberapa bahan hukum untuk dijadikan rujukan penulisan yang terdiri dari bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder.

1) Bahan hukum primer

Bahan hukum primer adalah bahan hukum yang mempunyai kekuatan mengikat di masyarakat. Terdiri dari bahan hukum dan

ketentuan-ketentuan hukum positif termasuk peraturan perundang-undangan dan buku-buku yang berkaitan dengan penelitian yaitu:

- a) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
- b) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;
- c) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Undang-Undang Pokok Agraria;
- d) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah;
- e) Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 18 Tahun 2021 perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah;
- f) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah;
- g) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa.

2) Bahan hukum sekunder

Bahan hukum sekunder adalah bahan hukum yang dapat memberikan penjelasan tambahan terhadap bahan hukum primer. Bahan hukum sekunder tersebut meliputi:

- a) Buku atau literatur yang berkaitan dengan perdata, hukum

pertanahan, perpajakan, perjanjian, perikatan;

- b) Karya ilmiah yang berkaitan dengan sengeketa tanah;
- c) Jurnal;
- d) Data-data dan informasi yang ada di Kantor PPAT.

4. Metode Pengumpulan Data

Untuk memperoleh data yang jelas dan aktual dalam penelitian ini, digunakan metode pengumpulan data dengan penelitian lapangan yaitu dengan cara observasi, wawancara, dan dokumentasi untuk memperoleh bahan hukum primer. Kemudian pengumpulan data dengan studi kepustakaan yang dapat diperoleh dari buku-buku kepustakaan, peraturan perundang-undangan, maupun pendapat dari para ahli. Data-data yang diperoleh dari berbagai sumber tersebut dianalisis secara kritis supaya dapat mendukung proposisi dan gagasannya.

5. Lokasi dan Subyek Penelitian

Lokasi penelitian adalah tempat melakukan penelitian dimana proses studi yang digunakan untuk memperoleh data penelitian. Sedangkan subyek penelitian merupakan sesuatu yang sangat penting kedudukannya di dalam penelitian, subyek penelitian harus ditata sebelum penulis siap untuk mengumpulkan data. Lokasi penelitian yang diambil penulis berada di Kantor Pejabat Pembuat Akta Tanah di Jawa Tengah dengan subyek penelitiannya sebagai sumber data adalah pejabat pembuat akta tanah itu sendiri.

6. Metode Analisis Data

Metode analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode analisis data kualitatif, yaitu data yang telah diperoleh kemudian dilakukan analisis. Metode analisis data kualitatif dalam penelitian ini bertujuan untuk mengungkap dan memahami kebenaran dari studi pustaka maupun studi lapangan mengenai akta jual beli tanah yang dibuat PPAT menggunakan nilai transaksi yang tidak sebenarnya sehingga terdapat perbedaan nilai transaksi yang tercantum pada Akta Jual Beli dan Akta Pengikatan Jual Beli.

G. Sistematika Penulisan

BAB I : PENDAHULUAN

Bab ini merupakan uraian dari pendahuluan yang memuat mengenai latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, kegunaan penelitian, terminologi, metode penelitian, dan sistematika penelitian.

BAB II : TINJAUAN PUSTAKA

Bab ini merupakan uraian dari tinjauan umum yang memuat mengenai bahasan yang meliputi tinjauan umum tentang sengketa, tinjauan umum tentang akta jual beli, dan tinjauan umum tentang nilai transaksi jual beli yang tidak sesuai dalam perspektif islam.

BAB III : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Bab ini menjelaskan rumusan masalah yang terdiri dari : faktor yang menyebabkan terjadinya perbedaan nilai transaksi yang sebenarnya

dengan nilai transaksi yang dicantumkan pada Akta Jual Beli, akibat hukum dan pertanggungjawaban PPAT mengenai perbedaan nilai transaksi yang tidak sebenarnya pada Akta Pengikatan Jual Beli dengan nilai transaksi pada Akta Jual Beli.

BAB IV : PENUTUP

Bab ini merupakan uraian yang memuat mengenai kesimpulan dan saran.



BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Tentang Sengketa

1. Pengertian Sengketa

Sengketa adalah suatu konflik atau perbedaan pandangan yang muncul di antara individu atau kelompok yang memiliki kepentingan serupa terhadap suatu kepemilikan, yang mengakibatkan konsekuensi hukum akibat perbedaan pandangan mengenai kepemilikan tersebut. Berdasarkan Pasal 1 angka 2, Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan, sengketa merujuk pada pertikaian mengenai tanah yang terjadi antara individu, entitas hukum, atau lembaga yang dampaknya tidak meluas. Sengketa dapat muncul pada siapa saja dan dimana saja. Sengketa dapat terjadi antara individu dengan individu, antara individu dan kelompok, antara kelompok dan kelompok, antara perusahaan dan negara, antara satu negara dengan negara lainnya, dan sebagainya. Dengan kata lain, sengketa dapat bersifat pribadi atau publik dan dapat terjadi di tingkat lokal, nasional, maupun internasional.

Sengketa bermula dari keadaan dimana salah satu pihak merasa haknya diabaikan oleh kepentingan pihak lain, yang diawali dengan ketidakpuasan terhadap suatu keputusan. Sengketa muncul ketika terdapat perbedaan kepentingan. Hal inilah yang menimbulkan perbedaan pendapat

dan perdebatan. Pihak yang berbeda prinsip dapat menimbulkan konflik. Timbulnya sengketa hukum mengenai pertanahan diawali dengan adanya laporan dari salah satu pihak, baik perseorangan maupun badan hukum, yang menimbulkan keberatan dan tuntutan mengenai hak atas tanah serta statusnya, dengan tujuan untuk memperoleh penyelesaian sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

2. Pengertian Sengketa Tanah

Sengketa tanah adalah perselisihan yang terjadi antara dua pihak atau lebih, atau antara satu pihak dengan beberapa pihak terkait sebuah objek yang memiliki nilai, baik yang bersifat fisik maupun non fisik, yang dianggap sebagai permasalahan.¹⁴ Dalam bahasa Inggris, istilah sengketa disebut dengan “*dispute*” yang artinya perselisihan. Mengenai istilah “konflik” terdapat perbedaan pendapat di antara para pakar. Sebagian dari pakar tersebut memilih istilah konflik, sedangkan pakar lainnya menggunakan istilah ketidaksepakatan. Sebagian besar pakar cenderung menggunakan salah satu dari istilah tersebut.

Permasalahan pertanahan pada dasarnya timbul akibat adanya perbedaan kepentingan dalam pertanahan antara pihak satu dengan pihak yang lain. Sehubungan dengan itu, guna menjamin kepastian hukum sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-pokok Agraria, maka terhadap permasalahan pertanahan yang timbul

¹⁴ Salim, 2012, *Hukum Penyelesaian Sengketa Pertambangan di Indonesia*, Pustaka Reka Cipta, Mataram, hlm. 221.

di negeri ini dapat diberikan jalan penyelesaian yang adil dan seimbang kepada para pihak yang bersengketa. Penyelesaian sengketa meliputi penyelesaian secara litigasi (melalui pengadilan) dan non-litigasi (di luar pengadilan).

Pada prinsipnya setiap perselisihan atau konflik mengenai pertanahan dapat diselesaikan dengan menggunakan norma dan peraturan yang ada. Hal ini mencakup permasalahan pertanahan yang menyangkut aspek politik, ekonomi, sosial budaya, keamanan, dan pertanahan. Namun pendapat atau solusi atas permasalahan tersebut tetap harus diarahkan pada hukum yang berlaku. Segala peraturan yang dikeluarkan pemerintah pada hakikatnya merupakan standar-standar yang berkaitan dengan perekonomian, politik, masyarakat, kebudayaan, serta keamanan dan pertahanan yang kemudian dituangkan dalam bentuk peraturan atau undang-undang. Sebagai hak asasi manusia, kepemilikan tanah sangatlah penting karena mencerminkan eksistensi, kebebasan dan martabat seseorang.¹⁵

Menurut ahli Rusmadi Murad, pengertian sengketa pertanahan adalah perselisihan hak atas tanah, yaitu: timbulnya suatu perselisihan hukum yang diawali oleh adanya pengaduan salah satu pihak (perseorangan atau badan hukum) yang memuat keberatan dan tuntutan hak atas tanah, baik berkaitan dengan status tanah, prioritas maupun kepemilikannya

¹⁵ Willya Achmad, 2024, Konflik Sengketa Lahan dan Strategi Penyelesaian Di Indonesia, *Jurnal Kolaborasi Resolusi Konflik*, Vol. 6, No. 1, hlm. 10.

dengan harapan diperoleh penyelesaian administratif sesuai ketentuan yang berlaku. Sengketa pertanahan adalah konflik yang timbul akibat perbuatan hukum atau terjadinya peristiwa hukum yang berkaitan dengan suatu bidang tanah tertentu. Untuk menghindari sengketa atau menghindari akibat hukum dari suatu keadaan hukum, seseorang harus terlebih dahulu memahami apa yang dimaksud dengan tanah dan atauran-aturan yang berlaku padanya.¹⁶

Mudakir Iskandar Syah menjelaskan bahwa untuk menentukan apakah suatu tanah termasuk dalam kategori sengketa, ada dua aspek yang perlu diperhatikan, yaitu aspek kepemilikan dan aspek penggunaan tanah. Aspek kepemilikan mengacu pada keadaan dimana terdapat lebih dari satu orang yang mengaku sebagai pemilik, masing-masing mempunyai bukti kepemilikan dan mengaku mempunyai hak yang paling besar terhadapnya. Sedangkan aspek penggunaan lahan mengacu pada lokasi lahan yang akan digunakan untuk kepentingan umum sesuai dengan rencana pemerintah.

3. Faktor Timbulnya Sengketa

Beberapa faktor yang memungkinkan timbulnya sengketa, antara lain:¹⁷

a. Mengenai hak kepemilikan

- 1) Kurangnya dokumen kepemilikan resmi;
- 2) Adanya kesenjangan antara informasi fisik dan data hukum;
- 3) Pembaguan tanah warisan di antara ahli waris tidak dijelaskan

¹⁶ Rusmadi Murad, 1991, *Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah*, Alumni, Bandung, hlm. 22.

¹⁷ Rilfa Lastia Dalimunthe, "Penyebab Terjadinya Sengketa Pertanahan", <https://kab-simalungun.atrbpn.go.id/berita/penyebab-terjadinya-sengketa-pertanahan> diakses tanggal 10 Oktober 2025 pk. 15.00.

dengan baik.

b. Batasan tanah yang tidak jelas

- 1) Pemasangan penanda batas tanah yang tidak tepat
- 2) Perubahan peta yang tidak sesuai dengan kondisi setempat
- 3) Kurangnya pengukuran resmi dari badan yang berwenang

c. Konflik penggunaan lahan

- 1) Lahan yang seharusnya digunakan untuk kepentingan umum malah digunakan untuk kepentingan pribadi;
- 2) Lahan pertanian diubah menjadi lahan non pertanian tanpa izin;
- 3) Penggunaan lahan tanpa memperhatikan rencana tata ruang wilayah.

d. Faktor sosial dan ekonomi

- 1) Pertumbuhan penduduk menyebabkan meningkatnya kebutuhan akan lahan;
- 2) Kesenjangan ekonomi yang mendorong masyarakat menguasai lahan secara ilegal;
- 3) Konflik antara masyarakat adat dan perusahaan atas tanah adat.

Secara umum, sengketa pertanahan yang terjadi di Indonesia dapat dibedakan menjadi 4 kategori permasalahan, yaitu:

- a. permasalahan yang berkaitan dengan pengakuan mengenai kepemilikan tanah;
- b. pergeseran hak atas tanah, penambahan hak;

- c. eksplorasi lahan milik pribadi.¹⁸

4. Penyelesaian Sengketa

Dalam menangani persoalan pertanahan, ada beberapa cara yang bisa digunakan, antara lain jalur huku, pengaduan ke lembaga pertanahan, dan penyelesaian damai melalui mediasi.¹⁹

- a. Penyelesaian sengketa secara damai melalui mediasi

Mediasi merupakan salah satu metode alternatif penyelesaian permasalahan pertanahan di luar pengadilan yang menekankan pada proses edukasi untuk mencapai kesepakatan, waktu penyelesaian yang fleksibal, tahapan yang teratur, beorientasi pada tugas, dan partisipasi aktif dalam intervensi untuk mencapai kesepakatan bersama. Peran mediator dalam mediasi adalah memfasilitasi pembicaraan, menegakkan hukum, mendorong para pihak untuk jujur mengenai permasalahan dan kepentingannya, serta menyadarkan semua pihak bahwa konflik bukanlah sebuah pertarungan, melainkan sebuah proses penyelesaian yang melibatkan mendengarkan, mencatat, dan mengajukan pertanyaan untuk mencapi kesepakatan.

Apabila setelah mediasi antara semua pihak yang disebutkan dalam laporan penyelesaian telah selesai, maka hal tersebut dapat dijadikan bukti kesepakatan selanjutnya atas tindakan yang diambil. Sebab bentuk perjanjian antara semua pihak pada prinsipnya adalah

¹⁸ Abdurrahman, 1995, *Tebaran Pikiran Mengenai Hukum Agraria*, Alumni, Bandung, hlm. 85.

¹⁹ Putu Diva Sukmawati, 2022, Hukum Agraria Dalam Penyelesaian Sengketa Tanah Di Indonesia, *Jurnal Ilmu Hukum Sui Generis*, Vol. 2, No. 2, hlm. 92.

perjanjian yang sah dan mengikat bagi pihak-pihak yang terlibat. Apabila dalam proses mediasi tidak tercapai kesepakatan, maka rapat tetap berlangsung dan dibuat risalah rapat, serta akan direkomendasikan tindakan hukum ke pengadilan. Meskipun mediasi mungkin bukan merupakan hasil akhir penyelesaian, namun penyelesaian sengketa pertanahan dan permasalahan terkait pelaksanaannya akan dianggap selesai oleh Badan Pertanahan Nasional dan permasalahan tersebut akan dikeluarkan dari daftar pengaduan.

b. Penyelesaian sengketa melalui pengadilan

Sebagai pedoman umum, segala jenis sengketa pertanahan dapat diajukan ke pengadilan, baik pada pengadilan umum maupun pada pengadilan tata usaha negara. Namun, diketahui bahwa relatif banyak sengketa pertanahan yang terbukti kurang efektif, memakan waktu dan mahal untuk diselesaikan melalui pengadilan. Selain itu, berdasarkan analisis terhadap beberapa sengketa pertanahan yang diputus baik tingkat banding maupun kasasi, nampaknya penting untuk memahami lebih esensi permasalahan dan konsep yang mendasarinya. Keputusan yang diambil harus memberikan keadilan dan kepastian hukum yang sejati serta bermanfaat bagi pihak pencari keadilan. Dari segi hukum, permasalahan pertanahan sulit untuk diselesaikan dan dalam beberapa kasus seringkali banyak pihak yang terlibat secara langsung maupun tidak langsung dalam sengketa yang dibawa ke pengadilan. Pemahaman bersama terhadap konsep ini sangat diperlukan untuk mencapai

pemahaman yang lebih baik, sehingga menghasilkan keputusan yang sehat dan adil bagi semua pihak pencari keadilan.²⁰

B. Tinjauan Umum Tentang Akta Jual Beli

1. Pengertian Akta

Perjanjian yang tertulis biasanya disebut akta. Akta adalah suatu dokumen yang dibuat dengan tujuan untuk menjadi alat bukti. Menurut R. Subekti, istilah akta dalam Pasal 108 KUHPdata tidak menunjuk pada surat, melainkan harus dipahami sebagai perbuatan hukum, yang berasal dari kata “*acta*” yang dalam bahasa Perancis berarti perbuatan. Oleh karena itu dapat disimpulkan bahwa yang dimaksud dengan akta adalah sebagai berikut:

- a. Perbuatan hukum dalam arti umum
- b. Suatu surat yang disiapkan untuk dijadikan alat bukti suatu perbuatan hukum, yaitu berupa tulisan yang dimaksudkan untuk memperkuat sesuatu.

Akta dapat dikelompokkan menjadi dua macam, yaitu akta yang bersifat otentik dan akta dibuat di bawah tangan, yang dapat dijelaskan sebagai berikut:

- a. Akta Otentik

Akta otentik menurut Pasal 1868 KUHPdata adalah dokumen resmi yang dibuat menurut format yang ditentukan Undang-Undang,

²⁰ *Ibid*, hlm. 93.

dan dibuat oleh atau dihadapan pejabat pemerintah yang berwenang di tempat pembuatan surat itu. Irwan Soerodjo menjelaskan, ada tiga unsur penting yang harus ada untuk memenuhi kriteria formal suatu akta otentik, yaitu:²¹

- 1) Harus dilakukan sesuai dengan data yang diatur Undang-Undang;
- 2) Diwujudkan oleh dan di hadapan pejabat pemerintah;
- 3) Dokumen itu dibuat oleh atau di hadapan pejabat yang berwenang dan di tempat pembuatan dokumen itu.

b. Akta Dibawah Tangan

Akta dibawah tangan adalah suatu dokumen yang dibuat dan ditandatangani oleh pihak-pihak yang mengadakan perjanjian atau antara pihak-pihak yang mempunyai kepentingan tertentu. Akta dibawah tangan adalah suatu surat yang dibuat dan ditandatangani oleh pihak-pihak yang berkepentingan dengan tujuan untuk dipergunakan sebagai alat bukti berkaitan dengan peristiwa atau perbuatan hukum yang disebutkan di dalamnya.

Sedangkan pasal 1874 KUHPdata menyebutkan, yang termasuk dalam golongan akta dibawah tangan juga meliputi surat-surat, daftar-daftar, surat-surat yang berkaitan dengan urusan rumah tangga, serta surat-surat lain yang dibuat tanpa campur tangan pejabat umum. Akta di bawah tangan mempunyai keistimewaan yaitu proses

²¹ Irwan Soerodjo, 2003, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*, Arkola, Surabaya, hlm. 148.

pembuatannya bebas biaya dan tidak harus dibuat dihadapan pejabat yang berwenang. Akta mempunyai nilai pembuktian sepanjang para pihak yang membuat akta tidak mempermasalahkan isi akta tersebut apabila timbul perselisihan di kemudian hari.

Suatu akta mempunyai dua peranan pokok, yaitu sebagai fungsi resmi, artinya suatu perbuatan hukum menjadi lebih sah apabila dicatat dalam suatu akta. Peranannya sebagai alat bukti adalah akta berfungsi sebagai alat bukti, dimana akta tersebut dibuat oleh para pihak yang mengadakan suatu perjanjian yang dimaksudkan di kemudian hari.

2. Pengertian Akta Jual Beli

Akta Jual Beli merupakan suatu dokumen otentik yang dibuat pada saat proses jual beli tanah di bawah pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Tugas PPAT adalah memastikan bahwa setiap akta yang diterbitkan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan mempunyai kekuatan hukum sebagai alat bukti apabila terjadi perselisihan. Akta Jual Beli ini menjadi bukti nyata adanya kesepakatan sah mengenai pengalihan kepemilikan hak secara final, beserta pembayaran yang disepakati. Perbuatan hukum yang terjadi dalam hal ini adalah peralihan hak milik yang dituangkan dalam suatu akta yang menyatakan bahwa pembeli atau penerima hak tersebut telah resmi menjadi pemilik hak yang baru.

Berdasarkan pasal 1457 KUHPdata, jual beli adalah suatu perjanjian dimana salah satu pihak berjanji untuk menyerahkan suatu kebendaan, sedangkan pihak yang lain wajib membayar harga yang telah

disepakati. Dalam pembuatan akta jual beli hak atas tanah, yang dimaksud dengan “kebendaan” di atas adalah hak atas tanah. Apabila terjadi kesepakatan antara penjual dan pembeli, maka dapat terjadi jual beli. Agar suatu perjanjian dianggap sah, maka harus memenuhi syarat-syarat sebagai berikut :

- a. Para pihak yang mengikat sepakat. Hal ini dimaksudkan untuk memastikan bahwa pihak-pihak yang ingin mencapai kesepakatan harus terlebih dahulu mencapai kesepakatan mengenai pokok-pokok perjanjian. Jika suatu kontrak dibuat dengan cara yang tidak adil, memaksa, atau curang, maka kontrak tersebut batal.
- b. Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian. Pada dasarnya, setiap individu mempunyai kesempatan untuk membuat perjanjian, kecuali jika oleh undang-undang tidak dinyatakan tidak cakap. Sesuai dengan pasal 1330 KUHPerdara, orang yang tidak cakap hukum dalam membuat perjanjian merupakan suatu perbuatan yang dilakukan oleh orang-orang yang mencapai umur dewasa.
- c. Adanya suatu hal tertentu berkaitan dengan objek perjanjian. Harus diungkapkan dengan jelas dan dapat diidentifikasi.
- d. Terdapat suatu alasan yang sah, yaitu berkaitan dengan isi kesepakatan yang tidak bertentangan dengan norma-norma umum, kesusilaan, dan undang-undang.

Jika syarat (a) dan (b) tidak dipenuhi maka perjanjian dapat dibatalkan (syarat subjektif), sedangkan syarat (c) dan (d) tidak dipenuhi, maka perjanjian batal demi hukum (syarat obyektif).²²

Setelah semua pihak memenuhi syarat-syarat yang diperlukan untuk sahnya perjanjian, maka jual beli dapat dilakukan. Dalam suatu transaksi jual beli, semua pihak setelah menyetujui perjanjian yang telah disepakati, menandatangani Akta Jual Beli (AJB). Akta Jual Beli merupakan suatu akta otentik yang diterbitkan oleh PPAT, yang memuat keterangan mengenai pemilik baru dan perjanjian peralihan hak milik atas barang tersebut antara para pihak. Akta jual beli berfungsi sebagai bukti adanya transaksi jual beli mengenai kepemilikan tanah, rumah atau bangunan.²³

Untuk melakukan suatu transaksi jual beli tanah, ada dua syarat utama yang harus dipenuhi, yaitu syarat materiil dan syarat formil. Syarat materiil meliputi keabsahan dari para pihak yang terlibat, dimana pembeli harus memenuhi syarat sebagai pemilik sah atas tanah, penjual harus mempunyai hak sah atas tanah yang dibuktikan dengan sertifikat dan tanah yang menjadi objek transaksi harus bebas dari sengketa dan sesuai dengan kategori hak seperti Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, atau Hak Pakai.

Setelah syarat materiil terpenuhi, selanjutnya adalah memenuhi syarat formil berupa pembuatan akta jual beli di PPAT yang merupakan

²² Simanjuntak, 2005, *Pokok-Pokok Hukum Perdata Indonesia*, Djambatan, Jakarta, hlm.

²³ Siti Hadijah, "Akta Jual Beli : Pengertian, Fungsi, Cara Mengurus dan Contoh", <https://www.cermati.com/artikel/akta-jual-beli> diakses tanggal 7 Oktober 2025 pkl. 11.03.

bukti sah peralihan hak. Penjual diharuskan menyerahkan sertifikat asli untuk diperiksa dan semua pihak harus membayar pajak terkait sebelum menandatangani akta. Penandatanganan dilakukan dihadapan dua orang saksi dan tugas PPAT menyerahkan akta dan dokumen pendukungnya ke Kantor Pertanahan untuk didaftarkan dalam jangka waktu paling lama tujuh hari kerja.²⁴

Pembuatan Akta Jual Beli diawali dengan proses transaksi antara dua pihak yang kemudian membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). Sejak saat itulah Akta Jual Beli dibuat oleh PPAT. PPJB dapat dibuat tanpa kehadiran notaris atau PPAT, yang biasa disebut dengan perjanjian di bawah tangan. Berbeda dengan Akta Jual Beli yang harus dibuat oleh PPAT sesuai dengan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional (Permen ATR/BPN) Nomor 16 Tahun 2021 tentang perubahan ketiga atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Akta Jual Beli merupakan suatu dokumen yang memuat perjanjian-perjanjian dan kesepakatan-kesepakatan yang mempunyai kekuatan hukum bagi para pihak untuk mengikuti hukum yang berlaku. Selain itu, ada syarat-syarat tertentu yang harus dipenuhi oleh penjual dan pembeli agar transaksi dapat diselesaikan. Apabila akta jual beli tersebut tidak memenuhi syarat-

²⁴ Virgin Venlina Sarapi, Putra Hutomo, Mohamam Ismed, 2024, Tanggung Jawab PPAT dalam Akta Jual Beli Tanah Terkait Adanya Utang Piutang, *Jurnal Ilmu Hukum*, Vol. 2, No. 1, hlm. 52.

syarat yang ditentukan, maka akta itu dapat batal atau dinyatakan tidak sah di kemudian hari demi hukum.²⁵

Dalam proses pembuatan AJB terdapat dua kemungkinan, yaitu:

a. Akta Jual Beli langsung

Akta Jual Beli langsung dapat dilakukan tanpa harus memiliki PPJB dan kuasa, asalkan semua syarat dan prosedur dipenuhi (seperti pemeriksaan sertifikat, pajak transaksi jual beli, dan lain sebagainya).

b. Akta Jual Beli berlandaskan pada PPJB dan kuasa

AJB yang berlandaskan PPJB dan kuasa harus didasarkan oleh PPAT pada PPJB dan kuasa yang telah disetujui oleh semua pihak yang terlibat. PPJB adalah perjanjian awal yang berisi kesepakatan antara penjual dan pembeli mengenai objek yang dijual, harga, dan ketentuan lain yang telah disetujui. Dalam pembuatan AJB yang berlandaskan pada PPJB dan kuasa, PPAT perlu memastikan bahwa:

- 1) PPJB dan kuasa tersebut sah dan tidak memiliki cacat hukum;
- 2) Pembayaran pajak oleh penjual dan pembeli sudah terjamin;
- 3) Dokumen yang digunakan adalah benar

Dengan demikian, PPAT dapat menjamin bahwa AJB yang disusun sah dan sesuai dengan keinginan semua pihak yang terlibat.²⁶

²⁵ Akbar Mustang, Muskibah, 2022, Akibat Hukum Akta Jual Beli yang Dibatalkan Oleh Pengadilan Terhadap Pembeli Yang Beritikad Baik, *Journal Unja Retical Review*, Vol. 4, No. 2, hlm. 376.

²⁶ Dahniarti Hasana, Notaris PPAT di Kabupaten Semarang, Wawancara pada tanggal 21 Oktober 2025.

Akibat hukum yang timbul setelah ditandatanganinya Akta Jual Beli adalah sejak saat itu hak milik atas tanah beralih kepada pembeli dan uang yang diserahkan oleh pembeli menjadi milik penjual. Transaksi kepemilikan antara penjual dan pembeli ini terjadi bersamaan dengan penandatanganan Akta Jual Beli. Dari penjelasan tersebut jelas bahwa peralihan hak atas tanah terjadi pada saat Akta Jual Beli ditandatangani, dan bukan pada saat sertifikat hak milik telah berubah nama dan menjadi milik pembeli. Artinya, setelah Akta Jual Beli ditandatangani, pembeli berhak menikmati sepenuhnya apa yang dibelinya sebagai miliknya.

Dalam Akta Jual Beli, subjek hukum adalah penjual dan pembeli. Penjual adalah orang atau badan hukum yang menjual atau menyerahkan atau mengalihkan hak atas tanah atau hak milik satuan rumah susun kepada pembeli, dan pembeli adalah orang atau badan hukum yang akan memperoleh hak atas tanah atau hak milik satuan rumah susun atas dasar jual beli. Hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun adalah objek Akta Jual Beli. Hak atas tanah dapat berupa tanah kosong atau bangunan di atasnya. Sebagai akibat dari asas pemisahan horizontal, Indonesia memungkinkan penjualan tanah tanpa bangunan di atasnya, tetapi juga memungkinkan penjualan tanah dan bangunan di atasnya dengan akta PPAT. Namun, apabila yang dijual bangunannya saja dibutuhkan akta di bawah tangan atau akta notaris.

Oleh karena itu, akta jual beli yang dibuat dihadapan PPAT mempunyai 3 kekuatan pembuktian, yaitu:

a. Kekuatan pembuktian lahiriah

Kekuatan yang berarti bahwa akta itu sendiri memiliki kemampuan untuk membuktikan bahwa itu adalah akta otentik.

b. Kekuatan pembuktian formal

Kekuatan ini berasal dari pejabat yang membuat akta, dan kebenarannya ditafsirkan oleh pejabat dalam akta berdasarkan apa yang telah dilakukan dan disaksikannya selama menjalankan jabatannya.

c. Kekuatan pembuktian material

Kekuatan berarti bahwa segala sesuatu yang terkandung dalam akta itu merupakan alat bukti yang sah bagi para pihak yang membuat dan menyetujui akta itu.²⁷

Akta Jual Beli yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT merupakan akta yang sah. Oleh karena itu, penting untuk memiliki akta yang sah. Berikut beberapa alasan mengapa akta yang sah itu penting:

a. Perlindungan hukum

Akta Jual Beli memberikan perlindungan hukum bagi kedua belah pihak yang terlibat. Jika sewaktu-waktu timbul perselisihan, dokumen ini dapat digunakan sebagai bukti sah atas transaksi tersebut.

b. Kepastian hukum

Dokumen ini memberikan kepastian mengenai hak dan kewajiban kedua belah pihak. Hal ini dapat mencegah munculnya

²⁷ Mohammad Faarid, 2025, Penyelesaian Analisis Yuridis Pertanggung Jawaban PPAT atas Akta Jual Beli yang Mengandung Unsur Perbuatan Melawan Hukum, *Journal of Law and Nation*, Vol. 4, No. 1, hlm. 180.

perselisihan dan permasalahan di kemudian hari.

c. Kepemilikan sah

Akta Jual Beli adalah bukti resmi kepemilikan suatu properti atau barang. Tanpa dokumen ini, ada kemungkinan kepemilikannya dipertanyakan.

d. Persyaratan hukum

Di dalam yurisdiksi, Akta Jual Beli merupakan syarat yang diperlukan agar transaksi jual beli *real estat* atau barang dianggap sah. Tidak memiliki Akta Jual Beli yang sah dapat menimbulkan akibat hukum yang serius.²⁸

C. Tinjauan Umum Tentang Nilai Transaksi Jual Beli Yang Tidak Sesuai Dalam Perspektif Islam

Secara etimologis, istilah jual beli berasal dari bahasa arab “البيع” yang artinya menjual, menukar, dan mengganti (sesuatu dengan yang lain). Istilah al-bai’ dalam bahasa arab juga mempunyai arti sebaliknya yaitu “الشراء”, sehingga dapat dikatakan bahwa al-bai’ berarti kata menjual sekaligus membeli.²⁹ Dasar hukum jual beli adalah Al-Qur’an yang disebutkan dalam QS. Al-Baqarah: 275

قَالُوا يَا نَحْنُ كَذِبُ الْمَسِّ مِنَ الشَّيْطَانِ يَتَخَبَّطُهُ الَّذِي يَقُومُ كَمَا لَا يَقُومُونَ لَا الرِّبَا يَأْكُلُونَ الَّذِينَ
وَأَمْرُهُ سَلَفٌ مَا فَلَهُ فَانْتَهَى رَبِّهِ مِنْ مَوْعِظَةٍ جَاءَهُ فَمَنْ الرِّبَا وَحَرَّمَ الْبَيْعَ اللَّهُ وَاحِلَ الرِّبَا مِثْلُ الْبَيْعِ إِنَّمَا
خَلِدُونَ فِيهَا هُمْ النَّارُ أَصْحَابُ فَأُولَئِكَ عَادَ وَمَنْ اللَّهُ إِلَى

²⁸ Gardens at Candi Sawangan, “Akta Jual Beli (AJB): Pengertian, Jenis, dan Proses Pembuatannya”, <https://gardens.id/akta-jual-beli/> diakses tanggal 2 Oktober 2025 pk. 15.40.

²⁹ M. Ali Hasan, 2003, *Berbagai Macam Transaksi Dalam Islam*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, hlm. 203.

“Orang-orang yang memakan (bertransaksi dengan) riba tidak dapat berdiri, kecuali seperti orang yang berdiri sempoyongan karena kesurupan setan. Demikian itu terjadi karena mereka berkata bahwa jual beli itu sama dengan riba. Padahal, Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. Siapa pun yang telah sampai kepadanya peringatan dari Tuhannya (menyangkut riba), lalu dia berhenti sehingga apa yang telah diperolehnya dahulu menjadi miliknya dan urusannya (terserah) kepada Allah. Siapa yang mengulangi (transaksi riba), mereka itulah penghuni neraka. Mereka kekal di dalamnya.” (QS. Al-Baqarah : 275)

Dari ayat tersebut kita dapat memahami bahwa Allah mengizinkan umat-Nya berdagang secara adil dan mengharamkan transaksi yang melibatkan riba. Para ulama sepakat bahwa transaksi jual beli diperbolehkan karena manusia tidak dapat memenuhi kebutuhan pribadinya tanpa bantuan orang lain. Oleh karena itu, bantuan atau barang dari orang lain yang diperlukan harus diganti dengan barang lain sesuai dengan kesepakatan antara penjual dan pembeli, atau dengan alat tukar seperti uang atau lainnya. Terdapat ayat lain dalam Al-Qura'an yang dapat juga dijadikan dasar dalam praktek jual beli, yaitu pada Q.S An-Nisa' ayat 29:

وَلَا مِّنْكُمْ تَرَاضٍ عَنْ تِجَارَةٍ تَكُونُ أَنْ إِلَّا بِالْبَاطِلِ بَيْنَكُمْ أَمْوَالُكُمْ تَأْكُلُوا لَا أَمْنُوا الَّذِينَ يَأْتِيهَا
رَجِيمًا بِكُمْ كَانَ اللَّهُ إِنْ أَنْفُسَكُمْ تَقْتُلُوا

“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 Penyanyang kepadamu.”

Ayat ini menyatakan bahwa Allah telah menetapkan bahwa merampas harta orang lain secara melawan hukum adalah perbuatan yang tercela dan haram, seperti mencuri, korupsi dan perbuatan jahat lainnya yang merugikan orang lain. Kecuali ada kepemilikan yang sah atas harta itu atas persetujuan dan keuntungan bersama antara kedua belah pihak.

Pentingnya jual beli ini juga banyak didasari oleh Hadist Nabi Muhammad Saw yang berbunyi:

بَيْعٌ وَكُلُّ بَيْدِهِ الرَّجُلِ عَمَلٌ قَالَ ؟ أَطَيَّبُ الْكَسْبِ أَيُّ وَسَلَّمَ عَلَيْهِ اللَّهُ صَلَّى النَّبِيُّ سَلَّمَ
مَبْرُورٌ

“Nabi Saw pernah ditanya; usaha (pekerjaan/profesi) apakah yang paling baik (paling ideal)? Rasulullah saw bersabda; pekerjaan (usaha) seseorang dengan tangannya dan setiap jual beli yang baik.” (HR. Bazzar dan al-Hakim)

Dari hadist di atas dapat disimpulkan bahwa transaksi jual beli diperbolehkan secara hukum. Namun Imam Asy-Syaitibi menyatakan hukum jual beli itu bisa wajib atau haram. Misalnya saja ketika terjadi praktik ihtikar (penimbunan) yang dapat menimbulkan dampak negatif seperti kenaikan harga yang tidak wajar. Jika terjadi praktik ihtikar ini, pemerintah dapat melakukan intervensi dengan menetapkan harga yang sesuai dan mewajibkan pedagang untuk mengikuti aturan yang ditetapkan pemerintah. Selain itu, pemerintah juga berhak memberikan sanksi kepada pedagang yang melakukan pelanggaran.

Menurut Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 2009 Pasal 87 ayat (1) dijelaskan bahwa dasar pengenaan pajak atas peralihan hak atas tanah dan bangunan adalah nilai perolehan objek pajak. Kemudian dalam ayat (2) menjelaskan nilai perolehan objek pajak dalam transaksi jual beli adalah harga yang disepakati. Nilai transaksi merupakan suatu angka yang disepakati oleh semua pihak yang terlibat dalam transaksi tersebut, misalnya dalam hal jual beli yaitu antara penjual dan pembeli. Oleh karena itu, kepastian hukum mengenai nilai transaksi juga berperan dalam menentukan keabsahan suatu transaksi jual beli. Dalam hal ini perlu dipastikan bahwa nilai transaksi yang tercantum dalam akta jual beli dan digunakan untuk perhitungan ganti rugi perolehan hak atas tanah dan bangunan (BPHTB) benar-benar mencerminkan kesepakatan yang disepakati oleh para pihak yang bertransaksi.³⁰

Dalam penghitungan pajak penghasilan (PPh) dan pajak bea perolehan hak atas tanah dan bangunan (BPHTB), sangat terikat dengan harga transaksi jual beli yang dijadikan dasar perhitungan pajak. Pihak yang ingin menurunkan pajak akan berusaha menurunkan harga transaksi jual beli. Sesuai dengan ketentuan Pasal 1320 KUHPdata, nilai transaksi adalah suatu nilai tertentu yang merupakan salah satu syarat sahnya suatu perjanjian mengenai hal-hal tertentu dan alasan-alasan yang tidak dilarang.

Dalam syarat formil jual beli hak atas tanah harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT. Apabila Akta Jual Beli yang dibuat oleh PPAT mengandung nilai transaksi yang menyimpang dari harga

³⁰ Moch. Isnaeni, 2016, *Perjanjian Jual Beli*, PT Refika Aditama, Bandung, hlm. 40.

sebenarnya, maka keotentikan akta tersebut dapat dipertanyakan. Apabila suatu perbuatan PPAT cacat hukum karena kesalahan atau kelalaian PPAT itu sendiri, baik karena kurang perhatian maupun niat jahat, maka PPAT harus bertanggung jawab baik secara etik maupun hukum.

Permasalahan dapat timbul langsung dari kelalaian PPAT, maupun tidak langsung dari perbuatan orang lain. Selain itu, permasalahan juga dapat timbul bukan karena kesalahan atau kelalaian PPAT, melainkan karena ketidakjujuran klien mengenai kebenaran syarat-syarat administratif yang diperlukan dalam pembuatan suatu akta, yang dapat mengakibatkan akta tersebut menjadi sah secara hukum karena tidak memenuhi syarat obyektif. Oleh karena itu, PPAT dapat dimintai pertanggungjawaban atas suatu akta jual beli yang dibatalkan atau dibatalkan atas perintah pengadilan, apabila dalam proses pembuatannya ditemukan cacat hukum, baik dari segi administratif, perdata, maupun pidana, jika PPAT terbukti bersalah dalam tata cara pembuatan Akta Jual Beli tersebut.

Ketika PPAT menetapkan harga transaksi di Akta Jual Beli, maka besaran yang disepakati oleh semua pihak yaitu penjual dan pembeli itulah yang diserahkan kepada PPAT. Tunjukkan nilai transaksi jual beli sehubungan dengan pajak yang dikenakan pada masing-masing pihak, seperti PPh bagi penjual dan BPHTB bagi pembeli. Besarnya pajak ditentukan berdasarkan Peraturan Daerah (Perda) yang dikeluarkan oleh pemerintah daerah sesuai dengan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 2008 tentang Pajak Daerah dan Bea Cukai Daerah.

Harga transaksi pada umumnya tidak selalu ditulis oleh PPAT di Akta Jual Beli sesuai dengan informasi yang diberikan oleh semua pihak. PPAT harus sangat dan hati-hati terhadap angka-angka yang diberikan oleh masing-masing pihak, terlepas dari apakah angka-angka tersebut sesuai dengan sertifikat nilai pasar, Zona Nilai Tanah (ZNT), atau Nilai Jual Objek Pajak (NJOP). Permasalahan yang sulit dihindari oleh PPAT bisa saja muncul apabila ada pihak yang dengan sengaja melaporkan harga acuannya berdasarkan NJOP PBB untuk dicantumkan dalam akta PPAT, karena nilai yang dilaporkan lebih rendah dari nilai transaksi sebenarnya, dengan tujuan untuk menghindari pembayaran pajak yang lebih tinggi sehingga menimbulkan perbedaan harga pada Akta Jual Beli.³¹

³¹ Callista Nur Amalina, Aries Harianto, Iwan Rachmad Soetijono, 2023, Tanggung Jawab Pejabat Akta Tanah Terhadap Perbedaan Harga Transaksi Dalam Akta Jual Beli Harga Sebenarnya, *Journal Of Social Science Research*, Vol. 3, No. 2, hlm. 4285.

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Penyelesaian Sengketa Apabila Ada Akta Jual Beli Tidak Sesuai Dengan Nilai Transaksi

Akta Jual Beli atau sering disingkat Akta Jual Beli adalah salah satu jenis surat yang dibuat oleh PPAT yang berfungsi sebagai bukti telah dilakukannya suatu perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau kepemilikan suatu rumah susun.³² Akta Jual Beli adalah suatu dokumen yang bila ditandatangani menunjukkan peralihan hak atas tanah. Menurut pendapat Prof. Dr. H. Salim, HS., S.H., M.S., Akta Jual Beli adalah suatu dokumen yang ditandatangani oleh para pihak di hadapan dan/atau di hadapan PPAT. Dokumen ini memuat hak dan kewajiban masing-masing pihak, dimana penjual mengalihkan hak atas tanah atau kepemilikan rumah susun dan menerima pembayaran, sedangkan pembeli wajib menyediakan uang dan berhak memperoleh hak atas tanah atau kepemilikan rumah susun.³³

Permasalahan yang dibahas dalam penelitian ini adalah adanya peralihan hak atas tanah melalui jual beli dimana terjadi perbedaan harga transaksi yang dicantumkan pada Akta Jual Beli. Sesuai dengan ketentuan Pasal 1320 KUHPdata. Nilai transaksi merupakan nilai akhir yang termasuk dalam masa berlakunya suatu perjanjian mengenai hal-hal tertentu dan karena alasan

³² Irwansyah Lubis, dkk., 2018, *Profesi Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Panduan Praktis dan Mudah Taat Hukum)*, Mitra Wacana Media, Jakarta, hlm. 48.

³³ H. Salim, 2016, *Teknik Pembuatan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)*, Rajagrafindo Persada, Depok, hlm. 113-115.

(yang tidak dilarang). Syarat formal jual beli hak atas tanah harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT. Suatu Akta Jual Beli yang dibuat oleh PPAT dengan keterangan nilai transaksi yang tidak sesuai dengan kenyataan dapat menimbulkan keraguan terhadap keaslian akta tersebut.

Para pihak yang terlibat tidak dapat menyusun Akta Jual Beli sendiri, karena memerlukan kehadiran PPAT. Pasalnya, Akta Jual Beli merupakan dokumen yang mempunyai kekuatan hukum tinggi yang didasarkan pada Perjanjian Jual Beli (PPJB). Oleh karena itu, Akta Jual Beli harus ditandatangani oleh semua pihak di hadapan PPAT. Tujuan dibuatnya Akta Jual Beli adalah untuk membuktikan adanya transaksi jual beli serta peralihan hak atas tanah dan bangunan. Selain itu, Akta Jual Beli juga berfungsi sebagai alat bukti hukum dan pendokumentasian peralihan kepemilikan suatu properti dari penjual kepada pembeli dalam transaksi jual beli tanah dan bangunan, serta memberikan landasan hukum yang melindungi hak dan kewajiban antara penjual dan pembeli.

Sebagai seorang PPAT selalu menanyakan kepada para pihak berapa harga transaksi jual beli tanah tersebut, jika klien tersebut menyebutkan harga maka PPAT akan mencantumkan harga yang disebutkan oleh klien tersebut ke dalam Akta Jual Beli tersebut. Apabila para pihak tersebut ternyata tidak mengatakan harga sebenarnya PPAT tidak mengetahui akan hal tersebut, karena yang dicantumkan pada akta itu berdasarkan apa yang disampaikan para pihak kepada PPAT. Jadi, pada intinya PPAT tidak dapat menjangkau sejauh mana

para pihak tersebut melakukan transaksi tersebut, bukti transaksi yang diperlihatkan klien kepada PPAT mungkin saja dapat direkayasa.

Harga transaksi jual beli merupakan nilai tetap untuk perhitungan pajak. Berkenaan dengan Pasal 1320 KUHPdata, harga transaksi termasuk dalam syarat-syarat yang diperlukan agar perjanjian itu sah menurut hal-hal dan kuasa-kuasa tertentu yang tidak dilarang. Kepastian ini memberikan kejelasan dalam mengambil tindakan hukum pada saat pelaksanaan perjanjian. Pasal 1335 KUHPdata mengatur bahwa suatu perjanjian yang tidak mempunyai alasan yang tidak patut atau dilarang, tidak mempunyai kekuatan hukum. Apabila isi atau tujuan perjanjian tidak sesuai dengan peraturan yang berlaku atau bertentangan dengan norma dan ketertiban umum, maka hal ini akan mempengaruhi kepastian hukum mengenai peralihan hak atas tanah.

Faktor atau penyebab perbedaan nilai transaksi dalam Akta Jual Beli yang tidak sesuai dengan keadaan sebenarnya adalah karena penjual dan pembeli berusaha menghindari pajak yang tinggi sehingga ingin menyatakan nilai transaksi lebih rendah dari harga sebenarnya. Hal ini juga menjadi kendala penerapan pajak BPHTB dalam rangka pembelian dan penjualan. Praktik pengurangan nilai transaksi tanah untuk menghindari pajak BPHTB banyak dijumpai di masyarakat. Tindakan ini dilakukan untuk mengurangi beban pajak yang harus dibayar. Namun, jika PPAT terlibat dalam tindakan tersebut sebagai pegawai negeri, maka PPAT dapat dikenakan sanksi berupa pemberhentian tidak hormat.

Suatu Akta Jual Beli yang dengan sengaja dikurangi nilainya berdasarkan permintaan kedua belah pihak untuk menghindari pajak BPHTB dianggap tidak sah dan kehilangan keabsahannya menurut hukum. Sebab, akta tersebut jelas-jelas melanggar peraturan yang ada dengan memalsukan informasi dengan memanipulasi nilai transaksi tanah tanpa alasan yang logis. Tindakan pengurangan nilai transaksi ini hanya bertujuan untuk mengurangi beban pajak secara ilegal. Oleh karena itu, akta jenis ini berpotensi batal dan kehilangan kekuatan hukumnya sebagai alat bukti yang sah di hadapan hukum.

Tidak semua orang di Indonesia memahami hukum. Seringkali pihak memberikan informasi yang tidak benar sehingga dapat merugikan PPAT. Berbagai langkah dapat dilakukan untuk mencegah hal ini. Jika terjadi pemalsuan data, maka permasalahan akan jatuh ke pihak-pihak tersebut. PPAT tidak mengetahui apakah data yang diberikannya benar atau tidak. Jika data tersebut ternyata palsu, maka pihak-pihak tersebut akan menanggung akibatnya. Tidak ada sanksi yang jelas yang ditetapkan, namun jika PPAT yakin telah dirugikan secara serius, maka PPAT dapat membawa pihak tersebut ke pengadilan.

Apabila terdapat pihak yang memberikan informasi tidak benar kepada PPAT sehingga merugikan PPAT, maka dapat dikenakan sanksi sebagai berikut:

1. Para pihak dimintai pertanggungjawaban secara perdata atas kerugian yang diderita. PPAT berhak mengajukan tuntutan ganti rugi kepada mereka sesuai dengan kerugian yang diderita;

2. Apabila keterangan yang salah menyebabkan surat atau akta PPAT menjadi tidak sah, maka akta tersebut dapat batal atau dianggap tidak sah;
3. Apabila informasi palsu tersebut meliputi pemalsuandokumen atau tindakan penipuan, maka para pihak dapat dilaporkan kepada aparat penegak hukum dan terancam pidana penipuan berdasarkan KUHP, dengan ancaman hukuman penjara paling lama 4 tahun;
4. Para pihak juga dapat dikenakan sanksi administratif seperti pencabutan sertifikat oleh Kantor Pertanahan apabila terbukti melanggar Undang-Undang pendaftaran tanah;
5. PPAT juga berhak memberikan sanksi kepada para pihak dikemudian hari berupa penolakan pengurusan dokumen.

Apabila klien memberikan keterangan yang tidak benar kepada PPAT tentang akta yang akan dibuat, maka PPAT mempunyai beberapa tanggung jawab dan langkah yang dapat dilakukan.³⁴

1. Meminta penjelasan

PPAT dapat langsung meminta penjelasan lebih rinci atau bukti tambahan kepada klien. Hal ini merupakan cara sederhana untuk memverifikasi informasi yang diterima dan mencegah kesalahpahaman.;

2. Memastikan keakuratan fakta

PPAT harus segera memverifikasi bahwa semua informasi dalam akta adalah benar dan sesuai dengan fakta. Jika terdapat ketidakakuratan,

³⁴ Dahniarti Hasana, Notaris PPAT di Kabupaten Semarang, Wawancara pada tanggal 21 Oktober 2025.

seperti informasi pribadi yang salah atau dokumen yang tidak sah, maka PPAT berhak menolak untuk membuat akta tersebut;

3. Menginformasikan dampak hukum

PPAT dapat menginformasikan akibat hukum jika klien tetap ingin melanjutkan informasi yang tidak benar. Misalnya, klien dapat menghadapi hukuman pidana atau denda, atau akta dapat dibatalkan oleh pengadilan. Hal ini berfungsi sebagai peringatan bagi klien untuk mempertimbangkan kembali dan menghindari masalah;

4. Menolak membuat akta

Apabila PPAT berpendapat bahwa keterangan yang diberikan oleh klien sangat tidak akurat dan dapat merugikan orang lain atau melanggar hukum, maka PPAT berhak menolak pembuatan akta. Langkah ini diambil sebagai upaya terakhir untuk melindungi integritas profesi PPAT dan mencegah kerugian lebih lanjut.

PPAT mempunyai tanggung jawab untuk bertindak profesional dan menjaga integritas dalam pelaksanaan tugasnya. Apabila mengetahui adanya informasi yang tidak benar, PPAT harus mengambil tindakan yang tepat agar akta yang dibuat tidak bertentangan dengan hukum atau merugikan pihak lain.

Oleh karena itu, pihak yang memberikan informasi yang tidak benar umumnya dapat dikenakan sanksi baik perdata, pidana, administratif, maupun sanksi dari PPAT sendiri. Penting untuk menghindari informasi yang salah agar tidak merugikan semua pihak yang terlibat. Selain itu pencantuman klausul perlindungan diri juga bisa dilakukan, hal ini bertujuan untuk mencegah

kejadian yang tidak diinginkan di kemudian hari, namun juga untuk mencegah dari mafia tanah, sehingga PPAT tidak bisa memastikan apakah dokumen yang diberikan itu asli atau tidak.

Pemalsuan dokumen yang dilakukan oleh pihak-pihak dalam proses pengalihan hak atas tanah dapat merugikan PPAT. Dalam hal ini PPAT akan dianggap tidak kompeten dalam melaksanakan tugasnya. PPAT berhak untuk mengajukan tuntutan kepada pihak-pihak yang terbukti melakukan pemalsuan dokumen dalam pengalihan hak atas tanah. Beberapa tindakan yang dapat diambil PPAT jika menemukan adanya pemalsuan dokumen adalah sebagai berikut:

1. PPAT memiliki kewenangan untuk melaporkan tindakan pemalsuan dokumen kepada pihak kepolisian. Langkah ini diambil untuk memproses secara hukum, karena pemalsuan dokumen tergolong sebagai tindak pidana;
2. PPAT berhak untuk mencabut atau membatalkan akta yang telah dibuat berdasarkan dokumen yang tidak sah itu. PPAT dapat melakukan pencabutan akta jika terdapat ketidaksesuaian dengan peraturan dan keadaan yang sebenarnya;
3. PPAT dapat mengajukan gugatan perdata kepada pihak-pihak yang terlibat dalam pemalsuan dokumen. Ini dilakukan untuk menuntut ganti rugi akibat kerugian yang diderita oleh PPAT akibat pembuatan akta yang mengandalkan dokumen palsu;
4. PPAT juga dapat melaporkan pihak-pihak terkait kepada instansi seperti Kantor Pertanahan agar proses pembatalan sertifikat yang didapat dengan

dokumen palsu tersebut dapat dilakukan.

Ada beberapa alasan penghindaran pajak yang harus dibayar pihak terkait. Salah satunya adalah kewajiban para pihak tersebut untuk menghitung pajak BPHTB secara mandiri atau dengan bantuan Notaris/PPAT. Hal ini dapat menyebabkan kesalahan dalam perhitungan pajak. Perhitungan BPHTB harus sesuai dengan peraturan daerah yang berlaku dan dilakukan sendiri oleh para pihak, atau jika diinginkan dapat meminta bantuan PPAT. Apabila terjadi kesalahan perhitungan maka akan timbul tuntutan kurang bayar oleh BAPPENDA. Apabila terjadi kesalahan pada slip pembayaran BPHTB yang diberikan kepada PPAT, berikut beberapa tindakan yang dapat dilakukan PPAT:

1. PPAT dapat meminta para pihak untuk memberikan perhitungan BPHTB sebelum menandatangani akta;
2. Apabila ditemukan kesalahan penghitungan setelah penandatanganan akta, PPAT dapat memberitahukan secara tertulis kepada Otoritas Pajak mengenai kesalahan penghitungan BPHTB tersebut.
3. PPAT juga dapat menyarankan para pihak segera mengaktifkan kembali Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) dan membayar defisit BPHTB termasuk denda kepada fiskus;
4. Apabila diperlukan, PPAT dapat menunda penandatanganan akta tersebut sampai kesalahan perhitungan BPHTB telah diperbaiki dan disahkan oleh Otoritas Pajak;
5. Apabila para pihak tidak mau bekerjasama, PPAT berhak untuk tidak

menandatangani akta peralihan hak sampai seluruh persyaratan telah dipenuhi, termasuk bukti pembayara BPHTB yang benar.

Penyelesaian permasalahan terkait kesalahan perhitungan pajak yang dilakukan masing-masing pihak sebaiknya dilakukan lebih efisien dengan verifikasi pajak yang dilakukan oleh BAPPENDA. Sistem kemudian menghitung besarnya pajak yang harus dibayarkan ke BAPPENDA sehingga prosesnya menjadi lebih cepat dan efisien serta meminimalkan kemungkinan kesalahan dalam perhitungan.

B. Hambatan Dan Solusi Penyelesaian Sengketa Akta Jual Beli Yang Tidak Sesuai Dengan Nilai Transaksi

1. Hambatan dalam penyelesaian sengketa Akta Jual Beli yang tidak sesuai dengan nilai transaksi

Pembuatan Akta Jual Beli tanah merupakan langkah penting dalam proses transaksi properti yang bertujuan untuk memberikan kepastian hukum kepada semua pihak yang terlibat.³⁵ Kenyataannya, akta ini bukan sekedar formalitas tetapi juga merupakan bukti otentik kepemilikan hak atas tanah. Namun permasalahan akta sering terjadi dan salah satu faktor penyebabnya adalah kurangnya pemeriksaan identitas pihak-pihak yang bertransaksi. Dalam situasi ini, pemalsuan akta dapat merugikan pihak-

³⁵ Akur Nurasa, Dian Aries Mujiburohman, 2020, *Tuntutan Pembuatan Akta Tanah*, STPN Press, Yogyakarta, hlm. 49.

pihak yang terlibat, menimbulkan kerugian finansial dan hukum serta melemahkan kepercayaan terhadap sistem peradilan pertanahan.³⁶

Harga yang tercantum dalam akta akan menjadi acuan penghitungan pajak terkait peralihan hak atas tanah. Namun PPAT seringkali tidak mengetahui harga sebenarnya yang timbul pada proses peralihan hak atas tanah. Oleh karena itu, PPAT harus menerapkan prinsip kehati-hatian. PPAT dapat tetap menanggapi permintaan masyarakat, namun harus menyelidiki secara cermat data dan fakta yang diberikan para pihak.

Beberapa alasan mengapa transaksi tanah yang dinilai terlalu rendah masih umum di Indonesia antara lain:³⁷

a. Lemahnya pengawasan oleh otoritas

Kurangnya pengawasan yang efektif oleh DPPKAD (Dinas Pendapatan, Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah), Kantor Pelayanan Pajak, dan lembaga terkait lainnya menyulitkan deteksi praktik ini. Pemantauan berkala dan inspeksi mendadak sangat penting untuk mencegah dan mengungkap penggelapan pajak.

b. Rendahnya kepatuhan pajak

Kepatuhan pajak Masyarakat masih perlu ditingkatkan. Banyak orang yang mencoba menghindari kewajiban pajaknya karena merasa

³⁶ Maria S.W Sumardjono, 2020, *Agenda Yang Belum Selesai: Refleksi Atas Berbagai Kebijakan Pertanahan*, Penerbit Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta, hlm. 30.

³⁷ Herdiansyah, R.Y., dkk, 2021, Faktor-faktor Penyebab Terjadinya Pengurangan Nilai Transaksi Pada Jual Beli Tanah dan Bangunan, *Jurnal Akuntansi dan Keuangan*, Vol 7, No. 2, hlm. 148-157.

bebannya terlalu berat. Oleh karena itu, diperlukan informasi dan edukasi yang lebih intensif untuk meningkatkan kepatuhan pajak.

c. Lemahnya penegakan hukum

Sanksi atas pelanggaran pajak tidak diterapkan secara efektif. Hal ini mengakibatkan kurangnya efek jera bagi pelanggar, sehingga memungkinkan penggelapan pajak terus berlanjut. Penegakan hukum yang tegas dan konsisten sangat penting untuk mengatasi masalah ini.

d. Profesionalisme PPAT yang kurang memadai

Beberapa PPAT masih bersedia mendaftarkan nilai transaksi di bawah nilai sebenarnya untuk keuntungan jangka pendek. PPAT harus menolak permohonan tersebut dan selalu menunjukkan profesionalisme mereka.

e. Kurangnya transparansi informasi nilai tanah

Kurangnya akses publik terhadap informasi nilai tanah di setiap daerah memudahkan pelaku kejahatan untuk memanipulasi nilai tanah. Pemerintah sebaiknya menerbitkan NJOP tanah dan dievaluasi secara berkala untuk memastikan nilai transaksi mencerminkan harga yang wajar.

Nominal harga dalam AJB seringkali tidak mencerminkan harga sebenarnya dan hal ini sudah menjadi hal yang lumrah di masyarakat. Apabila terdapat informasi yang salah mengenai kondisi sebenarnya, data akan diperbaiki dan dikembalikan kepada pihak yang berkepentingan. Dalam situasi ini, PPAT tidak mengetahui keaslian data yang diberikan para

pihak, apakah benar atau tidak. Namun, PPAT mempunyai tanggungjawab untuk memverifikasi keaslian sertifikat yang dibawa oleh pihak-pihak tersebut.

Apabila PPAT mengetahui bahwa nilai transaksi tidak dibuktikan dengan keterangan para pihak, maka dapat timbul berbagai permasalahan, seperti:³⁸

a. Keraguan terhadap keabsahan transaksi

Permasalahan ini muncul ketika PPAT menganalisis apakah transaksi tersebut benar-benar sah atau hanya sekedar perbuatan rekayasa untuk menghindari pajak, misalnya ketika harga jual tanah yang dilaporkan jauh lebih rendah dari NJOP yang ditetapkan BPN. Keraguan ini dapat bertambah apabila tidak ada alat bukti yang menguatkan, seperti adanya penilaian pihak ketiga yang memungkinkan akta itu dibatalkan oleh pengadilan menurut ketentuan pasal 1320 KUHPerdata, yang menghendaki sahnya berdasarkan perjanjian yang sah dan tidak bertentangan dengan undang-undang.

b. Tanggung jawab hukum

Sebagai pejabat publik, PPAT mempunyai tanggung jawab perdata dan pidana mengenai keabsahan surat-surat yang dijalkannya, sesuai dengan ketentuan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 mengenai

³⁸ Dahniarti Hasana, Notaris PPAT di Kabupaten Semarang, Wawancara pada tanggal 21 Oktober 2025.

Jabatan Notaris. Jika nilai transaksi tidak diverifikasi dengan baik, PPAT dapat dimintai pertanggungjawaban atas kerugian yang diderita pihak lain. Tanggung jawab ini juga mencakup dimensi etika, dimana PPAT berkewajiban memastikan bahwa segala tindakannya tidak mendukung pelanggaran hukum.

Peneliti melakukan penelitian di salah satu PPAT di Kabupaten Semarang, yaitu sebagai berikut, Jual Beli ini dilakukan dengan harga sebesar Rp.250.000.000,00 (Dua Ratus Lima Puluh Juta Rupiah) sedangkan harga sebenarnya yang dibayarkan pihak pembeli kepada penjual tanah tersebut adalah sebesar Rp. 300.000.000,00 (Tiga Ratus Juta Rupiah). Dimana harga sebenarnya yang terjadi lebih tinggi dibanding harga yang dicantumkan dalam Akta Jual Beli. PPAT yang gagal memverifikasi nilai transaksi harus menghadapi tuntutan ganti rugi hingga jutaan rupiah, yang menunjukkan pentingnya ekstra hati-hati dalam setiap transaksi. Akan tetapi, apabila PPAT yang membuat akta tidak mengetahui harga transaksi yang sebenarnya tidak disebut sebagai suatu pelanggaran.

c. Resiko sanksi hukum

Permasalahan ini membawa ancaman sanksi administratif maupun pidana, antara lain denda, pembekuan izin atau bahkan pencabutan jabatan. Dalam kasus yang sangat serius, PPAT bisa dijerat pasal 263 KUHP tentang pemalsuan dokumen jika terbukti sengaja mengabaikan perbedaan nilai, seperti yang terjadi dalam skandal

properti nasional yang melibatkan kenaikan harga tanah. Sanksi ini tidak hanya menyangkut aspek hukum saja, namun juga dapat berdampak pada aspek finansial, seperti kewajiban membayar denda pajak tambahan yang ditetapkan Direktorat Jendral Pajak berdasarkan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2007 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan.

d. Merusak nama baik PPAT

Martabat PPAT sebagai pejabat yang netral dan amanah dapat tercoreng jika masyarakat mengetahui bahwa transaksi yang dilakukan tidak transparan sehingga dapat menurunkan kepercayaan masyarakat terhadap seluruh profesi PPAT maupun notaris. Rusaknya reputasi ini dapat berdampak jangka panjang, menurunkan jumlah transaksi yang dikelola.

Hambatan-hambatan tersebut saling terkait dan mungkin diperburuk oleh faktor eksternal seperti perubahan perekonomian atau peraturan yang tidak stabil, seperti ketentuan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Kota/Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2021 tentang Standar Pelayanan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Peraturan ini mengharuskan PPAT lebih terbuka dalam melakukan verifikasi nilai.

Faktor utama yang menghambat penyelesaian sengketa yang tidak sesuai dengan nilai transaksi sebenarnya adalah penurunan nilai transaksi yang berdampak pada perhitungan BPHTB dan PPh yang dikenakan kepada penjual dan pembeli. Hal ini menyebabkan banyak individu mengurangi

nilai transaksi untuk menghindari kewajiban pajak. Pemerintah memperkenalkan sistem perpajakan baru yang dikenal dengan *self assessment system*. Sistem ini memberikan kemampuan kepada wajib pajak untuk menghitung, membayar dan melaporkan pajak yang terutang berdasarkan ketentuan yang berlaku. Dalam sistem ini, penentuan besarnya pajak yang harus dibayar merupakan tanggung jawab wajib pajak, sehingga segala risiko pajak yang timbul juga menjadi beban wajib pajak.

Namun dalam kenyataannya masih banyak wajib pajak yang gagal memenuhi kewajiban membayar pajak sehingga menyebabkan penerimaan pajak negara menjadi lebih rendah dari yang seharusnya. Hal inilah yang menjadi salah satu penyebab utama timbul permasalahan dalam sengketa Akta Jual Beli yang nilainya tidak sesuai. Oleh karena itu, PPAT harus memperhatikan berbagai aspek dalam pembuatan Akta Jual Beli agar tidak melanggar berbagai peraturan yang berlaku. Sebelum akta dibuat, PPAT harus terlebih dahulu memastikan bahwa syarat sahnya perjanjian telah terpenuhi. Di bawah ini adalah syarat-syarat sahnya suatu perjanjian menurut KUHPerdara dan di luar KUHPerdara:

- a. Syarat-syarat sahnya suatu perjanjian menurut KUHPerdara:
 - 1) Adanya kesepakatan antara pihak-pihak yang terlibat;
 - 2) Masing-masing pihak cakap untuk membuat suatu perjanjian;
 - 3) Objeknya harus jelas dan spesifik;
 - 4) Ada alasan yang sah.
- b. Syarat-syarat sahnya suatu perjanjian di luar KUHPerdara

- 1) Harus dilakukan dengan itikad baik;
- 2) Tidak boleh bertentangan dengan adat istiadat yang ada;
- 3) Harus sesuai dengan prinsip kesusilaan atau kesesuaian;
- 4) Tidak boleh melanggar atau bertentangan dengan ketertiban umum.³⁹

Persoalan pengurangan nilai transaksi dalam rangka penghindaran pajak sebagai PPAT menuntut kita untuk menyadari pentingnya berhati-hati dan tidak tergesa-gesa dalam menilai apakah suatu tindakan dapat dianggap sebagai upaya penghindaran pajak. Upaya untuk menghindarkan diri dari pembayaran pajak dapat dikategorikan dalam tiga tipe, yaitu:

Pertama, penghindaran pajak dengan cara legal (*tax avoidance*). Dalam tipe ini wajib pajak berusaha mengurangi jumlah pajak yang harus dibayar dengan cara mencari kelemahan peraturan perpajakan (*loopholes*). Cara ini tidak menyalahi aturan yang ada. Kedua, penghindaran pajak secara illegal (*tax evasion*). Dalam tipe ini wajib pajak dengan sengaja tidak melaporkan kekayaan dan penghasilannya yang mestinya kena pajak. Tindakan yang demikian ini dapat dikenai hukuman. Ketiga, penunggakan pembayaran pajak (*tax arrearage*). Dalam tipe ini penunggakan pajak karena memang tidak mau membayar pajak sehingga dapat dikenai hukuman. Walaupun terdapat perbedaan dalam gradasi, perbuatan-

³⁹ Mulyoto, 2012, *Perjanjian; Teknik Cara Membuat dan Hukum Perjanjian Yang Harus dikuasai*, Cakrawala Media, Yogyakarta, hlm. 35.

perbuatan tersebut adalah refleksi dari ketidakgairahan masyarakat untuk membayar pajak.⁴⁰

Karena dalam beberapa situasi, alasan dan maksud di balik penurunan nilai transaksi bisa berbeda-beda dan terkait dengan beberapa faktor lain yang memerlukan analisis mendalam. Oleh karena itu, meskipun terdapat bukti yang kuat bahwa penurunan nilai akta bertujuan untuk mengurangi kewajiban perpajakan, namun tetap diperlukan penelitian menyeluruh terhadap data dan peraturan yang berlaku sebelum dapat diambil kesimpulan bahwa suatu tindakan merupakan bentuk penggelapan pajak.

Ketika nilai jual tanah dalam dokumen transaksi sengaja dikurangi tanpa alasan yang jelas, maka kepastian hukum jelas tertanggu. Tindakan tersebut melanggar asas kepastian hukum karena dokumen sebagai alat bukti resmi yang seharusnya mencerminkan kebenaran suatu transaksi tidak akurat dan menipu. Nilai dokumen yang dimanipulasi bertentangan dengan kenyataan dan keadaan faktual. Hal ini jelas merugikan kepentingan negara akibat rendahnya penerimaan pajak yang berarti merusak asas manfaat hukum.

Oleh karena itu, PPAT sebaiknya menolak mencatat nilai transaksi yang tidak sesuai meskipun ada permintaan pelanggan. PPAT telah berperan aktif dalam menciptakan kepastian hukum sesuai dengan tugas dan

⁴⁰ Amin Purnawan, 2010, *Hukum Pajak Aspek Keadilan dalam Penagihan Pajak*, Unissula Press, Semarang, hlm. 120.

kewenangannya. PPAT yang tetap melakukan perbuatan yang nilainya tidak benar mengabaikan terpeliharanya kepastian hukum dan dapat menimbulkan kerugian negara dan masyarakat. Menjaga kepastian hukum memerlukan pengawasan yang efektif dan pemahaman yang lebih baik terhadap etika dan tanggung jawab resmi PPAT melalui pelatihan dan pendidikan berkelanjutan.

2. Solusi dalam penyelesaian sengketa Akta Jual Beli yang tidak sesuai dengan nilai transaksi

Dalam sistem hukum Indonesia, sengketa sering muncul terkait Akta Jual Beli yang tidak mencerminkan nilai sebenarnya dari transaksi tersebut, terutama ketika para pihak yang terlibat berupaya menghindari kewajiban pajak atau menyembunyikan nilai aset tersebut. Masalah ini dapat muncul ketika notaris maupun PPAT atau pihak lain menyatakan nilai transaksi lebih rendah dari nilai sebenarnya, yang kemudian berujung konflik hak tagih, pembagian aset, atau pemeriksaan pajak.⁴¹

Apabila Akta Jual Beli tidak mencerminkan nilai transaksi yang sebenarnya, hal ini merupakan pelanggaran terhadap Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) Nomor 2 Tahun 2018 tentang pembinaan dan pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah dan Kode Etik PPAT, akibat ketidakakuratan informasi dalam akta tersebut. Beberapa akibat hukum yang dapat timbul, antara lain:

⁴¹ Yovita Christian Assikin, Lastuti Abubakar, Nanda Anisa Lubis, Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Berkaitan dengan Dibatalkan Akt Jual Beli Ditinjau dari Peraturan Peundang-undangan yang Berlaku, *Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan Fakultas Hukum Unpad*, Vol. 3, No.1, hlm. 87.

a. Cacat hukum dalam Akta Jual Beli

Apabila prosedur penyusunan Akta Jual Beli tidak diikuti dengan benar, Akta Jual Beli dianggap tidak sah. Artinya, akta tersebut dapat dinyatakan tidak sah dan dapat dicabut keabsahannya. Beberapa akibat cacat hukum dalam Akta Jual Beli antara lain:

- 1) Keabsahan dipertanyakan: akta tersebut dianggap tidak sah dan batal demi hukum
- 2) Upaya hukum pencabutan: pihak yang dirugikan dapat mengajukan upaya hukum untuk mencabut Akta Jual Beli
- 3) Klaim kerugian: pihak yang dirugikan juga berhak atas kompensasi berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdara.

b. Sanksi bagi PPAT:

- 1) PPAT yang memberikan keterangan tidak benar dalam akta dapat diberhentikan dengan tidak hormat
- 2) Apabila PPAT membuat akta tidak sesuai data dan keterangan yang sebenarnya, dan tidak didukung oleh dokumen yang dipersyaratkan, Kepala Kantor Wilayah BPN dapat memberhentikan sementara PPAT tersebut paling lama satu tahun
- 3) Sanksi berdasarkan kode etik PPAT juga dapat dijatuhkan oleh Majelis Kehormatan Daerah dan Majelis Kehormatan Pusat Ikatan PPAT.

PPAT yang membuat Akta Jual Beli dengan harga yang tidak mencerminkan nilai sebenarnya dapat berisiko terjerumus dalam

permasalahan hukum, baik perdata maupun pidana, jika sampai terjadi gugatan hukum. PPAT dapat dikenakan Pasal 263 ayat (1) KUHP terkait dengan Pasal 55 ayat (1) yang menyatakan bahwa PPAT tersebut dapat dianggap sebagai pelaku yang terlibat dalam suatu tindak pidana. Sebab, kewajiban PPAT tidak hanya sebatas menghasilkan akta saja, namun juga harus bertindak sesuai etika profesi dan berkontribusi terhadap pembangunan nasional khususnya di bidang hukum. PPAT wajib menunjukkan perilaku yang mencerminkan kode etik PPAT, seperti mempunyai akhlak yang baik, menjunjung tinggi kehormatan dan martabat jabatannya, serta mengutamakan pelayanan terhadap kepentingan masyarakat dan negara di atas segalanya.

Dalam situasi seperti itu, PPAT memiliki beberapa pilihan, antara lain:⁴²

a. Meminta klarifikasi

PPAT berhak meminta informasi dari para pihak mengenai harga transaksi yang sebenarnya, baik dengan mengirimkan surat resmi maupun dengan bertemu langsung untuk mendapatkan bukti tambahan, data NJOP dari BPN. Tindakan ini krusial untuk menjaga transparansi, sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang

⁴² Dahniarti Hasana, Notaris PPAT di Kabupaten Semarang, Wawancara pada tanggal 21 Oktober 2025.

Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang mengatur standar pelayanan bagi PPAT dan menekankan pentingnya verifikasi menyeluruh sebelum menerbitkan akta.

b. Memberikan informasi mengenai akibat hukumnya

PPAT dapat menjelaskan akibat hukum jika para pihak tidak bersedia memberikan harga transaksi yang benar, termasuk kemungkinan pembatalan akta, sanksi perpajakan dari Direktorat Jenderal Pajak. Penjelasan ini harus diberikan secara tertulis dan didokumentasikan untuk melindungi PPAT dari tuduhan kelalaian.

c. Penolakan penandatanganan akta

Jika PPAT yakin bahwa para pihak tidak bertindak jujur terkait harga transaksi, maka PPAT dapat menolak menandatangani akta tersebut dengan memberikan alasan yang jelas dan berdasarkan bukti, untuk menghindari keterlibatan dalam pelanggaran hukum. Penolakan ini harus dicatat dalam register PPAT dan dikomunikasikan kepada para pihak yang berkepentingan, yang menekankan pentingnya integritas di atas kepentingan pribadi.

Hasil dari penelitian ini adalah menemukan cara agar tidak terjadi perbedaan antara nilai transaksi yang sebenarnya dengan yang tercantum dalam Akta Jual Beli. Pajak memegang peranan penting sebagai sumber penerimaan utama dalam Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara (APBN). Hal ini sesuai dengan peran anggaran dalam sistem perpajakan. Untuk mencapai tujuan tersebut, pemerintah menerapkan berbagai

kebijakan baik berupa subsisten maupun penguatan yang sangat mempengaruhi berbagai pihak, baik masyarakat, dunia usaha, dan pihak-pihak lain yang terlibat dalam pembayaran, pemotongan, dan pemungutan pajak. Semua itu sesuai dengan sistem pemungutan pajak yang dikenal dengan *self assessment system*, yang memberikan hak kepada wajib pajak untuk secara mandiri menyelesaikan besarnya pajak yang terutang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan yang berlaku.⁴³

Dari segi kepastian hukum, saat ini belum ada aturan yang jelas mengenai pembuatan Akta Jual Beli dan nominal harga jual beli yang harus dirinci secara lengkap sebagai pedoman akhir bagi para pihak. Selain itu, sanksi terhadap pihak-pihak yang tidak menyatakan besarnya harus ditegakkan secara tegas agar menimbulkan efek jera. Perlindungan hak asasi manusia juga harus dipertimbangkan, karena penting untuk menegakkan hak asasi manusia, termasuk hak atas keadilan dan hak atas properti. Dengan adanya peraturan yang jelas dan rinci, maka dapat mencegah terjadinya pelanggaran HAM.

Ketentuan perpajakan yang jelas juga harus dijelaskan secara detail dan dipahami oleh pihak-pihak yang terlibat. Memberikan informasi tentang cara penghitungan pajak (termasuk pengecualian dan pemotongan yang diperbolehkan) dapat meningkatkan kepastian hukum. Apabila seluruh

⁴³ Puji Rahayu, 2019, *Perpajakan (Disesuaikan dengan Peraturan Perpajakan Terbaru)*, Indomedia Pustaka, Sidoarjo, hlm.2.

uraian di atas dapat dilaksanakan dengan baik maka asas kepastian hukum akan terwujud. Hal ini sangat penting untuk melindungi hak-hak para pihak yang terlibat dalam transaksi jual beli tanah dan bangunan serta menjamin keadilan dalam penerapan hukum.

Analisis terhadap kasus pengecilan nominal harga jual beli dalam pembuatan Akta Jual Beli oleh PPAT dapat dilakukan dengan menggunakan asas batal demi hukum. Asas batal demi hukum merupakan suatu asas hukum yang menyatakan bahwa suatu perbuatan hukum dapat dinyatakan batal atau tidak sah apabila melanggar ketentuan hukum yang berlaku. Berikut adalah analisis menggunakan asas batal demi hukum pada kasus tersebut:

a. Pelanggaran terhadap Harga NJOP

Jika harga yang tertera di AJB tidak mencerminkan transaksi sebenarnya dan lebih rendah dari Harga Nilai Jual Objek Pajak (NJOP), maka itu bisa dianggap sebagai pelanggaran terhadap peraturan yang berlaku; Asas batal demi hukum bisa dijalankan jika harga yang tercantum jelas melanggar ketentuan, terutama bila ada usaha untuk menghindari pajak yang semestinya dibayar.

b. Peninjauan Pajak dan Kewajiban Pembayaran

Jika ada pengurangan harga untuk menghindari pembayaran BPHTB (Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan), hal ini bisa dianggap sebagai pelanggaran terhadap kewajiban membayar pajak;

Asas batal demi hukum dapat diterapkan jika terbukti ada maksud untuk menghindari kewajiban pajak yang seharusnya ditunaikan.

c. Ketidakbenaran Data dan Pemalsuan Dokumen

Jika ada pemalsuan informasi atau data dalam AJB, seperti pengurangan harga yang tidak sesuai dengan transaksi sebenarnya, itu bisa dianggap sebagai pelanggaran hukum; Asas batal demi hukum bisa berlaku jika ada bukti pemalsuan dokumen yang mengarah pada ketidakbenaran tindakan hukum.

d. Ketidakjelasan Penentuan Harga yang Sebenarnya

Jika ada ketidakjelasan dalam penentuan harga yang seharusnya dan terdapat selisih antara harga yang tercantum dalam AJB dan nilai NJOP, ini bisa menjadi alasan untuk menerapkan asas batal demi hukum.

e. Upaya Pencegahan dan Klausa Proteksi

PPAT harus aktif dalam mencegah usaha pengurangan harga yang dapat merugikan pihak berwenang dan pihak yang terkait; Klausa perlindungan dalam AJB dapat membantu mencegah atau mengurangi kemungkinan terjadinya pelanggaran dan pemalsuan data.

f. Sanksi yang dapat diterapkan

asas batal demi hukum dapat mengakibatkan pembatalan atau ketidakabsahan AJB jika ada pelanggaran hukum yang terbukti; sanksi administratif maupun perdata dapat dikenakan pada pihak-pihak yang terlibat dalam usaha pengurangan harga.

PPAT harus selalu menjaga integritas dan kepatuhan hukum dalam menjalankan tugasnya. Integritas ini tidak hanya mencakup kejujuran pribadi tetapi juga komitmen untuk memverifikasi, seperti nilai jual tanah yang harus sesuai dengan NJOP untuk mencegah praktik ilegal seperti penggelapan pajak atau pencucian uang. Kepatuhan hukum juga mengharuskan PPAT melaporkan setiap indikasi pelanggaran kepada otoritas terkait, seperti Direktorat Jenderal Pajak atau Majelis Pengawas Notaris. Hal ini untuk menghindari resiko sanksi administratif maupun pidana yang dapat berujung pada pencabutan izin praktiknya. PPAT harus terus meningkatkan keterampilan dan pengetahuannya tentang persyaratan hukum yang relevan untuk mengurangi kemungkinan pelanggaran hukum.

Penekanan integritas membantu PPAT menghindari situasi konflik kepentingan, misalnya dengan menolak melakukan transaksi yang melibatkan individu tertentu atau transaksi yang dianggap melanggar standar etika. Dalam praktiknya, hal ini berarti PPAT harus terus mengikuti pelatihan untuk memperbarui pengetahuan mereka tentang peraturan terbaru. Oleh karena itu, integritas bukan hanya prinsip moral, tetapi juga berfungsi sebagai alat strategis untuk melindungi PPAT dari resiko hukum, seperti gugatan perdata atas wanprestasi atau pembatalan akta berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdata. Integritas juga menjaga stabilitas sistem hukum pertanahan yang menjadi fondasi perekonomian nasional.

Kepatuhan hukum yang ketat oleh PPAT berperan dalam mencegah korupsi dan melindungi hak-hak masyarakat, terutama dalam konteks

reformasi pertanahan indonesia saat ini yang seringkali menjadi sumber konflik sosial. Dengan mengutamakan aspek ini, PPAT tidak hanya menjalankan tugas profesionalnya, tetapi juga bertindak sebagai penegak keadilan dalam sistem pertanahan, memastikan bahwa setiap akta yang diterbitkan benar-benar mencerminkan transaksi yang sah dan adil. PPAT yang konsisten dalam menangani masalah ini akan memperkuat reputasinya profesinya sebagai pilar kepercayaan hukum, sekaligus mendukung pembangunan berkelanjutan yang berlandaskan pada peraturan perundang-undangan yang jelas dan adil.⁴⁴

Pendekatan utama yang digunakan meliputi mediasi dan arbitrase. Cara ini memberikan kesempatan kepada semua pihak untuk mencapai kesepakatan kepada semua pihak untuk mencapai kesepakatan yang saling memuaskan tanpa harus memulai prosedur hukum yang panjang. Hal ini penting karena perjanjian jual beli biasanya berkaitan dengan aspek perdata dan administrasi. Apabila mediasi tidak berhasil, langkah selanjutnya dapat dilakukan melalui arbitrase, baik di tingkat nasional maupun internasional, sesuai dengan kesepakatan yang telah dibuat sebelumnya.⁴⁵

⁴⁴ Dahniarti Hasana, Notaris PPAT di Kabupaten Semarang, Wawancara pada tanggal 21 Oktober 2025.

⁴⁵ Siti Nurhayati, 2023, Penyelesaian Sengketa Akta Jual Beli yang Tidak Sesuai dengan Nilai Transaksi Sebenarnya dalam Perspektif Hukum Perdata, *Jurnal Dinamika Hukum*, Vol. 23, No. 2, hlm. 145.



BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan yang telah penulis uraikan di atas maka dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut:

1. Akta Jual Beli mengatur hak dan kewajiban penjual dan pembeli, dengan penjual mengalihkan hak dan menerima pembayaran, sementara pembeli membayar dan memperoleh hak atas properti tersebut. Penelitian ini berkaitan dengan perbedaan antara nilai transaksi yang tercantum dalam Akta Jual Beli dan harga sebenarnya. Undang-Undang menetapkan bahwa nilai transaksi merupakan unsur penting dalam setiap perjanjian dan harus dinyatakan akurat. Jika nilai transaksi yang tercantum tidak tepat, hal ini dapat menimbulkan keraguan atas keaslian akta dan berpotensi menimbulkan masalah hukum. PPAT diperlukan dalam proses ini karena Akta Jual Beli memiliki kekuatan hukum dan berfungsi sebagai bukti transaksi serta melindungi hak-hak para pihak yang terlibat. Harga transaksi juga berfungsi sebagai dasar perhitungan pajak. Mengurangi nilai transaksi untuk menghindari pajak, seperti pajak tanah dan bangunan (BPHTB), merupakan hal yang umum. Namun, praktik ini ilegal dan dapat membatalkan akta. Jika PPAT terlibat, sanksi dapat dijatuhkan. PPAT bertanggung jawab untuk menjaga integritas dan memverifikasi informasi yang diberikan oleh klien. Jika ditemukan keterangan tidak sebenarnya, PPAT dapat meminta klarifikasi, memverifikasi fakta, memberitahukan

pengadilan tentang akibat hukumnya, atau menolak menerbitkan akta. Langkah-langkah ini bertujuan untuk mencegah kerugian di kemudian hari.

2. Pembuatan akta jual beli tanah merupakan langkah penting dalam proses transaksi properti yg bertujuan untuk memberikan kepastian hukum kepada semua pihak yang terlibat. Namun permasalahan akta sering terjadi dan salah satu faktor penyebabnya adalah kurangnya pemeriksaan identitas pihak-pihak yang bertransaksi. Apabila PPAT mengetahui bahwa nilai transaksi tidak dibuktikan dengan keterangan para pihak dapat menimbulkan hambatan-hambatan dalam penyelesaian sengketa. Pertama, kurangnya verifikasi identitas dan data artinya pemalsuan akta dan informasi yang tidak akurat dapat merugikan pihak terkait serta melemahkan kepercayaan terhadap sistem hukum pertanahan. Kedua, lemahnya pengawasan dan kepatuhan pajak. Ketiga, beberapa PPAT bersedia mencatat nilai transaksi di bawah harga sebenarnya untuk keuntungan jangka pendek. Keempat, kurangnya transparansi informasi nilai tanah. Pembuatan Akta Jual Beli merupakan langkah krusial dalam proses transaksi properti dan bertujuan untuk memberikan kepastian hukum bagi semua pihak yang terlibat. Cara untuk menyelesaikannya adalah dengan mengintegrasikan Badan Pertanahan Nasional dan Badan Keuangan Daerah, yang akan mempermudah proses jual beli tanah. Dengan demikian, klien tidak akan dapat memanipulasi harga dalam transaksi yang tercantum dalam Akta Jual Beli.

B. Saran

1. Para pihak yang memberikan informasi kepada PPAT dalam pembuatan Akta Jual Beli harus mengutamakan kejujuran. Sejak awal negosiasi, langkah-langkah hukum harus diambil dengan itikad baik untuk mendokumentasikan detail perjanjian antara kedua belah pihak. Memberikan informasi yang tidak benar untuk menghindari pajak yang tinggi dapat berdampak negatif bagi para pihak. PPAT disarankan untuk menerapkan prinsip kehati-hatian dalam menilai transaksi tanah, memberikan informasi perpajakan kepada klien, dan menolak pembuatan akta jika nilai transaksi dianggap tidak wajar. Kesalahan atau kelalaian dapat mengakibatkan tanggung jawab hukum, baik pidana maupun perdata. Berdasarkan Pasal 266 KUHP sanksi hukum harus dijatuhkan kepada pihak yang memberikan informasi palsu atau tidak akurat dalam pembuatan akta otentik untuk memastikan kejujuran dan keabsahan dalam transaksi property. PPAT harus menjaga kejujuran dan transparansi dalam menetapkan harga sesuai dengan kesepakatan antara penjual dan pembeli.
2. Masyarakat disarankan untuk menyadari pentingnya kepatuhan pajak dalam jual beli tanah, memilih PPAT yang berintegritas, dan menghindari praktik-praktik yang merugikan keuangan daerah. Baik penjual maupun pembeli wajib memperhatikan atau mematuhi Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) sebagaimana tercantum dalam Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) saat melakukan jual beli. Pemerintah harus lebih meningkatkan pengawasan pajak bumi dan bangunan, menegakkan hukum secara tegas,

mereformasi administrasi perpajakan yang jelas dan efisien, serta merumuskan kebijakan pengawasan yang ketat terhadap transaksi pertanahan untuk mencegah terjadinya pengurangan nilai transaksi.



DAFTAR PUSTAKA

A. Al-Quran dan Hadis

Qs. Al-Baqarah: 275

Qs. An-Nisa': 29

HR. Bazzar dan Al-Hakim

B. Buku

Abdurrahman. (1995). *Tebaran Pikiran Mengenai Hukum Agraria*. Bandung: Alumni.

Ashshofa, B. (2007). *Metode Penelitian*. Semarang: Media Press.

Ghazali, K. (2013). *Cara Mudah Mengurus Sertifikat Tanah*. Jakarta: Kata Pena.

Goenawan, K. (2008). *Panduan Mengurus Izin Tanah Dan Properti*. Jakarta: Pustaka Grahatama.

Hasan, M. A. (2003). *Berbagai Macam Transaksi dalam Islam*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.

Irwansyah Lubis, d. (2018). *Profesi Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Panduan Praktis dan Mudah Taat Hukum)*. Jakarta: Mitra Wacana Media.

Isnaeni, M. (2016). *Perjanjian Jual Beli*. Bandung: PT Refika Aditama.

Muhammad, A. (1982). *Hukum Perikatan*. Bandung: Cetakan Pertama Alumni.

Mulyoto. (2012). *Perjanjian: Teknik Cara Membuat dan Hukum Perjanjian yang Harus dikuasai*. Yogyakarta: Cakrawala Media.

Murad, R. (1991). *Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah*. Bandung: Alumni.

Nurasa, A., & Mujiburohman, D. A. (2020). *Tuntutan Pembuatan Akta Tanah*. Yogyakarta: STPN Press.

Purnawan, A. (2010). *Hukum Pajak Aspek Keadilan dalam Penagihan Pajak*. Semarang: Unissula Press.

Raharjo, H. (2009). *Hukum Perjanjian di Indonesia*. Yogyakarta: Pustaka Yustisia.

- Rahayu, P. (2019). *Perpajakan (Disesuaikan dengan Peraturan Perpajakan Terbaru)*. Sidoarjo: Indomedia Pustaka.
- Rubaie, A. (2007). *Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*. Malang: Bayumedia.
- Salim. (2012). *Hukum Penyelesaian Sengketa Pertimbangan di Indonesia*. Mataram: Pustaka Reka Cipta.
- Salim, H. (2016). *Teknik Pembuatan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)*. Depok: Raja Grafindo Persada.
- Samsaimun. (2018). *Peraturan PPAT Pengantar Peraturan Jabatan PPAT Dalam Peralihan Hak Atas Tanah Di Indonesia*. Bandung: Pustaka Reka Cipta.
- Siahaan, M. P. (2013). *Edisi Revisi Pajak Daerah dan Retribusi Daerah Berdasarkan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah*. Jakarta: Rajawali Pers.
- Simanjuntak. (2005). *Pokok-Pokok Hukum Perdata Indonesia*. Jakarta: Djambatan.
- Soerodjo, I. (2003). *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*. Surabaya: Arkola.
- Subekti, R. (2009). *Hukum Perjanjian*. Jakarta: Intermasa.
- Sumardjono, M. S. (2020). *Agenda yang Belum Selesai: Refleksi Atas Berbagai Kebijakan Pertanahan*. Yogyakarta: Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada.
- Sumitro, R. H. (2010). *Metodelogi Penelitian Hukum*. Jakarta: Ghalia.

C. Peraturan Perundang-Undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. (n.d.).

Kitab Undang-Undang Hukum Pidana. (n.d.).

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) Nomor 2 Tahun 2018 tentang pembinaan dan pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah dan Kode Etik PPAT. (n.d.).

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan. (n.d.).

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional (Permen ATR/BPN) Nomor 16 Tahun 2021 tentang perubahan ketiga atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Pelaksanaan Peraturan . (n.d.).

Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 18 Tahun 2021 perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah. (n.d.).

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. (n.d.).

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. (n.d.).

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945. (n.d.).

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah. (n.d.).

Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa. (n.d.).

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Undang-Undang Pokok Agraria. (n.d.).

Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Peradilan Tata Usaha Negara. (n.d.).

D. Jurnal

Achmad, W. (2024). Konflik Sengketa Lahan dan Strategi Penyelesaian di Indonesia. *Jurnal Kolaborasi Resolusi Konflik*, 6(1).

Amalina, C. N., Harianto, A., & Soetijono, I. R. (2023). Tanggung Jawab Pejabat Akta Tanah Terhadap Perbedaan Harga Transaksi dalam Akta Jual Beli Harga Sebenarnya. *Journal Of Social Science Research*, 3(2).

Assikin, Y. C., Abubakar, L., & Lubis, A. N. (2020). Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Berkaitan dengan Dibatalkan Akta Jual Beli Ditinjau dari Peraturan Perundang-undangan yang Berlaku. *Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan Fakultas Hukum Unpad*, 3(1).

- Faarid, M. (2025). Penyelesaian Analisis Yuridis Pertanggung Jawaban PPAT atas Akta Jual Beli yang Mengandung Unsur Perbuatan Melawan Hukum. *Journal of Law and Nation*, 4(1).
- Herdiansyah, R. d. (2021). Faktor-Faktor Penyebab Terjadinya Pengurangan Nilai Transaksi Pada Jual Beli Tanah dan Bangunan. *Jurnal Akuntansi dan Keuangan*, 7(2).
- Hutama, K., & Priyono, E. A. (2023). Tanggung Jawab Notaris Terhadap Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang Tidak Sesuai dengan Harga Sebenarnya. *Jurnal Hukum dan Pranata Sosial Islam (AL-MANHAJ)*, 5(1).
- Kurniawan, S., & Djaja, B. (2023). Permasalahan dari Adanya Ketidaksesuaian Harga yang Tertera pada Transaksi Akta Jual Beli (AJB) dengan Harga Transaksi Sebenarnya. *Unes Law Review*, 6(2).
- Mustang, A., & Muskibah. (2022). Akibat Hukum Akta Jual Beli yang Dibatalkan Oleh Pengadilan Terhadap Pembeli yang Beritikad Baik. *Journal Unja Retical Review*, 4(2).
- Nurhayati, S. (2023). Penyelesaian Sengketa Akta Jual Beli yang Tidak Sesuai dengan Nilai Transaksi Sebenarnya dalam Perspektif Hukum Perdata. *Jurnal Dinamika Hukum*, 23(2).
- Sarapi, V. V., Hutomo, P., & Ismed, M. (2024). Tanggung Jawab PPAT dalam Akta Jual Beli Tanah Terkait Adanya Utang Piutang. *Jurnal Ilmu Hukum*, 2(1).
- Sukmawati, P. D. (2022). Hukum Agraria dalam Penyelesaian Sengketa Tanah di Indonesia. *Jurnal Ilmu Hukum Sui Generis*, 2(2).
- Wibowo, D., & Wahyuningsih, S. E. (2022). Kebijakan Hukum Pidana Terhadap Warga Negara Indonesia. *Jurnal Hukum Khairu Umah*, 17(1).

E. Lain-Lain

- Dalimunthe, R. L. (n.d.). Retrieved from Penyebab Terjadinya Sengketa Pertanahan: <https://kab-simalungun.atrbpn.go.id/berita/penyebab-terjadinya-sengketa-pertanahan>
- Hadijah, S. (n.d.). Retrieved from Akta Jual Beli: Pengertian, Fungsi, Cara Mengurus dan Contoh: <https://www.cermati.com/artikel/akta-jual-beli>
- Sawangan, G. a. (n.d.). Retrieved from Akta Jual Beli (AJB): Pengertian, Jenis, dan Proses Pembuatannya: <https://gardens.id/akta-jual-beli/>

Siahaan, M. P. (2013). *Edisi Revisi Pajak Daerah dan Retribusi Daerah Berdasarkan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah*. Jakarta: Rajawali Pers.

Wawancara dengan Notaris PPAT Dr. Dahniarti Hasana, S.H., M.Kn.

