

DOI: <https://doi.org/10.31933/unesrev.v5i4>

Diterima: 15/05/2023, Diperbaiki: 09/06/2023, Diterbitkan: 10/06/2023

## DISPARITAS PENENTUAN HARGA TRANSAKSI DALAM JUAL BELI TANAH DAN PENDAFTARANNYA

Danur Alma Farikha<sup>1</sup>, Nur Adhim<sup>2</sup>

- 1) Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Diponegoro, Semarang, Indonesia.  
Email: [almadanur@gmail.com](mailto:almadanur@gmail.com)
- 2) Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Diponegoro, Semarang, Indonesia.  
Email: [nuradhimundip@gmail.com](mailto:nuradhimundip@gmail.com)

*Corresponding Author: Danur Alma Farikha*

### ABSTRACT

The Land Deed Making Officer has the authority to make authentic deeds, one of which is the Sale and Purchase Deed. It was found that there was a disparity in determining the price between the agreement of the parties and the results of field verification in the registration process. The purpose of this study is to explore the urgency of legal certainty over the disparity in the determination of transaction prices in buying and selling land and registration as well as efforts that can be made to overcome them. This research is a normative type, with a statute approach and a conceptual approach. The results of the study show that the disparity is due to a legal vacuum. Legal certainty hereby becomes an urgency to realize, as not to confuse the public as a form of legal protection from the state. Apart from that, it is also for the sake of good state revenue from the tax sector for buying and selling land, namely related to Income Tax and Land and Building Rights Acquisition Fees. A more specific legal arrangement hereby needs to be created as the key to realizing legal certainty over the existence of this price determination disparity.

*Keywords: Disparity, Legal Certainty, Country Income*

### ABSTRAK

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) berwenang untuk membuat akta otentik, yang salah satunya ialah Akta Jual Beli (AJB). Ditemukan bahwa penentuan harga antara kesepakatan para pihak dengan hasil verifikasi lapangan pada proses pendaftaran ialah terjadi disparitas. Tujuan penelitian ini ialah guna menggali urgensi kepastian hukum atas disparitas penentuan harga transaksi dalam jual beli tanah dan pendaftaran sekaligus upaya-upaya yang dapat dilakukan untuk mengatasinya. Penelitian ini berjenis normatif, dengan pendekatan terhadap perundang-

undangan dan pendekatan konseptual. Hasil penelitian menunjukkan bahwa adanya disparitas ialah karena kekosongan hukum. Kepastian hukum ini menjadi urgensi untuk diwujudkan, mengingat teori kepastian hukum menurut Hans Kelsen dan Jan Michael Otto bahwa kepastian hukum diwujudkan dengan adanya pengaturan hukum yang jelas dan konsisten. Kepastian hukum menjadi urgensi untuk diwujudkan agar tidak membingungkan masyarakat sebagai bentuk perlindungan hukum dari negara. Selain itu juga demi pendapatan negara dengan baik dari sektor pajak atas tindakan jual beli tanah, yaitu terkait Pajak Penghasilan (Pph) dan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Pengaturan hukum yang lebih spesifik ini perlu dilahirkan sebagai kunci untuk mewujudkan kepastian hukum atas adanya disparitas penentuan harga tersebut.

**Kata Kunci:** Disparitas, Kepastian Hukum, Pendapatan Negara

## **PENDAHULUAN**

Jual beli pada dasarnya tentu terdapat transaksi di dalamnya atas suatu objek. Etimologi dari jual beli artinya adalah menukar harta dengan harta. Jual beli secara terminologi sendiri ialah persetujuan yang mengikat antara pihak penjual (yang menyerahkan atau menjual) dengan pihak pembeli (yang membayar atau membeli objek yang dijual) (Sugangga, dkk., 17:2022). Jual beli menurut Wirjono Prodjodikoro ialah adanya para pihak yang setuju mengikatkan dirinya, untuk kemudian berkewajiban menyerahkan objek tertentu dan pihak lainnya berkewajiban untuk melakukan pembayaran harga. Para pihak tersebut tentu telah bersepakat (Pangestu, 133:2019). Jual beli berdasarkan Pasal 1457 *Burgelijk Wetboek* (BW) sendiri ialah adanya persetujuan para pihak, yang mana pihak satunya mengikat dirinya guna menyerahkan suatu kebendaan dan pihak satunya ialah guna melakukan pembayaran harga sebagaimana yang diperjanjikan.

Salah satu objek jual beli sebagai suatu kebendaan yang pasti dibutuhkan oleh semua manusia ialah tanah. Objek tanah diperjualbelikan sebagai dasar untuk mendirikan rumah maupun guna keperluan usahanya untuk melangsungkan kehidupannya dengan baik. Tanah berdasarkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah ialah merupakan permukaan bumi. Subjek hukum dapat melekat hak atas tanah ketika telah membeli tanah yang bersangkutan. Hak atas tanah berdasarkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah ialah hak yang diperoleh dari hubungan hukum antara pemegang hak dengan tanah, untuk menguasai, memiliki, menggunakan, dan memanfaatkan, serta memeliharanya. Hak atas tanah tersebut tentu dapat dibuktikan dengan adanya akta otentik.

Pembuatan akta otentik terkait jual beli tanah atau dalam hal ini disebut dengan Akta Jual Beli (AJB) pada dasarnya menjadi kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) (Anand, 16:2018). Berdasarkan Pasal 1 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 tahun 2016 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah pejabat umum dengan melekat wewenang melakukan pembuatan akta otentik terkait tindakan

hukum tertentu mengenai hak atas tanah salah satunya. Pasal 2 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 tahun 2016 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah mengatur bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan melakukan pembuatan akta sebagai bukti telah terjadi tindakan hukum tertentu terkait hak atas tanah, yang dalam hal ini ialah transaksi jual beli atas objek tanah. Hal tersebut menjadi dasar melakukan pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah. Pembuatan akta otentik atas transaksi jual beli tanah oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) ialah sebagaimana ketentuan Pasal 3 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 tahun 2016 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) membuat Akta Jual Beli (AJB) hak atas tanah setelah adanya para pihak yang bersepakat. Pihak yang satu ialah sebagai penjual dan pihak satunya lagi sebagai pembeli. Objeknya ialah tentu tanah. Berdasarkan hal tersebut, lahirnya perikatan didasarkan atas 2 (dua) hal, yakni karena adanya persetujuan dan karena undang-undang sebagaimana ketentuan Pasal 1233 *Burgelijk Wetboek* (BW). Pasal tersebut mengatur bahwa lahirnya perikatan ialah karena persetujuan maupun karena undang-undang. Maksud para pihak mengadakan perikatan ataupun terbentuk atas undang-undang pada pokoknya ialah guna saling mengikatkan dirinya menjadi kedua belah pihak yang melekat kewajiban untuk memenuhi prestasi atau kewajiban. Unsur esensial dalam perjanjian jual beli hak atas tanah ialah adanya pertukaran uang dengan objek tanah. Akibat hukum ditandatanganinya Akta Jual Beli (AJB) ialah sejak saat itu, maka hak atas tanah menjadi milik pihak yang membeli. Sedangkan uang yang dibayar pihak yang membeli menjadi milik pihak yang menjual. Pertukaran kepemilikan pihak yang menjual dengan pihak yang membeli ialah terjadi bersama-sama saat Akta Jual Beli (AJB) ditandatangani. Sistem dalam jual beli hak atas tanah ialah menggunakan sistem tunai, riil, dan terang. Maksud dari sistem tersebut ialah berpindahnya hak atas tanah bersamaan terjadi ketika harga tanah dibayar pembeli. Akta Jual Beli (AJB) yang ditandatangani menandakan bahwa pihak yang membeli telah melakukan pembayaran sebagaimana harga yang telah ditentukan, sehingga hak atas tanah pada saat bersamaan juga berpindah ke pihak yang membeli (Bukhori, 3:2022).

Klasifikasi jenis Akta Jual Beli (AJB) termasuk *Partij Acte* (Partai Akta), bukan *Ambtelijk Acte* (akta pejabat). Maksudnya ialah pembuatan akta tersebut dilakukan para pihak dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Pihak Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dengan ini hanya menuangkan hal yang disampaikan, dijelaskan, dan diakui para pihak ke dalam akta tersebut dengan tak menentang ketentuan hukum. Kebenaran hal yang disampaikan para pihak merupakan tanggung jawab bagi para pihak itu sendiri. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam hal ini tidak melekat tanggung jawab. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam hal ini tetap wajib waspada dan berhati-hati dalam pembuatan akta, seperti dalam hal menerima apa yang disampaikan para pihak. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tak diperbolehkan dengan mudahnya menerima hal yang disampaikan penjual atau pembeli. Pejabat

Pembuat Akta Tanah (PPAT) tetap wajib menggali kebenaran atas segala hal yang disampaikan (Bukhori, 4:2022).

Blanko Akta Jual Beli (AJB) sebagaimana ketentuan peraturan perundang-undangan di Indonesia yang dijadikan landasan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) ialah mengharuskan harga jual beli telah lunas dilakukan pembayaran saat menandatangani Akta Jual Beli (AJB). Perjanjian jual beli hak atas tanah oleh karena itu wajib dilakukan dengan membayar lunas. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tak diperbolehkan melakukan pembuatan Akta Jual Beli (AJB) apabila belum melakukan pelunasan pembayaran transaksi sebagaimana tercantum dalam Akta Jual Beli (AJB) saat akan menandatangani (Bukhori, 4:2022). Contohnya ialah harga transaksinya sebesar Rp.800.000.000,- (delapan ratus juta rupiah), maka Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) diperbolehkan membuat sekaligus melakukan penandatanganan Akta Jual Beli (AJB) apabila pihak yang membeli telah melakukan pembayaran secara lunas sebesar Rp.800.000.000,- (delapan ratus juta rupiah).

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam mencantumkan nilai/angka jual beli dalam akta otentik pada dasarnya merupakan hasil kesepakatan para pihak yang diinformasikan kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Pencantuman nilai/angka jual beli sejatinya berkaitan dengan segala pajak yang melekat terhadap masing-masing pihak. Pajak untuk pihak penjual ialah Pajak Penghasilan (PPh). Pajak untuk pihak pembeli ialah Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang besarnya tertuang dalam peraturan daerah yang sebagaimana ditetapkan oleh pemerintah daerah setempat berdasarkan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah. Batas pajak pembelian masing-masing daerah dengan demikian ialah berbeda-beda di Indonesia (Bukhori, 5:2022).

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) ditemui bahwa tak selalu mencantumkan harga/nominal transaksi dalam Akta Jual Beli (AJB) sebagaimana yang disampaikan para pihak. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) wajib lebih teliti sekaligus cermat terkait harga/nominal yang disampaikan para pihak. Hal tersebut harus dilihat apakah sesuai dengan Surat Keterangan Nilai Jual Objek Pajak (SKNJOP) atau Zona Nilai Tanah (ZNT) atau Nilai Pasar. Permasalahan yang sering terjadi ialah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam mencantumkan harga/nominal transaksi pada Akta Jual Beli (AJB) ialah atas suatu hal yang tak bisa dihindari oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) ketika ditemui para pihak yang dengan sengaja menyampaikan harga/nominal harga sebagaimana Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) Pajak Bumi dan Bangunan untuk dicantumkan dalam Akta Jual Beli (AJB). Hal tersebut karena nilainya lebih kecil dibandingkan dengan nilai pasar/transaksi sebenarnya. Maksud dari hal tersebut ialah tentu menghindar dari pajak tinggi. Disparitas harga dengan demikian telah terjadi (Bukhori, 5:2022).

Disparitas sebagaimana dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) sekaligus pada dasarnya ialah artinya perbedaan (Sujono, dkk., 35:2021). Harga yang disepakati dengan harga dalam akta jual beli transaksi jual beli tanah yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) terdapat perbedaan, dikarenakan adanya ketentuan nilai secara resmi oleh pemerintah daerah setempat. Adanya disparitas tentu melahirkan konsekuensi hukum yang berujung tak

memenuhi ketentuan pajak final per kurun waktu tertentu. Disparitas pencantuman harga dalam Akta Jual Beli (AJB) oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) ialah juga terjadi karena adanya 2 (dua) alasan sebagai berikut (Sujono, dkk., 6-8:2021):

1. Pencantuman harga dalam Akta Jual Beli (AJB) atas dasar kesepakatan harga transaksi oleh para pihak. Nominal harga yang disepakati tersebut tak jarang menjadi rendah dari Surat Keterangan Nilai Jual Objek Pajak (SKNJOP) atau Nilai Zona Tanah (ZNT) pada berjalannya tahun saat dilakukan transaksi jual beli, sehingga tak menutup kemungkinan dalam pengajuan penelitian penyampaian pajak untuk pihak pembeli, yang mana dalam hal ini ialah Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Selain itu pada saat proses validasi, maka pengajuan tersebut akan terkena Verifikasi Lapangan (Verlap) dari Dinas Pendapatan Daerah (Dispenda) setempat. Berdasarkan keadaan tersebut, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam mencantumkan harga pada Akta Jual Beli (AJB) tetap sesuai kesepakatan para pihak yang disampaikan diawal. Sedangkan hasil Verifikasi Lapangan (Verlap) dari Dinas Pendapatan Daerah (Dispenda) menjadi lampirkan akta tersebut. Disparitas harga dengan ini terjadi, antara kesepakatan para pihak terkait harga/nominal pada Akta Jual Beli dengan nominal/harga sebagaimana tercantum dalam blanko hasil validasi Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang juga tercantum menjadi satu dengan Akta Jual Beli (AJB) sebagai lampiran.
2. Pencantuman harga dalam Akta Jual Beli (AJB) atas dasar nilai hasil Verifikasi Lapangan (Verlap) apabila dalam pengajuan penelitian penyampaian pajak untuk pihak pembeli, yang mana dalam hal ini ialah Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dalam proses validasinya terdapat Verifikasi Lapangan (Verlap) dari Dinas Pendapatan Daerah (Dispenda), sehingga harga transaksi sebagaimana tertuang dalam Akta Jual Beli (AJB) akan dilakukan untuk penghindaran pemberlakuan kaidah hukum tertentu sebagaimana prosedur Hukum Perdata Internasional yang pada umumnya dilakukan (*renvoi*) oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Selain itu juga dilakukan penyesuaian bersama nilai sebagaimana tercantum dalam hasil Verifikasi Lapangan (Verlap) dari Dinas Pendapatan Daerah (Dispenda). Disparitas harga dalam keadaan ini ialah ketika harga sebagaimana tercantum dalam Akta Jual Beli (AJB) yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tersebut telah dilakukan penyesuaian dengan para pihak yang menyepakati, yang kemudian dilakukan perubahan dengan dilakukan penyesuaian (*renvoi*) berdasarkan harga hasil validasi Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Harga yang dibayar dalam proses jual beli dengan ini menjadi pertanyaan bahwa telah sesuai dengan kesepakatan awal atau dengan adanya hasil verlap dan validasi BPHTB tersebut harga transaksi yang dibayarkan oleh pihak pembeli juga disesuaikan dengan hasil Verifikasi Lapangan (Verlap) dari Dinas Pendapatan Daerah (Dispenda), mengingat harga transaksi dalam Akta Jual Beli (AJB) telah dilakukan penyesuaian dan perubahan.

Adanya disparitas dalam hal ini sejatinya telah menunjukkan adanya inkonsistensi. Kepastian hukum dengan ini tentu belum terwujud (Situemang, dkk., 384:2020). Berdasarkan hal tersebut, penelitian ini dilakukan dengan tujuan untuk menggali urgensi kepastian hukum atas

disparitas pencantuman harga dalam transaksi jual beli sekaligus upaya yang dapat dilakukan dalam mewujudkan kepastian atas sebuah disparitas tersebut.

### **METODE PENELITIAN**

Jenis penelitian ini ialah yuridis normatif, yang menjelaskan hasil dari analisa berupa aturan hukum secara sistematis dalam peraturan perundang-undangan mengenai permasalahan yang diangkat (Kadarudin, 161:2021). Pendekatan penelitian yang digunakan ialah dilakukan terhadap peraturan perundang-undangan (*statute approach*) dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*). Pendekatan peraturan perundang-undangan (*statute approach*) ialah dilakukan dengan mengkaji peraturan perundang-undangan sekaligus norma yang berkaitan dengan penelitian ini. Pendekatan konsep (*conceptual approach*) sendiri pun dilakukan dengan tak terlepas dari ketentuan hukum yang ada, dengan mengingat adanya ketidakpastian hukum atas kekosongan hukum terkait permasalahan yang diangkat (Diantha, 156-165:2017).

Sumber data penelitian ini diperoleh dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier. Bahan hukum primer ialah berupa aturan hukum yang bersifat mengikat. Bahan hukum primer dalam penelitian ini bersumber dari:

1. *Burgelijk Wetboek* (BW);
2. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB);
3. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah;
4. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris;
5. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 tahun 2016 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah; dan
6. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah ialah merupakan permukaan bumi.

Bahan hukum sekunder dalam penelitian ini digunakan pula sebagai acuan hukum sebagai penjelasan lanjutan dari bahan hukum primer, dengan meliputi:

1. Buku;
2. Jurnal;
3. Skripsi; dan
4. Tesis (Amin, 62:2019).

Bahan hukum tersier sendiri memberikan uraian atau petunjuk terkait bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder (Amin, 62:2019). Bahan hukum tersier dalam penelitian ini yang digunakan ialah:

1. Kamus Hukum;

2. Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI); dan
3. Situs Internet.

Pengumpulan data dikumpulkan dengan menggunakan metode studi kepustakaan. Metode pengumpulan data berupa studi kepustakaan ialah bersumber dari karya ilmiah yang berkaitan. Data yang diperoleh tersebut kemudian dilakukan pengkajian bersama peraturan perundang-undangan yang bersifat sebagai sumber hukum primer maupun sekunder.

Data yang telah terkumpul kemudian dianalisa dengan metode deskriptif analitis berdasarkan pemikiran deduktif. Metode deskriptif analitis ialah penelitian menggambarkan analisa permasalahan dengan seteliti mungkin (Qamar et al, 152:2017). Analisa dilakukan guna menentukan makna dari aturan hukum sebagai rujukan dalam menyelesaikan permasalahan hukum yang menjadi objek penelitian. Konsep pemikiran deduktif digunakan dalam penelitian ini dengan menjabarkan dari deskripsi umum menuju deskripsi khusus, seperti piramida terbalik (Prasetia, 86:2022).

## HASIL DAN PEMBAHASAN

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dilantik oleh Pemerintah, yang mana dalam hal ini tentu ikut andil menjalankan bagian dalam tugas negara. Peraturan Perundang-undangan memberi kuasa atribusi ke Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) guna melahirkan akta otentik. Kedudukan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dengan ini dituntut untuk dapat pula menciptakan kepastian hukum dalam akta otentiknya tersebut. Kewenangan yang melekat pada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tersebut diatur dalam ketentuan-ketentuan sebagai berikut:

1. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris;
2. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah; dan
3. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah.

Kedua pengaturan hukum diatas pada pokoknya mengatur bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai pejabat umum dilantik oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia dengan diberi wewenang guna melahirkan akta pertanahan. Pihak yang akan membeli tanah berkewajiban untuk memastikan dulu bahwa tanah tersebut tidak termasuk objek sengketa. Selain itu juga dipastikan bahwa tanah tersebut bukan merupakan agunan kredit yang dijaminkan.

Peralihan hak atas tanah berdasarkan *ius constitutum* ialah sifatnya ialah nyata dan konkret. Dalam transaksi jual beli tanah, hak yang beralih dari pihak penjual tersebut maka hak atas tanahnya berpindah ke pihak yang membelinya. Akta Jual Beli (AJB) oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) merupakan akta otentik. Bentuk sekaligus formalitas akta otentik tentu diharuskan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Ketentuan tersebut ialah

sebagaimana tertuang dalam Pasal 1868 *Burgelijk Wetboek*. Suatu akta termasuk akta otentik ialah dengan memenuhi syarat sebagai berikut:

1. Bentuknya telah di tentukan oleh Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris;
2. Pembuatannya dilakukan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT);
3. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) harus melekat kewenangan wilayah sesuai tempat akta diselenggarakan.

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) harus melakukan pemeriksaan kelengkapan segala syarat sah, seperti memeriksa kembali dengan cermat sekaligus teliti terkait data sertifikat hak milik dengan buku tanah yang berada di Kantor Badan Pertanahan Nasional setempat.

Pembuatan akta otentik tentu harus mewujudkan kepastian hukum sebagaimana ketentuan yang ada tanpa bertindak menyimpang. Pembuatan akta otentik dengan ketidakpastian hukum ialah tentu menimbulkan konsekuensi hukum tersendiri terhadap akta tersebut. Konsekuensi hukum tersebut dapat lahir dari sisi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) maupun para pihak yang bertransaksi. Bagi para pihak yang bertransaksi dalam jual beli tanah, tidak adanya kepastian hukum tentu membingungkan bagi mereka sebagai masyarakat awam. Bagi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sendiri tak dapat dipungkiri dengan adanya ketidakpastian hukum akibat kekosongan hukum dalam pengaturannya, hal ini menjadikan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) rentan terhadap godaan materi yang menghampirinya, yang berujung dapat melakukan tindakan menyimpang. Tindakan menyimpang oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tersebut tentu menjadikan akta otentik yang dibuat ialah cacat hukum. Tindakan yang dilakukan tersebut ialah seperti terkait pembuatan harga transaksi jual beli yang tak sesuai harga secara nyata. Akta dalam hal tersebut tentu dapat menimbulkan permasalahan lainnya. Jaminan hukum secara pasti tentu tak bisa didapatkan.

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) melekat tanggung jawab yang berat, karena akta otentik sebagai produk yang dihasilkan ialah sangat melekat konsekuensi secara hukum. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) berkewajiban untuk turut mengamankan pemasukan uang negara terkait pajak, yaitu Pajak Penghasilan (PPh) dan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Pajak Penghasilan dikenakan 2,5% (dua koma lima persen) dari harga transaksi, sedangkan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan dikenakan 5% (lima persen) dari (harga transaksi nilai jual objek tidak kena pajak). Hal tersebut ditemukan bahwa sering terjadi ketimpangan yang menimbulkan ketidakpastian hukum atau bahkan dapat merugikan negara.

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dituntut untuk waspada dan lebih berhati-hati, serta bertanggung jawab dalam pembuatan Akta Jual Beli (AJB), terlebih terkait penentuan harga transaksi yang dicantumkan dalam Akta Jual Beli (AJB) tersebut. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dituntut untuk bijaksana dalam memberikan nilai sekaligus menafsirkan harga dengan wajar atas suatu objek jual beli berupa tanah. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) seharusnya terlibat dalam mengatur kesepakatan harga antara pihak yang menjual dengan pihak yang membeli, dengan menyesuaikan biaya Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Berdasarkan ketentuan Pasal 50, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tak bisa

disalahkan, karena hanya sebagai pejabat yang memiliki wewenang membuat akta demi kepentingan para pihak dalam transaksi jual beli tanah tersebut.

Mengisi pajak ialah harus sebagaimana ketentuan Pasal 12 Ayat (2) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 2007 tentang Perubahan Ketiga atas Undang-Undang Nomor 6 Tahun 1983 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan. Wajib pajak yang menyebutkan total pajak terhutang, melekat kewajiban untuk melaporkan pajak atas dasar surat pemberitahuan. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sekaligus pegawainya seharusnya dilarang menerima permintaan wajib pajak dalam hal melakukan penghitungan beban hutang pajak, agar meminimalisir tindakan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk melakukan pelanggaran yang berujung merugikan negara berkaitan dengan pemasukan pajak. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dituntut memiliki sikap yang transparan sekaligus jelas dalam mengarahkan pengenaan pajak atas transaksi jual beli tanah, agar tak melahirkan permasalahan bagi para pihak dalam transaksi tersebut sekaligus dapat mewujudkan kepastian hukum dengan baik.

Akta Jual Beli (AJB) sebagai akta otentik yang dibuat Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah menggambarkan sebagai bukti bahwa telah dilakukan jual beli dari kedua belah pihak yang melakukan perbuatan hukum dengan sifatnya tunai. Selain itu juga sebagai bukti telah beralihnya hak atas tanah dari pihak penjual kepada pembeli yang kemudian dilakukan pendaftaran ke Kantor Badan Pertanahan Nasional setempat guna mendapat sertifikat. Pembuatan Akta Jual Beli (AJB) dengan ini tentu haruslah sesuai ketentuan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, dan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah.

Berdasarkan Pasal 24 Ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) hanya dapat menandatangani Akta Jual Beli (AJB) saat para pihak telah melakukan penyerahan bukti pembayaran pajak bagi pihak yang menjual maupun pihak yang membeli. Selain itu pembuatan Akta Jual Beli (AJB) dilakukan setelah proses cek bersih pada kantor Badan Pertanahan Nasional selesai. Pihak yang menjual dapat melakukan pembayaran Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) melalui Bank atau Kantor Pos. Akta Jual Beli (AJB) tak akan bisa lahir apabila belum melakukan pembayaran Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) secara lunas.

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dengan ini melekat tugas untuk mewujudkan kepastian hukum terkait dengan wewenangnya dalam membuat Akta Jual Beli (AJB) sebagai akta otentik. Tugas Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) ialah terdapat 2 (dua) fungsi pokok, yaitu sebagai berikut:

1. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) melekat tanggung jawab atas perwujudan kepastian hukum terkait sahnyanya pengikatan hukum;
2. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) memiliki wewenang secara atribusi guna mewujudkan kepastian hukum sekaligus perlindungan hukum terhadap para pihak.

Masyarakat dalam hal ini juga berperan untuk menyampaikan harga transaksi dengan wajar sebagai dasar Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang disampaikan kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) guna pembuatan Akta Jual Beli (AJB). Dalam rangka meningkatkan pembangunan demi kemakmuran dan kesejahteraan rakyat, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) seharusnya benar-benar dapat membantu pemerintah melalui penerimaan pajak sebagai sumber penerimaan negara, yang dalam hal ini kaitannya dengan Pajak Penghasilan (PPh) dan Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) kliennya.

Kendala yang berkaitan dengan para pihak dalam transaksi jual beli atas tanah sebagai wajib pajak ialah cenderung disebabkan karena kurangnya pengetahuan mengenai Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) sekaligus kurang kesadarannya. Masyarakat tak sadar bahwa pajak sejatinya sangatlah penting guna pemajuan pembangunan. Kurangnya ilmu terkait menghitung pajak yang harus dibayar atas peralihan hak ialah seharusnya Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) memberikan arahan dengan baik. Ditambah Adanya *self-assessment system* dalam pembayaran pajak ialah menjadikan wajib pajak menghitung sekaligus membayar sendiri jumlah Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang harus dibayarnya. Hal ini tentu membingungkan masyarakat awam.

Kepastian hukum pada dasarnya merupakan salah satu tujuan hukum yang harus diwujudkan, berdampingan dengan keadilan dan kemanfaatan hukum (Julyano, dkk., 13-22:2019). Sudikno mertokusumo berpandangan bahwa kepastian hukum adalah adanya jaminan terhadap hukum yang harus berjalan dengan sesuai atas hasil dari upaya pengaturan hukum dalam peraturan perundang-undangan (Halilah, dkk., 56-65:2021). Hal tersebut sejalan dengan pandangan Jan Michael Otto terkait kepastian hukum yang digambarkan dengan adanya aturan dan bersifat konsisten (Redi, 213:2021). Kepastian hukum menurut pandangan Utrecht ialah adanya peraturan yang bersifat umum dan benar-benar diketahui oleh individu, sehingga terhindar dari kesewenang-wenangan pihak yang berkuasa. Kepastian hukum tak hanya terkait ketentuan pasal dalam undang-undang, tetapi juga termasuk adanya konsistensi dalam realitanya pada suatu perbuatan hukum. Kepastian hukum sebagaimana pandangan Hans Kelsen secara normatif ialah digambarkan dengan adanya peraturan hukum yang dibuat sekaligus diundangkan dengan pasti. Pengaturannya yang jelas sekaligus logis, tentu telah jelas tak menimbulkan multitafsir. Kepastian hukum berkaitan erat dengan hak yang melekat pada subjek hukum. Hal ini tentu juga meliputi hak atas tanah setelah dilakukan transaksi jual beli.

Adanya disparitas pencantuman harga antara hasil yang disepakati para pihak dalam Akta Jual Beli (AJB) dengan hasil Verifikasi Lapangan (Verlap) pada Dinas Pendapatan Daerah (Dispenda) dengan demikian ialah bertentangan dengan teori kepastian hukum. Hal tersebut juga bertentangan sebagaimana kepastian hukum menurut dengan ini tidak mewujudkan kepastian

hukum, sebagaimana pandangan Hans Kelsen dan Jan Michael Otto, bahwa seharusnya terdapat peraturan hukum yang dibuat sekaligus diundangkan dengan pasti dan konsisten. Pencantuman harga dalam transaksi jual beli tanah yang dalam hal ini mempengaruhi dengan sangat signifikan terhadap pemasukan negara dalam sektor perpajakan, sehingga hal dengan ini sudah seharusnya menjadi urgensi untuk diwujudkan kepastian hukum dengan lebih melahirkan pengaturan hukum secara spesifik terkait tindakan transaksi jual beli atas tanah yang meliputi pihak Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) maupun para pihak dalam transaksi tersebut.

## KESIMPULAN

Adanya disparitas dalam penentuan harga transaksi jual beli tanah pada Akta Jual Beli (AJB) ialah utamanya disebabkan adanya kekosongan hukum terkait hal tersebut. *Ius Constitutum* terkait hal tersebut belum memadai untuk mewujudkan kepastian hukum dengan baik dari sisi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), para pihak yang bertransaksi, maupun pengaturan terkait perpajakan dalam bidang pertanahan itu sendiri. Hal tersebut sejatinya sangat mempengaruhi secara signifikan terhadap pendapatan negara, kaitannya Pajak Penghasilan (PPH) dan Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Dengan demikian, perlu dilakukan perubahan terhadap pengaturan hukum saat ini demi mewujudkan kepastian hukum dengan baik, sistem pertanahan dengan baik, dan kemajuan perekonomian nasional atas adanya pendapatan negara dalam bidang pajak dengan baik.

## DAFTAR PUSTAKA

- Amin, Rahman. (2019). *Pengantar Hukum Indonesia*. Yogyakarta: Deepublish.
- Anand, Ghansam. (2018). *Karakteristik Jabatan Notaris di Indonesia*. Jakarta: Prenadamedia Group.
- Bachtiar. (2018.) *Metode Penelitian Hukum*. Tangerang Selatan: Unpam Press.
- Bukhori, Muh. Imam. (2022). Tesis: *Disparitas pada Pencantuman Harga Jual Beli dalam Akta Jual Beli Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kabupaten Malang. Studi di Kantor PPAT Daerah Kerja Kabupaten Malang*. Malang: Universitas Islam Malang.
- Diantha, I Made Pasek. (2017). *Metodologi Penelitian Hukum Normatif dalam Justifikasi Teori Hukum*. Jakarta: Prenada Media Group.
- Halilah, Siti dan Mhd Fakhrurrahman Arif. (2021). *Asas Kepastian Hukum Menurut Para Ahli. Siyasah: Jurnal Hukum Tata Negara*, 4(2); 56–65.
- Julyano, Mario dan Aditya Yuli Sulistyawan. (2019). *Pemahaman terhadap Asas Kepastian Hukum melalui Konstruksi Penalaran Positivisme Hukum*. *Jurnal Crepido* 1(1); 13–22.
- Kadarudin. (2021). *Penelitian di Bidang Ilmu Hukum (Sebuah Pemahaman Awal)*. Semarang: Formaci.
- Pangestu, Muhammad Teguh. (2019). *Pokok-Pokok Hukum Kontrak*. Makassar: Social Politic Genius.
- Praselia, Indra. (2022). *Metode Penelitian: Pendekatan Teori dan Praktik*. Medan: UMSU Press.

- Qamar, Nurul et al.. (2017). *Metode Penelitian Hukum (Legal Research Methods)*. Makassar: Social Politic Genius (SIGn).
- Redi, Ahmad. (2021). *Hukum Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Situmeang, Ampuan, dkk.. (2020). *Dinamika Hukum dalam Paradigma Das Sollen dan Das Sein*. Malang: Intelegensia Media.
- Sugangga, Rayyan, dkk.. (2022). *Etika dan Hukum Bisnis*. Bandung: Media Sains Indonesia
- Sujono, Gatot dan Dwi Nita Aryani. (2021) *Ekonomi Internasional: Teori, Konsep, dan Pembahasan Kajian*. Malang: Peneleh.