

# **PERAN NOTARIS DAN PPAT DALAM TRANSAKSI JUAL BELI TANAH DAN BALIK NAMA TANAH YANG HARGANYA TIDAK SESUAI PASAR DI KABUPATEN BOYOLALI**

**Aditya Putra Pratama; M. Junaidi, S.Ag, M.Ag**  
**Program Studi Ilmu Hukum, Fakultas Hukum dan Ilmu Politik,**  
**Universitas Muhammadiyah Surakarta**

## **Abstrak**

Penelitian ini bertujuan menganalisis peran Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam transaksi jual beli tanah dan proses balik nama sertifikat ketika nilai transaksi tidak sesuai dengan harga pasar di Kabupaten Boyolali, serta menilainya dari perspektif hukum Islam. Permasalahan penelitian berangkat dari praktik pencantuman nilai transaksi di bawah harga sebenarnya untuk mengurangi Pajak Penghasilan (PPh) dan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), yang berpotensi menimbulkan ketidakpastian hukum dan pelanggaran administrasi. Penelitian menggunakan metode hukum yuridis empiris dengan pendekatan deskriptif. Data primer diperoleh melalui wawancara semi-terstruktur dengan Notaris/PPAT di Kabupaten Boyolali, sedangkan data sekunder berasal dari dokumen pertanahan, data Nilai Jual Objek Pajak, serta peraturan perundang-undangan terkait. Data dianalisis secara kualitatif melalui pengelompokan tematik dan triangulasi sumber. Hasil penelitian menunjukkan bahwa Notaris dan PPAT berperan sebagai penjamin kepastian hukum, pemberi edukasi, verifikator dokumen dan kewajiban fiskal, mediator dalam proses validasi nilai transaksi, serta pendamping proses balik nama. Nilai transaksi yang diajukan dapat ditolak apabila berada di bawah Nilai Jual Objek Pajak atau tidak sesuai penilaian Badan Keuangan Daerah. Dalam hukum Islam, jual beli di bawah harga pasar tetap sah apabila didasarkan pada kerelaan para pihak, tetapi manipulasi nilai dalam akta untuk mengurangi pajak bertentangan dengan prinsip kejujuran, keadilan, ketaatan kepada ulil amri, dan kemaslahatan umum.

**Kata Kunci:** balik nama tanah, hukum Islam, jual beli tanah, Notaris, PPAT.

## **Abstract**

This study analyzes the role of Notaries and Land Deed Officials (PPAT) in land sale and purchase transactions and land title transfer processes when the declared transaction value does not correspond to the market price in Boyolali Regency, and assesses the practice from the perspective of Islamic law. The research problem arises from the practice of declaring a transaction value below the actual price to reduce Income Tax and the Duty on the Acquisition of Land and Building Rights (BPHTB), which may create legal uncertainty and administrative violations. This study employs empirical legal research with a descriptive approach. Primary data were collected through semi-structured interviews with a Notary/PPAT in Boyolali Regency, while secondary data were obtained from land documents, Tax Object Sales Value data, and relevant laws and regulations. The data were analyzed qualitatively through thematic classification and source triangulation. The findings show that Notaries and PPAT serve as guarantors of legal certainty, legal educators, verifiers of documents and fiscal obligations, mediators during transaction-value validation, and facilitators of land title transfer. A proposed transaction value may be rejected when it is lower than the Tax Object Sales Value or inconsistent with the valuation of the Regional Finance Agency. Under Islamic law, a sale below the market price remains valid when based on genuine mutual consent; however, manipulating the value stated in an authentic deed to reduce tax obligations contradicts

the principles of honesty, justice, obedience to legitimate authority, and public benefit.

**Keywords:** Islamic law, land sale and purchase, land title transfer, Notary, PPAT.

## 1. PENDAHULUAN

Tanah mempunyai nilai ekonomi, sosial, dan yuridis yang penting bagi masyarakat. Kebutuhan terhadap tanah yang terus meningkat menyebabkan transaksi jual beli tanah semakin sering dilakukan dan harus diikuti dengan jaminan kepastian hukum. Dalam sistem pendaftaran tanah, peralihan hak melalui jual beli dibuktikan dengan Akta Jual Beli (AJB) yang dibuat oleh PPAT dan digunakan sebagai dasar pendaftaran peralihan hak atau balik nama sertifikat di Kantor Pertanahan. Karena itu, PPAT memiliki fungsi strategis untuk memastikan bahwa peralihan hak dilakukan sesuai ketentuan hukum dan mampu melindungi kepentingan para pihak (Putri et al., 2021). Notaris dan PPAT sama-sama berkedudukan sebagai pejabat umum, tetapi memiliki ruang kewenangan yang berbeda. Notaris berwenang membuat akta autentik untuk berbagai perbuatan, perjanjian, dan penetapan berdasarkan Undang-Undang Jabatan Notaris. Sementara itu, PPAT memiliki kewenangan khusus membuat akta mengenai perbuatan hukum tertentu atas hak atas tanah atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016. Dalam transaksi pertanahan, Notaris dapat membuat akta pendukung seperti Perjanjian Pengikatan Jual Beli atau kuasa menjual, sedangkan AJB sebagai dasar pendaftaran peralihan hak dibuat oleh PPAT. Perbedaan kewenangan tersebut harus dipahami agar tidak terjadi tumpang tindih dan agar akta yang dibuat tetap mempunyai kekuatan pembuktian yang sesuai (Aksinudin, 2023).

Pelaksanaan jual beli tanah tidak berhenti pada kesepakatan penjual dan pembeli. Para pihak harus memenuhi persyaratan administrasi pertanahan, kewajiban perpajakan, pemeriksaan sertifikat, dan pendaftaran perubahan pemegang hak. Setelah AJB ditandatangani, PPAT berkewajiban menyampaikan akta beserta dokumen pendukung kepada Kantor Pertanahan untuk diproses menjadi sertifikat atas nama pemegang hak yang baru. Peran ini menempatkan PPAT sebagai penghubung antara transaksi privat dan administrasi publik serta sebagai bagian penting dalam mewujudkan tertib pertanahan (Satria Endriana & Handoko, 2022). Permasalahan yang masih muncul dalam praktik adalah pencantuman nilai transaksi yang tidak sama dengan harga riil atau harga pasar. Nilai dalam dokumen transaksi kadang dicantumkan lebih rendah dengan pertimbangan untuk mengurangi PPh yang menjadi kewajiban penjual dan BPHTB yang menjadi kewajiban pembeli. Perbedaan antara nilai yang sebenarnya dibayarkan dan nilai yang tertulis dalam akta dapat menimbulkan persoalan hukum karena akta tidak sepenuhnya mencerminkan keadaan yang sebenarnya. Praktik tersebut juga berpotensi mengurangi penerimaan pajak dan menjadi sumber sengketa ketika para pihak kemudian mempermasalahkan nilai transaksi (Hutama & Priyono, 2023).

Keadaan tersebut menuntut Notaris dan PPAT menerapkan prinsip kehati-hatian. Pejabat pembuat akta harus memeriksa identitas dan kecakapan para pihak, keabsahan objek tanah, kelengkapan dokumen, status pembebanan atau sengketa, serta kebenaran informasi yang akan dituangkan dalam akta. Prinsip kehati-hatian bukan hanya kewajiban administratif, tetapi juga bentuk perlindungan hukum preventif. Kelalaian dalam verifikasi dapat menimbulkan tanggung jawab administratif maupun perdata apabila akta yang dibuat menyebabkan kerugian (Juniarta & Swardhana, 2021; Pratama et al., 2022). Selain hukum positif, pencantuman nilai transaksi juga relevan dianalisis melalui hukum Islam. Jual beli atau al-bai' pada dasarnya diperbolehkan apabila memenuhi rukun dan syarat serta berlangsung atas dasar kerelaan para pihak. QS. An-Nisa ayat 29 menegaskan larangan memperoleh harta dengan cara batil dan membolehkan perdagangan atas dasar suka sama suka. QS. An-Nisa ayat 59 juga mengajarkan ketaatan kepada Allah, Rasul, dan ulil amri. Oleh karena itu, kebebasan menentukan harga tidak dapat dipisahkan dari tuntutan kejujuran, amanah, keadilan, dan kepatuhan terhadap peraturan yang ditujukan bagi kemaslahatan masyarakat.

Kajian terdahulu telah membahas tanggung jawab Notaris terhadap akta yang tidak memuat harga sebenarnya, perlindungan hukum dalam peralihan hak, serta prinsip kehati-hatian dalam pembuatan akta. Namun, penelitian ini secara khusus menghubungkan praktik penentuan nilai transaksi, validasi pajak daerah, tahapan balik nama tanah di Kabupaten Boyolali, dan penilaiannya berdasarkan hukum Islam. Fokus tersebut diperlukan karena ketidaksesuaian harga tidak selalu berarti transaksi para pihak tidak sah, tetapi dapat berubah menjadi persoalan hukum apabila nilai yang dicatat dalam dokumen resmi sengaja direkayasa. Berdasarkan latar belakang tersebut, penelitian ini bertujuan untuk mendeskripsikan dan menganalisis peran Notaris dan PPAT dalam transaksi jual beli tanah dan proses balik nama tanah yang harganya tidak sesuai pasar di Kabupaten Boyolali. Penelitian juga bertujuan menjelaskan kedudukan praktik tersebut menurut hukum Islam, khususnya berdasarkan prinsip kerelaan, kejujuran, keadilan, dan ketaatan terhadap aturan pemerintah.

## **2. METODE**

Penelitian ini merupakan penelitian hukum yuridis empiris dengan pendekatan deskriptif. Pendekatan ini dipilih karena permasalahan penelitian tidak hanya berkaitan dengan norma yang mengatur jabatan Notaris, jabatan PPAT, pendaftaran tanah, dan kewajiban perpajakan, tetapi juga berkaitan dengan pelaksanaan norma tersebut dalam praktik transaksi jual beli tanah di Kabupaten Boyolali. Penelitian empiris memungkinkan peneliti mengkaji perilaku hukum, pengetahuan para pihak, mekanisme penetapan nilai transaksi, serta kendala administratif pada proses balik nama.

Data primer diperoleh melalui wawancara semi-terstruktur dengan informan yang menjalankan jabatan Notaris dan PPAT di Kabupaten Boyolali. Pedoman wawancara memuat pertanyaan mengenai karakteristik transaksi yang sering dilakukan masyarakat, pemahaman para pihak terhadap

prosedur dan pajak, penentuan nilai transaksi dalam AJB, proses validasi oleh Badan Keuangan Daerah (BKD), tahapan balik nama, serta pengalaman menggunakan layanan pertanahan berbasis digital. Wawancara semi-terstruktur digunakan agar pokok pertanyaan tetap terarah, namun informan dapat menjelaskan praktik dan kendala secara lebih mendalam (Pangaribuan, 2023).

Data sekunder bersumber dari dokumen terkait AJB, Nilai Jual Objek Pajak (NJOP), data harga tanah, serta peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan jabatan Notaris, jabatan PPAT, dan pendaftaran tanah. Bahan tersebut dilengkapi dengan jurnal dan penelitian terdahulu yang digunakan untuk membandingkan temuan lapangan. Data dianalisis secara kualitatif melalui reduksi data, pengelompokan tematik, interpretasi hubungan antara norma dan praktik, serta penarikan kesimpulan. Validitas data dijaga melalui triangulasi antara hasil wawancara, dokumen, dan ketentuan hukum, dengan tetap merahasiakan identitas informan (Sukmawan et al., 2025).

### **3. HASIL DAN PEMBAHASAN**

#### **3.1 Karakteristik Transaksi dan Pemahaman Masyarakat**

Hasil wawancara menunjukkan bahwa transaksi jual beli tanah yang dilakukan masyarakat umumnya diawali dengan pemeriksaan dokumen kepemilikan berupa sertifikat atau surat tanah, pengecekan objek dan lokasi, negosiasi harga, pembayaran, serta penandatanganan AJB di hadapan PPAT. Setelah itu, dokumen diajukan untuk proses balik nama di Kantor Pertanahan. Sebagian transaksi juga melibatkan perantara atau makelar. Pola tersebut menunjukkan bahwa masyarakat telah memahami perlunya legalitas formal dalam peralihan hak, terutama pentingnya AJB sebagai dasar pendaftaran peralihan hak. Pemahaman terhadap legalitas dasar tersebut belum selalu diikuti pemahaman mengenai persyaratan administratif dan fiskal. Masyarakat pada umumnya mengetahui bahwa transaksi harus dilakukan di hadapan Notaris atau PPAT, tetapi belum seluruhnya memahami PPh, BPHTB, validasi nilai transaksi, pemeriksaan sertifikat, dan dokumen yang harus dilengkapi. Sebagian pihak baru mengetahui kewajiban pajak setelah berkonsultasi di kantor Notaris/PPAT. Kondisi ini memperlihatkan bahwa keberadaan pejabat umum tidak hanya dibutuhkan untuk membuat akta, tetapi juga untuk memberikan penjelasan hukum yang mudah dipahami.

Peran edukatif tersebut sejalan dengan kewajiban Notaris untuk bertindak jujur, saksama, mandiri, tidak memihak, dan menjaga kepentingan para pihak. Dalam transaksi pertanahan, penjelasan yang diberikan mencakup kedudukan penjual dan pembeli, dokumen yang harus disiapkan, akibat hukum penandatanganan AJB, besaran dan pembagian kewajiban pajak, serta tahapan balik nama. Hasanah dan Salwa (2026) menegaskan bahwa penjelasan isi dan akibat hukum akta merupakan bentuk perlindungan hukum karena para pihak tidak hanya menandatangani dokumen, tetapi memahami hak dan kewajiban yang timbul. Temuan tersebut memperlihatkan fungsi preventif

Notaris dan PPAT. Penjelasan yang diberikan sejak awal membantu mencegah kesalahan dokumen, kesalahpahaman mengenai pajak, dan perselisihan tentang proses peralihan hak. Dengan demikian, kepastian hukum tidak hanya dibentuk melalui keberadaan AJB, tetapi juga melalui proses konsultasi, verifikasi, dan pendampingan sebelum dan setelah akta ditandatangani.

### **3.2 Penetapan Nilai Transaksi dan Validasi Pajak**

Para pihak pada dasarnya menentukan harga jual beli berdasarkan kesepakatan. Harga dipengaruhi oleh luas tanah, letak geografis, akses jalan, keadaan fisik objek, dan harga tanah di wilayah setempat. Namun, nilai yang disepakati secara privat tidak selalu langsung diterima sebagai dasar administrasi dan perpajakan. Nilai transaksi yang akan digunakan dalam dokumen harus melalui proses validasi oleh BKD. Apabila nilai yang diajukan berada di bawah NJOP atau dinilai tidak sesuai dengan harga pasar wilayah, pengajuan dapat ditolak atau disesuaikan oleh instansi tersebut. Mekanisme tersebut menunjukkan bahwa terdapat dua dimensi nilai dalam transaksi, yaitu harga yang disepakati para pihak dan nilai yang diterima untuk kepentingan fiskal. Perbedaan keduanya sering memunculkan diskusi antara penjual dan pembeli, terutama karena kenaikan nilai dasar akan memengaruhi jumlah PPh dan BPHTB. Dalam beberapa keadaan, para pihak meminta nilai yang lebih rendah dicantumkan agar beban pajak berkurang. Permintaan semacam ini menempatkan Notaris dan PPAT pada posisi yang membutuhkan integritas dan kehati-hatian karena pejabat pembuat akta tidak boleh sekadar mengikuti kehendak para pihak apabila bertentangan dengan ketentuan hukum.

Notaris dan PPAT dalam temuan penelitian bertindak sebagai verifikator fiskal dan mediator administratif. Mereka menjelaskan dasar penilaian yang digunakan BKD, memperkirakan kewajiban pajak, dan memberi tahu para pihak bahwa transaksi tidak dapat dilanjutkan sebelum validasi selesai. Ketika para pihak keberatan terhadap nilai yang ditetapkan, Notaris/PPAT menjelaskan kemungkinan pengajuan keberatan atau keringanan serta perlunya verifikasi lapangan. Peran ini menjembatani kepentingan privat para pihak dan kebijakan fiskal pemerintah daerah. Dari perspektif kepastian hukum, pencantuman nilai yang berbeda dari keadaan sebenarnya berisiko menurunkan keandalan informasi dalam akta. Hutama dan Priyono (2023) menjelaskan bahwa ketidaksesuaian harga dalam perjanjian pengikatan jual beli dapat menimbulkan tanggung jawab bagi Notaris apabila terdapat kesalahan atau keterlibatan dalam penyimpangan. Husnawati et al. (2025) juga menempatkan manipulasi BPHTB dalam transaksi tanah sebagai persoalan yang dapat merugikan pendapatan negara. Karena itu, kehendak para pihak harus dibatasi oleh kewajiban untuk memberikan data yang benar dan memenuhi ketentuan perpajakan.

Prinsip kehati-hatian diwujudkan dengan memeriksa bukti kepemilikan, data identitas, NJOP, bukti pembayaran pajak, dan hasil validasi. Pejabat juga harus menolak atau menunda pembuatan akta

apabila persyaratan belum terpenuhi. Tindakan ini bukan bentuk keberpihakan kepada pemerintah atau salah satu pihak, tetapi bagian dari kewajiban menjaga keabsahan akta serta mencegah lahirnya dokumen yang memuat keterangan tidak benar. Dengan demikian, peran Notaris dan PPAT pada tahap penentuan harga mencakup edukasi, pemeriksaan, penolakan terhadap data yang tidak dapat dipertanggungjawabkan, dan penyelesaian administratif.

### **3.3 Peran dalam Proses Balik Nama dan Pelayanan Digital**

Setelah nilai transaksi disetujui, kewajiban pajak dipenuhi, dan AJB dibuat, proses dilanjutkan dengan balik nama sertifikat. Tahapannya meliputi verifikasi alih media, validasi pajak penjual dan pembeli, pengecekan sertifikat, penomoran akta, penyusunan berkas, dan pengajuan permohonan ke Kantor Pertanahan. Apabila pemeriksaan menunjukkan perlunya penataan batas atau terdapat ketidaksesuaian data, proses baru dapat dilanjutkan setelah persoalan tersebut diselesaikan. Kelancaran balik nama dipengaruhi oleh kelengkapan berkas, kesesuaian data kependudukan, kejelasan data fisik dan yuridis dalam sertifikat, serta tidak adanya kesalahan administratif. PPAT mempunyai kewajiban menyampaikan akta dan dokumen pendukung kepada Kantor Pertanahan dalam jangka waktu yang ditentukan setelah akta ditandatangani. Dokumen yang lengkap memberi kepastian bahwa pemegang hak yang baru dapat dicatat dan memperoleh perlindungan hukum terhadap pihak ketiga (Siregar, 2022; Satria Endriana & Handoko, 2022).

Hasil penelitian juga menunjukkan penggunaan layanan pertanahan berbasis digital. Sistem elektronik membantu pemantauan berkas secara waktu nyata dan mengurangi kebutuhan datang langsung ke kantor pertanahan. Layanan seperti Hak Tanggungan Elektronik dan roya elektronik dinilai lebih cepat dibandingkan prosedur manual. Digitalisasi tersebut memperkuat fungsi Notaris dan PPAT sebagai penghubung masyarakat dengan sistem administrasi negara. Walaupun memberikan efisiensi, sistem digital masih menghadapi kendala berupa ketidaksesuaian antara dokumen fisik dan data elektronik, gangguan server, serta keterbatasan akses internet. Fafentry (2022) juga menunjukkan bahwa pelayanan elektronik dapat mengalami penolakan ketika data atau persyaratan tidak sesuai. Oleh karena itu, digitalisasi tidak mengurangi kewajiban verifikasi, tetapi justru menuntut kecermatan yang lebih tinggi karena kesalahan input dan ketidaksinkronan data dapat menghambat seluruh proses.

Berdasarkan rangkaian tersebut, peran Notaris dan PPAT dalam balik nama tidak terbatas pada penandatanganan akta. Mereka melakukan pemeriksaan, memastikan pembayaran pajak, menyiapkan dan mengirimkan berkas, berkomunikasi dengan instansi terkait, memantau status permohonan, dan menjelaskan kendala kepada para pihak. Peran yang terintegrasi ini menjadikan Notaris dan PPAT sebagai penjamin kepastian hukum, edukator, verifikator fiskal, mediator administratif, dan fasilitator

pendaftaran tanah.

### **3.4 Tinjauan Hukum Islam terhadap Harga yang Tidak Sesuai Pasar**

Dalam hukum Islam, harga jual beli pada dasarnya lahir dari kesepakatan para pihak. Penjual dapat menjual tanah di bawah harga pasar karena kebutuhan mendesak, hubungan kekeluargaan, hibah sebagian nilai, atau pertimbangan lain selama dilakukan secara sadar dan sukarela. Keabsahan akad bertumpu pada adanya penjual dan pembeli yang cakap, objek yang jelas dan halal, ijab kabul, serta nilai tukar yang disepakati. Karena itu, perbedaan antara harga transaksi dan harga pasar tidak dengan sendirinya membuat jual beli menjadi tidak sah (Setiani & Kholishayatuddin, 2022). Penilaian menjadi berbeda apabila harga yang sebenarnya disepakati tidak sama dengan harga yang sengaja dicantumkan dalam dokumen resmi. QS. An-Nisa ayat 29 mengharuskan transaksi berlangsung atas dasar kerelaan dan melarang pengambilan harta secara batil. Kerelaan penjual dan pembeli tidak dapat dijadikan alasan untuk menyampaikan keterangan yang tidak benar kepada pejabat atau pemerintah. Apabila nilai dalam AJB direayasa untuk mengurangi pajak, tindakan tersebut mengandung unsur ketidakjujuran dan penyembunyian keadaan yang sebenarnya.

Dalam perspektif penelitian ini, Notaris dan PPAT dapat dipahami sebagai katib atau pencatat transaksi dan sebagai pihak yang menyaksikan kehendak para penghadap. Kedudukan tersebut menuntut integritas, keadilan, dan ketidakberpihakan. Notaris/PPAT tidak boleh membantu tadlis, yaitu penyembunyian atau pemalsuan informasi yang memengaruhi penilaian suatu transaksi. Pencantuman harga palsu dalam akta juga dipandang sebagai bentuk kesaksian yang tidak benar karena dokumen autentik digunakan untuk meyakinkan instansi negara mengenai nilai transaksi (Pradinisiwi, 2021). Kepatuhan terhadap kewajiban perpajakan berkaitan dengan prinsip ketaatan kepada ulil amri dalam QS. An-Nisa ayat 59 selama ketentuan tersebut tidak bertentangan dengan syariat dan diarahkan untuk kemaslahatan umum. Pajak transaksi tanah digunakan dalam kerangka administrasi dan pembiayaan publik. Oleh sebab itu, rekayasa nilai untuk menghindari atau memperkecil pajak tidak hanya bertentangan dengan hukum positif, tetapi juga dengan prinsip amanah dan kemaslahatan. Simbolon dan Lubis (2024) menegaskan pentingnya penilaian hukum Islam terhadap praktik jual beli tanah yang tidak memenuhi kejujuran dan ketertiban hukum.

Notaris dan PPAT mempunyai tanggung jawab moral untuk membedakan antara harga murah yang benar-benar disepakati dan pencatatan harga palsu. Dalam keadaan pertama, transaksi dapat tetap sah sepanjang tidak ada paksaan dan seluruh data dicatat dengan benar. Dalam keadaan kedua, pejabat harus memberikan edukasi, menolak pencantuman informasi yang tidak benar, dan mengarahkan para pihak untuk memenuhi prosedur validasi. Sikap tersebut mencerminkan nilai *sidq*, amanah, *‘adl*, dan ihsan dalam muamalah. Dengan demikian, hukum Islam tidak mewajibkan setiap

tanah dijual tepat pada harga pasar, tetapi mewajibkan kejujuran mengenai nilai yang benar-benar menjadi dasar transaksi. Perbedaan harga pasar merupakan bagian dari kebebasan berakad, sedangkan manipulasi nilai dalam AJB merupakan penyalahgunaan kebebasan tersebut. Integrasi hukum positif dan nilai Islam memperkuat perlindungan para pihak, tertib pajak, dan kepastian hukum dalam pendaftaran tanah.

#### **4. PENUTUP**

Berdasarkan hasil penelitian, Notaris dan PPAT di Kabupaten Boyolali memiliki peran penting dalam transaksi jual beli dan balik nama tanah yang harganya tidak sesuai pasar. Peran tersebut mencakup pemeriksaan legalitas subjek dan objek, pemberian edukasi mengenai prosedur dan pajak, verifikasi nilai transaksi dan dokumen fiskal, mediasi ketika terdapat perbedaan dengan hasil validasi BKD, pembuatan AJB, serta pendampingan pendaftaran peralihan hak. Nilai transaksi yang berada di bawah NJOP atau tidak sesuai penilaian pasar dapat ditolak atau disesuaikan sehingga proses tidak dapat dilanjutkan sebelum persyaratan terpenuhi. Penerapan prinsip kehati-hatian merupakan dasar untuk menjaga keabsahan akta dan mencegah kerugian para pihak maupun negara. Menurut hukum Islam, jual beli tanah di bawah harga pasar pada dasarnya sah apabila merupakan kesepakatan yang sungguh-sungguh, dilakukan tanpa paksaan, dan seluruh informasi dicatat secara benar. Namun, pencantuman nilai yang sengaja diturunkan dalam AJB untuk mengurangi PPh atau BPHTB bertentangan dengan prinsip kejujuran, keadilan, amanah, dan ketaatan kepada aturan yang ditujukan bagi kemaslahatan umum. Notaris dan PPAT harus menolak keterlibatan dalam manipulasi tersebut dan menjalankan fungsi sebagai pencatat transaksi yang berintegritas.

Notaris dan PPAT disarankan terus meningkatkan profesionalisme, ketelitian, dan kemampuan memberikan penjelasan yang mudah dipahami masyarakat. Masyarakat perlu mengutamakan transparansi serta tidak memandang pajak dan validasi sebagai hambatan yang dapat dihindari dengan pencantuman nilai tidak benar. Pemerintah daerah dan instansi pertanahan perlu memperbarui data nilai tanah, meningkatkan sinkronisasi sistem digital, serta memperluas sosialisasi mengenai perhitungan pajak dan prosedur keberatan. Penelitian selanjutnya dapat mengkaji efektivitas pengawasan terhadap nilai transaksi dalam AJB dan dampaknya terhadap penerimaan pajak daerah serta kepastian hukum.

#### **DAFTAR PUSTAKA**

- Aksinudin, S. (2023). Implikasi pertanahan dalam penanganan konflik agraria di Indonesia. *Jurnal Litigasi*, 24(2), 184–204. <https://doi.org/10.23969/litigasi.v24i2.9804>
- Fafentry, F. M. (2022). Analisis terhadap penolakan pendaftaran hak tanggungan elektronik berdasarkan Permen ATR/BPN No. 5 Tahun 2020 tentang pelayanan hak tanggungan yang terintegrasi secara elektronik (Studi pada Kantor Pertanahan Kota Medan). *Jurnal Law of Deli*



Sumatera Jurnal Ilmiah Hukum, 2(1).

- Hasanah, U., & Salwa, S. (2026). Peran Notaris dan PPAT dalam menjelaskan isi akta kepada para pihak sebagai upaya perlindungan hukum. *Jurnal Hukum, Politik dan Ilmu Sosial*, 5(2), 106–121. <https://doi.org/10.55606/jhps.v5i2.6269>
- Husnawati, A., Hamid, A., & Tetti, S. (2025). Penggelapan pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Akta Jual Beli. *Jurnal Hukum Lex Generalis*, 6.
- Hutama, K., & Priyono, E. A. (2023). Tanggung jawab Notaris terhadap akta perjanjian pengikatan jual beli yang tidak sesuai dengan harga sebenarnya. *AL-MANHAJ: Jurnal Hukum dan Pranata Sosial Islam*, 5(1), 878–882. <https://doi.org/10.37680/almanhaj.v5i1.2725>
- Juniarta, A. A. B., & Swardhana, G. M. (2021). Tanggung jawab Notaris dan PPAT terkait dengan akta jual beli tanah. *Acta Comitatus*, 6(2), 340. <https://doi.org/10.24843/ac.2021.v06.i02.p10>
- Pangaribuan, A. (2023). Metode wawancara dalam penelitian hukum doktrinal dan sosio-legal. *Jurnal Hukum*, 6(2), 351–383. <https://doi.org/10.22437/ujh.6.2.351-383>
- Pradinisiwi, I. R. (2021). Tanggung jawab Notaris dalam pembuatan perjanjian pengikatan jual beli yang tidak sesuai dengan harga sebenarnya.
- Pratama, B., Warsito, H., & Adriansyah, H. (2022). Prinsip kehati-hatian dalam membuat akta oleh Notaris. *Jurnal Ilmiah Hukum Kenotariatan*, 11(1). <https://doi.org/10.28946/rpt.v11i1.1640>
- Putri, S., Sarno, O. M., Santoso, B., & Prabandari, A. P. (2021). Peran PPAT dalam melakukan perlindungan hukum bagi para pihak pada peralihan hak atas tanah melalui jual beli. *Notarius*, 14.
- Republik Indonesia. (1997). Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- Republik Indonesia. (2014). Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.
- Republik Indonesia. (2016). Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.
- Satria Endriana, M., & Handoko, W. (2022). Balik nama sertifikat hak milik atas tanah dalam jual beli tanah di Kantor Pertanahan Nasional Kabupaten Batang. *Notarius*, 15(1).
- Setiani, D., & Kholishayatuddin, A. (2022). Praktik jual beli tanah di bawah tangan perspektif hukum Islam dan undang-undang pertanahan. *Jurnal Al-Hakim*, 4.
- Simbolon, I. N., & Lubis, S. D. (2024). Kritik hukum pidana dan hukum pidana Islam atas jual beli tanah register Gunung Simbolon. *Jurnal Syariah dan Hukum Islam*, 9(2), 312–323. <https://doi.org/10.31538/adlh.v9i2.5925>
- Siregar, F. F. A.-H. (2022). Perlindungan hukum terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam pembuatan akta peralihan hak atas tanah jika terjadi suatu tindak pidana. *Officium Notarium*, 2, 537–546.
- Sukmawan, Y. A., Damayanti, D., & Kalimantan Selatan. (2025). Metode penelitian hukum normatif dan empiris sebagai strategi penguatan perspektif kajian ilmu hukum. *Notary Law Journal*, 4, 114–128.