



**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

“TESIS”



Oleh :
MUH IMAM BUKHORI ★
NPM : 21802022022

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
PROGRAM PASCASARJANA
UNIVERSITAS ISLAM MALANG
2022**

“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
Muh Imam Bukhori

ABSTRAK

Disparitas harga dalam keadaan seperti ini adalah ketika harga yang tercantum dalam akta PPAT tersebut telah disesuaikan dengan kesepakatan atau penyampaian para pihak, akan tetapi kemudian diubah dan disesuaikan (*renvoi*) dengan harga hasil validasi Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), sehingga menjadi pertanyaan, apakah harga yang dibayarkan dalam proses jual beli tersebut sesuai dengan kesepakatan awal atau dengan adanya hasil verifikasi lapangan dan validasi BPHTB tersebut harga transaksi yang dibayarkan oleh pihak pembeli juga disesuaikan dengan hasil verifikasi lapangan tersebut, karena harga transaksi dalam akta jual beli dilakukan *renvoi* sesuai hasil verifikasi lapangan. penulis merumuskan masalah Ketentuan Pencantuman Harga Jual Beli Dalam Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah Di Kabupaten Malang Sehingga Terjadi Disparitas dan Akibat perbuatan tersebut PPAT dapat disanksi hukuman berupa pemberhentian dengan tidak hormat karena telah melakukan penyimpangan. penelitian ini menggunakan *yuridis-empiris* yaitu : Penelitian secara *in action* pada setiap peristiwa hukum tertentu yang terjadi dalam masyarakat, Pengumpulan data dengan cara studi dokumen dan wawancara adapun tehnik analisis adalah kualitatif. hasil penelitian Dalam Pencantuman Harga Jual Beli Dalam Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah Di Kabupaten Malang, yaitu dengan penggunaan nilai transaksi sesuai nilai pasar sebagai dasar perhitungan BPHTB inilah yang sering kali menimbulkan permasalahan di lapangan, karena tidak jarang nilai transaksi yang diajukan oleh wajib pajak dianggap tidak sesuai oleh petugas pajak, sehingga tidak jarang petugas pajak dalam proses verifikasi/validasi, meminta agar nilai transaksi diubah dan disesuaikan menurut penilaian petugas pajak. Kalau di kaji dari legal sitem hukum maka unsur dari pemerintahlah sebagai pemangku kebijakan dalam penentuan BPHTB atas tanah harus mempunyai patokan yang pasti sehingga subyek hukum mendapatkan kepastian tentang pajak BPHTB sehingga tidak ada kata tawar menawar dalam keberatan pajak perolehan hak atas tanah yang dibelinya. dan akibat hukum tersebut Akta jual beli tersebut juga tidak memenuhi syarat formil dari ketentuan sebuah akta yang mengakibatkan kekuatan pembuktiannya akta menjadi akta di bawah tangan, hal tersebut seperti yang termaktub dalam “Pasal 28 ayat (2) Peraturan Kepala BPN RI No. 1 Tahun 2006 tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah”. Notaris juga dapat dijatuhi sanksi administrasi atas kesalahannya terkait dengan akta yang dibuatnya berupa teguran secara lisan pada PPAT tersebut dan teguran juga dapat dilakukan secara tertulis, serta PPAT tersebut dapat diberhentikan sementara selama 1 hingga 6 bulan, dan yang paling berat PPAT tersebut dapat diberhentikan dengan cara tidak hormat dari jabatannya.

Kata Kunci : *Disparitas, Akta Jual Beli, PPAT.*

**“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
Muh Imam Bukhori**

ABSTRACT

The price disparity in this situation is when the price stated in the PPAT deed has been adjusted according to the agreement or submission of the parties, but is then changed and adjusted (renvoi) with the price of the validation results of the Land and Building Rights Acquisition Fee (BPHTB), so that it becomes the question is whether the price paid in the sale and purchase process is in accordance with the initial agreement or with the results of the verified location and validation of the BPHTB, the transaction price paid by the buyer is also adjusted to the results of the verified location, because the transaction price in the sale and purchase deed is carried out in consultation according to the verified location results. . The author formulates the problem of Provisions for Inclusion of Sale and Purchase Prices in the Official Deed of Land Deed Makers in Malang Regency so that there is a disparity and as a result of these actions, PPAT can be subject to punishment in the form of dishonorable dismissal for having committed deviations. This study uses juridical-empirical research, namely: In-action research on certain legal events that occur in society, data collection by means of document studies and interviews while the analysis technique is qualitative. research result In the Inclusion of Sale and Purchase Prices in the Deed of Land Deed Officials in Malang Regency, namely by using the transaction value according to market value as the basis for calculating BPHTB, this often causes problems in the field, because it is not uncommon for the transaction value submitted by the taxpayer to be deemed inappropriate by the taxpayer. tax officers, so that it is not uncommon for tax officers in the verification/validation process to request that the transaction value be changed and adjusted according to the tax officer's assessment. If examined from the legal system of law, it is the element of the government as the policy maker in determining the BPHTB on land that must have a definite standard so that legal subjects get certainty about the BPHTB tax so that there is no word of bargaining in tax objections to the acquisition of land rights that they buy. and as a result of the law the deed of sale and purchase also does not meet the formal requirements of the provisions of a deed which results in the strength of the proof being a deed under the hand, this is as stated in "Article 28 paragraph (2) Regulation of the Head of BPN RI No. 1 of 2006 concerning the Regulation of the Position of the Maker of Land Deeds". The notary can also be given administrative sanctions for his mistakes related to the deed he made in the form of a verbal warning to the PPAT and a written warning can also be made, and the PPAT can be suspended for 1 to 6 months, and the most severe is the PPAT can be dismissed by disrespect from the position in which he is carrying

Keywords: Disparity, Deed of Sale & Purchase, PPAT.

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Pejabat Pembuat Akta Tanah menurut Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 tahun 2016 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun.¹

PPAT dalam menjalankan jabatannya berdasarkan Pasal 2 pada Peraturan Pemerintah tersebut di atas yakni melaksanakan sebagian kegiatan Pendaftaran Tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai Hak atas Tanah atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu. Perbuatan hukum yang dimaksud adalah :

1. Jual Beli
2. Tukar Menukar
3. Hibah
4. Pemasukan ke dalam Perusahaan (*Inbreng*)
5. Pembagian Hak Bersama
6. Pemberian Hak Guna Bangunan / Hak Pakai atas Tanah Hak Milik

¹ Pasal 1 peraturan pemerintah nomor 24 tahun 2016 tentang *pejabat pembuat akta tanah*

7. Pemberian Hak Tanggungan

8. Pemberian Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan

Untuk melaksanakan tugas pokok tersebut maka oleh Pasal 3 Peraturan Pemerintah tersebut di atas, PPAT diberi kewenangan untuk membuat Akta Outentik atas 8 (delapan) macam perbuatan hukum yang dimaksud di atas. Adapun dari 8 macam perbuatan hukum tersebut dalam penulisan ini akan lebih spesifik ke pembahasan perbuatan hukum berupa jual beli.

Berdasarkan Pasal 1457 KUHPdata, jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan. Dalam pembuatan akta jual beli hak atas tanah maka “suatu kebendaan” yang dimaksud diatas adalah hak atas tanah.

Akta Jual Beli hak atas tanah, termasuk hak milik atas satuan rumah susun dibuat oleh PPAT manakala terjadi kesepakatan dari 2 (dua) pihak dimana pihak yang satu menjual (pihak penjual) dan pihak lainnya membeli (pihak pembeli) terhadap sebidang hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun. Adapun perikatan dapat terjadi atau lahir dikarenakan 2 (dua) keadaan, yakni perikatan lahir karena persetujuan dan perikatan lahir karena undang-undang, hal tersebut terurai dalam Pasal 1233 KUHPdata sebagaimana berikut : “Tiap-tiap perikatan dilahirkan baik karena persetujuan, baik karena undang-undang”²

² pasal 1233 kitab undang-undang hukum perdata.

Perikatan yang lahir dari perjanjian, memang dikehendaki oleh dua orang atau dua pihak yang membuat suatu perjanjian, sedangkan perikatan yang lahir dari undang-undang diadakan oleh undang-undang di luar kemauan para pihak yang bersangkutan.³ Dengan demikian, maksud dari para pihak dalam mengadakan perikatan tersebut maupun terbentuk dari undang-undang yaitu untuk saling mengikat antara kedua belah pihak agar terpenuhinya prestasi atau kewajiban.⁴

Unsur esensial yang ada dalam perjanjian jual beli hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun adalah adanya pertukaran antara uang dengan barang (yang dalam hal ini adalah hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun).

Akibat hukum yang terjadi dengan ditandatanganinya Akta Jual Beli adalah bahwa sejak saat itu hak atas tanah menjadi milik pembeli dan uang yang dibayarkan oleh pembeli menjadi milik penjual. Pertukaran kepemilikan antara penjual dan pembeli tersebut diatas terjadi bersamaan pada saat ditandatanganinya Akta Jual Beli.

Pasal 5 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria menegaskan bahwa Hukum Agraria yang berlaku di Indonesia adalah hukum adat. Dalam hukum adat system yang dipakai berkenaan dengan jual beli hak atas tanah umumnya dikenal dengan system yang tunai, riil dan terang dimana perpindahan hak atas tanah serentak terjadi begitu pembayaran harga tanah diserahkan oleh pembeli, oleh karena itu maka

³ prof, subekti, s.h., *hukum perjanjian*, jakarta, intermasa, 2002, hlm. 3.

⁴ rudy haposan siahaan, *hukum perikatan indonesia teori dan perkembangannya*, Malang, intelegensia media, 2017, hlm. 32.

dengan ditandatanganinya Akta Jual Beli berarti harga sudah dibayar oleh pembeli sehingga pada detik yang bersamaan hak atas tanah sudah beralih kepada pembeli. Blanko Akta Jual Beli (yang sudah ditentukan oleh peraturan untuk ditaati dan dipergunakan oleh PPAT) mengharuskan harga jual beli sudah dibayar lunas pada saat ditandatanganinya akta jual beli, oleh karena itu setiap perjanjian jual beli hak atas tanah harus dilakukan dengan pembayaran lunas. PPAT tidak boleh membuat Akta Jual Beli bila saat ditandatanganinya akta baru dibayar sebagian (belum lunas) dari harga transaksi yang tercantum dalam Akta Jual Beli, misalnya : harga transaksi adalah Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) maka PPAT baru boleh membuat dan menandatangani Akta Jual Beli bila pembeli telah membayar lunas sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah).

Akta Jual Beli termasuk dalam jenis *Partij Acte* (Partai Akta), bukan *Ambtelijk Acte* (akta pejabat) artinya bahwa akta tersebut dibuat oleh para pihak dihadapan PPAT, oleh karena itu PPAT hanya menuangkan apa yang disampaikan, dijelaskan dan diakui oleh para pihak ke dalam akta yang dibuatnya. Sejah apa yang disampaikan, dijelaskan dan diakui oleh para pihak itu tidak bertentangan dengan hukum maka PPAT boleh membuatkan aktanya. Kebenaran atas apa yang disampaikan oleh para pihak adalah tanggung jawab para pihak, bukan tanggung jawab PPAT, namun walaupun demikian PPAT harus melakukan penghati-hatian dalam pembuatan akta, termasuk dalam menerima keterangan-keterangan para pihak. PPAT tidak boleh menerima mentah-mentah apa yang dinyatakan oleh penjual dan pembeli, PPAT tetap

harus melakukan penelitian akan kebenaran apa yang disampaikan, di antaranya terkait dengan penyampaian harga yang disepakati oleh para pihak.

PPAT dalam mencantumkan nilai/angka jual beli dalam akta PPAT tersebut merupakan hasil dari kesepakatan para pihak sendiri (penjual - pembeli) yang diinformasikan kepada PPAT. Karena, pencantuman nilai/angka jual beli tersebut berkaitan dengan Pajak-pajak dari masing pihak yakni PPh (untuk Penjual) dan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) untuk pihak Pembeli yang besarnya disebutkan dalam Peraturan Daerah (Perda) yang dikeluarkan oleh Pemerintah Daerah setempat berdasarkan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah. Sehingga terdapat kebijakan terhadap batas pajak pembelian tiap daerah (kota/Kabupaten) di Indonesia berbeda.

Akan tetapi, seperti halnya pada penjelasan di atas, PPAT tidak serta merta selalu mencantumkan harga/nominal transaksi pada akta jual beli sesuai dengan apa yang disampaikan oleh para pihak begitu saja, PPAT harus lebih teliti dan cermat terhadap harga/nominal yang disampaikan para pihak tersebut, apakah harga/nominal tersebut sesuai dengan Surat Keterangan Nilai Jual Objek Pajak (SKNJOP) atau Zona Nilai Tanah (ZNT) atau Nilai Pasar. Problema terjadi dalam hal tersebut, PPAT dalam mencantumkan harga/nominal transaksi pada akta jual beli, karena suatu hal yang tidak dapat dihindari oleh PPAT ketika terdapat para pihak yang secara sengaja menyampaikan harga/nominal harga sesuai dengan acuan dari NJOP PBB agar

dicantumkan dalam akta PPAT, karena nilainya lebih kecil di bandingkan dengan nilai pasar/transaksi sebenarnya, dengan maksud untuk menghindari pajak yang lebih tinggi, sehingga terjadilah disparitas harga.

Disparitas dalam kamus besar indonesia adalah perbedaan.⁵ dengan penjelasan di atas sudah jelas bahwa dalam transaksi jual beli tanah atau akta jual beli yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) terdapat perbaedaan antara harga yang disepakati dengan harga yang dicantumkan dalam akta jual beli hal ini terjadi karena ada nilai taksir yang secara resmi dikeluarkan oleh pemerintah daerah Kabupaten kota. Perbedaan mencantumkan harga atau disparitas ini tentu menimbulkan konsekuensi atau akibat hukum dan tidak saja semata mata memenuhi ketentuan pajak final per kurun waktu tertentu, akan tetapi memenuhi syarat pembukuan pengeluaran oleh pembeli dan penerima hasil penjualan barang tak berberak oleh pihak penjual.

Disparitas pada pencantuman harga dalam akta PPAT selanjutnya, terjadi juga karena PPAT dalam mencantumkan harga pada akta jual beli memiliki beberapa macam acuan, khususnya oleh PPAT di wilayah jabatan Kabupaten Malang, dapat ditemui dalam dua keadaan, yakni :

1. Harga yang dicantumkan dalam akta Jual Beli tersebut berdasar harga transaksi yang disepakati oleh para pihak saat awal, dan harga yang disepakati tersebut tidak jarang nominalnya di bawah (Surat Keterangan Nilai Jual Objek Pajak (SKNJOP) atau Nilai Zona Tanah (ZNT) pada

⁵ <https://kbbi.web.id/disparitas>, diakses pada hari minggu, 1Mei 2022, pada pukul 22:27 wib.

tahun berjalan saat dilakukan transaksi jual beli tersebut, sehingga tidak menutup kemungkinan dalam pengajuan penelitian penyampaian Pajak Pembeli (BPHTB) dan pada saat proses validasi maka pengajuan tersebut akan terkena Verifikasi Lapangan (Verlap) dari Dinas Pendapatan Daerah (Dispenda) Kabupaten Malang.

Dalam keadaan tersebut, sebagian PPAT di Kabupaten Malang dalam mencantumkan harga pada akta jual beli tetap sesuai dengan harga transaksi yang di sampaikan dan disepakati di awal oleh para pihak, sedangkan hasil Verlap dari Dispenda tersebut di lampirkan dalam akta. Dengan demikian, dari uraian tersebut terdapat disparitas harga yaitu dasar pertimbangan untuk dicapainya kesepakatan harga/nominal oleh para pihak untuk dicantumkan pada akta jual beli, selain itu harga yang tercantum dalam akta jual beli dengan nominal/harga yang disebutkan dan tercantum dalam blanko hasil validasi Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) memiliki perbedaan.

2. Harga yang dicantumkan dalam Akta Jual Beli tersebut berdasar Nilai Hasil Verifikasi Lapangan (Verlap) jika dalam pengajuan penelitian penyampaian Pajak Pembeli (BPHTB) dalam proses validasinya terdapat Verifikasi Lapangan (Verlap) dari Dispenda, sehingga harga transaksi yang tercantum dalam Akta Jual Beli tersebut akan di renvoi oleh PPAT dan disesuaikan dengan nilai yang tercantum dalam Hasil Verlap.

Disparitas harga dalam keadaan seperti ini adalah ketika harga yang tercantum dalam akta PPAT tersebut telah disesuaikan dengan kesepakatan atau penyampaian para pihak, akan tetapi kemudian diubah dan disesuaikan (renvoi) dengan harga hasil validasi Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), sehingga menjadi pertanyaan, apakah harga yang dibayarkan dalam proses jual beli tersebut sesuai dengan kesepakatan awal atau dengan adanya hasil verlap dan validasi BPHTB tersebut harga transaksi yang dibayarkan oleh pihak pembeli juga disesuaikan dengan hasil verlap tersebut, karena harga transaksi dalam akta jual beli dilakukan renvoi sesuai hasil verlap.

Dari hal tersebut, dapat terlihat bahwasanya PPAT khususnya jabatan Daerah Kerja di Kabupaten Malang, dalam membuat akta jual beli terkait dengan pencantuman harga di akta terdapat perbedaan atau disparitas, karena mempunyai pandangan yang berbeda dalam menilai bagaimana pencantuman harga dalam aktanya.

Oleh karena itu, dari problematika atau permasalahan yang telah di uraikan di atas, maka Penulis tertarik untuk melakukan suatu penelitian dan analisis terhadap “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

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang penelitian di atas, maka permasalahan yang akan dibahas pada penulisan tesis ini adalah :

1. Bagaimana ketentuan pencantuman harga jual beli dalam akta jual beli pejabat pembuat akta tanah di Kabupaten Malang sehingga terjadi disparitas?
2. Apa akibat terjadinya disparitas pada pencantuman harga jual beli dalam akta jual beli pejabat pembuat akta tanah di Kabupaten Malang?

C. Batasan Masalah

Berdasarkan pada rumusan masalah tersebut di atas, untuk menghindari adanya penyimpangan maupun pelebaran pokok masalah agar penelitian tersebut lebih terarah dan memudahkan dalam pembahasan, maka dalam penelitian ini, penulis memberikan batasan-batasan masalah yang sebagai berikut :

1. Kepastian dalam pencantuman harga pada akta jual beli yang di buat Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kabupaten Malang untuk menghindari disparitas.
2. Mengetahui akibat-akibat yang ditimbulkan atas terjadinya disparitas pencantuman harga pada akta jual beli pejabat pembuat akta tanah.

D. Tujuan Penelitian

Dalam penelitian ini, diharapkan penulis dapat mencapai tujuan-tujuan di antaranya :

1. Untuk mengetahui dan menganalisis ketentuan pencantuman harga jual beli dalam akta jual beli pejabat pembuat akta tanah di Kabupaten Malang sehingga terjadi disparitas.

2. Untuk mengetahui dan menganalisis akibat terjadinya disparitas pada pencantuman harga jual beli dalam akta jual beli pejabat pembuat akta tanah di Kabupaten Malang.

E. Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan suatu manfaat baik manfaat teoritis maupun secara praktis.

1. Manfaat Teoritis

Sebagai bahan kajian bagi dunia pengetahuan dalam bidang hukum agraria dan teknik pembuatan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), mengingat literatur mengenai ketentuan pencantuman harga jual beli dalam akta pejabat pembuat akta tanah masih terbatas dan dirasa belum mencukupi. Selain itu diharapkan juga penelitian ini dapat menambah wawasan baru bagi masyarakat dan untuk pengembangan penelitian di waktu yang akan datang.

2. Manfaat Praktis

Sebagai bahan pertimbangan, pedoman dan pengembangan ilmu bagi praktisi hukum khususnya Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kabupaten Malang, selain itu di harapkan bermanfaat serta membantu penyelesaian masalah hukum yang timbul.

F. Penelitian Terdahulu

Dalam penulisan penelitian ini, Peneliti telah melakukan beberapa identifikasi dari berbagai sumber untuk mendapatkan informasi-informasi yang berkaitan dengan penelitian sebelumnya sebagai bahan kajian perbandingan,

sehingga diharapkan di ketahui kekurangan dan kelebihan pada penelitian tersebut. Selain itu, untuk memperoleh landasan ilmiah berkaitan dengan judul, Peneliti telah mencari referensi dari buku-buku dan tesis-tesis sebelumnya khususnya penelitian pada bidang studi Magister Kenotariatan.

Pada penulisan penelitian ini Penulis menerangkan bahwa sepanjang pengetahuan penulis masih belum menemukan terkait penelitian sebelumnya yang pembahasannya sama dengan penelitian Penulis, akan tetapi Penulis menemukan sebuah penelitian yang dapat dijadikan Penulis sebagai landasan ilmiah yang masing-masing mempunyai perbedaan-perbedaan dengan penelitian Penulis, yaitu:

Tabel Perbandingan 1.1

	Penelitian 1	Penelitian II penulis	Perbandingan	Catatan
Nama Penelitian Dan Lembaga	Sundaria Tambunan/ Universitas Sumatera Utara 2019	Muh. Imam Bukhori/ Program Magister Kenotariatan Program Pascasarjana Universitas Islam Malang 2022		-----
Judul	Analisis Yuridis Terhadap Perbedaan Harga Transaksi Dengan Harga Yang Tercantum Di Dalam Akta Pengikatan Jual Beli Notaris	Disparitas Pada Pencantuman Harga Jual Beli dalam Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kabupaten Malang Studi Di Kantor PPAT PPATS dan Bapenda Kabupaten Malang	Penelitian 1: 1. Penelitian Yuridis Normatif Penelitian 2: 1. Penelitian Empiris	Tidak sama
Rumusan Masalah	<ol style="list-style-type: none"> 1. Bagaimana ketentuan pencantuman harga jual beli tanah dalam proses jual beli tanah di Indonesia? 2. Bagaimana perlindungan hukum bagi notaris dalam akta pengikatan jual beli tanah yang dibuatnya apabila para pihak tidak mengatakan harga yang sebenarnya ? 3. Bagaimana akibat hukum 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Bagaimana ketentuan pencantuman harga jual beli dalam akta Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kabupaten Malang sehingga terjadi disparitas? 2. Apa akibat terjadinya disparitas pada pencantuman harga jual beli dalam akta Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kabupaten Malang ? 	Penelitian 1: Mempertanyakan dalam hal yang bagaimana ketentuan pencantuman harga jual beli tanah di Indonesia dan perlindungan bagi notaris serta akibat hukum terhadap pemasukan Negara dalam sektor perpajakan atas akta yang dibuatnya berdasarkan keterangan para pihak yang tidak sebenarnya terutama dalam hal penyampaian harga jual beli.	Tidak sama

	Penelitian I	Penelitian II Penulis	Perbandingan	Catatan
	dari pencantuman harga yang tidak sebenarnya terhadap pemasukan Negara dalam sektor perpajakan ?		Penelitian 2: Mempertanyakan dan mencari konsep ideal terkait ketentuan yang dijadikan dasar Para Pejabat Pembuat Akta Tanah di Daerah Kerja Kabupaten Malang terhadap pencantuman harga jual beli dalam akta yang dibuatnya serta akibat-akibat apa saja yang ditimbulkan atas terjadinya disparitas pencantuman harga jual beli dalam akta PPAT tersebut.	
Kesimpulan	<p>1. ketentuan mengenai harga dalam hal pengalihan tanah melalui pengikatan jual beli yang</p> <p>diatur dalam peraturan tersebut adalah dari Nilai Perolehan Obyek Pajak (NPOP), dalam hal jual beli NPOP didasarkan pada harga transaksi yang sebenarnya, namun apabila harga transaksi jual beli tersebut lebih rendah dari Nilai Jual Objek Pajak (NJOP), maka akan disesuaikan dengan NJOP yang terdapat dalam Pajak Bumi dan Bangunan (PBB).</p> <p>2. Dalam hal harga jual, notaris tidak dapat dipersalahkan berdasarkan Pasal 50 tersebut, karena notaris bukanlah pihak melainkan hanyalah sebagai pejabat yang berwenang membuat akta atas kepentingan para pihak yang sesuai dengan kewenangannya dalam undang-undang.</p> <p>3. Pajak yang timbul dari pengalihan hak atas tanah melalui jual beli adalah Pajak Penghasilan bagi Pihak Penjual dan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan bagi Pihak Pembeli. Pajak Penghasilan dikenakan 2,5 % dari harga transaksi sementara Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan dikenakan 5 % dari (harga transaksi-</p>	<p>1. Dalam Pencantuman Harga Jual Beli Dalam Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah</p> <p>Di Kabupaten Malang, yaitu dengan penggunaan nilai transaksi sesuai nilai pasar sebagai dasar perhitungan BPHTB inilah yang sering kali menimbulkan permasalahan di lapangan, karena tidak jarang nilai transaksi yang diajukan oleh wajib pajak dianggap tidak sesuai oleh petugas pajak, sehingga tidak jarang petugas pajak dalam proses verifikasi/validasi, meminta agar nilai transaksi diubah dan disesuaikan menurut penilaian petugas pajak</p> <p>2. Akibat perbuatan tersebut PPAT dapat disanksi hukuman berupa pemberhentian dengan tidak hormat karena telah melakukan penyimpangan. Akta jual beli tersebut juga tidak memenuhi syarat formil dari ketentuan sebuah akta yang mengakibatkan kekuatan pembuktiannya akta menjadi akta di bawah tangan,</p>	<p>Peneliti 1 Di tinjau dari sisi perundang-undangan</p> <p>Peneliti 2 Diteliti dari perundang-undangan dan kenyataan dilapangan</p>	Tidak sama

	Penelitian I	Penelitian II Penulis	Perbandingan	Catatan
	nilai jual objek tidak kena pajak). Tentu jelas diketahui, bahwa harga membawa pengaruh yang sangat signifikan terhadap pendapatan Negara dalam sektor perpajakan			

Tabel Perbandingan 1.2

	Penelitian 1	Penelitian II penulis	Perbandingan	Catatan
Nama Penelitian Dan Lembaga	Johan Satria Kristianda Departemen Perencanaan Wilayah dan Kota Fakultas Arsitektur, Desain dan Perencanaan Institut Teknologi Sepuluh Nopember 2018	Muh. Imam Bukhori/ Program Magister Kenotariatan Program Pascasarjana Universitas Islam Malang Malang 2022		-----
Judul	Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Disparitas Harga Lahan Di Kelurahan Keputih	Disparitas Pada Pencantuman Harga Jual Beli dalam Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kabupaten Malang Studi Di Kantor PPAT PPATS dan Bapenda Kabupaten Malang	Penelitian 1: 2. Penelitian Normatif Yuridis Penelitian 2: 2. Penelitian Empiris	Tidak sama
Rumusan Masalah	"Faktor-faktor apa saja yang mempengaruhi disparitas harga lahan di Kelurahan Keputih	1. Bagaimana ketentuan pencantuman harga jual beli dalam akta Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kabupaten Malang sehingga terjadi disparitas? 2. Apa akibat terjadinya disparitas pada pencantuman harga jual beli dalam akta Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kabupaten Malang ?	Penelitian 1: Hanya membahas tentang yang mempengaruhi harga jual Penelitian 2: Mempertanyakan dan mencari konsep ideal terkait ketentuan yang dijadikan dasar Para Pejabat Pembuat Akta Tanah di Daerah Kerja Kabupaten Malang terhadap pencantuman harga jual beli dalam akta yang dibuatnya serta akibat-akibat apa saja yang ditimbulkan atas terjadinya disparitas pencantuman harga jual beli dalam akta PPAT tersebut.	Tidak sama
Kesimpulan	Berdasarkan hasil analisa, terdapat 21 dari 29 faktor yang disimpulkan mempengaruhi disparitas harga lahan di Kelurahan Keputih. Faktor dengan nilai tertinggi adalah luas lahan	1. Dalam Pencantuman Harga Jual Beli Dalam Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah Di Kabupaten Malang, yaitu dengan penggunaan nilai transaksi sesuai nilai pasar sebagai	Peneliti 1 Hanya membahas masalah harga jual Peneliti 2 Diteliti dari perundang-undangan dan kenyataan	Tidak sama

	Penelitian 1	Penelitian II Penulis	Perbandingan	Catatan
	(3,66), legalitas (3,58), jaringan air bersih (3,50), bebas banjir (3,47), dan jaringan listrik (3,46). Sedangkan faktor dengan nilai tengah adalah faktor jarak ke pusat kota dan faktor pusat perbelanjaan dengan nilai 3,23. Dan faktor dengan nilai terendah adalah faktor suhu udara sekitar (2,36), nilai tukar rupiah (2,50), dan tingkat pendidikan (2,63). Selain itu, dari hasil survey tidak didapatkan faktor lain yang mempengaruhi harga lahan di Kelurahan Keputih menurut responden.	dasar perhitungan BPHTB inilah yang sering kali menimbulkan permasalahan di lapangan, karena tidak jarang nilai transaksi yang diajukan oleh wajib pajak dianggap tidak sesuai oleh petugas pajak, sehingga tidak jarang petugas pajak dalam proses verifikasi/validasi, meminta agar nilai transaksi diubah dan disesuaikan menurut penilaian petugas pajak 2. Akibat perbuatan tersebut PPAT dapat disanksi hukuman berupa pemberhentian dengan tidak hormat karena telah melakukan penyimpangan. Akta jual beli tersebut juga tidak memenuhi syarat formil dari ketentuan sebuah akta yang mengakibatkan kekuatan pembuktiannya akta menjadi akta di bawah tangan,	dilapangan	

Tabel Pemanding 1.3

	Penelitian I	Penelitian II penulis	Perbandingan	Catatan
Nama Penelitian Dan Lembaga	Esti Purwandari Kementerian Agraria Dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional Yogyakarta 2017	Muh. Imam Bukhori/ Program Magister Kenotariatan Program Pascasarjana Universitas Islam Malang Malang 2022		-----
Judul	Implikasi Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah Terhadap Penerimaan BPHTB dan Pelayanan Pertanahan. Kabupaten Pulang Pisau 2014	Disparitas Pada Pencantuman Harga Jual Beli dalam Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kabupaten Malang Studi Di Kantor PPAT PPATS dan Bapenda Kabupaten Malang	Penelitian 1: Penelitian Yuridis Normatif kualitatif Penelitian 2: Penelitian Empiris	Tidak sama
Rumusan Masalah	1. Penerimaan BPHTB di Kabupaten Pulang Pisau sebagai implikasi pengalihan BPHTB menjadi pajak daerah;	1. Bagaimana ketentuan pencantuman harga jual beli dalam akta Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kabupaten Malang	Penelitian 1: Hanya membahas tentang penerimaan negara yang hilang karena bphtb tidak sesuai	Tidak sama

	Penelitian I	Penelitian II Penulis	Perbandingan	Catatan
	<p>2. Pelaksanaan pelayanan pertanahan yang terkait dengan BPHTB sebagai pajak daerah di Kabupaten Pulang Pisau; Koordinasi antara Pemerintah Daerah dengan Kantor Pertanahan Kabupaten Pulang Pisau dalam pelaksanaan pemungutan BPHTB</p>	<p>sehingga terjadi disparitas?</p> <p>2. Apa akibat terjadinya disparitas pada pencantuman harga jual beli dalam akta Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kabupaten Malang ?</p>	<p>Penelitian 2: Mempertanyakan dan mencari konsep ideal terkait ketentuan yang dijadikan dasar Para Pejabat Pembuat Akta Tanah di Daerah Kerja Kabupaten Malang terhadap pencantuman harga jual beli dalam akta yang dibuatnya serta akibat-akibat apa saja yang ditimbulkan atas terjadinya disparitas pencantuman harga jual beli dalam akta PPAT tersebut.</p>	
Kesimpulan	<p>1. Pengalihan BPHTB menjadi pajak daerah sebagai pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 berimplikasi pada penurunan penerimaan BPHTB di Kabupaten Pulang Pisau, khususnya pada perolehan hak atastanah dan bangunan karena jual beli.</p> <p>2. Pelaksanaan pelayanan pertanahan yang terkait dengan BPHTB sebagaipajak daerah yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 diKabupaten Pulang Pisau memerlukan persyaratan verifikasi BPHTB padaDPPKAD Kabupaten Pulang Pisau.</p>	<p>1. Dalam Pencantuman Harga Jual Beli Dalam Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah Di Kabupaten Malang, yaitu dengan penggunaan nilai transaksi sesuai nilai pasar sebagai dasar perhitungan BPHTB inilah yang sering kali menimbulkan permasalahan di lapangan, karena tidak jarang nilai transaksi yang diajukan oleh wajib pajak dianggap tidak sesuai oleh petugas pajak,sehingga tidak jarang petugas pajak dalam proses verifikasi/validasi, meminta agar nilai transaksi diubah dan disesuaikan menurut penilaian petugas pajak</p> <p>2. Akibat perbuatan tersebut PPAT dapat disanksi hukuman berupa pemberhentian dengan tidak hormat karena telah melakukan penyimpangan. Akta jual beli tersebut juga tidak memenuhi syarat formil dari ketentuan sebuah akta yang mengakibatkan kekuatan pembuktiannya akta menjadi akta di bawah tangan,</p>	<p>Peneliti 1 Hanya penerimaan pajak daerah yang berkurang</p> <p>Peneliti 2 Ditelti dari perundang-undangan dan kenyataan dilapangan</p>	Tidak sama

G. Kerangka Teori dan Konseptual

Dalam penelitian ini, Peneliti memerlukan suatu teori yang akan digunakan untuk menganalisis permasalahan tersebut. Menurut *Mark* teori dibedakan menjadi 3 macam, yakni :⁶

- a. Teori yang deduktif yakni teori yang memberi keterangan yang dimulai dari suatu pikiran atau perkiraan spekulatif tertentu kearah data akan diterangkan;
- b. Teori yang induktif yakni sebuah cara menerangkan dari data kearah teori;
- c. Teori yang fungsional yakni data mempengaruhi terbentuknya teori dan terbentuknya teori tersebut kembali mempengaruhi data, atau secara garis besar dalam teori ini nampak suatu interaksi pengaruh data dan perkiraan teoritis.

Teori yang digunakan dalam penelitian ini, yakni teori-teori hukum, karena mempunyai fungsi yang sangat penting dalam melakukan suatu penelitian, sehingga Peneliti dalam meneliti dan mengidentifikasi pada rumusan masalah yang tersebut di atas, maka Peneliti menggunakan 3 (tiga) teori yang akan berfungsi untuk pisau analisis terhadap permasalahan yang dibahas, yaitu :

1. Teori Kepastian Hukum;

Teori Kepastian hukum mempunyai 2 (dua) pengertian yaitu :

⁶ sugiyono, *metode penelitian kuantitatif, kualitatif, dan r&d*, (Bandung: alfabeta, 2016), hlm.

- 1) Terdapat aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan yang diperbolehkan dan tidak diperbolehkan untuk dilakukan.
- 2) Berupa keamanan hukum terhadap individu dari kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan hukum yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh negara terhadap individu.

Selain itu, Kepastian hukum tidak hanya memuat pasal-pasal dalam undang-undang, akan tetapi juga adanya konsistensi dalam suatu yurisprudensi satu dengan dengan putusan hakim lainnya untuk kasus yang serupa yang telah di putuskan.⁷

Menurut Kelsen, hukum adalah sebuah sistem norma.⁸ Kepastian hukum secara normative adalah ketika suatu peraturan dibuat dan diundangkan secara pasti karena mengatur secara jelas dan logis. Jelas dalam artian tidak menimbulkan keragu-raguan (multi tafsir) dan logis.⁹

Sedangkan, Utrecht menyatakan bahwa tujuan hukum adalah demi terciptanya kepastian hukum.¹⁰ Beliau secara tegas menghendaki agar tujuan hukum dapat diarahkan untuk adanya kepastian hukum. Kepastian hukum, artinya hukum berfungsi untuk terciptanya peraturan umum yang berlaku bagi setiap orang, tanpa melihat latar belakang maupun status sosial.¹¹ Dalam kepastian hukum, maka hukum dalam pengertian yuridis (tertulis) sangat

⁷ Peter mahmud marzuki, *pengantar ilmu hukum, kencana pranada*, (jakarta: media group, 2008), hlm. 158.

⁸ Hans kelsen, *teori umum tentang hukum dan negara*, (Bandung: pt. Raja grafindo persada, 2006), hlm. 95.

⁹ *ibid*

¹⁰ Waluyadi, *pengantar ilmu hukum dalam perspektif hukum positif*, (jakarta: djambatan, 2001), hlm. 44.

¹¹ *Ibid*, hlm. 46..

digunakan. Dalam sejarah dan teori maupun mazhab hukum, paham kepastian hukum dari aliran “legisme”, yang tidak mengakui adanya hukum yang tidak tertulis.¹²

Adapun tujuan digunakannya teori kepastian hukum disini yakni untuk mengetahui kepastian hukum terhadap ketentuan pencantuman harga jual beli dalam akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), sehingga muncul persoalan terdapat beberapa disparitas antar PPAT khususnya di daerah kerja Kabupaten Malang.

2. Teori Sistem Hukum (*legal system theory*)

Kata “sistem” berasal dari kata “systema” yang diadopsi dari bahasa Yunani yang diartikan “sebagai keseluruhan yang terdiri dari bermacam - macam bagian¹³”. Kehidupan akan menjadi tertata dan kepastian dalam masyarakat akan tercipta dengan adanya sistem hukum¹⁴.

Sistem atau systema dalam *TheNew Webster International Dictionary* tahun 1980 diartikan sesuatu yang terorganisasi, suatu keseluruhan dan kompleks, tidak perlu dipertentangkan perbedaan antara sistim dan sub sistem, sebab sub sistem adalah bagian dari sistem itu sendiri. Sistem mengandung arti terhimpunnya bagian atau komponen yang saling berhubungan secara beraturan dan merupakan suatu keseluruhan sistem itu sendiri dalam D. Keuning telah dikompilasi dalam berbagai pendapat antara lain: Ludwig Von Bertalanffy mengatakan sistem yang

¹² *ibid*, hlm.47.

¹³ Ade maman suherman, *pengantar perbandingan sistem hukum*, rajawali press, jakarta, 2004, hlm. 4

¹⁴ Salim, h.s, *perkembangan teori dalam ilmu hukum*, rajawali press, jakarta, 2012, hlm. 71.

kompleks dari interaksi elemen-elemen (*system are complexes of element standing in interaction*).

A.D. Hall dan R.E. Fagen mengatakan sistem adalah sekumpulan objek dan atribut yang berkerja secara bersama-sama (*a system is a set of objects together with relationship between the objects and between the attributes*). Kennet Berrien mengatakan sistem adalah seperangkat komponen yang berinteraksi satu sama lain, (*a system is a set of component, interacting with each other*). Richard A. Jhonson, Fremont E. Kast, dan James E. Resonweig mengatakan sistem memiliki komponen-komponen yang dirancang untuk mencapai tujuan tertentu sesuai dengan rencana¹⁵.

Sistem menurut R. Subekti adalah suatu susunan atau tatanan yang teratur, suatu keseluruhan yang terdiri atas bagian-bagian yang berkaitan satu sama lain, tersusun menurut suatu rencana atau pola, hasil dari suatu pemikiran untuk mencapai suatu tujuan¹⁶. Sistem menurut Sudikno Mertokusumo adalah suatu kesatuan yang terdiri dari unsur-unsur yang mempunyai interaksi satu sama lain dan bekerja sama untuk mencapai tujuan¹⁷.

Sistem menggambarkan berbagai elemen atau komponen pembentuk sistem dalam satu kesatuan yang saling berinteraksi antara satu sama lain dalam mencapai tujuan. J.H. Merryman, mengatakan,

¹⁵ Ade maman suherman, *op. Cit.*, hlm. 4-5.

¹⁶ R Subekti dalam ridwan syahrani, *rangkuman intisari Ilmu hukum*, citra aditya bakti, Bandung, 1999, hlm. 169.

¹⁷ *ibid.*

“*Legal system is an operating set of legal institutions, procedures, and rules*¹⁸”, Artinya, dalam teori ini sistem hukum merupakan satu perangkat operasional yang meliputi institusi, prosedur, dan aturan hukum. Sistem yang dimaksud di sini adalah sistem hukum, bahwa di dalam dunia hukum pun menganut sistem, hukum tanpa ada sistem, maka penegakan hukum mustahil dapat dilaksanakan, karena itu semua elemen-elemen dalam hukum harus saling bekerja sama dalam satu kesatuan untuk mencapai tujuan hukum.

Teori sistem hukum pertama kali dikembangkan di Jerman oleh Niklas Luhman, dan di Belanda dikembangkan oleh M.C. Burken. Niklas Luhman dalam teori sistem yang dikemukakannya dengan konsep *autopoietic* merujuk pada perbedaan (*diversitas*) fungsi dari komponen-komponen di dalam sistem. Niklas Luhman mengatakan elemen-elemen dasar yang menyusun sistem itu sendiri kemudian diorganisasikan batasan-batasannya sendiri termasuk struktur internalnya¹⁹. Pandangan Niklas Luhman ini masih menutup diri pada dirinya sendiri di dalam sistem itu, yang disebutnya dengan sistem tertutup. Walaupun sistem tertutup, dalam realitasnya bahwa sistem memiliki hubungan dengan lingkungan.

Sistem hukum tidak akan memiliki makna dan tidak bermanfaat jika tidak dapat dirasakan dan dijalankan di tengah-tengah lingkungan masyarakat. Sehingga muncullah teori sistem fungsional di dalam sistem hukum²⁰.

¹⁸ Ade maman suherman, *op. Cit.*, hlm. 5-6.

¹⁹ Salim h.s., *perkembangan teori dalam ilmu hukum*, rajawali press, jakarta, 2012, hlm. 72.

²⁰ Salim h.s., *ibid.*, hlm. 73.

Teori hukum fungsional dikemukakan oleh J. Ter Heide, yang mengatakan, bahwa berfungsinya hukum dapat dipahami sebagai pengartikulasian suatu hubungan yang ajeg di antara sejumlah variabel. Hubungan yang ajeg itu dirumuskan sebagai $B=FPE$ artinya huruf B adalah perilaku yuris, para hakim, dan pembentuk undang-undang, sedangkan huruf F yang berada dalam satu hubungan yang ajegmenyangkut berbagai kaidah hukum, serta E adalah lingkungan-lingkungan konkrit²¹.

Jika teori ini dijabarkan lebih lanjut, maka nampaknya teori ini ingin menunjukkan atau memperlihatkan hukum dilihat dari aspek fungsi dan kegunaannya. Para yuris, hakim, dan para pembentuk undang-undang harus memberikan manfaat atau kegunaan bagi masyarakat banyak. Sehingga dengan demikian teori sistem hukum (*legal system theory*) harus dihubungkan dengan lingkungan masyarakat hukum dimana hukum itu diberlakukan.

Lili Rasjidi dan I.B. Wyasa Putra lebih khusus memandang sistem hukum mengatakan suatu kesatuan sistem besar yang tersusun atas sub-sub sistem yang kecil, yaitu sub sistem pendidikan, pembentukan hukum, penerapan hukum, dan lain-lain, yang hakekatnya merupakan sistem tersendiri pula. Hal ini menunjukkan sistem hukum sebagai suatu kompleksitas sistem yang membutuhkan kecermatan yang tajam untuk memahami keutuhan prosesnya²². Sub-sub sistem yang kecil yang dimaksud

²¹ Salim h.s., *ibid*.

²² Lili rasjidi dan I.b. wyasa putra, *hukum sebagai suatu sistem*, mandar maju, Bandung, 2003, hlm. 151.

dijabarkan ke dalam tiga kelompok menurut Lawrence Milton Friedman, yaitu terdiri dari struktur hukum, substansi hukum, dan budaya hukum.

Menurut Lawrence Milton Friedman, bahwa dalam sistem hukum harus meliputi substansi, struktur, dan budaya hukum²³. Ketiga unsur ini menurut Lawrence Milton Friedman di dalam hukum Amerika Serikat tersusun dari yang pertama adalah struktur hukum kemudian diikuti dengan substansi dan budaya hukum. Ketiga komponen ini menggambarkan bagaimana sistem hukum ditata secara substantif, apa yang dijalankan oleh sistem hukum itu, bagaimana sistem hukum itu menjalankannya, dan pada gilirannya akan melihat tingkat kesadaran terhadap hukum. Pemikiran dan kekuatan di luar hukum membuat sistem hukum itu berhenti dan bergerak.

Ketiga unsur ini lanjut Lawrence Milton Friedman dapat digunakan untuk menguraikan apapun yang dijalankan oleh sistem hukum²⁴. Apa yang dikemukakan Lawrence Milton Friedman tersebut tentang pemikiran dan kekuatan di luar mesin hukum membuat sistem hukum itu berhenti dan bergerak, dapat dimengerti tentang efektivitas hukum, hukum akan berjalan atau tidak (berhenti) disebabkan oleh pemikiran-pemikiran dan kekuatan-kekuatan dari penyelenggara atau pelaksana sebagai pengemban kewajiban terhadap hukum, dalam hal ini termasuk aparat hukum dan semua lapisan masyarakat.

²³ Lawrence m. Friedman diterjemahkan oleh wishnu basuki, *hukum amerika sebuah pengantar*, tatanusa, jakarta, 2001, hlm. 9.

²⁴ Lawrence m. Friedman diterjemahkan oleh wishnu basuki, *ibid*

Ketiga komponen dalam sistem hukum menurut Lawrence Milton Friedman itu dijabarkan lebih lanjut oleh Achmad Ali, yaitu²⁵:

- 1) Struktur hukum, yaitu keseluruhan institusi-institusi hukum yang ada beserta aparatnya, mencakup antara lain Kepolisian dengan para Polisinya, Kejaksaan dengan para Jaksanya, Pengadilan dengan para Hakimnya, dan lain-lain.
- 2) Substansi hukum, yaitu keseluruhan aturan hukum, norma hukum, dan asas hukum, baik yang tertulis maupun yang tidak tertulis, termasuk putusan pengadilan.
- 3) Kultur hukum yaitu : opini-opini, kepercayaan-kepercayaan (keyakinan-keyakinan, kebiasaan-kebiasaan, cara berfikir, dan cara bertindak, baik dari para penegak hukum maupun dari warga masyarakat, tentang hukum dan berbagai fenomena yang berkaitan dengan hukum.

Hukum mampu dipakai di tengah masyarakat, jika instrumen pelaksanaannya dilengkapi dengan kewenangan-kewenangan dalam bidang penegakan hukum. Hukum tersusun dari sub sistem hukum yakni, struktur hukum, substansi hukum, dan budaya hukum. Unsur sistem hukum atau sub sistem sebagai faktor penentu apakah suatu sistem hukum dapat berjalan dengan baik atau tidak. Struktur hukum lebih menekankan kepada kinerja aparat hukum serta sarana dan prasarana hukum itu sendiri, substansi hukum menyangkut segala aspek-aspek pengaturan

²⁵ Achmad ali, *menguak teori hukum (legal theory) dan teori peradilan (judicialprudence) termasuk interpretasi undang-undang (legisprudence)*, kencana, jakarta, 2009, hlm. 204.

hukum atau peraturan perundang-undangan, dan budaya hukum menyangkut perilaku para pemegang hak dan kewajiban antara lain perilaku aparat penegak hukum dan perilaku masyarakat.

Unsur struktur hukum (*legal structur*) merupakan institusi onalisasi ke dalam entitas-entitas hukum seperti struktur pengadilan tingkat pertama, banding, dan kasasi, jumlah hakim serta *integrated justice system*. Substansi hukum menyangkut keseluruhan substansi aturan hukum yang mengandung norma-norma, asas-asas, prinsip-prinsip, dan kaidah-kaidah, baik yang tertulis maupun yang tidak tertulis, termasuk putusan pengadilan. Budaya hukum menyangkut sikap-sikap, tingkah laku, dan nilai-nilai yang berhubungan dengan hukum²⁶.

Struktur hukum, substansi hukum, dan budaya hukum merupakan elemen-elemen penting dalam penegakan hukum, jika salah satu elemen dari tiga komponen ini tidak bekerja atau tidak berfungsi dengan baik, dapat mengganggu sistem hukum, sehingga muncullah persoalan (problem) hukum.

Komponen-komponen sistem hukum menurut Soerjono Soekanto²⁷, merupakan bagian faktor-faktor penegakan hukum yang tidak bisa diabaikan karena jika diabaikan akan menyebabkan tidak tercapainya penegakan hukum yang diharapkan.

²⁶ Ade mahan suherman, *op. Cit.*, hlm. 11-13.

²⁷ Soerjono soekanto, *faktor-faktor yang mempengaruhi penegakan hukum*, pt rajagrafindo persada, jakarta, 2002, hlm. 5.

Menurut Lawrence M. Friedman²⁸, sistem hukum (*legal system*) adalah satu kesatuan hukum yang terdiri dari tiga unsur yakni struktur hukum, substansi hukum dan kultur hukum. Secara sederhana, struktur hukum berkaitan dengan lembaga-lembaga atau institusi-institusi pelaksana hukum atau dapat dikatakan sebagai aparat penegakan hukum. Dalam hal hukum pidana, maka lembaga yang bertugas melaksanakannya terwujud dalam suatu sistem peradilan pidana (*criminal justice system*), yang pada hakikatnya merupakan sistem kekuasaan menegakkan hukum pidana yang terdiri atas kekuasaan penyidikan, kekuasaan penuntutan, kekuasaan mengadili dan menjatuhkan putusan serta kekuasaan pelaksanaan putusan/pidana oleh badan/aparat pelaksana/eksekusi.²⁹

Dalam proses penegakan hukum pidana, unsur-unsur tersebut terwujud dalam lembaga Kepolisian, Kejaksaan dan Pengadilan. Sebagaimana telah disinggung dalam teori sistem hukum terdapat didalamnya elemen-elemen yang meliputi substansi, struktur, dan budaya hukum³⁰. Lawrence Milton Friedman menekankan dalam penegakan hukum adalah pada aspek kinerja aparatur hukum serta sarana dan prasarana hukum itu sendiri, substansi hukum, dan budaya hukum menyangkut perilaku.

3. Teori Perlindungan Hukum;

Teori perlindungan hukum merupakan teori yang mengkaji serta menganalisis terkait wujud maupun bentuk, baik tujuan perlindungan, subjek

²⁸ Lawrence m. Friedman, 1975, *the legal system, a social science perspective*, russel sage foundation, new york. Diterjemahkan oleh wishnu basuki, 2001, *hukum amerika sebuah pengantar*, tatanusa, jakarta, hlm. 9.

²⁹ Barda nawawi arif, *masalah penegakan hukum dan kebijakan penanggulangan kejahatan*, citra adtya bakti, Bandung, 2001, hlm. 28

³⁰ Wishnu basuki *ibid*

hukum yang dilindungi dan objek perlindungan yang diberikan oleh hukum terhadap subjeknya.³¹ Berkaitan dengan hal tersebut, *Roscou Pound* mengemukakan hukum merupakan alat rekayasa social yang harus dipenuhi manusia dalam bidang hukum.³² Secara teoritis ada 2 (dua) bentuk perlindungan hukum bagi rakyat, yaitu :³³

1) Perlindungan Preventif;

Merupakan perlindungan hukum yang bersifat mencegah. Adapun rakyat mempunyai hak untuk mengajukan keberatan atau pendapatnya sebelum suatu keputusan pemerintah mendapat bentuk yang definitive. Sehingga hal tersebut menunjukkan bahwa perlindungan hukum preventif ini bertujuan untuk mencegah terjadinya sengketa, dengan demikian maka melalui perlindungan preventif ini mendorong pemerintah agar berhati-hati terhadap setiap pengambilan keputusan yang berkaitan dengan asas *freies ermessen* yaitu suatu asas yang memiliki kebebasan untuk menilai, menduga, dan mempertimbangkan sesuatu serta rakyat dapat mengajukan kebenaran atau dimintai pendapatnya mengenai rencana keputusan tersebut.³⁴

2) Perlindungan Represif.

Merupakan perlindungan hukum yang bertujuan untuk menyelesaikan masalah ketika telah terjadi sengketa.³⁵

³¹ Sjaifurachman dalam jurnal masalah hukum yang berjudul *perlindungan hukum atas kriminalisasi terhadap notaris*, jilid 46 nomor 2 volume 2, juli 2017, hlm.263.

³² Darji darmodiharjo dan shidarta, *pokok-pokok filsafat : apa dan bagaimana filsafat hukum indonesia*, cetakan kelima, gramedia pustaka utama, 2004, hlm. 197.

³³ Darji darmodiharjo dan shidarta *ibid*, hlm. 199.

³⁴ Salim h.s dan erlies septiana nurbani, *penerapan teori hukum pada penelitian dan disertasi*, jakarta, rajawali pers, 2017, hlm. 264.

³⁵ Salim h.s dan erlies septiana nurbani, *ibid*, hlm. 264.

Jaminan hak asasi manusia yang mengedepankan prinsip “*wetmatigheid*” merupakan tumpuan terhadap perlindungan hukum yang ada di Indonesia, sehingga pemerintah dalam menjalankan setiap tindakannya berdasarkan pada undang-undang, oleh karena itu maka produk hukum dijadikan hal utama sebagai dasar perlindungan hukum.³⁶

Adapun teori perlindungan dalam hal ini diperlukan untuk menjelaskan perlindungan terhadap PPAT dalam melakukan jabatannya dan para pihak yang terkait dalam akta tersebut, sehingga jika terdapat suatu sengketa dikemudian hari, akta yang dibuat PPAT tersebut dapat dijadikan dasar perlindungan hukum oleh masing-masing para pihak dan PPAT sendiri.

4. Konseptual

Kerangka konseptual merupakan gambaran mengenai konsep-konsep khusus yang merupakan kumpulan terkait arti atau definisi yang berkaitan dengan istilah-istilah yang ada dan diuraikan dalam suatu penelitian karya ilmiah.³⁷ Selain itu, pentingnya arti atau definisi operasional yakni agar terhindar dari perbedaan terhadap pengertian maupun penafsiran mendua (*dubius*) dari suatu istilah yang dipakai.³⁸ Sehingga, untuk menjawab permasalahan dalam penelitian ini agar menghindari terjadinya perbedaan penafsiran, maka harus didefinisikan beberapa konsep penelitian untuk diperoleh hasil penelitian yang sesuai dengan tujuan yang telah ditentukan, diantaranya :

³⁶ Munir fuady, *perbuatan melawan hukum: pendekatan kontemporer*, cetakan 2, Bandung, pt. Citra aditya, 2005, hlm. 33-37.

³⁷ Zainuddin ali, *metode penelitian hukum*, cetakan kedelapan, jakarta, sinar grafika, 2016, hlm. 96.

³⁸ Sutan remy sjahdeini, *kebebasan berkontrak dan perlindungan yang seimbang bagi para pihak dalam perjanjian kredit bank indonesia*, jakarta, institut bankir indonesia, 1993, hlm. 10.

- 1) Disparitas adalah perbedaan.³⁹
- 2) Harga Transaksi adalah kompensasi yang dilakukan antara penjual dan pembeli yang harus dilakukan untuk mendapatkan barang dan jasa.⁴⁰
- 3) Jual Beli adalah suatu perjanjian timbal balik dalam mana pihak yang satu (penjual) berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang, sedangkan pihak lain (pembeli) berjanji membayar harga yang terdiri atas sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik.⁴¹
- 4) Akta Otentik adalah akta yang dibuat oleh pejabat yang diberi wewenang untuk itu oleh penguasa menurut ketentuan yang telah ditetapkan, baik dengan atau tanpa bantuan dari pihak yang berkepentingan, yang mencatat apa yang dimintakan untuk dimuat oleh pihak-pihak yang berkepentingan.⁴²
- 5) Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah pejabat umum yang diberikan kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun.

H. Sistematika Penulisan

Untuk membuat mudah pembaca dalam memahami isi dan materi dari tesis ini, agar mendapatkan gambaran secara menyeluruh terkait uraian dalam penelitian ini, maka tesis ini disusun dengan format 5 (lima) bab, dengan

³⁹ <https://kbbi.web.id/disparitas>, diakses pada hari minggu, 1 Mei 2022, pada pukul 22:27 wib.

⁴⁰ Samsul rami, *bacaan wajib para praktisi pengadaan barang/jasa pemerintah*, jakarta, visimedia, 2013, hlm. 51.

⁴¹ moch. Isnaeni, *perjanjian jual beli*, cetakan kesatu, Bandung: reflika aditama, 2016, hlm. 26.

⁴² husni thamrin, *pembuat akta pertanahan oleh notaris*, yogyakarta: laksbang pressindo, 2014, hlm. 1.

sistematika penulisannya sebagai berikut :

BAB I PENDAHULUAN

Pada bab ini akan berisikan tentang Latar Belakang Masalah, Rumusan Masalah, Batasan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, Penelitian Terdahulu, Peneletian Terdahulu, Tinjauan Pustaka, Metode Penelitian, dan Sistematika Penulisan.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Pada bab ini akan dibahas mengenai tinjauan pustaka yang digunakan dalam penelitian ini, yaitu Tinjauan umum tentang Tanah, Tinjauan Umum tentang PPAT, Tinjauan Umum tentang Akta Jual Beli, Prosedur Jual Beli Tanah.

BAB III METODE PENELITIAN

Pada bab ini akan berisikan mengenai Jenis Penelitian, Pendekatan Penelitian, Lokasi Penelitian, Variabel Penelitian, Jenis Data, Sumber Data, Teknik Pengumpulan Data, Populasi, Sampling, Teknik Sampling dan Teknik Analisis Data.

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Pada bab ini akan membahas tentang hasil penelitian dari ketentuan pencantuman harga jual beli dalam akta pejabat pembuat akta tanah sehingga terjadi disparitas dan akibat terjadinya disparitas pada pencantuman harga jual beli dalam akta pejabat pembuat akta tanah di Kabupaten Malang.

BAB V KESIMPULAN DAN SARAN

Pada bab ini akan dikemukakan kesimpulan yang disajikan secara ringkas dari seluruh hasil penelitian yang telah dilakukan oleh Penulis serta memuat saran-saran sebagai sumbangan pemikiran dari Penulis.





BAB V KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

1. Ketentuan Pencantuman Harga Jual Beli Dalam Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah Di Kabupaten Malang Sehingga Terjadi Disparitas.

Dalam Pencantuman Harga Jual Beli Dalam Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah Di Kabupaten Malang, yaitu dengan penggunaan nilai transaksi sesuai nilai pasar sebagai dasar perhitungan BPHTB inilah yang sering kali menimbulkan permasalahan di lapangan, karena tidak jarang nilai transaksi yang diajukan oleh wajib pajak dianggap tidak sesuai oleh petugas pajak, sehingga tidak jarang petugas pajak dalam proses verifikasi/validasi, meminta agar nilai transaksi diubah dan disesuaikan menurut penilaian petugas pajak

Nilai transaksi adalah nilai yang merupakan kesepakatan antara para pihak yang melakukan transaksi, seperti kalau dalam jual beli, adalah antara penjual dengan pembeli, sehingga kepastian hukum nilai transaksi turut dalam menentukan sah tidaknya sebuah jual beli, dalam hal ini apakah benar bahwa nilai transaksi baik yang dicantumkan dalam akta jual beli maupun yang digunakan sebagai dasar perhitungan BPHTB adalah benar-benar sesuai dengan kenyataan yang telah disetujui atau disepakati oleh pihak-pihak yang melakukan transaksi. akan tetapi kenyataan riil di lapangan yang terjadi menyatakan bahwa dalam menentukan nilai transaksi dalam

akta jual beli tergantung dari nilai verlap yang di tentukan oleh pihak Bapenda Kabupaten Malang.

Kalau di kaji dari legal sitem hukum maka unsur dari pemerintahlah sebagai pemangku kebijakan dalam penentuan BPHTB atas tanah harus mempunyai patokan yang pasti sehingga subyek hukum mendapatkan kepastian tentang pajak BPHTB sehingga tidak ada kata tawar menawar dalam keberatan pajak perolehan hak atas tanah yang dibelinya.

2. Akibat Terjadinya Disparitas Pada Pencantuman Harga Jual Beli Dalam Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah Di Kabupaten Malang

“Harga transaksi yang tertera dalam akta jual beli berbeda dengan nilai transaksi yang sebenarnya”. Pada kasus tersebut pada AJB tertera bahwa nilai transaksi tidak sama dengan harga yang sebenarnya, sehingga pajak yang harus di bayar pun lebih kecil apabila dibandingkan dengan yang seharusnya dibayar berdasarkan nilai transaksi yang sebenarnya atau sebaliknya. Akibat perbuatan tersebut PPAT dapat disanksi hukuman berupa pemberhentian dengan tidak hormat karena telah melakukan penyimpangan. Akta jual beli tersebut juga tidak memenuhi syarat formil dari ketentuan sebuah akta yang mengakibatkan kekuatan pembuktiannya akta menjadi akta di bawah tangan, hal tersebut seperti yang termaktub dalam “Pasal 28 ayat (2) Peraturan Kepala BPN RI No. 1 Tahun 2006 tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah”. PPAT juga dapat dijatuhi sanksi administrasi atas kesalahannya terkait dengan akta yang dibuatnya berupa teguran secara lisan pada PPAT tersebut dan teguran juga dapat dilakukan secara tertulis,

serta PPAT tersebut dapat diberhentikan sementara selama 1 hingga 6 bulan, dan yang paling berat PPAT tersebut dapat diberhentikan dengan cara tidak hormat dari jabatan yang di pikulnya tersebut

B. Saran.

1. Bapenda harus duduk bersama dengan PPAT se Kabupaten Malang untuk menentukan zona nilai harga jual tanah yang di bagi berbagai Kecamatan sehingga nilainya bisa sesuai dengan nilai NJOP atau dari NJOP di naikan 20 % atau 30 % sehingga tidak terjadi verlap yang terlalu tinggi
2. Harga yang di sesuaikan dengan nilai pasar akan menimbulkan banyak masalah selain akta akan terdegradasi sebagai akta di bawah tangan dan PPATnya juga kena sanksi oleh sebab itu penetapan nilai jual harus di buat grafik kenaikan berbagai daerah dengan ketentuan yang pasti sehingga aktanya bisa menjadi outentik.



University of Islam Malang
REPOSITORY



© Hak Cipta Milik UNISMA

repository.unisma.ac.id

DAFTAR PUSTAKA

Buku.

- Abdul Wahid, Mariyadi, Sunardi, 2017, *penegakan kode etik profesi Notaris*, cet ke tiga tangerang selatan.
- Ade Maman Suherman, 2004, *Pengantar Perbandingan Sistem Hukum*, Rajawali Press, Jakarta.
- Achmad Ali, 2009, *Menguak Teori Hukum (Legal Theory) dan Teori Peradilan (Judicialprudence) Termasuk Interpretasi Undang-Undang (Legisprudence)*, Kencana, Jakarta.
- Ardian Sutedi. 2007. *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*. Sinar Grafika, Jakarta.
- A.P, Parlindungan, 1999,, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia*, Mandar Maju Bandung.
- Ahmad Miru, 2010, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, Rajawali pers, Jakarta.
- Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Cetakan ke-1 , Jakarta, sinar Grafika Offset.
- Boedi Harsono, 1997, *Hukum Agraria Indonesia (Sejarah Pembentukan UUPA dan Pelaksanaannya)*, Djambatan Jakarta
-2005, "*Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya*", Jilid 1, Edisi Revisi, Cet. 10, Jakarta, Djambatan
-2010, *Hukum Agraria Indonesia*, Djambatan, Bandung.
- Burhan Ashofa, 2007, *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta, Rineka Cipta.
- Barda Nawawi Arif, 2001, *Masalah Penegakan Hukum dan Kebijakan Penanggulangan Kejahatan*, Citra Adtya Bakti, Bandung.
- Bernhard Limbong, 2014, *Politik Pertanahan*, Pustaka Margaretha. Jakarta.
- Darji Darmodiharjo dan Shidarta, 2004, *Pokok-Pokok Filsafat : Apa dan Bagaimana Filsafat Hukum Indonesia*, cetakan kelima, Gramedia Pustaka Utama.

- Dyah Octorina Susanti dan A'an Effendi, 2014, *Penelitian Hukum (Legal Research)*, Jakarta, Sinar Grafika.
- Effendi Perangin, 1994, *hukum agrarian di Indonesia*, Jakarta, raja grafindo persada.
- Elisabeth Nurhaini Butarbutar, 2018, *Metode Penelitian Hukum:Langkah-langkah untuk menemukan kebenaran dalam Ilmu Hukum*, Cetakan Kesatu, Bandung, PT Reflika Aditama.
- F. Sugeng Istanto, 1994, "*Hukum Internasional*", UAY Press, Jogjakarta.
- Hans Kelsen, 2006, *Teori Umum tentang Hukum dan Negara*, Bandung, PT. Raja Grafindo Persada.
- Herlien Budiono, 2016, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan: Buku Kesatu*, Cet. Keempat, Bandung, PT Citra Aditya Bakti.
- Habib Adjie, *hukum Notaris Indonesia Tafsir Tematik Terhadap UU No.30 tahun 2004 tentang jabatan Notaris*, Bandung, Refika Aditama.
- Husni Thamrin, 2014, *Pembuat Akta Pertanahan oleh Notaris*, Yogyakarta: Laksbang Pressindo.
- John M. Echols dan Hassan Shadily, 2005, "*Kamus Inggris Indonesia (An English-Indonesian Dictionary)*", Gramedia Pustaka Utama, Jakarta.
- Johnny Ibrahim, 2005, *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, Malang, Banyu Media..
- Kartini Mulyadi dan Gunawan Widjaja , 2003, *Jual Beli*, Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada.
- Lawrence M. Friedman, 1975, *The Legal System, A social Science Perspective*, Russel Sage Foundation, New York. diterjemahkan oleh Wishnu Basuki, 2001, *Hukum Amerika Sebuah Pengantar*, Tatanusa, Jakarta.
- Lili Rasjidi dan I.B. Wyasa Putra, 2003, *Hukum Sebagai Suatu Sistem*, Mandar Maju, Bandung.
- Lidya Christina Wardhani, 2017, *Tanggung Jawab Notaris/PPAT Terhadap Akta yang Dibatalkan oleh Pengadilan*. Lex Renaissance.



- Muchsin dan Imam Koeswahyono, 2008, *Hukum agraria Indonesia dalam perspektif sejarah*. Sinar Grafika Jakarta.
- M. Yahya Harahap, 2005, *Hukum Acara Perdata*, Jakarta, Sinar Grafika.
- M.U. Sembiring, 1997, *Teknik Pembuatan Akta*, Sumatra Utara : Program Pendidikan Spesialis Notariat Fakultas Hukum Universitas Sumatra Utara,
- Munir Fuady, 2005, *Perbuatan Melawan Hukum: Pendekatan Kontemporer*, Cetakan 2, Bandung, PT. Citra Aditya.
- Moch. Isnaeni, 2016, *Perjanjian Jual Beli*, cetakan kesatu, Bandung: Reflika Aditama.
- Munir Fuady, 2015, *Hukum Kontrak : Buku Kesatu*, Cet. Keempat, Bandung, PT. Citra Aditya Bakti.
- Peter Mahmud Marzuki, 2008, *Pengantar Ilmu Hukum, Kencana Pranada*, Jakarta, Media Group.
- R. Subekti dalam Ridwan Syahrani, 1999, *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Rudy Haposan Siahaan, 2017, *Hukum Perikatan Indonesia Teori dan Perkembangannya*, Malang, Intelegensia Media.
- Redaksi RAS, 2009, *Tip Hukum Praktis Tanah dan Bangunan*, Depok, Raih Asa Sukses.
- Suratman, Philips Dillah, and Philips Dillah. 2014, "*Metode penelitian hukum.*" Bandung, Alfabeta
- Sutan Remy Sjahdeini, 1993, *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan yang Seimbang bagi Para Pihak dalam Perjanjian Kredit Bank Indonesia*, Jakarta, Institut Bankir Indonesia.
- Subekti , 1979, *Hukum Perjanjian*, Cetakan Keenam, Jakarta, Intermasa
- 2001, *hukum pembuktian*, Jakarta, Pradnya Pramita.
- 2002, *Hukum Perjanjian*, Jakarta, Intermasa.
- Salim H.S., 2012, *Perkembangan Teori Dalam Ilmu Hukum*, Rajawali Press, Jakarta.

Soerjono Soekanto, 2002, *Faktor-faktor Yang Mempengaruhi Penegakan Hukum*, PT RajaGrafindo Persada, Jakarta.

....., 1986, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta, UI Pres.

Salim HS., 2003, *hukum kontrak , teori dan teknik penyusunan kontrak*, Jakarta, Sinar Grafika Samsul Ramli, 2013, *Bacaan Wajib Para Praktisi Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah*, Jakarta, Visimedia.

....., dan Erlies Septiana Nurbani, 2017, *Penerapan Teori Hukum pada Penelitian dan Disertasi*, Jakarta, Rajawali Pers, .

Sugiyono, 2007, *Statistika untuk penelitian*, Bandung, CV Alfabeta.

Tampil Anshari Siregar, 2007, *Metodologi Penelitian Hukum:Penulisan Skripsi*, cetakan kedua, Medan, Multi Grafik Medan.

Urip santoso, *Hukum Agraria*, Kencana, Rawamangun, Jakarta.

W.J.S. Poerwadarminta, 2006, *Kamus Umum Bahasa Indonesia Edisi Ketiga*, Balai Pustaka.

Waluyadi, 2001, *Pengantar Ilmu Hukum Dalam Perspektif Hukum Positif*, Jakarta, Djambatan.

Zainuddin Ali, 2016, *Metode Penelitian Hukum*, cetakan kedelapan, Jakarta, Sinar Grafika.

Waskito, Hadi Amowo, 2018, *Pertanahan, Agrarta dan tata ruang*. Jakarta, Prenadamedia Grup.

Zainudin Ali, 2014, *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta, Sinar Grafika.

Perundang-Undangan

Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang ketentuan-ketentuan Pokok Agraria;

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;

Undang-Undang Nomor 20 tahun 2000 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 21 tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan;

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 tahun 2016 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah;

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Republik Indonesia Nomor 8 tahun 2012 tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 tahun 1997 tentang ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Bupati Malang Nomor 62 tahun 2017 tentang Perubahan atas Peraturan Bupati Malang Nomor 32 tahun 2013 tentang Tata Cara Pelaksanaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan

Jurnal Dan Internet

Alwes Ola, "*Jual Beli Menurut Alwes Ola*" dalam Jurnal Jual-Beli, Sertifikat Tanah Diserahkan Pada Pembeli, Kamis, 31 Januari i 2013

Caroline Gunawan, *Peranan PPAT dalam Perjanjian Jual Beli Tanah Hak Milik*, Tesis Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2003.

Departemen Pendidikan Nasional, "*Kamus Besar Bahasa Indonesia*", Jakarta, Balai Pustaka, 2002.

Fitria Hudaningrum, 2014, *Hubungan Antara Asas Kebebasan Berkontrak, Pacta Sun Servanda, dan Itikad Baik. Jurnal Repertorium*. Edisi 2 Juli-Desember 2014. Surakarta: Prodi Kenotariatan. Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret, Vol.2. No.1.

Ikramullah, Ilyas Ismail, *Peranan Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan untuk Meningkatkan Pendapatan Asli Daerah Kabupaten Pidie*. *Kanun: Jurnal Ilmu Hukum*, 18, 2016.

Rafiq Adi Wardana, *Pembatalan Akta Jual Beli PPAT Yang Cacat Hukum Dengan Putusan Pengadilan* (Studi Kasus Putusan Pengadilan

Tinggi Tanjung Karang Nomor 17/Pdt.G/2012/PT.TK), Jurnal Repertorium, Vol 5 ,No.12016.

Sjaifurachman dalam Jurnal Masalah 2017, *Hukum yang berjudul Perlindungan Hukum atas Kriminalisasi terhadap Notaris*, Jilid 46 Nomor 2 Volume 2, Juli .

Yoyon Mulyana Darusman, *Kedudukan notaris sebagai pejabat pembuat akta otentik dan sebagai pejabat pembuat akta tanah. ADIL: Jurnal Hukum*, 2016.

<https://kbbi.web.id/disparitas>, diakses pada hari Minggu, 1mei 2022, pada Pukul 22:27 WIB.

http://www.medianotaris.com/jualbeli_menurut_alwesius_ola_berita227.html diunduh 18 mei 2022 pukul 16.31 WIB.

<https://www.jurnalhukum.com/hak-hak-atas-tanah> di akses pada hari Rabu , 13 Mei 2022 pukul,18.50 WIB.

<https://www.google.co.id/amp/s/artikelddk.com/macam-macam-hak-atas-tanah-hukum-agraria/amp/> di akses pada hari Rabu , 13 mei 2022 pukul,18.50 WIB.

<https://www.jurnalhukum.com/hak-milik/> di akses pada hari Rabu , 13 mei 2021 pukul,18.50 WIB.

