

Tanggung Jawab Notaris Pembuat Akta Jual Beli Tanah yang Tidak Memenuhi Standar Harga Berdasarkan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP)

Dewi Suhaila¹, Dachran S. Bustami², H. Mustamin³

¹Fakultas Hukum, Universitas Muslim Indonesia

²Fakultas Hukum, Universitas Muslim Indonesia

³Fakultas Hukum, Universitas Muslim Indonesia

[✉]Surel Koresponden: dewisuhaila2828@gmail.com

Abstract:

This study aims to analyze the responsibility of notaries/PPATs in drafting land sale and purchase deeds that do not meet the price standards based on the Taxable Object Sale Value (NJOP) and to identify the factors that cause land officials to set sale and purchase prices below the NJOP. This research is an empirical legal study, using interviews and documentation as data collection techniques, and qualitative analysis. The results indicate that PPATs have a legal and moral responsibility to ensure that sale and purchase deeds reflect the appropriate transaction value. Listing prices below the NJOP without a valid basis has the potential to violate procedures, harm the state, and create legal conflicts. Contributing factors include pressure from taxpayers, unfair competition among PPATs, intervention by internal company assessment teams, and weak oversight from relevant agencies.

Keywords: PPAT, Notary, Sale and Purchase Deed, NJOP Tax, BPHTB.

Abstrak:

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis tanggung jawab notaris/PPAT dalam pembuatan akta jual beli tanah yang tidak memenuhi standar harga berdasarkan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) serta mengidentifikasi faktor-faktor yang menyebabkan pejabat aka tanah menetapkan harga jual beli di bawah NJOP. Penelitian ini merupakan penelitian hukum empiris, dengan teknik pengumpulan data melalui wawancara dan dokumentasi, serta dianalisis secara kualitatif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa PPAT memiliki tanggung jawab hukum dan moral untuk memastikan aka jual beli mencerminkan nilai transaksi yang sesuai. Pencantuman harga di bawah NJOP tanpa dasar sah berpotensi melanggar prosedur, merugikan negara, dan menciptakan konflik hukum. Adapun faktor penyebab meliputi tekanan dari wajib pajak, persaingan tidak sehat antar PPAT,

intervensi tim penilai internal perusahaan, serta lemahnya pengawasan dari instansi terkait.

Kata Kunci: PPAT, Notaris, Akta Jual Beli , NJOP Pajak, BPHTB

PENDAHULUAN

Transaksi jual beli tanah merupakan salah satu bentuk peralihan hak atas tanah yang lazim terjadi di tengah masyarakat Indonesia. Transaksi ini tidak hanya melibatkan aspek hukum privat antara para pihak yang bertransaksi, tetapi juga berkaitan erat dengan kewajiban hukum publik, khususnya dalam hal perpajakan. Oleh karena itu, negara memberikan mandat kepada pejabat publik, yakni Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), untuk membuat akta otentik sebagai alat bukti sah dalam proses jual beli tanah tersebut. Akta ini menjadi bukti formal dan legal dalam rangka mendaftarkan perubahan hak atas tanah di kantor pertanahan

Namun demikian, dalam praktiknya seringkali dijumpai permasalahan ketika harga jual beli tanah yang dicantumkan dalam akta tersebut tidak sesuai dengan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP), bahkan berada di bawah standar nilai yang ditetapkan pemerintah. Nilai NJOP digunakan sebagai acuan dasar untuk penghitungan pajak, seperti Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), serta menjadi indikator minimal kewajaran harga suatu objek tanah. Ketika harga dalam akta jauh di bawah NJOP tanpa dasar pembenaran yang sah, maka negara dapat mengalami kerugian dari sisi penerimaan pajak.

Notaris atau PAT sebagai pejabat umum dalam praktik pertanahan seharusnya memiliki tanggung jawab untuk memastikan bahwa setiap akta yang dibuat mencerminkan transaksi yang sebenarnya, termasuk nilai jual beli yang sesuai. Dalam hal ini, tidak hanya aspek legalitas administratif yang harus diperhatikan, tetapi juga prinsip etika profesi dan keadilan sosial. Ketika PPAT mencantumkan harga transaksi secara tidak wajar, maka hal ini dapat dianggap sebagai bentuk kelalaian bahkan pelanggaran hukum yang berdampak pada integritas profesi serta keuangan negara.

Faktor penyebab terjadinya penetapan nilai transaksi di bawah NJOP tidak bisa dilepaskan dari kompleksitas hubungan antara notaris/

PAT dengan para pihak pengguna jasa mereka. Beberapa pihak pembeli maupun penjual seringkali meminta agar harga dalam akta diturunkan dengan tujuan menghindari besarnya kewajiban pajak. Dalam kondisi tersebut, notaris/PPAT berada dalam posisi dilematis antara menjaga hubungan baik dengan klien atau menjalankan amanah undang-undang secara profesional. Situasi ini diperburuk dengan lemahnya pengawasan dari instansi pembina, seperti Kementerian ATR/ BPN dan Badan Pendapatan Daerah (Bapenda), yang seharusnya aktif dalam memastikan akurasi nilai transaksi yang tercantum dalam setiap akta jual beli. Selain itu, pesatnya pertumbuhan

jumlah notaris dan PPAT di beberapa wilayah menyebabkan persaingan jasa yang tidak sehat. Persaingan ini sering kali menjerumuskan sebagian oknum ke dalam praktik kompromi terhadap aturan. Demi menarik minat klien, sebagian notaris/PPAT bersedia mencantumkan nilai yang lebih rendah dari harga ril maupun NJOP. Padahal, tindakan ini dapat menciptakan preseden buruk dalam dunia kenotariatan dan merusak tatanan hukum negara dalam bidang perpajakan pertanahan.

Peran NJOP dalam transaksi tanah sangatlah fundamental. Sebagai nilai dasar yang ditetapkan pemerintah berdasarkan penilaian objektif, NJOP bukan hanya berfungsi sebagai alat ukur dalam pengenaan pajak, tetapi juga sebagai indikator transparansi dan keadilan ekonomi. Ketika nilai dalam akta tidak sebanding dengan NJOP, maka kredibilitas akta tersebut sebagai dokumen autentik dapat dipertanyakan, apalagi jika terdapat indikasi adanya kolusi atau manipulasi data oleh pihak-pihak yang berkepentingan.

METODE

Jenis penelitian ini adalah penelitian hukum empiris penelitian hukum empiris dengan lokasi penelitian di kantor Notari Kota Makassar. Teknik pengumpulan data dilakukan melalui wawancara terhadap notaris/PPAT dan analisis dokumen hukum. Data dianalisis secara deskriptif-kualitatif

HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Tanggung Jawab PPAT Pembuat Akta Jual Beli Tanah Yang Tidak Memenuhi Standar Harga Berdasarkan NJOP.

Pasal 1 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2016 tentang Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Pengalihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli atas Tanah dan/atau Bangunan beserta Perubahannya mengatur bahwa penghasilan dari perjanjian pengikatan jual beli atas tanah dan/ atau bangunan dikenai pajak karena tidak dibuat dibawah tangan. Jadi sebelum melakukan penandatanganan akta PJB, pembayaran SSP (Surat Setoran Pajak) penjual wajib dibayarkan secara lunas terlebih dahulu.¹

Mulai 5 Januari 2024, Pemerintah Kota Makassar memberlakukan Peraturan Daerah (Perda) Nomor 1 Tahun 2024 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah. Dalam Perda ini, tarif BPHTB ditetapkan sebesar 5% dari nilai perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan.

¹Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2016 tentang Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Pengalihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan.

Berikut adalah informasi terbaru terkait pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) di Kota Makassar²:

Aspek	Data Terbaru 2024
Tarif BPHTB	5% sesuai Perda Kota Makassar No. 1 Tahun 2024
Realisasi BPHTB Kuartal I	Rp454,99 miliar (provinsi Sulawesi Selatan, termasuk Kota Makassar)
Sistem Pembayaran	Digitalisasi menggunakan aplikasi <i>PAKINTA</i> (Pelayanan Administrasi Pajak Terintegrasi)
Pertumbuhan Pajak Daerah	Meningkat sebesar 17,64% pada kuartal I tahun 2024 dibanding tahun sebelumnya
Target dan Realisasi 2021	Target: Rp250 miliar, Realisasi: Rp239,8 miliar

Sumber: Bapenda Kota Makassar

Pada tahun 2024, Pemerintah Kota Makassar menetapkan tarif BPHTB sebesar 5% sesuai Perda No. 1 Tahun 2024. Realisasi penerimaan BPHTB pada kuartal I mencapai Rp454,99 miliar (termasuk Sulsel), mencerminkan tingginya aktivitas jual beli tanah. Untuk mendukung transparansi, digunakan sistem digital *PAKINTA*, yang mempercepat validasi transaksi dan pembayaran pajak secara online.

Pertumbuhan pajak daerah meningkat 17,64% pada kuartal I 2024, menunjukkan kinerja fiskal yang membaik. Pada tahun 2021, dari target Rp250 miliar, BPHTB terealisasi sebesar Rp239,8 miliar. Namun, masih ditemukan kasus pencantuman harga jual di bawah NJOP dalam AJB, yang menimbulkan potensi kerugian pajak. Hal ini menyoroti pentingnya pengawasan terhadap PPAT dalam menjamin akurasi dan integritas data transaksi.

Pertanggung jawaban PPAT terkait kesenjangan, kealpaan dan/atau kelalaiannya dalam pembuatan akta jual beli yang menyimpang dari syarat formil dan syarat materil tata cara pembuatan akta PPAT, tidak saja dapat dikenakan sanksi administratif tapi juga tidak menutup kemungkinan dituntut ganti kerugiann oleh para pihak yang ngerasa dirugikan.

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) memegang tanggung jawab hukum yang sangat penting dan strategis dalam proses pembuatan akta jual beli tanah. Tanggung jawab ini tidak hanya terbatas pada aspek administratif semata, tetapi mencakup kepastian hukum atas keabsahan dan kebenaran materiil dari akta yang dibuat. Salah satu aspek krusial yang harus dijamin oleh PPAT adalah keakuratan nilai transaksi

²<https://bapenda.makassarkota.go.id/category/bea-perolehan-hak-atas-tanah-dan-bangunan/>Diakses Pada 6Juli 2025.

yang tercantum dalam akta. PPAT berkewajiban memastikan bahwa nilai tersebut benar-benar mencerminkan harga transaksi yang sesungguhnya sebagaimana disepakati oleh para pihak, bukan sekadar merujuk pada Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) yang sering kali lebih rendah dari harga pasar. Hal ini bertujuan untuk mencegah terjadinya manipulasi nilai transaksi demi menghindari kewajiban perpajakan atau untuk kepentingan lain yang dapat merugikan negara maupun pihak-pihak terkait. Dengan demikian, PPAT dituntut untuk bersikap profesional, objektif, dan berintegritas dalam menjalankan tugasnya, serta bertanggung jawab secara hukum apabila kemudian terbukti bahwa akta yang dibuatnya tidak sesuai dengan fakta atau mengandung informasi yang tidak benar.³

Hal ini juga dipertegas, PP Nomor 18 Tahun 2021 Peraturan Pemerintah ini merupakan perubahan dari PP No. 24 Tahun 1997, dan mengatur lebih lanjut mengenai Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah. Menegaskan bahwa PPAT memiliki tugas utama untuk membuat akta otentik atas setiap perbuatan hukum mengenai hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun. PPAT bertanggung jawab atas kebenaran formal dari data dan dokumen yang digunakan dalam pembuatan akta, termasuk nilai transaksi yang didasarkan pada kesepakatan para pihak. Tanggung jawab tersebut bersifat administratif, bukan substantif dalam hal penilaian nilai ekonomis tanah.

Lebih lanjut, Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah menyebut bahwa dasar pengenaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) adalah Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP), yang dapat berupa nilai transaksi atau NJOP. Dalam hal terdapat perbedaan antara harga transaksi dan NJOP, maka pihak yang berwenang melakukan penyesuaian atau koreksi adalah Badan Pendapatan Daerah (Bapenda), bukan PPAT. Hal ini menegaskan bahwa tanggung jawab atas kesesuaian atau ketidaksesuaian nilai transaksi dengan NJOP sepenuhnya berada di tangan otoritas pajak daerah.⁴

Menurut pendapat Notaris Mutiah, dalam hal pencantuman nilai transaksi jual beli tanah yang tidak sesuai dengan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP), tanggung jawab tersebut bukan berada pada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Ia menegaskan bahwa penetapan NJOP sepenuhnya menjadi kewenangan Badan Pendapatan Daerah (Bapenda).bukan PPAT atau notaris. PPAT hanya mencantumkan nilai transaksi berdasarkan kesepakatan para pihak dan dokumen yang sah. Sepanjang nilai tersebut telah disetujui oleh Bapenda untuk keperluan perpajakan, maka secara hukum PPAT tidak dapat dimintai pertanggungjawaban atas perbedaan antara nilai transaksi dan

³Suryati, I. (2019). *Tanggung Jawab PPAT dalam Penetapan Harga Transaksi yang Tidak Sesuai NJOP*. **Jurnal Hukum dan Kenotariatan**, 3(2), 115–128.

⁴Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah

NJOP. Dengan demikian, tanggung jawab utama dalam hal ini berada pada Bapenda sebagai otoritas fiskal daerah.⁵

Pendapat penulis sejalan dengan pandangan Notaris Mutiah bahwa tanggung jawab terhadap penyesuaian nilai transaksi dengan NJOP tidak dapat dibebankan kepada PPAT. Secara yuridis, PPAT berperan sebagai pejabat umum yang mencatat perbuatan hukum berdasarkan dokumen dan fakta yang disampaikan oleh para pihak. PPAT tidak memiliki kewenangan untuk menilai atau menetapkan harga objek transaksi, karena hal tersebut merupakan ranah otoritas fiskal daerah, yakni Badan Pendapatan Daerah (Bapenda). Oleh karena itu, apabila nilai yang tercantum dalam akta telah mendapatkan persetujuan dari Bapenda dan sesuai dengan dokumen pendukung yang sah, maka tidak terdapat kelalaian hukum di pihak PPAT. Dalam praktiknya, menempatkan tanggung jawab di luar kewenangan PPAT justru berpotensi mengaburkan batas tanggung jawab kelembagaan dan melemahkan prinsip akuntabilitas antar lembaga negara.

Dalam praktik peralihan hak atas tanah melalui jual beli, penting untuk memahami bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), yang dalam beberapa hal juga berprofesi sebagai notaris, tidak memiliki kewenangan untuk menetapkan atau menilai harga jual beli tanah. Peran PPAT terbatas pada mencatat secara formal nilai transaksi yang disepakati oleh para pihak dan memastikan bahwa dokumen yang mendasarinya sah secara hukum. Namun, untuk menjamin kelancaran proses administrasi perpajakan, khususnya dalam penghitungan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), PPAT perlu melakukan koordinasi atau pengecekan awal ke Badan Pendapatan Daerah (Bapenda).⁶

Pentingnya koordinasi ini ditegaskan oleh Notaris Mutiah, yang menyatakan bahwa sebelum akta jual beli dibuat dan pajak dibayarkan, PPAT terlebih dahulu memeriksa ke kantor Bapenda guna memastikan apakah nilai transaksi yang diajukan sesuai dengan standar fiskal daerah, yakni NJOP atau nilai pasar. Menurutnya, Bapenda adalah satu-satunya pihak yang memiliki kewenangan untuk menentukan apakah dasar pengenaan pajak menggunakan NJOP atau nilai transaksi riil. Dengan kata lain, jika Bapenda sudah memberikan persetujuan terhadap nilai transaksi yang diajukan, maka tidak terdapat pelanggaran hukum, dan PPAT tidak dapat dimintai pertanggungjawaban atas perbedaan nilai tersebut.⁷

Pendapat ini memperjelas bahwa peran PPAT bukan sebagai penentu nilai ekonomis suatu objek tanah, melainkan sebagai fasilitator administrasi yang memastikan seluruh proses dilakukan sesuai prosedur hukum dan perpajakan. Maka

⁵Mutiah. Notaris .Wawancara Pada 6 Maret 2025.

⁶Nurhaliza, F. (2022). Kajian Yuridis terhadap Manipulasi Harga dalam Akta Jual Beli oleh PPAT. *Jurnal Ilmu Hukum Lex Renaissance*, 8(2), 98–110

⁷Mutiah. Notaris .Wawancara Pada 6 Maret 2025.

dari itu, tanggung jawab PPAT bersifat administratif-formal, bukan substantif terhadap nilai jual beli. Dengan melakukan pengecekan awal ke Bapenda, PPAT turut membantu mencegah potensi kendala dalam pembayaran pajak maupun pendaftaran tanah, meskipun keputusan akhir mengenai dasar pengenaan pajak sepenuhnya berada di bawah kewenangan Bapenda.

Dalam praktik administrasi perpajakan atas transaksi jual beli tanah, ketentuan yang berlaku di Badan Pendapatan Daerah (Bapenda) secara umum mensyaratkan bahwa nilai transaksi yang digunakan sebagai dasar pengenaan pajak, khususnya Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), tidak boleh lebih rendah dari Nilai Jual Objek Pajak (NJOP). Hal ini didasarkan pada prinsip kehati-hatian fiskal untuk mencegah manipulasi harga guna menghindari kewajiban pajak.⁸

Ibu Mutiah menjelaskan bahwa dalam prosedur resmi di Bapenda, nilai transaksi yang diajukan harus minimal sama dengan NJOP atau menggunakan nilai transaksi yang lebih tinggi, sesuai dengan kesepakatan para pihak. Ia menegaskan bahwa jika nilai transaksi yang dicantumkan dalam dokumen berada di bawah NJOP, maka berkas tersebut tidak akan diproses atau disetujui oleh Bapenda, karena dinilai tidak memenuhi standar administrasi perpajakan yang berlaku. Pengecualian terhadap aturan ini hanya dimungkinkan dalam situasi tertentu yang dapat dibuktikan secara sah, misalnya dengan dokumen pendukung seperti appraisal independen atau keterangan khusus yang dibenarkan oleh peraturan internal Bapenda.⁹

Dengan demikian, menurut Mutiah, sesuai dengan Standar Operasional Prosedur (SOP) Bapenda, dasar pengenaan pajak haruslah mengacu pada NJOP atau nilai transaksi riil yang lebih tinggi, bukan nilai yang berada di bawah NJOP tanpa alasan yang sah. Jika terdapat selisih yang tidak dapat dipertanggungjawabkan, maka Bapenda berhak menolak atau meminta revisi nilai sebagai bentuk kontrol terhadap potensi kerugian pendapatan daerah.

Pendapat penulis bahwa, meskipun PPAT atau notaris tidak bertanggung jawab atas penetapan NJOP, mereka tetap perlu memahami batasan administratif tersebut agar akta yang dibuat dapat diterima dalam proses perpajakan dan pendaftaran tanah secara sah. Dalam hal ini, PPAT bertindak sebagai pihak yang memfasilitasi kesesuaian prosedur antara para pihak dan instansi terkait, termasuk Bapenda.

Saat ini ada Kasus dugaan kolusi antara oknum notaris bernama Ira Adnan dan pihak Bapenda Kota Makassar mengemuka setelah ditemukan kejanggalan dalam transaksi jual beli tanah. Salah satu kasus mencatat transaksi senilai Rp22 miliar, namun setoran BPHTB hanya Rp357,5 jutajauh di bawah ketentuan tarif 5%. Bahkan,

⁸Kurniawan, B. (2018). *Kepatuhan PPAT terhadap Peraturan Perpajakan dalam Transaksi Tanah*. Jurnal Hukum dan Administrasi Negara

⁹Mutiah. Notaris .Wawancara Pada 6 Maret 2025.

ada transaksi lain dengan BPHTB nihil meskipun terjadi peralihan hak. Dugaan ini mengarah pada praktik manipulasi nilai transaksi dan kerja sama ilegal untuk menghindari pajak daerah, yang berpotensi merugikan keuangan negara dan melanggar hukum administrasi, etik profesi.¹⁰

Dalam kasus ini, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) juga memiliki tanggung jawab hukum dan moral yang tidak bisa diabaikan. Sesuai dengan ketentuan yang berlaku, PPAT wajib:¹¹

1. Membuat akta secara benar dan sesuai peraturan, termasuk mencantumkan nilai transaksi yang sebenarnya.
2. Menolak pembuatan akta jika ada indikasi manipulasi nilai atau pelanggaran hukum, sesuai dengan Pasal 15 Peraturan Kepala BPN No. 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan PPAT.
3. Melaporkan transaksi ke instansi terkait secara jujur, terutama terkait data yang akan digunakan sebagai dasar pengenaan BPHTB.

Jika PPAT mengetahui nilai transaksi sebenarnya namun tetap mencatat nilai yang lebih rendah (atau menyetujui BPHTB nihil padahal terjadi peralihan hak), maka ia bisa dianggap melanggar kewajiban jabatan dan kode etik. Dalam kasus berat, PPAT bisa dikenai sanksi administratif, pencabutan izin, bahkan tuntutan pidana jika terbukti turut serta dalam upaya merugikan keuangan negara.

B. Faktor-Faktor Yang Menyebabkan Atau Mempengaruhi Pejabat Akta Tanah Menetapkan Harga Jual Beli Dengan Standar Tidak Sesuai NJOP

Pertumbuhan notaris/PPAT di suatu daerah akan terus meningkat. Dengan semakin banyaknya notaris/PPAT akan memicu persaingan diantara sesama rekan notaris. Hal itu akan mendorong para notaris/PPAT untuk melakukan perbuatan yang kurang baik dalam rangka mendapatkan klien sebanyak-banyaknya dengan berbagai cara bahkan dapat mengabaikan peraturan perundang-undangan maupun kode etik yang seharusnya menjadi pedoman dalam menjalankan jabatannya agar tetap berada pada koridor yang benar. Persaingan antar sesama notaris/PPAT lama-lama mengarah kepada persaingan yang tidak sehat. Persaingan di zaman yang tengah berkembang saat ini menyebabkan pudarnya nilai-nilai idealisme yang ada di masyarakat dan notaris/PPAT. Sehingga, mengakibatkan ada sebagian oknum notaris yang menghalalkan segala cara untuk mendapatkan klien dengan cara instan. Seperti

¹⁰Newstime.id, Datangi Kejati dan BalaiKota Makassar terkait dugaan Manipulasi Pajak BPHTB oleh Kadispenda Makassar. <https://newstime.id/permahii-datangi-kejati-dan-balaikota-makassar-terkait-dugaan-manipulasi-pajak-bphtb-oleh-kadispenda-makassar/> Diakses Pada 5 Juli 2025.

¹¹ Kurniawan, B. (2018). *Kepatuhan PPAT terhadap Peraturan Perpajakan dalam Transaksi Tanah*. Jurnal Hukum dan Administrasi Negara

misalnya adalah dengan menurunkan harga transaksi jual beli agar pengenaan pajak BPHTB menjadi rendah dibawah standar NJOP rata-rata daerah tersebut.¹²

Menurut Ibu Mutiah, pada dasarnya keputusan untuk menetapkan nilai transaksi dalam akta jual beli yang tidak sesuai dengan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) atau harga pasar sepenuhnya kembali pada integritas dan tanggung jawab masing-masing notaris atau Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Dalam praktiknya, memang tidak jarang terdapat tekanan dari pihak-pihak tertentu, seperti pembeli dan penjual, agar nilai transaksi dalam akta dicantumkan lebih rendah dari harga sebenarnya, dengan tujuan mengurangi beban pajak.¹³

Namun demikian, Mutiah menegaskan bahwa setiap notaris atau PPAT memiliki posisi dan tanggung jawab hukum yang tidak bisa diabaikan. Jika seorang PPAT memutuskan untuk mengikuti permintaan tersebut, maka secara tidak langsung ia harus siap menanggung segala risiko hukum dan etika profesi yang mungkin timbul di kemudian hari. Hal ini mencakup kemungkinan dikenai sanksi administratif, perdata, bahkan pidana apabila terbukti melakukan manipulasi atau memberikan data yang tidak sesuai fakta dalam dokumen resmi negara.

Mutiah menyatakan, *"Sebenarnya semua kembali ke notaris masing-masing. Kalau dia mau menetapkan nilai di bawah standar, maka resikonya juga dia yang tanggung. Jadi kalau dia berani, ya harus siap menghadapi konsekuensinya."*¹⁴Pernyataan ini menekankan pentingnya integritas pribadi dan profesionalisme dalam menjalankan tugas sebagai PPAT.

Praktik mempengaruhi atau membiarkan nilai jual beli dicantumkan secara tidak sesuai dengan NJOP maupun harga pasar bukan hanya melanggar prinsip keadilan pajak, tetapi juga mencederai fungsi PPAT sebagai pejabat umum yang seharusnya menjadi penjaga kepastian hukum dalam transaksi pertanahan. Oleh karena itu, keberanian dalam mengambil keputusan harus disertai dengan kesadaran akan tanggung jawab moral dan hukum yang melekat pada jabatan tersebut.

Salah satu bentuk penyimpangan yang paling umum terjadi adalah penetapan nilai transaksi dalam akta jual beli yang berada di bawah harga pasar sebenarnya. Hal ini umumnya dilakukan dengan maksud untuk mengurangi beban pajak, baik dari sisi Pajak Penghasilan (PPh) maupun Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), sehingga para pihak yang bertransaksi dapat membayar kewajiban pajaknya dengan jumlah yang lebih kecil. Menurut peneliti ada beberapa faktor

¹²Harnita, H., Muazzin, M., & Idami, Z. (2019). Tanggung Jawab PPAT Dalam Penetapan Nilai Transaksi Jual Beli Tanah Dan Bangunan Di Kota Banda Aceh. *Jurnal Magister Hukum Udayana (Udayana Master Law Journal)*, 8(3), 354-370.

¹³Mutiah. Notaris .Wawancara Pada 6 Maret 2025.

¹⁴Mutiah. Notaris .Wawancara Pada 6 Maret 2025.

pejabat Akta Tanah Menetapkan Harga Jual Beli Dengan Standar Tidak Sesuai NJOP:

a. Adanya Kendala yang Berhubungan dengan wajib Pajak.

Permasalahan yang berkaitan dengan wajib pajak umumnya bersumber dari rendahnya pemahaman masyarakat mengenai kewajiban membayar Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Banyak masyarakat yang belum menyadari pentingnya pajak ini sebagai kontribusi nyata terhadap pembangunan daerah. Selain itu, minimnya pengetahuan mengenai tata cara dan mekanisme perhitungan pajak yang benar menyebabkan kesulitan bagi wajib pajak dalam menentukan besaran BPHTB yang harus dibayarkan atas peralihan hak atas tanah atau bangunan yang mereka lakukan.¹⁵

Dalam kondisi seperti ini, sering kali muncul peran dari oknum notaris atau PPAT yang justru memanfaatkan ketidaktahuan masyarakat. Oknum-oknum tersebut kerap memberikan saran kepada masyarakat awam hukum untuk menyerahkan proses perhitungan BPHTB kepada mereka. Hal ini menjadi semakin kompleks karena sistem yang berlaku saat ini menganut prinsip *self assessment*, yaitu memberikan wewenang penuh kepada wajib pajak untuk menghitung dan membayar sendiri jumlah pajak yang terutang. Celah inilah yang sering digunakan oleh oknum notaris/PPAT untuk menetapkan nilai transaksi jual beli tanah dalam akta di bawah nilai sebenarnya, dengan dalih untuk meringankan beban pajak.

Seperti yang dikatakan oleh Bapak Mustofa bahwa,

“Pajak tersebut hanya menguntungkan negara saja dan sangat memberatkan bagi masyarakat, dan mengenai penetapan jumlah pembayaran”¹⁶

Terkadang ada beberapa wajib pajak yang memiliki masalah yaitu dalam hal keberatan jumlah pembayaran pajak sehingga meminta oknum notaris/PPAT tertentu untuk mau bekerjasama dalam menurunkan harga transaksi jual beli tanah dan bangunan dibawah NJOP rata-rata. Padahal kita ketahui bahwa pajak tersebut sangat membantu negara dalam proses pembangunan demi tercapainya kesejahteraan dan kemakmuran masyarakat itu sendiri.

b. Persaingan Tidak Sehat Antar PPAT

¹⁵Harnita, H., Muazzin, M., & Idami, Z. (2019). Tanggung Jawab PPAT Dalam Penetapan Nilai Transaksi Jual Beli Tanah Dan Bangunan Di Kota Banda Aceh. *Jurnal Magister Hukum Udayana (Udayana Master Law Journal)*, 8(3), 354-370.

¹⁶Mustofa, Masyarakat Makassar, Wawancara Pada 10 Maret 2025.

Menurut hasil penelitian dari Harnita berjudul Tanggung jawab PPAT jual beli tanah dan bangunan di kota Banda Aceh, Udayana magister Law journal, Harnita mengatakan bahwa, Jumlah notaris/PPAT di suatu wilayah cenderung mengalami peningkatan dari waktu ke waktu. Bertambahnya jumlah tersebut secara tidak langsung menimbulkan persaingan antar sesama notaris dalam merebut kepercayaan dan mendapatkan klien. Persaingan yang semakin ketat ini mendorong sebagian notaris/PPAT untuk mengambil langkah-langkah yang tidak sesuai dengan etika profesi maupun ketentuan hukum yang berlaku, demi menarik lebih banyak pengguna jasa.¹⁷

Dalam jangka panjang, dinamika tersebut berpotensi berkembang menjadi bentuk persaingan yang tidak sehat. Di tengah arus modernisasi dan perubahan sosial yang terjadi saat ini, idealisme dan integritas yang seharusnya menjadi landasan dalam menjalankan profesi mulai memudar, baik dari sisi masyarakat maupun para notaris/PPAT itu sendiri. Akibatnya, tidak sedikit oknum notaris yang kemudian memilih jalan pintas demi memperoleh keuntungan atau klien secara cepat, meskipun harus menyimpang dari aturan.

Menanggapi adanya praktik oknum Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang dengan sengaja menurunkan nilai transaksi jual beli tanah agar pengenaan pajak BPHTB menjadi lebih rendah dari standar NJOP rata-rata daerah, Ibu Mutiah menyatakan bahwa hal tersebut memang merupakan fenomena yang tidak jarang terjadi di lapangan. Menurutnya, tindakan tersebut mencerminkan adanya penyimpangan tanggung jawab profesi oleh sebagian oknum PPAT yang lebih mengutamakan kepentingan para pihak atau bahkan kepentingan pribadinya, dibandingkan menjalankan fungsi sebagaimana yang telah diamanatkan oleh peraturan perundang-undangan.

Ibu Mutiah menyampaikan, *“Memang harus diakui, ada saja oknum PPAT yang menurunkan harga jual dalam akta agar pajaknya kecil. Tapi ini sebenarnya tidak sesuai aturan dan bisa berdampak hukum. Kadang alasan mereka karena mengikuti permintaan para pihak, tapi seharusnya PPAT punya pendirian dan menjelaskan risikonya¹⁸.”*

Beliau menegaskan bahwa PPAT bukan sekadar perantara administratif, tetapi juga memiliki kedudukan sebagai pejabat umum yang bertanggung jawab menjaga objektivitas, keabsahan data, dan kebenaran materiil dalam akta yang dibuatnya. Ketika PPAT dengan sengaja mencantumkan nilai transaksi yang tidak sesuai dengan fakta sebenarnya,

¹⁷Harnita, H., Muazzin, M., & Idami, Z. (2019). Tanggung Jawab PPAT Dalam Penetapan Nilai Transaksi Jual Beli Tanah Dan Bangunan Di Kota Banda Aceh. *Jurnal Magister Hukum Udayana (Udayana Master Law Journal)*, 8(3), 354-370.

¹⁸Mutiah. Notaris .Wawancara Pada 6 Maret 2025.

bukan hanya merugikan keuangan negara dari sisi penerimaan pajak, tetapi juga menciptakan preseden buruk yang melemahkan fungsi hukum dalam sistem pertanahan nasional.

Persaingan tidak sehat antar rekan notaris/PPAT adalah suatu persaingan yang timbul dan terjadi diantara para notaris. Persaingan tersebut dikatakan tidak sehat karena terdapat oknum-oknum notaris/PPAT yang berlomba-lomba untuk mencapai tujuan mereka yang sama yaitu mendapatkan klien sebanyak mungkin dalam waktu yang singkat namun hal tersebut dengan sadar dilakukan dengan mengabaikan aturan-aturan yang ada.

Berdasarkan hasil wawancara dengan sejumlah masyarakat yang telah menggunakan jasa notaris/PPAT, ditemukan bahwa terdapat sebagian notaris/PPAT yang dalam praktiknya secara aktif memberikan saran bahkan turut terlibat dalam penurunan nilai transaksi jual beli tanah dan bangunan. Tujuan dari tindakan ini adalah agar pajak BPHTB yang harus dibayarkan menjadi lebih rendah. Justru praktik semacam inilah yang menjadi daya tarik bagi sebagian masyarakat untuk memilih menggunakan jasa notaris tersebut.¹⁹

Terkait dengan fenomena ini, dalam Undang-Undang Jabatan Notaris (UUJN) memang tidak dijelaskan secara eksplisit mengenai pengertian atau batasan tentang persaingan antar notaris. Namun, mengenai larangan persaingan yang tidak sehat dapat dirujuk pada penjelasan Pasal 17 huruf a UUJN. Dalam pasal tersebut disebutkan bahwa larangan dimaksud bertujuan untuk melindungi kepentingan masyarakat sebagai pengguna jasa notaris, agar pelayanan yang diberikan tetap berdasarkan asas profesionalitas, integritas, dan kepatuhan terhadap hukum yang berlaku.

c. Pengaruh penilaian oleh tim taksasi atau penilai internal:

Berdasarkan keterangan di Hukum Online.com bahwa, Salah satu faktor yang memengaruhi penetapan harga jual beli tanah yang tidak sesuai dengan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) adalah adanya intervensi atau dominasi dari tim taksasi atau penilai internal, khususnya dalam transaksi yang melibatkan badan usaha atau perusahaan. Dalam beberapa kasus, harga jual tanah tidak ditetapkan berdasarkan NJOP maupun nilai pasar yang wajar, melainkan berdasarkan hasil penilaian tim internal yang ditunjuk secara langsung oleh direksi atau komisaris perusahaan. Tim ini sering kali bekerja dengan mempertimbangkan kepentingan korporasi, seperti efisiensi anggaran, pengurangan beban pajak, atau percepatan transaksi aset, tanpa

¹⁹Mustofa Pembeli (Masyarakat Makassar) Wawancara Pada 10 Maret 2025.

mempertimbangkan prinsip kewajaran harga atau kepatuhan terhadap standar perpajakan.²⁰

Akibat dari mekanisme ini, nilai jual beli yang dicantumkan dalam akta sering kali berada jauh di bawah NJOP atau harga pasar aktual. Meskipun secara internal perusahaan mungkin menganggapnya sebagai bagian dari strategi manajemen aset, praktik tersebut berpotensi menimbulkan persoalan hukum dan perpajakan, khususnya terkait BPHTB dan PPh yang dihitung berdasarkan nilai transaksi. Penetapan nilai yang terlalu rendah juga membuka peluang terjadinya audit atau koreksi dari pihak otoritas pajak, serta dapat berdampak pada validitas akta apabila kelak digunakan sebagai alat bukti dalam proses hukum atau peralihan hak lebih lanjut.

Adapun contoh kasus yang pernah terjadi,
AJB di bawah NJOP oleh PPAT Muhdor-Kecamatan

- a. Kronologi : Akta Jual Beli No. 70/2011 mencatat nilai Rp60 juta, padahal NJOP Rp64 juta dan harga riil Rp168,3 juta.
- b. Angka kunci : Selisih NJOP vs nilai akta menimbulkan kekurangan BPHTB ±Rp5,4 juta (temuan BPK Jatim).
- c. Akibat : PPAT diancam pidana karena “memainkan angka” untuk menguntungkan para pihak.²¹

Salah satu contoh kasus penyimpangan dalam pembuatan Akta Jual Beli (AJB) terjadi pada tahun 2011 oleh PPAT Muhdor di wilayah kecamatan. Dalam Akta Jual Beli No. 70/2011, dicantumkan nilai transaksi sebesar Rp60 juta, padahal NJOP sebesar Rp64 juta, dan harga jual riil mencapai Rp168,3 juta. Selisih nilai yang dicantumkan dalam akta dengan NJOP menimbulkan kerugian negara dalam bentuk kekurangan pembayaran BPHTB sekitar Rp5,4 juta, sebagaimana tercatat dalam temuan BPK Provinsi Jawa Timur.

Akibat dari tindakan ini, PPAT yang bersangkutan diduga melakukan manipulasi nilai transaksi demi kepentingan para pihak dan berpotensi menghadapi sanksi pidana, karena telah melanggar prinsip kejujuran dan ketentuan perpajakan dalam transaksi pertanahan. Kasus ini mencerminkan pentingnya ketelitian dan integritas PPAT dalam menjalankan tugas sebagai pejabat publik yang turut menjaga keadilan fiskal dan legalitas peralihan hak atas tanah.

²⁰Ilham Hadi, Hukum Online.com, Akta PPAT dan Bukti Kepemilikan Tanah, <https://www.hukumonline.com/klinik/a/akta-ppat-dan-bukti-kepemilikan-tanah-lt501e404f15f5b/>. Diakses Pada 7 Juli 2025.

²¹Entitas Hukum Indonesia. *Gara-gara membuat akta jual beli (AJB) di bawah NJOP*. Blog Entitas Hukum Indonesia. Diakses pada 7 Juli 2025.

Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT, PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) memiliki tugas dan tanggung jawab penting dalam pengawasan serta pembuatan akta jual beli tanah, khususnya terkait penetapan harga jual beli yang sesuai dengan standar dan ketentuan hukum, termasuk NJOP (Nilai Jual Objek Pajak).²²

Hal ini Ibu Mutiah berpendapat bahwa:

*“Kalau soal pengawasan, itu akan kembali pada instansi yang membawahi, dalam hal ini bisa ditafsir sebagai pejabat struktural di lingkungan pengawasan. Semua pelaporan dan penindakan biasanya lari ke sana. Mereka yang akan mengecek siapa-siapa PPAT yang tidak sesuai SOP, termasuk dalam hal ini mencantumkan harga di bawah NJOP.”*²³

Pernyataan tersebut menegaskan bahwa pengawasan tidak hanya bersifat administratif, tetapi juga berlapis dan terstruktur, serta sangat bergantung pada ketegasan pejabat pengawas dalam mengevaluasi kinerja dan integritas PPAT.

KESIMPULAN DAN SARAN

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan, dapat disimpulkan bahwa tanggung jawab notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam pembuatan akta jual beli tanah tidak hanya terbatas pada pencatatan administratif, tetapi juga mencakup tanggung jawab moral dan hukum untuk memastikan keabsahan nilai transaksi yang dicantumkan. Pencantuman nilai jual di bawah Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) tanpa dasar yang sah berpotensi melanggar ketentuan hukum, merugikan keuangan negara melalui pengurangan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), serta merusak integritas profesi notaris/PPAT. Dalam praktiknya, PPAT sering kali berada dalam posisi dilematis antara tuntutan para pihak dan kewajiban hukum yang mengikat. Adapun faktor-faktor yang menyebabkan PPAT mencantumkan harga jual beli tanah di bawah

NJOP antara lain adalah rendahnya pemahaman wajib pajak terhadap kewajiban perpajakan, persaingan tidak sehat antar PPAT, pengaruh penilaian internal perusahaan, serta lemahnya pengawasan dari instansi pembina seperti Badan Pendapatan Daerah (Bapenda) dan Kementerian ATR/BPN. Faktor-faktor ini saling berkelindan dan menciptakan celah yang memungkinkan praktik penyimpangan terjadi secara berulang tanpa sanksi yang tegas. Sebagai bentuk tanggung jawab profesional, PPAT seharusnya menolak pembuatan akta yang tidak sesuai dengan ketentuan hukum, termasuk jika terdapat tekanan untuk mencantumkan nilai transaksi di bawah NJOP.

²²Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT,

²³Mutiah. Notaris. Wawancara. Pada 6 Maret 2025.

Oleh karena itu, disarankan agar PAT meningkatkan integritas dan kepatuhan terhadap peraturan, serta secara aktif melakukan edukasi kepada para pihak mengenai pentingnya transparansi nilai transaksi. Selain itu, pemerintah dan instansi terkait perlu memperkuat pengawasan, menerapkan sistem audit secara berkala, serta memberikan sanksi tegas terhadap pelanggaran yang terbukti merugikan keuangan negara. Penegakan kode etik profesi secara konsisten juga mutlak diperlukan guna menjaga kredibilitas dan marwah jabatan notaris/PPAT sebagai pejabat umum yang menjalankan fungsi hukum yang vital dalam sistem pertanahan nasional.

UNGKAPAN TERIMA KASIH

Ucapan terima kasih penulis sampaikan kepada orang-orang tersayang penulis yang telah mendukung dan membantu penulis dalam penyusunan jurnal ini. Terima kasih atas bimbingan serta saran yang diberikan untuk menyempurnakan jurnal ini. Penulis berharap, semoga dengan adanya jurnal ini dapat memberikan manfaat dan bantuan bagi pengembangan ilmu hukum.

REFERENSI

- 1) Boedi Harsono. (2008). *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan.
- 2) Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja. (2002). *Perikatan yang lahir dari Perjanjian*, Jakarta, PT. Raja Grafindo Persada. .P.Simorangkir. (1998). *Etika Jabatan*, Aksara Persada Indonesia, Jakarta,
- 3) Putra Arifaid.(2017). *Tanggung Jawab Hukum Notaris Terhadap Akta In Originali*.
- 4) Raden Soegondo Notodisoerjo, (1993), *Hukum Notariat Di Indonesia Suatu Penjelasan*, PT.Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- 5) R. Supomo. (1982).*Hukum Acara Perdata Pengadilan Negeri*. (Jakarta: Pradnya Paramita).
- 6) Salim, HS. (2017). *Hukum Jual Beli Tanah*. Jakarta: Sinar Grafika
- 7) *Undang-undang Advokat 2003 dan Kenotarisan*. sinar Grafika. Jakarta.
- 8) Subekti. (2002). *Hukum Perjanjian*. Jakarta. Intermasa.
- 9) Urip Santoso. (2010). *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group.
- 10) Urip Santoso. (2016). *Pejabat Pembuat Akta Tanah: Perspektif Regulasi, Wewenang, dan Sifat Akta*. Predana Media.
- 11) *Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik Jo Undang-Undang Nomor 19 tahun 2016 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik*.
- 12) *Undang Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris*.
- 13) *Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah*.
- 14) *Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT*.

- 15) Amelia Aryanti Putri. Et al.(2023). “Tinjauan Yuridis Penetapan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) Sebagai Dasar Pengenaan Pajak Properti di Kota Pangkalpinang. 2(2).hlm,733.
- 16) Harnita, H., Muazzin, M., & Idami, Z. (2019). Tanggung Jawab PPAT Dalam Penetapan Nilai Transaksi Jual Beli Tanah Dan Bangunan Di Kota Banda Aceh. *Jurnal Magister Hukum Udayana (Udayana Master Law Journal)*
- 17) I Made Sudira. (2022). Penerapan Nilai Objek Pajak (Njop) Terhadap Pembayaran Pajak Penghasilan (Pph) Dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (Pbhtb) Dalam Transaksi Jualbeli Tanah Di Kabupaten Badung.2(1).hlm,62.
- 18) Jimly Asshiddiqie. (2003). Independensi Dan Akuntabilitas Pejabat Pembuat Akta Tanah. *Majalah Renvoi Edisi 3 Juni*. Hlm. 31.
- 19) Karen Hana ,Benny Djaja.(2024). Kajian Yuridis Peralihan Kewajiban Kepada Konsumen Setelah Penandatanganan Akta Jual Beli.6(4).hlm.1093.
- 20) Kurniawan, B. (2018). *Kepatuhan PPAT terhadap Peraturan Perpajakan dalam Transaksi Tanah*. *Jurnal Hukum dan Administrasi Negara*
- 21) Nurhaliza, F. (2022). Kajian Yuridis terhadap Manipulasi Harga dalam Akta Jual Beli oleh PPAT. *Jurnal Ilmu Hukum Lex Renaissance*
- 22) R. Soegondo Notodisoerjo. (2003). *Hukum Notariat Di Indonesia Suatu Penjelasan*. PT Raja Grafindo Persada. Jakarta. Hlm. 13.
- 23) Rendi Dwi Febriansya, Abraham Ferry Rosando. (2021). Analisis Yuridis Penggunaan NJOP Dalam Penentuan Ganti Rugi PadaProsesPengambilalihan Hak Atas Tanah (Putusan Nomor 499/Pdt.G/2023/PNTng). 3(3). Hlm. 733.
- 24) Rindah Febriana Suryawati. Et Al. (2010). Analisa Penetapan NJOP (Nilai Jual Objek Pajak) Pajak Bumi terhadap Nilai Pasar dengan Menggunakan Metode Assessment Sales Ratio. *Pamator* 3(1). Hlm. 92.
- 25) Rizki Inmas Pradinisiwi. (2021). Tanggung Jawab Notaris Dalam Pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Yang Tidak Sesuai Dengan Harga Sebenarnya. (1)1. Hlm. 128-129.
- 26) Saul Ambarita, Et al. (2016). Analisis Perubahan Zona Nilai Tanah Berdasarkan Harga Pasar Untuk Menentukan Nilai Jual Objek Pajak (Njop) Dan Peningkatan Pendapatan Asli Daerah (Pad) (Studi Kasus : Kec. Semarang Timur, Kota Semarang). *Jurnal Geodesi Undip*. Hlm 161.
- 27) Suryati, I. (2019). Tanggung Jawab PPAT dalam Penetapan Harga Transaksi yang Tidak Sesuai NJOP. *Jurnal Hukum dan Kenotariatan*
- 28) Entitas Hukum Indonesia. Gara-gara membuat akta jual beli (AJB) di bawah NJOP. *Blog Entitas Hukum Indonesia*. Diakses pada 7 Juli 2025.
- 29) <https://bapenda.makassarkota.go.id/category/bea-perolehan-hak-atas-tanah-dan-bangunan/> Diakses Pada 6 Juli 2025.
- 30) Ilham Hadi, *Hukum Online.com*, Akta PPAT dan Bukti Kepemilikan Tanah, <https://www.hukumonline.com/klinik/a/akta-ppat-dan-bukti-kepemilikan-tanah-lt501e404f15f5b/>. Diakses Pada 7 Juli 2025.

- 31) Newstime.id, Datangi Kejati dan Balai Kota Makassar terkait dugaan Manipulasi Pajak BPHTB oleh Kadispenda Makassar. <https://newstime.id/permahii-datangi-kejati-dan-balaikota-makassar-terkait-dugaan-manipulasi-pajak-bphtb-oleh-kadispenda-makassar/> Diakses Pada 5 Juli 2025..
- 32) Mutiah. Notaris .Wawancara Pada 6 Maret 2025.
- 33) Mustofa Pembeli (Masyarakat Makassar) Wawancara Pada 10 Maret 2025.