



SKRIPSI

Judul:

PERLINDUNGAN HUKUM PEJABAT PEMBUAT AKTA
TANAH TERHADAP NILAI PEROLEHAN DALAM AKTA
JUAL BELI YANG DIBUATNYA

Disusun oleh:

STANLEY KURNIAWAN NIM.
205200035

PROGRAM STUDI HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS TARUMANAGARA
2024

**PERLINDUNGAN HUKUM PEJABAT PEMBUAT AKTA
TANAH TERHADAP NILAI PEROLEHAN DALAM AKTA
JUAL BELI YANG DIBUATNYA**

SKRIPSI

Diajukan untuk Memenuhi Salah Satu Syarat Guna Memperoleh Gelar Sarjana
Hukum di Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara

Disusun Oleh:

Nama : Stanley Kurniawan

NIM : 205200035

Peminatan : Notaris/PPAT

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS TARUMANAGARA
JAKARTA**

2024

Pengesahan

Nama : STANLEY KURNIAWAN
NIM : 205200035
Program Studi : HUKUM
Judul Skripsi : PERLINDUNGAN HUKUM PEJABAT PEMBUAT AKTA
TANAH TERHADAP NILAI PEROLEHAN DALAM AKTA
JUAL BELI YANG DIBUATNYA
Title : LEGAL PROTECTION OF LAND DEED MAKER
OFFICIALS AGAINST THE ACQUISITION VALUE IN THE
DEED OF SALE AND PURCHASE DEED THAT HE MADE

Skripsi ini telah dipertahankan di hadapan Dewan Penguji Program Studi HUKUM
Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara pada tanggal 19-Januari-2024.

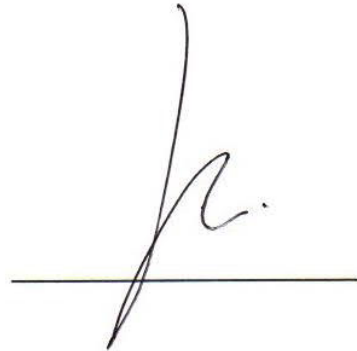
Tim Penguji:

1. ARIAWAN GUNADI, S.H., M.H., Dr. Prof.
2. BENNY DJAJA, Dr., S.H., S.E., M.M., Sp.N., M.R.E., M.Hum., MKn.
3. IMELDA MARTINELLI, S.H., M.Hum.

Yang bersangkutan dinyatakan: **LULUS.**

Pembimbing:

BENNY DJAJA, Dr., S.H., S.E., M.M.,
Sp.N., M.R.E., M.Hum., MKn.
NIK/NIP: 10215007



Jakarta, 19-Januari-2024

Ketua Program Studi



RUGUN ROMAIDA HUTABARAT, S.H., M.H.

Persetujuan

Nama : STANLEY KURNIAWAN
NIM : 205200035
Program Studi : HUKUM
Judul : PERLINDUNGAN HUKUM PEJABAT PEMBUAT AKTA
TANAH TERHADAP NILAI PEROLEHAN DALAM AKTA
JUAL
BELI YANG DIBUATNYA

Skripsi ini disetujui untuk diuji

Jakarta, 11-Desember-2023

Pembimbing:
Dr. BENNY DJAJA, S.H., S.E., M.M.,
Sp.N., M.R.E., M.Hum., MKn.
NIK/NIP: 10215007



ABSTRAK

Dalam hal ini perlindungan hukum terhadap PPAT sangat diperlukan dalam melindungi dirinya dan produk-produk yang dibuatnya. PPAT dalam mengupayakan perlidungannya ialah dengan mempersiapkan beberapa dokumen dan prosedur yang dilakukan, agar terhindar dari adanya permasalahan yang terjadi di kemudian hari, PPAT dalam menjalankan tugas dan tanggung jawabnya dalam membuat Akta Jual Beli (AJB) yang didasarkan dari Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2021 tentang Perubahan Ketiga 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. PPAT dalam hal ini membuat surat pernyataan transaksi untuk megupayakan perlindungan hukum bagi dirinya. Jenis penelitian pada penulisan ini penelitian yuridis-normatif. Penulisan yang penulis lakukan bersifat deskriptif analitis, pendekatan dalam penelitian ini adalah pendekatan konseptual (*conceptual approach*) dan pendekatan perundang-undangan (*statute approach*). Bagaimanakah perlindungan hukum PPAT, terhadap AJB yang dibuatnya khususnya dalam nilai harga transaksi di AJB berbeda dengan harga sebenarnya dan apa akibat hukum dari AJB yang tidak mencantumkan nilai perolehan yang sebenarnya.

Kata Kunci : Perlindungan Hukum PPAT, Akta Jual Beli, Nilai Perolehan Transaksi.

ABSTRACT

In this case, legal protection of PPAT is very necessary in protecting itself and the products it makes. PPAT in seeking protection is by preparing several documents and procedures carried out, in order to avoid problems that occur in the future, PPAT in carrying out its duties and responsibilities in making a Sale and Purchase Deed (AJB) based on the Regulation of the Minister of Agrarian and Spatial Planning / Head of the National Land Agency of the Republic of Indonesia Number 16 of 2021 concerning the Third Amendment to the Regulation of the Minister of Agrarian Affairs / Head of the National Land Agency Number 3 of 1997 concerning Provisions for the Implementation of Government Regulation Number 24 of 1997 concerning Land Registration. PPAT in this case makes a transaction statement letter to seek legal protection for himself. The type of research in this writing is juridical-normative research. The writing that the author does is descriptive analytical, the approach in this research is a conceptual approach and a statutory approach. How is the legal protection of PPAT, against AJB made, especially in the value of the transaction price in AJB is different from the actual price and what are the legal consequences of AJB that does not include the actual acquisition value.

Keywords : PPAT Legal Protection, Sale and Purchase Deed, Transaction Acquisition Value.

KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa, Sang Pencipta yang Maha kuasa telah memberikan Hikmat dan Karunia, sehingga penulis dimudahkan dan dilancarkan dalam penulisan skripsi ini yang berjudul “Perlindungan Hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah Terhadap Nilai Perolehan Dalam Akta Jual Beli Yang Dibuatnya.”

Penulisan skripsi ini ditulis dan disusun sebagai salah satu syarat untuk menyelesaikan Program Studi Strata-1 Ilmu Hukum guna memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara. Terlepas dari kesadaran akan keterbatasan pengetahuan, kemampuan serta pengalaman saya, diharapkan penulisan skripsi ini dapat bermanfaat bagi kemajuan ilmu pengetahuan, khususnya dibidang pertanahan.

Dalam penulisan skripsi ini, saya menyadari bahwa tanpa bantuan dan bimbingan materiil maupun imateriil dari berbagai pihak, maka akan sangat sulit bagi saya untuk menyelesaikan skripsi ini sendiri. Maka dari itu saya mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Prof. Dr. Amad Sudiro S.H., M.H., M.M., M.Kn selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara.
2. Rugun Romaida Hutabarat, S.H., M.H., selaku Ketua Program Studi Strata-1 Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara.
3. Christine S.T Kansil., S.H., M.Hum., selaku Kepala Laboratorium Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara.
4. Dr. Benny Djaja, S.H., S.E., M.M., Sp.N., M.R.E., M.Hum., M.Kn., selaku dosen pembimbing saya yang selalu meluangkan waktu, serta pemikirannya dengan penuh kasih dan sabar dalam mengayomi penulis pada saat proses bimbingan skripsi berlangsung.
5. Seluruh Dosen Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara yang tidak bisa penulis

sebutkan namanya satu per satu, terimakasih atas motivasi, dedikasi, serta ilmu pengetahuan dan nasihat yang diberikan kepada penulis selama menjalankan pendidikan di Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara.

6. Seluruh *staff* perpustakaan, kebersihan dan keamanan serta seluruh *staff* pegawai dari Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara.
7. Seluruh anggota keluarga yang penuh kasih dan sayang yaitu Orang Tua penulis yang bernama Bapak Hendro Priyono dan Ibu Yulia Nata, mereka selalu memberi semangat, kasih sayang, memberi bantuan secara moral dan finansial, hingga doa yang tiada hentinya kepada penulis, terima kasih karena dukungan penuh dari keluarga penulis, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini.
8. Untuk teman dari penulis yang terkasih dan tercinta yang bernama Christine Ananda, terimakasih sudah memberi doa, dukungan, motivasi, semangat dan menemani penulis dalam mengerjakan skripsi ini.
9. Kepada sahabat-sahabat tercinta penulis yang bernama Adityo Saputra, Bryant Montana, Bintang Theo Sanjaya, Fionna Khantidevi Lukmadi, Frando Pranata Sihombing, Leona Citra Maranatha, William Sudassi Akanittha Pranoto. Terimakasih sudah menemani masa-masa pendidikan di Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara, terimakasih telah berbagi canda tawa, dukungan, pengalaman, suka, maupun duka yang dilalui selama masa pendidikan, penulis sangat berterimakasih dan penulis beruntung mengenal kalian.
10. Semua pihak lain yang saya tidak bisa sebutkan satu per satu atas dukungan dan penyemangat agar saya dapat menyelesaikan skripsi ini dengan baik.

Akhir dari penulisan kata pengantar ini, penulis sadari bahwa masih terdapat kekurangan dalam penyusunan baik dalam sistematika penulisan atau tata kata dalam skripsi ini. Diharapkan dengan adanya penulisan ini, penulis sangat berharap adanya kritik dan saran yang membangun agar penulisan skripsi ini semakin baik, serta dengan adanya penulisan skripsi ini, penulis berharap agar dapat bermanfaat dalam mengembangkan ilmu hukum, bagi Pemerintah, dan juga masyarakat maupun pembaca

yang membutuhkan sebagai bahan literatur.

Jakarta, 08 Desember 2023

Stanley Kurniawan

Pernyataan

Nama : STANLEY KURNIAWAN
NIM : 205200035
Program Studi : HUKUM
Judul : PERLINDUNGAN HUKUM PEJABAT PEMBUAT AKTA
TANAH TERHADAP NILAI PEROLEHAN DALAM AKTA
JUAL
BELI YANG DIBUATNYA

Dengan ini menyatakan bahwa skripsi ini merupakan hasil kerja saya sendiri di bawah bimbingan Tim Pembimbing dan bukan hasil plagiasi dan/atau kegiatan curang lainnya.

Jika saya melanggar pernyataan ini, maka saya bersedia dikenakan sanksi sesuai aturan yang berlaku di Universitas Tarumanagara.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya, untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

Jakarta, 11-Desember-2023
Yang menyatakan



STANLEY KURNIAWAN
NIM. 205200035

DAFTAR ISI

SAMPUL LUAR	i
SAMPUL DALAM	ii
PENGESAHAN	iii
PERSETUJUAN	iv
ABSTRAK	v
KATA PENGANTAR	vii
PERNYATAAN	x
DAFTAR ISI	xi
DAFTAR SINGKATAN	xiii
DAFTAR LAMPIRAN	xiv
BAB I PENDAHULUAN	1
A. LATAR BELAKANG	1
B. PERMASALAHAN	11
C. TUJUAN DAN KEGUNAAN PENELITIAN	12
1. Tujuan Penelitian	12
2. Kegunaan Penelitian	12
D. KERANGKA KONSEPTUAL DAN KERANGKA TEORETIS	13
1. Kerangka Konseptual	13
E. METODE PENELITIAN	18
1. Jenis Penelitian.....	18
2. Sifat Penelitian	18
3. Jenis dan Teknik Pengumpulan Data	19
4. Pendekatan Penelitian	21

5. Teknik Analisis Data	21
F. SISTEMATIKA PENULISAN	22
BAB I : PENDAHULUAN	22
BAB II : TINJAUAN PUSTAKA	22
BAB III: DATA HASIL PENELITIAN	22
BAB IV: ANALISIS PERMASALAHAN	22
BAB V: PENUTUP	22
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	24
A. TEORI AKTA	24
B. TEORI PAJAK	27
C. TEORI PERLINDUNGAN HUKUM	41
D. TEORI KEPASTIAN HUKUM	46
BAB III DATA HASIL PENELITIAN	51
A. CONTOH KASUS	51
B. WAWANCARA DENGAN NARASUMBER	59
BAB IV ANALISIS PERMASALAHAN	74
A. PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT), APABILA TERDAPAT PERMASALAHAN HUKUM TERKAIT AKTA JUAL BELI (AJB) YANG DIBUATNYA, KHUSUSNYA DALAM NILAI HARGA TRANSAKSI DI AKTA JUAL BELI (AJB) BERBEDA DENGAN HARGA SEBENARNYA	74
B. AKIBAT HUKUM DARI AKTA JUAL BELI (AJB) YANG TIDAK MENCANTUMKAN NILAI PEROLEHAN YANG SEBENARNYA (Berdasarkan AJB Nomor 48 Tanggal 25 Juli 2023 yang Dibuat oleh Nyonya X selaku PPAT Kota Tangerang)	90
BAB V PENUTUP	103
A. KESIMPULAN	103
B. SARAN	104
DAFTAR PUSTAKA	
DAFTAR LAMPIRAN	

DAFTAR SINGKATAN

AJB	adalah Akta Jual Beli
APHB	adalah Akta Pembagian Harta Bersama
APHT	adalah Akta Pemberian Hak Tanggungan
ATR	adalah Agraria dan Tata Ruang
Bapenda	adalah Badan Pendapatan Daerah
BPHTB	adalah Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan
BPN	adalah Badan Pertanahan Nasional
BUMN	adalah Badan Usaha Milik Negara
Dirjen Pajak	adalah Direktorat Jenderal Pajak
HGB	adalah Hak Guna Bangunan
HGU	adalah Hak Guna Usaha
HPL	adalah Hak Pengelolaan
KPP	adalah Kantor Pajak Pratama
KUHPer	adalah Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
NJOP	adalah Nilai Jual Objek Pajak
NJOPTKP	adalah Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak
NPOPKP	adalah Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak
NPOPTKP	adalah Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak
PAD	adalah Pendapatan Asli Daerah
Perka BPN	adalah Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional
PBB	adalah Pajak Bumi dan Bangunan
PDRD	adalah Pajak Daerah dan Retribusi Daerah
NPOP	adalah Nilai Perolehan Objek Pajak
Perda	adalah Peraturan Daerah
Permen	adalah Peraturan Menteri
Perwal	adalah Peraturan Walikota
PMK RI	adalah Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia
PNBP	adalah Penerimaan Negara Bukan Pajak
PP	adalah Peraturan Pemerintah
PPAT	adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah
PPh	adalah Pajak Penghasilan
SKPT	adalah Surat Keterangan Pendaftaran Tanah
SSPD-BPHTB	adalah Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan
UU Ciptaker	adalah Undang-Undang Cipta Kerja
UU	adalah Undang-Undang
UUD	adalah Undang-Undang Dasar
UUPA	adalah Undang-Undang Pokok Agraria
WP	adalah Wajib Pajak
ZNE	adalah Zona Nilai Ekonomi
ZNT	adalah Zona Nilai Tanah

DAFTAR LAMPIRAN

- Lampiran I : Daftar Riwayat Hidup
- Lampiran II : Surat Tugas Penunjukkan Dosen Pembimbing
- Lampiran III : Rekap Bimbingan Skripsi
- Lampiran IV : File Akta Jual Beli Nomor 48 tanggal 25 Juli 2023
- Lampiran V : Kwitansi Di Bawah Tangan
- Lampiran VI : Surat Keterangan Wawancara dengan Pihak Terkait
- Lampiran VII : Surat Keterangan Turnitin dan Hasilnya
- Lampiran VIII : *Letter of Acceptance* Jurnal