

## Analisis Terhadap Penggunaan Harga Transaksi Dibawah Nilai Jual Objek Pajak Dalam Akta Jual Beli

I Gd Arya Marendra Putra Sunarbawa<sup>1</sup>, Anak Agung Ayu Intan Puspadewi<sup>2</sup>, Ketut Elly Sutrisni<sup>3</sup>, Dewa Krisna Prasada<sup>4</sup>

Program Studi Hukum, Universitas Pendidikan Nasional, Denpasar, Indonesia<sup>1-4</sup>

Email Korespondensi: [Aryamarendra24@gmail.com](mailto:Aryamarendra24@gmail.com), [Intanpuspadewi@undiknas.ac.id](mailto:Intanpuspadewi@undiknas.ac.id),

[Ellysutrisni@undiknas.ac.id](mailto:Ellysutrisni@undiknas.ac.id) [Krisnaprasada@undiknas.ac.id](mailto:Krisnaprasada@undiknas.ac.id)

Article received: 15 September 2025, Review process: 25 September 2025

Article Accepted: 10 Oktober 2025, Article published: 19 November 2025

### ABSTRACT

*Land, as a vital economic asset and transferable property, often becomes the object of sale and purchase transactions that in practice may occur below the NJOP value, prompting legal and tax implications that require deeper scrutiny. This study aims to analyze comprehensively the legal validity and taxation consequences of land sale transactions conducted below NJOP as well as to assess the role of PPAT in ensuring legal certainty within such practices. Using a normative legal research method through literature analysis of statutory regulations, jurisprudence, and recent academic sources from 2020 onwards, this study identifies that transactions below NJOP remain legally valid as long as they meet consensual requirements and are recorded in an authentic deed by PPAT, although they carry risks of tax disputes and inconsistencies in fiscal obligations. The findings imply the need for stricter verification mechanisms, strengthened regulatory alignment, and enhanced PPAT responsibility in providing preventive legal guidance to maintain fiscal justice and avoid future conflicts.*

**Keywords:** Land, Tax, NJOP.

### ABSTRAK

*Tanah sebagai aset ekonomi dan objek hak milik yang dapat dialihkan melalui transaksi jual beli sering diperdagangkan dengan nilai di bawah NJOP, sehingga menimbulkan implikasi hukum dan perpajakan yang perlu dikaji secara mendalam. Penelitian ini bertujuan menganalisis secara komprehensif legalitas transaksi jual beli tanah di bawah NJOP serta konsekuensi perpajakannya, sekaligus menguraikan peran PPAT dalam menjamin kepastian hukum. Penelitian menggunakan metode hukum normatif melalui analisis literatur terhadap peraturan perundang-undangan, yurisprudensi, dan referensi akademik terkini minimal terbitan tahun 2020. Hasil kajian menunjukkan bahwa transaksi di bawah NJOP tetap sah secara hukum selama memenuhi asas konsensualisme dan dituangkan dalam akta otentik oleh PPAT, namun berpotensi menimbulkan sengketa pajak dan ketidakseimbangan beban fiskal. Implikasinya, diperlukan penguatan regulasi, verifikasi nilai transaksi yang lebih ketat, serta peningkatan tanggung jawab PPAT dalam memberikan edukasi hukum kepada para pihak guna menjaga keadilan fiskal dan mencegah sengketa ke depan.*

**Kata Kunci:** Tanah, Pajak, NJOP.

## PENDAHULUAN

Tanah selalu bertautan terhadap eksistensi manusia, realitas eksistensi manusia dan seluruh aktivitas kesehariannya pada dasarnya bertumpu pada unsur tanah sebagai fondasi utama. Tanah bukan hanya sekadar tempat berpijak, tetapi merupakan ruang hidup yang menopang segala bentuk kegiatan manusia, mulai dari permukiman hingga berbagai bentuk interaksi sosial dan ekonomi. Tanah menempati posisi sebagai sumber daya agraria yang memiliki nilai strategis dan ekonomi yang sangat signifikan. Esensi nilainya bersumber dari perannya yang fundamental sebagai faktor produksi primer dalam berbagai sektor kehidupan, sehingga menciptakan ketergantungan multidimensional dan melahirkan beragam kepentingan yang saling bersinggungan dari berbagai pihak yang memerlukan akses dan pemanfaatannya. (Puspadewi, 2022).

Tanah merupakan objek hukum yang dapat dimiliki seseorang yang disebut hak milik. Hak Milik secara eksplisit termaktub melalui Pasal 20 ayat (1) UUPA yakni sifat turun-temurun yang melekat pada individu yang memungkinkan peralihan hak melalui pewarisan, sementara sifat terkuat menjamin perlindungan hukum maksimal, dan sifat terpenuh memberikan kewenangan paling komprehensif kepada pemiliknya dalam hal penguasaan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah. (Kayame & Lobubun, 2017). Hak kepemilikan atas tanah tersebut dapat dipindahkan ke orang lain dengan melakukan transaksi jual beli. Jual beli tanah dilakukan agar hak kepemilikan atas tanah secara sah teralihkan dari penjual ke pembeli, sehingga pembeli merupakan individu pemilik baru atas tanah tersebut yang diakui sah secara hukum dengan ketentuan sesuai UUPA. Dalam jual beli tanah, transaksi terjadi karena adanya kesepakatan oleh pihak penjual dan pembeli. Untuk menjamin pelaksanaan perjanjian jual beli tersebut, dibutuhkan keterlibatan Notaris dalam fungsinya sebagai PPAT (Tatulus, 2018).

PPAT ialah pejabat yang berwenang membuat akta otentik terhadap transaksi jual beli tanah, yaitu akta jual beli (AJB). Akta tersebut nantinya akan dijadikan bukti transaksi yang akan diserahkan ke BPN. Jikalau pelaksanaan transaksi tanah tersebut tidak berlangsung di PPAT, pembeli tanah dilarang melegitimasi hak atas tanahnya ke BPN tanpa akta jual beli yang diterbitkan oleh PPAT (Arum Damayanti et al., 2020). Pendaftaran tanah memiliki fungsi penting untuk menjamin kepastian hukum kepemilikan tanah. Pasal 19 ayat (1) UUPA menegaskan bahwa tujuan utama pendaftaran tanah adalah untuk menjamin kepastian hukum kepemilikan tanah tersebut. Setelah itu maka kepemilikan tanah akan sah menjadi milik pembeli.

Transaksi jual beli tanah tentunya akan dikenakan pajak dikarenakan tanah merupakan objek pajak. Wajib pajak harus membayar pajak sebagai kewajiban hukum terhadap tanah miliknya tiap tahunnya. Pajak tersebut ialah pajak bumi dan bangunan khususnya di perkotaan dan pedesaan. Pajak bumi dan bangunan merupakan salah satu jenis pajak dimana diberlakukan kepada kepemilikan atau pendayagunaan tanah dan bangunan di Indonesia (Yunanda et al., 2024). Sebelumnya dalam proses transaksi jual beli tanah juga dikenakan PPH serta BPHTB. Tanah sebagai objek pajak memiliki nilai jual yang ditentukan oleh pemerintah daerah sebagai nilai minimum atau nilai wajar terhadap suatu tanah.

Nilai jual tersebut merupakan NJOP. Sebagai nilai minimum yang ditetapkan oleh pemerintah, maka transaksi tentunya wajib setara maupun diatas nilai tersebut, karena NJOP dijadikan sebagai dasar pengenaan pajak.

Jika menjual tanah di bawah harga jual objek pajak maka tetap menggunakan PPH serta BPHTB dimana berpedoman kepada NJOP bukan bersumber nilai jual belinya (Limy, 2020). Hal tersebut berarti pajak akan tetap dihitung sesuai NJOP sebagaimana diamanatkan oleh pasal 6 ayat (1) UU PBB. Tinggi rendahnya NJOP dipengaruhi domisili tanah, sebagai contoh pada Kawasan elit dan pusat kota maka NJOP akan semakin tinggi. Penjualan tanah dibawah NJOP biasanya terjadi karena penjual menginginkan penjualan yang cepat ataupun memerlukan uang cepat. Di Bali khususnya Kota Denpasar, pengaturan NJOP dan perpajakannya (PBB-P2) diatur dalam Perwali Denpasar No. 1/2024 menyebutkan bahwa pajak daerah. Dalam peraturan tersebut, dijelaskan "Pajak Daerah yang selanjutnya disebut Pajak adalah kontribusi wajib kepada Daerah yang terutang oleh orang pribadi atau badan yang bersifat memaksa berdasarkan Undang-Undang, dengan tidak mendapatkan imbalan secara langsung dan digunakan untuk keperluan Daerah bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat".

Pada Perwali tersebut, dalam Pasal 2 Ayat (1) menegaskan NJOP sebagai pengenaan PBB-P2. Dalam peraturan tersebut dan peraturan yang mengatur tentang NJOP hanya mengatur NJOP sebagai pengenaan pajak, tidak ada mengatur larangan penjualan tanah dibawah NJOP. Dalam penjualan tanah dibawah NJOP berpotensi memunculkan sengketa pajak. Konflik perpajakan kerap muncul sebagai konsekuensi dari adanya disparitas dalam perhitungan besaran kewajiban fiskal antara wajib pajak selaku subjek hukum dan pemerintah selaku pemegang otoritas fiskal. Ketidaksepakatan dalam memaknai ketentuan dan menerapkan dasar pengenaan pajak inilah yang kemudian memicu lahirnya sengketa di antara kedua belah pihak. (Ardellia & Yunanto, 2022). Akibat dari penggunaan harga di bawah NJOP dapat menimbulkan ketidakpastian hukum dan ketidakadilan terkait penggunaan harga sebenarnya dan dasar pengenaan pajak. Tap MPR No. IX/MPR/2001 Tahun 2001 menegaskan pengelolaan sumber daya agraria/sumber daya alam yang adil. Jika dibandingkan dengan *fair housing act* 1968 Amerika Serikat yang menerapkan keadilan sosial non-diskriminasi dalam pertanahan dan properti, sedangkan di Indonesia menerapkan keadilan fisikal yang mencerminkan nilai ekonomi sebenarnya agar pajak dikenakan secara proporsional. Indonesia menekankan kejujuran ekonomi dan kepastian hukum, sedangkan Amerika Serikat menegakkan prinsip non-diskriminasi dan perlindungan hak asasi manusia. Kedua peraturan tersebut menjamin keadilan dalam hal pertanahan dan properti.

Transaksi dibawah NJOP akan menimbulkan indikasi penghindaran pajak dan ketidakadilan dalam beban pajak dikarenakan jika penjualan dibawah NJOP pajak akan dikenakan sesuai NJOP tersebut, namun jika transaksi diatas NJOP, pajak dikenakan sesuai harga transaksi rill yang terjadi. Pelaksanaan perjanjian jual beli tentunya harus memnuhi unsur kesetaraan dan keadilan jika ingin mewujudkan kepastian hukum dalam konteks *pacta sunservanda* dalam Pasal 1320 KUHPPerdata (Krisna Prasada, 2025). Asas konsensualisme dalam jual beli, menyatakan bahwa jual beli tanah dengan harga di bawah NJOP tetap sah

sepanjang ada kesepakatan antara penjual dan pembeli. Kurang lengkapnya aturan mengenai transaksi tanah dibawah NJOP menyebabkan beberapa isu hukum yang dapat merugikan pihak yang terkait mulai dari indikasi penghindaran pajak, ketidakadilan beban pajak hingga merusak transparansi nilai pasar properti disekitarnya.

Peran PPAT sangat diperlukan dalam transaksi dibawah NJOP. Sebagai bagian dari tugas profesionalnya, PPAT diwajibkan melakukan verifikasi terhadap kesahihan sertifikat tanah dan dokumen-dokumen pendukung lainnya dengan melakukan konfirmasi langsung ke kantor pertanahan setempat. Dalam melaksanakan pemeriksaan ini, PPAT harus menyampaikan secara jelas maksud dan tujuan permohonan verifikasi tersebut sebagai bentuk transparansi dan kepatuhan terhadap prosedur administrasi pertanahan yang berlaku. (Pugung, 2021). Dalam hal transaksi tanah dengan menggunakan harga dibawah NJOP, PPAT memberikan ketentuan terkait perpajakan, karena BPHTB dan PBB-P2 yang akan dibayarkan oleh pihak pembeli dihitung sesuai dengan NJOP bukan dari harga transaksi tersebut. PPAT bertanggung jawab pada kebenaran dokumen, tetapi demi etika profesi dan kehati-hatian, PPAT dapat menolak atau menunda pengesahan akta jika ada indikasi penyelundupan pajak, pencucian uang, atau potensi sengketa. Dengan demikian, notaris tidak hanya menjalankan fungsi administratif, tetapi juga menjaga kepastian hukum dan integritas profesinya. Penelitian- penelitian sebelumnya berfokus pada perlindungan hukum dalam transaksi dibawah NJOP, maka penelitian ini membahas mengenai akibat hukumnya dan berfokus pada legalitas AJB.

## METODE

Melalui kajian ini, direalisasikannya metode penelitian hukum normatif. Dalam paradigma penelitian hukum, metode normatif atau doktrinal mengandalkan eksplorasi mendalam terhadap bahan-bahan hukum yang terdiri dari tiga pilar utama. Ketiga pilar tersebut adalah legislasi dan regulasi formal, yurisprudensi yang established dari berbagai tingkat peradilan, serta perspektif teoretis yang dikontribusikan oleh para pakar hukum yang diakui kredibilitasnya dalam komunitas akademik. (Rosidi et al., 2024). Pendekatan ini bertumpu pada asas-asas hukum, norma-norma, serta teori-teori hukum yang digunakan untuk mengevaluasi dan menilai validitas suatu peristiwa atau isu hukum. Penulis juga memanifestasikan pendekatan perundang-undangan, pendekatan fakta, serta pendekatan perbandingan dalam kajian yang dihasilkan. Penelitian ini menggunakan studi kepustakaan dimana menggunakan literatur hukum buku dan jurnal. Untuk jurnal digunakan minimal tahun terbit 2020. Untuk memperoleh bahan hukum primer, menganalisis kaidah dan produk hukum positif yang memiliki keterkaitan langsung dengan isu hukum yang dibahas. Selain itu, bahan hukum sekunder diperoleh melalui kajian referensi, bahan bacaan, karya tulis, serta referensi yang lainnya yang beririsan pada kajian yang diangkat.

## HASIL DAN PEMBAHASAN

Hasil pembahasan penelitian menunjukkan bahwa transaksi jual beli tanah yang dilakukan di bawah NJOP tetap memiliki kekuatan hukum yang sah sepanjang didasarkan pada kesepakatan para pihak sesuai asas konsensualisme dan dituangkan dalam AJB dimana penerbitnya merupakan PPAT. Namun, nilai transaksi sebaiknya tidak berada terlalu jauh di bawah NJOP agar tidak menimbulkan akibat hukum, potensi sengketa pajak, indikasi penghindaran pajak, dan ketidaksesuaian beban pajak. Dalam praktiknya, PPAT berperan sentral untuk memastikan keabsahan dokumen, memverifikasi kebenaran data tanah, serta menjelaskan konsekuensi hukum dan kewajiban pajak kepada pihak-pihak terkait. Dengan demikian, PPAT tidak hanya menjalankan fungsi administratif, tetapi juga menjamin kepastian hukum, kejujuran ekonomi, dan integritas dalam pelaksanaan transaksi jual beli tanah, termasuk transaksi yang terlaksana melalui NJOP.

Tanah memiliki kedudukan esensial dalam eksistensi manusia karena dapat ditinggali oleh individu, sarana aktivitas ekonomi, serta sumber produksi (Puspadevi, 2022). Oleh karena itu, pengaturan kepemilikan dan pemindahan hak atas tanah menjadi hal krusial dalam sistem hukum agraria di Indonesia. Berdasarkan Pasal 20 ayat (1) UUPA, "hak milik atas tanah merupakan hak yang turun-temurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat dimiliki oleh seseorang atas sebidang tanah." Dalam praktiknya, peralihan hak milik atas tanah umumnya dilakukan melalui transaksi jual beli dimana terjamin hukumnya jika memenuhi ketentuan yang berlaku. Transaksi jual beli tanah diidentifikasi keabsahannya apabila dilaksanakan dan diterbitkan melalui PPAT dengan dibuatkan AJB sebagai bukti otentik serta termaktub resmi dalam BPN.

Namun, persoalan muncul ketika nilai transaksi dilakukan di bawah NJOP. Praktik ini kerap terjadi karena faktor kebutuhan ekonomi, kondisi pasar, atau keinginan penjual untuk mempercepat penjualan. Di sisi lain, hal ini berpotensi menimbulkan sengketa pajak dan ketidakpastian hukum, terutama dalam hal penentuan dasar pengenaan pajak seperti PPh, BPHTB, dan PBB-P2. Selain itu, penetapan pajak seperti BPHTB dan PBB-P2 sangat bergantung pada nilai transaksi yang dilakukan. Nilai pajak ini, termasuk NJOP, ditentukan berdasarkan kriteria tertentu, dan ketidakcocokan antara nilai pasar dan nilai NJOP sering kali menjadi isu (Pala'biran & Rombebunga, 2019). Ketika pemutakhiran NJOP tidak dilakukan dengan tepat, terdapat risiko signifikan potensi kerugian pajak, yang menunjukkan pentingnya pengaturan yang tepat oleh pemerintah daerah (Markos et al., 2024).

Secara yuridis, tidak ada ketentuan hukum positif di Indonesia yang secara eksplisit melarang jual beli tanah di bawah NJOP. Pengaturan mengenai NJOP khususnya di Kota Denpasar, NJOP hanya berfungsi sebagai pedoman pengenaan pajak selaras dengan Pasal 2 ayat (1) Perwali Denpasar No. 1/2024. Dengan demikian, selama transaksi dilakukan atas dasar kesepakatan antara penjual dan pembeli (asas konsensualisme) sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata, maka transaksi tersebut tetap sah secara hukum. Dalam konteks ini, Pasal 6 ayat (1) UU PBB menegaskan bahwa dasar pengenaan pajak adalah NJOP, yang berarti jika nilai transaksi lebih rendah dari NJOP, pajak tetap akan dikenakan berdasarkan NJOP (Harry Muhamad Fahlevie et al., 2024).

Namun, dari sisi perpajakan, pajak tetap dikenakan berdasarkan NJOP sebagai nilai minimum yang diatur oleh pemerintah daerah. Ketentuan ini sejalan sesuai Pasal 6 ayat (1) UU PBB, yang menegaskan bahwa dasar pengenaan pajak adalah NJOP, bukan nilai transaksi riil apabila nilai transaksi lebih rendah dari NJOP. Dengan kata lain, transaksi jual beli tanah melalui NJOP tetap diakui keabsahannya secara hukum, selama tidak ada indikasi penyelundupan pajak atau manipulasi data transaksi. Maka dari hal tersebut, ditekankan bagi para pihak dalam mengetahui risiko serta implikasi hukum yang mungkin timbul dari praktik jual beli di bawah NJOP, serta untuk menghindari potensi sengketa pajak dan masalah hukum lainnya (Wahid et al., 2020).

Praktik penjualan properti di bawah NJOP di Indonesia berpotensi menyebabkan ketidakadilan dalam beban pajak dan transparansi nilai pasar properti. Dalam konteks ini, NJOP berfungsi sebagai dasar pengenaan pajak yang ditetapkan oleh pemerintah daerah, sehingga meskipun transaksi dilakukan di bawah NJOP, pajak tetap dikenakan berdasarkan nilai NJOP tersebut. Dengan kata lain, transaksi yang lebih rendah dari NJOP dapat dilihat sebagai upaya penghindaran pajak (*tax avoidance*) yang mengarah pada ketidakadilan fiskal (Adhipradana Prabu, 2021). Dalam pandangan keadilan fiskal, prinsip kejujuran ekonomi dan kepastian hukum menjadi sangat penting untuk memastikan sistem perpajakan yang adil. Indonesia menekankan kepatuhan pada asas keadilan ini, dan mebedakannya dengan sistem di negara lain, seperti Amerika Serikat yang lebih fokus pada non-diskriminasi sesuai dengan *Fair Housing Act* yang diperkenalkan pada tahun 1968. Penerapan NJOP sebagai standar nilai minimum untuk transaksi mencerminkan komitmen negara terhadap keadilan pajak dan membantu menjaga integritas sistem pertanahan di Indonesia.

PPAT memiliki peran strategis dalam memastikan keabsahan transaksi jual beli tanah, termasuk transaksi yang dilakukan di bawah NJOP. Sebagai pejabat umum yang diamanatkan oleh peraturan perundang-undangan, tanggung jawab PPAT mencakup beberapa aspek penting untuk menjamin integritas dan kepastian hukum dalam setiap peralihan hak atas tanah. PPAT bertugas untuk memeriksa keabsahan sertifikat tanah dan dokumen pendukung lainnya yang tercatat di kantor pertanahan setempat, untuk memastikan bahwa semua dokumen yang diperlukan memenuhi syarat hukum yang berlaku (Yoseph et al., 2024). Hal ini penting untuk menghindari potensi sengketa hukum di masa depan yang dapat timbul dari transaksi yang tidak sah atau dari dokumen yang dipalsukan.

PPAT juga diharapkan memberikan penjelasan kepada para pihak mengenai akibat hukum dan ketentuan perpajakan yang relevan sebelum penandatanganan AJB. Penjelasan ini mencakup informasi mengenai kewajiban pembayaran pajak yang harus ditanggung oleh pihak-pihak terkait, termasuk BPHTB serta PPh. Hal tersebut mencerminkan komitmen PPAT dalam menjaga transparansi dan kepastian hukum sehingga para pihak dapat mengambil keputusan yang tepat berdasarkan pemahaman yang jelas mengenai dampak transaksi. Dalam menyusun AJB sebagai bukti otentik yang menjadi dasar untuk pendaftaran hak atas tanah di BPN, PPAT berperan memastikan keabsahan akta tersebut. Pentingnya AJB sebagai alat bukti tidak hanya berfungsi untuk mencatat transaksi,

tetapi juga melibatkan jaminan hukum yang lebih kuat bagi para pihak dalam transaksi, terutama dalam konteks sengketa di masa mendatang.

Dalam konteks transaksi yang dilakukan di bawah NJOP, PPAT tetap dapat meratifikasi AJB selama nilai transaksi berada dalam kisaran yang wajar dan tidak terlalu jauh di bawah NJOP, tanpa adanya indikasi pelanggaran pajak atau tindakan kriminal lainnya. PPAT wajib memastikan bahwa pajak yang timbul dari transaksi tersebut dihitung berdasarkan NJOP, yang berfungsi sebagai nilai minimum untuk pengenaan pajak, konsisten dengan ketentuan yang berlaku. PPAT tidak hanya menjalankan fungsi administratif tetapi juga memiliki peran etis untuk mencegah praktik penyelundupan pajak, pencucian uang, dan potensi sengketa hukum. Dengan penegakan standar ini, PPAT menjaga integritas sistem hukum yang menyangkut hak atas tanah serta menciptakan kepercayaan di kalangan masyarakat terhadap praktik jual beli tanah yang lebih transparan dan akuntabel (Amin et al., 2021).

Untuk menjamin kepastian hukum dan legalitas transaksi tanah, perlu peraturan yang lebih tegas mengatur terkait transaksi dibawah NJOP tersebut. Dengan aturan yang tegas maka akan timbul keadilan terutama dalam hal perpajakan. Keadilan tersebut tentunya akan meminimalisir terjadinya sengketa akibat transaksi dibawah NJOP. Aturan yang tegas akan berdampak bagi kemanfaatan masyarakat terutama penjual dan pembeli tanah karena mendapat keuntungan dan keadilan yang sama dan tentunya juga berdampak baik bagi PPAT dalam menjamin kepastian hukum dalam pembuatan AJB.

## SIMPULAN

Transaksi jual beli tanah melalui NJOP tetap bisa dianggap sah secara hukum selama dilakukan berdasarkan kesepakatan kedua belah pihak dan dituangkan dalam akta otentik oleh PPAT. Namun pajak tetap dikenakan berdasarkan NJOP, tanpa memperhatikan nilai transaksi yang lebih rendah dari NJOP tersebut. Hal ini diatur dalam peraturan yang menekankan bahwa NJOP adalah dasar pengenaan pajak untuk BPHTB serta PPh. Transaksi dianjurkan agar para pihak dalam transaksi jual beli tanah berusaha agar nilai transaksi tidak jauh berbeda dari NJOP. Hal ini untuk menghindari potensi sengketa di masa depan serta menjaga keseimbangan keadilan fiskal, di mana nilai pajak mencerminkan nilai pasar yang sebenarnya.

PPAT memiliki peran penting dalam menjamin keabsahan dokumen dan transaksi serta mencegah terjadinya penyelundupan pajak. Sebelum pembuatan AJB, PPAT harus melakukan verifikasi dan klarifikasi dokumen serta informasi yang relevan. Ini mencakup pemeriksaan atas keabsahan sertifikat tanah dan dokumen lainnya, serta penjelasan mengenai konsekuensi hukum dan perpajakan kepada para pihak, serta penolakan untuk mengesahkan akta jika ada indikasi penyimpangan hukum atau pelanggaran pajak. Peraturan yang tegas mengenai transaksi dibawah NJOP diperlukan untuk menjamin kepastian hukum dan penghindaran sengketa terkait transaksi dibawah NJOP.

## DAFTAR RUJUKAN

- Adhipradana Prabu, S. (2021). Uji Tingkat Kesesuaian Nilai Jual Objek Pajak Dengan Menggunakan Aplikasi Assessment Ratio. *Info Artha*, 5(1), 45–53. <https://doi.org/10.31092/jia.v5i2.1207>
- Amin, M., Herwastoeti, H., & Isrok, M. (2021). Analisis Praktik Jual Beli Tanah di Bawah Tangan yang Dilakukan di Hadapan Kepala Desa. *Indonesia Law Reform Journal*, 1(2), 273–287. <https://doi.org/10.22219/ilrej.v1i2.17396>
- Ardellia, A. A., & Yunanto, Y. (2022). Penyelesaian Sengketa Transaksi Pajak Jual Beli Tanah dan/atau Bangunan di Kabupaten Kendal. *Notarius*, 15(2), 592–606. <https://doi.org/10.14710/nts.v15i2.41416>
- Arum Damayanti, D. A. A., Emelie Londa, J., & Polontali, A. (2020). PERJANJIAN JUAL BELI TANAH YANG TIDAK DILAKUKAN DI HADAPAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT). *Lex Privatum*, 8(32), 16–24.
- Harry Muhamad Fahlevie, Frency Siska, & Salma Suroyya Yuniyanti. (2024). Penerapan Pajak Bumi dan Bangunan atas Penguasaan Tanah Rempang oleh Masyarakat di atas Hak Pengelolaan Badan Pengusahaan Batam dan Implementasinya di Kecamatan Galang, Kota Batam Dihubungkan dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 dan Undang-Undang Nomor. *Bandung Conference Series: Law Studies*, 4(1), 657–664. <https://doi.org/10.29313/bcsls.v4i1.10570>
- Krisna Prasada, D. (2025). Kesejahteraan Masyarakat melalui Pariwisata di Bali (Analisis Perjanjian Pengelolaan Wisata ntara Pemerintah dengan Masyarakat Adat). *Jurnal Rechtens*, 14(1), 43–70. <https://doi.org/10.56013/rechtens.v14i1.3657>
- Limy, E. (2020). Perlindungan Hukum Terhadap Wajib Pajak Yang Menjual Tanahnya Di Bawah Harga Nilai Jual Objek Pajak. *Perspektif*, 25(3), 168. <https://doi.org/10.30742/perspektif.v25i3.656>
- Markos, F., Halim, A. N., & Sartono, S. (2024). Kepastian Hukum Pelunasan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Sebelum Balik Nama Waris Dikaitkan dengan Penggunaan Nilai Kewajaran Nilai Jual Objek Pajak (NJOP). *Themis : Jurnal Ilmu Hukum*, 2(2), 83–93. <https://doi.org/10.70437/themis.v2i2.889>
- Pala'biran, D., & Rombebunga, M. (2019). Dampak Pengalihan PBB-P2 dan BPHTB Terhadap PDRB dan Belanja Modal. *Perspektif Akuntansi*, 2(1), 39–51. <https://doi.org/10.24246/persi.v2i1.p39-51>
- Pugung, S. (2021). PERIHAL TANAH DAN HUKUM JUAL BELINYA SERTA TANGGUNG JAWAB PPAT. CV BUDI UTAMA.
- Puspadewi, A. A. A. I. (2022). Percepatan Penyelesaian Kasus Pertanahan Sebagai Salah Satu Tujuan Pengelolaan Pertanahan. *Repertorium: Jurnal Ilmiah Hukum Kenotariatan*, 11(1), 60–69. <https://doi.org/10.28946/rpt.v11i1.1723>
- Rosidi, A., Zainuddin, M., & Arifiana, I. (2024). Metode Dalam Penelitian Hukum Normatif Dan Sosiologis (Field Research). *Journal Law and Government*, 2(1), 46. <https://doi.org/10.31764/jlag.v2i1.21606>
- Tatulus, E. B. (2018). Tinjauan Terhadap Tanggung Jawab Para Pihak Dalam Pembatalan Jual Beli Tanah Karena Tidak Terlaksananya Suatu Proses

- Peralihan Hak Atas Tanah. *Lex Privatum*, VI(10), 22–31.
- Wahid, A., Dewi, E. K., Hukum, F., Cirebon, U. M., & Tanah, J. B. (2020). UPAYA HUKUM PENYELESAIAN SENGKETA JUAL BELI TANAH SECARA DI BAWAH TANGAN. *Jurnal Kajian Hukum Islam*, 5(1), 22–35.  
<https://www.syekhnurjati.ac.id/jurnal/index.php/mahkamah/article/view/6005/2967>
- Yoseph, J. P. R., Mustikowati, E., Labatjo, R., Harianto, A., & Marzuki, A. U. (2024). Pembatalan Perjanjian Jual Beli Tanah Akibat Adanya Pemalsuan Data Di Hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah. *Jurnal Yustisiabel*, 8(2), 253–267.  
<https://doi.org/10.32529/yustisiabel.v8i2.3517>
- Yunanda, M., Syahputri, N. A., & Ningtyas, P. A. (2024). Pajak Bumi Dan Bangunan ( Pbb ). *Jurnal IlmuHukum,Sosial,Dan Humaniora*, 2, 314–325.
- Kayame, H., & Lobubun, M. (2017). HUKUM AGRARIA. Inteligensia Media.