

TESIS
KONFLIK ANTARA PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH/NOTARIS DAN
BADAN PENGELOLAAN KEUANGAN PENDAPATAN DAN ASET DAERAH
DALAM PENENTUAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN
BANGUNAN: TANTANGAN DAN SOLUSI PERBEDAAN NILAI TRANSAKSI
DI KABUPATEN BANJAR



Diajukan Oleh:
Erwansyah 2420216310028

KEMENTERIAN PENDIDIKAN TINGGI, SAINS DAN TEKNOLOGI
UNIVERSITAS LAMBUNG MANGKURAT

FAKULTAS HUKUM
PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN
BANJARMASIN

2026

TESIS
KONFLIK ANTARA PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH/NOTARIS DAN
BADAN PENGELOLAAN KEUANGAN PENDAPATAN DAN ASET DAERAH
DALAM PENENTUAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN
BANGUNAN: TANTANGAN DAN SOLUSI PERBEDAAN NILAI TRANSAKSI
DI KABUPATEN BANJAR



Diajukan Oleh:
Erwansyah 2420216310028

KEMENTERIAN PENDIDIKAN TINGGI, SAINS DAN TEKNOLOGI
UNIVERSITAS LAMBUNG MANGKURAT

FAKULTAS HUKUM
PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN
BANJARMASIN

2026

**KONFLIK ANTARA PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH/NOTARIS DAN
BADAN PENGELOLAAN KEUANGAN PENDAPATAN DAN ASET DAERAH
DALAM PENENTUAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN
BANGUNAN: TANTANGAN DAN SOLUSI PERBEDAAN NILAI TRANSAKSI
DI KABUPATEN BANJAR**

TESIS

**Untuk Memperoleh Gelar Magister
Dalam Program Magister Kenotariatan
Pada Program Pascasarjana Universitas Lambung Mangkurat**

**Diajukan Oleh :
ERWANSYAH
NIM. 2420216310028**

**KEMENTERIAN PENDIDIKAN TINGGI, SAINS DAN TEKNOLOGI
UNIVERSITAS LAMBUNG MANGKURAT
FAKULTAS HUKUM
PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN
BANJARMASIN**

2026

**Tesis ini
telah di periksa dan di setujui untuk diuji
dihadapan Sidang Panitia Penguji
pada Tanggal**

PEMBIMBING



Dr. H. Ichsan Anwary, S.H., M.H.

NIP. 19610621 199003 1 001

Diketahui Oleh

Koordinator Program Studi Magister Kenotariatan



Dr. Hj. Rahmida Erliyani, S.H., M.H.

NIP 19730420 200313 2 002

Tesis ini
Telah diperbaiki dan disetujui
pada tanggal 30 Juni 2026

PEMBIMBING



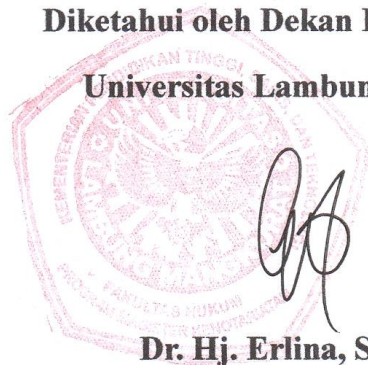
Dr. H. Ichsan Anwary, S.H., M.H.
NIP. 19610621 199003 1 001

Diketahui oleh
Koordinator Program Studi
Magister Kenotariatan



Dr. Hj. Rahmida Erliyani, S.H., M.H.
NIP. 19730420 200312 2 002

Diketahui oleh Dekan Fakultas Hukum
Universitas Lambung Mangkurat



Dr. Hj. Erlina, S.H., M.H.
NIP. 19780502 200112 2 002

Tesis ini telah dipertahankan di depan
Siding Panitia Penguji 30 Juni 2026

Susunan Panitia Penguji Tesis

Ketua : Prof. Mirza Satria Buana, S.H., M.H., P.h.D
Sekretaris : Dr. Muhammad Ananta Firdaus, S.H., M.H
Anggota : Dr. H. Ichsan Anwary, S.H., M.H

PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Erwansyah

NIM : 2420216310028

Program Studi : Magister Kenotarian

Tesis : Konflik Antara Pejabat Pembuat Akta tanah/Notaris Dan Badan
Pengelolaan Keuangan Pendapatan Dan Aset Daerah Dalam Penentuan
Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan: Tantangan Dan Solusi
Perbedaan Nilai Transaksi Di Kabupaten Banjar

Dengan ini menyatakan bahwa :

1. Tesis yang saya buat ini adalah benar-benar karya saya sendiri dan bebas dari unsur plagiatisme
2. Pada penulisan tesis ini tidak terdapat karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar akademik di suatu Perguruan Tinggi dan sepanjang pengetahuan saya juga tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan oleh orang lain, kecuali yang secara tertulis dalam naskah ini dan disebutkan dalam daftar Pustaka

Apabila di kemudian hari diketahui tesis ini terbukti meniru atau menjiplak hasil karya orang lain, maka saya bersedia menerima sanksi sebagai akibat dari perbuatan tersebut

Banjarmasin, 16 Maret 2026

Yang membuat Pernyataan



Erwansyah

NIM. 2420216310028



**KEMENTERIAN PENDIDIKAN TINGGI, SAINS, DAN TEKNOLOGI
UNIVERSITAS LAMBUNG MANGKURAT
FAKULTAS HUKUM**

SERTIFIKAT BEBAS PLAGIASI

diberikan kepada :

**Erwansyah
NIM. 2420216310028**

**MAHASISWA PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS LAMBUNG MANGKURAT**

Judul Tesis :

**KONFLIK ANTARA NOTARIS DAN BADAN PENGELOLAAN KEUANGAN
PENDAPATAN DAN ASET DAERAH DALAM PENENTUAN BEA
PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN: TANTANGAN
DANSOLUSI PERBEDAAN NILAI TRANSAKSI DI KABUPATEN BANJAR**

Telah dideteksi tingkat plagiasinya sebesar : 9%
sesuai dengan kriteria teloransi ≤ 20% dan dinyatakan bebas plagiasi

Banjarmasin, 04 Juni 2026



*Koordinator Jurnal Tugas Akhir Mahasiswa
Fakultas Hukum ULM*

**Dr. Muhammad Ananta Firdaus, S.H., M.H.
NIP. 19830903 200912 1 002**

**Dr. Achmad Faishal, S.H., M.H.
NIP. 19750615 200312 1 001**

RINGKASAN

KONFLIK ANTARA PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH/NOTARIS DAN BADAN PENGELOLAAN KEUANGAN PENDAPATAN DAN ASET DAERAH DALAM PENENTUAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN: TANTANGAN DAN SOLUSI PERBEDAAN NILAI TRANSAKSI DI KABUPATEN BANJAR

Oleh:

Erwansyah¹, Ichsan Anwary²

**Magister Kenotariatan, Universitas Lambung Mangkurat, 101
halaman**

Penelitian ini dilatarbelakangi oleh meningkatnya konflik antara Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)/Notaris dengan Badan Pengelolaan Keuangan Pendapatan dan Aset Daerah (BPKPAD/Bapenda) Kabupaten Banjar dalam proses penentuan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Konflik tersebut terutama muncul akibat adanya perbedaan penilaian terhadap nilai transaksi tanah dan bangunan yang dijadikan dasar pengenaan pajak. Dalam praktiknya, PPAT/Notaris cenderung menggunakan nilai transaksi riil yang disepakati oleh para pihak atau mengacu pada Nilai Jual Objek Pajak (NJOP), sedangkan pihak Bapenda menggunakan pendekatan harga pasar atau Zona Nilai Tanah (ZNT) yang dinilai lebih tinggi. Perbedaan ini kemudian menimbulkan berbagai persoalan hukum, administratif, dan operasional yang berdampak langsung terhadap kepastian hukum dalam transaksi pertanahan.

BPHTB merupakan pajak atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan yang wajib dibayarkan sebelum penandatanganan Akta Jual Beli (AJB). Dalam mekanisme tersebut, PPAT/Notaris memiliki peranan penting karena bertanggung jawab memastikan bahwa BPHTB telah dilunasi dan tervalidasi sebelum proses peralihan hak dilakukan. Tanggung jawab ini menempatkan PPAT/Notaris pada posisi yang rentan terhadap sanksi administratif maupun pidana apabila terjadi kesalahan dalam proses pembayaran dan validasi pajak.

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis faktor-faktor yang menyebabkan perbedaan penentuan nilai transaksi antara PPAT/Notaris dan Dispenda/Bapenda dalam pengenaan BPHTB di Kabupaten Banjar, serta mengkaji implikasi hukum dan kendala operasional yang dihadapi PPAT/Notaris dalam proses validasi BPHTB akibat perbedaan nilai transaksi tersebut.

¹ NIM: 2320216310028

² Pembimbing

Metode penelitian yang digunakan adalah penelitian yuridis empiris dengan pendekatan yuridis normatif dan yuridis sosiologis. Penelitian dilakukan melalui studi lapangan dengan teknik wawancara semi-terstruktur kepada notaris, pegawai pajak daerah, pihak Badan Pertanahan Nasional (BPN), pengembang properti, penjual, pembeli, dan ahli waris. Selain itu, penelitian ini juga menggunakan bahan hukum primer berupa peraturan perundang-undangan terkait BPHTB, serta bahan hukum sekunder berupa buku, jurnal, artikel ilmiah, dan literatur hukum lainnya.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa terdapat beberapa faktor utama yang menyebabkan perbedaan penentuan nilai transaksi BPHTB di Kabupaten Banjar. Faktor pertama adalah adanya praktik *under value*, yaitu pelaporan nilai transaksi yang lebih rendah dari harga pasar sebenarnya oleh wajib pajak dengan tujuan mengurangi beban pajak. Faktor kedua adalah adanya perbedaan dasar pengenaan pajak antara Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP), NJOP, dan nilai pasar yang digunakan oleh tim penilai Bapenda. Faktor ketiga adalah kurangnya pemahaman masyarakat mengenai mekanisme BPHTB serta minimnya transparansi pemerintah daerah terkait penentuan Zona Nilai Tanah (ZNT). Faktor lainnya adalah sistem validasi BPHTB yang dianggap lambat dan birokratis sehingga memperpanjang proses transaksi jual beli tanah dan bangunan.

Penelitian ini juga menemukan bahwa proses validasi BPHTB seringkali mengalami hambatan karena adanya penolakan sistem terhadap nilai transaksi yang dianggap terlalu rendah dibandingkan harga pasar. Akibatnya, wajib pajak diminta melakukan pembayaran tambahan pajak sebelum AJB dapat ditandatangani. Kondisi ini menyebabkan keterlambatan transaksi, meningkatnya biaya yang harus ditanggung masyarakat, serta menimbulkan ketidakpastian hukum bagi para pihak. Dalam praktiknya, PPAT/Notaris sering berada pada posisi dilematis karena harus menyeimbangkan kepentingan klien dengan kewajiban mematuhi ketentuan perpajakan daerah.

Dari sisi hukum, penelitian ini menjelaskan bahwa kewenangan pemerintah daerah dalam menetapkan dasar pengenaan BPHTB memiliki landasan hukum yang kuat berdasarkan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah, Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, serta berbagai peraturan daerah dan peraturan bupati yang berlaku di Kabupaten Banjar. Namun demikian, implementasi regulasi tersebut di lapangan masih menimbulkan disharmonisasi antara kepentingan optimalisasi Pendapatan Asli Daerah (PAD) dengan prinsip kepastian hukum dan keadilan bagi wajib pajak.

Dalam perspektif teori hukum, penelitian ini menggunakan teori keadilan Aristoteles, teori kewenangan, dan teori kepastian hukum Gustav Radbruch sebagai dasar analisis. Teori keadilan digunakan untuk menilai apakah penetapan BPHTB telah memenuhi prinsip proporsionalitas dan keseimbangan antara kepentingan pemerintah daerah dan masyarakat. Teori kewenangan digunakan untuk mengkaji batas kewenangan PPAT/Notaris dan Bapenda dalam proses validasi BPHTB. Sedangkan teori kepastian

hukum digunakan untuk menilai pentingnya regulasi yang jelas, konsisten, dan dapat diprediksi agar tercipta kepastian hukum dalam transaksi pertanahan.

Penelitian ini menyimpulkan bahwa konflik antara PPAT/Notaris dan Bapenda dalam penentuan BPHTB di Kabupaten Banjar disebabkan oleh perbedaan persepsi mengenai nilai transaksi yang wajar, lemahnya sinkronisasi regulasi, kurangnya transparansi penilaian tanah, serta birokrasi validasi yang belum efektif. Konflik tersebut berdampak pada terhambatnya proses peralihan hak atas tanah dan bangunan, meningkatnya risiko hukum bagi PPAT/Notaris, serta munculnya ketidakpastian hukum bagi masyarakat. Oleh karena itu, diperlukan harmonisasi regulasi, penyederhanaan prosedur validasi BPHTB, peningkatan koordinasi antara PPAT, Bapenda, dan BPN, serta transparansi penetapan Zona Nilai Tanah agar tercipta sistem perpajakan daerah yang adil, efektif, dan memberikan kepastian hukum bagi seluruh pihak.

**KONFLIK ANTARA PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH/NOTARIS DAN
BADAN PENGELOLAAN KEUANGAN PENDAPATAN DAN ASET DAERAH
DALAM PENENTUAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN
BANGUNAN: TANTANGAN DAN SOLUSI PERBEDAAN NILAI TRANSAKSI
DI KABUPATEN BANJAR**

Oleh :

Erwansyah¹, Ichsan Anwary²

Magister Kenotariatan, Universitas Lambung Mangkurat

ABSTRAK

Kata Kunci : BPHTB, Kabupaten Banjar, Notaris/PPAT, Dispenda

Tujuan yang ingin dicapai dalam penelitian ini adalah untuk mengetahui konflik antara ppat/notaris dan dispenda dalam penentuan BPHTB: tantangan dan solusi perbedaan nilai transaksi di kabupaten banjar. Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis empiris dengan menggunakan data primer berupa wawancara kepada notaris dan pegawai pajak serta data sekunder yang berasal dari jurnal, buku dan berbagai sumber yang sesuai dengan permasalahan penelitian. Mekanisme analisis data penelitian ini akan menekankan pada metode kualitatif dimana peneliti mendeskripsikan atas berbagai pokok permasalahan yang ada. Oleh karenanya, penelitian ini menekankan pada analisis terkait dengan permasalahan dengan menguraikan gambaran dari data yang diperoleh dan menghubungkan satu sama lain untuk mendapatkan kesimpulan yang tepat. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa Perbedaan penentuan nilai transaksi Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) oleh PPAT/Notaris dan Dinas Pendapatan Daerah (Dispenda)/Badan Pendapatan Daerah (Bapenda) Kabupaten Banjar disebabkan oleh beberapa faktor utama, termasuk upaya wajib pajak mencantumkan nilai transaksi rendah, perbedaan dasar pengenaan pajak (NPOP vs. NJOP), kurangnya pemahaman wajib pajak, dan perbedaan metode penilaian oleh tim penilai Dispenda yang lebih komprehensif. Masalah ini diperparah dengan kendala operasional seperti penolakan validasi oleh sistem Bapenda, ketidaksesuaian data transaksi, serta keharusan PPAT menyeimbangkan nilai riil dengan regulasi pajak, yang pada akhirnya mengakibatkan penundaan proses transaksi properti dan berpotensi sanksi hukum bagi PPAT. Perbedaan penilaian ini menciptakan hambatan birokratis dan risiko hukum bagi PPAT, menjadikan mereka mediator antara wajib pajak dan pemerintah daerah, dengan ancaman sanksi administratif dan finansial jika terjadi kesalahan.

**CONFLICT BETWEEN LAND DEED OFFICIAL/NOTARIES AND THE
REGIONAL REVENUE AND ASSET FINANCIAL MANAGEMENT AGENCY
IN DETERMINING LAND AND BUILDING RIGHTS ACQUISITION DUTY:
CHALLENGES AND SOLUTIONS TO DIFFERENCES IN TRANSACTION
VALUES IN BANJAR REGENCY**

Oleh :

Erwansyah¹, Ichsan Anwary²

Magister Kenotariatan, Universitas Lambung Mangkurat

ABSTRACT

Keyword: Land Ownership and Property Ownership (BPHTB), Banjar Regency, Notary/PPAT, Regional Revenue Agency

The objective of this research is to understand the conflict between PPAT/notary and the Regional Revenue Agency (Dispenda) in determining Land Ownership and Property Ownership and the Regional Revenue Agency (Dispenda) in determining Land Ownership and Property Ownership and the challenges and solutions to differences in transaction values in Banjar Regency. The method used in this research is empirical juridical, utilizing primary data in the form of interviews with notaries and tax officials, as well as secondary data from journals, books, and various sources relevant to the research problem. The data analysis mechanism for this research will emphasize qualitative methods, where the researcher describes various existing issues. Therefore, this research emphasizes analysis related to the problem by outlining the data obtained and connecting them to reach accurate conclusions. The results of this study indicate that the differences in the determination of transaction values for Land and Building Acquisition Tax (BPHTB) by PPAT/Notary and the Regional Revenue Service (Dispenda)/Regional Revenue Agency (Bapenda) of Banjar Regency are caused by several main factors, including taxpayers' efforts to list low transaction values, differences in tax bases (NPOP vs. NJOP), lack of taxpayer understanding, and differences in assessment methods by the more comprehensive Dispenda assessment team. This problem is exacerbated by operational obstacles such as rejection of validation by the Bapenda system, discrepancies in transaction data, and the requirement for PPATs to balance real values with tax regulations, which ultimately result in delays in the property transaction process and potential legal sanctions for PPATs. These differences in assessment create bureaucratic obstacles and legal risks for PPATs, making them mediators between taxpayers and local governments, with the threat of administrative and financial sanctions if errors occur.

MOTTO

Melangkah perlahan jauh lebih berharga daripada mematung dalam keraguan.

PERSEMBAHAN

Alhamdulillah Robbil Alamin, segala puji bagi Allah SWT Tuhan semesta alam yang telah memberikan Rahmat, taufik, dan hidayahNya kepada penulis sehingga dapat menyelesaikan tesis ini, walaupun penulis sadar bahwa dalam tesis ini masih jauh dari kata sempurna, selanjutnya shalawat dan salam kepada Nabi dan Rosul Muhammad SAW sebagai contoh tauladan dalam kehidupan manusia. Karya ilmiah tesis yang sederhana ini telah selesai dan dipersembahkan bagi orang-orang yang saya cintai dan sayangi:

1. Ayahanda dan ibunda, Sebagai tanda bakti, hormat dan sembah sujud Ananda yang tiada terhingga, saya persembahkan kepada ayah dan bunda saya Sanggu dan Jemi'ah, yang telah melahirkan, merawat, menjaga dan mendidik saya sejak bayi hingga dewasa menjadi anak yang salehah dan berguna bagi agama, nusa, dan bangsa, cucuran keringat dan tangismu tidak dapat saya balas, doa serta harapanmu semoga dapat terwujud. Sekiranya karya ini menjadi kebajikan, hendaknya dilimpahkan kepada orantua kami. Setidaknya kelulusan ini menjadi langkah awal bagi Ananda untuk menjadi lebih mandiri. Doa dan ridhomu, amat dinantikan dengan penuh harapan. Semoga Ayahanda dan Ibunda selalu mendapatkan lindunganNya, Dihaturkan sembah sujud untuk Ayah dan Ibu berdua;
2. Kakak-Adik, atas bantuan, dorongan, motivasi dan semangatnya selama ini agar dapat menyelesaikan penulisan tesis ini. Doa kalian sangat dibutuhkan, semoga segala hal baik selalu menyertai;
3. Dosen pembimbing dan Penguji Tesis, Bapak Dr. H. Ichsan Anwary, S.H., M.H., Ibu Dr. Hj. Rahmida Erliyani, S.H., M.H., dan Bapak Dr. Saprudin, S.H. LL.M., atas bimbingan dan nasihatnya selama ini, hingga dapat menyelesaikan tesis ini tepat pada waktunya.

UCAPAN TERIMA KASIH

Puji syukur penulis panjatkan kepada Allah SWT atas kasih, anugerah dan berkat-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan Tesis ini, yang berjudul: **KONFLIK ANTARA PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH/NOTARIS DAN BADAN PENGELOLAAN KEUANGAN PENDAPATAN DAN ASET DAERAH DALAM PENENTUAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN: TANTANGAN DAN SOLUSI PERBEDAAN NILAI TRANSAKSI DI KABUPATEN BANJAR**, sebagai tugas akhir dan merupakan salah satu syarat untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan pada Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat Banjarmasin. Selanjutnya dengan seluruh kerendahan hati terhatur segala penghargaan dan salam terima kasih yang sangat tulus kepada berbagai pihak yang telah memberikan bantuan dan dorongan selama ini:

1. Bapak Dr. Hj. Erlina, S.H., M.H selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat Banjarmasin;
2. Bapak Dr. Saprudin, S.H. LL.M selaku Wakil Dekan Bidang Akademik Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat Banjarmasin dan sebagai sekretaris penguji yang telah memberikan masukan, saran dan koreksi atas penulisan tesis ini;
3. Ibu Dr. Hj. Rahmida Erliyani, S.H., M.H. selaku Ketua Program Studi Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat Banjarmasin dan sebagai ketua penguji yang telah memberikan masukan, saran dan koreksi atas penulisan tesis ini;
4. Bapak Dr. H. Ichsan Anwary, S.H., M.H selaku Dosen Pembimbing yang telah banyak membantu, mengarahkan, membimbing dan memberikan dorongan selama proses penyelesaian tesis ini;
5. Seluruh Dosen Pengasuh mata kuliah Program Studi Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat Banjarmasin;
6. Segenap Staf Akademik, Kemahasiswaan dan Keuangan Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat Banjarmasin;
7. Orang Tua terkasih, segenap keluarga tercinta, rekan-rekan dan para sahabat yang senantiasa memberikan bantuan dan dorongan semangat yang tiada henti hingga dapat menyelesaikan studi ini.

Banjarmasin, 09 Juni 2026



Erwansyah, S.H

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL DEPAN	i
HALAMAN JUDUL DALAM.....	iii
LEMBAR PENGESAHAN	iv
SUSUNAN PANITIA PENGUJI TESIS	iv
PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN	v
RINGKASAN.....	ix
ABSTRAK	xii
ABSTRACT	xiii
PERSEMBAHAN	xiv
UCAPAN TERIMA KASIH.....	xv
DAFTAR ISI.....	xvi
DAFTAR TABEL	xviii
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah	9
C. Keaslian Penelitian	9
D. Tujuan Penelitian.....	11
E. Manfaat Penelitian.....	11
F. Tinjauan Pustaka.....	12
G. Kerangka Teori	16
1. Tinjauan Tentang Keadilan	16
2. Teori Kewenangan	17
3. Teori Kepastian Hukum	20
H. Metode Penelitian.....	24
1. Jenis Penelitian	24
2. Pendekatan Penelitian	24

3.	Jenis Bahan Hukum	25
4.	Teknik Pengumpulan Bahan Hukum	28
5.	Pengolahan dan analisis Bahan Hukum.....	28
I.	Sistematika Penulisan.....	29
J.	Rancangan Susunan Bab	30
BAB II FAKTOR YANG MENYEBABKAN PERBEDAAN PENENTUAN NILAI TRANSAKSI ANTARA PPAT/NOTARIS DAN DISPENDA DALAM PENGENAAN BPHTB DI KABUPATEN BANJAR		32
A.	Dasar Hukum dan Mekanisme Penentuan Nilai Transaksi.....	32
B.	Kewenangan PPAT/Notaris dan Dispenda dalam Pengenaan BPHTB.....	38
C.	Faktor yang menjadi penyebab perbedaan nilai transaksi.....	47
D.	Gambaran Umum Permasalahan Penetapan BPHTB di Kabupaten Banjar.....	58
E.	Hasil Wawancara dengan Pihak Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Banjar	59
F.	Hasil Wawancara dengan Penjual, Pembeli, dan Ahli Waris	63
G.	Hasil Wawancara dengan Pihak Notaris	65
H.	Hasil Wawancara dengan Pihak Pengembang PT. Air Biruna Persada	73
I.	Hasil Wawancara dengan Pihak Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Banjar	75
BAB III IMPLIKASI HUKUM DAN KENDALA OPERASIONAL YANG DIHADAPI PPAT/NOTARIS DALAM PROSES VALIDASI BPHTB AKIBAT PERBEDAAN NILAI TRANSAKSI		79
A.	Kepastian hukum dalam validasi BPHTB	79
B.	Kendala Operasional Dalam Proses Validasi BPHTB Akibat Perbedaan Nilai Transaksi	90
BAB IV PENUTUP		98
A.	Kesimpulan.....	98
B.	Saran	100
DAFTAR PUSTAKA		102
DAFTAR RIWAYAT HIDUP.....		106

DAFTAR TABEL

Tabel 1.1 <i>Literature Review</i>	9
Tabel 2.1 Dasar Hukum Pengenaan BPHTB	35
Tabel 2.2 kewenangan dan tanggung jawab PPAT/Notaris serta Dispenda	41
Tabel 2.3 Faktor Penyebab Perbedaan Transaksi	56