

**PEMBUATAN AKTA JUAL BELI (AJB) OLEH PEJABAT PEMBUAT AKTA  
TANAH (PPAT) YANG MEMUAT NILAI TRANSAKSI TIDAK SEBENARNYA**

**TESIS**

*Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Mendapatkan*

*Gelar Magister Kenotariatan*

Diajukan Oleh:

**NIDYA KARTIKA SARI**

**1720123020**



**Komisi Pembimbing**

1. **Dr, Rembrandt, S.H., M.Pd.**
2. **Dr, Yasniwati, S.H., M.H.**

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN  
FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS ANDALAS  
PADANG  
2019**

## **PEMBUATAN AKTA JUAL BELI (AJB) OLEH PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) YANG MEMUAT NILAI TRANSAKSI TIDAK SEBENARNYA**

(Nidya Kartika Sari, 1720123020, Program Studi Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Andalas, 2019,103 Halaman)

### **ABSTRAK**

Pengalihan hak atas tanah dan bangunan secara syah dibuat dalam Akta Jual Beli (AJB), harga transaksi didalam Akta Jual Beli (AJB) harusnya memuat harga yang sebenarnya, karena tingginya harga pajak jual beli sebelum penandatanganan Akta Jual Beli (AJB) membuat masyarakat/klien yang datang ke PPAT untuk tidak berlaku jujur kepada PPAT tersebut, para pihak mempengaruhi PPAT untuk dapat membantu membuatkan harga/nilai transaksi jual beli didalam Akta Jual Beli (AJB) menjadi lebih rendah dan menjadi tidak sebenarnya, pembuatan akta jual beli yang tidak sebenarnya dan tidak sesuai dengan tata cara pembuatan akta dimana tidak memuat kebenaran formal dari nilai transaksi yang digunakan sebagai alat bukti tertulis secara yuridis, sangatlah bertentangan dengan peraturan yang mengaturnya yaitu Perka BPN 1 /2006, dengan adanya kerancuan atas pelaksanaannya tentunya akan menjadi masalah bagi masyarakat/para pihak yang bertransaksi dan sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam pembuatan Akta Jual Beli (AJB).Adapun permasalahannya yang akan dibahas yaitu : 1)Faktor apa saja yang mempengaruhi pembuatan Akta Jual Beli (AJB) Tanah oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dengan nilai transaksi yang tidak sebenarnya? 2)Bagaimana cara pelaksanaan Akta Jual Beli (AJB) Tanah oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang memuat nilai transaksi yang tidak sebenarnya? 3)Bagaimana akibat hukum perbuatan Akta Jual Beli (AJB) Tanah oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang memuat nilai transaksi yang tidak sebenarnya ?.Metode Penelitian yang digunakan dalam dalam penulisan ini adalah yuridis sosiologis dan penelitian ini bersifat deskriptif analitis. Dari hasil penelitian dan pembahasan dapat disimpulkan bahwa 1)ada 4 faktor yang mempengaruhi PPAT dalam pembuatan AJB tanah yang memuat nilai transaksi yang tidak sebenarnya. 2)Pelaksanaan AJB tanah oleh PPAT dengan nilai transaksi yang tidak sebenarnya secara umum pelaksanaannya sama dengan ketentuan peraturan-peraturan hukum yang berlaku, bedanya karena budaya hukum dari masyarakat itusendiri yang tidak mau mematuhi ketentuan peraturan-peraturan hukum yang berlaku. 3)Akibat hukum dari perbuatan AJB tanah oleh PPAT yang memuat nilai transaksi yang tidak sebenarnya adalah sangat melanggar aturan aturan hukum kususnya melanggar kode etik Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (IPPAT).

Kata Kunci : Akta, Jual Beli, PPAT, Harga Transaksi.

# The Making Of Deed Of Sales And Purchase by Land Deed Officer Which States Fake Transaction Value

(Nidya Kartika Sari, 1720123020, Notary Masters Study Program  
Faculty Of Law , University Andalas, 2019,103 Page)

## ABSTRAK

The transfer of rights of land and buildings is legally made in Deed of Sale and Purchase. The transaction price in the Deed of Sale and Purchase should mention the actual purchasing price. By the reason of highly price on sale and purchase tax on the Deed of Sale and Purchase signing, most of clients who come to Land Deed Officer mention fake purchasing price. The clients force Land Deed Officer to state lower price on the purchasing deal in the Deed of Sale and Purchase. In the making of the Deed of Sale and Purchase, untrue statements do not accordance with the procedure for making a Deed. This act is on the contrary to the government rules, namely, Perka BPN 1/2006. In the rules, the Deed must contain the actual truth of transaction value which is used as formal legal evidence. This phenomenon creates a problem for the Land Deed Officer Land Deed Officer. The problem faced is constructed as; 1) What are the factors which influence the Land Deed Officer for making the Deed of Sale and Purchase with fake transaction value, 2) What is the procedure applied by the Land Deed Officer in the making of the Deed of Sale and Purchase with fake transaction value, 3) What is the legal consequence for the act of Land Deed Officer which states fake transaction value in the Deed of Sale and Purchase. The research method employs sociological juridical in a kind of analytical descriptive research. Based on the analysis, it can be concluded that; 1) there are 4 factors influenced the Land Deed Officer which states fake transaction value in the Deed of Sale and Purchase, 2) In the general the procedure of making the Deed with fake transaction value is as similar as the actual one, the difference is due to the law culture of the society who do not want to comply with the legal regulat, ion. 3) the legal consequence on making the fake transaction value in the Deed of Sale and Purchase is that the Land Deed Officer violates the law especially violate the code of ethics.

Keywords: Deed, Sale and Purchase, Land Deed Officer, Transaction Price