

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. LATAR BELAKANG

Tanah merupakan salah satu sumber daya alam yang penting untuk kelangsungan hidup umat manusia, hubungan manusia dengan tanah bukan hanya sekedar tempat hidup, tetapi lebih dari itu, tanah adalah karunia Tuhan Yang Maha Esa dan merupakan kekayaan nasional. Oleh karena itu harus dikelola secara cermat pada masa sekarang maupun untuk masa yang akan datang.

Perolehan hak atas tanah dalam masyarakat lebih sering dilakukan dengan pemindahan hak, yaitu dengan melalui jual beli. Pemindahan hak/Peralihan hak, adalah suatu perbuatan hukum yang bertujuan memindahkan hak, antara lain: jual beli, hibah, tukar menukar, Pemisahan dan pembagian harta bersama dan pemasukan dalam perusahaan atau inbreng.<sup>1</sup>

Jual beli dalam pengertian sehari-hari dapat diartikan, di mana seseorang melepaskan uang untuk mendapatkan barang yang dikehendaki secara sukarela. Menurut Hukum (BW) Pasal 1457 dijelaskan bahwa jual beli tanah adalah suatu perjanjian dengan mana penjual mengikatkan dirinya (artinya berjanji) untuk menyerahkan hak atas tanah yang bersangkutan

---

<sup>1</sup> John Salindeho, *Masalah Tanah Dalam Pembangunan*, (Jakarta: Sinar Grafika, 1987), hal.37.

kepada pembeli yang mengikatkan dirinya untuk membayar kepada penjual harga yang telah disepakatinya.<sup>2</sup>

Semenjak diundangkannya Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, maka pengertian jual beli tanah bukan lagi suatu perjanjian seperti dalam Pasal 1457 jo 1458 KUHPerdara Indonesia, melainkan perbuatan hukum pemindahan hak untuk selama-lamanya yang bersifat tunai dan kemudian selanjutnya diatur dalam Peraturan Pelaksanaan dari UUPA yaitu PP No. 10 tahun 1961 yang telah diperbarui dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997, tentang Pendaftaran Tanah, yang menentukan bahwa jual-beli tanah harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 37 ayat (1) PP No. 24/1997 yang berbunyi:

Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual-beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan data perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak karena lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.”

Hal ini diperkuat dengan Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998, tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Pasal 2 ayat (1) yang berbunyi sebagai berikut:

”PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.”

---

<sup>2</sup> Harun Al-Rashid, *Sekilas Tentang Jual-Beli Tanah* (Berikut Peraturan-Peraturanya), (Jakarta: Ghalia Indonesia, 1986), hal 52.

Jual beli Hak atas Tanah dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai bukti bahwa telah terjadi jual beli sesuatu hak atas tanah dan selanjutnya Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) membuat Akta Jual Belinya yang kemudian diikuti dengan pendaftarannya pada Kantor Pertanahan setempat sesuai dengan lokasi tanah.

Pengalihan hak atas tanah dan bangunan yang dibuat dalam Akta Jual Beli (AJB) memuat harga/nilai transaksi yang sebenarnya, tetapi jika harga transaksi tersebut lebih rendah dari NJOP PBB maka yang digunakan adalah nilai NJOP PBB, hal ini sesuai dengan peraturan dalam Peraturan Daerah Kota Padang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Bab III Pasal 5 ayat 3 yang berbunyi :

“Jika Nilai Perolehan Objek Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a sampai dengan huruf n tidak diketahui atau lebih rendah dari pada NJOP yang digunakan dalam pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan pada tahun terjadinya perolehan, dasar pengenaan yang dipakai adalah NJOP Pajak Bumi dan Bangunan”.

Harga/Nilai transaksi yang digunakan oleh para pihak/klien adalah harga/nilai transaksi untuk menentukan harga/nilai jual beli, yaitu Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) dimana harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi Jual Beli, NJOP ditentukan melalui perbandingan harga dengan objek lain yang sejenis atau nilai perolehan baru/penganti,<sup>3</sup> tetapi transaksi jual beli tanah tidak hanya sebatas para pihak menjual atau menyerahkan sejumlah uang

---

<sup>3</sup> Peraturan walikota Padang Nomor 27 tahun 2016 Bab I Ketentuan Umum Pasal 1 ayat 13

sebesar harga tanah saja, namun ada biaya lain, seperti pajak yang harus dibayarkan oleh penjual maupun pembeli.

Pajak yang harus dibayarkan oleh penjual tanah disebut dengan PPh atau Pajak Penghasilan, sedangkan pajak yang harus dibayarkan oleh pembeli tanah disebut dengan BPHTB atau Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan. PPh maupun BPHTB dapat dibayarkan di Bank Persepsi atau Kantor Pos. Sebelum PPh dan BPHTB dilunasi maka akta Jual Beli yang di buat oleh PPAT belum dapat ditandatangani. Biasanya untuk mengurus pembayaran PPh dan BPHTB dapat dibantu oleh PPAT bersangkutan atau langsung para pihak/klien itu sendiri yang mengurusnya. Penjual harus membayar pajak penghasilan (PPh), Dasar hukumnya ada dalam Pasal 1 PP No. 48 Tahun 1994 tentang Pembayaran Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Pengalihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan, yaitu:

“Atas penghasilan yang diterima atau diperoleh orang pribadi atau badan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan wajib dibayar Pajak Penghasilan.”

Sedangkan pembeli diharuskan membayar Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), Dasar hukum pemungutan atas Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) adalah Undang-Undang No. 28 Tahun 2009 ini merupakan suatu tindakan dari pemerintah pusat yang sangat strategis dan mendasar di bidang desentralisasi fiskal, karena di dalamnya memuat ketentuan tentang perubahan kebijakan yang fundamental dalam penataan kembali hubungan keuangan antara pusat dan daerah.

Pembayaran-pembayaran pajak pembeli (BPHTB) dan pajak penjual (PPH), khususnya di kota Padang sendiri perhitungan untuk pembayaran pajak pembeli (BPHTB) dan pajak penjual (PPH) , yaitu Pajak pembeli ialah :  
harga transaksi jual beli – Rp.60.000.000,- X 5% .

Ketetapan 5% ialah ketetapan dari pemerintah untuk pengkalian dari nilai tetap tidak kena pajak,<sup>4</sup> pada daerah kota padang ketetapan nya senilai Rp.60.000.000,- tidak kena pajak,<sup>5</sup> sedangkan untuk Pajak Penjual perhitungannya ialah harga transaksi jual beli X 2.5 % .

Pemerintah telah menentukan nilai pajak-pajak yang harus dibayarkan tetapi terkadang biaya pajak-pajak tersebut terlalu tinggi jika para pihak/ klien menaruh harga sebenarnya, karena itu pada kenyataannya dilain hal para pihak/klien tersebut tidak ingin menaruh harga sebenarnya dikarenakan jika mereka menaruh harga transaksi yang sebenarnya maka mereka akan membayar pajak sangat tinggi, sehingga harga ketetapan pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah (BPHTB) dan Pajak Penghasilan (PPH) maka para pihak/klien tersebut menaruh harga transaksi yang tidak sebenarnya didalam Akta Jual Beli (AJB) yang dibuat oleh Pejabat Pembuatan Akta Tanah (PPAT) guna agar bisa membayar harga yang serendah-rendahnya.

Permasalahan yang terjadi di masyarakat salah satu contohnya dapat dilihat dari Akta Jual Beli (AJB) yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta

---

<sup>4</sup> Undang-undang No.21 tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), Pasal 5 .

<sup>5</sup> Perda Walikota Padang Nomor 1 Tahun 2011 Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) pasal 5 ayat 7

Tanah Kota Padang yang berinisial TA.SH.Mkn, yang mana para pihak Tuan AF selaku Penjual dan Nyonya LH selaku pembeli didalam akta tersebut nilai transaksi nya sebesar Rp.400.000.000,- , dan ternyata sebelum para pihak melakukan transaksi jual beli tersebut para pihak telah mengadakan perjanjian sebelumnya dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah tersebut selaku Notaris dalam bentuk Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang mana pada PPJB tersebut nilai transaksi yang dituangkan nilai transaksi yang sebenarnya yang mana lebih tinggi dari nilai transaksi yang tercantum pada akta Jual Beli yaitu sebesar Rp.695.200.000,-. didalam kasus tersebut Akta Jual Beli tidak sesuai dengan PPJB nya, bearti Akta Jual Beli tersebut tidak memuat nilai transaksi yang sebenarnya.

PPAT seharusnya bisa menghindari jika ada para pihak/klien ingin memuat transaksi tidak sebenarnya karena menyangkut kode etik dan tanggung jawab PPAT itu sendiri sebagai pejabat umum. PPAT dalam membuat akta jual beli tanah sebagai akta otentik tentu telah memenuhi tata cara pembuatan akta PPAT sebagaimana yang ditentukan oleh undang-undang dan peraturan lainnya. Pembuatan akta jual beli yang tidak sesuai dengan tata cara pembuatan akta dimana tidak memuat kebenaran formal dari nilai transaksi yang digunakan sebagai alat bukti tertulis secara yuridis. Dengan adanya kerancuan atas pelaksanaannya tentunya akan menjadi masalah dimasyarakat dan khususnya bagi para pihak/klien yang bertransaksi dan sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam pembuatan Akta

Jual Beli (AJB) dapat memberikan suatu kepastian kekuatan hukum dalam hal pelayanan dibidang transaksi jual beli tanah.

Berdasarkan uraian tersebut diatas maka penulis tertarik melakukan penelitian untuk penyusunan tesis dengan judul :

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

#### **B. Rumusan Masalah.**

Berdasarkan latar belakang masalah yang telah diuraikan di atas dapat dirumuskan permasalahan hukum sebagai berikut :

1. Faktor apa saja yang mempengaruhi pembuatan Akta Jual Beli (AJB) oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dengan nilai transaksi yang tidak sebenarnya?
2. Bagaimana cara pelaksanaan Akta Jual Beli (AJB) Oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang memuat nilai transaksi tidak sebenarnya?
3. Bagaimana akibat hukum perbuatan Akta Jual Beli (AJB) Oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang memuat nilai transaksi yang tidak sebenarnya?

### C. Tujuan Penelitian

Penelitian ini oleh penulis bertujuan menjawab permasalahan di atas yaitu :

1. Untuk mengetahui faktor apa saja yang mempengaruhi pembuatan Akta Jual Beli (AJB) oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dengan nilai transaksi yang tidak sebenarnya.
2. Untuk mengetahui bagaimana cara pelaksanaan Akta Jual Beli (AJB) oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam membuat Akta Jual Beli (AJB) Tanah yang memuat nilai transaksi tidak sebenarnya.
3. Untuk mengetahui bagaimana akibat hukum perbuatan Akta Jual Beli (AJB) oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang memuat nilai transaksi yang tidak sebenarnya.

### D. Keaslian Penelitian.

Berdasarkan penelusuran kepustakaan, khususnya di lingkungan Universitas Andalas Padang, penelitian mengenai “Pembuatan Akta Jual Beli (AJB) Oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Yang Memuat Nilai Transaksi Tidak Sebenarnya” belum pernah dilakukan oleh peneliti sebelumnya. Dengan demikian penelitian ini adalah asli adanya dan secara akademis dapat dipertanggung jawabkan. Meskipun ada peneliti-peneliti pendahulu yang pernah melakukan penelitian mengenai masalah Pembuatan Akta Jual Beli Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) namun secara judul dan substansi pokok permasalahan yang dibahas sangat jauh berbeda dengan

penelitian ini. Adapun penelitian yang berkaitan dengan Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tersebut yang pernah dilakukan adalah :

1. Gemala Pratiwi Tohar, Nim 1420122028, mahasiswa Magister Kenotariatan Program Pasca Sarjana Universitas Andalas Padang, tahun 2017 dengan judul “Pertanggungjawaban Pidana Notaris/PPAT Terhadap Pembuatan Akta Jual Beli Berdasarkan Pemalsuan Surat Secara Bersamaan Dengan Para Pihak (Studi Kasus Perkara Pidana Nomor 533/Pdt.B/2013/PN.Pdg)”. Adapun Permasalahan yang dibahas adalah :<sup>6</sup>

- a. Bagaimana pertanggungjawaban Notaris/PPAT dalam hal terjadinya pemalsuan surat yang dilakukan secara bersama-sama oleh para pihak?
- b. Bagaimana pertimbangan hakim dalam menjatuhkan hukuman terhadap Notaris/PPAT yang melakukan pemalsuan surat bersama-sama dengan para pihak ?

2. Reza Febriantina Nim : B4B 008 220, mahasiswa Magister Kenotariatan Program Pasca Sarjana Universitas Diponegoro, tahun 2010 dengan judul “Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Pembuatan Akta Otentik”. Adapun Permasalahan yang dibahas adalah :<sup>7</sup>

- a. Bagaimana kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam pembuatan akta otentik?

---

<sup>6</sup> Perputakaan Magister Kenotariatan Program Pasca Sarjana Universitas Andalas Padang, Dikunjungi, pada tanggal 6 Agustus 2019, pukul 14.05 Wib.

<sup>7</sup> [http://eprints.undip.ac.id/24125/1/Reza\\_Febriantina.pdf](http://eprints.undip.ac.id/24125/1/Reza_Febriantina.pdf), Diakses pada tanggal 02 Februari 2019, Pukul 19.20 Wib.

- b. Bagaimana kedudukan hukum dan arti penting blangko akta tanah bagi Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagai Pejabat Umum?

#### **E. Manfaat Penelitian.**

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat secara :

##### 1. Manfaat Teoritis.

- a. Memberikan sumbangan pemikiran bagi perkembangan ilmu hukum khususnya dalam bidang kenotariatan tentang Pembuatan Akta Jual Beli (AJB) oleh pejabat pembuat akta tanah (PPAT) yang memuat nilai transaksi tidak sebenarnya sehubungan dengan peralihan hak atas tanah khususnya di Kota Padang.
- b. Melengkapi penjelasan dan/atau tulisan yang telah ada mengenai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang membuat akta jual beli (AJB) dengan nilai transaksi tidak sebenarnya sehubungan dengan peralihan hak atas tanah khususnya kota Padang.

##### 2. Manfaat praktis.

- a. Bagi PPAT.

Penelitian ini dapat menjadi tambahan wawasan bagi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam memuat nilai transaksi tanah sehubungan dengan peralihan hak atas tanah akta jual beli (AJB) yang sesuai dengan undang-undang.

b. Bagi Masyarakat.

Penelitian ini dapat bermanfaat sebagai informasi bagi masyarakat yang menggunakan jasa PPAT untuk lebih jujur dan transparan dalam menyampaikan informasi mengenai harga tanah dan bangunan yang sebenarnya yang sesuai dengan perundang-undangan yang berlaku, sehingga terhindar dari penggelapan pajak, terutama sehubungan dengan peralihan hak atas tanah khususnya di kota Padang.

## F. Kerangka Teori dan Konseptual

### 1. Kerangka Teori

Perkembangan ilmu hukum tidak terlepas dari teori hukum sebagai landasannya dan tugas teori hukum adalah untuk menjelaskan nilai-nilai hukum dan postulat-postulatnya hingga dasar-dasar filsafatnya yang paling dalam. Sehingga penelitian ini tidak terlepas dari teori-teori ahli hukum yang dibahas dalam bahasa dan sistem pemikiran para ahli hukum sendiri.<sup>8</sup>

Menurut pendapat Sudikno Martokusumo kata teori berasal dari kata *theoria*, artinya pandangan atau wawasan, kata teori mempunyai banyak arti dan biasanya diartikan sebagai pengetahuan yang hanya ada dalam alam pikiran tanpa dihubungkan dengan kegiatan yang bersifat praktis.<sup>9</sup> Kerangka teori merupakan landasan dari teori atau dukungan teori dalam membangun atau memperkuat kebenaran dari permasalahan yang dianalisis. Kerangka teori dimaksud adalah kerangka pemikiran atau butir-

---

<sup>8</sup> Jujun S. Suryasumantri, *Filsafat Ilmu sebuah Pengantar Populer*, (Jakarta: Pustaka Sinar Harapan, 1997), hlm. 237

<sup>9</sup> Sudikno Martokusumo, *Teori Hukum*, (Yogyakarta: Cahya Atma Pusaka, 2012), hlm. 4.

butir pendapat, teori, tesis, sebagai pegangan baik disetujui atau tidak disetujui.<sup>10</sup> Adapun teori yang digunakan untuk membahas permasalahan dalam tesis ini yaitu:

a. Teori Kewenangan Hukum

Kekuasaan menurut Miriam Budiardjo adalah kemampuan seseorang atau sekelompok orang manusia untuk mempengaruhi tingkah laku seseorang atau kelompok lain sedemikian rupa sehingga tingkah laku itu sesuai dengan keinginan dan tujuan dari orang atau Negara.<sup>11</sup> Kewenangan harus dilandasi oleh ketentuan hukum yang ada (konstitusi), sehingga kewenangan tersebut merupakan kewenangan yang sah. Setiap wajib pajak (dibuktikan dengan kepemilikan atas nomor pokok wajib pajak) memiliki kewajiban untuk melapor besarnya penghasilan dan pajak terutang, untuk itu Indonesia menganut sistem self assessment (wajib pajak yang memenuhi kewajiban perpajakan sendiri). Salah satu bentuk pelayanan negara kepada rakyatnya yaitu Negara memberikan kesempatan kepada rakyat untuk memperoleh tanda bukti atau dokumen hukum yang berkaitan dalam hukum perdata. Dalam hal memperoleh dokumen hukum atau alat bukti autentik tersebut, Negara memberikan kewenangan kepada Notaris/PPAT untuk membuatnya.

---

<sup>10</sup> Solly Lubis, *Filsafat Ilmu dan Penelitian*, (Bandung: Mandar Maju, 1994), hlm 80.

<sup>11</sup> Miriam Budiardjo, *Dasar-Dasar Ilmu Politik*, (Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 1998), hlm.23.

Sehubungan dengan penelitian tesis ini, maka penggunaan teori kewenangan hukum ditujukan untuk menganalisa, Sejauh mana kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kota Padang dalam pelaksanaan Akta Jual Beli (AJB) dan kewenangannya dalam memuat nilai transaksi Jual Beli dalam akta, sehingga diketahui berapa besar Tangung Jawabnya, sehingga diketahui apa akibat hukum bagi PPAT Kota Padang yang ikut membantu menurunkan nilai transaksi agar nilai pajak jual beli berkurang/rendah dalam peralihan hak atas tanah di Kota Padang, ditinjau dari teori kewenangan hukum.

b. Teori Kesepakatan

Pada dasarnya nilai transaksi Jual Beli adalah suatu perjanjian atau perikatan, dimana perjanjian lahir diawali dengan adanya kata sepakat antara para pihak, dimana kesepakatan tersebut dibuat dan dilaksanakan dalam perjanjian. Menurut Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Hubungan antara dua orang tersebut adalah hubungan hukum yang terjadi antara para pihak yang sepakat mengikatkan dirinya serta sepakat untuk mendapatkan prestasi, di mana masing-masing pihak tidak hanya mempunyai kewajiban, tetapi juga berhak atas prestasi yang telah diperjanjikan.

Perjanjian menganut asas kebebasan berkontrak. Menurut hukum perjanjian Indonesia, ruang lingkup asas kebebasan berkontrak sebagai berikut:

- 1) Kebebasan untuk membuat atau tidak membuat perjanjian.
- 2) Kebebasan untuk memilih pihak dengan siapa ia ingin membuat perjanjian.
- 3) Kebebasan untuk menentukan atau memilih kausa dari perjanjian

yang dibuatnya.

- 4) Kebebasan untuk menentukan objek perjanjian.
- 5) Kebebasan untuk menentukan bentuk suatu perjanjian.
- 6) Kebebasan untuk menerima atau menyimpangi ketentuan Undang-undang yang bersifat opsional (Aanvullend, Optional).

Secara umum dasar dari perjanjian terdapat pada Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menganut system terbuka sehingga setiap individu bebas mengadakan perjanjian asal tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum atau kesusilaan, seperti diterangkan dalam Pasal 1338 Kitab Undang-

Undang Hukum Perdata, yaitu:

“Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi yang membuatnya”.

“Suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu”.

“Suatu perjanjian harus dilakukan dengan itikad baik”.

Dengan adanya kata sepakat maka para pihak terikat pada suatu perjanjian atau penyesuaian kehendak para pihak. Dalam kesepakatan dikenal teori-teori kesepakatan, yaitu: <sup>12</sup>

1) Teori Kehendak

Teori kehendak menyatakan bahwa kesepakatan baru ada hanya jika dan sejauh pernyataan berlandaskan pada putusan kehendak yang sungguh- sungguh sesuai dengan itu atau kehendak untuk diadakan kesepakatan telah dinyatakan kepada pihak lain.

2) Teori Pengetahuan

Teori pengetahuan menyatakan bahwa kesepakatan lahir pada saat surat jawaban (penerimaan) itu diterima oleh pihak yang menawarkan atau kehendak untuk diadakan kesepakatan telah diketahui oleh pihak lain dan telah diterima.

3) Teori Pengiriman

Teori pengiriman menyatakan bahwa kesepakatan lahir pada saat penawaran itu dikirimkan oleh pihak yang ditawarkan kepada pihak yang menawarkan.

4) Teori Kepercayaan

Teori kepercayaan menyatakan bahwa kesepakatan yang lahir karena timbulnya kepercayaan bahwa hal itu sesuai dengan putusan kehendak.

---

<sup>12</sup> Muhammad Syaifuddin, 2012, Hukum Kontrak Memahami Kontrak dalam prespektif filsafat, Teori, Dogmatik, dan Praktik Hukum (seri pegayaan hukum perikatan), Mandar Maju, Bandung, hlm. 116

## 2. Kerangka Konseptual.

Kerangka konseptual penelitian merupakan suatu hubungan atau kaitan antara konsep satu terhadap konsep lainnya dari masalah yang ingin diteliti. Kegunaan kerangka konseptual adalah untuk menghubungkan atau menjelaskan secara panjang lebar tentang topik yang akan dibahas. Selanjutnya untuk menghindari kesalahan dalam memaknai konsep-konsep yang digunakan dalam penelitian ini, maka berikut akan dijelaskan variabel judul penelitian ini :

- a. Akta menurut A.Pitlo dalam bukunya pembuktian dan daluwarsa diterjemahkan M. Isa Arief bahwa akta merupakan surat yang di tandatangani, diperbuat untuk dipakai sebagai bukti, dan untuk dipergunakan oleh orang, untuk keperluan siapa surat itu di buat.<sup>13</sup> Menurut Sudikno Mertokusumo akta adalah surat yang diberi tandatangan yang memuat peristiwa-peristiwa yang menjadi dasar dari suatu hak atau perikatan, yang dibuat sejak semula dengan sengaja untuk pembuktian.<sup>14</sup>
- b. Akta jual beli adalah merupakan akta yang dibuat oleh para pihak dimuka dan di hadapan pejabat yang berwenang, yang memuat tentang hak dan kewajiban, di mana pihak penjual menyerahkan barang dan menerima uang, sedangkan pembeli berkewajiban untuk menyerahkan

---

<sup>13</sup> A.Pitlo, *Pembuktian dan Daluwarsa*, diterjemahkan oleh M.Isa Arief, (Jakarta:Intermasa,1986), hlm.52

<sup>14</sup> Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, (Yogyakarta: Liberty, 2006),hlm.120.

uang dan berhak untuk menerima barang. Dalam akta jual beli ini telah terjadi peralihan hak antara penjual dan pembeli.<sup>15</sup>

- c. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah adalah pejabat umum yang diberikan kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, sesuai pasal 1 ayat 1 dari Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Definisi lain dari PPAT, yaitu disebutkan sebagai pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan hak atas tanah, dan akta pemberian kuasa membebankan hak tanggungan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.<sup>16</sup> Kemudian PPAT disebut juga pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu.<sup>17</sup> Bentuk akta PPAT tersebut ditetapkan, sebagai bukti dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai tanah yang terletak dalam daerah kerjanya masing-masing. Dalam kedudukan sebagai yang disebutkan di atas, maka akta-akta yang dibuat oleh PPAT merupakan akta autentik.<sup>18</sup>

---

<sup>15</sup> Salim HS, 2015. Teknik Pembuatan Akta Satu. Cetakan Ke-1. Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada, hlm. 117.

<sup>16</sup> Pasal 1 angka 4 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah.

<sup>17</sup> Pasal 1 angka 24 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

<sup>18</sup> Penjelasan Umum Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah.

d. Harga transaksi sebagaimana dijelaskan lebih lanjut didalam Penjelasan Atas Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2000 Pasal 6 ayat (2) huruf a diartikan sebagai harga yang terjadi dan telah disepakati oleh pihak-pihak yang bersangkutan, sedangkan pengertian Nilai Pasar sebagaimana diatur dalam Penjelasan pasal 6 ayat (2) huruf b, Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 adalah harga rata-rata dari transaksi jual secara wajar yang terjadi di sekitar letak tanah atau bangunan.

## **G. Metode Penelitian.**

### **1. Pendekatan dan Sifat Penelitian**

#### **a. Pendekatan Penelitian.**

Pendekatan penelitian yang peneliti gunakan adalah penelitian hukum yuridis sosiologis, yaitu suatu penelitian di samping melihat aspek hukum positif juga melihat pada penerapannya atau praktek di lapangan.<sup>19</sup>

#### **b. Sifat Penelitian.**

Penulisan yang penulis lakukan bersifat deskriptif analitis, yaitu merupakan suatu penelitian yang menggambarkan, menelaah, menjelaskan dan menganalisis mengenai segala hal yang berhubungan dengan Pembuatan Akta Jual Beli (AJB) Tanah Oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Yang Memuat Nilai Transaksi Tidak Sebenarnya .

---

<sup>19</sup> Amiruddun dan Zainal Asikin, 2012, Pengantar Metode Penelitian Hukum, Rajawali Pers, Jakarta, hlm.167.

## Sumber dan Jenis Data

### a. Sumber Data

Untuk mengumpulkan data dalam penelitian mengenai faktor, pelaksanaan dan akibat dari pembuatan Akta Jual Beli (AJB) yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang menaruh harga transaksi tidak sebenarnya, penulis menggunakan sumber data sebagai berikut :

#### 1) Penelitian Kepustakaan (*Library Research*)

- a) Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Andalas
- b) Perpustakaan Fakultas Hukum Program Pascasarjana
- c) Buku-buku hukum dari koleksi pribadi penulis
- d) Situs-situs hukum dari internet

#### 2) Penelitian Lapangan (*Field Research*)

Penelitian Lapangan yang dimaksud adalah penelitian langsung di lapangan yakni :

- Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kota Padang ;
- Masyarakat/Para Pihak .

### b. Jenis Data

Data yang digunakan dalam penelitian ini adalah berupa bahan hukum yang terdiri atas :

- 1) Bahan Hukum Primer yakni mempunyai karakter otoritatif yaitu memiliki kekuatan mengikat yang terdiri atas berbagai peraturan perundang-undangan:

- a) Kitab Undang-undang Hukum Perdata ( Nomor 3 Tahun 1963);
- b) Undang-undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;
- c) Undang-undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi daerah;
- d) Peraturan pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang

Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah;

- e) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
- f) Peraturan Pemerintah Nomor 71 tahun 2008 tentang Perubahan Ketiga atas Peraturan Pemerintah Nomor 48 tahun 1994;

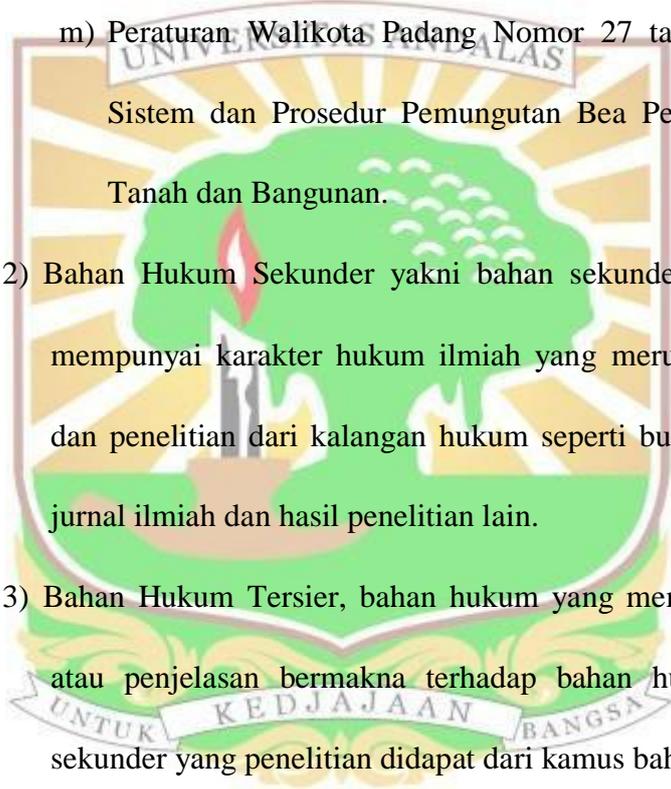
g) PMNA/Kep. BPN RI Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan

h) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

i) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No. 1 Tahun 2006 Ketentuan Pelaksanaan peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah;



- j) Peraturan Kepala BPN RI Nomor 8 Tahun 2012 tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala PN Nomor 3 Tahun 1997 tentang ketentuan Pelaksanaan
- k) Peraturan pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- l) Peraturan Daerah Kota Padang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan .
- m) Peraturan Walikota Padang Nomor 27 tahun 2016 tentang Sistem dan Prosedur Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.
- 2) Bahan Hukum Sekunder yakni bahan sekunder yang digunakan mempunyai karakter hukum ilmiah yang merupakan hasil karya dan penelitian dari kalangan hukum seperti buku-buku, disertasi, jurnal ilmiah dan hasil penelitian lain.
- 3) Bahan Hukum Tersier, bahan hukum yang memberikan petunjuk atau penjelasan bermakna terhadap bahan hukum primer dan sekunder yang penelitian didapat dari kamus bahasa Indonesia.



## 2. Teknik Pengumpulan Data.

### a. Studi Dokumen

Studi dokumen bagi penelitian hukum meliputi studi bahan-bahan hukum yang terdiri dari bahan-bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier. "Langkah-langkah yang ditempuh

untuk melakukan studi dokumen dimaksud dimulai dari studi dokumen terhadap bahan hukum primer, kemudian baru bahan hukum sekunder dan tertier". Setiap bahan itu harus diperiksa ulang validitas dan reabilitasnya, sebab hal ini sangat menentukan hasil suatu penelitian.

b. Wawancara

Dalam wawancara ini penulis mengumpulkan data dengan wawancara semi terstruktur yaitu melakukan tanya jawab secara lisan dan tulisan dengan responden dengan menyusun pertanyaan, penulis juga akan mengembangkan pertanyaan lain yang berkaitan dengan masalah yang diteliti untuk mendapatkan keterangan-keterangan yang diperlukan. Pihak-pihak yang memberikan keterangan seperti wawancara kepada beberapa Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) khususnya di Kota Padang dan Masyarakat/Para pihak yang bertransaksi langsung dihadapan PPAT

### 3. Populasi dan Sampel

a. Populasi Penelitian

Populasi adalah keseluruhan atau himpunan obyek dengan ciri yang sama. Populasi dapat berupa himpunan orang, benda (hidup atau mati), kejadian, kasus-kasus, waktu atau tempat, dengan sifat atau ciri yang sama.<sup>20</sup> Dalam penelitian mengenai Pembuatan Akta Jual Beli

---

<sup>20</sup> Bambang Sunggono, 2012, Metodologi Penelitian Hukum, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, hlm. 118.

(AJB) Oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Yang Memuat Nilai Transaksi Yang Tidak Sebenarnya.

b. Sampel Penelitian

Mengingat besar dan luasnya populasi, maka dalam mengumpulkan data ini, diambil sebagian saja untuk dijadikan sampel. Sampel adalah sebagian dari populasi yang dapat diwakili seluruh objek penelitian. Dalam penelitian ini, teknik penarikan sampel yang dipergunakan oleh penulis adalah teknik purposive sampling (non random sampling) atau sampel bertujuan, yang dilakukan dengan cara mengambil subjek didasarkan pada tujuan tertentu tanpa menggunakan perhitungan random. Teknik ini dipilih, karena pertimbangan keterbatasan waktu dan tenaga, sehingga tidak dapat mengambil sampel yang besar jumlahnya. Jadi dalam hal ini peneliti menentukan sendiri responden mana yang dianggap dapat mewakili populasi. Responden adalah orang yang menjawab pertanyaan yang diajukan peneliti untuk tujuan penelitian itu sendiri.<sup>21</sup>

**4. Pengolahan dan Analisis Data**

a. **Pengolahan Bahan Data**

Data yang diperoleh diolah secara editing. Data yang diperoleh tidak semua dimasukkan kedalam hasil penelitian, namun dipilih Bahan hukum yang berkaitan dengan masalah yang diteliti. Pengeditan terhadap bahan hukum yang dikumpulkan bertujuan untuk memeriksa kekurangan yang mungkin ditemukan dan

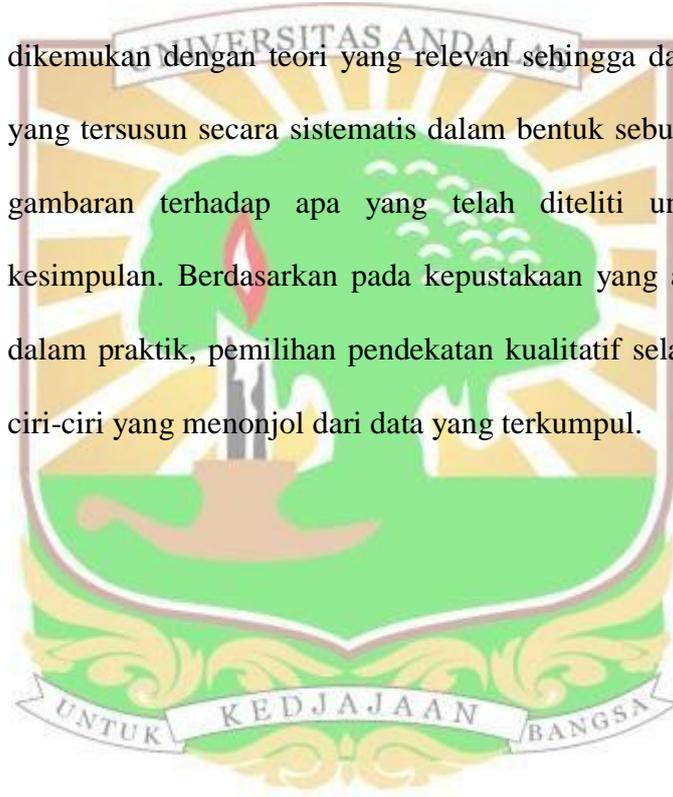
---

<sup>21</sup> Burhan Ashshofa, 2010, Metode Penelitian Hukum, PT. Rieneka Cipta, Jakarta, hlm. 92.

memperbaikinya. Dalam editing ini yang dikoreksi meliputi : keterbacaan tulisan atau catatan petugas pengumpulan data, kejelasan makna jawaban, kesesuaian jawaban satu dengan yang lainnya, relevansi jawaban dan keseragaman satuan data.<sup>22</sup>

#### b. Analisis Data

Analisis Data adalah proses setelah dilakukannya pengolahan Data. Setelah didapatkan data-data yang diperlukan, maka dilakukan analisis secara kualitatif yakni menghubungkan permasalahan yang dikemukakan dengan teori yang relevan sehingga dapat diperoleh data yang tersusun secara sistematis dalam bentuk sebuah kalimat sebagai gambaran terhadap apa yang telah diteliti untuk mendapatkan kesimpulan. Berdasarkan pada kepustakaan yang ada dan kenyataan dalam praktik, pemilihan pendekatan kualitatif selalu didasarkan atas ciri-ciri yang menonjol dari data yang terkumpul.



---

<sup>22</sup> Bambang Sunggono, *Metodologi Penelitian Hukum*, Jakarta : PT Raja Grafindo Persada, 1996, hal 126

