

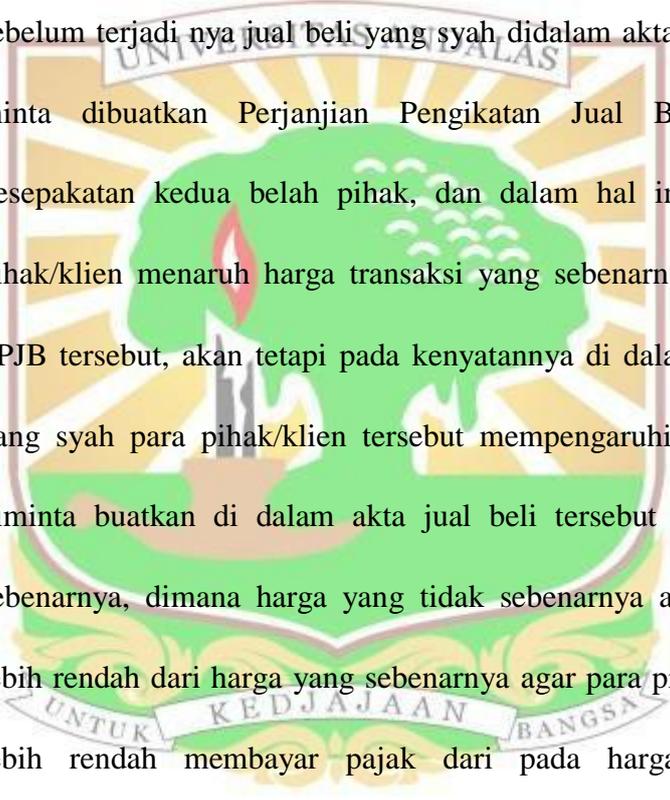
## BAB IV

### PENUTUP

#### A. KESIMPULAN

1. Faktor yang mempengaruhi pembuatan Akta Jual Beli (AJB) Tanah Oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dengan nilai transaksi yang tidak sebenarnya :

a. Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), Para pihak/klien umumnya



sebelum terjadinya jual beli yang syah didalam akta jual beli, mereka minta dibuatkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) atas kesepakatan kedua belah pihak, dan dalam hal ini terkadang para pihak/klien menaruh harga transaksi yang sebenarnya di dalam Akta PPJB tersebut, akan tetapi pada kenyatannya di dalam Akta Jual Beli yang syah para pihak/klien tersebut mempengaruhi PPAT agar mau diminta buat di dalam akta jual beli tersebut harga yang tidak sebenarnya, dimana harga yang tidak sebenarnya adalah harga yang lebih rendah dari harga yang sebenarnya agar para pihak/klien tersebut lebih rendah membayar pajak dari pada harga transaksi yang sebenarnya.

b. Karena permintaan para pihak, PPAT dalam kenyataannya sering kali menghadapi permintaan dari para pihak untuk menurunkan nilai transaksi menjadi nilai transaksi yang tidak sebenarnya, gunanya yaitu untuk bisa dapat mengurangi biaya-biaya pajak-pajak , tapi dalam hal

ini ada 2 (dua) kemungkinan yaitu PPAT tersebut akhirnya mengetahui nilai transaksi tersebut ataupun PPAT tersebut tidak mengetahui, jika tidak mengetahui besar kemungkinan bahwa para pihak/klien tersebut berbohong kepada PPAT tersebut.

c. Hubungan kedekatan antara PPAT dan Klien, dalam hal ini terdapat rasa saling percaya antar PPAT dan Klien nya, karena para pihak tersebut saling mengenal baik satu sama lainnya, maka mereka yakin akan saling melindungi dan tidak akan membuka rahasia yang ada diantara mereka, hal ini menimbulkan keyakinan diantara mereka bahwa yang mereka lakukan itu aman dan tidak akan terdapat masalah dikemudian hari yang menyulitkan mereka.

d. Transaksi yang sebenarnya lebih rendah dari nilai NJOP PBB, para pihak dalam hal ini memang ingin menaruh harga transaksi yang sebenarnya, tetapi harga transaksi yang sebenarnya para pihak ini lebih rendah dari Nilai Objek Pajak tidak kena pajak yang diatur oleh Peraturan Daerah Kota Padang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Bab III Pasal 5 ayat 3 yang menjelaskan jika nilai Perolehan Hak Atas 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 NJO Pajak Bumi dan Bangunan, maka dalam hal ini para pihak dalam melakukan peralihan haknya maka harus

mencantumkan harga transaksi sesuai dengan NJOP walaupun harga transaksi yang sebenarnya dibawah dari NJOP PBB tahun berjalan tersebut.

2. Pelaksanaan Akta Jual Beli (AJB ) Tanah oleh PPAT yang memuat nilai transaksi tidak sebenarnya, pada umumnya pelaksanaan pembuatan akta jual beli tanah yang dilakukan oleh PPAT yang memuat nilai transaksi tidak sebenarnya adalah sama dengan pelaksanaan pembuatan akta jual beli pada umumnya, hanya saja didalam hal ini membutuhkan ketegasan serta hati nurani dari PPAT itu sendiri, maukan mencntumkan harga transaksi yang tidak sebenarnya yaitu jelas melawan hukum atau secara tegas melolak klien yang datang mempengaruhi PPAT dalam hal mencantuman harga transaksi yang tidak sebenarnya tersebut, itu semua kembali lagi masing-masing kepada para pihak dan PPAT itu sendiri.
3. Akibat hukum perbuatan Akta Jual Beli (AJB) Oleh Pejabat Pembuatan Akta Tanah (PPAT) yang memuat nilai transaksi yang tidak sebenarnya.

Akibat Hukum Akta Jual Beli nya menjadi akta yang terdegradasi /akta dibawah tangan dalam pembuktikannya, dan dapat batal demi hukum sedangkan akibat hukum bagi PPAT dalam perbuatan Akta Jual Beli (AJB) oleh PPAT yang memuat nilai transaksi yang tidak sebenarnya adalah suatu perbuatan hukum yang sangat melanggar hukum dan melanggar kode etik Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (IPPAT), dan

melanggar Perka BPN 1/2006, Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 28 ayat 2 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, dikenakan sanksi dengan cara Pemberhentian secara tidak hormat dikarenakan perbuatan PPAT tersebut termasuk dalam jenis pelanggaran berat, sebagaimana ketentuan dalam Pasal 28 ayat 4 huruf d. maka akta tersebut menjadi akta terdegradasi dalam pembuktiannya menjadi akta dibawah tangan, akta tersebut tetap sah tetapi yang dirugikan adalah kas penerimaan negara/pajak, lain halnya jika PPAT tidak mengetahuinya atau dikarenakan PPAT tersebut dibohongi oleh para pihak/klien tersebut maka PPAT tersebut tidak dapat dipidana secara hukum.

## B. SARAN

Berdasarkan hasil penelitian dan kesimpulan diatas, maka penulis menyarankan hal-hal sebagai berikut :

### 1. Untuk PPAT

Sebagai PPAT haruslah tegas dalam menjalankan tugas sebagai jabatannya apabila adanya para pihak/klien yang mempengaruhi bahkan memaksa PPAT tersebut untuk berbuat yang tidak sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, terutama dalam menolak klien yang datang untuk mempengaruhi PPAT memuat nilai transaksi yang tidak sebenarnya didalam akta jual beli.

Maka PPAT, hendaknya dalam melakukan pembuatan akta jual beli selalu berpegang kepada ketentuan-ketentuan yang telah diatur oleh karenanya yang akan dibuat adalah akta otentik yang sangat mempengaruhi kepastian hukum atas peralihan hak atas tanah. PPAT juga perlu lebih memahami ketentuan-ketentuan hukum yang ada untuk menghindari PPAT dari sanksi pemberhentian baik dengan hormat maupun tidak hormat ataupun tuntutan ganti rugi dari para pihak, PPAT dalam menjalankan tugasnya harus selalu berlandaskan pada moralitas dan integritas yang tinggi terhadap profesi dan jabatannya selaku PPAT..

## 2. Untuk Para Pihak

Bagi para pihak/klien sebaiknya menanyakan kepada PPAT tentang prosedur pembuatan akta yang benar sehingga terhindar dari kemungkinan terancamnya kepastian hak atas tanah yang diperoleh. Maka para pihak harus dapat bekerjasama dengan PPAT dalam melaksanakan pembuatan akta jual beli sehingga akta yang dihasilkan dapat menjamin kepastian hak atas tanah yang diperjualbelikan, dan para pihak/klien haruslah memberikan informasi yang jujur dan sebenarnya sesuai dengan kenyataan yang terjadi agar dikemudian hari tidak ada terjadi sengketa atas hak atas tanahnya tersebut, khususnya kejujuran dalam memberikan informasi tentang harga transaksi jual beli yang sebenarnya, agar dikemudian hari tidak ada kas negara yang dirugikan.

