



DOI: <https://doi.org/10.31933/unesrev.v6i2>

Received: 15 November 2023, Revised: 20 Desember 2023, Publish: 21 Desember 2023

<https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>

Permasalahan dari Adanya Ketidaksesuaian Harga yang Tertera Pada Transaksi Akta Jual Beli (AJB) dengan Harga Transaksi Sesungguhnya

Stanley Kurniawan¹, Benny Djaja²

¹Fakultas Hukum, Universitas Tarumanagara, Jakarta, Indonesia
Email: stanley.205200035@stu.untar.ac.id

²Fakultas Hukum, Universitas Tarumanagara, Jakarta, Indonesia
Email: bennyd@fh.untar.ac.id

Corresponding Author: stanley.205200035@stu.untar.ac.id

Abstract: *In transferring rights to land and buildings by way of sale and purchase, the requirements for the formation of an agreement are sufficient based on the agreement between the parties and an agreement. Article 1320 of the Civil Code explains the conditions for the validity of an agreement. In the process, the transfer of land rights is carried out by prioritizing the principles of light and cash, if an agreement has a defect in the subject, the agreement can be canceled, while there is a defect in the object, it is null and void. PPAT plays an important role as an authorized official in making a Sale and Purchase Deed, in this case PPAT is responsible for the product it has made and its making must be in accordance with applicable laws and regulations. If a PPAT commits an act that is not in accordance with the applicable regulations, there are legal consequences that will become a problem in the future. The type of research used is normative. To support this research, the author uses a literature study type of research, which examines several documents related to this research. The method in this research is a normative method with a statutory approach. The research data shows how the problem of the price discrepancy in the Sale and Purchase Deed with the actual price.*

Keyword: *Civil Law, Land and Building Grants, Transfer of Grants to Other People.*

Abstrak: Dalam melakukan peralihan hak atas tanah dan bangunan dengan cara jual beli, syarat terbentuknya suatu perjanjian cukup dengan didasari dari kata sepakat antara para pihak dalam suatu perjanjian. Pada pasal 1320 KUHPerduta menjelaskan syarat-syarat sahnya suatu perjanjian. Dalam prosesnya, peralihan hak atas tanah tersebut dilakukan dengan mengutamakan asas secara terang dan tunai, apabila suatu perjanjian yang terdapat cacat dalam subyeknya, maka dapat dibatalkan perjanjiannya, sedangkan terdapat cacat dalam objeknya, maka batal demi

hukum. PPAT memegang peran penting sebagai pejabat yang berwenang dalam pembuatan Akta Jual Beli, dalam hal ini PPAT bertanggung jawab atas produk yang telah dibuatnya dan pembuatannya harus sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Apabila PPAT melakukan perbuatan yang tidak sesuai dengan peraturan yang berlaku terdapat akibat-akibat hukum yang akan menjadi masalah di kemudian hari. Jenis penelitian yang digunakan ialah normatif. Untuk menunjang penelitian ini, penulis menggunakan tipe penelitian studi kepustakaan, yang mengkaji beberapa dokumen yang menyangkut dengan penelitian ini. Metode pada penelitian ini adalah metode normatif dengan pendekatan peraturan undang-undang. Data penelitian menunjukkan bagaimana permasalahan dari adanya ketidaksesuaian harga pada Akta Jual Beli dengan harga sebenarnya.

Kata Kunci: Hukum Perdata, Ketidakesuaian harga transaksi, Akta Jual Beli

PENDAHULUAN

Tanah merupakan karunia pemberian dari Tuhan kepada umat manusia sebagai sumber daya alam yang menjadikannya sebagai kekayaan nasional dan dipergunakan untuk kelangsungan hidupnya. Dari pentingnya tanah untuk keberlangsungan hidup manusia, maka perolehan hak atas tanah penting juga untuk dilakukan, supaya tanah yang diperoleh memiliki legalitas dan sahnya secara hukum kepemilikan atas tanah tersebut. Perolehan hak atas tanah dapat dilakukan dengan berbagai prosedur pemindahan hak, yakni memasukkan perusahaan atau *inbreng*, tukar-menukar, pemisahan harta, pembagian harta bersama, jual beli, dan hibah.

Jual beli dapat didefinisikan sebagai suatu perjanjian yang mengikat antara pihak satu yang menyerahkan sutau benda dan pihak lain yang membayar atas suatu barang tersebut dengan harga yang telah disepakati, sedangkan Perjanjian Jual Beli didefinisikan sebagai suatu ikatan timbal balik, di mana pihak satu sebagai penjual berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang, sedangkan pihak yang lainnya sebagai pembeli berjanji untuk membayar harga atas imbalan dari perolehan hak milik tersebut. Istilah timbal balik yang meliputi dua perbuatan tersebut, berasal dari bahasa Belanda, yakni *koop en verkoop* yang memiliki makna *verkoop* (pihak satu sebagai penjual) dan *koop* (pihak lain sebagai pembeli).

Objek perjanjian jual beli meliputi barang tertentu yang sekiranya dapat diklasifikasikan baik wujud maupun jumlahnya, ketika barang tersebut diserahkan hak milliknya kepada pihak lain sebagai pembeli yang menyebabkan sahnya suatu perjanjian jual beli. Unsur-unsur pokok perjanjian jual beli meliputi barang dan harga. Sesuai dengan asas konsensualisme yang menjadi dasar dalam suatu hukum perjanjian, di mana terbentuknya perjanjian jual beli, didasari dengan tercapainya kata sepakat dari para pihak atas barang dan harga tersebut

Asas Konsensualisme merupakan dasar terbentuknya suatu Hukum perjanjian, di mana dalam terbentuknya perjanjian cukup dengan didasari dari kata sepakat antara para pihak dan suatu perjanjian sudah terbentuk di saat terwujudnya suatu konsensus sebagaimana yang telah diuraikan di atas, sehingga perjanjian tersebut sudah terbentuk dan mengikat sejak saat dilakukannya perjanjian tersebut.

Pasal 1320 menyatakan syarat sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat yaitu :

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. Satu hal tertentu;
4. Suatu sebab yang hal.

Terdapat dua syarat yang mencakup mengenai perjanjian, yakni

1. Syarat Subyektif yang menyangkut mengenai subjeknya;
2. Syarat Objektif yang menyangkut mengenai obyeknya.

Suatu perjanjian yang terdapat cacat dalam subyeknya, tidak serta-merta membuat suatu perjanjian tersebut batal dengan sendirinya, tetapi sebatas dimungkinkan untuk dapat dibatalkan, sedangkan perjanjian yang terdapat cacat dalam obyeknya, dapat menyebabkan suatu perjanjian tersebut batal demi hukum. Jual beli dinyatakan telah terlaksana pada saat para pihak telah tercapainya kata sepakat dari para pihak atas barang dan harga tersebut, walaupun perolehan atas benda tersebut belum diserahkan secara sepenuhnya. Proses peralihan hak atas barang tersebut dilakukan dengan mengutamakan asas secara terang dan tunai. Terang, di mana perjanjian jual beli tersebut dilaksanakan secara terbuka, sedangkan tunai, di mana harga yang tertuang dalam jual belinya wajib dibayarkan secara tunai (*cash*).

Pasal 1457 KUHPerdara berbunyi:

“Perjanjian jual beli adalah perjanjian antara penjual dan pembeli di mana penjual mengikatkan dirinya untuk menyerahkan hak miliknya atas suatu barang kepada pembeli, dan pembeli mengikatkan dirinya untuk membayar harga barang itu.”

Pasal 1458 KUHPerdara berbunyi:

“Jual beli sudah terjadi antara kedua belah pihak seketika setelah mereka mencapai kata sepakat tentang barang dan harga meskipun barang belum diserahkan dan harga belum dibayar”.

Sejak saat diundangkannya Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, maka definisi mengenai jual beli tanah tidak lagi menjadi suatu perjanjian seperti dalam Pasal 1457 juncto 1458 KUHPerdara Indonesia, selanjutnya diatur dalam Peraturan Pemerintah 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 di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah pejabat yang mempunyai kewenangan dalam membuat akta pemindahan hak atas tanah, yakni memasukkan ke dalam perusahaan atau *inbreng*, tukar-menukar, pembagian harta bersama, jual beli, dan hibah. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) merupakan pejabat umum yang diangkat oleh Pemerintah untuk menjalankan tugas dan kewenangan untuk memberikan pelayanan kepada umum dalam bidang pertanahan.

Pemerintah telah menentukan nilai pajak untuk pihak penjual dan pihak pembeli yang wajib dibayarkan, tetapi terkadang biaya dari pajak-pajak tersebut terlampaui tinggi, apabila para pihak mencantumkan harga sesungguhnya, maka dari itu, pada kenyataannya para pihak tersebut seringkali tidak ingin menaruh harga sesungguhnya, sehingga para pihak tersebut menaruh harga transaksi yang tidak sesungguhnya, yang dalam hal tersebut mengenai harga ketetapan pembayaran pajak penjual atau Pajak Penghasilan (PPh) dan pajak pembeli atau Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang dituangkan ke dalam Akta Jual Beli (AJB) yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Permasalahan yang kerap kali terjadi di masyarakat adalah harga transaksi di Akta Jual Beli (AJB) tidak sesuai dengan harga transaksi sesungguhnya, hal ini dikarenakan pihak penjual dan pihak pembeli keberatan membayar pajak jual beli sesuai dengan harga transaksi sebenarnya, sehingga mereka meminta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) supaya memasukkan harga

transaksi yang lebih rendah dari pada harga transaksi sesungguhnya ke dalam Akta Jual Beli (AJB) yang sudah disepakati.

METODE

Dalam penelitian ini, penelitian hukum yang dilakukan dengan berdasarkan pada metode penelitian hukum normatif, yaitu suatu proses untuk menemukan suatu aturan hukum, prinsip-prinsip hukum, maupun doktrin-doktrin hukum guna menjawab isu hukum yang dihadapi. Sifat penelitian yang digunakan adalah deskriptif analitis, yaitu merupakan suatu penelitian yang menggambarkan, menelaah, menjelaskan dan menganalisis mengenai segala hal yang berhubungan dengan permasalahan yang dibahas dengan dianalisis berdasarkan teori hukum atau peraturan perundang undangan yang berlaku.

Penelitian ini bersifat preskriptif, yaitu permasalahan akan dijawab sehingga menghasilkan argumentasi atas hasil penelitian yang diperoleh. Argumentasi tersebut merupakan penilaian mengenai apa yang seharusnya menurut hukum terhadap hasil penelitian. Menurut Peter Mahmud Marzuki, penelitian hukum tidak mengenal adanya data sehingga data dalam penelitian hukum disebut sebagai bahan hukum. Dalam penelitian ini, terdapat tiga jenis bahan hukum yang digunakan yaitu bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan non hukum. Pendekatan penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan undang undang (*statute approach*). Pendekatan undang-undang dilakukan dengan menelaah semua undang-undang maupun regulasi yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) menurut Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah menyatakan bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT, merupakan pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun. Secara yuridis Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) termasuk sebagai pejabat umum yang diangkat dan diberhentikan oleh Menteri.

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) secara yuridis menjalankan sebagian urusan pemerintahan dalam bidang pertanahan (menjalankan kewenangan eksekutif). Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) diangkat oleh pemerintah, dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional (BPN) dengan tugas dan kewenangan tertentu dalam hal melayani kebutuhan masyarakat akan akta pembebanan hak atas tanah, akta pemindahan hak atas tanah, dan akta pemberian kuasa pembebanan hak tanggungan sebagaimana yang telah ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Fungsi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) lebih ditegaskan lagi dalam Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menggantikan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961, yaitu sebagai Pejabat Umum yang memiliki kewenangan dalam membuat akta pemindahan hak atas tanah, pembebanan hak atas tanah, dan akta-akta lain yang diatur dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan membantu Kepala Kantor Pertanahan dalam melaksanakan pendaftaran tanah dengan membuat akta-akta yang akan dijadikan dasar pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah.

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam menjalankan tugasnya atau profesinya harus berdasar pada Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 Tentang

Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah dan Kode Etik yaitu Keputusan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor : 112/KEP-4.1/IV/2017 Tanggal 27 April 2017.

Tugas pokok dan kewenangan PPAT diatur dalam ketentuan Pasal 2 PP Nomor 37 Tahun 1998 adalah sebagai berikut:

- a. 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.
- b. Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah sebagai berikut:
 - 1) jual beli;
 - 2) tukar menukar;
 - 3) hibah;
 - 4) pemasukan ke dalam perusahaan (*inbreng*);
 - 5) pembagian hak bersama;
 - 6) pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas Tanah Hak Milik;
 - 7) pemberian Hak Tanggungan;
 - 8) pemberian Kuasa membebaskan Hak Tanggungan.

Kewenangan PPAT sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 3 dan Pasal 4 PP No. 37 Tahun 1998, yaitu yang berkaitan dengan:

1. Pemindahan hak atas tanah;
2. Pemindahan hak milik atas satuan rumah susun;
3. Pembebanan hak atas tanah;
4. Surat kuasa membebaskan hak tanggungan.

Biasanya, pada saat jual beli atas tanah dan bangunan belum terlaksana dengan dibuatnya Akta Jual Beli (AJB) melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) pastinya akan melalui beberapa tahapan-tahapan, yakni:

1. Pengecekan asli sertifikat di Badan Pertanahan Nasional (BPN) setempat sesuai objek tanah yang akan ditransaksikan, semenjak diberlakukannya Peraturan Menteri Agraria Dan tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 19 Tahun 2020 Tentang Informasi Pertanahan secara Elektronik, maka pengecekan keabsahan sertifikat dilakukan secara elektronik, dengan melampirkan hasil apload dalam bentuk pdf berkas-berkas antara lain: scan asli sertifikat, surat pernyataan keabsahan dan surat kuasa pengecekan dari pemilik sertifikat serta E KTP pemilik sertifikat;
2. Setelah berkas-berkas tersebut dilengkapi, maka PPAT akan menyampaikan kepada Pihak Badan Pertanahan Nasional (BPN) setempat secara elektronik dan setelah diadakan pemeriksaan oleh pihak Badan Pertanahan Nasional (BPN) setempat, maka pihak Badan Pertanahan (BPN) setempat akan mengirimkan hasil pemeriksaan atas sertifikat tersebut secara elektronik kepada PPAT yang bersangkutan, informasi hasil pemeriksaan tersebut antara lain: nomor hak, nomor induk bidang (NIB) , tanggal penerbitan sertifikat, nama pemegang hak, luas, keterangan bahwa sertifikat tidak dalam agunan bank, tidak adanya blokir, tidak adanya sita dan tidak adanya konflik/ sengketa/ perkara atas tanah yang menjadi obyeknya, dengan demikian keabsahan sertifikat yang akan di jual belikan dapat kita ketahui bermasalah atau tidak;
3. Kelengkapan dokumen-dokumen dan identitas penjual dan pembeli antara lain:
 - a. KTP penjual dan pembeli;

- b. Kartu Keluarga penjual dan pembeli;
 - c. Buku nikah/akta nikah penjual;
 - d. NPWP penjual dan pembeli;
 - e. SPPT- PBB
4. Diperlukannya persetujuan baik dari Suami/ Istri dalam menjual tanah dan/atau bangunan tersebut, jika tanah dan/ atau bangunan tersebut termasuk ke dalam harta bersama dalam perkawinan;
 5. Pembayaran pajak penjual (SSP) dan pembayaran pajak pembeli (BPHTB);
 6. Penandatanganan Akta Jual Beli dan pelunasan pembayaran dari pihak pembeli kepada pihak penjual yang wajib dilakukan dihadapan PPAT, untuk terpenuhinya asas terang dan tunai;
 7. Pendaftaran Balik Nama di Badan Pertanahan Nasional (BPN) setempat.

Pemerintah telah menentukan nilai pajak bagi pihak penjual dan pihak pembeli yang wajib dibayarkan, namun adakalanya biaya dari pajak-pajak tersebut terlampau tinggi, apabila para pihak mencantumkan harga sesungguhnya, maka dari itu, pada kenyataannya para pihak tersebut seringkali tidak ingin menaruh harga sesungguhnya, sehingga para pihak tersebut menaruh harga transaksi yang tidak sesungguhnya, yang dalam hal tersebut mengenai harga ketetapan pembayaran pajak penjual atau Pajak Penghasilan (PPH) dan pajak pembeli atau Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang dituangkan ke dalam Akta Jual Beli (AJB) yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Permasalahan yang terjadi di masyarakat adalah harga transaksi di Akta Jual Beli (AJB) misalnya sebesar Rp.300.000.000,-, dan ternyata para pihak telah melangsungkan perjanjian dengan nilai transaksi yang disepakati merupakan harga transaksi yang sesungguhnya, yang lebih tinggi dari nilai transaksi yang tertuang pada Akta Jual Beli (AJB), yakni sebesar Rp.700.000.000,-. Permasalahan yang timbul, di mana terdapat ketidaksesuaian harga transaksi yang tertera di Akta Jual Beli (AJB) dengan harga transaksi yang sebenarnya, sehingga dalam Akta Jual Beli (AJB) tersebut tidak memuat harga transaksi yang sesungguhnya.

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), semestinya dapat menghindari hal-hal tersebut, apabila para pihak ingin memuat harga transaksi tidak sesungguhnya karena menyangkut kode etik dan tanggung jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) itu sendiri sebagai pejabat umum. Akta Jual Beli (AJB) merupakan akta autentik yang prosedur pembuatannya harus sesuai ketentuan perundang-undangan dan peraturan lainnya, yang harus mencakup kebenaran formal dari harga transaksi yang dipergunakan sebagai alat bukti tertulis secara yuridis, sehingga dapat memberikan suatu kepastian kekuatan hukum untuk para pihak dalam bidang transaksi jual beli tanah.

Penyebab terjadinya pencantuman harga transaksi tidak sebenarnya dalam Akta Jual Beli (AJB) yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) antara lain:

1. Harga transaksi yang dimasukkan oleh Pejabat Pembuat akta Tanah (PPAT) dalam Akta Jual beli (AJB) menggunakan harga transaksi tidak sebenarnya keinginan para pihak untuk menggunakan harga transaksi tidak sebenarnya guna untuk memperingan pembayaran Pajak Penghasilan (PPH) dan pajak pembeli atau Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), sehingga mau tidak mau antara pihak penjual dan pihak pembeli melakukan kesepakatan untuk menurunkan harga transaksi yang akan dicantumkan dalam Akta Jual Beli (AJB) dan meminta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk mencantumkan harga transaksi tidak sebenarnya dalam Akta Jual beli (AJB).
2. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tidak mengetahui bahwa yang diajukan oleh para pihak merupakan harga transaksi tidak sebenarnya.

3. Hubungan kedekatan antara Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan para pihak sebagai kliennya, rasa saling percaya, karena kedua belah pihak saling mengenal dan yakin akan saling melindungi dan tidak akan mengungkapkan rahasia yang ada diantara mereka, sehingga tidak akan ada masalah bagi mereka di kemudian hari.

Apabila di kemudian hari terdapat tahapan-tahapan dalam pembuatan Akta Jual Beli (AJB) tidak sesuai dengan prosedur, maka secara hukum Akta Jual Beli (AJB) tersebut cacat hukum. Artinya, Akta jual Beli (AJB) tersebut dapat dibatalkan dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat antara lain sebagai berikut:

1. Akta Jual Beli (AJB) telah ditandatangani tetapi harga pembelian belum dibayar lunas oleh Pembeli.
2. Penandatanganan Akta Jual Beli (AJB) tidak dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)/Notaris yang akan menandatangani Akta tersebut.
3. Penandatanganan Akta Jual Beli (AJB) oleh Pembeli dan Penjual tidak pada waktu yang bersamaan di hadapan Pejabat pembuat Akta Tanah (PPAT).
4. Akta Jual Beli (AJB) telah ditandatangani tetapi sertifikat belum diperiksa kesesuaiannya dengan buku tanah di kantor Pertanahan.
5. Pembuatan Akta Jual Beli (AJB) dilakukan di luar wilayah kerja Pejabat Pembuat akta Tanah (PPAT) tanpa dihadiri oleh saksi-saksi.
6. Akta Jual Beli (AJB) ditandatangani di luar kantor Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tanpa dihadiri oleh saksi-saksi.
7. Nilai harga transaksi yang dimuat dalam Akta Jual Beli (AJB) berbeda dengan nilai transaksi yang sebenarnya.

Akibat hukum dari ketujuh konstruksi pembuatan Akta Jual Beli (AJB) atas Tanah dan Bangunan antara lain:

1. Akta terdegradasi pembuktiannya menjadi akta di bawah tangan karena tidak memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh undang-undang.
2. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dapat dikenakan sanksi dan denda atas pelanggarannya hingga diberhentikan tidak hormat dari jabatannya.
3. Para pihak atau pihak ketiga dapat memanfaatkan kondisi ini untuk mengajukan gugatan atas degradasi akta autentik menjadi akta di bawah tangan yang mengakibatkan batal demi hukum oleh Putusan Pengadilan.
4. Akta Jual Beli (AJB) dapat dibatalkan oleh Pengadilan karena terdapat cacat prosedur atau cacat administrasi meskipun tanpa adanya gugatan tentang hak atas tanah dan bangunan tersebut.

Dengan terdegradasinya pembuktian Akta Jual Beli (AJB) menjadi akta di bawah tangan, sehingga Akta Jual Beli (AJB) dapat dibatalkan oleh Pengadilan karena terdapat cacat prosedur atau cacat administrasi meskipun tanpa adanya gugatan tentang hak atas tanah dan bangunan, maka Pejabat Pembuat akta Tanah (PPAT) dapat dikenakan sanksi karena melanggar Kode Etik Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 2018 Tentang Pembinaan dan Pengawasan Pejabat Pembuatan Akta Tanah (PPAT) karena adanya ketidakbenaran informasi yang ditulis dalam Akta antara lain:

1. Teguran tertulis;
2. Pemberhentian sementara;
3. Pemberhentian dengan hormat;
4. Pemberhentian dengan tidak hormat.

Pejabat Pembuat akta Tanah (PPAT) yang terbukti memberikan keterangan yang tidak benar dan melakukan pengisian data dalam Akta Jual Beli (AJB) yang tidak sesuai dengan data yang benar, maka kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional akan memberhentikan sementara paling lama 1 tahun, sedangkan sanksi berdasarkan Kode Etik PPAT Pasal 6 ayat (1) antara lain:

1. Teguran;
2. Peringatan;
3. Pemecatan sementara dari keanggotaan Ikatan PPAT;
4. Pemberhentian dengan tidak hormat dari keanggotaan Ikatan PPAT.

KESIMPULAN

Hal-hal yang mempengaruhi Akta Jual Beli (AJB) yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dengan nilai transaksi yang tidak sebenarnya antara lain sebelum para pihak melakukan transaksi jual beli tersebut di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) pada umumnya para pihak telah mengadakan perjanjian atau kesepakatan sebelumnya tanpa sepengetahuan Pejabat Pembuat Akta Tanah tersebut selaku pejabat yang berwenang dalam membentuk Akta Jual Beli (AJB) tersebut, yang mana harga yang disepakati tersebut berbeda dengan nilai transaksi yang dituangkan dalam Akta Jual Beli (AJB), sehingga pada saat pelaksanaan dan pembuatan Akta Jual Beli (AJB), para pihak mempengaruhi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk membuat harga transaksi yang tidak sebenarnya di Akta Jual Beli (AJB), dan dari situlah terdapat 2 (dua) kemungkinan, yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) pada akhirnya mengetahui harga transaksi sebenarnya tersebut atau Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tidak mengetahui harga transaksi sebenarnya karena para pihak berbohong kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan faktor lainnya ialah adanya hubungan yang erat antar Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan Klien, sehingga ada rasa saling percaya, saling mengenal dengan baik dan yakin akan saling melindungi dan tidak mengungkapkan rahasia yang ada di antara mereka.

REFERENSI

- Undang-Undang Dasar Republik Indonesia 1945.
Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPperdata).
Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHPidana).
Undang-Undang Rebuplik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
Peraturan Pemerintah Nomor 71 Tahun 2008 tentang Pajak Penghasilan atas Transaksi Jual Beli Tanah.
Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.
Peraturan Direktur Jenderal Pajak atau PER-Dirjen Pajak Nomor 06/PJ/2020 tentang Tata Cara Penyampaian, Penerimaan, dan Pengelolaan Surat Pemberitahuan Pajak Penghasilan Tahun Pajak 2019.
Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.
Abdul Ghofur Anshori, Lembaga Kenotariatan Indonesia Perspektif Hukum dan Etika, Cetakan Kedua, UII Press, Yogyakarta, 2010.

- Abdulkadir Muhammad, Hukum Pengikatan, PT. Citra Aditya Bakti Bandung.
- Ahmad Miru, dan Sakka Pati, Hukum Pengikatan: Penjelasan Makna Pasal 1233 sampai 1456, Edisi Pertama, Rajawali Press, Jakarta, 2008.
- Dasar Teknik Pembuatan Akta Notaris, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2013.
- Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, Kamus Besar Bahasa Indonesia, Balai Pustaka, 1989, dikutip dari Salim HS, Teknik Pembuatan Akta Satu: Konsep Teoritis, Kewenangan Notaris, Bentuk dan Minuta Akta. Cetakan Pertama, Edisi Pertama, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2015.
- Djohari Santoso & Achmad Ali, Hukum Perjanjian Indonesia, Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia, Yogyakarta, 1989.
- Handri Raharo, Hukum Perjanjian di Indonesia di Indonesia, Pustaka Yustisia, Yogyakarta, 2009.
- Husni Thamrin, Pembuatan Akta Pertanahan Oleh Notaris, Cetakan II, Edisi Revisi, Laksbang Pressindo, Yogyakarta, 2011.
- I Ketut Artadi dan I Dewa Nyoman Rai Asmara Putra, Implementasi Ketentuan-Ketentuan Hukum Perjanjian ke dalam Perancangan Kontrak, Udayana University Press, Bali, 2010.
- J Satrio, Hukum Perjanjian, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1992.
- Supriadi, Etika dan Tanggung Jawab Profesi Hukum di Indonesia, (Jakarta: Sinar Grafika, 2006).
- Merajut Pemikiran dalam Dunia Notaris & PPAT, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2014.
- Tedjosaputro, Liliana, Etika Profesi Notaris Dalam Penegakan Hukum Pidana, Bayu Grafika, Yogyakarta, 1995.