

## ABSTRAK

*Ponimin, 2020, KEABSAHAN AKTA NOTARIS TENTANG JUAL BELI TANAH TIDAK SESUAI HARGA SEBENARNYA DI KOTA KENDARI. Tesis, Prodi Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Islam Sultan Agung Semarang, Dr. H. Akhmad Khisni, SH., M.Hum., Dr. H. Amin Purnawan, SH., Sp.N*

Latar belakang penelitian ini menguraikan bahwa sebagaimana PP no.27/1998 tersebut, dalam jual beli tanah peran Notaris selaku PPAT sangat strategis sehubungan penerbitan Akta Jual Beli (AJB). Terkait akta AJB dimaksud terkait erat dengan praktek jual beli tanah tidak sesuai harga sebenarnya di Kota Kendari sebagai perbuatan manipulasi pajak Bea BPHTB. Penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis sosiologis yakni mengidentifikasi dan mengkonsepsikan hukum sebagai institusi sosial yang riil dan fungsional dalam sistem kehidupan yang nyata dengan menggunakan spesifikasi penelitian deskriptif. Metode pengumpulan data dalam penelitian ini dilakukan dengan studi lapangan maupun studi pustaka.

Penelitian ini menghasilkan: 1. Praktik jual beli tanah yang tidak sesuai harga sebenarnya di hadapan Notaris di Kota Kendari yang dilakukan para pihak merupakan suatu tindakan manipulasi pajak. Tujuannya agar pajak berupa Bea BPHTB yang dibayar menjadi berkurang. Sebelum transaksi dilakukan, para pihak terlebih dahulu dibuatkan PPJB (Perjanjian Pengikatan Jual Beli) oleh PPAT dalam jabatannya selaku Notaris. Dalam PPJB tersebutlah harga yang sebenarnya terjadi. Sementara, transaksi yang menjadi dasar penerbitan Akta Jual Beli (AJB) justru dibawah harga sebenarnya agar Pajak berupa Bea BPHTB menjadi lebih rendah dari harga yang sebenarnya. Dengan didasari itikad yang tidak baik maka keabsahan akta jual beli yang diterbitkan adalah cacat hukum., 2. Akibat hukum akta Notaris tentang jual beli tanah tidak sesuai harga sebenarnya di Kota Kendari berdampak pada Notaris karena tidak sesuai Pasal 17 huruf i Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris. Dimana tindakan dimaksud dapat mempengaruhi kehormatan dan martabat jabatan Notaris yang dapat dikenai sanksi sesuai Pasal 85 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014. Akibat hukumnya yakni terjadi pelanggaran atas Pasal 16 ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris yang dapat menimbulkan sanksi administrasi sesuai Pasal 85 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 yang meliputi: a. teguran lisan, b. teguran tertulis, c. pemberhentian sementara, d. pemberhentian dengan hormat; atau, e. pemberhentian dengan tidak hormat.”

**Kata Kunci: Keabsahan, Akta, Notaris , Jual Beli , Tanah , Harga**

## ABSTRACT

**Ponimin, 2020, THE LEGALITY OF NOTARY CONCERNING LAND BUYING NOT ACCORDING TO ACTUAL PRICES IN KENDARI CITY.**  
”Thesis, Master of Notary, Faculty of Law, Sultan Agung Islamic University Semarang, Dr. H. Akhmad Khisni, SH., M.Hum., Dr. H. Amin Purnawan, SH., Sp.N

The background of this research describes that as PP no.27 / 1998, in the sale and purchase of land the role of the Notary as PPAT is very strategic in connection with the issuance of the Sale and Purchase Deed (AJB). Related to the AJB deed is closely related to the practice of buying and selling land that does not match the actual price at Kendari City as an act of BPHTB Customs tax manipulation. This research uses a sociological juridical approach, namely identifying and conceptualizing law as a real and functional social institution in a real life system using descriptive research specifications. The data collection method in this study was carried out by field studies and literature studies.

This research resulted in: 1. The practice of buying and selling land that did not match the actual price before a notary in Kendari City which was carried out by the parties was an act of tax manipulation. The goal is that taxes in the form of BPHTB fees that are paid are reduced. Before the transaction is carried out, the parties must first prepare a PPJB (Sale and Purchase Agreement) by the PPAT in their position as Notary. It is in the PPJB that the real prices occur. Meanwhile, the transaction which is the basis for the issuance of the Sale and Purchase Deed (AJB) is actually below the actual price so that the Tax in the form of BPHTB Fees is lower than the actual price. Based on bad faith, the validity of the sale and purchase deed issued is legally flawed. 2. The legal consequence of the Notary deed regarding the sale and purchase of land does not match the actual price in Kendari City has an impact on the Notary because it does not comply with Article 17 letter i of Law Number 2 2014 concerning Amendments to Law Number 30 of 2004 concerning the Position of Notary Public. Where the action in question can affect the honor and dignity of the position of a Notary who can be subject to sanctions in accordance with Article 85 of Law Number 2 of 2014. The legal consequence is that there is a violation of Article 16 paragraph (1) of Law Number 2 of 2014 concerning the Position of Notary which can lead to administrative sanctions in accordance with Article 85 of Law Number 2 of 2014 which include: a. verbal warning, b. written warning, c. temporary dismissal, d. honorific dismissal; or, e. dishonorable discharge. "

Keywords: **Legitimacy, Deed, Notary, Sale and Purchase, Land, Price**