

ABSTRAK

Jual beli merupakan proses pengalihan hak atas tanah dari penjual ke pembeli. Dalam pelaksanaannya, para pihak sebelum melaksanakan jual beli, mereka bersepakat mengikatkan diri pada akta pengikatan jual beli. Harga merupakan kepastian nilai dalam perhitungan pajak. Pihak penjual akan dikenakan Pajak Penghasilan (Pph) dan pihak pembeli dikenakan Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Akan tetapi pada kenyataannya, para pihak menghindari pajak yang besar. Mereka meminta kepada PPAT untuk mencantumkan nilai transaksi pada akta jual beli yang tidak sama dengan harga yang tertulis pada akta pengikatan jual beli, yang mana nilai transaksi jual beli lebih rendah daripada harga yang tertulis pada akta pengikatan jual beli. Tujuan penelitian adalah menganalisa faktor/alasan, akibat hukum dan tanggung jawab PPAT atas perbedaan nilai transaksi dengan harga yang tertulis pada akta pengikatan jual beli.

Penelitian ini termasuk dalam penelitian yuridis sosiologis dengan spesifikasi penelitian deskriptif analisis. Sumber data yang digunakan adalah data primer dan data sekunder. Pengumpulan data dilakukan dengan penelitian di lapangan dan penelitian kepustakaan kemudian setelah data selesai dianalisis ditarik kesimpulan dengan menggunakan metode kualitatif.

Berdasarkan hasil penelitian ditemukan faktor terjadinya perbedaan nilai transaksi pada akta jual beli dengan harga yang tertulis pada akta pengikatan jual beli yaitu para pihak menghindari pajak yang tinggi. Akibat hukum PPAT terkait perbedaan nilai transaksi yakni dapat diberhentikan dengan tidak hormat dari jabatannya, akta terdegradasi kekuatannya menjadi akta di bawah tangan, perjanjian batal atau dianggap tidak pernah ada. Tanggung jawab PPAT berhubungan dengan akta diantaranya tanggung jawab administrasi, tanggung jawab perdata, tanggung jawab pidana.

Kata Kunci : Harga Transaksi, Jual Beli, PPAT.

ABSTRACT

Buying and selling is the process of transferring land rights from the seller to the buyer. In practice, the parties before carrying out the sale and purchase, they agree to bind themselves to the sale and purchase binding deed. Price is the certainty of value in tax calculations. The seller will be subject to Income Tax (Pph) and the buyer is subject to Tax on Acquisition of Land and Building Rights (BPHTB). However, in reality, the parties avoid heavy taxes. They asked PPAT to include the transaction value on the sale and purchase deed which is not the same as the price written on the sale and purchase binding deed, where the sale and purchase transaction value is lower than the price written on the sale and purchase binding deed. The purpose of this research is to analyze the factors/reasons, legal consequences and PPAT's responsibility for the difference between the transaction value and the price written on the sale and purchase agreement.

This research is included in sociological juridical research with descriptive analysis research specifications. Sources of data used are primary data and secondary data. Data collection was carried out by field research and library research, then after the data was analyzed, conclusions were drawn using qualitative methods.

Based on the results of the study, it was found that there was a difference in the transaction value in the sale and purchase deed with the price written on the sale and purchase binding deed, namely the parties avoided high taxes. The legal consequences of PPAT related to the difference in transaction value are that it can be dishonorably dismissed from its position, the deed is degraded into a deed under the hand, the agreement is canceled or is considered to never exist. PPAT responsibilities related to deeds include administrative responsibility, civil liability, and criminal responsibility.

Keywords: Transaction Price, Sale and Purchase, PPAT.