

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah merupakan suatu kebutuhan primer oleh setiap orang dan sebagai penunjang kehidupan. Tanah mempunyai fungsi ganda, yaitu sebagai *social asset* yang merupakan sarana pengikat kesatuan sosial dikalangan masyarakat Indonesia, dan *capital asset* yang merupakan pertumbuhan sebagai benda ekonomi yang sangat penting, tidak saja sebagai bahan perniagaan tapi juga sebagai obyek spekulasi.¹

Salah satu proses perolehan hak atas tanah dalam masyarakat dilakukan dengan peralihan hak yaitu melalui proses jual beli. Peralihan hak adalah suatu perbuatan hukum yang bertujuan memindahkan hak, antara lain: jual beli, hibah, tukar menukar, pemisahan dan pembagian harta bersama dan memasukan dalam perusahaan atau inbreng.²

Peralihan hak atas tanah merupakan suatu proses bergantinya pemegang hak tanah yang dahulu ke pemegang hak tanah yang saat ini. Peralihan hak atas tanah memiliki dua ragam peralihan hak atas tanah, adalah beralih dan dialihkan. Beralih melihatkan bergantinya hak atas tanah tanpa ada perbuatan hukum yang dilaksanakan oleh empunya.

¹ Achmad Rubaie, *Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, (Malang: Bayumedia, 2007), hal.1.

² John Salindeho, *Masalah Tanah Dalam Pembangunan*, (Jakarta: Sinar Grafika, 1987), hal.37.

Seperti melewati waris. Bedanya dialihkan merujuk terhadap bergantinya hak atas tanah melewati perbuatan hukum yang dilaksanakan yang mempunyai, contohnya melewati jual beli.

Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 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 lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.”

Dalam hal jual beli yang objeknya benda tidak bergerak (benda tetap), tidak dapat selesai setelah para pihak telah membayar dan menyerahkan objeknya saja, para pihak akan membuat akta pengikatan jual beli kepada notaris sebagai bentuk perwujudan pengalihan hak diantara mereka secara yuridis, yang bertujuan untuk menjaga hak masing-masing dari segala resiko kepemilikan objek jual beli tersebut dikemudian hari.

Sebagaimana telah diketahui bahwa seseorang yang mempunyai kebendaan pada dasarnya memberikan pada diri si pemilik wewenang atas kekuasaan disamping kewajiban untuk melakukan tindakan atau perbuatan terhadap benda yang menjadi miliknya. Aspek legalitas tanah

sangat penting untuk bukti kepemilikan atas tanah dapat memberikan kepastian kepada para pihak bahwa ada pemilik sah atas tanah tersebut.³

Menurut pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah berbunyi:

“Rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis dalam bentuk peta dan daftar mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian sertifikat sebagai surat tanda bukti hak milik bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.”

Pendaftaran tanah dilakukan untuk menjamin kepastian hukum terhadap hak-hak atas tanah sebagaimana yang diamanatkan dalam Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria bahwa pemerintah wajib menyelenggarakan pendaftaran tanah di seluruh Indonesia dan mengharuskan kepada pemegang hak atas tanah untuk mendaftarkan.⁴

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Pasal 1 ayat (4) yang menjelaskan bahwa akta PPAT sebagai bukti telah dilaksanakannya perbuatan hukum

³ L&J A Law Firm, *Kiat dan Prosedur Mengurus Dokumen Tanah dan Bangunan*, (Jakarta: Nera Pustaka, 2013), hal.7.

⁴ Kurniawan Ghazali, *Cara Mudah Mengurus Sertifikat Tanah*, (Jakarta: Kata Pena, 2013), hal.65.

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.

Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah merupakan salah satu sumber utama dalam rangka pemeliharaan data pendaftaran tanah, maka pokok-pokok tugas Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) serta cara melaksanakannya mendapat pengaturan juga dalam Peraturan Pemerintah tersebut. Tidak ada sanksi bagi pihak yang berkepentingan untuk mendaftarkan perbuatan-perbuatan hukum yang telah diadakannya ketentuan, bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam waktu tertentu diwajibkan menyampaikan akta tanah yang dibuatnya beserta dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan untuk keperluan pendaftarannya.⁵

Syarat jual beli tanah terbagi menjadi dua yakni syarat materiil dan syarat formal, antara lain sebagai berikut:⁶

a. Materiil

- 1) Penjual adalah orang yang berhak atas tanah yang akan dijualnya;

⁵ Luluk Lusiati Cahyarini dan Widhi Handoko, *Rekonstruksi Sistem Pendaftaran Tanah, Menuju Terciptanya Sistem Pra-Pendaftaran Tanah di Tingkat Desa/Kelurahan Berbasis Nilai Keadilan Sosial*, (Semarang: Unissula Press, 2020), hal.91.

⁶ Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2008) , hal.77.

- 2) Pembeli adalah orang yang berhak untuk mempunyai hak atas tanah yang dibelinya;
- 3) Tanah yang bersangkutan boleh diperjual-belikan atau tidak dalam sengketa.

b. Formal

Syarat formal dari jual beli hak atas tanah merupakan formalitas transaksi jual beli tersebut. Formalitas tersebut meliputi akta yang menjadi bukti perjanjian jual beli serta pejabat yang berwenang membuat akta tersebut. Dalam rangka pendaftaran pemindahan hak, maka syarat formil jual beli hak atas tanah harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Seorang PPAT dalam pembuatan suatu akta jual beli harus memastikan semua syarat dalam proses jual beli maupun syarat pembuatan akta telah dipenuhi. Setelah semua syarat dalam peraturan perundang-undangan terpenuhi, maka akta tersebut dapat dikatakan sebagai suatu akta autentik yang memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna. Suatu akta Notaris yang dibuat tidak memenuhi ketentuan yang ada, dapat mengakibatkan ketidakpastian hukum yang kemudian memicu timbulnya suatu sengketa atau konflik antara pihak-pihak yang merasa dirugikan dengan adanya akta tersebut.

Sesuai dengan syarat sahnya suatu perjanjian menurut rumusan Pasal 1320 KUH Perdata, apabila tidak terpenuhinya salah satu atau lebih dari syarat-syarat sahnya kontrak tersebut dapat membawa konsekuensi secara yuridis yaitu batal demi hukum (*nietig, null and void*) dan dapat dibatalkan (*vernietigbaar, voidable*).⁷

Kewajiban penyerahan surat bukti hak atas tanah yang dijual sangat penting sesuai Pasal 1482 KUH Perdata. Peralihan hak atas tanah dari pemilik kepada penerima disertai dengan penyerahan yuridis (*juridische levering*), merupakan penyerahan yang harus memenuhi formalitas undang-undang, meliputi pemenuhan syarat, dilakukan melalui prosedur yang telah ditetapkan, menggunakan dokumen, dibuat oleh/dihadapan PPAT.⁸

Tata cara dan formalitas pembuatan akta otentik adalah merupakan ketentuan hukum yang memaksa, artinya tata cara dan prosedur pembuatan itu harus diikuti dengan setepat-tepatnya tanpa boleh di simpangi sedikitpun. Pada Pasal 1337 KUHPerdata disebutkan bahwa suatu sebab adalah terlarang jika sebab itu dilarang oleh Undang-Undang atau bila sebab itu bertentangan dengan kesusilaan atau ketertiban umum. Akta PPAT yang tidak memenuhi syarat sebagaimana telah ditentukan dapat

⁷ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, (Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2000), hal.233.

⁸ Abdul Kadir Muhammad, *Hukum Harta Kekayaan*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1994), Cetakan I, hal.55-56.

berubah menjadi akta yang dibawah tangan atau menjadi batal demi hukum, tanpa menyebutkan tata cara penerapan sanksi perdata terhadap notaris, yang berarti akta tersebut serta merta menjadi akta dibawah tangan atau batal demi hukum tanpa perlu dibuktikan terlebih dahulu.

Sebelum pembuatan Akta Jual Beli, jika persyaratannya belum terpenuhi, maka para pihak bisa mengikatkan diri dengan cara pengikatan jual beli di notaris. Didalam akta pengikatan jual beli diuraikan secara khusus yakni kesepakatan para pihak, kewajiban, benda yang dijual dan harga jual beli yang telah disepakati kedua belah pihak yakni penjual dan pembeli.

Dalam proses jual beli tanah, penjual dan pembeli tentu akan dikenakan pajak. Para pihak/klien menaruh harga transaksi yang tidak sebenarnya didalam Akta Jual Beli (AJB) yang dibuat oleh Pejabat Pembuatan Akta Tanah (PPAT) agar bisa membayar pajak baik pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah (BPHTB) dan Pajak Penghasilan (PPh) dengan nilai pajak yang serendah-rendahnya. Hal ini seolah memanipulasi harga transaksi yang tercantum di dalam akta jual beli, padahal harga yang dilaporkan tersebut yang akan digunakan sebagai dasar perhitungan PPh dan BPHTB.

Penulis ingin menganalisa lebih dalam mengenai hal faktor yang menyebabkan terjadinya perbedaan nilai transaksi pada Akta Jual Beli

dengan harga transaksi pada Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli, tanggung jawab serta akibat hukum PPAT terkait perbedaan nilai transaksi pada Akta Jual Beli dengan harga transaksi pada Akta Pengikatan Jual Beli.

Berdasarkan penjelasan tentang jual beli dan pengikatan jual beli tanah diatas, akan dikaji dan dianalisis lebih mendalam tentang akibat hukum perbedaan harga transaksi pada AJB dengan harga dalam akta pengikatan jual beli notaris. Oleh karena itu penelitian ini diberi judul **“Akibat Hukum Dan Tanggung Jawab PPAT Atas Perbedaan Nilai Transaksi Pada Akta Jual Beli Dengan Harga Yang Tertulis Pada Akta Pengikatan Jual Beli”**.

B. Perumusan Masalah

Berdasarkan uraian dari latar belakang diatas, untuk lebih terfokus dalam membahas tulisan ini, sehingga mampu menguraikan dan mengidentifikasi beberapa hal yang menjadi pokok permasalahan dalam penelitian ini, yaitu:

1. Mengapa nilai transaksi pada Akta Jual Beli (AJB) dengan harga yang tertulis pada Akta Pengikatan Jual Beli (PJB) terjadi perbedaan?
2. Bagaimana akibat hukum dan pertanggungjawaban PPAT terkait dengan perbedaan nilai transaksi pada Akta Jual Beli (AJB) dengan harga yang tertulis pada Akta Pengikatan Jual Beli (PJB)?

3. Bagaimana konstruksi akta otentik yang dibuat oleh PPAT atas kesalahan nilai transaksi jual beli?

C. Tujuan Penelitian

Suatu penelitian ilmiah harus mempunyai tujuan yang jelas dan merupakan pedoman dalam mengadakan penelitian, dan juga menunjukkan kualitas dari penelitian tersebut. Berdasarkan pokok-pokok permasalahan yang telah dirumuskan tersebut diatas, maka tujuan yang hendak dicapai oleh penulis dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui dan menganalisis faktor-faktor yang menyebabkan terjadinya perbedaan nilai transaksi pada Akta Jual Beli (AJB) dengan harga yang tertulis di Akta Pengikatan Jual Beli (PJB) di Notaris.
2. Untuk mengetahui dan menganalisis akibat hukum dan pertanggungjawaban PPAT terkait dengan perbedaan nilai transaksi dalam Akta Jual Beli (AJB) dengan harga yang tertulis pada Akta Pengikatan Jual Beli (PJB).
3. Untuk mengetahui dan menganalisis konstruksi akta otentik yang dibuat oleh PPAT atas kesalahan nilai transaksi jual beli.

D. Manfaat Penelitian

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat baik secara teoritis maupun secara praktis di bidang hukum yaitu :

1. Secara Teoritis

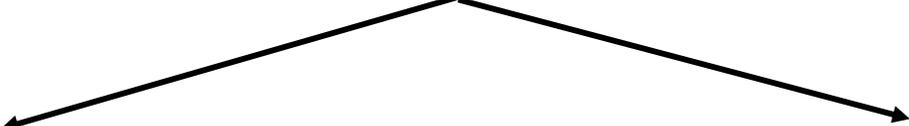
Penelitian ini diharapkan dapat memberikan bahan masukan dan sumbangasih dalam perkembangan ilmu hukum, khususnya Hukum Perikatan Jual Beli yang dikaitkan dengan Undang-Undang Jabatan notaris dan menambah pengetahuan pada bidang kenotariatan yang berlaku pada umumnya dalam pembuatan akta notaris yang baik agar menjadi notaris yang handal dan profesional.

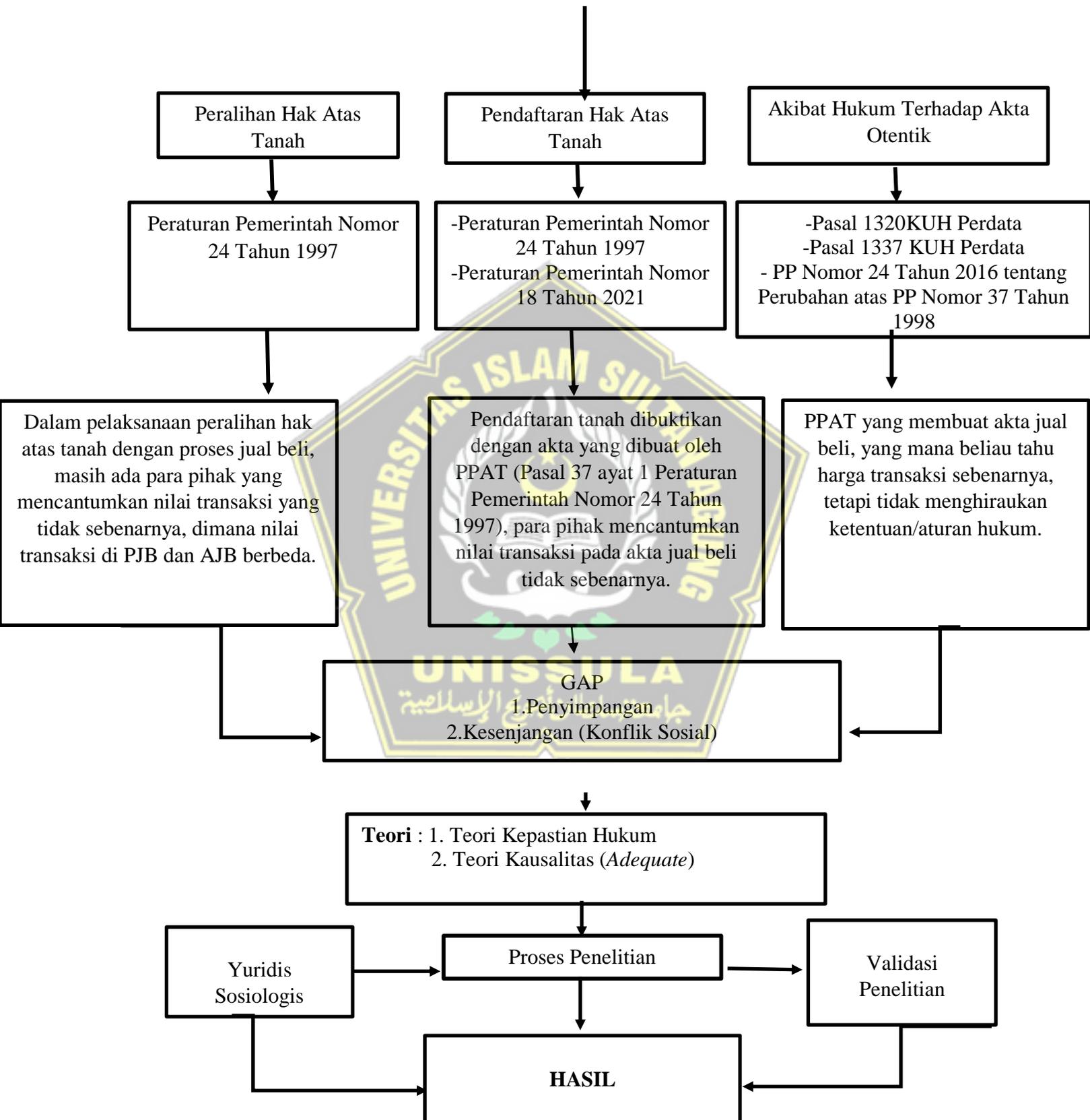
2. Secara Praktis

- a) Bagi PPAT maupun calon-calon PPAT, agar dalam menjalankan tugas dan jabatannya lebih berhati-hati dalam membuat akta, karena setiap akta yang dibuat oleh PPAT harus dibuat secara teliti dan cermat agar tidak menimbulkan banyak masalah di kemudian harinya bagi para pihak dan akta PPAT harus dapat dipertanggungjawabkan isinya.
- b) Bagi dosen dan staff pengajar, menjadi tambahan ilmu pengetahuan sebagai materi kuliah untuk diberikan kepada mahasiswa.
- c) Bagi masyarakat umum dapat menjadikan pedoman dasar melaksanakan proses jual beli tanah dan bangunan sampai pada proses balik nama.

E. Kerangka Berpikir

**Akibat Hukum Dan Tanggung Jawab PPAT Atas Perbedaan
Nilai Transaksi Pada Akta Jual Beli Dengan Harga Yang Tertulis
Pada Akta Pengikatan Jual Beli**





Dalam penulisan tesis ini bagan kerangka berfikir diatas terdiri dari Kerangka Konseptual dan Kerangka Teori.

I. Kerangka Konseptual

Untuk tercapainya tujuan dari penelitian ini selanjutnya penulis terlebih dahulu menjelaskan kerangka konseptual dari teori-teori yang digunakan dalam penelitian ini. Beberapa konsep yang digunakan dapat dijelaskan sebagai berikut:

1. Akibat Hukum

Akibat hukum adalah akibat yang diberikan oleh hukum atas suatu tindakan subjek hukum. Jadi tidak tepat kalau dianggap bahwa akibat hukum hanya akibat suatu tindakan, karena perbuatan peristiwa hukum pun yang tidak termasuk tindakan hukum dapat juga diberikan akibat-akibat hukum. Dengan istilah perkataan, akibat hukum dapat dikenakan baik pada:

- 1) Tindakan hukum atau perbuatan hukum
- 2) Delik, baik delik di bidang hukum pidana (perbuatan pidana) maupun delik di bidang hukum privat (perbuatan melawan hukum).⁹

⁹ Ahmad Ali, *Menguak Tabir Hukum (Suatu Kajian Filosofis dan Sosiologis)*, (Jakarta: Gunung Agung, 2002), hal.251.

2. Tanggung Jawab

Menurut hukum tanggung jawab adalah suatu akibat atas konsekuensi kebebasan seorang tentang perbuatannya yang berkaitan dengan etika atau moral dalam melakukan suatu perbuatan.

Menurut Abdulkadir Muhammad teori tanggung jawab dalam perbuatan melanggar hukum (*tort liability*) dibagi menjadi beberapa teori, yaitu :¹⁰

- a. Tanggung jawab akibat perbuatan melanggar hukum yang dilakukan dengan sengaja (*intentional tort liability*), tergugat harus sudah melakukan perbuatan sedemikian rupa sehingga merugikan penggugat atau mengetahui bahwa apa yang dilakukan tergugat akan mengakibatkan kerugian.
- b. Tanggung jawab akibat perbuatan melanggar hukum yang dilakukan karena kelalaian (*negligence tort liability*), didasarkan pada konsep kesalahan (*concept of fault*) yang berkaitan dengan moral dan hukum yang sudah bercampur baur (*intermingled*).
- c. Tanggung jawab mutlak akibat perbuatan melanggar hukum tanpa mempersoalkan kesalahan (*strict liability*), didasarkan pada perbuatannya baik secara sengaja maupun tidak sengaja, artinya

¹⁰ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perusahaan Indonesia*, (Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2010), hlm.503.

meskipun bukan kesalahannya tetap bertanggung jawab atas kerugian yang timbul akibat perbuatannya.

3. Nilai Transaksi

Nilai transaksi adalah nilai yang merupakan kesepakatan antara para pihak yang melakukan transaksi, seperti kalau dalam jual beli adalah antara penjual dengan pembeli, sehingga kepastian hukum nilai transaksi turut dalam menentukan sah tidaknya sebuah jual beli, dalam hal ini apakah benar bahwa nilai transaksi yang dicantumkan dalam akta jual beli maupun yang digunakan sebagai dasar perhitungan BPHB adalah benar-benar sesuai dengan kenyataan yang telah disetujui atau disepakati oleh pihak-pihak yang melakukan transaksi.¹¹

4. Notaris PPAT

Menurut Pasal 15 Undang-Undang nomor 2 Tahun 2014 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris menyatakan bahwa Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan ketetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta autentik menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan akta, semuanya itu sepanjang

¹¹ Moch.Isnaeni, *Perjanjian Jual Beli*, (Bandung: PT Refika Aditama, 2016), hal.40.

pembuatan akta-akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang.¹²

Notaris sebagai salah satu penegak hukum karena notaris membuat alat bukti tertulis yang mempunyai kekuatan pembuktian. Para ahli hukum berpendapat bahwa akta Notaris dapat diterima dalam pengadilan sebagai bukti yang mutlak mengenai isinya, tetapi meskipun demikian dapat diadakan penyangkalan dengan bukti sebaliknya oleh saksi-saksi, yang dapat membuktikan bahwa apa yang diterangkan oleh Notaris dalam aktanya adalah benar.¹³

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) 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 Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

5. Akta pengikatan jual beli

Akta pengikatan jual beli merupakan perjanjian antar pihak penjual dan pihak pembeli sebelum dilaksanakannya jual beli dikarenakan adanya

¹² Sihombing, *Sistem Hukum PPAT dalam Hukum Tanah Indonesia*, (Jakarta: Prenadamedia Group, 2019), hal.16.

¹³ Liliana Tedjosaputro, *Malpaktrek Notaris dan Hukum Pidana*,(Semarang: Agung, 1991), hal.4.

unsur-unsur yang harus dipenuhi untuk jual beli tersebut.¹⁴ Sebagai perjanjian bantuan yang berfungsi sebagai perjanjian pendahuluan dan bentuknya bebas di mana para pihak saling mengikatkan diri untuk terjadinya perjanjian pokok yang menjadi tujuan mereka, yakni perjanjian kebendaan. Mengingat PJB tidak lain adalah perjanjian obligatoir maka, baik unsur perjanjian maupun syarat sahnya perjanjian termasuk asas-asas hukum perjanjian harus dipenuhi.¹⁵

Akta Pengikatan Jual Beli (PJB) ada dua macam yaitu PJB lunas dan PJB tidak lunas. Adapun perbedaan diantaranya yaitu :¹⁶

- a. PJB lunas dibuat apabila harga jual beli sudah dibayarkan lunas oleh pembeli kepada penjual tetapi belum bisa dilaksanakan AJB, karena antara lain pajak-pajak jual beli belum dibayarkan, sertifikat masih dalam pengurusan dan lain-lain. Di dalam PJB lunas juga dicantumkan kuasa dari penjual kepada pembeli untuk menandatangani AJB, sehingga penandatanganan AJB tidak memerlukan kehadiran penjual. PJB lunas umum dilakukan untuk transaksi atas objek jual beli yang berada diluar wilayah kerja notaris, Berdasarkan PJB lunas bisa dibuatkan AJB di hadapan PPAT di tempat lokasi objek berada.

¹⁴ Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta: Internasa, 1998) hal. 75.

¹⁵ Herlien Budiono, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*, Buku Kesatu, Cetakan ke-4, (Bandung: PT.Citra Aditya Bakti, 2016), hal.267-278.

¹⁶ Dewi Kurnia Putri, *PERBEDAAN PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI LUNAS DENGAN PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI TIDAK LUNAS*, Jurnal Akta, Vol.4/No.4/dec/2017, <http://jurnal.unissula.ac.id/index.php/akta/article/view/2505>, diakses pada tanggal 16 Februari 2021 pukul 21:47 Waktu Indonesia Barat.

- b. PJB tidak lunas, dibuat apabila pembayaran harga jual beli belum lunas diterima oleh penjual. Di dalam pasal-pasal PJB tidak lunas sekurang-kurangnya dicantumkan jumlah uang muka yang dibayarkan pada saat penandatanganan akta PJB, cara atau termin pembayaran, kapan pelunasan dan sanksi-sanksi yang disepakati apabila salah satu pihak wanprestasi. PJB tidak lunas juga harus ditindaklanjuti dengan AJB pada saat pelunasan.

6. Akta jual beli

Akta jual beli adalah 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 uang dan berhak untuk menerima barang. Dalam akta jual beli ini telah terjadi peralihan hak antara penjual dan pembeli.¹⁷

Dalam Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menjelaskan bahwa jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan.

Menurut Subekti, jual beli adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikat dirinya untuk menyerahkan hak milik atas suatu

¹⁷ Salim HS, *Teknik Pembuatan Akta Satu*, Cetakan Ke-1, Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada, 2015), hal.117.

barang dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah diperjanjikan.¹⁸

7. Peralihan Hak Atas Tanah

Peralihan Hak Atas Tanah adalah suatu perbuatan hukum dengan tujuan untuk memindahkan hak atas tanah dari satu pihak ke pihak lain yang dilakukan secara sah. Ada beberapa perbuatan hukum yang dapat melakukan peralihan hak atas tanah diantaranya adalah perbuatan hukum berdasarkan Jual Beli, Tukar Menukar, Hibah, Pemasukan Dalam Perusahaan, Pembagian Hak Bersama, Pemberian Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Lelang, Pemberian Hak Tanggungan, Warisan.

8. Pendaftaran Hak Atas Tanah

Pendaftaran Hak Atas Tanah merupakan suatu rangkaian kegiatan yang dilakukan secara teratur, terus menerus untuk mengumpulkan, menghimpun, menyajikan mengenai semua tanah atau tanah-tanah tertentu yang ada di suatu wilayah.¹⁹

II. Kerangka Teori

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-

¹⁸ Subekti, *Op.Cit*, hal.79.

¹⁹ Ngadino, *Ketentuan Umum Tata Cara Pembuatan dan Pengisian Akta PPAT*, (Semarang: UPT Penerbitan Universitas PGRI Semarang Press, 2019), hal.62

butir pendapat, teori, tesis sebagai pegangan baik disetujui atau tidak disetujui.²⁰

Kerangka teori adalah bagian dari penelitian, tempat bagi peneliti yang memberikan penjelasan tentang hal-hal yang berhubungan dengan variabel pokok, sub variabel, atau pokok masalah yang ada dalam penelitiannya.

Dalam penelitian ini, teori yang digunakan adalah Teori Kepastian Hukum dan Teori Kausalitas (*Adequate*).

I. Teori Kepastian Hukum

Kata “kepastian” berkaitan erat dengan kebenaran, yaitu sesuatu yang secara ketat dapat disilogismekan secara legal formal. Melalui logika deduktif, aturan hukum positif ditempatkan sebagai premis mayor, sedangkan peristiwa konkret menjadi premis minor. Melalui sistem logika tertutup akan serta merta dapat diperoleh konklusinya. Konklusi itu harus sesuatu yang dapat diprediksi, sehingga semua orang wajib berpegang kepadanya. Dengan pegangan inilah masyarakat tertib. Oleh sebab itu, kepastian akan mengarahkan masyarakat kepada ketertiban.²¹

²⁰ M.Solly Lubis, *Filsafat Ilmu dan Penelitian*, (Bandung:Mandar Maju, 1994), hal.80.

²¹ Sidharta Arief, *Meuwissen Tentang Pengembanan Hukum, Ilmu Hukum, Teori Hukum dan Filsafat Hukum*, (Bandung: PT Refika Aditama, 2007), hal.8.

Menurut Utrecht, kepastian hukum mengandung dua pengertian, yaitu pertama, adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak dilakukan, dan kedua, berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh Negara terhadap individu.²²

Kepastian hukum merupakan jaminan mengenai hukum yang berisi keadilan. Norma yang memajukan keadilan harus sungguh-sungguh berfungsi sebagai peraturan yang ditaati. Menurut Gustav Radbruch keadilan dan kepastian hukum merupakan bagian-bagian yang tetap dari hukum. Kepastian hukum harus dijaga demi keamanan dan ketertiban suatu negara. Akhirnya hukum positif harus selalu ditaati. Berdasarkan teori kepastian hukum dan nilai yang ingin dicapai yaitu nilai keadilan dan kebahagiaan.²³

Jika dikaitkan teori kepastian hukum dalam syarat sahnya suatu perjanjian sesuai pasal 1320 KUHPerdara, harga transaksi merupakan nilai yang pasti. Harga transaksi termasuk dalam syarat sah perjanjian poin suatu hal tertentu dan kausa yang halal atau tidak terlarang. Kepastian memberikan kejelasan dalam melakukan perbuatan hukum

²² Riduan Syahrani, *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*, (Bandung: Citra Aditya, 1999), hal.23.

²³ Achmad Ali, *Menguak Tabir Hukum (Suatu Kajian Filosofis dan Sosiologis)*, (Jakarta: Toko Gunung Agung, 2002), hal.95.

saat pelaksanaan suatu perjanjian. Pasal 1335 KUHPerdara menjelaskan bahwa suatu perjanjian tanpa sebab, atau telah dibuat karena sebab yang palsu atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan. Apabila dalam isi atau maksud perjanjian tidak bersandar kepada ketentuan yang ada atau berlawanan dengan kesusilaan dan ketertiban umum, maka akan berpengaruh pada kepastian hukum atas peralihan hak atas tanah.

Dalam hal ini, adanya perbedaan nilai transaksi akta jual beli dengan harga yang tertulis pada akta pengikatan jual beli, merupakan hal yang dilakukan dengan sengaja oleh penjual dan pembeli agar nilai pajak tidak besar. PPAT selaku pejabat yang berwenang membuat akta dimana mengetahui bahwa nilai transaksi yang dicantumkan pada akta jual beli merupakan nilai yang tidak sama dengan harga yang tertulis pada akta pengikatan jual beli. Menurut penulis, hal tersebut merupakan bentuk perjanjian yang tidak bersandar pada ketentuan yang ada.

II. Teori Kausalitas (*Adequate*)

Hubungan sebab akibat (kausalitas) adalah hubungan atau proses antara dua atau lebih kejadian atau keadaan dari peristiwa di mana satu faktor menimbulkan atau menyebabkan faktor lainnya.²⁴

²⁴ Ahmad Sofian, *Ajaran Kausalitas Hukum Pidana*, (Jakarta: Prenadamedia Group, 2018), hal.17.

Ajaran kausalitas bertujuan untuk menentukan hubungan antara sebab dan akibat. Suatu peristiwa yang terjadi selalu didahului oleh serangkaian tindakan (perbuatan) yang berakhir dengan terwujudnya peristiwa tersebut, demikian pula dengan peristiwa pidana (tindak pidana). Tindakan yang mana dari serangkaian tindakan yang menjadi sebab (*causa*) terwujudnya suatu tindak pidana, merupakan fokus dari ajaran kausalitas.²⁵

Teori kausalitas dapat dibagi menjadi 4 hal yakni kausalitas individualisir, kausalitas generalisir, kausalitas *adequate* subyektif, dan kausalitas *adequate* obyektif.²⁶ Teori-teori itu lahir untuk menjawab satu pertanyaan penting dalam hukum pidana, yakni apa yang menjadi sebab dari terjadinya suatu akibat. Akibat mana merupakan satu unsur dalam tindak pidana, khususnya yang biasa dikenal sebagai delik materiel.²⁷

Teori kausalitas juga dapat disebut sebagai teori yang mengindividualisir, E. Utrecht menjelaskan bahwa kausalitas dapat diterima sebagai serangkaian faktor yang disebut sebagai *causa*, karena faktor itu dianggap paling berpengaruh atas terjadinya akibat

²⁵ *Ibid*, hal.101.

²⁶ M.Syarifudin Abdillah, *PENERAPAN ASAS KAUSALITAS DALAM KECELAKAAN LALU LINTAS YANG MENYEBABKAN KORBAN MENINGGAL DUNIA*, Jurnal kertha Semaya, Vol.8/No.5/Tahun 2020, hal.803, <https://ojs.unud.ac.id/index.php/kerthasemaya/article/download/58876/35109/>, Diakses pada tanggal 07 Juli 2021 pukul 21.16 WIB.

²⁷ Ahmad Sofian, *Op.Cit*, hal.v.

(terjadinya delik).²⁸ Teori yang mengindividualisir dimaksudkan membatasi peristiwa yang dianggap sebagai sebab didasarkan kepada fakta setelah delik terjadi (*post factum*). E.Y. Kanter dan S.R. Sianturi menyebut hal ini sebagai peristiwa manakah diantara serangkaian peristiwa yang secara khusus lebih cenderung menimbulkan akibat.²⁹

Teori yang Menggeneralisir. E.Y. Kanter dan S.R. Sianturi berpendapat teori ini membatasi peristiwa yang dianggap sebagai sebab didasarkan kepada fakta sebelum delik terjadi (*ante factum*), yaitu pada fakta yang pada umumnya menurut perhitungan yang layak, dapat dianggap sebagai sebab/kelakuan yang menimbulkan akibat itu.³⁰ Adam Chazawi menjelaskan bahwa faktor penyebab dan menilainya tidak berdasarkan pada faktor setelah peristiwa terjadi beserta akibatnya, tetapi didasarkan kepada pengalaman pada umumnya menurut akal dan kewajaran manusia³¹ Teori ini mencari yang *adequate* (sesuai/seimbang) untuk timbulnya akibat, oleh karena itu teori ini disebut dengan teori *adequate*. Teori ini juga dikenal dengan teori umum atau *generalisrende theorie*.

Teori *adequat* subyektif, menurut E.Utrech yang dikemukakan oleh J. Von Kries dijelaskan bahwa *causa* adalah suatu perbuatan yang

²⁸ Utrecht, *Asas-Asas Hukum Pidana*, (Jakarta: Rineka Cipta, 1994), hal.384.

²⁹ Kanter, E.Y.,S.R.Sianturi, *Asas-Asas Hukum Pidana di Indonesia dan Penerapannya*, (Jakarta: Alumni AHM-PTHM, 1982), hal.384.

³⁰ *Ibid*, hal.128

³¹ Adami Chazawi, *Pelajaran Hukum Pidana*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2001), hal.221

akibat dari perbuatan itu dapat diketahui/ diperkirakan sebelumnya oleh pelaku. Hal sebelumnya telah dapat diketahui oleh pelaku adalah suatu anasir subjektif.³² Menurut teori ini faktor subyektif atau sikap batin pelaku sebelum ia berbuat adalah amat penting dalam menentukan adanya hubungan kausal. Adam Chazawi menjelaskan sikap batin itu berupa pengetahuan (sadar) bahwa perbuatan yang akan dilakukan itu adalah adekuat untuk menimbulkan akibat dan kelayakan ini harus didasarkan pada pengalaman manusia pada umumnya.³³

Menurut Adam Chazawi teori *adequate obyektif* tidak memperhatikan bagaimana sikap batin si pelaku sebelum berbuat, akan tetapi fokus kepada faktor-faktor yang ada setelah peristiwa senyatanya (post factum) beserta akibatnya terjadi, dan faktor penyebab teori ini hanya dapat ditarik mundur hingga awal mula kejadian itu terjadi, kemudian faktor tersebut adalah yang dapat dipikirkan secara akal faktor itu dapat menimbulkan akibat.³⁴ Bagaimana alam pikiran/sikap batin si pelaku sebelum ia berbuat tidaklah penting, yang penting adalah bagaimana kenyataan obyektif setelah peristiwa terjadi beserta akibatnya, apakah faktor tersebut menurut akal dapat dipikirkan untuk menimbulkan akibat.

³² Utrecht, *Op.Cit*, hal.386.

³³ Adami Chazawi, *Op.Cit*, hal.223.

³⁴ *Loc.Cit*

Dikaitkan dengan teori kausalitas (*adequate*) , Notaris/PPAT memiliki wewenang membuat akta otentik, akan tetapi dalam pembuatan akta terdapat hal-hal yang tidak memenuhi syarat sah perjanjian (Pasal 1320 KUHPdata) dan melanggar peraturan yang berlaku. Sehubungan dalam penulisan tesis, maka menggunakan teori kausalitas (*adequate*) ditujukan untuk menganalisa sebab dan akibat hukum atas perbedaan nilai transaksi pada akta jual beli dan harga yang tertulis pada akta perjanjian pengikatan jual beli di notaris.

F. Metode Penelitian

Metode penelitian merupakan suatu sistem dan suatu proses yang mutlak harus dilakukan dalam suatu kegiatan penelitian dan pengembangan ilmu pengetahuan. Penelitian hukum merupakan suatu kegiatan ilmiah, yang didasarkan pada metode, sistematika dan pemikiran tertentu, yang bertujuan untuk mempelajari satu atau beberapa gejala hukum tertentu, dengan jalan menganalisanya. Kecuali itu, maka diadakan juga pemeriksaan mendalam terhadap fakta hukum tersebut, untuk kemudian mengusahakan suatu pemecahan atas permasalahan-permasalahan yang timbul di dalam gejala yang bersangkutan.³⁵

³⁵ Soeryono Soekamto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta: Universitas Indonesia Press, 1986), hal.43.

Sebagai suatu penelitian ilmiah, maka rangkaian kegiatan penelitian dinilai dari pengumpulan data sampai pada analisis data dilakukan dengan memperhatikan kaidah-kaidah ilmiah sebagai berikut :

1. **Metode Pendekatan**

Metode Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian dengan metode yuridis sosiologis. Teknik pendekatan yuridis sosiologis dimanfaatkan untuk menganalisis dan memberikan jawaban tentang masalah hukum sesuai dengan target yang dituju.³⁶

Selanjutnya menurut Amiruddin dijelaskan bahwa “penelitian yuridis adalah penelitian hukum menggunakan data sekunder sebagai data awalnya, yang kemudian dilanjutkan dengan data primer atau data lapangan, meneliti efektivitas suatu Undang-undang dan penelitian yang ingin mencari hubungan (korelasi) antara berbagai gejala atau variable sebagai alat pengumpul datanya terdiri dari studi dokumen, pengamatan (observasi), dan wawancara (interview).”³⁷

Kemudian Soerjono Soekanto juga memberikan pendapatnya mengenai penelitian yuridis sosiologis yaitu “suatu penelitian yang dilakukan terhadap keadaan nyata masyarakat atau lingkungan masyarakat dengan maksud dan tujuan untuk menemukan fakta (*fact-finding*), yang kemudian menuju pada identifikasi (*problem-*

³⁶ Burhan Ashshofa, *Metode Penelitian*, (Semarang: Media Press, 2007), hal.46.

³⁷ Amiruddin dan Asikin Zainal, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo, 2012), hal.37.

identification) dan pada akhirnya menuju kepada penyelesaian masalah (*problem solution*).³⁸

Metodologi penelitian *sosio legal* adalah salah satu jenis metodologi hukum yang menggunakan ilmu sosial pada umumnya dan ilmu sosiologi pada khususnya dalam mengkontraksi dan menjelaskan permasalahan hukum yang diteliti. Meskipun menggunakan ilmu sosial namun metodologi penelitian *sosio legal* bukan ditujukan untuk kepentingan ilmu sosial namun untuk kepentingan ilmu hukum.³⁹

2. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah deskriptif analisis. Penelitian deskriptif analisis adalah penelitian yang bertujuan untuk memberikan gambaran seteliti mungkin mengenai manusia, keadaan dan gejala lainnya.⁴⁰ Spesifikasi penelitian yang digunakan adalah deskriptif analisis, yaitu penelitian yang bertujuan memberikan gambaran mengenai permasalahan yang terjadi sehubungan dengan menggunakan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan teori yang relevan kemudian dikumpulkan melalui data-data yang

³⁸ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta: UII Press, 2007), hal.10.

³⁹ Kornelius Benuf, *METODOLOGI PENELITIAN HUKUM SEBAGAI INSTRUMEN MENGURAI PERMASALAHAN HUKUM KONTEMPORER*, Vol.7 edisi 1/Juni/2020, hal.29, <https://ejournal2.undip.ac.id/index.php/gk/article/view/7504>, diakses pada tanggal 10 Juli 2021 pukul 20:38 WIB

⁴⁰ Sutrisno Hadi, 1984, *Metode Research*, Jilid I, (Yogyakarta: Yayasan penertiban Fakultas Psikologi UGM, 1984), hal.19.

dikumpulkan, diolah, serta disusun secara teori yang ada untuk mendapatkan pemecahan masalah sesuai ketentuan yang berlaku.

3. Metode Pengumpulan Bahan Hukum

Penelitian ini adalah penelitian hukum yuridis sosiologis. Untuk itulah data yang diperlukan adalah data primer dan data sekunder, yaitu:

a. Data Primer

Yaitu data yang berasal dari sumber data utama, yang berwujud tindakan-tindakan sosial dan kata-kata dari pihak-pihak yang terlibat dengan obyek yang diteliti. Data primer diperoleh dari wawancara dan pengamatan (observasi).

b. Data sekunder

Yaitu data yang diperoleh dari studi kepustakaan, terdiri dari:

1) Bahan hukum primer

Bahan hukum primer adalah bahan-bahan hukum yang mengikat. Dalam hal ini penulis menggunakan bahan hukum primer, yaitu:

a) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

b) Undang-Undang Dasar Tahun 1945.

c) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

- d) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Undang-Undang Pokok Agraria.
- e) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi.
- f) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.
- g) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- h) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 34 Tahun 2016 Tentang Pajak Penghasilan Atas Penghasilan Dari Pengalihan Hak Atas Tanah Dan/Atau Bangunan, Dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Atas Tanah Dan/Atau Bangunan Beserta Perubahannya.
- i) Peraturan Daerah Kota Semarang Nomor 2 Tahun 2011 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.

2) Bahan hukum sekunder

Bahan hukum sekunder yaitu bahan yang diperoleh dari data literatur, buku-buku, dokumen yang ada hubungannya masalah yang diteliti. Dengan sumber-sumber data di atas diharapkan

dapat menunjang serta melengkapi data-data yang diperlukan oleh peneliti dalam menyusun tesis ini.

3) Bahan hukum tersier

Bahan hukum tersier yaitu memberikan informasi tentang bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder misalnya: bibliografi, kamus, ensiklopedia.

4. Metode Pengumpulan Data

Penelitian Hukum Sosiologis bertumpu pada data utama dari lapangan, yakni melalui informan dengan cara wawancara secara mendalam dan pengamatan, serta untuk mendukung data tersebut, digunakan data bahan hukum, yang diperoleh melalui kajian pustaka.

5. Metode Analisis Data

Analisis data merupakan suatu hal yang sangat penting dalam suatu penelitian untuk memberikan jawaban terhadap permasalahan yang diteliti. Data yang telah dikumpulkan dengan studi kepustakaan tersebut selanjutnya dianalisis dengan menggunakan metode kualitatif yang didukung oleh logika berfikir secara induktif, sebagai jawaban atas segala permasalahan hukum yang ada dalam penulisan tesis ini.

G. Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan hukum adalah untuk memberi gambaran yang jelas dan komprehensif mengenai penulisan hukum ini, maka berikut ini kami sajikan sistematika :

BAB I PENDAHULUAN

Dalam bab ini penulis menguraikan tentang latar belakang masalah, perumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, kerangka berfikir, metode pendekatan penelitian, spesifikasi penelitian, sumber data, metode pengumpulan data dan sistematika penulisan.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Dalam bab ini diuraikan mengenai segala sesuatu tentang: Akibat Hukum dan Tanggung Jawab PPAT Atas Perbedaan Nilai transaksi pada Akta Jual Beli dengan harga yang tertulis pada Akta Pengikatan Jual Beli. Uraian dari Tinjauan Pustaka ini meliputi:

- A. Tinjauan Tentang Perjanjian Jual Beli;
- B. Tinjauan Tentang Harga Transaksi Sebagai Kepastian Nilai Dalam Perhitungan Pajak;
- C. Tinjauan Tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT);
- D. Tinjauan Tentang Peralihan Hak Atas Tanah Jual Beli;

E. Tinjauan Tentang Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Dalam Pandangan Islam.

BAB III PEMBAHASAN

A. Mengetahui dan menganalisis faktor terjadinya perbedaan nilai transaksi pada Akta Jual Beli (AJB) dengan harga yang tertulis pada Akta Pengikatan Jual Beli (PJB) meliputi:

1. Kasus Posisi
2. Penggunaan teori I
3. Hasil yang diperoleh

B. Mengetahui dan menganalisis akibat hukum dan tanggung jawab PPAT terkait perbedaan nilai transaksi dalam Akta Jual Beli (AJB) dengan harga yang tertulis pada Akta Pengikatan Jual Beli (PJB), meliputi:

- A. Penggunaan teori II
- B. Hasil yang diperoleh

C. Mengetahui dan menganalisis konstruksi akta otentik yang dibuat oleh PPAT atas kesalahan nilai transaksi jual beli.

BAB IV PENUTUP

Bab ini merupakan bab terakhir dalam penelitian ini. Bab ini berisi kesimpulan dan saran yang diperlukan dari penulis berdasarkan penelitian yang telah dilakukan

