

ABSTRAK

Integritas Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Atas Tanah Dan/ Bangunan (Sudi pada PPAT Wilayah Kerja Kota Bengkulu)

Prinsipnya setiap transaksi jual beli atas tanah dan/ bangunan harus dilakukan dihadapan PPAT. Para pihak diwajibkan lebih dahulu membayar pajak baik pajak penghasilan (PPH) bagi pihak penjual/ pemberi hak ataupun Bea Perolehan hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) bagi pihak pembeli/ penerima hak. Dasar pengenaan pajak tersebut adalah nilai harga transaksi. Nilai harga transaksi yang dimuat di akta jual beli harus sesuai dengan nilai harga transaksi sebenarnya sebagaimana diatur dalam Pasal 87 ayat (2) huruf (a) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah. Kenyataan yang terjadi adalah para pihak meminta kepada PPAT menyatakan dalam akta harga yang lebih rendah dari harga sebenarnya guna meminimalisir besarnya pajak terutang.

Masalah dalam penelitian ini adalah bagaimana pelaksanaan integritas PPAT dalam pembuatan Akta Jual Beli atas Tanah dan/ bangunan dan bagaimana tanggung jawab apabila dalam pembuatan Akta Jual Beli tersebut memuat harga yang tidak sebenarnya.

Tujuan penelitian ini adalah untuk menganalisis pelaksanaan integritas PPAT dalam pembuatan akta jual beli atas tanah dan/ bangunan, serta untuk menganalisis sejauh mana pertanggungjawaban PPAT apabila dalam pembuatan akta jual beli atas tanah dan/ bangunan memuat harga yang tidak sebenarnya.

Metode pendekatan yang digunakan adalah pendekatan *socio legal*, yang melakukan penelitian terhadap dua aspek yaitu aspek *legal research*, yakni objek penelitian yang berupa hukum dalam arti *norm* (peraturan perundang-undangan) dan aspek *socio research*, yaitu digunakannya metode dan teori ilmu-ilmu sosial tentang hukum untuk membantu peneliti dalam melakukan analisis.

Hasil penelitian diperoleh adalah pelaksanaan integritas PPAT mengalami kemerosoton yang dipengaruhi oleh berbagai faktor seperti budaya materialistis, paradigma pragmatis dan jumlah PPAT yang semakin meningkat. PPAT dapat dimintakan pertanggungjawaban secara etik dan tanggung jawab hukum baik secara administrasi, perdata, maupun pidana bilamana PPAT mengetahui harga yang sebenarnya, tetapi tetap menyatakan dalam akta jual beli atas tanah dan/ bangunan harga yang lebih rendah sesuai dengan permintaan para pihak.

Saran yang penulis berikan adalah diharapkan PPAT menolak permintaan penghadap untuk membuat akta jual beli yang memuat harga yang tidak sebenarnya karena tidak sesuai dengan nilai keluhuran PPAT. Diharapkan pemerintah membentuk peraturan yang tegas dan jelas

mengenai pertanggungjawaban PPAT dalam peraturan pejabat PPAT sehingga PPAT lebih waspada dalam menjalankan kewenangannya.
Kata Kunci : Integritas, Pejabat Pembuat Akta Tanah, Akta Jual Beli

ABSTRACT
**Integrity of Land Deed Official in Making Selling and Buying Deed for
Land and Building**
(A Study at PPAT in the Working Area of Bengkulu City)

Principally, every selling and buying transaction of land and building must be performed before PPAT. The parties shall initially pay the tax both income tax (PPh) for the party of seller/ right giver and the Acquisition Duty of Land and Building (BPHTB) for the party of buyer/ right receiver. The taxable basis is the value of transaction price. The value of transaction price included in selling and buying deed must be in accordance with the actual transaction price as regulated in article 87 paragraph (2) point (a) of Law No. 28 of 2009 on Regional Tax and Retribution. The fact occurred was the parties ask PPAT to state lower price in the deed than the actual price to minimize the amount of tax payable.

The problems of this research were how the implementation of PPAT integrity in making selling and buying deed for Land and Building and how the responsibility of PPAT when the making of selling and buying deed for land and building include unreal price.

The approach method used was the approach of socio-legal by conducting research against two aspects, which are the aspects of legal research and socio research. The aspect of legal research is when the research object is law in terms of norm (legislation), and the aspect of socio research is the use of social science methods and theories on law to help researcher in doing analysis.

The research results obtained were that the implementation of PPAT integrity experiences degradation affected by several factors, such as materialistic culture, pragmatic paradigm and the increasing number of PPAT. PPAT shall be responsible ethically and legally both in administration, civil, and penal when PPAT recognizes the real price but still includes the lower price in selling and buying deed for land and building according to the request of parties.

The writer recommend that PPAT is expected to refuse the demand of appearers to make selling and buying deed containing unreal price since it is not in accordance with the noble values of PPAT. The government is expected to make strict and clear rules on PPAT responsibility in the official regulation of PPAT so that PPAT will be more careful in performing their authorities.

Keywords : Integrity, Land Deed Official, Selling and Buying Deed.