

HUBUNGAN HUKUM YANG TIMBUL DALAM PENITIPAN UANG PAJAK JUAL BELI TANAH KEPADA PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH

Azalia Delicia Dumanauw, Fakultas Hukum Universitas Indonesia,
e-mail: azalia.dumanauw@gmail.com

Febby Mutiara Nelson, Fakultas Hukum Universitas Indonesia,
e-mail: febymutiara.n2@gmail.com

doi: <https://doi.org/10.24843/KS.2023.v11.i08.p08>

ABSTRAK

Penelitian ini memiliki tujuan untuk mengidentifikasi hubungan hukum yang timbul dalam penitipan pembayaran pajak jual beli tanah berdasarkan wewenang dan tanggung jawab PPAT yang diatur dalam peraturan perundang-undangan. Hubungan hukum yang timbul dalam perbuatan tersebut mengarah kepada akibat hukum yang timbul kepada para pihak yang terkait. Penelitian ini menggunakan penelitian yuridis normatif yang bersumber pada undang-undang atau peraturan hukum terkait pengaturan pajak yang timbul dalam jual beli tanah dan peraturan terkait jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Berdasarkan hasil dari penelitian dapat disimpulkan bahwa penerimaan penitipan pembayaran pajak PPh dan BPHTB bukanlah tugas maupun wewenang dari PPAT. Sehingga tanggung jawab yang timbul terhadap perbuatan tersebut bukanlah tanggung jawab jabatan, melainkan tanggung jawab secara pribadi. Hubungan hukum yang timbul dalam penitipan pembayaran pajak ialah hubungan kuasa antara Wajib Pajak selaku pemberi kuasa dan PPAT selaku penerima kuasa yang bertanggung jawab secara pribadi perorangan.

Kata Kunci: PPh, BPHTB, PPAT

ABSTRACT

This study aims to identify the legal relation that arises in the custody of land selling tax payments to PPAT based on PPAT's authority and responsibilities as regulated in positive law. Identifying the legal relationship that arises in such deed leads to identifying the legal consequences that arise for the parties involved. This study uses normative juridical research that originates from laws or legal regulations related to tax arrangements that arise in the act of buying and selling land and regulations related to the position of Land Deed Making Officer (PPAT). Based on the results of the study, it can be concluded that accepting the tax payments is not the duty or authority of the chair of PPAT. So that the responsibility that arises for these actions is not a chair responsibility, but a personal responsibility. The legal relationship that arises in the custody of tax payments is a power relationship between the Taxpayer as the principal and the PPAT as the attorney who is personally responsible for the individual.

Keywords: PPh, BPHTB, PPAT

1. PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Tanah merupakan salah satu kebutuhan pokok manusia, masalah tanah erat sekali hubungannya dengan manusia sebagai pemenuhan kebutuhannya demi kelangsungan hidupnya, disaat populasi manusia yang terus meningkat sementara luas tanah yang tidak bertambah. Tanah tidak hanya merupakan tempat membangun rumah tinggal tetapi dari tanah kita juga mendapatkan bahan makanan, pakaian, serta kebutuhan lainnya yang bersifat primer, akibat keterbatasan luas tanah ini menyebabkan kepemilikan hak atas suatu tanah sering kali berujung sengketa akibat

tidak dimilikinya dasar hukum yang kuat sebagai pegangan dan bukti atas kepemilikan suatu tanah. Untuk memperoleh hak kepemilikan atas suatu tanah dapat diperoleh dengan beberapa cara salah satunya dapat diperoleh melalui proses jual beli tanah.

Jual beli merupakan suatu perjanjian bertimbang-balik dalam mana pihak yang satu (si penjual) berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang, sedangkan pihak yang lainnya (si pembeli) berjanji untuk membayar harga yang terdiri atas sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut.¹ Berdasarkan pasal 1457 KUHPerdara yang menyebutkan Jual beli adalah suatu persetujuan, yang mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak lain membayar harga yang telah diperjanjikan. Jual beli merupakan proses peralihan hak yang sudah ada sejak jaman dahulu, dan biasanya diatur dalam hukum Adat, dengan prinsip Terang dan Tunai. Terang artinya di lakukan di hadapan Pejabat Umum yang berwenang dan Tunai artinya dibayarkan secara tunai. Jadi apabila harga belum lunas, maka belum dapat dilakukan proses jual beli dimaksud.

Setiap transaksi jual beli tanah telah ditetapkan pajak bagi penjual maupun pembeli. Penjual dikenakan Pajak Penghasilan (PPh) yang perhitungannya diatur dalam PP Nomor 48 Tahun 1994 tentang Pembayaran Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Pengalihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan, sedangkan pembeli dikenakan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, yaitu sebesar 5% dari nilai transaksi setelah dikurangi Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NJOPTKP) yang besarnya berbeda di setiap daerah. Pembayaran pajak merupakan salah satu syarat terjadinya jual beli di hadapan PPAT. Sebelum terjadinya jual beli yang tertuang dalam akta autentik, pembayaran pajak harus telah diselesaikan oleh para wajib pajak yang terkait dalam hal ini yaitu Penjual dan Pembeli. Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris hanya dapat menandatangani akta pemindahan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan setelah Wajib Pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak.

Pajak jual beli tanah merupakan kewajiban dari Wajib Pajak yang merupakan hak negara. Kewajiban tersebut timbul karena adanya peraturan perundang-undangan yang mengatur. Terdapat 2 (dua) pajak terkait dengan suatu transaksi jual beli tanah, yaitu Pajak Penghasilan (PPh) yang timbul terhadap Penjual dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah (BPHTB) yang timbul terhadap Pembeli. Kedua pajak tersebut diatur dalam instrumen peraturan yang berbeda. Pajak Penghasilan (PPh) diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2016 sedangkan BPHTB diatur dalam Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah. PPh merupakan pajak yang masuk ke dalam kas negara. Maka dari itu PPh disetorkan kepada Direktorat Pajak setempat. Lain halnya dengan BPHTB yang telah ditetapkan sebagai pajak daerah maka disetorkan kepada Dinas Pendapatan Daerah.

Dalam sebuah proses jual beli tanah, pembayaran terhadap pajak-pajak yang timbul tersebut merupakan syarat ditandatanganinya akta jual beli oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Akta jual beli menjamin kepastian hukum bagi hubungan hukum yang timbul dalam perjanjian jual beli antara penjual dan pembeli.² PPAT diatur dalam UUPA, PP No. 24 Tahun 1997, PP No. 37 Tahun 1998 yang tugasnya ialah menjadi perpanjangan tangan dari Badan Pertanahan Nasional untuk

¹ R. Subekti, *Aneka Perjanjian*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 1995, hlm.1

² Yuliana Zamrotul Khusna dan Lathifah Hanim, "Peran Notaris Dan PPAT Dalam Mencegah Terjadinya Penyalahgunaan Kuasa Jual Untuk Penghindaran Pajak", *Jurnal Akta*, Vol. 4, No.3, (2017), h. 395

membuat akta terkait peralihan hak atas tanah. PPAT diangkat dan diberhentikan oleh Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional.³

Dalam proses peralihan hak melalui jual beli, tugas PPAT pada pokoknya ialah membuat akta jual beli yang akan digunakan dalam proses peralihan hak di Badan Pertanahan Nasional.⁴ Hal ini sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, PPAT merupakan pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun. Namun tidak jarang Pejabat Pembuat Akta Tanah terjerat kasus-kasus yang bersangkutan dengan penitipan pembayaran pajak yang timbul atas transaksi jual beli tanah. Hal ini dapat terjadi karena dalam praktiknya, tidak jarang Wajib Pajak selaku client menitipkan pembayaran pajak kepada Kantor PPAT yang bersangkutan untuk diwakilkan dalam melakukan penyetoran ke Kantor Pajak.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang, Penulis merumuskan 2 (dua) rumusan masalah, antara lain:

1. Bagaimana tugas dan wewenang Pejabat Pembuat Akta Tanah terhadap pembayaran pajak jual beli tanah?
2. Bagaimana hubungan hukum yang timbul dalam penitipan pembayaran pajak jual beli tanah kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah berdasarkan peraturan perundang-undangan?

1.3 Tujuan Penulisan

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui akibat hukum yang timbul dalam perbuatan penerimaan penitipan pajak jual beli tanah oleh PPAT berdasarkan hubungan hukum yang timbul atas perbuatan tersebut sesuai dengan kewenangan dan tanggung jawab jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

2. METODE PENELITIAN

Jenis penelitian yang digunakan ialah yuridis normatif dimana penelitian dilaksanakan dengan landasan hukum dan peraturan perundang-undangan. Dalam hal ini, dilakukan peninjauan yang bersifat teoritis mengenai pajak yang timbul dalam jual beli tanah dan peran PPAT di dalamnya. Sesuai dengan jenis penelitian yang digunakan, data penulisan diperoleh melalui data sekunder dan bahan kepustakaan. Penelitian menggunakan metode pendekatan secara kualitatif. Peneliti bermaksud memahami permasalahan dan dari data yang diperoleh dianalisis untuk selanjutnya dideskripsikan dalam bentuk kata atau bahasa atas suatu konteks khusus yang ilmiah.

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

3.1 Wewenang dan Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Terhadap Pembayaran Pajak Jual Beli Tanah

Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 yang kemudian dirubah pada tahun 2016 dalam Peraturan

³ Indonesia, *Peraturan Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*. PP No. 37 Tahun 1998, Ps 5

⁴ Indonesia, *Peraturan Tentang Pendaftaran Tanah*, PP No 24 Tahun 1997, Ps. 37

Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Peraturan tersebut memberikan definisi terhadap jabatan PPAT. Pasal 1 Angka 1 mengatur bahwa PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.

Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT, merupakan pejabat umum yang memiliki kewenangan untuk membuat akta-akta otentik perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.⁵ Sebelumnya, PPAT telah dikenal sejak berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah. Peraturan tersebut merupakan peraturan pelaksana dari Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau masyarakat lebih mengenalnya dengan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Peraturan tentang pendaftaran tanah tersebut menjelaskan bahwa PPAT adalah pejabat yang berfungsi membuat akta yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan hak baru atau membebaskan hak atas tanah. Maka dalam proses pembuatan suatu akta jual beli, seorang PPAT harus memastikan semua syarat-syarat dalam proses jual beli maupun syarat-syarat pembuatan akta telah terpenuhi.⁶

Fungsi PPAT kemudian lebih diperjelas lagi dengan berlakunya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-Benda yang berkaitan dengan Tanah. Lebih lanjut lagi, dengan adanya perubahan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah maka keberadaan PPAT semakin dipertegas. Dalam kedua peraturan tersebut, PPAT disebut sebagai pejabat umum yang berwenang membuat akta pemindahan 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 tanah dengan membuat akta-akta yang akan dijadikan dasar pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah.⁷ Karena kegiatan pendaftaran tanah merupakan kegiatan tata usaha negara, maka Pejabat merupakan pejabat tata usaha negara.⁸ Produk tata usaha negara dari seorang PPAT adalah keputusan PPAT untuk menerima atau menolak permohonan pihak-pihak yang menghadap kepadanya untuk dibuatkan akta mengenai perbuatan hukum terkait hak atas tanah dan bangunan atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun. Sedangkan akta yang dibuat oleh PPAT bukanlah sebuah produk tata usaha negara karena akta tersebut merupakan akta relaas yang berisikan laporan tertulis bahwa di antara pihak-pihak tertentu telah terjadi perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah dan bangunan atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun pada waktu tertentu.

⁵ Indonesia, *Peraturan Pemerintah tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*. PP No. 24 Tahun 2016, LN No.120 Tahun 2016, TLN No. 5893, penjelasan umum.

⁶ Ratri Puspita Suryandari, dkk, "Akibat Hukum Tidak Terpenuhinya Syarat-Syarat Pembuatan Akta Jual Beli Oleh Notaris", *Jurnal Notarius*, Vol.3, No.2, 2020, h. 832

⁷ Indonesia, *Peraturan Pemerintah tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, PP Nomor 37 Tahun 1998, LN Nomor 52 Tahun 1998, TLN No. 3746, Pasal 1 angka 1

⁸ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya* Jilid 1 Hukum Tanah Nasional, ed. Revisi, cet. 9 (Jakarta: Djembatan, 2003), hlm. 487.

Dalam pelaksanaan jabatan, dikenal 2 (dua) teori terkait pertanggungjawaban pejabat dalam menjalankan jabatannya, antara lain:⁹

- a. Teori *Fautes Personalis*, yang menyatakan bahwa suatu tanggung jawab akan dibebankan pada pribadi pejabat itu sendiri jika karena menjalankan jabatannya, pejabat tersebut merugikan pihak ketiga. Artinya ialah tanggung jawab ini dibebankan kepada manusia selaku pribadi.
- b. Teori *Fautes De Service*, dalam teori ini menjelaskan bahwa suatu tanggung jawab terhadap kerugian bagi pihak ketiga akan dibebankan kepada instansi dimana pejabat tersebut melaksanakan jabatannya. Dalam penerapan pembebanan tanggung jawab dalam teori ini akan sesuai dengan besar kecilnya suatu kesalahan yang dilakukan pejabat tersebut.

Berdasarkan teori di atas, perbuatan seorang PPAT tidak hanya dapat dituntut pertanggungjawaban secara jabatan, tetapi dapat pula dimintai pertanggungjawaban secara pribadi. Tanggung jawab profesi PPAT dapat dibagi menjadi 2 (dua) kategori, yaitu tanggung jawab kode etik dan tanggung jawab hukum. Tanggung jawab hukum dapat berupa hukum perdata, hukum pidana dan hukum administratif.

1. Tanggung Jawab Etik

Seperti Notaris, PPAT juga bertanggungjawab terhadap Kode Etik yang menjadi pijakan seorang PPAT melaksanakan jabatan. Suatu tindakan yang keliru dari Notaris dan PPAT dalam menjalankan tugas dan jabatannya tidak hanya akan merugikan Notaris dan PPAT itu sendiri, namun juga akan merugikan organisasi, masyarakat dan negara.¹⁰ Pasal 6 Kode Etik Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (IPPAT) berisikan sanksi terhadap PPAT yang melanggar kode etik dimana penjatuhan sanksi tersebut diberikan oleh Pembina PPAT, yaitu berupa teguran, peringatan, *schorsing*/ pemecatan sementara dari keanggotaan perkumpulan IPPAT, *onzetting*/pemecatan dari keanggotaan perkumpulan IPPAT dan pemberhentian dengan hormat maupun pemberhentian dengan tidak hormat dari keanggotaan perkumpulan IPPAT.¹¹

2. Tanggung Jawab Administratif

Pejabat Pembuat Akta Tanah merupakan jabatan administrasi negara sebagaimana PPAT diangkat dan diberhentikan oleh Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional dengan tugas pokok membantu Badan Pertanahan Nasional dalam pembuatan akta peralihan hak tanah dan/atau bangunan. Pasal 13 Perkabab Nomor 2 Tahun 2018 tentang Pembinaan dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah, menyebut bahwa sanksi atas perbuatan melanggar yang dilakukan PPAT berupa pelanggaran atas pelaksanaan jabatan PPAT, tidak melaksanakan kewajiban yang diatur dalam peraturan perundang-undangan, melanggar ketentuan larangan yang diatur dalam peraturan perundang-undangan, melanggar Kode Etik dapat diberikan sanksi/hukuman

⁹ Ridwan H. R., *Hukum Administrasi Negara*, Raja Grafindo, Jakarta: 2006, hlm. 335-337

¹⁰ Tresya, "Analisis Potensi Tindak Pidana Korupsi Dalam Pelaksanaan Tugas Dan Jabatan Notaris Dan Pejabat Pembuat Akta Tanah", *Jurnal Wajah Hukum*, Vol. 1, No.1, (2017), h. 77

¹¹ Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2018 tentang Pembinaan Dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah, Ps. 13 Ayat (1)

dalam bentuk teguran tertulis, pemberhentian sementara, pemberhentian dengan hormat, atau pemberhentian dengan tidak hormat.¹²

Terkait dengan pembayaran PPh dan BPHTB, tanggung jawab yang timbul bagi PPAT telah diatur dalam peraturan perundang-undangan yaitu berupa tanggung jawab administrasi. Seorang PPAT diamanatkan untuk melakukan penandatanganan akta jual beli hanya setelah para pihak yaitu Penjual dan Pembeli melaksanakan pembayaran kewajiban pajaknya yaitu dengan menunjukkan bukti penyetoran pajak kepada PPAT. Sanksi terhadap ketentuan tersebut berupa denda administrasi yang jumlahnya telah ditentukan oleh peraturan perundang-undangan, antara lain:

- a. terhadap pembayaran PPh, Pasal 8 PP PPh menentukan, “(1) Pejabat yang berwenang menandatangani akta, keputusan, kesepakatan atau risalah lelang yang tidak memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (5) dan/ atau Pasal 3 ayat (6) dikenai sanksi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.”¹³; sedangkan
- b. terhadap pembayaran BPHTB, sanksi yang ditentukan diatur dalam Pasal 93 UU PDRD yang berbunyi, ““(1) Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris dan kepala kantor yang membidangi pelayanan lelang negara, yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 91 ayat (1) dan ayat (2) dikenakan sanksi administratif berupa denda sebesar Rp7.500.000,00 (tujuh juta lima ratus ribu rupiah) untuk setiap pelanggaran.¹⁴ (2) Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris dan kepala kantor yang membidangi pelayanan lelang negara, yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 92 ayat (1) dikenakan sanksi administratif berupa denda sebesar Rp250.000,00 (dua ratus lima puluh ribu rupiah) untuk setiap laporan.”¹⁵

3. Tanggung Jawab Pidana

Sebagaimana teori *Fautes Personalis* yang telah diuraikan sebelumnya, tanggung jawab pidana termasuk dalam kategori pertanggung jawaban perbuatan perorangan dan tidak termasuk dalam tanggung jawab jabatan. PPAT dapat dibebankan tanggung jawab pidana apabila terbukti melakukan tindakan yang memenuhi unsur tindak pidana seperti yang ada dalam KUHP. Dalam hal penyidik akan memeriksa PPAT atas dugaan tindak pidana dapat berkoordinasi dengan Kementerian, Majelis Pembina dan Pengawas PPAT dan/atau IPPAT sebagaimana diatur dalam Perka BPN Nomor 2 Tahun 2018. Berdasarkan Pasal 52, terhadap PPAT yang melakukan pelanggaran ketentuan pidana sebelum berlakunya Perka BPN tersebut terlebih dahulu wajib dilakukan pemeriksaan sesuai dengan Perka BPN tersebut. Dalam pemberian sanksinya, PPAT yang melakukan tindakan pidana dapat dihukum berdasarkan KUHP.

¹² A. P. Parlindungan, *Pedoman Pelaksanaan Undang-Undang Pokok Agraria dan Tata Cara Pejabat Pembuat Akta Tanah*, (Bandung: Mandar Maju, 1991), hlm. 59.

¹³ Indonesia, Peraturan Pemerintah 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, Ps. 8

¹⁴ *Ibid.*, Pasal 93 Ayat (1)

¹⁵ *Ibid.*, Pasal 93 Ayat (2)

Terdapat segi-segi formal dari akta PPAT yang bisa menjadi dasar untuk dapat mempidanakan PPAT, yakni:

- a. Secara sengaja dan terbukti, bahwa dengan insyaf, sadar dan terencana melakukan suatu tindak pidana menggunakan akta yang dibuatnya.
- b. Secara sengaja dan sadar, Pejabat Pembuat Akta Tanah bersama dengan pihak yang berkaitan melakukan suatu tindakan yang merupakan pelanggaran terhadap hukum. Penjatuhan sanksi pidana terhadap PPAT dapat dilakukan sepanjang batasan-batasan sebagaimana tersebut dilanggar, artinya disamping memenuhi rumusan pelanggaran yang tersebut dalam peraturan perundang-undangan terkait PPAT, Kode Etik IPPAT juga harus memenuhi rumusan yang tersebut dalam Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP).¹⁶

4. Tanggung Jawab Perdata

Jika dikaitkan dalam kasus ini pertanggungjawaban dalam Hukum Perdata, yang pertama mengenai pertanggungjawaban atas dasar kesalahan yang artinya seseorang harus bertanggung jawab karena telah melakukan kelalaian yang merugikan orang lain.¹⁷ Berkaitan dengan tanggung jawab Perdata, berarti juga dapat didasari Pasal 1365 KUHPerdata seperti halnya tanggung jawab Notaris dalam ranah Perdata, bahwa setiap perbuatan yang merugikan dikarenakan melanggar aturan hukum maka subjek hukum yang melanggar dan memunculkan kerugian tersebut harus mengganti kerugian, terlebih jika hal dilakukan dengan kesengajaan atau dalam sepengetahuan PPAT terkait, sehingga PPAT bertanggung jawab secara pribadi atas pelaksanaan tugas dan jabatannya dalam setiap pembuatan akata, hal tersebut mengacu pada Pasal 55 Perkaban Nomor 1 Tahun 2006, tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.¹⁸

3.2 Hubungan Hukum Yang Timbul Dalam Penitipan Pembayaran Pajak Jual Beli Tanah Kepada PPAT Berdasarkan Kewenangan Yang Diatur Dalam Peraturan Perundang-Undangan

Sebagaimana telah diuraikan sebelumnya, dapat disimpulkan bahwa penerimaan penitipan pembayaran pajak bukan tugas maupun kewenangan PPAT yang diberikan kepada jabatan PPAT, sehingga dalam hal ini, PPAT bertanggung jawab secara pribadi perorangan. Peran PPAT dalam jabatan yang diberikan kepadanya yaitu memberi penyuluhan atau informasi akurat kepada wajib pajak mengenai kewajiban pajak yang timbul dalam transaksi jual beli.¹⁹

¹⁶ Arlene Agustina dan Hanafi Tanawijaya, "Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Penandatanganan Akta Jual Beli Yang Didasari Atas Blanko Kosong (Contoh Kasus: Putusan Mahkamah Agung Nomor 1201/K/Pdt/2016)", *Jurnal Hukum Adiguna*, Vol. 1, No. 2, (2018), hlm. 17

¹⁷ Akbar Mastang, "Akibat Hukum Akta Jual Beli Yang Dibatalkan Oleh Pengadilan Terhadap Pembeli Yang Beritikad Baik (Studi Kasus Putusan Nomo 60/PDT/ 2018/PT BTN)", *Jurnal Recital Review*, Vol.4, No. 2, (2022), h. 385

¹⁹ Tania Mayshara Limbong, dkk, "Tanggung Jawab PPAT Atas Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (Bphtb) Pada Akta Jual Beli Tanah Dan Bangunan Di Kota Medan", *Jurnal Law Jurnal*, Vol. III, No. I, (2022), h. 59-60

Sebagaimana telah diuraikan sebelumnya, dapat disimpulkan penerimaan penitipan pembayaran pajak tidak dapat ditemukan dalam tugas pokok maupun kewenangan yang diberikan kepada jabatan PPAT, sehingga dalam hal ini, PPAT bertanggung jawab secara pribadi perorangan terhadap akibat-akibat hukum yang timbul atas perbuatan ini. Maka berdasarkan hal tersebut, berikut akan diuraikan hubungan hukum yang timbul dalam penerimaan pembayaran pajak jual beli tanah oleh PPAT berdasarkan kewenangannya yang diatur oleh peraturan perundang-undangan.

PPh dan BPHTB merupakan kewajiban dari Wajib Pajak yang timbul karena adanya aktivitas ekonomi transaksi jual beli tanah. Timbulnya kewajiban pajak berarti pula timbulnya hak negara terhadap pajak terkait. Maka dari itu, timbul hubungan hukum antara pihak Penjual dan Pembeli selaku Wajib Pajak dengan pihak Negara yang diwakilkan oleh Kantor Pajak dan Dinas Pendapatan Daerah. Hubungan hukum adalah hubungan yang diatur dan diakui oleh hukum. Hubungan hukum ini terkait perpajakan maka pada akhirnya menimbulkan akibat hukum tertentu dalam ranah hukum keuangan negara. Di dalam hubungan hukum, hubungan antara dua pihak yang di dalamnya melekat hak pada satu pihak dan kewajiban pada pihak lainnya yang telah diatur oleh hukum positif yang berlaku di Indonesia.

Beralihnya hak atas tanah secara legal ialah saat Pembeli menjadi *legal owner* dari tanah yang dibelinya. Wajib Pajak memperoleh hak atas tanah tersebut karena adanya pemindahan hak dan pemberian hak baru.²⁰ Hal itu dinyatakan dengan beralihnya nama pemegang hak pada buku tanah dari yang sebelumnya nama Pihak Penjual, diganti menjadi nama Pihak Pembeli. Penggantian nama tersebut dilakukan oleh kantor pertanahan dimana tanah tersebut berada. Dalam mengajukan permohonan penggantian nama, Badan Pertanahan telah menetapkan kelengkapan dokumen-dokumen yang harus disertakan oleh Pemohon. Hal ini sebagaimana tercantum dalam Peraturan Menteri Agraria Nomor 18 Tahun 2021, yaitu:

- a. Surat Permohonan;
- b. identitas pemohon;
- c. alas hak dan peta bidang tanah;
- d. bukti perpajakan yang berkaitan dengan tanah yang dimohon;
- e. surat pernyataan penguasaan fisik terhadap tanah yang dimohon;
- f. keterangan bebas sengketa;
- g. bukti pembayaran penerimaan negara bukan pajak atas peralihan hak.²¹

Bukti pembayaran pajak merupakan salah satu syarat terjadinya peralihan hak atas tanah. Pajak yang dibebankan dalam peristiwa hukum jual beli tanah dan/atau bangunan merupakan instrumen yang sangat penting dalam suatu proses peralihan hak atas tanah. Bahkan sebelum dilakukan proses permohonan kepada Badan Pertanahan Nasional, pembayaran pajak sudah menjadi kewajiban yang harus telah disetorkan pada saat penandatanganan akta jual beli. Pajak tersebut merupakan syarat terjadinya jual beli yang sah di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang.

²⁰ Ronal Ravianto, "Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) Dengan Pendekatan Self Assessment System", *Jurnal Akta*, Vol. 4, No. 4, (2017), h.569

²¹ Indonesia, Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 18 Tahun 2021 tentang Tata Cara Penetapan Hak Pengelolaan dan Hak Atas Tanah

Pasal 91 Ayat (1) huruf a Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 menentukan bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah hanya dapat menandatangani akta peralihan hak atas tanah setelah para pihak selaku Wajib Pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak. Pasal ini menegaskan pasal sebelumnya yang menetapkan bahwa terutang pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah untuk sebuah transaksi jual beli tanah dan/atau bangunan ialah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta jual beli. Demikian pula Pajak Penghasilan (PPH) yang timbul kepada pihak Penjual, Pasal 3 ayat (1) PP Nomor 34 Tahun 2016 mengatur bahwa,

“Orang pribadi atau badan yang menerima atau memperoleh penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 ayat (1) huruf a, wajib menyetor sendiri Pajak Penghasilan yang terutang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (1) huruf a dan huruf b ke bank/pos persepsi sebelum akta, keputusan, kesepakatan, atau risalah lelang atas pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan ditandatangani oleh pejabat yang berwenang.”²²

Artinya, sebelum terjadinya jual beli yang tertuang dalam akta autentik, pembayaran pajak harus telah diselesaikan oleh Penjual dan Pembeli selaku Wajib Pajak. Kewajiban pajak PPh dan BPHTB yang timbul atas transaksi jual beli tersebut harus telah disetor pada saat akta jual beli ditandatangani. Pembayaran tersebut dibuktikan dengan bukti penyerahan pajak kepada Kantor Pertanahan dan Dinas Pendapatan Daerah. Pejabat Pembuat Akta Tanah hanya dapat menandatangani akta pemindahan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan setelah Wajib Pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak sebagaimana ditegaskan bahwa terutang pajak adalah sejak ditandatanganinya akta jual beli.

Timbulnya kewajiban pajak berarti pula timbulnya hak negara terhadap pajak terkait. Maka dari itu, timbul hubungan hukum antara pihak Penjual dan Pembeli selaku Wajib Pajak dengan pihak Negara yang diwakilkan oleh Kantor Pajak dan Dinas Pendapatan Daerah. Hubungan hukum adalah hubungan yang diatur dan diakui oleh hukum.²³ Hubungan hukum ini terkait perpajakan maka pada akhirnya menimbulkan akibat hukum tertentu dalam ranah hukum keuangan negara. Di dalam hubungan hukum, hubungan antara dua pihak yang di dalamnya melekat hak pada satu pihak dan kewajiban pada pihak lainnya yang telah diatur oleh hukum positif yang berlaku di Indonesia.

Dalam praktik, pajak dapat dibayarkan oleh siapa saja yang dikehendaki oleh Wajib Pajak untuk melakukan penyetoran pada Kantor Pertanahan ataupun Dinas Pendapatan Daerah. Penyetoran atas nama Wajib Pajak dapat diwakili oleh pihak ketiga. Pula tidak diatur oleh Undang-Undang siapa saja yang boleh mewakili penyetoran tersebut sehingga tidak ada batasan pihak ketiga tersebut bisa siapa saja yang dipercayakan oleh pihak Wajib Pajak untuk menyetorkan kewajiban pajak untuk dan atas nama Wajib Pajak.

Penitipan uang pajak ini tentu saja menimbulkan hubungan hukum antara Wajib Pajak selaku Pihak yang memberikan kuasa untuk melakukan penyetoran pajak dengan pihak ketiga yang menerima kuasa tersebut. Namun, dalam hal memberikan kuasa, tanggung jawab dan kewajiban pajak tidak semerta-merta beralih kepada si penerima kuasa. Kewajiban pajak tetap melekat kepada Wajib Pajak, penerima kuasa

²² Indonesia, *Peraturan Pemerintah (PP) 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*, PP No 24 Tahun 2016

²³ Marwan Mas, *Pengantar Ilmu Hukum*, Ghalia Indonesia, Bogor, 2003, hlm.39

hanya menjalankan kuasanya untuk dan atas nama Wajib Pajak dalam teknis penyetoran pajak.²⁴ Oleh dari itu, dalam aktivitas penitipan pajak jual beli tanah yang dilakukan oleh Wajib Pajak kepada pihak ketiga tidak timbul hubungan hukum antara pihak ketiga dengan Negara yang mana direpresentasikan oleh Kantor Pajak dan Dinas Pendapatan Daerah sehingga segala akibat hukum tetap melekat kepada Wajib Pajak yang secara langsung memiliki hubungan hak dan kewajiban dengan Negara. Apabila didapati adanya kerugian negara, maka Negara berhak untuk melakukan penagihan kepada yang terkait yaitu Wajib Pajak itu sendiri yang secara sah memiliki hubungan hak dan kewajiban dengan Negara sebagaimana diatur oleh perundang-undangan.

Sebagaimana Negara dapat melakukan penagihan kepada Wajib Pajak, pihak Wajib Pajak juga memiliki hak untuk melakukan penuntutan kepada pihak ketiga. Karena hak dan kewajiban timbul antara Wajib Pajak dengan pihak ketiga tersebut pada saat Wajib Pajak memberikan kuasa kepadanya, hal ini diatur dalam Pasal 1131 KUHPerdara antara pemberi kuasa dengan penerima kuasa.²⁵

BPHTB merupakan salah satu pajak daerah yang dipungut oleh Pemerintah Daerah terhadap tanah dan bangunan yang dikenakan terhadap perolehan hak atas tanah dan bangunan yang didapat oleh orang atau badan. Perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan ini dikenakan pajak, sebab subjek pajak tersebut dapat dikatakan akan atau telah mendapat nilai ekonomis dari perolehan hak tersebut. Dasar hukum BPHTB dapat dilihat dalam Undang-undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah pada Bab II Bagian Ketujuh Belas tentang BPHTB dari Pasal 85 sampai dengan Pasal 93 (selanjutnya akan disebut UU PDRD). BPHTB dipungut menggunakan *Self Assesment System*, dimana wajib pajak mempunyai kewajiban untuk aktif dalam memenuhi kewajibannya dan harus menghitung, melapor, menyetor jumlah pajak yang terutang. Setiap transaksi jual beli tanah telah ditetapkan pajak bagi penjual maupun pembeli. Penjual dikenakan Pajak Penghasilan (PPH) yang perhitungannya diatur dalam PP Nomor 48 Tahun 1994 tentang Pembayaran Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Pengalihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan. Sedangkan pembeli dikenakan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, yaitu sebesar 5% dari nilai transaksi setelah dikurangi Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NJOPTKP) yang besarnya berbeda di setiap daerah. Pembayaran pajak merupakan salah satu syarat terjadinya jual beli di hadapan PPAT. Sebelum terjadinya jual beli yang tertuang dalam akta autentik, pembayaran pajak harus telah diselesaikan oleh para wajib pajak yang terkait dalam hal ini yaitu Penjual dan Pembeli. Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris hanya dapat menandatangani akta pemindahan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan setelah Wajib Pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak.

Dalam praktiknya, pembayaran pajak dapat dilakukan oleh siapa saja. Sudah menjadi hal yang umum, para pihak kerap menitipkan uang pembayaran pajak kepada Notaris/PPAT untuk diwakilkan membayar PPh dan BPHTB. Kebiasaan ini timbul karena seringkali masyarakat masih awam dalam perhitungan pajak dan proses pembayarannya, sehingga mempercayakan kepada orang lain yang dianggapnya paham. Jasa Notaris/PPAT kemudian menjadi sasaran kepercayaan para pihak untuk mewakili dalam melakukan pembayaran pajak atas transaksi jual beli di kantornya.

²⁵ Gunawan Widjaja dan Kartini Muljadi, *Seri Hukum Perikatan-Perikatan Yang Lahir Dari Undang-Undang*, (Jakarta: Raka Grafindo Persada, 2017), hlm 81

Notaris/PPAT merupakan pihak ketiga yang mana turut dilibatkan dalam pembayaran pajak yang merupakan kewajiban langsung dari para pihak yang merupakan Wajib Pajak. Notaris dalam memberikan pelayanan yang lebih baik kepada klien dan untuk menghindari hal-hal yang dapat merugikan Notaris dan/atau para penghadap, maka Notaris/PPAT dapat menerima titipan pembayaran pajak dari penghadap. Pada akhirnya Notaris/PPAT memberikan syarat agar pajak jual beli maupun pajak lainnya yang berhubungan dengan proses peralihan hak atas tanah agar dibayarkan melalui rekening Notaris/PPAT yang mengurus peralihan hak tersebut atau apabila dibayar sendiri oleh klien, maka Notaris/PPAT yang bersangkutan akan melakukan validasi atau pengecekan keabsahan bukti pembayaran pajak terhadap proses peralihan hak atas tanah yang ditanganinya.

Dalam aktivitas ini, hubungan hukum jelas timbul antara Pemberi Kuasa dan Penerima Kuasa. Pemberi Kuasa dalam hal ini ialah Wajib Pajak, sedangkan Penerima Kuasa ialah orang lain yang disebut Pihak Ketiga. Dikatakan Pihak Ketiga karena hubungan hak dan kewajiban yang sesungguhnya terletak kepada Wajib Pajak dengan Kantor Pajak sebagai representasi Negara dalam memungut pajak. Dalam hal ini ialah Kantor Pajak untuk pemungutan PPh dan Dinas Pendapatan Daerah untuk pemungutan BPHTB. Kewajiban seorang PPAT dalam melakukan pembayaran BPHTB sebagai kuasa dari pihak wajib pajak dalam mempermudah proses peralihan Hak Atas Tanah.²⁶

Tanggung jawab PPAT diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang kemudian diperbaharui dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah merupakan pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.²⁷ PPAT diangkat oleh Menteri Agraria dan sejatinya menjadi perpanjangan tangan dari Badan Pertanahan Nasional (untuk selanjutnya disebut BPN) yaitu dalam pembuatan akta-akta yang berkaitan dengan peralihan hak atas tanah yang kemudian diperuntukkan sebagai dasar peralihan oleh BPN.

Dengan demikian, PPAT yang menerima penitipan pembayaran pajak jual beli tanah tidak memiliki tanggung jawab jabatan kepada pembayaran pajak yang merupakan tanggung jawab dari Wajib Pajak. Semua pihak sebagai representasi negara dan hukum juga tidak dapat menyatakan hubungan hak dan kewajiban antara hak tagih negara dengan orang ketiga yang dititipi pembayaran pajak. Kewajiban pajak melekat kepada Wajib Pajak. Pihak kuasa hanya bertanggung jawab kepada pemberi kuasa yaitu Wajib Pajak. Maka, apabila pemberi kuasa dirugikan oleh penerima kuasa, Wajib Pajak selaku pemberi kuasalah yang dapat menuntut haknya kepada orang yang diberinya kuasa.

²⁶ Riesta Yogahastama, "Peran Serta Notaris Memungut Pajak Bphtb Pembuatan Akta Jual Beli Di Kabupaten Pamekasan", Jurnal Simposium Hukum Indonesia, Vol. 1, No. 1, (2019), h. 391

²⁷ Indonesia, Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 jo. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

4. KESIMPULAN

Berdasarkan analisis peraturan perundang-undangan terkait tugas dan kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah, dapat disimpulkan bahwa penerimaan titipan pembayaran pajak jual beli tanah dari klien tidak termasuk sebagai kewenangan jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Dalam proses pembuatan akta jual beli tanah, tugas dan kewenangan PPAT terkait pajak jual beli hak atas tanah diatur dalam peraturan perundang-undangan, yaitu menandatangani akta jual beli setelah para pihak menyerahkan bukti pembayaran PPh dan BPHTB. Hal tersebut harus dibuktikan dengan penyerahan bukti slip setor pajak (SSP) yang disetorkan kepada Direktorat Jenderal Pajak dan Dinas Pendapatan Daerah setempat. PPAT tidak memiliki wewenang yang diberikan kepada jabatannya untuk menerima penitipan pembayaran pajak. Artinya dalam penitipan pembayaran pajak jual beli tanah kepada seseorang yang menjabat sebagai PPAT, hubungan hukum yang lahir antara para pihak selaku Wajib Pajak dengan PPAT ialah bentuk pemberian kuasa kepada pihak ketiga untuk melaksanakan kewajiban Wajib Pajak, sehingga segala konsekuensi dari perbuatan tersebut tidak dapat dibebankan kepada jabatan PPAT melainkan merupakan tanggung jawab individu sebagai seorang penerima kuasa dari Wajib Pajak untuk melakukan penyetoran pajak. Oleh dari itu, dalam aktivitas penitipan pajak jual beli tanah yang dilakukan oleh Wajib Pajak kepada pihak ketiga tidak timbul hubungan hukum antara pihak ketiga dengan Negara yang mana direpresentasikan oleh Kantor Pajak dan Dinas Pendapatan Daerah sehingga segala akibat hukum tetap melekat kepada Wajib Pajak yang secara langsung memiliki hubungan hak dan kewajiban dengan Negara. Apabila didapati adanya utang pajak atau kerugian negara, maka Negara berhak untuk melakukan penagihan kepada yang terkait yaitu Wajib Pajak itu sendiri yang secara sah memiliki hubungan hak dan kewajiban dengan Negara sebagaimana diatur oleh perundang-undangan. Sebagaimana Negara dapat melakukan penagihan kepada Wajib Pajak, pihak Wajib Pajak juga memiliki hak untuk melakukan penuntutan kepada pihak ketiga. Karena hak dan kewajiban timbul antara Wajib Pajak dengan pihak ketiga tersebut pada saat Wajib Pajak memberikan kuasa kepadanya, hal ini diatur dalam Pasal 1131 KUHPerdara antara pemberi kuasa dengan penerima kuasa.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Subekti, R. *Aneka Perjanjian*. Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 1995.
- Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya Jilid 1 Hukum Tanah Nasional*, ed. Revisi, cet. 9. Jakarta: Djembatan, 2003.
- Ridwan H. R. *Hukum Administrasi Negara*. Jakarta: Rajagrafindo, 2006.
- Parlindungan, AP. *Pedoman Pelaksanaan Undang-Undang Pokok Agraria dan Tata Cara Pejabat Pembuat Akta Tanah*. Bandung: Mandar Maju, 1991.
- Gunawan Widjaja dan Kartini Muljadi, *Seri Hukum Perikatan-Perikatan Yang Lahir Dari Undang-Undang*. Jakarta: Raka Grafindo Persada, 2017.

Jurnal

- ALW, Lita Tyestas, and Adya Paramita Prabandari. "Akibat Hukum Tidak Terpenuhinya Syarat-Syarat Pembuatan Akta Jual Beli Oleh Notaris." *Notarius* 13, no. 2: 819-837.

- Arlene Agustina dan Hanafi Tanawijaya, "Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Penandatanganan Akta Jual Beli Yang Didasari Atas Blanko Kosong (Contoh Kasus: Putusan Mahkamah Agung Nomor 1201/K/Pdt/2016)", *Jurnal Hukum Adiguna* 1, no. 2, (2018).
- Assikin, Yovita Christian, Lastuti Abubakar, and Nanda Anisa Lubis. "Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Berkaitan Dengan Dibatalkan Akta Jual Beli Ditinjau Dari Peraturan Perundang-Undangan Yang Berlaku." *Acta Diurnal Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan* 3, no. 1 (2019): 80-97.
- Khusna, Yuliana Zamrotul, and Lathifah Hanim. "Peran Notaris Dan PPAT Dalam Mencegah Terjadinya Penyalahgunaan Kuasa Jual Untuk Penghindaran Pajak." *Jurnal Akta* 4, no. 3 (2017): 395-400.
- Limbong, Tania Mayshara, Ayu Trisna Dewi, and Rina Melati Sitompul. "Tanggung Jawab PPAT Atas Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Pada Akta Jual Beli Tanah dan Bangunan di Kota Medan." *Law Jurnal* 3, no. 1 (2022): 57-69.
- Mastang, Akbar, and Muskibah Muskibah. "Akibat Hukum Akta Jual Beli Yang Dibatalkan Oleh Pengadilan Terhadap Pembeli Yang Beritikad Baik:(Studi Kasus Putusan Nomo 60/PDT/2018/PT BTN)." *Recital Review* 4, no. 2 (2022): 374-397.
- Ravianto, Ronal. "Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) Dengan Pendekatan Self Assessment System." *Jurnal Akta* 4, no. 4 (2017): 567-574.
- Tresya, Tresya. "Analisis Potensi Tindak Pidana Korupsi Dalam Pelaksanaan Tugas Dan Jabatan Notaris Dan Pejabat Pembuat Akta Tanah." *Wajah Hukum* 1, no. 1 (2018): 75-82.
- Yogahastama, Riesta. "Peran Serta Notaris Memungut Pajak BPHTB Pembuatan Akta Jual Beli di Kabupaten Pamekasan." *Simposium Hukum Indonesia* 1, no. 1 (2019): 385-393.

Peraturan Perundang-Undangan

- Undang-Undang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, Undang-Undang Nomor 28 tahun 2009.
- Peraturan Pemerintah. Peraturan Pemerintah tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, PP No. 37 Tahun 1998.
- Peraturan Pemerintah, Peraturan Pemerintah 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, PP No. 34 Tahun 2016.
- Kementerian Agraria dan Tata Ruang, Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia tentang Pembinaan Dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah, PermenATR/Ka.BPN Nomor 2 Tahun 2018.
- Kementerian Agraria dan Tata Ruang, Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional tentang Tata Cara Penetapan Hak Pengelolaan dan Hak Atas Tanah, PermenATR/Ka.BPN No. 18 Tahun 2021.