

Tanggung Jawab PPAT dalam Pemungutan BPHTB Sebagai Sumber Penerimaan Negara

Klara Yuliana^{1*}, Budi Santoso²

¹Kantor Notaris & PPAT Dr. Stefanus Yuwono Tedjosaputro, S.T., S.H., MBA., M.SIS., MKn., M.H., Kota Semarang, Jawa Tengah, Indonesia.

²Fakultas Hukum, Universitas Diponegoro, Kota Semarang, Jawa Tengah, Indonesia.

*claratatio8@gmail.com

ABSTRACT

PPAT in making act must ensure that BPHTB has been paid by showing paying proof. The aim of this research is to find out what PPAT's responsibilities in collecting BPHTB and what PPAT's role in managing BPHTB. The research used normative juridical and this type of research analytical descriptive. The type of data used is secondary data. The first result is the importance of PPAT's responsibility for the application of BPHTB tax and purchase transactions as well regarding the process of determining BPHTB, the second result the role of PPAT in managing BPHTB due to the lack of knowledge of the parties regarding how to calculate tax, verification and validation processes. taxes, as well as limited time to make deposits.

Keywords: PPAT; BPHTB; Government Revenue.

ABSTRAK

PPAT dalam membuat akta jual beli wajib memastikan BPHTB telah dibayar dengan memperlihatkan bukti setoran. Tujuan penelitian ini untuk mengetahui bagaimana tanggung jawab PPAT dalam pemungutan BPHTB dan bagaimana peran PPAT dalam pengurusan BPHTB pada proses peralihan hak atas tanah. Metode penelitian yang digunakan adalah yuridis normatif dan jenis penelitian ini deskriptif analitis. Untuk jenis data yang digunakan adalah data sekunder. Hasil penelitian pertama yaitu pentingnya tanggung jawab PPAT atas penerapan pajak BPHTB pada transaksi jual beli tanah juga pentingnya penyampaian informasi yang dibutuhkan terkait proses penetapan BPHTB, yang kedua terkait peran PPAT hadir dalam pengurusan BPHTB dikarenakan kurangnya pengetahuan para pihak mengenai cara menghitung pajak, proses verifikasi dan validasi pajak, serta keterbatasan waktu untuk melakukan penyetoran.

Kata Kunci: PPAT; BPHTB; Penerimaan Negara.

A. PENDAHULUAN

Tanah merupakan unsur utama dalam kehidupan dan memiliki banyak fungsi yang digunakan oleh makhluk hidup. Bagi manusia, kebutuhan yang sangat penting dan menentukan atas keberlangsungan hidup manusia yaitu tanah. Banyak orang yang mempergunakan tanah untuk mendapatkan kehidupan yang layak dengan mengembangkan tanaman yang menghasilkan atau sebagai tempat tinggal mereka. Dengan adanya peran penting dari tanah yang dapat memberikan aset yang berharga bagi setiap orang, maka diperlukan aturan hukum untuk melindungi tanah oleh negara.

Tanah memiliki fungsi dan peran penting untuk hidup manusia, berfungsi sebagai lokasi tempat tinggal, untuk melakukan berbagai kegiatan keseharian seperti menanam flora, bercocok tanam, serta sebagai tempat tinggal bagi masyarakat. Sejak lahir hingga akhir hayat, manusia

memerlukan tanah sebagai tanah dan bangunan atau rumah yang menjadi tempat istirahatnya. Pada konteks tersebut, tanah memiliki berbagai dimensi, termasuk ekonomi, sosial, budaya, politik, dan ekologis. Adanya pendaftaran tanah diperlukan untuk mendapatkan sertifikat hak atas tanah, juga pemrosesan peralihan hak atas tanah memerlukan adanya pelunasan pajak serta verifikasi atas pelunasan tersebut. Pajak merupakan sumber pendapatan negara, berasal dari masyarakat untuk digunakan pemerintah serta dipergunakan sebesar-besarnya bagi kemakmuran serta kesejahteraan rakyatnya (Aditama, 2019).

Pajak yang dikenakan kepada masyarakat berfungsi sebagai salah satu sumber pendapatan negara yang akan dialokasikan bagi pembangunan nasional atau pengeluaran negara lainnya dan akan dikembalikan ke masyarakat secara tidak langsung. Keberhasilan implementasi Pembaharuan Sistem Perpajakan Nasional dipengaruhi oleh empat elemen, sebagai berikut yaitu sistem perpajakan mencakup perangkat hukum dan regulasi serta pelaksanaannya, termasuk sistem pendukung seperti pembukuan, akuntansi, dan profesionalisme. Di samping itu, masyarakat, terutama Wajib Pajak, berperan dalam sistem informasi secara luas. Faktor internal juga berperan, yang mencakup aspek ekonomi, sosial, budaya, dan politik, serta pandangan positif dari masyarakat.

Pajak Pusat merujuk pada pembayaran yang dipungut oleh pemerintah pusat dan dialokasikan untuk membayar berbagai kebutuhan masyarakat, sedangkan Pajak Daerah ialah pembayaran pajak yang wajib dikenakan kepada individu atau badan oleh pemerintah daerah dan digunakan untuk mendanai kegiatan pemerintahan juga pembangunan di sektor daerah. Salah satu aspek yang berpotensi menghasilkan pajak daerah adalah Pajak *Bea* Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.

Pengalihan hak atas tanah melalui transaksi jual beli yang dilakukan oleh PPAT memerlukan pungutan pajak yang wajib diselesaikan oleh wajib pajak sebelum akta jual beli ditandatangani, yaitu proses pelunasan BPHTB dan PPh bagi semua pihak yang terlibat. Penjual diwajibkan membayar Pajak Penghasilan (PPh), sementara pembeli dikenai *Bea* Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). *Bea* Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) merupakan pajak yang dikenai pada peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan, sesuai dengan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 mengenai Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (PDRD).

Objek BPHTB mencakup perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan, seperti yang terjadi pada transaksi jual beli, pertukaran, ataupun saat terjadi penggabungan usaha (*merger*) dan konsolidasi usaha (Wiryawan, Parsa & Sumertayasa, 2018). PPAT wajib memperoleh bukti pembayaran pajak terlebih dahulu sebelum penandatanganan akta jual beli dilakukan oleh pihak bersangkutan, diatur pada ketentuan dalam Pasal 91 ayat (1) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 mengenai Pajak Daerah dan Retribusi Daerah. PPAT nantinya dapat mengalami konsekuensi

berupa sanksi administratif berupa denda sebesar Rp. 7.500.000 (tujuh juta lima ratus ribu rupiah) yang dikenakan pada tiap pelanggaran yang terjadi yang dilakukannya sesuai dengan ketentuan pada Undang-Undang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.

Agar pelayanan kepada Wajib Pajak bisa ditingkatkan, penting untuk memastikan bahwa penerapan *Bea Perolehan Hak* atas Tanah dan Bangunan menerapkan prinsip-prinsip keadilan, kepastian hukum, legalitas, serta kemudahan. Di samping itu, dibutuhkan penerapan administrasi perpajakan yang dapat memberikan kemudahan kepada Wajib Pajak kaitannya dengan pelaksanaan kewajiban perpajakan mereka.

Mengutamakan prinsip-prinsip keadilan, kepastian hukum, legalitas, dan kesederhanaan, undang-undang perpajakan diharuskan dapat menyesuaikan diri dengan perubahan dalam struktur dan perilaku ekonomi masyarakat. Hal ini perlu tetap sejalan dengan inti yang akan dicapai pada pembangunan nasional terutama dalam sektor ekonomi demi menekankan kemandirian bangsa dalam mendanai pembangunan melalui sumber penerimaan dari pajak. Selain itu, undang-undang tersebut harus memberi kepastian hukum serta keadilan bagi masyarakat dalam keterlibatan pada sektor ekonomi supaya mereka bisa berkontribusi dalam pembiayaan pembangunan sesuai dengan kewajiban mereka.

Pajak yang dikenakan atas *Bea Perolehan Hak* atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) diatur dalam Undang-Undang No. 21 Tahun 1997 mengenai *Bea Perolehan Hak* atas Tanah dan Bangunan, dan mengalami perubahan melalui Undang-Undang No. 20 Tahun 2000. Dalam penjelasan mengenai Undang-Undang itu, dinyatakan bahwa prinsip yang dipegang adalah pemenuhan kewajiban *Bea Perolehan Hak* atas Tanah dan Bangunan dilakukan dengan sistem penilaian mandiri, di mana Wajib Pajak harus menghitung dan membayar utang pajaknya secara mandiri. Tarif yang berlaku ditentukan sebesar 5% dari Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak.

Untuk memastikan pelaksanaan Undang-Undang ini berjalan dengan efektif, akan dikenakan sanksi sesuai dengan peraturan yang berlaku kepada Wajib Pajak serta pejabat umum yang melanggar ketentuan atau tidak memenuhi kewajibannya sebagaimana diatur dalam Undang-Undang ini. Hasil dari penerimaan *Bea Perolehan Hak* atas Tanah dan Bangunan merupakan pendapatan negara yang sebagian besar diserahkan kepada pemerintah daerah, dengan tujuan untuk meningkatkan pendapatan daerah demi mendukung penyelenggaraan pemerintahan daerah dan memperkuat otonomi daerah. Pungutan terkait perolehan hak atas tanah dan bangunan yang tidak sesuai dengan ketentuan Undang-Undang ini tidak diizinkan.

Peraturan daerah kaitannya dengan pajak tidak memberikan hak pada daerah untuk memperkenalkan jenis pajak yang baru. Dengan demikian, diharapkan masyarakat bisa menyadari tanggung jawab perpajakan yang mereka miliki. Salah satu pemasukan pendapatan pajak yang perlu

diperhatikan pada konteks pembangunan daerah adalah Pajak Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Pajak Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) ialah jenis pajak yang dikenakan pada objek atau pajak materiil. Besaran pajak yang harus dibayarkan ditentukan terlebih dahulu berdasarkan objek pajaknya, sebelum mempertimbangkan siapa yang menjadi subjek pajaknya.

PPAT diberi kuasa untuk membuat akta resmi yang berhubungan mengenai perubahan hak, salah satunya ialah Akta Jual Beli (AJB), yang berfungsi sebagai bukti bahwa peralihan hak dari penjual ke pembeli telah berlangsung. Transaksi properti, baik tanah maupun bangunan, dilakukan secara langsung dan dengan pembayaran tunai, di mana kedua pihak sepakat dan mencatatnya pada akta resmi yang disusun oleh PPAT, dan pembayaran sudah dilakukan sepenuhnya. Apabila pembayaran untuk transaksi jual beli tanah belum selesai, maka AJB tidak bisa dilaksanakan. Dengan demikian, tugas PPAT kaitannya menyusun akta adalah memastikan bahwa *Bea* Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) sudah dilakukan pembayaran, yang dapat dibuktikan melalui penyajian bukti setoran BPHTB.

Artikel ini menerapkan teori kepastian hukum kaitannya dalam menganalisis tanggung jawab PPAT dalam pemungutan BPHTB sebagai sumber penerimaan negara. Kepastian diimplementasikan selaku situasi, aturan, ketentuan pada sesuatu yang memiliki kepastian. Hukum berfungsi dan dapat diterapkan jika ia memiliki sifat keadilan serta dapat dilakukan dengan kepastian. Kepastian hukum menurut pendapat (Rato, 2019) adalah sebuah pertanyaan yang hanya bisa dijawab dengan pendekatan normatif, bukan dari sudut pandang sosiologis. Secara normatif, kepastian hukum tercapai apabila suatu peraturan disusun, diundangkan, dan diterapkan dengan tegas karena telah ditetapkan dengan jelas dan logis.

Kepastian hukum merupakan jaminan bahwasannya hukum dilaksanakan, di mana masyarakat memiliki hak dalam hukum untuk mendapatkan hak dan keputusan yang dapat dijalankan. Kepastian hukum ialah perlindungan pada suatu perilaku kesewenang-wenangan, di mana memiliki arti bahwasannya orang bisa mendapatkan sesuatu yang dapat diharap pada situasi tertentu. Penjelasan di atas menjelaskan bahwasannya kepastian hukum dapat diimplementasikan dari hukum dalam peraturan-peraturan hukum yang selanjutnya ditaati oleh tiap-tiap individu. Peraturan-peraturan hukum sedemikian itu diatur, tidak selalu memiliki tujuan dalam terwujudnya keadilan atau kemanfaatan, bisa jadi hanya semata-mata adanya kepastian. Artikel yang disusun mempunyai perbedaan pada beberapa artikel yang disebutkan tersebut.

Artikel ini lebih memfokuskan membahas terkait tanggung jawab PPAT dalam pemungutan BPHTB sebagai sumber penerimaan negara. Artikel ini memiliki substansi pembahasan yang berbeda dari artikel-artikel sebelumnya. Berikut ini rujukan jurnal sebelumnya yang penulis sebagai

orisinalitas dalam penelitian ini yaitu artikel jurnal yang ditulis oleh Tania Mayshara Limbong, pada tahun 2022, yang berjudul “Tanggung jawab PPAT atas BPHTB pada Akta Jual Beli Tanah dan Bangunan di Kota Medan (Limbong, Dewi & Sitompul, 2022). Artikel jurnal selanjutnya ditulis oleh Nurul Huda, pada tahun 2022, yang berjudul “Peran Notaris/PPAT dalam Proses Pemungutan BPHTB Secara *Online* di Kota Padang” (Huda, 2022). Artikel jurnal selanjutnya yang ditulis oleh Ronal Ravianto, pada tahun 2017, yang berjudul “Peran PPAT dalam Pemungutan BPHTB dengan Pendekatan *Self Assessment System* (Ravianto, 2017).

PPAT memiliki peran krusial dalam meningkatkan pendapatan negara berasal pada sektor pajak, dikarenakan mereka bertanggung jawab dalam pemeriksaan Pajak Penghasilan (PPh) yang telah dibayarkan sehubungan dengan peralihan hak atas tanah serta Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan sebelum menyusun akta. Dari uraian tersebut maka penulis membuat penulisan ilmiah berjudul: **“Tanggung Jawab PPAT dalam Pemungutan BPHTB” Sebagai Sumber Penerimaan Negara**”.

Berdasarkan uraian latar belakang diatas dapat ditarik beberapa rumusan permasalahan sebagai berikut: 1. Bagaimana tanggung jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam pemungutan *Bea* Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Sebagai Sumber Penerimaan Negara?; dan 2. Bagaimana peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam pengurusan *Bea* Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) pada proses peralihan hak atas tanah? Penelitian ini bertujuan untuk memahami, mengidentifikasi tanggung jawab PPAT dalam pemungutan BPHTB sebagai sumber penerimaan negara, serta bagaimana peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam pengelolaan *Bea* Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) selama proses peralihan hak atas tanah.

B. METODE PENELITIAN

Metode penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis normatif dengan fokus pada kajian kepustakaan dan pemanfaatan bahan hukum sekunder, antara lain Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 sebagai pembaruan dari Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang *Bea* Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, serta Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah. Penelitian ini bersifat kualitatif dengan menggunakan bahan hukum sekunder yang mengatur mengenai kepastian hukum terhadap pertanggungjawaban PPAT dalam proses peralihan hak atas tanah.

Data penelitian ini menggunakan analisis deskriptif-analitis, yaitu metode penelitian yang diimplementasikan melalui pengumpulan pernyataan tertulis maupun lisan dari narasumber, serta pengamatan terhadap perilaku aktual dalam pelaksanaan penelitian secara menyeluruh. Analisis

dilakukan secara deskriptif-analitis, yakni data yang diperoleh dideskripsikan terlebih dahulu, kemudian dianalisis dengan menggunakan teori dan norma yang relevan untuk menyelesaikan permasalahan dalam penulisan artikel ini.

C. HASIL DAN PEMBAHASAN

1. Tanggung Jawab PPAT dalam Pemungutan BPHTB Sebagai Sumber Penerimaan Negara.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menyebutkan bahwa “timbulnya peralihan hak tersebut baru dimulai saat ditandatanganinya Akta Jual Beli (AJB) oleh pejabat yang berwenang.” Hal ini dipertegas juga dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, di mana dinyatakan bahwa pengalihan barang tidak bergerak terjadi pada saat dikeluarkannya Akta Jual Beli (AJB) oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Setelah pembayaran atas pajak BPHTB dilakukan, penandatanganan Akta Jual Beli dapat dilaksanakan di hadapan PPAT untuk kemudian didaftarkan proses peralihan hak atau balik namanya pada Kantor Pertanahan terkait.

Konsekuensi hukum dari penerapan BPHTB pada Akta Jual Beli Tanah dan Bangunan ialah bahwa proses pembuatan serta penandatanganan Akta Jual Beli yang dilakukan di hadapan PPAT hanya dapat dilaksanakan apabila pelunasan BPHTB untuk peralihan hak jual beli sudah diselesaikan. Konsekuensi hukum bagi Notaris yang berfungsi sebagai PPAT dalam hal penerapan sanksi terhadap pelanggaran, menurut ketentuan Pasal 91 ayat (1), adalah dikenakannya sanksi administratif berupa denda sejumlah Rp. 7.500.000 (tujuh juta lima ratus ribu rupiah) untuk setiap pelanggaran. Sanksi ini diterapkan apabila penandatanganan Akta Jual Beli dilakukan di hadapan PPAT sebelum para pihak yang terlibat menyelesaikan pembayaran pajak jual beli, yaitu *Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)* dan Pajak Penghasilan (PPh).

PPAT berkewajiban untuk menjamin bahwa semua pajak terkait dengan perpindahan hak jual beli telah diselesaikan oleh para pihak sebelum penandatanganan Akta Jual Beli, guna menghindari risiko sanksi sesuai dengan Pasal 91 ayat (1). Satuan Kerja Pengelola Keuangan Daerah (SKPKD) bertanggung jawab untuk memastikan bahwa Surat Setoran Pajak Daerah *Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (SSPD BPHTB)* beserta dokumen pendukungnya sah dan lengkap. Prosedur dan mekanisme pendaftaran akta peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan yang dikeluarkan oleh PPAT mencakup beberapa tahap pemungutan *Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)*. Tahapan ini mencakup semua langkah yang diperlukan untuk memperoleh, mencatat, dan melaporkan penerimaan BPHTB.

Pemeriksaan terhadap kelengkapan dokumen serta keakuratan data mengenai objek pajak yang tercantum dalam SSPD BPHTB harus dilakukan sebelum Wajib Pajak melakukan pembayaran BPHTB. Langkah ini penting untuk memastikan bahwa seluruh informasi yang digunakan dalam perhitungan pajak sudah benar dan sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Pengelolaan BPHTB dapat dilakukan oleh PPAT atau Notaris yang berwenang, sehingga proses administrasi berjalan dengan tertib dan terkontrol. Selain itu, pengelolaan juga bisa dilakukan melalui Kantor yang mengelola Lelang Negara atau oleh Kepala Kantor yang bertanggung jawab atas Lelang Negara maupun sektor pertanahan (Saputra, 2022).

Peran PPAT sebagai partner pemerintah sangat krusial. Selain hasil yang dibuat memiliki implikasi hukum, Notaris yang bertindak sebagai PPAT juga memiliki tanggung jawab untuk memastikan penerimaan dana negara di sektor hukum, seperti PPh 21 (SSP) dan BPHTB (SSB). PPAT diwajibkan untuk memperhatikan prinsip kehati-hatian ketika menjalankan tugasnya, dengan bertindak secara teliti dan cermat. Penerapan prinsip kehati-hatian dalam proses pembuatan serta penandatanganan akta pemindahan hak atas tanah dan/atau bangunan akan mewujudkan kepastian hukum bagi semua pihak. Hal ini sekaligus memberikan perlindungan hukum (Suwandi, 2018), tidak hanya kepada pihak-pihak yang terlibat dalam akta tersebut, tetapi juga kepada ahli waris maupun pihak lain yang mungkin berkepentingan.

Peraturan Daerah dan Peraturan Bupati terkait BPHTB mewajibkan PPAT untuk melaporkan pembuatan akta peralihan hak atas tanah dan bangunan kepada Bupati paling lambat tanggal 10 setiap bulannya. Dengan demikian, Peraturan Daerah dan Peraturan Bupati tersebut menimbulkan pertentangan dalam penerapannya terhadap asas kepastian hukum. Prinsip kepastian hukum mencakup beberapa hal, yaitu: hukum harus berisi rangkaian aturan yang tidak didasarkan pada keputusan untuk situasi tertentu; peraturan yang berlaku harus diumumkan kepada masyarakat; tidak berlaku surut; disusun dalam format yang dapat dipahami secara umum; tidak boleh ada peraturan yang saling bertentangan; tidak boleh meminta tindakan yang melampaui kemampuan yang ada; tidak dapat diubah secara sewenang-wenang; dan harus terdapat kesesuaian antara peraturan dengan penerapannya dalam praktik sehari-hari.

Dalam pelaksanaan penegakan hukum, penerapan kegiatan yang terencana dan sistematis sangat penting untuk memenuhi kebutuhan yang ada, terutama sebagai wujud pengakuan identitas negara. Hukum harus mengedepankan supremasi hukum, serta penegakan hukum harus berjalan seiring dengan nilai-nilai kemanusiaan yang fundamental. Perasaan keadilan dalam masyarakat, bersama dengan penegakan hukum dan keadilan, merupakan elemen-elemen yang saling terkait dan berfungsi secara terpadu. Penegakan hukum yang didasarkan pada perlindungan hukum yang tepat memberikan cerminan atas rasa keadilan yang diharapkan, sehingga dapat mewujudkan hukum dan

keadilan yang pada gilirannya mendukung kesejahteraan dan kemakmuran. Hal ini menunjukkan bahwa hukum berperan penting dalam mengatur cara hidup bermasyarakat yang diidamkan (Satrio, 2017).

PPAT sebagai pejabat publik, meskipun tidak menerima pensiun dari negara, tetap memiliki kewajiban yang harus dilaksanakan. Sanksi atas pelanggarannya juga setara dengan sanksi yang berlaku bagi pejabat publik lainnya. Pemerintah dilarang membuat peraturan yang saling bertentangan, sehingga dalam melaksanakan tugasnya, PPAT wajib mematuhi ketentuan yang ditetapkan oleh kepala daerah di wilayah tempat mereka bertugas.

Pemerintah harus menetapkan peraturan yang mewajibkan PPAT untuk mendukung pemerintah daerah dalam pemungutan BPHTB. Apabila PPAT tidak melaksanakan tugas tersebut, mereka dapat dikenakan sanksi sesuai dengan tanggung jawabnya. Dalam upaya melindungi kepentingan masyarakat dari kerugian yang disebabkan oleh PPAT yang tidak bertanggung jawab serta menjaga citra dan reputasi PPAT, sangat penting untuk mengambil tindakan tegas, seperti menerapkan sanksi pidana atau sanksi administratif.

Hal ini termasuk pemberhentian atau pencabutan izin operasional PPAT yang tidak berkontribusi kepada pemerintah dalam pemungutan BPHTB. Apabila PPAT melakukan penandatanganan akta tanpa melakukan verifikasi bahwa Wajib Pajak sudah membayar BPHTB kepada Badan Pendapatan Daerah, maka tindakan tersebut dianggap sebagai pelanggaran terhadap kewajiban hukum. Di samping itu, kondisi ini bisa mengakibatkan kehilangan sebagian atau seluruh dana, yang berpotensi menimbulkan kerugian finansial bagi negara akibat kelalaian PPAT (Adhani, 2022)

Dalam pelaksanaannya, e-BPHTB menghadapi sejumlah tantangan bagi notaris/PPAT karena belum sepenuhnya mendukung peningkatan efektivitas layanan berbasis modernisasi teknologi. Penginputan data dalam sistem BPHTB harus dilakukan dengan cermat dan hati-hati. Apabila terjadi kesalahan dalam memasukkan data, wajib pajak diwajibkan mendatangi Kantor Badan Pendapatan Daerah untuk membuat Surat Pembedulan BPHTB secara manual dan menunggu hingga proses perbaikan selesai. Interaksi antara pemerintah dan masyarakat melalui teknologi informasi sebenarnya ditujukan untuk meningkatkan efektivitas dan efisiensi pelayanan publik, namun dalam praktiknya notaris/PPAT menilai bahwa hasil yang diperoleh masih belum optimal.

Pembayaran pajak oleh wajib pajak menggunakan sistem *self-assessment*, di mana setiap pihak bertanggung jawab untuk menghitung dan melunasi pajaknya sendiri. Setelah melakukan pembayaran, wajib pajak diwajibkan menyerahkan bukti pembayaran kepada PPAT. Permasalahan yang sering muncul antara lain kurangnya pemahaman mengenai cara menghitung pajak, kendala dalam proses verifikasi dan validasi, serta keterbatasan waktu untuk melakukan penyetoran. PPAT

memiliki kewajiban untuk memastikan bahwa BPHTB telah dibayar lunas sebelum akta jual beli tanah dan bangunan dapat dibuat. Apabila akta jual beli diterbitkan tanpa disertai bukti pelunasan BPHTB, PPAT dapat dikenai sanksi administratif berupa denda sebesar Rp. 7.500.000,00 sebagaimana diatur dalam Pasal 93 ayat (1) UU PDRD.

2. Peran PPAT dalam Pengurusan BPHTB pada Proses Peralihan Hak Atas Tanah.

a. Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah.

PPAT menurut Pasal 1 Ketentuan Umum Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah didefinisikan sebagai pejabat publik yang diberi wewenang untuk menyusun akta-akta resmi mengenai tindakan hukum tertentu terkait hak atas tanah atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun. PPAT Sementara adalah pejabat pemerintah yang ditunjuk berdasarkan jabatannya untuk menjalankan tugas PPAT dengan menyusun akta di daerah yang belum memiliki cukup PPAT. PPAT Khusus adalah pejabat dari Badan Pertanahan Nasional yang ditugaskan untuk membuat akta PPAT tertentu, khusus dalam rangka pelaksanaan program atau tugas pemerintah tertentu. Akta PPAT adalah dokumen yang disusun oleh PPAT sebagai bukti bahwa suatu tindakan hukum tertentu terkait hak atas tanah atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun telah dilaksanakan. Protokol PPAT adalah kumpulan dokumen yang harus disimpan dan dirawat oleh PPAT, yang mencakup daftar akta, akta asli, dokumen pendukung, arsip laporan, agenda, dan surat lainnya. Warkah adalah dokumen yang digunakan sebagai dasar untuk menyusun akta PPAT. Formasi PPAT merujuk pada jumlah maksimum PPAT yang dapat diizinkan dalam satu wilayah kerja PPAT. Wilayah kerja PPAT adalah area yang menunjukkan kewenangan seorang PPAT untuk membuat akta terkait hak atas tanah dan Hak Milik atas Satuan Rumah Susun yang berada di dalamnya. Menteri adalah pejabat yang bertanggung jawab di bidang agraria atau pertanahan.

PPAT adalah pejabat umum nonpemerintah yang memiliki kewenangan untuk menyusun akta terkait berbagai perjanjian dengan tujuan mengalihkan hak atas tanah, memberikan hak baru atas tanah, menggunakan tanah sebagai jaminan, atau menjadikan tanah sebagai agunan untuk memperoleh pinjaman. Tugas utama PPAT adalah mendukung proses pendaftaran tanah yang dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota. Kewenangan dan tanggung jawab ini diatur secara jelas dalam Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, yang menetapkan mekanisme dan prosedur penyusunan akta autentik terkait hak atas tanah. Dengan demikian, PPAT berperan penting dalam memberikan kepastian hukum dan keabsahan atas setiap transaksi pertanahan yang dilaksanakan.

Pada tahun 2016, ditetapkan bahwa sejumlah proses pendaftaran tanah harus dilaksanakan melalui pembuatan akta. Akta ini berfungsi sebagai bukti bahwa tindakan hukum tertentu yang berkaitan dengan hak atas tanah atau kepemilikan unit rumah susun telah dilakukan. Dokumen tersebut kemudian dapat digunakan sebagai landasan untuk mendaftarkan perubahan informasi pendaftaran tanah yang muncul akibat tindakan hukum tersebut. Dengan demikian, akta tidak hanya berperan sebagai bukti legal, tetapi juga sebagai instrumen penting dalam menjaga keakuratan dan kepastian data pendaftaran tanah (Santoso, 2017).

Peran akta PPAT dalam transaksi jual beli, berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, adalah sebagai dasar untuk melakukan peralihan hak melalui proses pendaftaran tanah. Apabila tidak ada akta jual beli yang diterbitkan oleh PPAT, pemilik tanah tidak dapat memperoleh peralihan sertipikat, meskipun transaksi tersebut secara hukum tetap dianggap sah. PPAT wajib mendaftarkan akta tersebut ke Kantor Pertanahan dalam rangka memberikan kepastian dan perlindungan hukum terhadap pihak ketiga, paling lambat 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal penandatanganan akta.

Proses pengalihan hak milik atas tanah dan bangunan melalui jual beli dilakukan di hadapan pejabat yang berwenang, yaitu PPAT, untuk memberikan perlindungan dan kepastian hukum terkait pemindahan hak tersebut. PPAT berkewajiban memberikan pemahaman mengenai akta peralihan hak atas tanah serta pemenuhan persyaratan yang harus dipenuhi oleh para pihak dalam proses peralihan hak. Salah satu kewajiban tersebut adalah menunjukkan dokumen asli sebagai bukti pembayaran pajak yang wajib dilunasi, yaitu Pajak Penghasilan (PPH) dan *Bea* Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan (BPHTB).

Pembayaran Pajak BPHTB merupakan kewajiban Wajib Pajak, bukan kewajiban pejabat publik atau PPAT. Namun, PPAT dapat melakukan pembayaran BPHTB atas nama Wajib Pajak yang memberikan kuasa kepadanya. PPAT secara tidak langsung memudahkan pekerjaan fiskus dalam menentukan besaran BPHTB yang harus dibayarkan, serta membantu Wajib Pajak dalam proses perhitungan dan pelunasan pajak tersebut.

Dalam konteks ini, tanggung jawab PPAT tidak berakhir hanya ketika Wajib Pajak melakukan pembayaran BPHTB. PPAT juga harus melaporkan bukti pelunasan BPHTB kepada Dinas Pendapatan Daerah (Dispenda). Selanjutnya, otoritas pajak daerah akan melakukan pengecekan terhadap bukti pembayaran yang telah disampaikan. Peran PPAT dalam kewajiban pelunasan BPHTB oleh Wajib Pajak mencakup seluruh tahapan yang dilalui Wajib Pajak dalam menghitung dan melaksanakan pembayaran *Bea* Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan. Dengan demikian, PPAT berperan sebagai penghubung dalam serangkaian proses pembayaran *Bea* Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan.

Seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang sekaligus berperan sebagai Notaris tidak boleh mengabaikan aspek perpajakan dalam pelaksanaan tugasnya sebagai pembuat akta. Karena Notaris berinteraksi langsung dengan calon Wajib Pajak, maka tepat apabila Notaris mengambil peran dalam memberikan edukasi serta mendorong calon Wajib Pajak untuk memenuhi kewajiban perpajakannya. Dalam praktiknya, *Bea* Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) merupakan jenis pajak yang secara langsung berkaitan dengan tugas dan tanggung jawab Notaris sebagai PPAT. Hal ini berhubungan dengan proses transaksi yang melibatkan pemindahan hak atas tanah dan bangunan, khususnya dalam konteks jual beli hak atas tanah dan bangunan.

b. Pengurusan *Bea* Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.

Bea Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan (BPHTB) merupakan kewajiban pembayaran pajak yang dibebankan kepada pihak pembeli sebagai konsekuensi dari perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan. Dasar hukum mengenai BPHTB pertama kali diatur dalam Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang *Bea* Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, yang kemudian diperbarui melalui Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000. Peraturan perundang-undangan tersebut, yang lebih dikenal dengan sebutan Undang-Undang BPHTB, disusun berlandaskan pada nilai-nilai demokrasi, kesetaraan hak, distribusi yang adil, keadilan, keterlibatan masyarakat, serta peningkatan akuntabilitas dalam sistem perpajakan.

Besarnya penerimaan dari sektor pajak daerah menunjukkan adanya potensi yang signifikan bagi pemerintah daerah dalam meningkatkan pendapatan asli daerah. Lahirnya Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (PDRD) bertujuan untuk mengatur Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) serta *Bea* Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) sebagai instrumen untuk mewujudkan keadilan dalam distribusi beban pajak. Dalam praktiknya, terdapat sejumlah aspek yang perlu diperhatikan oleh notaris/PPAT ketika menyusun akta peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan. Salah satu di antaranya adalah kewajiban pembayaran BPHTB yang menjadi tanggung jawab pihak pembeli sebagai wajib pajak, mengingat dalam konteks transaksi jual beli tanah maupun bangunan, pembeli berkedudukan sebagai pihak penerima hak (Arifuddin, Widhiyanti & Susilo, 2017).

Pasal 91 ayat (1) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (UUPDRD) menegaskan bahwa Notaris/PPAT memiliki kewenangan sekaligus kewajiban untuk membuat akta peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan hanya setelah wajib pajak menyerahkan bukti pembayaran BPHTB. Sebelum akta ditandatangani, PPAT wajib terlebih dahulu memeriksa kelengkapan pembayaran BPHTB dari pihak yang berkedudukan sebagai wajib pajak. Apabila pembayaran BPHTB belum dilunasi sehingga tidak terdapat bukti setoran pajak dari Badan Pendapatan Daerah, maka Notaris/PPAT dilarang menandatangani akta peralihan hak dimaksud.

Sebaliknya, setelah pembayaran dilakukan dan bukti pelunasan diserahkan, PPAT dapat melanjutkan proses dengan menandatangani akta peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan (Prihandini & Cahyarini, 2023).

Dalam konteks ini, tanggung jawab PPAT tidak berhenti hanya pada tahap ketika Wajib Pajak telah melakukan pembayaran BPHTB. PPAT juga berkewajiban melaporkan bukti pelunasan tersebut kepada Kantor Penerimaan Pajak Daerah (Dispenda). Selanjutnya, otoritas pajak daerah akan melakukan verifikasi terhadap bukti pembayaran yang diajukan. Dengan demikian, peran PPAT dalam kaitannya dengan kewajiban pelunasan BPHTB oleh Wajib Pajak tidak hanya sebatas memeriksa pembayaran, tetapi juga mencakup seluruh rangkaian proses mulai dari perhitungan, pelaksanaan pembayaran, hingga pelaporan. Oleh karena itu, PPAT berfungsi sebagai penghubung yang memastikan keterpaduan proses pembayaran *Bea Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan*.

Salah satu kewajiban PPAT sebagai pejabat publik adalah mendukung pemerintah dalam proses pendaftaran tanah melalui penyusunan akta autentik. Akta yang diterbitkan oleh PPAT merupakan komponen krusial dalam menjaga ketertiban dan validitas data pendaftaran tanah. Dalam konteks transaksi jual beli, langkah utama yang harus dilakukan adalah penandatanganan Akta Jual Beli (AJB), yang berfungsi sebagai dasar hukum peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan (Syazali, 2018).

Tanggung jawab dan fungsi PPAT salah satunya adalah membantu menentukan nilai transaksi jual beli tanah melalui pembuatan akta, dengan memastikan bahwa pembayaran *Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan* (BPHTB) telah dilunasi terlebih dahulu dan dibuktikan dengan Surat Setoran *Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan* (SSB). Dalam aspek teknis, peran PPAT ketika membantu menghitung nilai transaksi BPHTB harus berlandaskan pada ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang perpajakan. Apabila Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) lebih tinggi daripada nilai transaksi jual beli, maka NJOP digunakan sebagai dasar perhitungan BPHTB. Sebaliknya, apabila nilai transaksi lebih tinggi dari NJOP, maka nilai transaksi tersebut yang menjadi acuan perhitungan (Erlinda, 2020).

PPAT secara tidak langsung memiliki peran penting tidak hanya dalam pembuatan akta peralihan hak jual beli tanah dan bangunan, tetapi juga dalam proses pendaftaran melalui sistem daring (*online*) yang digunakan untuk pembayaran *Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan* (BPHTB) melalui laman resmi yang diprakarsai oleh pemerintah daerah. Dalam konteks ini, tanggung jawab Notaris/PPAT ketika mengajukan pembayaran BPHTB melalui sistem *online* meliputi beberapa tahapan, yaitu: a. Melakukan perhitungan pajak dengan menggunakan rumus berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Dokumen elektronik yang

diunggah akan diterima terlebih dahulu oleh Badan Pengelolaan Keuangan Daerah (BPKD); b. Menyediakan persyaratan administratif, yang biasanya dikerjakan oleh staf PPAT, berupa fotokopi sertifikat hak atas tanah, fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) atas objek tanah tersebut, serta fotokopi Kartu Tanda Penduduk (KTP) dari pembeli dan penjual; dan c. Menunggu hasil verifikasi dari BPKD melalui sistem daring yang telah disediakan sebelum dapat dilanjutkan pada tahap penandatanganan akta jual beli.

PPAT hanya dapat melanjutkan penandatanganan akta peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan setelah Wajib Pajak menyerahkan bukti pelunasan pajak yang menjadi kewajibannya. Selain itu, PPAT berkewajiban menyampaikan laporan mengenai pembuatan akta kepada Bupati melalui pejabat yang berwenang, paling lambat tanggal 10 (sepuluh) setiap bulannya. Apabila PPAT tidak mematuhi ketentuan sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan, maka dikenakan sanksi administratif berupa denda sebesar Rp. 7.500.000,00 (tujuh juta lima ratus ribu rupiah) untuk setiap pelanggaran yang terjadi. Dengan demikian, penyusunan dan penandatanganan akta jual beli baru dapat dilaksanakan setelah terdapat kesepakatan antara para pihak serta pelunasan harga atas transaksi tanah dimaksud.

Pembuatan akta jual beli dilaksanakan setelah adanya persetujuan dan pelunasan harga transaksi tanah oleh para pihak. Namun demikian, verifikasi atas pembayaran *Bea* Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) tetap harus dilakukan, karena hal tersebut merupakan bentuk pemenuhan hak dalam proses peralihan hak atas tanah melalui jual beli. Setiap tindakan hukum yang berkaitan dengan pemindahan hak atas tanah dan/atau bangunan wajib disertai dengan bukti pelunasan BPHTB oleh Wajib Pajak, yang selanjutnya diproses oleh PPAT terkait (Sutedi, 2008).

Penyetoran Pajak BPHTB merupakan kewajiban dari penerima hak atas jual beli tanah, bukan tanggung jawab PPAT. Namun demikian, PPAT dapat melakukan penyetoran Pajak BPHTB atas nama pihak yang mempercayakan kepadanya. Secara tidak langsung, PPAT meringankan tugas fiskus dalam menghitung besaran Pajak BPHTB yang harus dibayarkan, sekaligus membantu Wajib Pajak dalam proses perhitungan maupun penyetoran Pajak BPHTB (Limbong, Dewi & Sitompul, 2022).

PPAT berkewajiban untuk memastikan bahwa semua pajak terpenuhi. Terkait dengan peralihan hak jual beli yang telah diselesaikan oleh semua pihak sebelum penandatanganan Akta Jual Beli, langkah ini diambil untuk mencegah risiko sanksi sesuai dengan ketentuan yang tercantum dalam Pasal 91 ayat (1). Satuan Kerja Pengelola Keuangan Daerah (SKPKD) bertanggung jawab untuk memastikan bahwa Surat Setoran Pajak Daerah *Bea* Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (SSPD BPHTB) beserta dokumen pendukungnya valid dan lengkap. Prosedur dan mekanisme pendaftaran akta transfer hak atas tanah dan/atau bangunan yang

dikeluarkan oleh PPAT mencakup beberapa tahap yang melibatkan pemungutan *Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan*. Proses ini mencakup seluruh langkah yang diperlukan untuk mendapatkan, mendokumentasikan, dan melaporkan penerimaan BPHTB.

Pemeriksaan terhadap kelengkapan dokumen serta keakuratan data mengenai objek pajak yang tercantum dalam SSPD BPHTB harus dilakukan sebelum wajib pajak melakukan pembayaran BPHTB. Pemeriksaan ini penting agar data yang tercatat sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan dan dapat menghindari kesalahan administrasi. Pengelolaan pembayaran BPHTB dapat dilakukan oleh PPAT atau Notaris sebagai pejabat yang berwenang dalam proses pembuatan akta. Selain itu, pengelolaan BPHTB juga dapat dilaksanakan melalui Kantor yang menangani Lelang Negara atau oleh Kepala Kantor yang bertanggung jawab atas Lelang Negara maupun sektor pertahanan (Saputra, 2022).

Penyetoran Pajak BPHTB adalah hak dari penerima hak atas jual beli suatu hak atas tanah, bukan merupakan tanggung jawab PPAT. Meskipun demikian, PPAT bisa melakukan penyetoran pajak BPHTB atas nama nasabah yang mempercayainya. PPAT sebenarnya secara tidak langsung meringankan tugas fiskus dalam memberikan perhitungan besaran pajak BPHTB yang harus dibayar, sekaligus membantu wajib pajak ketika proses menghitung serta penyetoran pajak yang terdapat pada BPHTB (Limbong, Dewi & Sitompul, 2022).

Fakta yang ada pada masyarakat memberikan gambaran bahwasannya besaran pembayaran Pajak BPHTB tidak sebanding dengan nilai transaksi jual beli tanah yang dilakukan penjual dan pembeli. Fenomena tersebut sering muncul di Kota Semarang, yaitu nilai transaksi jual beli tanah yang diungkapkan para pihak yaitu penjual dan pembeli tidak sama dengan keadaan yang sesungguhnya. Banyaknya penjual juga pembeli menyebutkan nilai transaksi tanah dan bangunan yang lebih rendah dari harga pasarnya sebagai strategi dalam rangka penghindaran kewajiban pajak *Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan*.

Pejabat publik, pada konteks ini Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berperan sebagai Notaris, tidak bisa diabaikan dari aspek perpajakan ketika menjalankan tugasnya dalam menyusun akta. Dalam praktiknya, Pajak *Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan* (BPHTB) ialah pajak yang berhubungan langsung kaitannya peran Notaris selaku PPAT. Hal ini berhubungan dengan rangkaian proses pengalihan hak atas tanah dan bangunan, atau dalam hal ini yaitu yang memiliki kaitannya dengan jual beli hak atas tanah dan bangunan.

Kesuksesan dalam mencapai sasaran pemerintah sangat dipengaruhi oleh pengelolaan yang komprehensif terhadap seluruh elemen dan komponen yang terdapat dalam struktur organisasi serta posisi-posisinya. Sasaran yang hendak dicapai serta langkah-langkah yang melibatkan serangkaian kegiatan organisasi yang memanfaatkan sumber daya untuk mencapai sasaran tersebut, sehingga,

diharapkan di masa mendatang, pihak-pihak yang berwenang dapat memberikan kemudahan kepada Notaris/PPAT ketika melakukan perbaikan data ketika Surat Setoran Pajak Daerah-*Bea* Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (SSPD-BPHTB) apabila terdapat kesalahan inputan yang tidak dimaksudkan.

D. SIMPULAN DAN SARAN

Kesimpulan yang pertama yaitu tanggung jawab dari Notaris/PPAT yang merupakan pejabat publik, di mana memiliki kewenangan dalam rangka menyusun akta autentik kaitannya dalam bidang pertanahan. Dalam proses pemindahan hak atas tanah yang dilakukan atas akta jual beli oleh PPAT, pihak pembeli dan penjual memiliki tanggung jawab atas dilakukannya pembayaran pajak sebelum akta jual beli ditandatangani. Pembayaran ini mencakup BPHTB (*Bea* Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan) wajib dibayar oleh pembeli, serta PPh (Pajak Penghasilan) yang perlu dilunasi oleh pemberi hak saat melakukan pengalihan hak atas tanah. Pentingnya posisi Notaris/PPAT juga merupakan tanggung jawab PPAT atas penerapan pajak BPHTB pada transaksi jual beli tanah adalah penyampaian informasi yang dibutuhkan terkait proses penetapan BPHTB dalam perpindahan hak atas tanah dan bangunan.

Kesimpulan yang kedua yaitu peran PPAT dalam pengurusan pembayaran pajak, di mana para pihak penjual dan pembeli merupakan pihak bertanggung jawab untuk menghitung dan membayar pajak mereka sendiri. Setelah melakukan pembayaran, mereka diwajibkan untuk menunjukkan bukti pembayaran kepada PPAT. Permasalahan timbul salah satunya yang terjadi kebanyakan ialah kurangnya pengetahuan mengenai cara menghitung pajak, proses verifikasi dan validasi pajak, serta keterbatasan waktu untuk melakukan penyeteroran, verifikasi, dan validasi tersebut. Nah, di sinilah peran PPAT hadir terkait pengurusan tersebut kaitannya dengan peralihan hak atas tanah.

Saran yang pertama kaitannya dengan tanggung jawab PPAT dalam pemungutan BPHTB yaitu dengan cara memberikan informasi tentang penerapan BPHTB kepada semua pihak agar mereka memahami pajak yang dikenakan. PPAT disarankan dapat memainkan peran proaktif dalam mendukung penegakan hukum pajak, sehingga menciptakan kepastian hukum di bidang perpajakan. PPAT disarankan juga memiliki kewajiban dalam memperhatikan prinsip kehati-hatian saat menjalankan tugasnya, yang berarti harus bersikap teliti dan berhati-hati. Penerapan prinsip kehati-hatian ketika pembuatan serta penandatanganan akta pemindahan hak atas tanah dan/atau bangunan akan adanya kepastian hukum untuk seluruh pihak yang terlibat. Hal ini akan memberikan perlindungan hukum tidak hanya bagi para pihak yang disebutkan pada akta, tetapi juga kepada ahli waris serta pihak-pihak lain yang memiliki kaitan. Saran yang kedua kaitannya

dengan keberhasilan tanggung jawab PPAT dalam pemungutan BPHTB demi tercapainya tujuan pemerintah juga bergantung pada pengelolaan secara menyeluruh semua unsur-sub unsur yang ada dalam sistem organisasi dan posisinya. Sarannya yaitu di masa yang akan datang, pihak-pihak yang terkait dapat memberikan kemudahan bagi Notaris/PPAT dalam rangka memperbaiki data pada Surat Setoran Pajak Daerah-*Bea* Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (SSPD-BPHTB) apabila terdapat kesalahan penginputan yang tidak disengaja.

DAFTAR PUSTAKA

- Adhani, Y.A. (2022). Pertanggungjawaban Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atas Kelalaian dalam Hal Pembuatan Akta Jual Beli yang Sertifikat Asli Hak Atas Tanahnya Tidak Diserahkan (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 361 Pk/Pdt/2017). *Jurnal Universitas Sumatra Utara*, Vol. 2, (No. 1), p.201. Retrieved from <https://jurnal.unds.ac.id/index.php/jlds/article/view/201>
- Aditama, P.N. (2019). Tanggung Jawab PPAT dalam Memberikan Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak Pada Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli. *Lex Renaissance*, Vol. 3, (No. 1), p.189-205. <https://doi.org/10.20885/JLR.vol3.iss1.art8>
- Arifuddin., Widhiyanti, Hanif Nur., & Susilo, Hariyanto. (2017). Implikasi Yuridis terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah Penerima Kuasa Menyetor Uang Pajak Penghasilan/Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan dari Wajib Pajak. *Jurnal Ilmiah Pendidikan Pancasila dan Kewarganegaraan*, Vol. 2, (No. 1), p.18-25. <https://dx.doi.org/10.17977/um019v2i12017p018>
- Erlinda, D. (2020). Pelaksanaan Verifikasi Peralihan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) di Kabupaten Bogor. *Notarius*, Vol. 13, (No. 2). <https://doi.org/https://doi.org/10.14710/nts.v13i2.31305>
- Huda, N. (2022). Peran Notaris/Pejabat Pembuat atas Tanah dalam Proses Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan atau Bangunan (BPHTB) Secara *Online* di Kota Padang. *Jurnal Notarius: Program Studi Kenotariatan Pascasarjana UMSU*, Vol. 1, (No. 2), p.5. Retrieved from <https://jurnal.umsu.ac.id/index.php/notarius/article/view/15705>
- Ketentuan Umum Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah
- Limbong, Tania Mayshara., Dewi, Ayu Trisna., & Sitompul, Rina Melati. (2022). Tanggung Jawab PPAT atas Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) pada Akta Jual Beli Tanah dan Bangunan di Kota Medan. *Jurnal Ilmiah Penelitian: Law Jurnal*, Vol. 3, (No. 1),

p.57. <https://doi.org/10.46576/lj.v3i1.2297>

Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Prihandini, Arwinda Dwi., & Cahyarini, Luluk Lusiaty. (2023). Peran Tanggung Jawab PPAT dalam Perhitungan Pajak BPHTB Demi Mewujudkan Kepastian Hukum. *Notarius*, Vol. 16, (No. 3), p.1300-1301. <https://doi.org/10.14710/nts.v16i3.41297>

Rato, D. (2019). *Filsafat Hukum: Mencari dan Memahami Hukum*. Yogyakarta: Laksbang Pressindo.

Ravianto, R. (2017). Peran PPAT dalam Pemungutan BPHTB dengan Pendekatan Self Assesment System. *Jurnal Akta*, Vol. 4, (No. 4), p.4. <https://doi.org/http://dx.doi.org/10.30659/akta.v4i4.2499>

Santoso, U. (2017). *Pejabat Pembuat Akta Tanah (Perspektif Regulasi, Wewenang, dan sifat Akta), Cetakan kesatu*. Jakarta: Prenada Media

Saputra, M.B. (2022). Pertanggungjawaban PPAT Sehubungan dengan Dugaan Pemalsuan Tanda Tangan Akta Jual Beli. *Sibatik Journal*, Vol. 1, (No. 11), p.2431-2444. <https://doi.org/10.54443/sibatik.v1i11>

Suwandi, D.N.A.P. (2018). Perlindungan Hukum Bagi Bank Pemegang Hak Tanggungan Peringkat Kedua dalam Eksekusi Objek Hak Tanggungan. *Jurnal Media Iuris*, Vol. 1, (No. 3). <https://doi.org/10.20473/mi.v1i3.10183>

Syazali, E.A. (2018). Kepastian Hukum Akta Jual Beli Tanah pada Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan. *Jurnal Yuridis Unaja*, Vol. 1, (No. 2), p.6. Retrieved from <https://media.neliti.com/media/publications/286646-kepastian-hukum-akta-jual-beli-tanah-pad-8a73f056.pdf>

Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.

Wiryawan, I Gusti Agung Putra., Parsa, I Wayan., & Sumertayasa, Putu Gde Arya. (2018). Pengaturan tentang Pengenaan Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) atas Hibah Wasiat. *Jurnal Ilmiah Prodi Magister Kenotariatan*, Vol. 3, (No. 1), p.175. <https://doi.org/10.24843/AC.2018.v03.i01.p13>