

**PERTANGGUNGJAWABAN NOTARIS/PPAT ATAS PENYETORAN
BPHTB YANG DITITIPKAN DARI PENGALIHAN HAK ATAS TANAH**



TESIS

**Diajukan Untuk Memenuhi Persyaratan Memperoleh Gelar
Magister Kenotariatan (M.Kn) pada Program Studi Magister
Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya**

Oleh:

Nama: Naurah Fadhilah

NIM :02022682327014

Dosen Pembimbing Tesis:

- 1. Dr. Ridwan, S.H.,M.Hum (Pembimbing Utama)**
- 2. H. Agus Trisaka. S.H.,M.Kn.,BKP (Pembimbing Pembantu)**

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS SRIWIJAYA
PALEMBANG
2025**

HALAMAN PENGESAHAN TESIS
PERTANGGUNGJAWABAN NOTARIS/PPAT ATAS PENYETORAN
BPHTB YANG DITITIPKAN DARI PENGALIHAN HAK ATAS TANAH

Oleh:

Nama : Naurah Fadhillah

NIM : 02022682327014

Telah Diuji Oleh Tim Penguji Pada Ujian Tesis
Dan Dinyatakan Telah Lulus Pada Tanggal 13 Maret 2025

Palembang, 14 April 2025

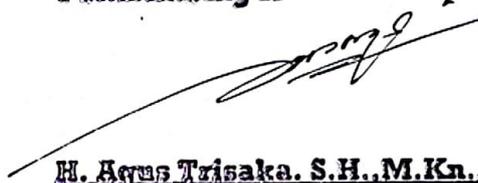
Menyetujui,

Pembimbing I

Pembimbing II



Dr. Ridwan, S.H., M.Hum
NIP. 196304121990031002



H. Agus Trisaka, S.H., M.Kn., BKP

Mengetahui,

Koordinator Program Studi Magister Kenotariatan



Prof. Dr. Iza Kumesten RS, S.H., M.Hum.

NIP. 198109272008012013

Dekan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya



Prof. Dr. H. Joni Emirzon, S.H., M.Hum

NIP. 196606171990011001

PERNYATAAN ORISINALITAS TESIS

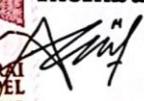
Yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Naurah Fadhilah
NIM : 02022682327014
Asal Istansi : Universitas Sriwijaya
Fakultas : Hukum
Program Studi : Magister Kenotariatan

Dengan ini menyatakan bahwa :

1. Karya Tulis saya dalam bentuk tesis ini adalah asli dan belum pernah diajukan untuk mendapat gelar akademik (M.Kn), baik di Universitas Sriwijaya maupun diperguruan tinggi lainnya.
2. Karya Tulis ini adalah murni gagasan, rumusan, dan penelitian karya sendiri dan mendapat arahan pembimbing.
3. Dalam karya tulis ini tidak mendapatkan karya atau pendapat yang telah ditulis atau dipublikasikan orang lain, kecuali secara tertulis dengan jelas dicantumkan sebagai acuan dalam naskah dengan menyebutkan nama pengarang dan judul buku/dokumen aslinya yang dicantumkan dalam catatan kaki (footnote) dan daftar Pustaka.
4. Persyaratan ini saya buat dengan sesungguhnya. Apabila dikemudian hari terdapat ketidakbenaran dalam persyaratan ini, maka saya bersedia menerima sanksi berupa pencabutan gelar dan/atau predikat yang telah saya peroleh berdasarkan karya tulis ini, serta sanksi lainnya sesuai dengan norma-norma yang berlaku.

Palembang, 14 April 2025

membuat pernyataan,



C: 8CAMX288419745

Naurah Fadhilah

NIM. 02022682327014

**UNIVERSITAS SRIWIJAYA
FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN**

**Menyatakan bahwa Tesis dengan judul:
PERTANGGUNGJAWABAN NOTARIS/PPAT ATAS PENYETORAN
BPHTB YANG DITITIPKAN DARI PENGALIHAN HAK ATAS TANAH**

Diajukan Oleh:

Nama : Naurah Fadhilah
NIM : 020227682327014

Telah Dibaca dengan Seksama dan Dianggap Telah Memenuhi Standar
Ilmiah, sebagai Tesis Jenjang Pendidikan Strata 2 (S2) Magister
Kenotariatan

Palembang, 14 April 2025

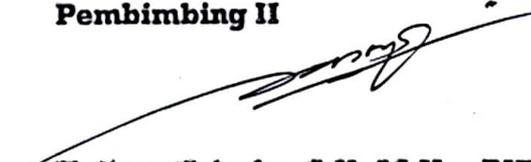
Menyetujui,

Pembimbing I

Pembimbing II



**Dr. Ridwan, S.H., M.Hum
NIPP. 196304121990031002**



H. Agus Trisaka. S.H., M.Kn., BKP

**Tesis ini telah Diserahkan kepada Bagian Akademik Program
Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya
dan telah Diterima sebagai Syarat untuk Memenuhi Jenjang
Pendidikan Strata (S2) Magister Kenotariatan**

Mengetahui,

Koordinator Program Studi Magister Kenotariatan



**Prof. Dr. Iza Rumesten RS, S.H., M.Hum.
NIP. 198109272008012013**

HALAMAN PERSETUJUAN TIM PENGUJI TESIS

JUDUL TESIS :

**PERTANGGUNGJAWABAN NOTARIS/PPAT ATAS PENYETORAN
BPHTB YANG DITITIPKAN DARI PENGALIHAN HAK ATAS TANAH**

Diajukan Oleh :

Nama : Naurah Fadhilah

NIM : 02022682327014

**Telah Diuji Oleh Tim Penguji pada Ujian Tesis dan Dinyatakan
Lulus pada hari Kamis tanggal 13 Maret 2025 serta telah diperbaiki
berdasarkan saran dan masukan dari Tim Penguji**

Tim Penguji

Tanda Tangan

Ketua : Dr. Ridwan, S.H.,M.Hum

(.....)


Sekretaris : H. Agus Trisaka. S.H.,M.Kn.,BKP

(.....)


Anggota I : Dr. Mada Apriandi, S.H.,MCL

(.....)


Anggota II : Dr. Zulhidayat, S.H.,M.H

(.....)


UCAPAN TERIMA KASIH

Puji syukur penulis haturkan atas kehadiran Allah SWT, karena atas rahmat, karunia, dan petunjuk-Nya, penulis dapat menyelesaikan tesis ini dengan baik. Dalam kesempatan ini, penulis ingin mengucapkan rasa terima kasih yang mendalam kepada semua pihak yang telah memberikan dukungan, bantuan, dan bimbingan selama proses penelitian dan penulisan tesis ini, diantaranya:

1. Maha besar Allah SWT dengan segala Rahmat, berkah dan karunia-nya yang berlimpah sehingga membuat tiap langkah dan proses penelitian lancar.
2. Orang tua saya tercinta, papa-ku Helmi Rahmad, S.H dan mama-ku Ns. Lindesi Yanti, S.Pd.,S.Kep.,M.Kes.,M.Kep dengan kasih sayang tidak terhingga senantiasa menjadi tauladan dan motivasi utama dalam setiap perjalanan hidup saya, serta atas doa dan *support* moral yang sangat berperan penting disetiap proses yang dilalui penulis dalam penelitian ini.
3. Saudara-ku terkasih, kakak Perempuan-ku Elsi Rosmalisa Pratama Putri, S.T dan adik laki-laki-ku Muhammad Abdulah Kheir yang telah memberikan semangat dan mendukung penulis disetiap proses yang dilalui penulis. Mari terus semangat membanggakan kedua orang tua kita.

4. Keluarga besar Madil dan Keluarga besar Rozak, yang tiap Namanya tidak mampu penulis ucapkan satu per-satu.
5. Bapak Prof. Dr. H. Joni Emirzon, S.H., M.Hum., selaku Dekan Fakultas Universitas Sriwijaya.
6. Bapak Dr. M. Syaifuddin, S.H., M.Hum., selaku Wakil Dekan I Fakultas Universitas Sriwijaya.
7. Ibu Vegitya Ramadhani Putri, S.H., M.Hum., S.Ant., M.A., LL.M., selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya.
8. Bapak Zulhidayat, S.H., M.H., selaku Wakil Dekan III Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya.
9. Ibu Prof. Dr. Iza Rumesten RS, S.H., M.Hum, selaku Ketua Prodi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya.
10. Kedua Dosen Pembimbing Tesis saya, bapak Dr. Ridwan, S.H.,M.Hum dan bapak H. Agus Trisaka. S.H.,M.Kn.,BKP yang berperan penting dan berjasa dalam penelitian tesis ini. Saya ucapkan banyak terimakasih atas bimbingan, arahan, ilmu dan waktu yang telah dikeluarkan dalam proses penyusunan tesis.
11. Bapak Prof. Dr. Febrian RS, S.H., M.S. selaku Dosen Pembimbing Akademik saya.
12. Segenap jajaran Dosen Pengajar di Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya yang selalu memberikan wawasan dan pengetahuan sejak awal perkuliahan hingga saat ini.

13. Sahabat terkasih yang sama sama berjuang untuk memperoleh gelar M.Kn ini yaitu Lusi, Berlin, dan Rizky. Mari semangat untuk menyelesaikan Pendidikan memusingkan ini sesegera mungkin.
14. Sahabat tercinta penulis yang ada disetiap jenjang pencapaian penulis dan mendukung setiap proses penulis, antara lain adalah Azkiah, Anisa, Lutfia, Liza selaku sahabat saya dari SMA dan Cyntia selaku sahabat saya dari S1. *Until we reach the peak of our dreams*, sayangku!.
15. Seluruh jajaran staff dan pegawai Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya, terkhusus Kak Yudha dan Mba Metha selaku staff akademik, serta bapak dedi yaitu security kampus kita tercinta atas bantuan dan pelayanannya selama ini.
16. *Korean Variety Show Program* yaitu Running Man, yang telah memberikan hiburan dan keceriaan pada penulis sejak SD hingga penulis akan menyelesaikan Pendidikan S2 ini. Tiap Episode yang penulis tonton selama 13 tahun dari kurun waktu tahun 2012 – saat ini, memberikan warna dan energi positif dikehidupan penulis.

Palembang,

2025



Naurah Fadhilah

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

“....Allah tidak membebani seseorang, kecuali menurut kesanggupannya.”
(Al-Baqarah Ayat 286)

“.....Siapa yang bertawakal kepada Allah, niscaya Allah akan mencukupkan (keperluan)-nya. Sesungguhnya Allahlah yang menuntaskan urusan-Nya. Sungguh, Allah telah membuat ketentuan bagi setiap sesuatu.”
(At-Thalaq Ayat 4)

“Aku menyerahkan urusanku kepada Allah. Sesungguhnya Allah Maha Melihat hamba-hamba-Nya.”
(Az-Zumar Ayat 44)

“Hanya kepada Allah aku mengadukan kesusahan dan kesedihanku.”
(Yusuf Ayat 86)

“Sesungguhnya beserta kesulitan ada kemudahan.”
(Al-Insyirah Ayat 5-6)

Tesis ini penulis persembahkan kepada:

- ❖ Mama, Papa dan Saudaraku tercinta;
- ❖ Diriku sendiri;
- ❖ Keluargaku;
- ❖ Sahabat-Sahabatku;
- ❖ Almamaterku.

KATA PENGANTAR

Assalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh.

Segala puji dan syukur penulis tujukan pada Allah SWT dan baginda Nabi Muhammad SAW atas keberkahan nikmat kesempatan, Kesehatan dan kekuatan yang telah diberikan pada penulis sehingga penulis dapat menyelesaikan penelitian tesis ini yang berjudul **“PERTANGGUNGJAWABAN NOTARIS/PPAT ATAS PENYETORAN BPHTB YANG DITITIPKAN DARI PENGALIHAN HAK ATAS TANAH”**. Penelitian tesis ini penulis buat dan susun sebagai syarat yang harus dipenuhi guuna memperoleh gelar Magister Kenotariatan (M.Kn) pada Program Studi Magister Kenotariatan di Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya.

Lancarnya penulisan tesis ini tidak terlepas dari dukungan orang tua dan keluarga tercinta, dosen pembimbing serta sahabat terkasih. Tesis ini tentu disusun dengan serangkaian lika-liku kesulitan yang tidak dapat dihindari, namun dengan arahan dan masukan yang telah diberikan dosen pembimbing penulis yaitu Dr. Ridwan, S.H.,M.Hum dan Bapak H. Agus Trisaka. S.H.,M.Kn.,BKP. Penulis dengan penuh kesadaran mengakui bahwa tesis ini jauh dari kesempurnaan dan kesalahan yang tak terhindarkan oleh terbatasnya pengetahuan yang penulis miliki. Karenanya, penulis dengan rendah hati mengharapkan saran dan masukan. Semoga tesis ini memberikan manfaat bagi tiap-tiap pembacanya sebagai sumber ilmu dan inspirasi.

Palembang,

2025



Naurah Fadhilah

ABSTRAK

BPHTB merupakan pajak yang melekat pada tanah dan atau bangunan saat terjadinya perolehan suatu hak. Notaris/PPAT memiliki peran penting dalam peralihan suatu hak atas tanah selaku pihak yang ditunjuk BPN untuk membantu pelaksanaan pendaftaran tanah. BPHTB yang dalam penyetorannya menganut sistem *Self Assessment* yang membebankan wajib pajaknya untuk melakukan perhitungan, penyetoran hingga pelaporannya secara mandiri, terlebih BPHTB sendiri harus dipenuhi wajib pajak sebelum Akta Peralihan Hak Atas Tanah dibuat. Pada faktanya, praktik penitipan BPHTB pada pihak Notaris/PPAT cukup sering ditemukan dengan alasan mempermudah proses administrasi peralihan hak atas tanah. BPHTB yang serangkaianya terdapat perhitungan, proses verifikasi, hingga penyetorannya yang awalnya dibebankan pada wajib pajak beralih pada pihak Notaris/PPAT atas permintaan wajib pajak BPHTB dalam proses peralihan hak atas tanah. Dari Latar Belakang tersebut, masalah yang menjadi fokus penelitian ini dapat dirumuskan ialah Peran Notaris/PPAT terhadap BPHTB pada Pengalihan Hak Atas Tanah dan Pertanggungjawaban Notaris/PPAT Atas Penyetoran BPHTB Yang Dititipkan Dari Pengalihan Hak Atas Tanah. Metode Penelitian yang diterapkan penulis ialah Normatif didukung data wawancara dengan pendekatan perundang-undangan, konseptual dan kasus. Hasil Penelitian ini disimpulkan bahwa Notaris/PPAT berperan secara Normatif untuk memastikan wajib pajak BPHTB melunasi hutang BPHTB-nya dengan meminta bukti setoran pajak BPHTB sebelum menandatangani akta peralihan hak atas tanah, sedangkan terhadap penitipan BPHTB pada Notaris/PPAT yang berdasarkan permintaan dari wajib pajak sendiri merupakan peran tambahan (*accessoir*) yang sifatnya tidak wajib. Atas diterimanya dana titipan setoran BPHTB dari wajib pajak, Notaris/PPAT bertanggungjawab penuh secara hukum atas penyetorannya, terkhusus apabila melibatkan staff kantornya.

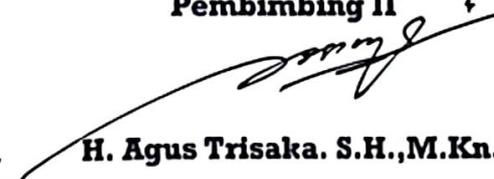
Kata Kunci : Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, Pejabat Pembuat Akta Tanah, Penitipan.

Pembimbing I



Dr. Ridwan, S.H., M.Hum
NIP. 196304121990031002

Pembimbing II



H. Agus Trisaka, S.H., M.Kn., BKP

Mengetahui,
Koordinator Program Studi Magister Kenotariatan



Prof. Dr. Iza Rumesten RS, S.H., M.Hum.
NIP. 198109272008012013

ACCOUNTABILITY OF NOTARY/CONVEYANCER FOR DEPOSIT OF LAND AND BUILDING ACQUISITION FEE (BPHTB) FROM TRANSFER OF LAND RIGHTS

ABSTRACT

Land and Building Acquisition Fee (*BPHTB*) is a tax that is attached to land and/or buildings when a right is acquired. Notaries/Conveyancers have an important role in the transfer of land rights as parties appointed by the National Land Agency of the Republic of Indonesia (*BPN- Badan Pertanahan Nasional*) to assist in the implementation of land registration. *BPHTB*, which in its payment adopts a Self-Assessment system that burdens taxpayers to carry out calculations, deposits and reporting independently; moreover, *BPHTB* itself must be fulfilled by taxpayers before the Deed of Transfer of Land Rights is made. In fact, the practice of depositing *BPHTB* with a Notary/Conveyancer is quite often found on the grounds of simplifying the administrative process of transferring land rights. *BPHTB*, the series of which includes calculations, verification processes, and payments which were initially charged to taxpayers, are transferred to the Notary/Conveyancer at the request of the *BPHTB* taxpayer in the process of transferring land rights. From the above background, the focus of the study problem was formulated as the Role of Notaries/Conveyancers towards *BPHTB* in the Transfer of Land Rights and the Accountability of Notaries/ Conveyancers for the Deposit of *BPHTB* Deposited from the Transfer of Land Rights. The research method was normative, supported by the interview data with a legislative, conceptual and case approach. The results of this study conclude that the Notaries/Conveyancers play a normative role in ensuring that *BPHTB* taxpayers pay off their *BPHTB* debts by requesting proof of *BPHTB* tax payments before signing the deed of transfer of land rights. Meanwhile, the deposit of *BPHTB* with a Notary/Conveyancer based on a request from the taxpayer himself/herself is an additional role (accessories) which is not mandatory. Upon receipt of *BPHTB* deposit funds from the taxpayers, the Notary/Conveyancer is fully legally responsible for the deposit, especially if it involves his/her office staff.

Keywords: Land and Building Acquisition Fee (*BPHTB*), Conveyancer, Deposit

Supervisor I,



Dr. Ridwan, S.H., M.Hum
NIP. 196304121990031002

Supervisor II,



H. Agus Trisaka, S.H., M.Kn., BKP

Acknowledged by
Head of the Notary Master Study Program



Prof. Dr. Iza Rumesten RS, S.H., M.Hum.
NIP. 198109272008012013

Head of Technical Implementation Unit for Language
Universitas Sriwijaya
Dr. Drs. Djunnidar, M.SLS
NIP. 196203021988031004



DAFTAR ISI

TESIS

HALAMAN COVER	i
HALAMAN PENGESAHAN TESIS	ii
PERNYATAAN ORISINALITAS TESIS	iii
HALAMAN PERSETUJUAN TESIS	iv
HALAMAN PERSETUJUAN TIM PENGUJI TESIS	iv
HALAMAN UCAPAN TERIMA KASIH	vi
HALAMAN MOTTO DAN PERSEMBAHAN	ix
KATA PENGANTAR	x
ABSTRAK (INDONESIA)	xi
ABSTRAK (INGGRIS)	xii
DAFTAR ISI	xiii
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah.....	12
C. Tujuan dan Manfaat Penelitian.....	13
1. Tujuan Penelitian	13
2. Manfaat Penelitian	13
D. Kerangka Teori	14
1. <i>Grand Theory</i>	15
2. <i>Middle Range Theory</i>	19
3. <i>Applied Theory</i>	22
F. Kerangka Konseptual	25
1. Hak Atas Tanah	25
2. Pengalihan Hak.....	26
3. Bea Peralihan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).....	27
4. Penyetoran Pajak.....	27

5. Penitipan	27
6. Pertanggungjawaban.....	28
G. Metode Penelitian	29
1. Jenis Penelitian	29
2. Pendekatan Penelitian	29
3. Sumber Bahan Hukum.....	30
4. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum.....	34
5. Teknik Pengolahan Bahan Hukum.....	35
6. Teknik Analisis Bahan Hukum	36
7. Teknik Penarikan Kesimpulan.....	36

BAB II TINJAUAN UMUM TENTANG HAK ATAS TANAH, BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN, NOTARIS, PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH, PERTANGGUNGJAWABAN..... 37

A. Tinjauan Umum Tentang Hak Atas Tanah.....	37
1. Pengertian Hak Atas Tanah	37
2. Jenis-Jenis Hak Atas Tanah.....	39
3. Peralihan Hak Atas Tanah	42
B. Tinjauan Umum Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)	46
1. Pengertian BPHTB.....	46
2. Subjek dan Objek BPHTB.....	48
3. Tarif dan Perhitungan BPHTB	50
4. Sistem Pemungutan BPHTB	50
C. Tinjauan Umum Notaris	52
1. Pengertian Notaris.....	52
2. Tugas dan Wewenang Notaris	54

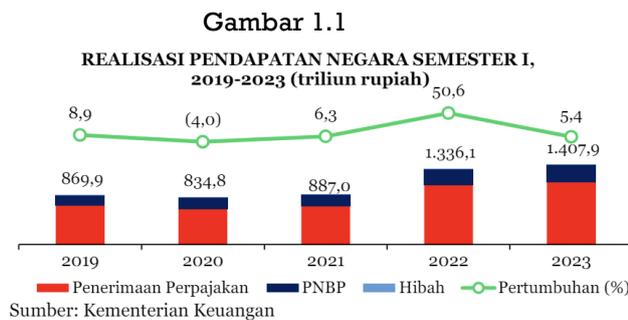
3. Hak, Kewajiban dan Larangan Notaris	56
D. Tinjauan Umum Tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) .	62
1. Pengertian PPAT.....	62
2. Tugas Pokok dan Kewenangan PPAT	64
E. Tinjauan Umum Tentang Pertanggungjawaban	65
1. Pengertian Pertanggungjawaban.....	65
2. Jenis-Jenis Pertanggungjawaban.....	67
BAB III PERAN DAN PERTANGGUNGJAWABAN NOTARIS/PPAT	
TERHADAP BPHTB PADA PENGALIHAN HAK ATAS TANAH	
.....	79
A. Peran Notaris/PPAT terhadap BPHTB pada Pengalihan Hak	
Atas Tanah	79
B. Pertanggungjawaban Notaris/PPAT Atas Penyetoran BPHTB	
Yang Dititipkan Dari Pengalihan Hak Atas Tanah	108
1. Pertanggungjawaban Notaris/PPAT Terhadap Diriya	
Sendiri	115
2. Pertanggungjawaban Notaris/PPAT Terhadap	
Karyawan/staff Kantor	139
BAB IV PENUTUP	153
A. Kesimpulan	153
B. Rekomendasi	154
DAFTAR PUSTAKA	155
LAMPIRAN	173

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Pajak merupakan pilar utama pendanaan untuk Pembangunan Indonesia.¹ Negara melalui Pemerintah mendapatkan suatu hak untuk menerima penyeteroran penerimaan dalam sektor perpajakan, bukan pajak hingga hibah sebagai upaya penambahan kekayaan bersih bagi negara.²



(Grafik Pendapatan Negara Triwulan I tahun 2019-2023)



(Grafik Pendapatan Negara Triwulan I dari Penerimaan Pajak tahun 2019-2023)

¹ Suryo Prasetya Riyadi, Benny Setiawan, Dio Alfarago. 2021. "Pengaruh Kepatuhan Wajib Pajak, Pemeriksaan Pajak, dan Pemungutan Pajak terhadap Penerimaan Pajak Penghasilan Badan", *JRAP (Jurnal Riset Akuntansi dan Perpajakan)*, Vol. 8 (No. 2), <https://doi.org/10.35838/jrap.2021.008.02.16>, hlm 206.

² Jonathan Santoso, Sintong Arion Hutapea, Lezi Fitri, Suwanto Kahir. 2023. "Pengawasan Terhadap Pengelolaan dan Pengeluaran Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara dan Daerah", *PAGARUYUANG Law Journal*, Vol. 7 (No. 1), <https://doi.org/10.31869/plj.v7i1.4562>, hlm 159-160.

Pada kedua grafik diatas, dapat dilihat bahwa realisasi atas pendapatan negara pada triwulan I tahun 2023 bahwa pajak menjadi pemberi dana utama dalam pendapatan negara dan terhadapnya mengalami pelonjakan dibandingkan tahun 2022 hingga menyentuh 57,2% dari target yang ditetapkan dengan nominal 1.407,91 triliun rupiah, penerimaan pajak menjadi sektor utama dalam memberikan pendapatan negara senilai 1.105,6 triliun rupiah yang angka tersebut mengalami peningkatan sebesar 5,4% dari pada tahun 2022.³

Penerapan akan pemungutan pajak dilakukan dengan sifat memaksa sebagai pondasi utama pembiayaan Pembangunan negara sebagaimana tercantum secara tegas dalam Pasal 23A Undang-Undang Dasar Republik Indonesia 1945 *jo* Pasal 1 Undang-Undang Ketentuan Umum Perpajakan.⁴ Sebagaimana hal ini juga diungkapkan oleh Rochmat Soemitro sebagai ahli hukum bahwa, pajak ialah bentuk iuran yang diberikan negara pada rakyat dilandasi oleh undang-undang dan tidak bersifat timbal-

³ Kementerian Keuangan : Direktorat Jenderal Anggaran. 2023. *Laporan Pemerintah Pelaksanaan Anggaran Pendapatan Dan Belanja Negara Semester Pertama*. Jakarta: Kementerian Keuangan Republik Indonesia, hlm 2-12.

⁴ Undang-Undang Nomor 6 Tahun 1983 Tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan, sebagaimana telah diubah beberapa kali dan terhadap perubahan terakhirnya melalui Undang-Undang Nomor 7 Tahun 2021 Tentang Harmonisasi Peraturan Perpajakan.

balik secara langsung namun melalui pengeluaran bersifat umum.⁵

Proses pengelolaan dan pemungutan terbagi menjadi dua, yaitu pajak pusat oleh pemerintah pusat dan pajak daerah oleh pemerintah daerah.⁶ Pemerintah daerah menerima pelimpahan kewenangan untuk memungut Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) sesuai dengan otonomi Kota atau Kabupaten masing masing demi mengoptimalkan potensi perpajakan.⁷ BPHTB merupakan pajak yang melekat pada perolehan hak atas tanah ataupun bangunan pembebanannya pada pribadi atau badan hukum selaku wajib pajak.⁸

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan Antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah (selanjutnya disebut UUHCPD) memberikan pengertian akan BPHTB pada Pasal 1 angka (37) bahwa Bea Perolehan tersebut merupakan pajak yang dikenakan atas adanya perolehan

⁵ Soturga Sihombing dan Susy Alestriani Sibagariang, 2020, *Perpajakan (Teori dan Aplikasi)*, Bandung: Penerbit Widina Bhakti Persada Bandung, hlm. 1.

⁶ Dharma Cahyadi, Anantawikrama Tungga Atmadja, Nyoman Ari Surya Darmawany. 2023. "Pengaruh Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) & Pajak Bumi Dan Bangunan Perdesaan Dan Perkotaan (Pbb-P2) Terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kota Denpasar Pada Masa Pandemi Covid-19". *JIMAT (Jurnal Ilmiah Mahasiswa Akuntansi Undiksha)*, Vol.14 (No. 3), <https://doi.org/10.23887/jimat.v14i03.61632>, hlm 526.

⁷ Marihot Pahalamana Siahaan, 2003, *Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan: Teori dan Praktek*, Jakarta: RajaGrafindo Persada, hlm. 6.

⁸ Sesilia Tiwow, Juliana Ohy, Bambang Hermanto. 2020. "Analisis Pelaksanaan Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Di Kota Tomohon". *JAIM: Jurnal Akuntansi Manado*, Vol.1 (No. 2), <https://doi.org/10.53682/jaim.v1i2.360>, hlm 2.

terhadap suatu hak atas tanah dan/atau bangunan. Pada UUHKPD dicantumkan pula pernyataan bahwa BPHTB termasuk dalam jenis pajak yang pemungutannya dilakukan oleh pemerintah kabupaten/kota, hal ini terdapat pada Pasal 4 undang-undang ini.

BPHTB secara tersendiri telah diatur melalui Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (Selanjutnya disebut UU BPHTB), dalam peraturan itu sendiri pada Pasal 1 angka (1) yang mendefinisikan bahwa BPHTB merupakan suatu pajak yang melekat pada tanah dan atau bangunan saat perolehan haknya terjadi.⁹ BPHTB timbul akibat adanya peristiwa hukum berbentuk jual-beli, hibah, waris, hibah wasiat, tukar-menukar, peleburan usaha ataupun pemekaran usaha, dan lain sebagainya sebagaimana diatur dalam undang-undang.

Terhadap pengalihan hak atas tanah diperlukan peran Notaris dan PPAT dalam pembuatan akta, berupa akta pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan. Undang-Undang Nomor 02 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (selanjutnya disebut UUJN)

⁹ Arwinda Dwi Prihandini, Luluk Lusiati Cahyarin. 2023. "Peran Tanggung Jawab PPAT dalam Perhitungan Pajak BPHTB Demi Mewujudkan Kepastian Hukum". *Notarius*, Vol.16 (No. 3), <https://doi.org/10.14710/nts.v16i3.41297>, hlm 1295.

memberikan definisi notaris pada Pasal 1 angka (1) yang bunyinya:¹⁰

“Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang ini atau berdasarkan undang-undang lainnya.”

Notaris terhadap jabatannya diangkat oleh Menteri melalui suatu keputusan,¹¹ namun perlu diketahui bahwa notaris sebagai pejabat umum bukanlah bagian dari pegawai negeri tetapi notaris atas jabatannya terikat dan dibatasi oleh peraturan jabatan pemerintah dimana ia memperoleh penghasilan dari klien sebagai honorarium atau *fee* atas pelayanan yang diberikannya bukan menerima gaji atau pensiunan dari pemerintahan.¹² Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPERdata) merumuskan Akta Otentik dalam Pasal 1868 yang berbunyi:¹³

“suatu akta otentik ialah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan Undang-undang oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu, ditempat dimana akta itu dibuat.”

Notaris membuat akta otentik sebagaimana diatur oleh

Pasal 15 UUJN yang berbunyi:

¹⁰ Rahma Putri Prana. 2019. “Peran Notaris Sebagai Profesi Penunjang Pasar Modal Dalam Upaya Perlindungan Hukum Terhadap Investor Untuk Menghindari Kerugian Akibat Praktik Manipulasi Pasar di Pasar Modal”. *Repertorium*, Vol.8 (No.1), <http://dx.doi.org/10.28946/rpt.v7i1.267>, hlm 44.

¹¹ Hartanti Sulihandari, Nisya Rifiani, 2013, *Prinsip-Prinsip Dasar Profesi Notaris Berdasarkan Peraturan Perundang-undangan Terbaru*, Jakarta: Dunia Cerdas, hlm 75.

¹² Abdul Ghofur Anshori, 2009, *Lembaga Kenotariatan Indonesia Prespektif Hukum dan Etika*, Yogyakarta: FH UII Press, hlm 16.

¹³ Husni Thamrin, 2010, *Pembuatan Akta Oleh Notaris*, Yogyakarta: Laksbang Pressindo, hlm 74.

“Notaris berwenang membuat Akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam Akta autentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan Akta, menyimpan Akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan Akta, semuanya itu sepanjang pembuatan Akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang.”

PPAT merupakan rangkaian jabatan yang dimiliki seorang Notaris, terhadapnya pengaturan jabatan PPAT terdapat pada Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut PP 24/2016). Rangkap jabatan itu diuraikan dalam Pasal 7 angka (1) PP ini sebagaimana dimungkinkan dengan sebab kedudukan kedua jabatan tersebut sama yaitu pejabat umum, meskipun lingkup kewenangan yang dimiliki Notaris jauh lebih umum dan luas daripada PPAT itu sendiri.¹⁴ Pengertian PPAT dalam PP 24/2016 berbunyi:

“Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT, adalah 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.

¹⁴ Samsaimun, 2018, *Peraturan Jabatan PPAT Pengantar Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Peralihan Hak Atas Tanah di Indonesia*, Bandung: Pustaka Reka Cipta, hlm. 4.

Hal ini sangat diperlukan dalam hal peralihan hak atas tanah dan bangunan demi menjamin kepastian, ketertiban dan perlindungan hukum serta memastikan tiap hak dan kewajiban yang ada pada pihak-pihak yang menghendaki terpenuhi,¹⁵ salah satunya kewajiban pada pemenuhan pajak yang ditimbulkan atas peralihan hak tanah dan/atau bangunan.¹⁶

Pemungutan BPHTB dilakukan dengan *Self Assessment System*, berupa kepercayaan yang diberikan pemerintah pada Wajib Pajak untuk melakukan perhitungan, pembayaran hingga pelaporan pajak terhutang. Disimpulkan bahwa peran Wajib Pajak untuk berinisiatif membayarkan pajak berdampak besar didalamnya, serta segala perbuatan itu dibatasi dengan pengawasan fiskus.¹⁷ Pada praktiknya pihak dinas pendapatan atas hasil perhitungan yang diserahkan oleh wajib pajak tidak diterima begitu saja, namun diperlukan peninjauan ulang kembali. Hal tersebut termasuk pada sistem *Official Assesment*. *Official Assesment System* adalah pemungutan pajak yang besarnya ditentukan oleh fiskus dan kemudian besaran tersebut harus dibayarkan oleh wajib pajak.¹⁸

¹⁵ *Op.Cit.*, Abdul Ghofur Anshori, hlm 48.

¹⁶ Maghribi, Muhamad Fadli, Budi Ispriyarso. 2022. "Peran PPAT Terhadap Aspek Perpajakan Dalam Transaksi Jual Beli Tanah Dan Bangunan". *Notarius*, Vol. 15 (No. 1), 10.14710/nts.v15i1.46027, hlm 107.

¹⁷ Darwin, 2010, *Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah*, Jakarta: Mitra Wacana Media, hlm. 141.

¹⁸ Dinar Ayu Adelina, Arif Nugrahanto. 2021. "Pengaruh Pengetahuan Perpajakan Terhadap Kepatuhan Pajak Pada *Self Assessment System* Di Indonesia",

Keterlibatan Notaris/PPAT terdapat dalam pembentukan Akta Peralihan hak yang dilakukan dihadapan dan ditandatangani olehnya sebagai Notaris//PPAT setelah bukti bayar pajak terhutang telah diserahkan oleh Wajib Pajak.¹⁹

Sistem *Self Assessment* ini pada Wajib Pajak terkait pembayaran pajak BPHTB nyatanya cukup membebankan, dikarenakan wajib pajak diposisikan telah mengerti akan prosedural yang ada, Fakta lapangan yang ada memperlihatkan bahwa, tidak jarang notaris yang menerima uang titipan untuk pajak BPHTB dari kliennya sebagai wajib pajak yang melakukan perolehan hak atas tanah dan bangunan dengan alasan mempermudah proses transaksi.²⁰

Seperti contoh Notaris Yuli A (Selanjutnya disebut Notaris Y) sebagai terdakwa pada kasus dalam Putusan Pengadilan Negeri dengan Nomor 210/Pid.B/2022/PN.Sby merupakan salah satu Notaris yang menerima titipan Pajak BPHTB sehubungan dengan proses Pengalihan Hak Atas Tanah Dan Bangunan yang

Jurnal Infomasi, Perpajakan, Akutansi dan Keuangan Publik, Vol. 16 (No. 1), <https://doi.org/10.25105/jipak.v16i1.8374>, hlm 135.

¹⁹ Muhammad Arif Prasetyo. 2023. "Urgensi Ppat Dalam Proses Jual Beli Tanah Dan Bangunan Dalam Tinjauan Yuridis". *Maliyah: Jurnal Hukum Bisnis Islam*, Vol. 13 (No.2), hlm 269. Diakses dari <https://jurnalfsh.uinsby.ac.id/index.php/maliyah/article/view/2175>

²⁰ Eveline Wijaya, Pieter Latumenten. 2022. "Pertanggungjawaban Notaris/Ppat Terhadap Penyalahgunaan Wewenang Atas Pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah (Bphtb) (Studi Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 210/Pid.B/2022/Pn Sby)". *Jurnal Rectum*, Vol. 5 (No.3), <http://dx.doi.org/10.46930/jurnalrectum.v5i2.3486>, hlm 216.

kemudian tidak dibayarkan olehnya. Duduk perkaranya ialah Notaris Y menerima kuasa dari PT.Bank Muamalat,Tbk Cabang Sungkono (Selanjutnya disebut Bank M) untuk mengurus transaksi jual beli dan hal lain yang ada dalam proses tersebut terhadap tanah dengan luas 3.678.100 M² (tiga juta enam ratus tujuh puluh delapan ribu seratus meter persegi meter persegi) di Desa Wonorejo Kabupaten Situbondo (Selanjutnya disebut Objek Tanah) antara PT. Perkebunan Nusantara XI (Selanjutnya disebut PT. P) selaku pembeli dengan PT. Baluran Indah (Selanjutnya disebut PT. B). PT.P selaku penjual berdasarkan Sertifikat Hak Guna Usaha (SHGU) Nomor 4/Desa Wonorejo. Objek tanah tersebut direncanakan akan dibuat menjadi lahan tebu. Kemudian PT.P menerima pinjaman dari Bank M dalam bentuk pinjaman penanaman modal sebesar Rp. 250.000.000.000,- (dua ratus lima puluh milyar rupiah).

Tanggal 20 September 2017, PT.P selaku pemberi objek tanah dan PT. B selaku penjual objek tanah melaksanakan penandatanganan beberapa akta yang dibuat dan dilakukan dihadapan Notaris Y melalui Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Nomor 16, Akta Kuasa Nomor 17 untuk menjual, Akta Perjanjian Pemberian *Line Facility* (Murabahah) Nomor 18. PT.P melakukan pelunasan sebesar Rp.116.595.770.000,- (seratus enam belas milyar lima ratus sembilan puluh lima juta tujuh ratus

tujuh puluh ribu rupiah) terhadap perolehan objek tanah, selanjutnya PT.P memberikan Notaris Y Rp. 517.124.746,- (lima ratus tujuh belas juta seratus dua puluh empat ribu tujuh ratus empat puluh enam rupiah) untuk biaya balik dana dan pemasangan Hak Tanggungan pada SHGU.

Terhadap proses perolehan hak atas tanah tersebut, PT.B telah menitipkan uang sebesar Rp. 2.914.894.250,- (dua milyar sembilan ratus empat belas juta delapan ratus Sembilan puluh rupiah) pada Notaris Y untuk pembayaran pajak penjual (PPH), yang kemudian disanggupi oleh Notaris Y akan disetorkan selambat-lambatnya tanggal 9 April 2018. Atas Pajak Pembeli atau (BPHTB) yang dimiliki PT. P telah dititipkan pada Notaris Y sebesar Rp. 5.826.788.500,- (lima milyar delapan ratus dua puluh enam juta tujuh ratus delapan puluh ribu lima ratus rupiah) yang selambat-lambatnya akan disetorkan selambat-lambatnya tanggal 11 April 2018. Pada Tanggal 20 April 2018, Notaris Y menyetorkan PPH final dengan nominal Rp. 2.914.894.250,- (dua milyar Sembilanratus empatbelas juta delapanratus sembilanpuluh rupiah), namun untuk penyetoran BPHTB belum dilakukan Notaris Y. Notaris Y mengaku uang pajak BPHTB yang dititipkan padanya digunakan olehnya untuk membayar hutang.

Perbuatan yang dilakukan Notaris Y masuk dalam kategori perbuatan melawan hukum yaitu Penggelapan, yang

pengertiannya terdapat pada Pasal 372 KUHP bahwa sengaja melawan hukum memiliki sesuatu yang dalam kekuasaannya adalah milik orang lain baik Sebagian atau menyeluruh. Pada kasus ini Notaris Y menggunakan dana yang dititipkan padanya, yang seharusnya disetorkan untuk pembayaran pajak BPHTB terhutang telah memenuhi unsur Penggelapan. Terhadap tindakannya Notaris Y menerima pidana selama 2 (dua) tahun penjara.

Berpedoman pada UUJN serta Kode Etik Notaris yang mewajibkan Notaris dalam jabatannya harus menjunjung tinggi kejujuran, berperilaku dan kepribadiannya dalam menjalani jabatannya serta perlindungan akan keperluan pihak-pihak dalam pembuatan akta, tentu harus dipahami dan diterapkan Notaris dalam masa jabatannya.²¹ Terhadap kewenangan dan kekuasaan yang dimilikinya, faktanya masih terdapat beberapa oknum notaris seperti Notaris Y yang melakukan penyalahgunaan kekuasaan.

Drs. P.A.F. Lamintang berpendapat bahwa penggelapan dapat dipersamakan dengan korupsi, dengan alasan bahwa perbuatan itu dilakukan demi menguntungkan dirinya sendiri yang caranya diperoleh melalui penyalahgunaan wewenang pada

²¹ *Ibid.*

jabatannya yang menimbulkan kerugian. Menurut ketentuan Pasal 374 KUHP, terhadap pelaku yang melakukan penggelapan dalam jabatan dapat diancam pidana maksimal 5 (lima) tahun.²²

Sesuai dengan uraian latar belakang yang ada diatas, menarik untuk dibahas mengenai persoalan pajak titipan yang diterima oleh pihak Notaris/PPAT, pertanggungjawabannya atas hal pajak titipan yang telah diberikan padanya oleh wajib pajak. Sebagaimana normatifnya penyeteroran pajak dalam hal peralihan hak atas tanah dan bangunan dibebankan pada wajib pajak yang melakukan perolehan terhadap suatu hak atas tanah dan bangunan bukan pada jabatan Notaris/PPAT. Maka, penulis merasa penting dan tertarik untuk membahasnya melalui penelitian berjudul **“PERTANGGUNGJAWABAN NOTARIS/PPAT ATAS PENYETORAN BPHTB YANG DITITIPKAN DARI PENGALIHAN HAK ATAS TANAH”**.

B. Rumusan Masalah

Seperti yang telah dijabarkan pada latar belakang, berikut rumusan masalah yang dapat diajukan:

1. Bagaimana Peran Notaris/PPAT terhadap BPHTB pada Pengalihan Hak Atas Tanah?

²² Hari Ulta Nusantara. 2021. “Analisis Pertanggungjawaban Pelaku Tindak Pidana Penggelapan Berdasarkan Pasal 372 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana”. *MAQASIDI: Jurnal Syariah Dan Hukum*, Vol. 1 (No.2), <https://doi.org/10.47498/maqasidi.v1i2.629>, hlm 141-142.

2. Bagaimana Pertanggungjawaban Notaris/PPAT Atas Penyetoran BPHTB Yang Dititipkan Dari Pengalihan Hak Atas Tanah?

C. Tujuan dan Manfaat Penelitian

1. Tujuan Penelitian

Seperti yang telah dideskripsikan dalam rumusan masalah, berikut tujuan dari penelitian yang dikehendaki oleh penulis:

- a. Agar dapat memberikan penjelasan akan peran Notaris/PPAT terhadap BPHTB pada pengalihan hak atas tanah.
- b. Agar dapat memberikan penjelasan terkait tanggungjawab Notaris/PPAT atas penyetoran BPHTB yang dititipkan dari pengalihan hak atas tanah.

2. Manfaat Penelitian

Seperti yang telah dideskripsikan pada uraian diatas, berikut manfaat yang dikehendaki oleh penulis untuk dicapai:

- a. Manfaat Teoritis

Penelitian tesis ini diperkenankan untuk mengembangkan ilmu dibidang hukum terkhusus Kenotariatan dalam cakupan yang lebih spesifik mengenai Notaris pada pajak BPHTB serta dapat menjadi rujukan yang relevan terhadap penelitian lain dikemudian hari yang berkaitan dengan judul ataupun pembahasan pada tesis.

b. Manfaat Praktis

Pihak-pihak yang dikehendaki memperoleh manfaat dari tesis ini, ialah:

1) Notaris

Terhadap Notaris atas kewenangan, peran dan kekuasaan yang diembannya melalui Undang-Undang dapat memperoleh pemikiran dan informasi baru serta masukan terhadap pajak PHTB yang dititipkan padanya.

2) Masyarakat

Terhadap Masyarakat yang menjadi subjek wajib pajak dihendaki untuk memperoleh informasi dan pengetahuan baru akan perannya dalam perpajakan terkhusus BPTHB.

3) Fiskus

Terhadap fiskus sebagai petugas pajak dihendaki untuk mengetahui pentingnya pengawasan dan pelayanan perpajakan.

D. Kerangka Teori

Kerangka teori diartikan sebagai bentuk suatu sistematis berbentuk kerangka berfikir baik butir-butir pendapat, teori-teori, tesis terhadap suatu permasalahan kasus yang menjadi

fondasi teoritis dalam penelitian yang ditulis penulis.²³ Berikut teori yang digunakan penulis dalam tesis ini:

1. *Grand Theory*

Teori yang digunakan penulis dalam *Grand Theory* adalah Teori Peralihan Hak dan Teori Etika Profesi Hukum

Teori Peralihan Hak

Peralihan atau pengalihan hak ialah proses terjadinya peralihan hak milik yang awalnya milik orang lain kepada seseorang melalui perolehan yang dihalalkan oleh hukum.

Sonny Lubis merumuskan pembagian terhadap peralihan/pengalihan/pemindahan hak ini menjadi dua bagian yang berbeda, berupa:

- a. Terbentuknya perjanjian yang tujuannya untuk memindahkan suatu hak, sebagai contoh perjanjian jual beli.
- b. Pengalihan terhadap hak itu sendiri, maksudnya pengalihan atau pemindahan terhadap benda tidak bergerak melalui jual beli seperti tanah, rumah, dan lainnya.²⁴

²³ M. Solly Lubis, 2007, *Filsafat Ilmu dan Penelitian*, Bandung: Mandar Maju, hlm 27.

²⁴ Subekti, 2001, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Jakarta: Intermasa, hlm 72.

Hak milik dibedakan menjadi 2 (dua) macam yaitu hak milik benda bukan tanah dan hak milik tanah.²⁵ Terhadap pengalihan hak atas tanah, sebagaimana yang akan dibahas dalam tesis ini dibagi menjadi dua bentuk dalam rumusan yang dibuat oleh Urip Santoso dibukunya yang didasarkan oleh ketentuan Pasal 20 ayat (2) Undang Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA), yaitu:²⁶

a. Beralih

Terjadinya peralihan akibat peristiwa hukum, arti peristiwa hukum ini ialah hak yang semula milik seseorang berpindah secara yuridis ke ahli warisnya (pewarisan).

b. Dialihkan

Terjadinya peralihan akibat perbuatan hukum, artinya perbuatan hukum ini menimbulkan akibat hukum yang menyebabkan beralihnya hak atas tanah yang semula terdapat pada pemilik kepada pihak lain. Perbuatan hukum ini dapat berupa jual-beli, hibah, tukar-menukar, *inbreng*, lelang.

²⁵ Titik Triwulan Tutik, 2008, *Hukum Perdata dalam Sistem Hukum Nasional*, Jakarta: Kencana, hlm 72.

²⁶ Urip Santoso, 2015, *Perolehan Hak Atas Tanah*, Jakarta: Prenamedia Group, hlm 38-39.

Teori Etika Profesi

Berasal dari Bahasa Yunani yang bermakna kebiasaan (Ethos), Etika dikaitkan dengan “Moral” yang merupakan asal kata “mos” atau “mores” dalam Bahasa latin dan memiliki makna yang sama dengan *ethos*.²⁷ Profesi merupakan pekerjaan yang mengharuskan pengembannya untuk menerima pelatihan dan penguasaan akan pengetahuan khusus. Umumnya profesi mempunyai asosiasi profesi, kode etik hingga tahapan untuk memperoleh sertifikasi dan lisensi khusus bagi profesi tersebut. Profesi ini terdapat dalam lingkup bidang hukum, keuangan, militer, dsb.²⁸

Notaris/PPAT ialah salah satu contoh profesi di bidang hukum, sebagaimana kita ketahui baik Notaris/PPAT baru dapat dimiliki seseorang ketika dirinya telah memenuhi syarat yang tercantum dalam UUJN Pasal 3 bagi Notaris termasuk lulus dalam mengikuti ujian profesi Notaris yang diselenggarakan Menteri Hukum dan HAM dan sama halnya bagi PPAT yang mengharuskan pengembannya memenuhi syarat yang tercantum PP Pasal 6 PP 24/2016 termasuk didalamnya disebutkan lulus ujian yang diselenggarakan Kementerian dibidang agrarian/pertanahan.

²⁷ Serlika Aprita, 2020, *Etika Profesi Hukum*. Bandung: Refika Aditama, hlm 1.

²⁸ Mulia Sosiady. Ermansyah. Suhertina, 2015, *Etika Profesi Manajer*. Dumai: Mifan Karya Sekawan, hlm 6.

Atas penegakkan Etika Profesi Notaris berdasarkan ketentuan Pasal 83 UUN, Asosiasi atau Organisasi Notaris itu sendirilah yang mengesahkan dan mengatur akan penegakan Kode Etik Notaris dalam hal ini ialah Ikatan Notaris Indonesia (INI). Sedangkan terhadap PPAT yang merupakan jabatan langsung dibawah Kementerian Agraria dan Tata Ruang RI, Kode Etik PPAT diawasi dan ditegakkan oleh BPN berdasarkan ketentuan Pasal 5 Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2018 Tentang Pembinaan Dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Terhadap pembuatan Kode Etik PPAT Sendiri dibuat dan ditentukan atas hasil rundingan bersama perkumpulan PPAT atau dikenal dengan Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (IPPAT) sebagaimana tercantum pada Lampiran Keputusan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 112/KEP-4.1/IV/2017 mengenai Kode Etik Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Kedua teori ini digunakan oleh penulis guna menjadi dasar menjawab permasalahan terkait peralihan hak atas tanah dan Etika Profesi pada jabatan Notaris/PPAT yang berkaitan dengan rumusan masalah pada tesis.

2. *Middle Range Theory*

Teori yang digunakan penulis dalam *Middle Range Theory* adalah Teori Pajak dan Teori Peran.

Teori Pajak

Pajak dalam pengaturannya diartikan sebagai kontribusi yang diberikan oleh wajib pajak baik orang pribadi maupun badan pada Negara yang sifatnya memaksa sebagaimana pemungutannya telah diatur oleh Undang-Undang, atas pemungutan tersebut tidak dirasakan secara langsung berupa imbalan namun dipergunakan oleh Negara demi kepentingan untuk memakmurkan rakyat.²⁹ Pajak memiliki beberapa fungsi, sebagaimana dirumuskan oleh Neneng dalam bukunya yaitu:³⁰

- a. Fungsi Anggaran (*budgetair*).
- b. Fungsi Mengatur (*regulated*).

Adam Smith selaku ahli hukum melalui bukunya mengemukakan bahwa terdapat asas yang harus ada dalam pemungutan pajak sebagai syarat yang dikenal dengan “*The Four Maxims*” berupa:³¹

²⁹ Mardiasmo, 2010, *Perpajakan*, Yogyakarta: Penerbit Andi, hlm 22-23.

³⁰ Neneng Hartati, 2015, *Pengantar Perpajakan*, Bandung: Pustaka Setia, hlm 35-37.

³¹ Adam Smith, 1962, *Wealth of Nations*, London: J. M. Dent & Sons Ltd, hlm. 307-309; dikutip oleh F.C. Susila Adiyanta, 2008, *Penyanderaan Wajib Pajak: Kewenangan Fiskus dan Pertimbangan Penggunaannya untuk Penagihan Pajak*, Bandung: Adiswara Penerbit dan Percetakan, hlm. 31.

- a. *equality* (setara/sama) dan *equity* (adil)
- b. *certainty* (kepastian hukum)
- c. *convenience of payment* (pemungutan diwaktu yang tepat)
- d. *efficiency* (efesien)

Jenis Pajak terpecah menjadi beberapa yaitu berdasarkan golongannya (langsung dan tidak langsung) dan berdasarkan sifatnya (subjektif dan objektif).³²

Teori Pajak yang digunakan adalah Pajak objektif berupa pajak yang melekat dengan suatu objek berupa keadaan/peristiwa/perbuatan yang mengakibatkan timbul utang pajak, maksud keadaan disini berkaitan dengan kepemilikan terhadap suatu benda seperti kendaraan, tanah dan bangunan (BPHTB) serta hal lain yang diatur dalam perundang-undangan sebagaimana dibahas dalam penelitian ini guna memberikan pondasi landasan dalam pengkajian aspek-aspek hukum perpajakan yang berkaitan dengan pajak BPHTB akibat dari pengalihan hak atas tanah dan bangunan.

Teori Peran

Beberapa istilah Teori peran yaitu “*Role of Theory*” dalam Bahasa Inggris, “*Theorie van de rol*” dalam Bahasa Belanda dan

³² Nurdin Hidayat, Dedi Purwana ES, 2018, *Perpajakan : Teori & Praktik*, Cetakan 2, Depok: Rajawali Pers, hlm 23-24.

“*Theorie von de rolle*” dalam Bahasa Jerman ialah suatu teori yang digunakan untuk menganalisis tugas pada suatu kedudukan yang diemban seseorang ataupun Lembaga dikehidupan bermasyarakat baik secara formal ataupun informal.³³ “*role*” dimaknai sebagai “*person’s task or duty in undertaking*” yang secara terminologis artinya sebagai satu kesatuan tingkah yang diharapkan dimiliki seseorang dalam kedudukannya dikehidupan bermasyarakat. Terhadap peranan ialah suatu perbuatan dalam suatu kejadian yang dilakukan oleh seseorang.³⁴

Pengembangan teori peran dilakukan oleh Robert Linton yang merupakan seorang antropolog pada tahun 1936, yang kemudian dikembangkan lagi oleh Glen Elder dan B.J Biddle. Inti dari Teori Peran oleh R. Linton ialah bahwa seseorang yang mengemban suatu peran tertentu dalam Masyarakat diharapkan berperilaku sesuai dengan perannya tersebut. Seperti halnya peran dari seorang Notaris yang berkaitan dengan proses pengalihan hak atas tanah dan bangunan yang secara spesifiknya peran notaris dalam perpajakan.

³³ Salim HS, Erlies Septiana Nurbani, 2017, *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Disertasi dan Tesis*, Cetakan 2, Jakarta:Rajawali Press, hlm 141.

³⁴ Syamsir Torang, 2014, *Organisasi & Manajemen (Perilaku, Struktur, Budaya & Perubahan Organisasi)*, Bandung: Alfabeta, hlm 86.

Peran merupakan tingkatan yang harus dimiliki seseorang dalam mengisi suatu kedudukan di kehidupan bermasyarakat. Maksud kedudukan diasumsikan pada tingkatan tertentu (tinggi, sedang, rendah) yang merupakan media akan terciptanya hak dan kewajiban didalamnya. Maka, seseorang dapat dikatakan sebagai pihak pemegang peran (*role accupant*) sesaat ia memiliki kedudukan tertentu. Hak tersebut berisi kewenangan untuk bertindak sesuatu ataupun tidak bertindak sesuatu, dan kewajiban ialah tugas atau beban yang dimiliki olehnya.³⁵

Teori Peran digunakan dalam penelitian ini guna membantu penulis untuk memberikan penjelasan atau gambaran terhadap peran Notaris atas penyeteran BPHTB yang dititipkan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan pada Notaris sebagaimana dibahas dalam penelitian ini.

3. *Applied Theory*

Teori Tanggungjawab Hukum

Tanggungjawab hukum ialah ialah konsekuensi yang harus diterima seseorang sebagai bentuk akibat atas tindakan dan perbuatannya yang berkaitan dengan etika maupun moral.³⁶

³⁵ R. Suyoto Bakir, 2009, *Kamus Lengkap Bahasa Indonesia*, Tangerang:Karisma Publising, hlm 348.

³⁶ Soekidjo Notoatmojo, 2010, *Etika dan Hukum Kesehatan*, Jakarta:Rineka Cipta, hlm 45.

Hans Kelsen, selaku pakar hukum dalam teorinya terhadap Konsep tanggungjawab hukum (*liability*) memiliki kaitan dengan Konsep kewajiban hukum, dimana dijelaskan bahwa seseorang baru dapat dikatakan bertanggungjawab secara hukum ketika orang tersebut dikenakan suatu sanksi atas suatu perbuatan tertentu yang bersifat berlawanan dengan apa yang seharusnya.³⁷ Umumnya, pertanggungjawaban dibagi menjadi 2 bentuk, yaitu:

a. Pertanggungjawaban Pidana

“*Criminal Liability*” atau “*Responsibility*”, kedua istilah tersebut berasal dari Bahasa Inggris akan pertanggungjawaban. Konsep pertanggungjawaban pidana tidak sebatas pada persoalan hukum saja namun juga lebih kompleks yaitu berkaitan dengan nilai moral yang ada serta kesusilaan umum yang telah ada dan dianut oleh individu ataupun kelompok Masyarakat, guna pemenuhan aspek keadilan dalam pertanggungjawaban pidana itu sendiri.³⁸

Pendapat Roeslan S mengartikan bahwa pertanggungjawaban pidana merupakan tahap lanjut atas

³⁷ Jimly Asshiddiqie, Ali Safa'at, 2006, *Teori Hans Kelsen Tentang Hukum*, Cetakan 1. Jakarta: Sekretariat Jenderal & Kepaniteraan Mahkamah Konstitusi RI, hlm 61.

³⁸ Hanafi Amrani, Mahrus Ali, 2015, *Sistem Pertanggung Jawaban Pidana*, Cetakan 1, Jakarta:Rajawali Pers, hlm-16.

celaan yang bersifat objektif atas suatu tindakan pidana dan telah terpenuhinya syarat subjektif atas tindakan tersebut untuk dipidanakan.³⁹ Pada Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP) sebagai dasar utama dalam pengaturan di hukum pidana memberikan prinsip penting dalam pertanggungjawaban pidana yang berbunyi:

“suatu perbuatan hanya merupakan tindak pidana, jika ini ditentukan lebih dulu dalam suatu ketentuan perundang-undangan”

b. Pertanggungjawaban Perdata

Berbeda dengan pidana, pertanggungjawaban pidana lahir dari perjanjian/perikatan/kontrak yang didalamnya terjadi wanprestasi dan perbuatan melawan hukum (PMH) atau “*onrechtmatige daad*” sebagai istilah lainnya dalam Bahasa Belanda. Maksud akan lahirnya pertanggungjawaban perdata akibat adanya hak menuntut bagi seseorang pada oranglain termasuk didalamnya kewajiban bagi oranglain itu mempertanggungjawabnya.⁴⁰

Lahirnya pertanggungjawaban perdata akibat wanprestasi ialah dimana penegakkannya baru dapat dilakukan setelah adanya perjanjian antar pihak yang menimbulkan hak dan kewajiban didalamnya. Para pihak yang terhubung akibat

³⁹ *Ibid.*, 21.

⁴⁰ Titik Triwulan, Shinta Febria, 2010, *Perlindungan Hukum bagi Pasien*, Jakarta: Prestasi Pustaka, hlm 48.

perikatan, terikat suatu pembebanan kewajiban dan atas hal itu dapat dituntut dengan pertanggungjawaban perdata akibat wanprestasi jika ia tidak melaksanakannya atau melakukan sesuatu yang dilarang dalam perikatan tersebut dapat dinyatakan lalai. Terhadap kerugian yang didapat oleh seseorang akibat perbuatan orang lain tanpa adanya ikatan perjanjian yang kemudian menimbulkan suatu hubungan hukum diantara mereka,⁴¹ maka berlakulah Pasal 1365 KUHPerdata atas PMH yang berbunyi:

“Tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian pada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut”.

Teori tanggungjawab digunakan dalam penelitian ini guna membantu memberikan penjelasan akan pertanggungjawaban pidana maupun pertanggungjawaban perdata pada notaris akan penyetoran pajak titipan BPHTB dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan.

F. Kerangka Konseptual

1. Hak Atas Tanah

Hak atas tanah ialah hak yang diterima suatu pihak terhadap bumi yang terbatas dan besarnya hanya sebagian

⁴¹ AZ Nasution, 2002, *Hukum Perlindungan Konsumen*, cetakan 2, Jakarta: Diapit Media, hlm 77.

tertentu. Atas hal tersebut, Indonesia melandasinya dalam Pasal 33 ayat 3 UUD 1945 merumuskan bahwa Negara menguasai bumi dan air serta segala kekayaan alam yang ada didalamnya dan terhadapnya sebesar-besarnya dimanfaatkan demi kemakmuran rakyat. UUPA Pasal 2 jo Pasal 4 ayat (1) menjelaskan lebih lanjut pemberian hak atas tanah pada orang baik sendiri atau bersama dan badan hukum. Hak atas tanah dibagi kembali menjadi beberapa macam, sebagaimana diatur dalam Pasal 16 ayat (1) UUPA.⁴²

2. Pengalihan Hak

Pengalihan hak diartikan sebagai terjadinya proses perpindahan hak milik yang semula milik seseorang berpindah kepada orang lain dan terhadap pengalihan tersebut dapat dilakukan dengan cara yang telah dihalalkan oleh hukum. Secara umumnya diatur dalam Pasal 26 ayat (1) UUPA yang berbunyi :

“Jual-beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik serta pengawasannya diatur dengan Peraturan Pemerintah.”

⁴² Adrian Sutedi, 2007, *Implementasi Prinsip Kepentingan Umum dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*, Jakarta: Sinar Grafika, hlm 45.

3. Bea Peralihan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)

Pasal 1 angka (1) UUBPHTB mendefinisikan bahwa BPHTB merupakan pajak yang melekat pada tanah dan atau bangunan saat perolehan haknya terjadi. Pasal 1 angka (37) UUHPD memberikan rumusan akan pengertian dari BPHTB, bahwa merupakan pajak yang dikenakan atas adanya perolehan terhadap suatu hak atas tanah dan/atau bangunan.

4. Penyetoran Pajak

Penyetoran/Pembayaran/Pemungutan pajak adalah suatu proses yang dilakukan oleh wajib pajak baik individu ataupun badan atas tanggungjawabnya untuk membayar utang pajak melalui penyetoran sesuai dengan jumlah pajak yang harus dibayarkan pada instansi pajak terkait dan atas penyetoran tersebut ketentuan serta batas waktunya telah ditetapkan oleh otoritas pajak yang berwenang sebagaimana didasarkan oleh ketentuan perundang-undangan yang berlaku saat ini.

5. Penitipan

Penitipan yang berasal dari kata titipan dalam Bahasa merupakan suatu tindakan memberikan sesuatu pada orang lain dengan harapan pihak tersebut dapat menjaganya. Makna titipan dalam KBBI dibagi menjadi tiga arti yaitu dititipkan dengan tujuan disimpan dan dijaga sebaik mungkin, dititipkan

dengan tujuan penyampaian pada pihak lain lagi, dititipkan dengan tujuan lain sesuai kesepakatan.⁴³

6. Pertanggungjawaban

Kata pertanggungjawaban merupakan imbuhan dari kata “tanggungjawab”, secara mendasar tanggungjawab diartikan sebagai sikap siap memilih dan siap menghadapi apapun konsekuensi yang ada pada pilihan tersebut. Oleh sebab itu, tiap tiap tindakan yang dilakukan hendaknya sudah melewati tahapan pemikiran akan pertimbangan dan dilakukan dengan sebaik mungkin tanpa terburu buru.⁴⁴

Pertanggungjawaban didefinisikan oleh Sugeng Istanto pada buku terbitannya menjelaskan bahwa merupakan pemberian jawaban akan kewajiban yang dimiliki seseorang terhadap segala perhitungan atas hal yang terjadi dan kewajiban untuk memberikan sesuatu sebagai konsekuensi yang diakibatkan olehnya.⁴⁵

⁴³ Gunawan, 2011, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Semarang: Widya Karya, hlm. 112.

⁴⁴ Fatchul Mu'in, 2014, *Pendidikan Karakter konstruksi teoritik dan Paraktik*, Jogjakarta: Ar-Ruzz Media, hlm 219.

⁴⁵ Sugeng Istanto, 2014, *Hukum Internasional*, Cetakan 2, Yogyakarta: Universitas Atma Jaya Yogyakarta, hlm 77.

G. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Penelitian Normatif digunakan oleh penulis sebagai jenis dari penelitian ini, sebagaimana pengertiannya ialah suatu penelitian hukum yang mengandalkan analisis data sekunder dari sumber-sumber Pustaka hukum.⁴⁶ Joni Ibrahim dalam bukunya menjelaskan bahwa Penelitian Hukum Normatif adalah prosedur yang dilakukan peneliti dalam mencari kebenaran dengan dasar logika keilmuan hukum.⁴⁷ Lingkup penelitian termasuk pula pada asas dan kaedah hukum, doktrin dari para ahli, serta perundang-undangan yang memiliki kaitan dengan pembahasan tesis ini. Penelitian ini juga didukung dengan hasil transkripsi wawancara .

2. Pendekatan Penelitian

Pendekatan yang dapat diterapkan dalam melakukan Penelitian Hukum Normatif terdapat beberapa opsi, berikut pendekatan yang digunakan penulis dalam penelitian tesis ini yaitu Pendekatan Perundang-undangan (*Statute Approach*), Pendekatan Konseptual (*Conseptual Approach*) dan Pendekatan Kasus (*Case Approach*). Pendekatan Perundang-

⁴⁶ Soerjono Soekanto, 2010, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, hlm 14.

⁴⁷ Joni Ibrahim, 2010, *Teori dan Metode Penelitian Hukum Normatif*, Malang: Bayumedia, hlm 47.

undangan ialah cara meninjau peraturan perundang-undangan dan regulasi yang berlaku dengan menghubungkannya pada isu atau permasalahan hukum yang sedang dibahas pada suatu penelitian.⁴⁸

Pendekatan Konseptual adalah pendekatan yang digunakan dengan berlandaskan doktrin dan pandangan hukum yang ada kemudian dianalisis guna memperoleh pengertian, konsep serta asas hukum yang berkaitan dengan isu yang dibahas dalam penelitian.⁴⁹ Sedangkan Pendekatan Kasus merupakan metode analisis yang digunakan dalam penelitian terhadap suatu masalah hukum pada putusan pengadilan yang telah inkrah atau berkekuatan hukum tetap (*Inkracht van gewijsde*).⁵⁰

3. Sumber Bahan Hukum

a. Bahan Hukum Primer

Bahan primer selaku bahan utama yang digunakan dalam penelitian ini merupakan jenis bahan baku yang digunakan dari 3 (tiga) sumber bahan hukum yang sifatnya otoritas⁵¹ sebagaimana terdiri dari sistem perundang-undangan,

⁴⁸ Peter Mahmud Marzuki, 2005, *Penelitian Hukum*. Jakarta: Kencana Penada Media Group, hlm 95.

⁴⁹ Peter Mahmud Marzuki, 2007, *Penelitian Hukum*. Jakarta: Penerbit Kencana, hlm 35.

⁵⁰ *Op. Cit.*, Peter Mahmud Marzuki, 2005, hlm 24.

⁵¹ Zainuddin Ali, 2013, *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: Sinar Grafika, hlm 47.

catatan resmi yang dikeluarkan pihak berwenang, hingga risalah pembuatan perundang-undangan.⁵² Berikut bahan-bahan yang digunakan peneliti dalam penelitian tesis ini:

1. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
2. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;
3. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;
4. Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, sebagaimana telah diubah melalui Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan;
5. Undang-Undang Nomor 3 Tahun 1983 Tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan, sebagaimana telah diubah beberapa kali dan terakhir melalui Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2009 Tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2008 Tentang Perubahan Keempat Atas Undang-Undang Nomor 6 Tahun 1983

⁵² Soerjono Soekanto, 1984, *Pengantar Penelitian Hukum*, Cetakan 3, Depok : UI Press, hlm 54.

- Tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan Menjadi Undang-Undang;
6. Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris, sebagaimana telah diubah melalui Undang-Undang Nomor 02 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris;
 7. Undang-Undang Nomor 7 Tahun 2021 Tentang Harmonisasi Peraturan Perpajakan;
 8. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan Antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah;
 9. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, sebagaimana telah diubah melalui Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah;
 10. Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, sebagaimana telah diubah melalui Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah;

11. Peraturan Pemerintah Nomor 35 Tahun 2023 Tentang Ketentuan Umum Pajak Daerah dan Retribusi Daerah;
12. Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 2018 Tentang Pembinaan dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional;
13. Keputusan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 112/KPE-4.1/IV/2017 Tentang Pengesahan Kode Etik Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. 27 April 2017;
14. Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 210/Pid.B/2022/PN.Sby;
15. Putusan Pengadilan Samarinda Nomor 39/Pid.Sus-TPK/2023/PN.Smr; dan
16. Putusan Pengadilan Samarinda Nomor 40/Pid.Sus-TPK/2023/PN.Smr.

b. Bahan Hukum Sekunder

Penggunaan bahan hukum sekunder guna sebagai pendukung dan penguat argumentasi pada bahan hukum primer berbentuk penguraian analisis agar terciptanya suatu pendalaman akan pemikiran dan pemahaman.⁵³

⁵³ Soerjono Soekanto, Sri Mahmudji. 2003, *Penelitian Hukum Normatif suatu tinjauan singkat* . Jakarta: Raja Grafindo Persada, hlm 13.

Bahan hukum sekunder berupa buku ilmiah mengenai hukum, jurnal hukum, laporan-laporan hukum, serta media cetak hingga elektronik.⁵⁴ Transkripsi wawancara sebagai bahan pendukung juga digunakan penulis dalam penelitian kepada seorang Notaris.

c. Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier ditujukan untuk memperoleh manfaat guna menjadi pelengkap akan penjelasan yang ada pada bahan hukum sebelumnya, yaitu primer dan sekunder berupa tinjauan pada ensiklopedia, Kamus Besar Bahasa Indonesia, artikel hingga media berbentuk koran ataupun majalah serta sumber dari internet dan hal lain yang isinya berkaitan dengan pembahasan dalam penelitian.⁵⁵

4. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum

Teknik pengumpulan bahan hukum yang dipakai peneliti ialah Pengumpulan Studi Kepustakaan/Studi Dokumen/Studi Pustaka/Literatur merupakan susunan yang sistematis dari peraturan perundang-undangan, literatur, publikasi, buku, hasil penelitian hingga dokumen yang telah resmi berhubungan dengan masalah hukum yang dibahas pada

⁵⁴ Abdulkadir Muhammad, 2004, *Hukum dan Penelitian Hukum*, Bandung: Citra Aditya Bukti, hlm 82.

⁵⁵ Amiruddin, Zainal Asikin, 2010, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: Rajawali Pers, hlm 166.

tesis.⁵⁶ Guna membantu menjawab masalah di penelitian, dilakukan pula pengumpulan bahan-bahan hukum pada Notaris di Kota Palembang yang sifatnya secara langsung.

5. Teknik Pengolahan Bahan Hukum

Teknik Pengolahan ini dipergunakan oleh penulis melalui cara-cara:

a. *Editing*

Teknik dengan melakukan peninjauan kembali pada bahan hukum yang diterapkan pada penelitian hingga bahan hukum kelengkapannya belum sempurna dapat dilengkapi serta mendeskripsikannya dalam Bahasa yang lebih sederhana.

b. Sistematis

Teknik dengan mengklasifikasi bahan hukum pada golongan-golongan tertentu dan menyusunnya secara sistematis dan logis terhadap keterkaitan bahan hukum satu sama lainnya.

c. Deskripsi

Teknik dengan mendeskripsikan hasil penelitian setelah melakukan analisis terhadapnya berdasarkan bahan hukum yang telah dipergunakan dalam penelitian ini.⁵⁷

⁵⁶ Zainuddin Ali, 2014, *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: Sinar Grafika, hlm 107.

⁵⁷ Mukti Fajar, Yulianto Achmad, 2010, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif & Empiris*, Yogyakarta: Pustaka Belajar, hlm 181.

6. Teknik Analisis Bahan Hukum

Teknik yang dipergunakan penulis ialah Teknik Analisis Kualitatif, dimana peneliti melakukan penguraian terhadap bahan-bahan hukum. Penguraian tersebut dilakukan dengan cara menganalisa secara sistematis melalui penafsiran hukum yang bersifat otentik atau resmi berasal dari perundang-undangan dan norma lain yang pengaturannya berkaitan dengan satu sama lain.⁵⁸

7. Teknik Penarikan Kesimpulan

Penulis menggunakan Metode Penarikan Kesimpulan secara deduktif, artinya penulis menarik suatu kesimpulan dari suatu hal yang sifatnya umum menjadi sesuatu yang sifatnya khusus.⁵⁹

⁵⁸ Usmawadi, 2007, *Petunjuk Praktis Penelitian Hukum*, Palembang: Bagian Hukum Internasional Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya, hlm 73.

⁵⁹ Bambang Sunggono, 2007, *Metodologi Penelitian Hukum*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, hlm 10.

DAFTAR PUSTAKA

a. Buku

- Abdul Ghofur Anshori. 2009. *Lembaga Kenotariatan Indonesia Prespektif Hukum dan Etika*. Yogyakarta: FH UII Press.
- Abdulkadir Muhammad. 2004. *Hukum dan Penelitian Hukum*. Bandung: Citra Aditya Bukti.
- , 2010. *Hukum Perusahaan Indonesia*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Achmad Ali. 2010. *Menguak Teori Hukum (Legal Theory) & Teori Peradilan (Judicialprudence) Termasuk Undang-Undang (Legisprudence) Volume I Pemahaman Awal*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group.
- Adrian Sutedi. 2007. *Implemetasi Prinsip Kepentingan Umum Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Agus Rusianto. 2008. *Tindak Pidana dan Pertanggungjawaban Pidana*. Cetakan 1. Surabaya: Fajar Interpretama Mandiri.
- Agus Yudha H. 2009. *Hukum Perjanjian: Asas Proposionalitas Dalam Kontrak Komersil*. Surabaya: Kencana.
- Ahmadi Miru. 2007. *Hukum Kontrak: Perencanaan Kontrak*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- , 2014. *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Amiruddin & Zainal Asikin. 2010. *Pengantar Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Rajawali Pers.
- Arie S. Hutagalung. 2005. *Tebaran Pemikiran Seputar Masalah Hukum Tanah*. Jakarta: Lembaga Pemberdayaan Hukum Indonesia.
- AZ Nasution. 2002. *Hukum Perlindungan Konsumen*. Cetakan 2. Jakarta: Diapit Media.
- Bambang Sunggono. 2007. *Metodologi Penelitian Hukum*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.

- Boedi Harsono. 2002. *Hukum Agraria: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan.
- . 2003. *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Penerbit Djambatan.
- Budi Harsono. 2007. *PPAT Sejarah Dan Tugas Kewenangannya*. Jakarta: Majalah Renvoi.
- Budiono. 2010. *Ajaran Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*. Bandung: Citra Aditya.
- Busyra Azheri. 2011. *Corporate Social Responsibility dari Voluntary menjadi Mandotary*. Jakarta: Raja Grafindo Perss.
- Chairul Huda. 2006. *Dari Tiada Pidana Tanpa Kesalahan Menuju Kepada Tiada Pertanggungjawaban Pidana Tanpa Kesalahan*. Cetakan 2. Jakarta: Kencana.
- Darwin. 2010. *Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah*. Jakarta: Mitra Wacana Media.
- Departemen Pendidikan dan Kebudayaan. 2006. *Kamus Besar Bahasa Indonesia*. Jakarta: Balai Pustaka.
- Djohari Santoso dan Achmad Ali. 1989. *Hukum Perjanjian Indonesia*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Fatchul Mu'in. 2014. *Pendidikan Karakter konstruksi teoritik dan Paraktik*. Jogjakarta: Ar-Ruzz Media.
- G.H.S Lumban Tobing. 1991. *Peraturan Jabatan Notaris*. Jakarta: Erlangga.
- Gunawan. 2011. *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Semarang: Widya Karya.
- H. Salim H.S. 2016. *Teknik Pembuatan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- H.A. Zainal Abidin Farid. 2010. *Hukum Pidana*. Jakarta: Sinar Grafika.
- H.M. Arba. 2015. *Hukum Agraria Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika Offset.
- Habib Adjie. 2009. *Meneropong Khazanah Notaris dan PPAT Indonesia (Kumpulan Notaris dan PPAT)*. Bandung: Citra Aditya Bakti.

- , 2009. *Sanksi Perdata dan Administrasi Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*. Cetakan 2. Bandung: Refika Aditama.
- , 2010. *Sekilas Dunia Notaris & PPAT Indonesia*. Jakarta: Mondar Maju.
- , 2011. *Aspek Pertanggung Jawaban Notaris Dalam Pembuatan Akta*. Bandung: Mandar Maju.
- Hanafi Amrani & Mahrus Ali. 2015. *Sistem Pertanggung Jawaban Pidana*. Cetakan 1. Jakarta: Rajawali Pers.
- Hans Kelsen. 2006. *Teori Hukum Murni*, Terjemahan Raisul Mustaqien. Bandung: Nusa Media.
- , 2007. *General Theory of Law and State, Teori Umum Hukum dan Negara, Dasar-Dasar Ilmu Hukum Normatif Sebagai Ilmu Hukum Deskriptif Empirik*, Terjemahan Somardi. Jakarta: BEE Media Indonesia.
- , 2008. *Teori Hukum Murni: Dasar-Dasar Ilmu Hukum Normatif*. Terjemahan Raisul Muttaqien. Cetakan 6. Bandung: Penerbit Nusa Media.
- Hartanti Sulihandari, Nisya Rifiani. 2013. *Prinsip-Prinsip Dasar Profesi Notaris Berdasarkan Peraturan Perundang-undangan Terbaru*. Jakarta: Dunia Cerdas.
- Herlien Budiono. 2010. *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*. Bandung: Citra Aditya.
- Husni Thamrin. 2010. *Pembuatan Akta Oleh Notaris*. Yogyakarta: Laksbang Pressindo.
- I Gusti Nyoman Guntur. 2014. *Pendaftaran Tanah*. Jakarta: Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional.
- I Ketut Oka Setiawan. 2016. *Hukum Perikatan*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Irwan Soerodjo. 2003. *Kepastian Hukum Atas Tanah di Indonesia*. Surabaya: Arkola.
- James Yoseph Palenewen. 2022. *Hukum Agraria Dan Pendaftaran Tanah Di Indonesia*. Bandung: Widina Media Utama.

- Jimly Asshiddiqie & Ali Safa'at. 2006. *Teori Hans Kelsen Tentang Hukum*. Cetakan 1. Jakarta: Sekretariat Jenderal & Kepaniteraan Mahkamah Konstitusi RI.
- Joni Ibrahim. 2010. *Teori dan Metode Penelitian Hukum Normatif*. Malang: Bayumedia.
- July Esther, Anastasia Reni Widiastuti. 2019. *Hukum Pidana*. Medan: Bina Media Perintis.
- Kementerian Keuangan : Direktorat Jenderal Anggaran. 2023. *Laporan Pemerintah Pelaksanaan Anggaran Pendapatan Dan Belanja Negara Semester Pertama*. Jakarta: Kementerian Keuangan Republik Indonesia.
- Komariah. 2001. *Hukum Perdata. Edisi Revisi*. Malang: Universitas Muhammadiyah Malang.
- M. Solly Lubis. 2007. *Filsafat Ilmu dan Penelitian*. Bandung: Mandar Maju.
- Mardiasmo. 2010. *Perpajakan*. Yogyakarta: Penerbit Andi.
- Mariam Darus Badruzaman. 2001. *Kompilasi Hukum Perikatan*. Cetakan I. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.
- Marihot Pahalamana Siahaan. 2003. *Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan: Teori dan Praktek*. Jakarta: RajaGrafindo Persada.
- Maryati Bachtiar. 2007. *Buku Ajar Hukum Perikatan*. Pekanbaru: Witra Irzani.
- Mukti Fajar & Yulianto Achmad. 2010. *Dualisme Penelitian Hukum Normatif & Empiris*. Yogyakarta: Pustaka Belajar.
- Mulia Sosiady, Ermansyah, Suhertina. 2015. *Etika Profesi Manajer*. Dumai: Mifan Karya Sekawan.
- Mulyoto. 2010. *Kesalahan Notaris dalam Pembuatan Akta Perubahan Dasar*. Yogyakarta: Cakrawala Media.
- Munir Fuady. 2010. *Hukum Perbuatan Melawan Hukum: Pendekatan Kontemporer*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Neneng Hartati. 2015. *Pengantar Perpajakan*. Bandung: Pustaka Setia

- Nurdin Hidayat, Dedi Purwana ES. 2018. *Perpajakan : Teori & Praktik*. Cetakan 2. Depok: Rajawali Pers.
- Peter Mahmud Marzuki. 2005. *Penelitian Hukum*. Jakarta: Kencana Penada Media Group.
- , 2007. *Penelitian Hukum*. Jakarta: Penerbit Kencana.
- , 2008. *Pengantar Ilmu Hukum*. Jakarta: Kencana.
- R. Subekti. 2014. *Hukum Perjanjian*. Jakarta: Intermasa. Cetakan IV.
- R. Suyoto Bakir. 2009. *Kamus Lengkap Bahasa Indonesia*. Tangerang: Karisma Publising.
- Ramziati, Sulaiman, Jumaidah. 2019. *Kontrak Bisnis: Dalam Dinamika Teoritis dan Praktis*. Sulawesi: Unimal Press.
- Ratna Artha Windari. 2014. *Hukum Perjanjian*. Yogyakarta: Graha Ilmu.
- Ridwan Khairandy. 2014. *Pokok-Pokok Hukum Dagang*. Yogyakarta: Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia Press.
- Safri Nurmana. 2003. *Pengantar Perpajakan*. Jakarta: Obor Indonesia.
- Salim H.S. 2015. *Teknik Pembuatan Suatu Akta: Konsep Teoritis, Kewenangan Notaris, Bentuk dan Minuta Akta*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Salim HS, Erlies Septiana Nurbani. 2017. *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Disertasi dan Tesis*. Jakarta: Rajawali Press.
- , 2008. *Hukum Kontrak: Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Salim. 2008. *Hukum Perjanjian*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Samsaimun. 2018, *Peraturan Jabatan PPAT Pengantar Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Peralihan Hak Atas Tanah di Indonesia*. Bandung: Pustaka Reka Cipta.
- Satjipto Rahardjo. 2012. *Ilmu Hukum*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Schaffmeister D., Keijzer N., PH E. Sutorius. 2007. *Hukum Pidana*. Bandung: Citra Aditya Bakti.

- Serlika Aprita. 2020. *Etika Profesi Hukum*. Bandung: Refika Aditama.
- Shidarta. 2000. *Hukum Perlindungan Konsumen Indonesia*. Jakarta: Grasindo.
- Sigit Sapto Nugroho, Mohamad Tohari, Mudji Rahardjo. 2017. *Hukum Agraria Indonesia*. Solo: Pustaka Iltizam.
- Soekidjo Notoatmojo. 2010. *Etika dan Hukum Kesehatan*. Jakarta: Rineka Cipta.
- Soerjono Soekanto. 1984. *Pengantar Peneliti Hukum*. Cetakan 3. Depok: UI Press.
- . 2010. *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Soerjono Soekanto, Sri Mahmudji. 2003. *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Soeroso. 2011. *Pengantar Ilmu Hukum*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Soturga Sihombing, Susy Alestriani Sibagariang. 2020. *Perpajakan (Teori dan Aplikasi)*. Bandung: Penerbit Widina Bhakti Persada Bandung.
- Subekti. 2001. *Pokok-Pokok Hukum Perdata*. Jakarta: Intermasa.
- . 2005. *Hukum Pembuktian*. Jakarta: PT. Pradnya Paramitha.
- Sudikno Mertokusumo. 1996. *Hukum Notaris Indonesia: Tafsir Tematik Terhadap UU No. 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris*. Bandung: Refika Aditama.
- Sugeng Istanto. 2014. *Hukum International*. Cetakan 2, Yogyakarta: Universitas Atma Jaya Yogyakarta.
- Suharnoko. 2009. *Hukum Perjanjian: Teori dan Analisa Kasus*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group.
- . 2015. *Hukum Perjanjian: Teori dan Analisis Kasus*. Edisi Kedua. Jakarta: Prenada Media Group.
- Supriadi. 2006. *Etika dan Tanggung Jawab Profesi Hukum di Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Susila Adiyanta, F.C. 2008. *Penyanderaan Wajib Pajak: Kewenangan Fiskus dan Pertimbangan Penggunaannya untuk*

- Penagihan Pajak*. Bandung: Adiswara Penerbit dan Percetakan.
- Sutarno. 2003. *Aspek-Aspek Hukum Perkreditan Pada Bank*. Bandung: Alfabeta.
- Syamsir Torang. 2014. *Organisasi Organisasi & Manajemen (Perilaku, Struktur, Budaya & Perubahan Organisasi)*. Bandung: Alfabeta.
- Tan Thong Kie. 2000. *Studi Notariat: Serba-Serbi Praktek Notariat*. Buku I. Jakarta: Ichtiar Baru Van Hoeve.
- Titik Triwulan, Shinta Febria. 2010. *Perlindungan Hukum bagi Pasien*. Jakarta: Prestasi Pustaka.
- Titik Triwulan Tutik. 2008. *Hukum Perdata dalam Sistem Hukum Nasional*. Jakarta: Kencana.
- Urip Santoso. 2007. *Hukum Agraria & Hak Atas Tanah*. Jakarta: Kencana.
- , 2010. *Pendaftaran Dan Peralihan Hak Atas Tanah*. Jakarta: Kencana.
- , 2010. *Perolehan Hak Atas Tanah*. Jakarta: Prenada Media Group.
- , 2015. *Perolehan Hak Atas Tanah*. Jakarta: Prenamedia Group.
- Usmawadi. 2007. *Petunjuk Praktis Penelitian Hukum*. Palembang: Bagian Hukum Internasional Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya.
- Wawan Muhwan Hariri. 2011. *Hukum Perikatan Dilengkapi Hukum Perikatan dalam Islam*. Bandung: Pustaka Setia.
- Welfridus Josephus Sabarija Poerwadarminta. 2006. *Kamus Umum Bahasa Indonesia*. Edisi Ketiga. Jakarta: Balai Pustaka.
- Wirjono Prodjodikoro. 2003. *Hukum Perdata Tentang Persetujuan-Persetujuan Tertentu*. Bandung: Sumur.
- Wulan Kusumastuti, Antono Suryoputro, Ayun Sriatmi, Rami Tiyas Budiyaniti. 2021. *Buku Ajat Etika dan Hukum Kesehatan: (Tanggung jawab Hukum Dalam Upaya Kesehatan)*. Semarang: FKM Press Universitas Diponegoro Semarang.

Wulan Kusumastuti, Antono Suryoputro, Ayun Sariatmi, Rami Tiyan Budiyantri. 2021. *Buku Ajar Etika dan Hukum Kesehatan: Tanggung Jawab Hukum Dalam Upaya Kesehatan*. Semarang: FKM Press Universitas Diponegoro.

Zainal Aikin, Wira Pria Suhartana. 2016. *Pengantar Hukum Perusahaan*. Jakarta: Pranadamedia.

Zainuddin Ali. 2013, *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: Sinar Grafika.

----- . 2014, *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: Sinar Grafika.

b. Peraturan Perundang-undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Kitab Undang-Undang Hukum Pidana.

Staatsblad 1860 Nomor 3 tentang Peraturan Jabatan Notaris (*reglement op het notaris-ambt in Indonesie*);

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945. (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1959 Nomor 75).

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043).

Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan. (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2000 Nomor 130, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3988).

Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2007 tentang Perubahan Ketiga Atas Undang-Undang Nomor 6 Tahun 1983 Tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan. (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 85, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4740).

Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2009 Tentang Perubahan Keempat Atas Undang-Undang Nomor 3 Tahun 1983 Tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan. (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 211, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4953).

Undang-Undang Nomor 02 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris. (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 03, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5491).

Undang-Undang Nomor 7 Tahun 2021 tentang Harmonisasi Peraturan Perpajakan. (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 246, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6736).

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan Antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah. (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2022 Nomor 04, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6757).

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59).

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 120, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5893).

Peraturan Pemerintah Nomor 55 Tahun 2016 Tentang Ketentuan Umum Dan Tata Cara Pemungutan Pajak Daerah. (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 244, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5950).

Peraturan Pemerintah Nomor 35 Tahun 2023 Tentang Ketentuan Umum Pajak Daerah dan Retribusi Daerah. (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2023 Nomor 85, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6881).

Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 2018 Tentang Pembinaan dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional. (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2018 Nomor 395).

Keputusan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 112/KPE-4.1/IV/2017 Tentang Pengesahan Kode Etik Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. 27 April 2017.

c. Jurnal

Abdul B, M., Febrian M, J., & Irianti S, R. (2021). Peran dan Tanggungjawab Notaris/PPAT Meminimalisasi Tindakan Pemalsuan Bukti Setoran Perpajakan Peralihan Hak Atas Tanah. *Acta Comitatus*, 6(3). <https://doi.org/10.24843/AC.2021.v06.i03.p11>.

Adelina, D. A. (2021). Pengaruh Pengetahuan Perpajakan Terhadap Kepatuhan Pajak Pada *Self Assessment System* Di Indonesia. *Jurnal Informasi, Perpajakan, Akutansi dan Keuangan Publik*, 16(1). <https://doi.org/10.25105/jipak.v16i1.8374>.

Aisyah, S., Dewi, R. I., & Koeswarni, E. (2021). Akibat Hukum Terhadap Akta Notaris Yang Tidak Sesuai Dengan Fakta Hukum. *Repertorium*, 10(2). <http://dx.doi.org/10.28946/rpt.v10i2.1439>.

Amar R, F., Syahputra, M. A., Fikri R, Y., & Vientiany, D. (2024). Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Duty For Acquisition Of Land And Building Rights. *Jiic: Jurnal Intelek Insan Cendekia*, 1(4). <https://jicnusantara.com/index.php/jiic/article/view/54>.

Apriandini, D. (2023). Kekuatan Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Lunas yang Belum Mendapatkan Pemecahan Sertipikat dari Developer yang Dipailitkan. *Binamulia Hukum*, 12(1). <https://doi.org/10.37893/jbh.v12i1.435>.

Apriani, T. (2021). Konsep Ganti Rugi Dalam Perbuatan Melawan Hukum Dan Wanprestasi Serta Sistem Pengaturannya Dalam KUHPerdata. *Ganec Swara*, 15(1). <https://doi.org/10.35327/gara.v15i1.193>.

- Arif S, M., Razif, Wahyuddin, & Nurhasanah. (2022). Analisis Penerimaan Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dan Retribusi Perizinan Tertentu Serta Kontribusinya Terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kota Lhokseumawe. *Jurnal Akuntansi Malikussaleh*, 1(1). <https://doi.org/10.29103/jam.v1i1.6588>.
- Arimbi, S., & Handoko, W. (2022). Analisis Yuridis Permasalahan Pembuatan Akta Otentik Oleh Notaris/PPAT. *Syntax Literate: Notarius*, 15(1). <https://doi.org/10.14710/nts.v15i1.46047>.
- Cahyadi, D., Atmadja, A. T., & Darmawany, N. A. S. (2023). Pengaruh Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (Bphtb) & Pajak Bumi Dan Bangunan Perdesaan Dan Perkotaan (Pbb-P2) Terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kota Denpasar Pada Masa Pandemi Covid-19. *JIMAT (Jurnal Ilmiah Mahasiswa Akuntansi) Undiksha*, 14(3). <https://doi.org/10.23887/jimat.v14i03.61632>.
- Carmana, H. (2020). Sistem Self Assessment Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Yang Berbasis Estimasi Di Kota Bandung Dikaitkan Dengan Asas Kepastian Hukum. *Syiar Hukum Jurnal Ilmu Hukum*, 18(2). <https://doi.org/10.29313/shjih.v18i2.6437>.
- Chrisya N.I, & Siti H.H. (2022). Akibat hukum terhadap notaris/PPAT terkait perbuatan melawan hukum oleh pegawai notaris/PPAT (Studi kasus putusan Pengadilan Negeri Blitar Nomor 10/Pdt.G/2020/Pn Blt). *PALAR (Pakuan Law Review)*, 8(1). Diakses dari <https://journal.unpak.ac.id/index.php/palar/article/view/4584> pada 11 Desember 2024, pukul 21.57 WIB.
- Dita, S. A., & Winanti, A. (2023). Analisis Asas Vicarious Liability dalam Pertanggungjawaban Pengganti atas Perbuatan Melawan Hukum Pegawai Bank. *Syntax Literate: Jurnal USM Law Review*, 6(2). <http://dx.doi.org/10.26623/julr.v6i2.7037>.
- Erlinda, D., Fifiana, Wiesnaeni, & S., N. M. (2020). Pelaksanaan Verifikasi Peralihan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) di Kabupaten Bogor. *Notarius*, 13(2). <https://doi.org/10.14710/nts.v13i2.31305>.

- Faadiyah, N., Syaifuddin, M., & Trisaka, A. (2024). Validitas Perjanjian Pengikatan Jual Beli: Dasar Terutangnya Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan. *Repertorium*, 13(1). <http://dx.doi.org/10.28946/rpt.v13i1.3577>.
- Ginting, J. B. (2022). Kekuatan Mengikat Perjanjian Secara Lisan. *The Juris*, 6(2). <https://doi.org/10.56301/juris.v6i2.612>.
- Gunawan, B., Tamaulina Br. S.S. (2024). Analisis yuridis terhadap perbuatan melawan hukum dalam transaksi online berdasarkan Pasal 1365 KUHPPerdata. *Intekom Law Review*, 1(5). Diakses dari <https://jurnal.intekom.id/index.php/inlaw/article/view/444/378> pada 10 Desember 2024, pukul 15.26 WIB.
- Cupito, J. G. S. (2020). Peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Pemungutan Bea Peralihan Hak Atas Tanah Dan Bangunan. *Lex Renaissance*, 5(3). <https://doi.org/10.20885/JLR.vol5.iss3.art10>.
- Harahap, M. Y. (2020). Batas Kedewasaan Anak untuk Cakap Hukum dalam Perspektif Peraturan di Indonesia. *Journal Of Gender and Social Inclusion in Muslim Societies*, 1(1). <http://dx.doi.org/10.30829/jgsims.v1i1.6444>.
- Hardiyanti, V. N., & Sulistyani, T. (2020). Upaya Peningkatan Penerimaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) di Bappenda Kabupaten Tegal. *Konsentrasi: Jurnal Manajemen dan Bisnis*, 1(1). <https://doi.org/10.24905/konsentrasi.v1i1.52>.
- Hartono, B., Aprinisa, & R. M. Fitrasani. (2022). Analisis pertanggungjawaban pidana terhadap pelaku tindak pidana penggelapan dalam jabatan (Studi putusan Nomor: 421/Pid.B/2021/PN.Tjk). *Jurnal Ulil Albab: Jurnal Ilmiah Multidisiplin*, 1(4). Diakses dari <https://journal-nusantara.com/index.php/JIM/article/view/157/160> pada 08 Desember 2024, pukul 16.33 WIB.
- Hasan, S. W., Ratna M.S, E,. (2024). Solusi Penetapan Honorarium Terhadap Standarisasi Tarif Jasa Notaris di Kota Samarinda. *Notarius*, 17(1). <https://doi.org/10.14710/nts.v17i1.47292>.
- Hoesin, S. H. (2019). Tanggung Jawab Notaris Sebagai Pemberi Kerja Dalam Hal Terjadi Perbuatan Melawan Hukum. *Jurnal*

Hukum & Pembangunan, 49(3).
<https://doi.org/10.21143/jhp.vol49.no3.2197>.

Jainuddin, M. (2020). Perspektif Hukum Positif Indonesia Tentang Pembatalan Hibah (Studi Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 492.K/AG/2012). *Jurnal Al-Hikmah*, 1(2). <https://doi.org/10.30743/jhah.v1i2.3343>.

Jeremy Z, D. G., & Utari, A. S. (2022). Tinjauan Umum Terhadap Sengketa Peralihan Hak Milik Atas Tanah Melalui Perjanjian Tukar Menukar. *Acta Comitatus*, 7(3).
<https://doi.org/10.24843/AC.2022.v07.i03.p13>.

Kumangki, M. T. (2020). Problematika Validasi Pajak Oleh Kantor Pajak Pratama Terhadap Akta PPAT. *Lex Renaissance*, 5(1).
<https://doi.org/10.20885/JLR.vol5.iss1.art14>.

Madana, A. F. (2021). Kontribusi PBB Dan BPHTB Terhadap Pendapatan Asli Daerah Kabupaten Maro. *Journal of Lex Generalis (JLS)*, 2(9). <https://doi.org/10.52103/jlg.v2i9>.

Made W, I.A. Everhardus L.P. (2022). Penggunaan Hak Ingkar Notaris Terkait Dengan Kewajiban Melaksanakan Rahasia Jabatan. *Justicia Sains*, 6(2).
<https://doi.org/10.24967/jcs.v6i2.1525>.

Maghribi., Fadli, M., & Ispriyarso, B. (2022). Peran PPAT Terhadap Aspek Perpajakan Dalam Transaksi Jual Beli Tanah Dan Bangunan. *Notarius*, 15(1). 10.14710/nts.v15i1.46027.

Manjari, A. R. (2022). Implementasi Validasi Pajak Penghasilan Atas Jual Beli Tanah dan Bangunan. *Officium Notarium*, 2(1).
<https://doi.org/10.20885/JON.vol2.iss1.art17>.

Melina, T., & Lukman, F. X. A. (2023). Pembatalan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Peralihan Hak Atas Tanah (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 727/Pid.B/2019/Pn Bks). *Jurnal Justitia: Jurnal Ilmu Hukum dan Humaniora*, 6(2).
<http://dx.doi.org/10.31604/justitia.v6i2.427-437>.

Melyana. (2024). Penggelapan terhadap uang titipan oleh notaris dalam pembuatan perjanjian kerjasama. *Indonesian Notary*, 5(2). Diakses dari <https://scholarhub.ui.ac.id/notary/vol3/iss2/19/> pada 10 Desember 2024, pukul 13.43 WIB.

- Muntaha, M. (2020). Pertanggung Jawaban Pidana Terhadap Pelaku Penggelapan Dengan Menggunakan Jabatan Menurut Pasal 374 Kuhp Dalam Pendekatan Teori Pidana (Analisis Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 1316/Pid.B/2017/Pn.Jkt.Sel). *Rechtsregel: Jurnal Ilmu Hukum*, 3(1). <https://doi.org/10.32493/rjih.v3i1.6622>.
- Novitasari, R., Yetniwati, & Suryahartati, D. (2022). Pengaturan Penjatuhan Sanksi Terhadap Pelanggaran Berat yang Dilakukan oleh Notaris dalam Perspektif Peraturan Perundang-undangan. *Wajah Hukum*, 6(2). <http://dx.doi.org/10.33087/wjh.v6i2.821>.
- Nur R, M. R., & Permana, Y. S. (2022). Wanprestasi dan Akibatnya Dalam Pelaksanaan Perjanjian. *The Juris*, 6(2). <https://doi.org/10.56301/juris.v6i2.616>.
- Nusantara, H. U. (2021). Analisis Pertanggungjawaban Pelaku Tindak Pidana Penggelapan Berdasarkan Pasal 372 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana. *MAQASIDI: Jurnal Syariah Dan Hukum*, 1(2). <https://doi.org/10.47498/maqasidi.v1i2.629>
- Pertama, I. K. (2021). Pertanggungjawaban Notaris Dalam Penyisipan Klausul Pelepasan Gugatan Notaris Atas Akta Yang Dibuatnya. *Notaire*, 4(1). <https://doi.org/10.20473/ntr.v4i1.25297>.
- Prasetyo, M. A. (2023). Urgensi Ppat Dalam Proses Jual Beli Tanah Dan Bangunan Dalam Tinjauan Yuridis. *Maliyah: Jurnal Hukum Bisnis Islam*, 13(2), 269. <https://jurnal.fsh.uinsby.ac.id/index.php/maliyah/article/view/2175>.
- Prasetyo, Shavira Bonita. (2022). Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB). *Indonesia Of Journal Business Law (IJBL)*, 1(1). <https://doi.org/10.47709/ijbl.v1i1>.
- Prihandini, A. D., & Cahyarin, L. L. (2023). Peran Tanggung Jawab PPAT dalam Perhitungan Pajak BPHTB Demi Mewujudkan Kepastian Hukum. *Notarius*, 16(3). <https://doi.org/10.14710/nts.v16i3.41297>.
- Pulungan, M. T., & Muazzul. (2019). Tinjauan Hukum tentang Peralihan Hak Atas Tanah melalui Perjanjian Gadai di

- Bawah Tangan. *Jurnal Ilmiah Penegakkan Hukum*, 44(2).
<https://doi.org/10.31289/jiph.v4i2.1959>.
- Qotrannadha, D., Tanawijaya, H. (2023). Penerapan Prinsip Kehati-Hatian Notaris Dalam Pembuatan Akta Otentik Yang Penghadapnya Menggunakan Identitas Palsu. *Syntax Literate: Jurnal Imiah Indonesia*, 8(5).
<https://doi.org/10.36418/syntax-literate.v8i5.11804>.
- Rahma, P. P. (2019) . Peran Notaris Sebagai Profesi Penunjang Pasar Modal Dalam Upaya Perlindungan Hukum Terhadap Investor Untuk Menghindari Kerugian Akibat Praktik Manipulasi Pasar di Pasar Modal. *Repertorium*, 8(1),
<http://dx.doi.org/10.28946/rpt.v7i1.267>.
- Rama A. P., P., Surata, I. G., & Surata, I. N. (2023). Proses Pembatalan Hak Atas Tanah Karena Cacat Administrasi Berdasarkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah Dalam Hal Adanya Tumpang Tindih Hak Atas Tanah Di Kabupaten Buleleng. *Kertha Widya Jurnal Hukum*, 11(1).
<https://doi.org/10.37637/kw.v11i1.1528>.
- Ramadhani, R. (2021). Analisis yuridis penguasaan tanah garapan eks hak guna usaha PT. Perkebunan Nusantara II oleh para penggarap. *SinTESa*, 1(1). Diakses dari <https://jicnusantara.com/index.php/jiic/article/view/541> pada 1 Oktober 2024.
- Riyadi, S. P., Setiawan, B., & Alfarago, D. (2021). Pengaruh Kepatuhan Wajib Pajak, Pemeriksaan Pajak, dan Pemungutan Pajak terhadap Penerimaan Pajak Penghasilan Badan. *JRAP (Jurnal Riset Akuntansi dan Perpajakan)*, 8(2).
<https://doi.org/10.35838/jrap.2021.008.02.16>.
- Safitri, T. O. (2019). Pemalsuan Alat Bukti Atas Penitipan Uang Pajak Oleh Notaris/PPAT dalam Menjalankan Tugas Jabatan. *Acta Comitatus: Jurnal Hukum Kenotariatan*, 4(1).
<https://doi.org/10.24843/AC.2019.v04.i01.p10>.
- Santoso, J., Hutapea, S. A., Fitri, L., & Kahir, S. (2023). Pengawasan Terhadap Pengelolaan dan Pengeluaran Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara dan Daerah. *PAGARUYUANG Law Journal*, 7(1).
<https://doi.org/10.31869/plj.v7i1.4562>.

- Santoso, U. (2018). Pembebanan Hak Sewa Untuk Bangunan Atas Tanah Hak Milik: Perspektif Asas Dan Pembuktian. *Yuridika*, 33(2). <https://doi.org/10.20473/ydk.v33i2.7925>.
- Sappe, S., Latturete, A. I., & Uktolseja, N. (2021). Hak Pakai Atas Tanah Hak Milik dan Penyelesaian Sengketa. *Batulis Civil Law Review*, 2(1). <https://doi.org/10.47268/ballrev.v2i1.560>.
- Sari, I. (2020). Perbuatan Melawan Hukum (PMH) Dalam Hukum Pidana Dan Hukum Perdata. *Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara*, 11(1). <https://doi.org/10.35968/jh.v11i1.651>.
- Surya D., N., Yamin, M., Akbar, F., & Lubis, A. R. (2024). Penertiban Tanah Telantar Hak Guna Bangunan Atas Nama PT. Delimas Suryakannaka Ditinjau Dari Peraturan Pemerintah No. 20 Tahun 2021 Tentang Penertiban Kawasan Dan Tanah Telantar (Studi Kasus Di Kantor Pertanahan Kabupaten Asahan). *Jurnal Media Akademik (JMA)*, 2(6). <https://doi.org/10.62281/v2i6.613>.
- Susanti, E. (2020). Problematik Dalam Pelaksanaan Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) Di Kota Padang. *JCH (Jurnal Cendekia Hukum)*, 5(2). <http://doi.org/10.33760/jch.v5i2.240>.
- Sutrisno, E. F. (2024). Penegakkan hukum terhadap pelaku penyalahgunaan jabatan dalam tindak pidana penggelapan dan pencucian uang. *Jurnal Pandhu*, 5(1). Diakses dari <https://ejournal.unis.ac.id/index.php/JM/article/view/4690> pada 08 Desember 2024, pukul 17.15 WIB.
- Tirta M.S, R., Ismail, & Franciska, W. (2023). Tanggung Jawab Pelaksana Wasiat Yang Tidak Menjalankan Kewajiban Berdasarkan Akta Hibah Wasiat. *JMI: Jurnal Multidisiplin Indonesia*, 2(9). <https://doi.org/10.58344/jmi.v2i9.563>.
- Tiwow, S., Ohy, J., & Hermanto, B. (2020). Analisis Pelaksanaan Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Di Kota Tomohon. *JAIM: Jurnal Akuntansi Manado*, 1(2). <https://doi.org/10.53682/jaim.v1i2.360>.
- Ulfa, U., Nadi, L., & Efriyanti. (2024). Pengaruh Pengetahuan Perpajakan, Self Assessment System dan Sanksi Pajak terhadap Kepatuhan Membayar Pajak. *Jurnal Ekonomi Efektif*, 6(3). <https://doi.org/10.32493/JEE.v6i3.41690>.

- Umar, D. U. (2020). Penerapan Asas Konsensualisme Dalam Perjanjian Jual Beli Menurut Perspektif Hukum Perdata. *Lex Privatum*, 8(1). <https://ejournal.unsrat.ac.id/index.php/lexprivatum/article/view/28519>.
- Umar, M. H. I., Suwarti, & Kadarwati P., N. (2023). Analisis Ketimpangan Penguasaan Dan Kepemilikan Tanah Pasca Reforma Agraria Di Indonesia. *Syntax Literate: Jurnal Ilmiah Indonesia*, 8(11). <https://doi.org/10.36418/syntax-literate.v8i11.13918>.
- Usman, A. H. (2020). Perlindungan Hukum Hak Milik atas Tanah Adat Setelah Berlakunya Undang-undang Pokok Agraria. *Jurnal Kepastian Hukum dan Keadilan*, 1(2). <https://doi.org/10.32502/khk.v1i2.2593>.
- Ustien, D. O. (2022). Perspektif Hukum Terhadap Suatu Perjanjian. *Lakidende Law Review*, 1(2). <https://doi.org/10.47353/delarev.v1i2.11>.
- Utami, P. S. (2019). Pertanggungjawaban Notaris/PPAT terhadap Akta Pemindahan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan yang BPHTB-nya Belum Dibayar. *Jurnal Wawasan Yuridika*, 3(2). <https://doi.org/10.25072/jwy.v3i2.282>.
- Wandi. (2021). Tanggung jawab notaris/PPAT atas tindakan karyawannya yang menggelapkan uang pajak berkaitan dengan akta jual beli tanah milik klien secara berlanjut (Studi putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta No. 345/PID.B/2016/PN Y.B/2016/PN YYK). *Indonesian Notary*, 3(3). Diakses dari <https://scholarhub.ui.ac.id/cgi/viewcontent.cgi?article=1107&context=notary> pada 10 Desember 2024, pukul 17.39 WIB.
- Wijaya, E., & Latumenten, P. (2022). Pertanggungjawaban Notaris/Ppat Terhadap Penyalahgunaan Wewenang Atas Pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah (Bphtb) (Studi Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 210/Pid.B/2022/Pn Sby). *Jurnal Rectum*, 5(3). <http://dx.doi.org/10.46930/jurnalrectum.v5i2.3486>.
- Wirawan, V., Putri, N., Agneta H, N., Rakai A.D.E.P, N., & Hidayati, N. (2022). Pertanggungjawaban Perdata Terhadap Sertifikat Hak Atas Tanah sebagai Hak Tanggungan yang

Hilang. Al Itmamiy: Jurnal Hukum Ekonomi Syariah, 4(2).
<https://doi.org/10.55606/ai.v4i2.536>.

Wirawan, V., Putri, N., Agneta H, N., Rakai A.D.E.P, N., & Hidayati, N. (2022). Analisis Perbuatan Melawan Hukum (Onrechtmatigedaad) Terhadap Sengketa Kepemilikan Hak Atas Tanah. *Pagaruyuang Law Journal*, 5(1).
<https://doi.org/10.31869/plj.v5i1.2826>.

d. Skripsi, Tesis dan Disertasi

Rumbiak, A. H. (2009). *Kedudukan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam pendaftaran peralihan hak atas tanah* (Tesis, Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Airlangga). Diterbitkan. Surabaya

e. Putusan

Pengadilan Negeri Surabaya. Putusan Nomor 210/Pid.B/2022/PN.Sby, 11 April. Surabaya, 2022.

Pengadilan Negeri Samarinda. Putusan Nomor 39/Pid.sus-TPK/2023/PN.Smr, 6 November. Samarinda, 2023.

Pengadilan Negeri Samarinda. Putusan Nomor 40/Pid.sus-TPK/2023/PN.Smr, 6 November. Samarinda, 2023.

f. Transkrip Wawancara

D. (2024, Oktober 31). Transkrip hasil wawancara dengan D, Karyawan Kantor Notaris/PPAT Kota Palembang. Palembang.

L. (2024, Oktober 29). Transkrip hasil wawancara dengan L, Karyawan Kantor Notaris/PPAT Kota Palembang. Palembang.

Sesilia. (2024, November 7). Transkrip hasil wawancara dengan Sesilia, Notaris/PPAT Kabupaten Banyuasin. Banyuasin.