KEWENANGAN DAN TANGGUNG JAWAB HUKUM PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH DALAM PENITIPAN PEMBAYARAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN KLIEN

Diajukan Sebagai Persyaratan Untuk Memperoleh Gelar Sarjana Hukum

Pada Program Kekhususan/Bagian Hukum Perdata

Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya

Oleh:

MUHAMMAD AGUNG LISDIAWAN

02011381823430

KEMENTERIAN PENDIDIKAN, KEBUDAYAAN, RISET, DAN TEKNOLOGI REPUBLIK INDONESIA

UNIVERSITAS SRIWIJAYA

FAKULTAS HUKUM

PALEMBANG

2022

HALAMAN PENGESAHAN SKRIPSI

NAMA	: MUHAMMAD AGUNG LISDIAWAN
NOMOR INDUK MAHASISWA	: 02011381823430
PROGRAM KEKHUSUSAN	: HUKUM PERDATA

JUDUL SKRIPSI

KEWENANGAN DAN TANGGUNG JAWAB HUKUM PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH DALAM PENITIPAN PEMBAYARAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN KLIEN

Telah Lulus dalam Sidang Ujian Komprehensif Pada Tanggal 25 November 2022 dan Dinyatakan Memenuhi Syarat Memperoleh Gelar Sarjana Hukum Pada Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya

Menyetujui,

Pembimbing Utama

Dr. Hj. Annalisa Y, S.H., M.Hum
NIP. 196210251987032002

Pembimbing Pembantu

Dr. Putu Samawati, S.H.,M.H
NIP. 198003082002122002

Mengetahui,
Dekan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya,

Dr. Febrian, S.H.,M.S
NIP. 196201311989031001

SURAT PERNYATAAN

Nama Mahasiswa	: Muhammad Agung Lisdiawan
Nomor Induk Mahasiswa	: 02011381823430
Tempat/Tanggal Lahir	: Jambi, 19 Juli 2000
Fakultas	: Hukum
Strata Pendidikan	: S1
Program Studi	: Ilmu Hukum
Program Kekhususan	: Hukum Perdata

Dengan ini menyatakan bahwa skripsi ini tidak memuat bahan-bahan yang sebelumnya telah diajukan untuk memperoleh gelar di perguruan tinggi manapun tanpa mencantumkan sumbernya. Skripsi ini juga tidak memuat bahan-bahan yang sebelumnya telah di publikasikan atau ditulis oleh siapapun tanpa mencantumkan sumbernya dalam teks.

Demikian pernyataan ini telah saya buat dengan sebenarnya. Apabila terbukti saya telah melakukan hal-hal yang bertentangan dengan pernyataan ini. Saya bersedia menanggung segala akibat yang timbul dikemudian hari sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Palembang, 12 Mei 2022

Pembuat Pernyataan

METERAI TEMPEL 10000 8BDC5AKX172053886

Muhammad Agung Lisdiawan

NIM. 02011381823430

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

"I must not fear. Fear is the mind-killer. Fear is the little-death that brings total obliteration. I will face my fear. I will permit it to pass over me and through me. And when it has gone past I will turn the inner eye to see its path. Where the fear has gone there will be nothing. Only I will remain."

PERSEMBAHAN

Kupersembahkan karya tulis yang sederhana ini dengan penuh rasa syukur dan rasa terima kasih yang amat dalam kepada kedua orang tua saya, kakak saya, dan teman-teman yang selalu memotivasi dalam pembuatan karya tulis ini dan juga tidak lupa selalu memanjatkan do'a agar proses pembuatan karya tulis ini berjalan dengan lancar.

KATA PENGANTAR

بسم الله الرحمن الرحيم

Assalamualaikum Warahmatullahi Wabarakatuh.

Puji syukur atas kehadirat Allah SWT, yang telah memberikan keimanan, kesempatan, kesehatan, kekuatan serta berkah yang luar biasa atas rahmat-Nya sehingga penulis mampu menyelesaikan penulisan skripsi ini dengan mengangkat judul mengenai "**Kewenangan Dan Tanggung Jawab Hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Penitipan Pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Klien"** Penulisan skripsi ini dituliskan sebagai wujud untuk memenuhi syarat dalam memperoleh gelar Sarjana Hukum di Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya.

Kelancaran penulisan skripsi ini tidak terlepas dari limpahan keberkahan Allah SWT, dan juga tidak terlepas dari dukungan dan do'a kedua orang tua, saudara, pembimbing, serta teman-teman sehingga pada kesempatan ini penulis mengucapkan terima kasih dan penghargaan setinggi-tingginya kepada semua pihak yang telah membantu dan memberi dukungan selama proses penulisan skripsi ini. Penulis berharap agar skripsi ini nantinya akan bermanfaat bagi penulis dan bagi siapa pun yang nantinya akan membaca skripsi ini. Semoga Allah senantiasa memberikan keberkahan, aamiin.

Wassalamualaikum Warahmatullahi Wabarakatuh.

Palembang, 12 Mei 2022

Penulis

Muhammad Agung Lisdiawan

02011381823430

UCAPAN TERIMAKASIH

Pada kesempatan ini, dengan segala kerendahan hati penulis mengucapkan terima kasih kepada semua pihak atas bantuan, bimbingan, saran serta arahan yang telah diberikan dalam penulisan skripsi ini, antara lain:

1. Allah SWT, yang telah memberikan kekuatan dan petunjuk kepada penulis dalam menyelesaikan skripsi ini.
2. Bapak Dr. Febrian, S.H., M.S., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya.
3. Bapak Dr. Mada Apriandi Zuhir, S.H., MCL., selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya.
4. Bapak Dr. Ridwan, S.H., M.Hum., selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya.
5. Bapak Drs. H. Murzal, S.H., M.Hum, selaku Wakil Dekan III Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya.
6. Ibu Dr. Hj. Annalisa Y, S.H., M.Hum., selaku pembimbing utama yang banyak membantu dan bersedia membimbing saya dengan penuh kesabaran, tanpa lelah, serta senantiasa memberikan nasihat dan arahan yang bermanfaat bagi penulisan skripsi ini.
7. Ibu Dr. Putu Samawati, S.H., M.H., selaku pembimbing pembantu yang juga telah banyak membantu dan bersedia membimbing saya dengan penuh kesabaran dan teliti dalam memberikan arahan pada penulisan skripsi ini.
8. Ibu Neisa Angrum Adisti, SH. MH., selaku penasihat akademik yang telah memberikan arahan, dukungan, dan nasihat dari awal hingga akhir perkuliahan ini selesai.

9. Seluruh Dosen Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya yang dengan penuh kesabaran serta keikhlasan dalam mendidik saya, memberikan saya ilmu yang sangat bermanfaat untuk kehidupan saya kedepan nanti.

10. Seluruh Staf dan Pegawai Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya yang telah memberikan banyak kemudahan dalam pemberian layanan, serta kelancaran sarana dan prasarana selama saya menjalani perkuliahan.

11. Kedua Orang tua yang sangat saya sayangi, yaitu mama dan papa. Terima kasih banyak atas segala pengorbanan, keringat dan kasih sayang yang selalu tercurah untuk saya, terima kasih juga atas segala motivasi kehidupan, dukungan, serta do'a yang tiada henti-hentinya yang mama dan papa panjatkan untuk saya.

12. Kepada sahabatku, Bella, Hadi, Meiddy, Fahry, Rama, Jere, Putra, Alex, Ayep, Rafii, Adre, Beriy, Bima, Savis, Ningrum, Ade, Terima kasih karena sudah membersamai selama proses pengerjaan skripsi ini, selalu memberikan hiburan dikala penat, berbagi cerita, pengalaman hidup, semangat dan motivasi yang berguna untuk kehidupan kita nanti.

13. Kepada seluruh teman seperjuangan semasa perkuliahan yang tidak bisa saya sebutkan satu persatu. Terima kasih karena sudah berjuang bersama sampai sejauh ini.

Palembang, 12 Mei 2022

Muhammad Agung Lisdiawan
02011381823334

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL ..... **i**
HALAMAN PENGESAHAN SKRIPSI ..... **ii**
SURAT PERNYATAAN ..... **iii**
MOTTO DAN PERSEMBAHAN ..... **iv**
KATA PENGANTAR ..... **v**
UCAPAN TERIMAKASIH ..... **vi**
DAFTAR ISI ..... **viii**
ABSTRAK ..... **x**
BAB I PENDAHULUAN **1**
A. Latar Belakang 1
B. Rumusan Masalah 8
C. Tujuan Penelitian 8
D. Manfaat Penelitian 9
E. Ruang Lingkup 9
F. Keaslian Penelitian 10
G. Metode Penelitian 11
1. Jenis Penelitian 11
2. Metode Pendekatan Penelitian 11
3. Sumber Bahan Hukum 12
4. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum 14
5. Teknik Analisis Bahan Hukum 14
6. Teknik Penarikan Kesimpulan 14
BAB II TINJAUAN UMUM TENTANG PPAT DAN BPHTB **16**
A. Landasan Teori 16
1. Teori Kewenangan Hukum 17
2. Teori Tanggung Jawab Hukum 18
B. Tinjauan Umum Mengenai PPAT 20
1. Dasar Hukum dan pengertian PPAT 20
2. Tugas dan Wewenang PPAT 23
3. Hak dan Kewajiban PPAT 25

C. Tinjauan Umum Mengenai Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) 29
1. Pengertian BPHTB 29
2. Objek Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan 32
BAB III KEWENANGAN DAN TANGGUNG JAWAB PPAT DALAM PENITIPAN BPHTB 36
A. Pertanggungjawaban Hukum PPAT yang Tidak Melaksanakan Pembayaran Terhadap Penitipan BPHTB dari Klien 36
1. Studi Kasus berdasarkan Putusan PN Cibinong Nomor 158/Pid.Sus/2019/PN.Cbi 36
2. PPAT dalam Ketentuan Perpajakan Terkait Pembuatan Akta Otentik .. 45
3. Pertanggungjawaban PPAT Akibat Wanprestasi 47
4. Pertanggungjawaban PPAT Akibat Perbuatan Melanggar Hukum..... 56
B. Upaya Hukum Yang Dapat Dilakukan Klien Apabila PPAT Melakukan Penyalahgunaan Kewenangannya Dalam Penitipan Pembayaran BPHTB..... 60
1. Penyelesaian secara Non Litigasi 61
2. Penyelesaian secara Litigasi 65
BAB IV PENUTUP 70
A. Kesimpulan 70
B. Saran..... 71
DAFTAR PUSTAKA 71

ABSTRAK

Penulisan skripsi ini didasari dari adanya praktek penitipan pembayaran BPHTB klien ke PPAT sering terjadi di Indonesia yang mana hal ini belum ada peraturan yang resmi mengatur. Permasalahan di dalam skripsi ini adalah mencakup tentang Pertanggungjawaban PPAT ke klien yang mencakup (i) Pertanggungjawaban hukum PPAT yang tidak melaksanakan pembayaran terhadap penitipan BPHTB dari klien dan (ii) Upaya hukum yang dapat dilakukan klien apabila PPAT Melakukan Penyalahgunaan Kewenangannya Dalam Penitipan Pembayaran BPHTB. Jenis penelitian ini adalah normatif yaitu berdasarkan peraturan perundang-undangan dengan mengemukakan kasus yang berhubungan dengan permasalahan ini. Hasil dari penelitian diketahui bahwa PPAT dapat dimintai pertanggungjawaban hukum oleh klien apabila terbukti lalai dan tidak membayarkan titipan BPHTB seperti yang diperjanjikan. Pertanggungjawaban hukum PPAT yang tidak melaksanakan pembayaran terhadap penitipan BPHTB dari klien dapat berupa mengganti kerugian dari klien apabila PPAT telah melakukan wanprestasi dan perbuatan melanggar hukum. Klien yang menitipkan pembayaran BPHTB ke PPAT namun tidak dibayarkan dapat melakukan upaya hukum baik secara non litigasi maupun secara litigasi Penyelesaian secara non litigasi terdiri dari konsultasi, negosiasi, mediasi, konsiliasi, dan arbitrase. Penyelesaian secara litigasi dapat dalam bentuk tuntutan perdata berupa gugatan wanprestasi dan perbuatan melanggar hukum.

Kata Kunci: PPAT, Tanggung Jawab Hukum, BPHTB

Pembimbing Utama

Dr. Hj. Annalisa Y, S.H., M.Hum
NIP. 196210251987032002

Pembimbing Pembantu

Dr. Putu Samawati, S.H.,M.H
NIP. 198003082002122002

Mengetahui:
Ketua Bagian Hukum Perdata

Dr. Muhammad Syaifuddin, S.H.,M.Hum
NIP. 197307281998021001

BAB I
PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Kegiatan pembangunan di berbagai sektor yang semakin meningkat mengakibatkan semakin bertambahnya keperluan akan ketersediaan tanah dan/atau bangunan di Indonesia. Normal bagi pemerintah untuk memungut pajak pada orang atau badan hukum yang mendapat keuntungan ekonomi dari tanah dan bangunan sebagai akibat dari memiliki hak atas tanah dan bangunan. Undang-Undang Dasar 1945 (UUD 1945), khususnya pada pasal 23 Ayat (2), menjadi landasan fundamental bagi sistem pemungutan pajak di Indonesia. Dikarenakan semua pajak yang dipungut di Indonesia harus berdasarkan hukum, pemungutan pajak memiliki landasan hukum yang menjamin kejelasan dan kepastian hukum. Dewan Perwakilan Rakyat (DPR) Indonesia menetapkan semua pajak, dan Presiden Republik Indonesia mengesahkannya.

Pada Pasal 23A UUD 1945 pada perubahan ketiga menyatakan "Pajak dan pungutan lain yang bersifat memaksa untuk keperluan negara diatur dengan Undang-Undang".[1] Berdasarkan hakikatnya, pungutan pajak bersifat memaksa, karena negara yang hanya dapat memberlakukan pajak untuk kepentingan negara. Berdasarkan Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2009 "Pajak adalah kontribusi wajib kepada negara yang terutang oleh orang pribadi atau badan yang bersifat memaksa berdasarkan Undang-Undang, dengan tidak mendapatkan

[1] Pasal 23A, Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

imbalan secara langsung dan digunakan untuk keperluan negara bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat".[2] Ketentuan-ketentuan terkait pembayaran pajak diatur pada Pasal 39 ayat (1) Kitab Undang-Undang Pajak Nomor 16 Tahun 2009.

Seiring dengan semakin berkembangnya zaman, pajak saat ini telah menjadi sektor yang menghasilkan pendapatan terbesar bagi pemerintah dan merupakan sumber utama uang pembangunan, termasuk di Indonesia. Berdasarkan Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara (APBN) tahun 2021 pendapatan negara berjumlah 1.743,6 Triliun Rupiah, dengan jumlah penerimaan perpajakan sebesar 1.444,5 triliun rupiah. Pajak sebagai sebagai salah satu sektor yang memberikan pemasukan terbesar bagi negara terhadap perkembangan negara, potensi pajak harus lebih diselidiki lebih lanjut dengan status ekonomi dan perkembangan negara saat ini.

Menurut Marihot Pahala Siahaan "Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (selanjutnya disebut BPHTB) adalah salah satu sumber potensi pajak yang patut digali berdasarkan situasi dan kondisi perekonomian serta perkembangan pembangunan negara sekarang ini."[3] BPHTB adalah pajak atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan.[4] Kepemilikan hak atas tanah dan bangunan terjadi sebagai akibat dari peralihan hak, yang meliputi peristiwa hukum dan perbuatan hukum yang terjadi antara orang-orang atau badan hukum yang

---

[2] Pasal 1 ayat (1), 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 Tentang Ketentuan Umum Dan Tata Cara Perpajakan Menjadi Undang-Undang.

[3] Marihot Pahala Siahaan, *Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Teori dan Praktek*, Edisi I, Cet. I, Jakarta: PT. Rajagrafindo, 2003, hlm. 6

[4] Pasal 1 Angka 41, Undang-Undang Nomor 28, Tentang Pajak dan Retribusi Daerah

diberikan kesanggupan untuk memegang hak atas tanah dan bangunan menurut undang-undang dan peraturan yang berlaku.[5]

Pajak BPHTB merupakan pajak yang awalnya menjadi kewenangan pemerintah pusat namun setelah adanya Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi maka pajak BPHTB menjadi kewenangan daerah untuk memungutnya. Pajak BPHTB merupakan salah satu sumber pendapatan terbesar daerah. Pajak dikenakan pada pembeli dan penjual untuk perolehan hak yang terjadi melalui penjualan. Penjual wajib membayar pajak penghasilan (PPh), dan pembeli wajib membayar pajak perolehan hak atas tanah dan bangunan (BPHTB), yang besarnya dihitung berdasarkan harga perolehan hak atau nilai perolehan hak objek pajak (NPOP). NPOP juga dapat diartikan sebagai nilai suatu transaksi atau nilai kesepakatan harga antara pembeli dan penjual dalam bahasa sehari-hari.[6] Ada faktor lain yang menjadi dasar penghitungan BPHTB, yaitu nilai jual objek pajak (NJOP), yaitu nilai yang tercantum dalam SPPT PBB, atau NJOP dalam bahasa sehari-hari. Apabila nilai NPOP lebih besar dari nilai NJOP, maka NPOP digunakan sebagai dasar PPh dan BPHTB. Sebaiknya jika nilai NPOP lebih kecil dari NJOP, maka dasar penghitungan PPh dan BPHTB adalah NJOP.

Salah satu syarat pendaftaran peralihan hak atas tanah adalah pembayaran PPh dan BPHTB. Sesuai dengan ketentuan Pasal 103 Peraturan Menteri Negara

---

[5] Agustina Lusiana Elisabet Lumbanbatu, "Analisis Hukum Atas Perbuatan Oknum Notaris Yang Menerima Penitipan Pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) (Studi Putusan Pengadilan Negeri Medan No. 2601/PID.B/2003/PN.MDN)", Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara, Medan, 2011, hlm. 3

[6] Giyanto, "Prosedur Pembuatan Sertifikat Ahli Waris", https://lsc.bphn.go.id /konsultasiView?id=4503, diakses 28 September 2021

Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah mengatur bahwa pada saat mendaftarkan peralihan hak atas tanah, PPAT wajib menyerahkan akta-akta dan dokumen-dokumen yang dipersyaratkan dalam proses pendaftaran untuk pengalihan hak tersebut kepada badan pertanahan negara setempat. kantor. Salah satu dokumen yang dimaksud adalah surat keterangan BPHTB dan surat keterangan pembayaran pajak penghasilan final atas peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan.

Selanjutnya mengenai BPHTB berdasarkan ketentuan Pasal 90 ayat (1) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (UU PDRD), BPHTB terutang sejak tanggal ditandatanganinya akta pemindahan hak dan ditandatangani oleh PPAT yang berwenang. PPh dan BPHTB harus dibayar sebelum atau pada saat pembuatan akta peralihan hak atas tanah sebelum PPAT disetujui, dimana pada saat peralihan hak atas tanah dan bangunan dikenakan pajak penghasilan (PPh) yang bersifat final, seperti dalam Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor: 635/KMK.04/1994 tentang Pelaksanaan Pembayaran dan Pemungutan Pajak Penghasilan Atas Penghasilan dari Pengalihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan sebagaimana telah diubah terakhir dengan Peraturan Menteri Keuangan 261/PMK.03/2016, dalam ketentuan pasal 1 tentang Pajak Penghasilan atas penghasilan yang diterima atau diperoleh oleh individu atau badan hukum dari peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan bersifat wajib. Pembayaran PPAT yang dikuasakan oleh individu atau badan hukum yang bersangkutan kepada pemerintah daerah melalui bank persepsi dengan menggunakan menggunakan

Surat Setoran Pajak (SSP) sebelum pembuatan dan penandatanganan akta pemindahan hak.[7]

Transaksi peralihan hak atas dan bangunan harus dilakukan dihadapan PPAT sebagai pejabat umum yang berwenang dalam membuat akta otentik agar terjaminnya kepastian hukum. Menurut Pasal 1 Angka 1 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 PJPPAT) "Pejabat Pembuat Akta Tanah, 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."[8]

Berkaitan dengan tata cara pembuatan akta jual beli tanah dan/atau bangunan dikaitkan dengan ketentuan perpajakan, seorang PPAT tunduk kepada ketentuan dalam Pasal 91 ayat (1) dan (3) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, dimana Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris hanya dapat menandatangani akta pemindahan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan setelah Wajib Pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak dapat menandatangani akta pemindahan hak atas tanah dan/atau bangunan setelah wajib pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak berupa SSPD kepada PPAT.

Selama ini peraturan perundang-undangan yang berlaku tidak mengatur wewenang PPAT dalam penitipan pembayaran pajak BPHTB. PPAT hanya

---

[7] Devandra Maharatriya Regawa, "Kedudukan Dan Tanggung Jawab Oleh PPAT Dalam Melakukan Pembayaran Pajak Penghasilan Dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Oleh Klien Dalam Kaitannya Dengan Pelaporan Pajak", Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Pelita Harapan, Tangerang, 2020, hlm. 5

[8] Pasal 1 Angka 1, PP Nomor 24, Tahun 2016, Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

bertindak sebagai pengawas untuk mengawasi wajib pajak untuk membayar pajak sebelum penandatanganan akta jual beli dibuat. PPAT juga harus mempelajari objek pajak yang dialihkan haknya. Selain itu, peran PPAT adalah memberikan informasi, nasihat hukum dan memberikan interpretasi hukum yang berlaku, serta sebagai sarana dan informasi utama untuk mengamankan penerimaan BPHTB sebelum pelaksanaan akta penjualan.[9]

Dalam melaksanakan tugasnya, PPAT diwajibkan memberikan penjelasan tentang akta peralihan hak dan kewajiban yang harus diselesaikan para pihak, termasuk melihatkan asli surat pembayaran pajak. Pembayaran BPHTB yang menjadi kewenangan klien dan bukan kewenangan PPAT, walaupun PPAT dapat menyetor pajak BPHTB sebagai orang yang dipercaya oleh para pihak. PPAT secara tidak langsung meringankan beban fiskal dengan membantu mereka dalam menghitung besarnya pajak BPHTB yang terutang, serta dapat membantu klien dalam menghitung dan menyetorkan pajak yang terutang.

Namun pada prakteknya, seringkali ditemukan kasus terkait penitipan pembayaran pajak BPHTB dari klien kepada PPAT. Klien merasa lebih nyaman dan aman jika pajaknya dititipkan kepada PPAT. PPAT dianggap sebagai pihak yang berwenang dalam membayarkan pajak BPHTB oleh klien. Dalam prakteknya penyetoran pajak BPHTB tidak pernah diwujudkan dalam bentuk Perjanjian Penitipan atau Surat Kuasa dari Pemukim kepada PPAT. Secara umum, tidak ada

---

[9] Ada Tua Simbolon, "Peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Pembayaran Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) Atas Transaksi Jual Beli Tanah Dan/atau Bangunan Di Kabupaten Samosir*", Premise Law Journal*, Vol. XIX, 2016, Medan, Universitas Sumatera Utara, hlm. 3

undang-undang atau peraturan yang melarang PPAT menerima pembayaran BPHTB. Jika tidak ada peraturan perundang-undangan yang melarang PPAT menerima kuasa untuk membayar pajak BPHTB, secara *a contrario* hal tersebut diperbolehkan.[10] Namun, mengingat munculnya berbagai kasus terkait penitipan pajak kepada PPAT yang berisiko, terutama kasus penyalahgunaan wewenang PPAT untuk membayar pajak BPHTB,[11] praktik pemungutan pajak BPHTB oleh PPAT perlu dikaji lebih lanjut.

Berdasarkan kasus Putusan PN Cibinong Nomor 158/Pid.Sus/2019/PN.Cbi, PPAT MS menerima praktik penitipan pembayaran pajak penghasilan (PPh) dan Pajak BPHTB dari pihak klien. Uang yang sudah dititipkan kepada PPAT MS tersebut diberikan kepada seorang karyawan kantor PPAT MS bernama TL. TL bersama MD dan AM melakukan aksi tersebut. Mereka membuat tanda terima setoran pajak palsu dengan mereplikasi penerimaan setoran pajak yang sebenarnya. Penerbitan bukti pembayaran pajak dilakukan agar TL dapat memanfaatkan uang yang seharusnya diserahkan sebagai pajak untuk perbuatan hukum yang berhubungan dengan tanah. TL memalsukan dan menerbitkan surat setoran pajak agar TL dapat mengambil uang klien terhadap PPAT MS. TL melihat peluang untuk melakukannya, mengerti betul bahwa PPAT MS tidak pernah melihat surat pembayaran pajak yang dia berikan.

---

[10] Arifuddin, Hanif Nur Widhiyanti, Hariyanto Susilo, "Implikasi Yuridis Terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah Penerima Kuasa Menyetor Uang Pajak Penghasilan/ Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangun*", Jurnal Ilmiah Pendidikan Pancasila Dan Kewarganegaraan*, Vol. II No. I, 2017, Malang, Universitas Negeri Malang, hlm. 19

[11] *Ibid*

Berdasarkan uraian di atas, maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian skripsi dengan judul **"Kewenangan dan Tanggung Jawab Hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Penitipan Pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Klien"**.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang di atas, yang menjadi permasalahan dalam penelitian skripsi ini adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana pertanggungjawaban hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah yang tidak melaksanakan pembayaran terhadap penitipan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan dari klien?
2. Upaya hukum Apa yang dapat dilakukan klien apabila Pejabat Pembuat Akta Tanah melakukan penyalahgunaan kewenangannya dalam penitipan pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan?

C. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan dari penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui dan menganalisis pertanggungjawaban PPAT terhadap penitipan pembayaran BPHTB dari klien.
2. Untuk mengetahui dan menganalisis upaya hukum yang dapat dilakukan klien apabila PPAT melakukan penyalahgunaan kewenangannya dalam penitipan pembayaran BPHTB

D. Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat teoritis dan manfaat praktis sebagai berikut:

1. Manfaat Teoritis

Penelitian ini dilakukan tidak lain untuk memenuhi salah satu syarat dalam mencapai kebulatan studi Strata Satu (S1) pada Program studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya. Penelitian ini diharapkan mampu mengembangkan pemikiran bagi pengembangan ilmu hukum di bidang perdata, spesifiknya yaitu berhubungan dengan PPAT yang menerima penitipan pembayaran BPHTB dari kliennya.

2. Manfaat Praktis

Temuan penelitian ini diharapkan dapat dimanfaatkan sebagai masukan kepada masyarakat, aparat penegak hukum, PPAT dan pihak lain dan memperjelas gambaran terkait pertanggungjawaban PPAT yang menerima penitipan pembayaran BPHTB dari kliennya.

E. Ruang Lingkup

Adapun ruang lingkup penelitian penulisan skripsi ini hanya membatasi ruang lingkup yang akan dibahas pada bidang ilmu hukum perdata, fokus penelitian hanya sebatas melihat pertanggungjawaban apabila PPAT menerima penitipan pembayaran BPHTB dari klien meskipun perbuatan PPAT tersebut tidak diatur dalam kewenangannya.

F. Keaslian Penelitian

Berdasarkan penulusuran kepustakaan, memang belum ditemukan penelitian dengan judul Kewenangan dan Tanggung Jawab Hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Penitipan Pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Akan tetapi, sudah ada penelitian yang dilakukan oleh:

1. Agustina Lusiana Elisabet Lumbanbatu, Magister Kenotariatan Universitas Sumatera Utara, dengan judul Analisis Hukum atas Perbuatan Oknum Notaris yang Menerima Penitipan Pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) (Studi Putusan Pengadilan Negeri Medan No. 2601/Pid.B/2003/PN.Mdn) dengan rumusan masalah:
    a. Bagaimana tanggung jawab notaris yang menerima penitipan pembayaran BPHTB, dan Notaris tersebut tidak menyetorkan pajak BPHTB yang dititipkan kepadanya?
    b. Bagaimana akibat hukum apabila seorang Notaris tidak membayarkan BPHTB yang dititipkan kepadanya?
    c. Bagaimana kewenangan hukum Majelis Pengawas Daerah Notaris dalam pengawasan Notaris?

G. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Penelitian pada dasarnya merupakan, "suatu upaya pencarian" dan bukan hanya sekedar mengamati dengan teliti terhadap suatu objek yang mudah terpegang, di tangan. Penelitian terjemahan dari bahasa Inggris yaitu *research*, yang berasal dari kata *re* (kembali) dan *to search* (mencari). Oleh karena itu, penelitian pada dasarnya adalah semacam "upaya pencarian", yaitu upaya untuk menemukan pengetahuan yang benar atau benar, yaitu suatu upaya pencarian pengetahuan yang tepat atau benar.[12] Adapun jenis penelitian yang digunakan dalam skripsi ini adalah penelitian normatif, yaitu penelitian yang dilakukan dengan meneliti bahan pustaka sebagai bahan sekunder, dimana penyajian data dilakukan sekaligus analisisnya.

2. Metode Pendekatan Penelitian

Pendekatan dalam penelitian hukum normatif menurut Mukti Fadjar dan Yulianto Achmad adalah "sebagai bahan untuk memulai sebagai dasar perspektif dan struktur berpikir seorang peneliti untuk melakukan analisis".[13] Pada penelitian hukum terdiri dari tujuh pendekatan, yaitu pendekatan perundang-undangan (*statute approach*), pendekatan konseptual (*concentual approach*), pendekatan analitis (*analytical approach*), pendekatan perbandingan (*comparative approach*),

---

[12] Zainuddin Ali, *Metode Penelitian Hukum*, dikutip dalam Murira Murira, "Tinjauan Yuridis Terhadap Urgensi Terhadap Perubahan Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 1977 Tentang Perwakafan Tanah Milik Menjadi Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 Tentang Wakaf Dan Tanah Yang Diwakafkan", Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Pelita Harapan, Tangerang, 2017, hlm. 47

[13] Fajar Muchti dan Yulianto Achmad, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif & Empiris*, dikutip dalam Made Wire Darme, "Kebijakan Pertanahan Daerah Istimewa Yogyakarta dalam Konsep Negara Kesatuan Republik Indonesia", Program Magister Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret, Surakarta, 2016, hlm. 41

pendekatan historis (*historical approach*), pendekatan filsafat (*philosophical approach*) dan pendekatan kasus (*case approach*).[14]

Pendekatan yang akan digunakan dalam penelitian hukum ini adalah pendekatan peraturan perundang-undangan (*Statue Approach)*, yakni dengan meneliti peraturan undang-undang yang terkait dengan kasus yang akan dikaji serta dengan pendekatan konseptual (*Conceptual Approach)* yang meninjau pandangan ahli terkait kasus yang dibahas.

3. Sumber Bahan Hukum

Data utama penelitian ini adalah data sekunder yang diperoleh melalui penelitian kepustakaan, antara lain dari undang-undang, *website*, buku, kamus, dan lain-lain yang terbagi menjadi:

a. Bahan hukum primer terdiri dari bahan-bahan yang memiliki kekuatan yang mengikat,[15] yaitu:
   1) Undang-Undang Dasar Tahun 1945;
   2) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;
   3) Undang-Undang No. 16 Tahun 2009 tentang Ketentuan Umum Dan Tata Cara Perpajakan;
   4) Undang-Undang No. 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah;

---

[14] *Ibid*

[15] Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat*, Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2014, hlm. 13.

5) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah;
6) 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 Tentang Ketentuan Umum Dan Tata Cara Perpajakan Menjadi Undang-Undang.

b. Bahan hukum sekunder yaitu bahan hukum yang dipergunakan untuk membantu menjelaskan dan melengkapi bahan hukum primer atau dalam hal ini dapat disebut sebagai bahan hukum pendukung yang sesuai dengan permasalahannya berupa pendapat hukum yang dikemukakan oleh ahli hukum atau doktrin, buku, media masa baik cetak atau elektronik, jurnal dan hasil penelitian dan karya tulis lainnya yang berkaitan dengan Kewenangan dan Tanggung Jawab Hukum PPAT dalam Penitipan Pembayaran BPHTB dari Klien.

c. Bahan hukum tersier yang digunakan sebagai pelengkap dan bahan yang digunakan sebagai pelengkap dan berguna menaruh informasi terkait bahan hukum utama dan bahan hukum sekunder yang tidak berafiliasi langsung dengan permasalahan yang ada, tetapi sangat diperlukan guna menunjang kelengkapan dan kejelasan bahan hukum utama dan bahan hukum sekunder tersebut, contohnya Kamus Besar Bahasa Indonesia, Kamus Hukum dan Ensiklopedia.

4. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum

Pada prosesnya untuk memperoleh bahan hukum yang diperlukan guna menunjang penelitian hukum normatif, maka penulis mengambil sumber bahan hukum melalui studi kepustakaan dimana studi kepustakaan akan menggunakan peraturan perundang-undangan yang berhubungan dengan penelitian, buku-buku yang relevan dengan judul serta jurnal atau artikel yang dimuat guna menunjang teori-teori yang digunakan dalam penelitian ini.

5. Teknik Analisis Bahan Hukum

Teknik analisis bahan hukum yang akan digunakan pada penelitian skripsi ini adalah teknik perspektif analisis, dimana analisis bahan yang dipergunakan adalah analisis secara kualitatif terhadap bahan primer dan sekunder, dimana pendekatan tersebut dilakukan dengan cara mengumpulkan bahan, mengklasifikasikan, menghubungkan dengan teori yang berhubungan dengan masalah kemudian menarik kesimpulan untuk menentukan hasilnya. Setelah bahan terkumpul dan dipandang cukup lengkap, maka penulis mengolah dan menganalisis bahan dengan memisahkan bahan sesuai kategorinya, lalu dijelaskan untuk menemukan solusi penelitian ini.

6. Teknik Penarikan Kesimpulan

Teknik penarikan kesimpulan dalam penelitian ini menggunakan metode deduktif yaitu suatu cara khusus untuk menarik suatu kesimpulan

dimulai dari pernyataan umum menuju pernyataan khusus dengan menggunakan rasio/penalaran.[16]

[16] Bambang Waluyo, *Penelitian Hukum dalam Praktek,* Jakarta: Sinar Grafika, 2002, hlm. 17.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

Artha Windari, Ratna, 2014, *Hukum Perjanjian*, Yogyakarta: Graha Ilmu.

Azheri, Busyra, 2011, *Corporate Social Responsibility dari Voluntary menjadi Mandotary*, Jakarta: RajaGrafindo Press.

Bachiar, 2018, *Metode Penelitian Hukum*, Pamulang: Unpam Press.

Budiardjo, Miriam. 2013. *Dasar-dasar Ilmu Politik*. Jakarta: Gramedia Pustaka Utama.

Budiono, Herlien. 2008, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*, Bandung: Citra Aditya Bakti.

Cahyono, Akhmad Budi dan Surini Ahlan Sjarif, 2010. *Mengenal Hukum Perdata*, Jakarta: Raja Grafindo.

Munir Fuady, 2010, *Perbuatan Melawan Hukum: Pendekatan Kontemporer*, Bandung: Citra Adhitya Bakti.

Hans Kelsen, 2007, *General Theory of Law and State*, terjemahan oleh Somardi, Jakarta: BEE Media Indonesia.

Muhammad, Abdulkadir, 2010, *Hukum Perusahaan Indonesia*, Bandung: Citra Aditya Bakti.

Muhammad, Abdulkadir, 1992, *Hukum Perikatan*, Bandung: Citra Aditya Bakti.

Marihot, Pahala Siahaan, 2003. *Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Teori dan Praktek*, Jakarta: Rajagrafindo.

Ridwan, HR, 2006, *Hukum Administrasi Negara*, Jakarta: Rajagrafindo Persada.

Simanjuntak, P.N.H. 2009, *Pokok-Pokok Hukum Perdata Indonesia*, Jakarta: Djambatan.

Soekanto, 2014 Soerjono dan Sri Mamudji. *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat*, Jakarta: Raja Grafindo Persada

Soemitro, Rochmat dan Dewi Kania Sugiharti, 2010, *Asas dan Dasar Perpajakan, Ed. Revisi*, Bandung: Refika Aditama.

Suandy, Erly. 2011, *Hukum Pajak*, Jakarta: Salemba Empat.

Subekti, 2008, *Hukum perjanjian*, Jakarta: Intermasa.

Waluyo, Bambang, 2002, *Penelitian Hukum dalam Praktek*, Jakarta: Sinar Grafika

B. Jurnal

Abdoel, Muhammad Aziz, Paulus Soelistyo, Tri Hayati. 2021. "Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Terhadap Setoran Pajak Dalam Pembuatan Akta Otentik Berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 158/Pid. Sus/2019/PN. Cbi." *Jurnal Indonesian Notary*, Vol. 3 No.1.

Latumeten, Pieter E. 2017, "Reposisi Pemberian Kuasa Dalam Konsep Volmacht Dan Lastgeving Berdasarkan Cita Hukum Pancasila", *Jurnal Hukum Dan Pembangunan*, Vol. 47 No. 1.

Mahendrawati, Definta, Dekar Urumsah, 2021. "Determinan pencegahan *Tax Evasion* Pada Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan." *Proceeding of National Conference on Accounting & Finance*. Vol. 3.

Riza, Muhammad Amaludin dan Habib Adjie, 2018. "Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Atas Titipan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah", *Jurnal Komunikasi Hukum (JKH)*, Vol. 4 No. 2.

Simbolon, Ada Tua, 2016. "Peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Pembayaran Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) Atas Transaksi Jual Beli Tanah Dan/atau Bangunan Di Kabupaten Samosir*", Premise Law Journal*, Vol. 19 No. 2.

Triyono, 2019. "Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Dan Implikasi Hukumnya Bagi Masyarakat Umum*", Jurnal Pendidikan, Sosial dan Keagamaan*, Vol. 17 No. 2.

Wijayanti, Shannon dan Widodo Suryandono, 2020. "Konsekuensi Yuridis Terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah yang Membuat Akta Jual Beli dengan Tidak Dihadiri Salah Satu Pihak Berdasarkan Blanko Akta yang Telah Disiapkan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah karena Tidak Sesuai dengan Objek yang Sebenarnya (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Kota Pekalongan Nomor: 35/PDT.G/2017/PN.PKL)", *Jurnal Indonesian Notary*, Vol. 2 No. 3.

C. Karya Ilmiah lainnya:

Arvio, Pegisya. “Tanggung Jawab Notaris Yang Pindah Tempat Kedudukan Terhadap Kelengkapan Protokol Notaris Di Sumatera Barat”, Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Andalas, Padang”, 2018.

Darme, Made Wire, “Kebijakan Pertanahan Daerah Istimewa Yogyakarta dalam Konsep Negara Kesatuan Republik Indonesia”, Program Magister Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret, Surakarta”, 2016.

Dian Ambarwati, Sinta, “Tanggung Jawab Ppat Dalam Penyelesaian Jual Beli Tanah antara Pihak Pembeli dan Pihak Penjual”, Program Studi S1 Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia Yogyakarta, Yogyakarta, 2017.

Lumbanbatu, Agustina Lusiana Elisabet, “Analisis Hukum Atas Perbuatan Oknum Notaris Yang Menerima Penitipan Pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) (Studi Putusan Pengadilan Negeri Medan No. 2601/PID.B/2003/PN.MDN)”, Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara, Medan, 2011.

Mujiono, Wawan, “Pelaksanaan Penetapan BPHTB (Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Dan PPh (Pajak Penghasilan) Final Dalam Praktek Jual Beli Hak Atas Tanah Di Hadapan Notaris / PPAT (Studi Kantor Notaris dan PPAT Suyati Harini SH. Kota Batu)”, Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Malang, Malang, 2016.

Murira, Murira,“Tinjauan Yuridis Terhadap Urgensi Terhadap Perubahan Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 1977 Tentang Perwakafan Tanah Milik Menjadi Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 Tentang Wakaf Dan Tanah Yang Diwakafkan*”,* Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Pelita Harapan, Tangerang, 2017.

Putri, Dinda Silviana, “Urgensi Pemberian Kewenangan Penyadapan Kepada Otoritas Jasa Keuangan (OJK) Terkait Insider Trading Dalam Pasar Modal Indonesia”, Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Malang, Malang, 2017.

Regawa, Devandra Maharatriya, “Kedudukan Dan Tanggung Jawab Oleh PPAT Dalam Melakukan Pembayaran Pajak Penghasilan Dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Oleh Klien Dalam Kaitannya Dengan Pelaporan Pajak”, Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Pelita Harapan, Tangerang, 2020.

Sembiring, Eka Cristy, "Analisis Yuridis Terhadap Kewajiban Magang Dan Relevansi Dengan Pengangkatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)*"*, Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara, Medan, 2021.

Tarigan, Nomi Chairani, "Analisis Yuridis Atas Pelayanan Notaris/Ppat Kepada Kliennya Dalam Hal Pembayaran Pajak Penghasilan (Pph) Dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) (Studi Di Kota Medan)" Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara, Medan, 2017.

Wijaya, Selviliarani Satria, "Urgensi Penunjukan Camat Sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Sementara (Studi Kasus Di Kementerian Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Kantor Kabupaten Malang)", Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Malang, Malang. 2018

D. Peraturan Perundang-Undangan

Indonesia, *Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945*

_____, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*

_____, *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)*

_____, *Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak dan Retribusi Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 130)*

_____,*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 Tentang Ketentuan Umum Dan Tata Cara Perpajakan Menjadi Undang-Undang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 211)*

_____,*Undang-Undang Nomor 5, Tahun 1960, Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 10)*

_____,*Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999, Tentang Arbitrase Dan Alternatif Penyelesaian Sengketa (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 138)*

_____,*Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59)*

_____,*Peraturan Direktur Jenderal Pajak Nomor PER-18/PJ/2017, Tentang Tata Cara Penelitian Bukti Pemenuhan Kewajiban Penyetoran Pajak Penghasilan Atas Penghasilan Dari Pengalihan Hak Atas Tanah Dan/Atau Bangunan, Dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Atas Tanah Dan/Atau Bangunan Beserta Perubahannya*

_____,*Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 23, Tahun 2009 Tentang Perubahan Atas Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*

E. Putusan

Mahkamah Agung Republik Indonesia. Putusan MA Nomor 477/K/Sip./1976 mengenai batasan umur kecakapan dan kewenangan bertindak

Pengadilan Negeri Kelas II Cibinong. Putusan Nomor 158/Pid.Sus/2019/PN.Cbi mengenai pemalsuan surat setoran PPh dan BPHTB

F. Internet

Giyanto, “Prosedur Pembuatan Sertifikat Ahli Waris”, available on https://lsc.bphn.go.id /konsultasiView?id=4503, diakses 28 September 2021 Pukul 17.44 WIB