

## PERAN PPAT DALAM OPTIMALISASI PENERIMAAN NEGARA DARI SEKTOR PERPAJAKAN

Fatmawati<sup>a</sup>, Herman Adriansyah<sup>b</sup>

<sup>a</sup> Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya, Email: hafizsandy07@gmail.com

<sup>b</sup>Notaris dan PPAT Kota Palembang

Naskah diterima: 20 Februari; revisi: 15 April; disetujui: 30 Mei 2023

DOI: 10.28946/rpt.v12i1.2899

### Abstrak:

Pajak sebagai kewajiban kenegaraan merupakan wujud peran serta rakyat dalam membiayai berbagai pengeluaran negara yang pemungutan pajak dilaksanakan berkaitan dengan perbuatan hukum yang bergerak dalam lingkungan hukum perdata, seperti pendapatan, kekayaan, perjanjian, penyerahan, pemindahan hak karena pewarisan, dan sebagainya. Pajak sumber penerimaan negara untuk pelaksanaan pembangunan untuk kesejahteraan rakyat. Peran pajak dalam pengelolaan keuangan negara sangat penting untuk mewujudkan stabilisasi ekonomi dan melaksanakan pembangunan yang berkelanjutan. Peran penerimaan negara dari sektor pajak dalam APBN 2021 adalah sebesar Rp.1.546,51 triliun atau 77,20% dari APBN sebesar Rp. 2.003,06 triliun. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) secara khusus mengemban tugas dalam membantu pelaksanaan administrasi perpajakan yang berkaitan langsung dengan objek pajak dalam ruang lingkup pekerjaannya sebagai 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. Penelitian ini bertujuan mengetahui dan menganalisis peran PPAT dalam optimalisasi penerimaan negara dari sektor perpajakan. Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum normatif, dengan menggunakan pendekatan sejarah dan perundang-undangan, karya ilmiah, buku-buku, dan jurnal yang berkaitan dengan tema penulisan. Penelitian ini menggunakan bahan hukum primer, sekunder dan tersier, menyimpulkan pelaksanaan PPAT dalam membantu administrasi perpajakan telah sesuai dengan perundang-undang, apabila ada perbedaan data pada laporan PPAT ke Kantor Pelayanan Pajak dengan nilai transaksi yang seharusnya, maka Wajib Pajak dan PPAT dikenakan sanksi dan pengenaan tarif pajak terkait akta yang dibuat oleh PPAT telah sesuai dengan Undang-Undang.

**Kata Kunci:** BPHTB; Pajak; Penerimaan Negara; PPAT

### Abstract:

*Tax as a state obligation is a form of people's participation in financing various state expenditures for which tax collection is carried out in connection with legal actions that operate within the civil law environment, such as income, wealth, agreements, delivery, transfer of rights due to inheritance, and so on. Tax is the source of state revenue for the implementation of development for people's welfare. The role of taxes in managing state finances is very important to realize economic stabilization and implement sustainable development. The role of state revenue from the tax sector in the 2021 State Budget is Rp. 1.546.51 trillion or 77.20% of the State Budget of Rp. 2,003.06 trillion. The Land Deed Making Officer (PPAT) specifically has the task of assisting the implementation of tax administration directly related to tax objects within the scope of his work as a general official who is authorized to make authentic deeds regarding certain legal actions regarding land rights or ownership rights.*

*Apartment units. This study aims to determine and analyze the role of PPAT in optimizing state revenue from the taxation sector. This study uses normative legal research methods, using historical and statutory approaches, scientific papers, books and journals related to the theme of writing. This study uses primary, secondary and tertiary legal materials, concluding that the implementation of the PPAT in assisting tax administration is in accordance with the law, if there are differences in the data in the PPAT report to the Tax Service Office with the transaction value that should be, then the Taxpayer and the PPAT are subject to sanctions and the imposition of tax rates related to deeds made by PPAT is in accordance with the law.*

**Keywords:** BPHTB; PPAT; State Revenue; Taxes

## LATAR BELAKANG

Pajak merupakan salah satu sumber penerimaan negara bagi pelaksanaan dan peningkatan pembangunan untuk kesejahteraan rakyat. Pajak sebagai kewajiban kenegaraan merupakan wujud peran serta rakyat dalam membiayai berbagai pengeluaran Negara. Kewenangan pemungutan pajak diberikan kepada pemerintah berdasarkan ketentuan Undang-Undang. Pemungutan pajak dilaksanakan berkaitan dengan keadaan-keadaan dan perbuatan hukum yang bergerak dalam lingkungan hukum perdata, seperti pendapatan, kekayaan, perjanjian, penyerahan, pemindahan hak karena pewarisan, dan sebagainya.

Menurut Undang-Undang Nomor 6 Tahun 1983 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang Nomor 16 Tahun 2009, yang selanjutnya disebut UU KUP, Pasal 1 angka 1 yang dimaksud dengan pajak adalah:<sup>1</sup> *“kontribusi wajib kepada negara yang terutang oleh pribadi atau badan yang bersifat memaksa berdasarkan Undang-undang, dengan tidak mendapatkan imbalan secara langsung dan digunakan untuk keperluan negara bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”*.

Dengan pengertian lain pajak merupakan salah satu sumber penerimaan negara bagi pelaksanaan dan peningkatan pembangunan untuk kesejahteraan rakyat.<sup>2</sup> Peran pajak dalam pengelolaan keuangan negara sangat besar dan penting, khususnya untuk pemenuhan pembiayaan suatu program atau kegiatan pemerintah dalam mewujudkan stabilisasi ekonomi di Negara Kesatuan RI dan juga dalam melaksanakan pembangunan yang berkelanjutan.<sup>3</sup>

Kepatuhan pajak merupakan kondisi terpenuhinya semua kewajiban perpajakan dan hak perpajakan, wajib pajak dikatakan patuh apabila penghasilan yang dilaporkan sesuai dengan semestinya, Surat Pemberitahuan (SPT) dilaporkan dan besarnya pajak yang terutang dibayarkan tepat waktu.<sup>4</sup> Fiskus, dalam hal ini Direktorat Jenderal Pajak, berkewajiban untuk memberikan pelayanan, pengawasan dan pembinaan terhadap wajib pajak dalam rangka pelaksanaan sistem perpajakan tersebut, sehingga wajib pajak dalam memenuhi kewajiban perpajakannya tetap berada pada ruang lingkup peraturan perundang-undangan perpajakan yang berlaku.

PPAT mempunyai kewajiban yang diberikan oleh Undang-Undang antara lain

---

<sup>1</sup> Lembaga Manajemen and Kolektif Nasional, “UU Ketentuan Perpajakan,” *Jurnal Hukum Dan HAM National Collective Management Institute* 1, no. 2 (2022): 93–104.

<sup>2</sup> Siti Resmi, *Perpajakan Teori & Kasus*, ed. Ema Sri Suharsi, 11th ed. (Jakarta: Salemba Empat, 2019).

<sup>3</sup> Dito Aditia Darma Nasution, “Analisis Pengaruh Kebijakan Eksekutif Terhadap Kepatuhan Wajib Pajak Sebagai Upaya Mendongrak Penerimaan Negara,” *Jurnal Profita* 12, no. 3 (2019): 445, <https://doi.org/10.22441/profita.2019.v12.03.007>.

<sup>4</sup> Nita Andriyani Budiman, “Kepatuhan Pajak Umkm Di Kabupaten Kudus,” *Jurnal Profita* 11, no. 2 (2018): 218, <https://doi.org/10.22441/profita.2018.v11.02.005>.

menyangkut pajak pribadi atas penghasilan PPAT, penyuluhan hukum<sup>5</sup> termasuk dibidang perpajakan dalam setiap akta yang dibuat apabila menimbulkan hutang pajak dan pengawasan terhadap pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan. Dalam menjalankan pekerjaannya, PPAT mempunyai hubungan yang cukup erat dengan perpajakan, hal ini disebabkan karena kedudukan PPAT sebagai pejabat umum di tengah-tengah masyarakat dan kekuatan pembuktian dari akta otentik yang dibuatnya, dapat dikatakan bahwa jabatan PPAT merupakan jabatan kepercayaan.<sup>6</sup> Jabatan ini mewajibkan seseorang yang berprofesi sebagai PPAT bertanggung jawab untuk melaksanakan kepercayaan tersebut dengan sebaik-baiknya serta menjunjung tinggi etika hukum, martabat serta keluhuran jabatannya.<sup>7</sup>

Mengacu pada Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah bahwa tugas pokok PPAT adalah melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.<sup>8</sup>

Dengan melihat pentingnya perannya tersebut, maka PPAT perlu didorong untuk memenuhi kewajibannya, baik dalam memastikan dipenuhinya kewajiban penyetoran BPHTB dan PPh Final dari transaksi pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan serta perjanjian pengikatan jual beli atas tanah dan/atau bangunan sebelum akta autentik ditandatangani maupun kewajiban menyampaikan laporan bulanan secara tertib dengan melakukan koordinasi, sosialisasi, dan *law enforcement*.

## METODE

Metode penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum normatif atau disebut juga penelitian hukum *doctrinal*.<sup>9</sup> Pada penelitian hukum jenis ini akan menganalisis keberlakuan hukum yang dilakukan dengan meneliti bahan-bahan hukum yang dikonsepsikan sebagai apa yang tertulis dalam peraturan perundang-undangan (*law in books*) atau hukum dikonsepsikan sebagai kaidah atau norma yang merupakan patokan berperilaku manusia yang dianggap pantas. Oleh karena itu, pertama sebagai sumber datanya hanyalah data sekunder. Yang terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder atau data tersier. Penelitian ini dilakukan dengan cara menelaah Undang-Undang, karya ilmiah, buku-buku, jurnal yang berkaitan dengan tema penulisan dengan kata lain menelaah bahan pustaka atau data sekunder.<sup>10</sup>

## ANALISIS DAN DISKUSI

### Pelaksanaan Hukum PPAT Dalam Membantu Administrasi Perpajakan

---

<sup>5</sup> Kementerian Sekretariat Negara, *Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Perubahan Dari Undang- Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan PPAT* (Jakarta, 2014).

<sup>6</sup> Pribadi Bombong Fiqtian Pintoko, "Pertanggungjawaban PPAT/PPAT Sebagai Intellectual Dader Dibidang Perpajakandalam Melaksanakan Tugas Jabatan," *Jurnal Education and Development Institut Pendidikan Tapanuli Selatan* 9, no. 4 (2021): 148–52.

<sup>7</sup> Edwar Edwar, Faisal A.Rani, and Dahlan Ali, "Kedudukan PPAT Sebagai Pejabat Umum Ditinjau Dari Konsep Equality Before The Law," *Jurnal Magister Hukum Udayana (Udayana Master Law Journal)* 8, no. 2 (2019): 207, <https://doi.org/10.24843/jmhu.2019.v08.i02.p05>.

<sup>8</sup> M Zulfikar et al., "Penyelesaian Masalah Sanksi Praktik Pembantuan Pembayaran BPHTB Oleh PPAT Kepada Wajib Pajak" 5, no. 28 (2021): 49–62.

<sup>9</sup> Tim Penyusun Buku Pedoman, *Pedoman Penulisan Tesis Program Studi Magister Kenotariatan Palembang*, 1st ed. (Palembang: Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya, 2012), hlm. 104.

<sup>10</sup> Ibid.

Pembuatan akta otentik dan tugas-tugas lain yang dibebankan dan melekat dalam ruang lingkup tugas dan kewenangan PPAT memegang peranan penting dalam terciptanya lalu lintas hukum, terlebih dalam hal yang berkaitan dengan pembuatan akta, sebagai pejabat umum mempunyai kewenangan atributif dari negara untuk menjalankan sebagian fungsi publik dari negara khususnya dalam bidang hukum perdata.<sup>11</sup> Pasal 6 Ayat (2) PP nomor 24 Tahun 1997 disebutkan, “dalam melaksanakan pendaftaran tanah, Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh PPAT dan Pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu menurut Peraturan Pemerintah ini dan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan”. Sedangkan pada Pasal 7 ayat (1) dan Pasal 7 ayat (2) disebutkan, “PPAT sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (2) diangkat dan diberhentikan oleh Menteri” dan “untuk desa-desa dalam wilayah yang terpencil Menteri dapat menunjuk PPAT sementara”, dalam hal ini yang dimaksud adalah Kepala Kecamatan atau Kepala Kelurahan.<sup>12</sup>

Sumber potensi pajak yang patut digali sesuai situasi dan kondisi perekonomian serta perkembangan pembangunan bangsa sekarang ini adalah jenis Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) adalah pajak atas perolehan hak tanah dan/atau bangunan. BPHTB merupakan salah satu pajak obyektif atau pajak kebendaan dimana pajak terutang didasarkan pertama-tama pada apa yang menjadi obyek pajak baru kemudian memperhatikan siapa yang menjadi subjek pajak.<sup>13</sup>

Tugas pokok PPAT melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai alat bukti dan dasar pendaftaran tanah. Segala hal yang berhubungan dengan akta-akta peralihan hak atas tanah, pemberian hak baru atas tanah, dan pengikatan tanah sebagai jaminan hutang, merupakan tugas dan tanggung jawab PPAT serta harus dibuat dihadapannya.

Pendaftaran atas setiap peralihan, penghapusannya dan pembebbannya, demikian pendaftaran yang pertama kali ataupun pendaftaran karena konversi ataupun pembebasannya akan banyak menimbulkan komplikasi hukum jika tidak didaftarkan padahal pendaftaran tersebut merupakan bukti yang kuat bagi pemegang haknya.

PPAT dalam menjalankan tugasnya sebagai pembuat akta, tidak lepas dari perpajakan. PPAT secara langsung berhadapan dengan calon wajib pajak, oleh karena itu pejabat tersebut berperan serta untuk memberikan himbauan kepada calon wajib pajak tersebut untuk menyelesaikan kewajiban pembayaran pajak yang timbul. Secara umum, ada tiga jenis pajak yang akan muncul dari sebuah transaksi berhubungan dengan jabatan PPAT, yaitu:<sup>14</sup> 1. PPh Final yang dikenakan kepada si penjual dalam PP nomor 34 Tahun 2016 dijelaskan, atas penghasilan yang diterima atau diperoleh orang pribadi atau badan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan atau perjanjian pengikatan jual beli atas tanah dan/atau bangunan beserta perubahannya, terutang PPh yang bersifat final. Tarif PPh ada tiga macam, yaitu: 2,5 persen, 1 persen, dan 0 persen. Besaran tarif itu tergantung dari jenis transaksinya, yang kemudian dikenakan dari jumlah bruto nilai pengalihan. 2. BPHTB, aturan pengenaan BPHTB adalah UU nomor 20 tahun 2000 tentang Perubahan atas UU nomor 21 tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan. Besarnya tarif BPHTB adalah 5 persen dari Nilai

---

<sup>11</sup> Notaris PPAT and D I Kota, “Efektivitas Pelaksanaan Pemotongan Honorarium Yang Diberikan Kepada,” 2019.

<sup>12</sup> KJafar Kholis, “Implementasi Pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik” (Universitas Islam Malang, 2021).

<sup>13</sup> Ronal Ravianto and Purnawan Amin, “Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) Dengan Pendekatan Self Assessment System,” *Jurnal Akta* Vol. 4, no. 4 (2017): 567–74.

<sup>14</sup> Waluyo Hanjarwadi, “Pajak Jual-Beli Tanah, Jenis Dan Cara Menghitungnya,” pajak.com, 2022.

Jual Objek Pajak (NJOP) yang sudah dikurangi Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP). Nilai dari NJOP pada tiap wilayah biasanya tidak sama, sesuai dengan kondisi setempat.<sup>15</sup> Landasan hukum bagi PPAT dalam membantu pelaksanaan administrasi perpajakan di sektor perpajakan daerah yaitu pengawasan pembayaran BPHTB sebagaimana dalam Pasal 91 ayat (1) UU Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah “PPAT/Notaris hanya dapat menandatangani akta pemindahan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan setelah Wajib Pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak”. 3. PPN, penyerahan tanah dan/atau bangunan dengan tujuan diperjualbelikan, sebagaimana diatur dalam Pasal 4 ayat (1) huruf a Undang-Undang PPN.<sup>16</sup>

Untuk menjalankan amanah UU tersebut PPAT memegang prinsip keadilan artinya bahwa setiap menandatangani akta pemindahan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan setelah Wajib Pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak tanpa melihat siapa wajib pajak tersebut semua mendapat perlakuan yang sama. Untuk itu teori yang menjadi landasan PPAT: 1. Teori Keadilan, PPAT tidak boleh berat sebelah atau tidak memihak serta tidak sewenang-wenang. Kata adil mempunyai arti yaitu kejujuran, kelurusan, dan keikhlasan yang tidak berat sebelah.<sup>17</sup> Hakikat keadilan juga terdapat pada pembukaan Undang-Undang Dasar 1945 di alinea yang ke II juga alinea ke IV, didalam Pancasila juga terdapat hakikat keadilan yaitu pada sila ke dua (kemanusiaan yang adil dan beradab) dan di sila yang ke lima (keadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia). Keadilan adalah hal-hal yang berkenaan pada sikap dan tindakan dalam hubungan antar manusia yang berisi sebuah tuntutan agar sesamanya dapat memperlakukan sesuai hak dan kewajibannya. Dalam bahasa Inggris keadilan adalah *justice*. Makna *justice* terbagi atas dua yaitu makna *justice* secara atribut dan makna *justice* secara tindakan. Makna *justice* secara atribut adalah suatu kualitas yang fair atau adil. Sedangkan makna *justice* secara tindakan adalah tindakan menjalankan dan menentukan hal atau hukuman. 2. Teori Kewajiban, setiap warga negara memiliki hak dan kewajiban. Menurut Kamus Lengkap Bahasa Indonesia, arti kewajiban adalah sesuatu yang diwajibkan diamalkan, dilakukan, keharusan, tugas kewajiban, tugas, pekerjaan, perintah yang harus dilakukan.<sup>18</sup> Menurut Sukanto Notonagoro, kewajiban adalah sesuatu hal yang harus dikerjakan oleh pihak-pihak tertentu dengan penuh rasa tanggung jawab serta dengan prinsip yang bisa dituntut secara paksa oleh pihak yang berkepentingan.<sup>19</sup> Selanjutnya John Salmond mengatakan bahwa kewajiban adalah suatu hal yang harus dikerjakan oleh seseorang dan jika tidak melakukan suatu hal tersebut, maka akan memperoleh sanksi.<sup>20</sup> Menurut Fredrick Pollock, bahwa kewajiban sama dengan sebuah tugas dan dalam pengertian hukum, kewajiban adalah sesuatu hal yang bisa mengikat antara dua orang atau lebih secara hukum.

<sup>15</sup> Iswari Ramadhani Saragih, “Validasi Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) Yang Nilai Transaksi Mengacu Pada Pajak Bumi Dan Bangunan (PBB) Studi Kasus Dinas Pendapatan Daerah Kota Medan,” *Jurnal Lex Justitia* 2, no. 1 (2020): 59–77.

<sup>16</sup> Rini Irianti Sundary, “Pengalihan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (Bphtb) Dari Pajak Pusat Menjadi Pajak Daerah Sebagai Upaya Peningkatan Pendapatan Asli Daerah (Pad),” *Aktualita (Jurnal Hukum)* 1, no. 1 (2018): 279–94, <https://doi.org/10.29313/aktualita.v1i1.3723>.

<sup>17</sup> Kementerian Pendidikan dan Kebudayaan, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, 5th ed. (Jakarta: Kementerian Pendidikan dan Kebudayaan, 2017).

<sup>18</sup> KH. Safuan Alfandi, *Kamus Lengkap Bahasa Indonesia* (Solo: Sendang Ilmu, 2005).

<sup>19</sup> Yoseph Umarhadi, *Hakikat Manusia Pancasila Menurut Notonegoro Dan Drijarka : Aktualisasinya Bagi Demokrasi Indonesia*, ed. Rosa de Lima Yogyakarta: PT Kanisius

<sup>20</sup> Restu, *Pengertian Kewajiban: Jenis, Dan Contohnya* (Jakarta: <https://www.gramedia.com/literasi/pengertian-kewajiban/>, 2021).

Kewajiban hukum adalah suatu kewajiban atau keharusan yang di mana setiap orang wajib mentaati peraturan hukum yang ada. Sebagaimana yang dikemukakan oleh Hans Kelsen bahwa konsep kewajiban awalnya adalah suatu konsep moral yang spesifik dan merupakan pengertian norma moral dalam hubungannya dengan individu yang tindakannya diperintahkan atau dilarang.<sup>21</sup> Dalam ilmu hukum pengertian kewajiban yang sesungguhnya adalah beban yang diberikan oleh hukum kepada subyek hukum. Misalnya kewajiban seseorang untuk membayar pajak dari adanya ketentuan undang-undang. "hak itu memberi kenikmatan dan keleluasaan kepada individu dalam melaksanakannya, sedang kewajiban merupakan pembatasan dan beban sehingga yang menonjol dalam segi aktif dalam hubungan hukum itu, yaitu hak".<sup>22</sup> 3. Prinsip Keadilan Menurut Hukum Pajak, keadilan mempunyai pengertian yang sangat luas dan pelik. Dalam hubungan ini dikemukakan pengertian secara khusus, yaitu pengertian keadilan dalam hukum pajak. Adapun salah satu sendi keadilan dalam hukum pajak ialah "perlakuan yang sama" terhadap wajib pajak yang tidak membedakan kewarganegaraan, baik pribumi maupun asing, dan tidak membedakan agama, aliran politik dan sebagainya.

Hal yang harus diperhatikan dalam penerapan pajak pada suatu negara yaitu adanya keadilan yang dapat dirasakan oleh masyarakat pembayar pajak. Karena secara psikologi masyarakat merasa pajak tersebut adalah sebagai beban, maka masyarakat memerlukan suatu kepastian bahwa mereka mendapatkan perlakuan yang adil dalam pengenaan dan pemungutan pajak oleh negara. Hal ini perlu agar kesadaran masyarakat membayar pajak dapat ditingkatkan, yang pada akhirnya akan meningkatkan penerimaan negara.

### **Akibat Yang Ditimbulkan Jika Terjadi Pembayaran Pajak Yang Tidak Sesuai**

Dari berbagai jenis pajak yang dipungut pemerintah salah satunya yaitu pajak yang dikenakan akibat adanya perbuatan hukum atas peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan, adalah Pajak BPHTB, ini dikarenakan negara menganggap tanah dan bangunan tersebut merupakan salah satu aset yang mendatangkan nilai ekonomis. Jenis pajak ini dikenakan bagi pihak-pihak yang mengalihkan hak ataupun yang menerima hak atas tanah dan/atau bangunan. BPHTB adalah pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan atau bangunan. Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan adalah peristiwa hukum yang mengakibatkan diperolehnya hak atas tanah dan/atau bangunan oleh orang pribadi atau badan.

Adapun objek dari BPHTB adalah Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan. Perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan yang terdapat pada Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah meliputi: a. Peminjaman hak karena: 1. Jual beli; 2. Tukar menukar; 3. Hibah; 4. Hibah wasiat; 5. Waris; 6. Pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lain; 7. Pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan; 8. Penunjukan pembeli dalam lelang; 9. Pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap; 10. Penggabungan usaha; 11. Peleburan usaha; 12. Pemekaran usaha; atau 13. Hadiah. b. Pemberian hak baru karena: 1. Kelanjutan pelepasan hak; atau 2. Diluar pelepasan hak. Menurut Pasal 53 ayat (2) Peraturan Kepala BPN nomor 1 Tahun 2006, disebutkan bahwa Pengisian blanko akta dalam rangka pembuatan akta PPAT harus dilakukan sesuai dengan kejadian, status dan data yang benar serta didukung dengan dokumen sesuai peraturan perundang-undangan. Selanjutnya Pasal 55 menyebutkan bahwa PPAT bertanggung jawab secara pribadi atas pelaksanaan tugas dan jabatannya dalam setiap pembuatan akta. Sementara

---

<sup>21</sup> Jimly Asshiddiqie, *Teori Hans Kelsen Tentang Hukum* (Jakarta: Sekretariat Jenderal Kepaniteraan Mahkamah Konstitusi Republik Indonesia, 2006).

<sup>22</sup> Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum : Suatu Pengantar* (Yogyakarta: Maha Karya Pustaka, 2019).

itu berdasarkan Pasal 28 ayat (4) huruf d pada Peraturan yang sama, pemberian keterangan yang tidak benar dalam akta adalah termasuk pelanggaran berat oleh PPAT yang dapat dikenakan sanksi pemberhentian dengan tidak hormat dari jabatannya oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional Indonesia.

Selain itu, dalam Pasal 3 huruf f Kode Etik PPAT disebutkan salah satu kewajiban PPAT adalah bekerja dengan penuh rasa tanggung jawab, mandiri, jujur dan tidak berpihak. Dalam prakteknya, pencantuman harga dalam akta jual beli yang lebih rendah dari harga pasaran, dapat juga terjadi atas permintaan pihak penjual atau pembeli dengan motif tertentu, misalnya menghindari atau memperkecil kewajiban perpajakannya. PPAT dalam menjalankan tugasnya sebagai pembuat akta, tidak lepas dari perpajakan.<sup>23</sup> PPAT secara langsung berhadapan dengan calon wajib pajak, oleh karena itu pejabat tersebut berperan serta untuk memberikan himbauan kepada calon wajib pajak tersebut untuk menyelesaikan kewajiban pembayaran pajak yang timbul, yaitu PPh, PBHTB dan PPN dengan nilai pajak yang harus dibayar sebagaimana mestinya.

Pemungutan atas pajak yang timbul dilakukan melalui sistem *self assessment* system yaitu dilakukan atas inisiatif wajib pajak untuk memenuhi kewajiban perpajakannya yaitu sepenuhnya diserahkan kepada wajib pajak untuk menghitung pajaknya sendiri dan membayar pajak yang digunakan terutang dan melaporkan tanpa diterbitkannya surat ketetapan pajak.<sup>24</sup>

Dengan demikian diketahui dalam peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan dikenakan pajak, yaitu pajak yang dikenakan kepada pihak yang menerima peralihan atau perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan. Ketentuan pada Peraturan Undang-Undang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah terkait sanksi administratif adalah berupa denda yang dikenakan terhadap PPAT. Pengenaan sanksi denda kepada PPAT yang melakukan pelanggaran atas pembuatan akta peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan tersebut tentunya harus mempunyai dasar pengaturan yang jelas mengapa PPAT dikenakan sanksi denda tersebut. Sanksi dalam perpajakan menjadi penting karena pemerintah Indonesia memilih menerapkan *self assessment system* dalam pelaksanaan pemungutan pajak. Berdasarkan sistem ini, wajib pajak diberikan kepercayaan untuk menyeter, dan melaporkan pajaknya sendiri. Untuk dapat menjalankannya dengan baik, maka setiap wajib pajak berhak memerlukan pengetahuan pajak, baik dari segi peraturan maupun teknis administrasinya.

Agar pelaksanaannya dapat tertib dan sesuai dengan target yang diharapkan. Jika kita lihat dari sudut pandang yuridis, pajak mengandung unsur pemaksaan, jika kewajiban perpajakan tidak dilaksanakan, maka konsekuensi hukum yang bisa terjadi, konsekuensi hukum tersebut adalah pengenaan sanksi-sanksi perpajakan. Pada hakikatnya, pengenaan sanksi perpajakan diperlakukan untuk menciptakan kepatuhan wajib pajak dalam melaksanakan kewajibannya, sehingga perlu untuk wajib pajak memahami sanksi-sanksi perpajakan sehingga mengetahui konsekuensi hukum dari apa yang dilakukan ataupun tidak dilakukan. Sanksi pajak dimaksud adalah: 1. Sanksi Administrasi Perpajakan, penerapan sanksi administrasi umumnya dikenakan karena wajib pajak melanggar hal-hal yang bersifat administratif yang diatur dalam Undang-Undang pajak. Misalnya saja terlambat membayar pajak sesuai batas waktu yang telah ditentukan, wajib pajak salah dalam melakukan perhitungan jumlah pajak yang masih harus dibayar. Tujuan pemberian sanksi bisa dimaknai

<sup>23</sup> Viny Dwivi and Eva Achjani Zulfa, "Tanggung Jawab PPAT Terhadap Penggelapan Paja Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) Berdasarkan Putusan Mahkamah Agung No. 738/Pid.B/2018/PN SMG," *Indonesia Notary* 3, no. 3 (2021): 22.

<sup>24</sup> Yudi Kornelis2 Winnie Apriliani1, "Jurnal Pro Hukum: Vol . 11, No. 2, Juli 2021 Jurnal Pro Hukum:" 11, no. 2 (2022): 149–61.

sebagai suatu cara menambah penerimaan negara terlebih apabila besaran sanksi yang dikenakan tergolong pada nilai nominal yang cukup besar jumlahnya. Pada Pasal 13 ayat (3) Undang-Undang Ketentuan Umum Tata cara Perpajakan berupa kenaikan sebesar 100% (seratus persen) atau sebesar 200% (dua ratus persen). Selain itu, besaran sanksi berupa denda sebesar 4 (empat) kali dari jumlah yang kurang bayar sebagaimana diatur dalam Pasal 44B Undang-Undang Ketentuan Umum Tatacara Perpajakan Nomor 16 Tahun 2009 dasar hukum bagi pemerintah untuk mendapatkan uang pajak dari sanksi pajak.

Terhadap wajib pajak yang tidak memenuhi kewajiban perpajakan dapat dikenakan sanksi. Adapun sanksi administrasi pajak dapat dibagi menjadi 3 (tiga) macam yaitu: 1. Sanksi administrasi berupa denda; 2. Sanksi administrasi berupa bunga, dan 3. Sanksi administrasi berupa kenaikan. 2.Sanksi Pidana Perpajakan, sanksi pidana pada umumnya diterapkan kepada wajib pajak yang melanggar ketentuan yang di kualifikasikan sebagai tindak pidana pajak. Sanksi pidana tersebut diterapkan dikarenakan karena adanya unsur kealpaan atau disebut juga dengan unsur kesengajaan yang dapat menimbulkan kerugian bagi pendapatan negara. 3.Sanksi Administrasi Berupa Denda, sanksi administrasi berupa denda tergolong sanksi yang masih dapat dipenuhi pelaksanaannya karena hanya mengenakan sanksi sejumlah uang kepada Wajib Pajak yang tidak patuh dalam pelaksanaan administrasi perpajakan. Besar kecilnya sanksi administrasi ini sangat bervariasi dan tergantung pada tingkat kepatuhan wajib pajak dalam memenuhi kewajiban formalnya dalam menyampaikan surat pemberitahuan. Ada beberapa ketentuan tentang sanksi denda hal ini terdapat pada Undang-Undang ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan (KUP) Nomor 28 Tahun 2007 dan telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2009.

Kewajiban PPAT yang lain adalah berhubungan dengan penyampaian laporan bulanan akta yang telah dibuatnya, hal tersebut diatur dalam Pasal 26 ayat (3) Peraturan Pemerintah nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah jo Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Pasal 62 ayat (1) menyatakan yaitu:

*"PPAT wajib menyampaikan laporan bulanan mengenai akta yang dibuatnya, yang diambil dari buku daftar akta PPAT kepada Kepala Kantor Pertanahan dan kantor-kantor lain sesuai ketentuan Undang-Undang atau Peraturan Pemerintah yang berlaku selambat-lambatnya ranggal 10 bulan berikutnya."*<sup>25</sup>

Kantor-kantor lain yang dimaksud dalam Pasal 62 ayat (1) di atas adalah Kantor Pelayanan Pajak yang wilayah kerjanya meliputi letak tanah dan atau bangunan untuk kepentingan PPh (Pajak Penghasilan) dan Badan Pendapatan Daerah yang wilayah kerjanya meliputi letak tanah dan/atau bangunan, PPAT melaporkan pembuatan akta atas Perolehan hak atas Tanah dan atau Bangunan kepada Kepala Daerah paling lambat pada tanggal 10 bulan berikutnya.<sup>26</sup>

Terhadap kewajiban PPAT atas tidak disampaikannya laporan bulanan perihal semua akta yang dibuatnya paling lambat tanggal 10 bulan berikutnya kepada Kantor Pertanahan, terdapat ancaman sanksi yaitu PPAT dapat diakhiri dengan hormat dari jabatannya oleh Kepala Badan karena melakukan pelanggaran ringan dalam jabatannya sebagai PPAT. Pengakhiran

---

<sup>25</sup> Terry Maharani Wibowo, "Pelaksanaan Kewajiban Penyampaian Laporan Bulanan Akta Yang Telah Dibuat Dihadapan PPAT Kepada Kantor Pertanahan" (Universitas Brawijaya, 2018).

<sup>26</sup> DJKN Kemenkeu, "Mengoptimalkan Penggunaan Data Laporan Transaksi Jual Beli Tanah Dari PPAT Sebagai Obyek Pembanding Penilaian Tanah," <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/kanwil-aceh>, 2019.



jabatan PPAT tersebut berdasarkan usulan yang diajukan oleh Kepala Kantor Pertanahan melalui Kepala Kantor Wilayah.

Berdasarkan Pasal 26 ayat (2) UU nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan atas UU nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah, sanksi yang dapat diberikan kepada PPAT yang tidak menyampaikan laporan bulanan mengenai akta kepada Kantor Pelayanan Pajak selambat-lambatnya tanggal 10 bulan berikutnya dikenakan denda sebesar Rp250.000,00 (dua ratus lima puluh ribu rupiah) untuk setiap laporan.<sup>27</sup>

Atas laporan bulanan mengenai akta yang disampaikan oleh PPAT ke Kantor Pelayanan Pajak (KPP), data dalam laporan bulanan PPAT direkam oleh Seksi Penjaminan Kualitas Data pada aplikasi Alat Keterangan (Alket) yang akan menjadi bahan penggalan potensi pajak untuk Seksi Pengawasan, Seksi Pemeriksaan, Penilaian dan Penagihan serta Fungsional Pemeriksa Pajak. Apabila wajib pajak yang tercantum dalam laporan PPAT tersebut datanya kurang menggambarkan keadaan sebenarnya dilapangan, maka terhadap wajib pajak tersebut akan dilakukan penggalan potensi pajak melalui pemeriksaan terhadap wajib pajak. Bila hasil pemeriksaan terhadap wajib pajak berupa ketetapan pajak kurang bayar, maka wajib pajak harus menyetorkan kekurangan bayar pajak tersebut, berdasarkan Surat Ketetapan Pajak Kurang Bayar.

Pada kondisi yang sering terjadi memang sering ditemukan nilai pengalihan yang tidak wajar atau seharusnya, sehingga penelitian material ini harus dilakukan. Wajib pajak tidak mencantumkan nilai pengalihan yang sebenarnya dengan tujuan agar pajak terutang yang dibayarkan menjadi lebih rendah dari yang seharusnya. Sehingga perlu dilakukan penilaian atas nilai pengalihan yang terindikasi memiliki nilai yang tidak wajar.

PPAT di harapkan tidak mengurangi nilai transaksi pajak yang ditetapkan pada “akta jual beli” yang dibuatnya.<sup>28</sup> Namun, PPAT harus berperan aktif memberi penyuluhan kepada calon pembeli dan penjual untuk tidak mengurangi nilai transaksi dibawah NJOP dan menyampaikan nilai transaksi secara jujur dan sebenar-benarnya untuk kemudian dicantumkan dalam AJB yang dibubuhi tanda tangan oleh kedua belah pihak di hadapan PPAT. Dalam menjalankan tugasnya PPAT dibatasi oleh kode etik PPAT. Pasal 3 Kode Etik PPAT nomor 112/KEP-4.1/IV/2017 tanggal 27 April 2017 mengatur tentang tugas PPAT dan PPAT pengganti. Setiap PPAT wajib : 1. Menjunjung tinggi kehormatan dan martabat PPAT, dan berkelakuan baik berdasarkan sumpah jabatan dan kode etik; 2. Menggunakan bahasa Indonesia yang benar; 3. Memprioritaskan kepentingan negara dan masyarakat; 4. Ikut berkontribusi dalam bidang hukum; 5. Menjalankan tugas dan jabatan dengan penuh tanggung jawab dan tidak memihak, 6. Memberikan layanan terbaik kepada klien; 7. Memberi penyuluhan hukum pada masyarakat agar masyarakat memiliki kesadaran terhadap hak dan kewajiban sebagai warga negara yang baik; 8. Menghormati, menghargai dan saling mempercayai antar sesama rekan sejawat; 9. Membela juga menjaga marwah dan nama baik KORP PPAT dengan berdasarkan solidaritas dan rasa saling menolong; 10. Menjunjung tinggi keramahtamahan antar sesama pejabat dan dengan seluruh masyarakat yang punya hubungan dalam menjalankan tugas dan jabatannya; 11. Menetapkan kantor yang merupakan satu-satunya tempat untuk melaksanakan tugas dan jabatannya sehari-hari; 12. Memperbaharui segala data mengenai kantor PPAT pada “Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional.”

---

<sup>27</sup> Ibid.

<sup>28</sup> Harnita and Zahratul Idami , Muazzin, “Tanggung Jawab PPAT Dalam Penetapan Nilai Transaksi Jual Beli Tanah Dan Bangunan Di Kota Banda Aceh,” *Udayana Magister Law Journal* (Universitas Udayana, 2019), <https://doi.org/10.24843/JMHU.2019.v08.i03.p05>.

Lebih lanjut dalam Pasal 62 PP nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah disebutkan bahwa PPAT yang dalam melaksanakan tugasnya mengabaikan ketentuan-ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38, Pasal 39 dan Pasal 40 serta ketentuan dan petunjuk yang diberikan oleh Menteri atau Pejabat yang ditunjuk dikenakan tindakan administratif berupa teguran tertulis sampai pemberhentian dari jabatannya sebagai PPAT, dengan tidak mengurangi kemungkinan dituntut ganti kerugian oleh pihak-pihak yang menderita kerugian yang diakibatkan oleh diabaikannya ketentuan-ketentuan tersebut. Tanggung jawab administratif berupa teguran tertulis sampai dengan pemberhentian jabatannya sebagai PPAT sebagaimana diatur dalam Pasal 62 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah sejalan dengan ketentuan dalam Pasal 10 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah dan Pasal 6 ayat (1) Kode Etik Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (IPPAT), yaitu bagi anggota yang melakukan pelanggaran Kode Etik dapat dikenai sanksi berupa: a. Teguran; b. Peringatan; c. Schorsing (pemecatan sementara) dari keanggotaan IPPAT; d. Onzetting (pemecatan) dari keanggotaan IPPAT; e. Pemberhentian dengan tidak hormat dari keanggotaan IPPAT.

Tanggung jawab PPAT secara administratif ini, dapat pula berupa sanksi denda, terutama yang berkaitan dengan kewenangan perpajakan, yang merupakan kewenangan tambahan PPAT yang diberikan oleh undang-undang perpajakan. Pasal 91 ayat (1) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah, yang secara tegas menyatakan bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris hanya dapat menandatangani akta pemindahan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan setelah Wajib Pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak". Implikasi dari ketentuan tersebut adalah PPAT dapat dikenakan sanksi sebagaimana yang diatur dalam Pasal 93 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah, bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris dan kepala kantor yang membidangi pelayanan lelang negara, yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 91 ayat (1) dan ayat (2) dikenakan sanksi administratif berupa denda sebesar Rp.7.500.000,00 (tujuh juta lima ratus ribu rupiah) untuk setiap pelanggaran.

### **Pengenaan Tarif Pajak Yang Digunakan Untuk Akta PPAT**

Pengertian tarif pajak adalah dasar pengenaan pajak atas objek pajak yang menjadi tanggung jawab wajib pajak (WP). Besarnya tarif pajak ini dalam bentuk persentase yang ditetapkan oleh pemerintah.<sup>29</sup> Menurut Rismawati Sudirman dan Antong Amiruddin mengemukakan pengertian tarif pajak yaitu: "Tarif pajak adalah ketentuan persentase (%) atau jumlah (rupiah) pajak yang harus dibayar oleh Wajib Pajak sesuai dengan dasar pajak atau objek pajak".<sup>30</sup> Menurut Supramono dan Theresia Woro Damayanti pengertian tarif pajak yaitu: "Tarif pajak merupakan tarif yang digunakan untuk menentukan besarnya pajak yang harus dibayar. Secara umum, tarif pajak dinyatakan dalam bentuk persentase".<sup>31</sup>

Tarif pajak Akta PPAT, menurut Pasal 2 PP nomor 34 tahun 2016 tentang PPh atas Penghasilan dari Pengalihan Hak atas Tanah dan/atau bangunan, dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli atas Tanah dan/atau Bangunan beserta Perubahannya, menyatakan bahwa: 1). 2,5% (dua koma lima persen) dibebankan kepada wajib pajak tugas utamanya mengalihkan hak atas

<sup>29</sup> Tim Support Klikpajak, "Jenis Tarif Pajak, Pengelompokan Tarif Pajak Dan Contohnya," Mekari klikpajak, 2023.

<sup>30</sup> Bambang Hariyanto, "Tips Trik Tutorial," 20 Oktober 2013, 2013.

<sup>31</sup> Ibid.

tanah dan/atau bangunan dari besaran seluruh peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan kecuali peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan berwujud rumah susun sederhana. 2). 1% (satu persen) dari besaran kualitas peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan berwujud rumah susun sederhana yang dipungut dari wajib pajak yang tugas utamanya mengalihkan hak atas tanah dan/atau bangunan. 3). 0% (nol persen) untuk penggantian hak atas tanah dan/atau bangunan untuk negara, sedangkan badan usaha milik negara yang memiliki kewajiban utama terhadap negara, atau badan usaha milik daerah yang memperoleh mandat utama dari pemerintah daerah, seperti dipersyaratkan oleh konstitusi yang mengurus tentang pengadaan tanah untuk pembangunan demi kebutuhan masyarakat. 4) 5% dari Nilai transaksi yang telah disetujui bersumber dari UU nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan atas UU nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah. Mengenai pihak penerima yang memperoleh lama maupun pihak yang menerima faedah yang dicapai atas hasil penyerahan hak atas tanah dan/atau bangunan, mempunyai kepatutan saat melaksanakan penyeteroran PPh dan BPHTB di lokasi pelunasan yang sudah dipilih sebelum akta jual beli (AJB) ditandatangani oleh para pihak di depan pejabat yang berhak.

## KESIMPULAN

Pelaksanaan PPAT dalam membantu administrasi perpajakan telah sesuai dengan perundang-undang yang berlaku. Apabila ada perbedaan data pada laporan bulanan PPAT ke Kantor Pelayanan Pajak dengan nilai transaksi yang seharusnya, maka kepada Wajib Pajak dan PPAT dikenakan sanksi. Besaran pengenaan tarif pajak terkait akta yang dibuat oleh PPAT telah sesuai sebagaimana diatur oleh Undang-Undang.

Seharusnya para pihak yang menghadap PPAT pada saat melakukan transaksi di kantor PPAT tidak menggunakan nilai transaksi fiktif, sehingga pajak yang harus dibayar sudah sesuai dengan pajak sebenarnya. PPAT harus memperhatikan aturan yang berlaku, bersifat transparan dan jelas dalam memberikan arahan terkait pengenaan pajak terhadap suatu transaksi yang terjadi di kantornya, karena perbuatan tersebut berpotensi menjadi sumber permasalahan di kemudian hari dan dapat menjerat PPAT dalam pusaran permasalahan hukum berupa sanksi pidana, perdata maupun administrasi apabila terbukti secara sah dan meyakinkan telah melakukan kesalahan dan ataupun turut serta dalam melakukan perbuatan yang bertentangan dengan ketentuan yang ada. Kantor Pelayanan Pajak lebih aktif dalam melakukan pengawasan terhadap laporan yang disampaikan oleh PPAT dan perlu ada reformulasi atas regulasi yang ada pada undang-undang perpajakan, khususnya yang mengatur pengawasan dan kepatuhan PPAT dalam memenuhi kewajibannya disektor perpajakan untuk terwujudnya keadilan dan kepastian hukum bagi PPAT, sehingga adanya sinkronisasi peraturan perundang-undangan mengenai PPAT dan Undang-Undang Perpajakan.

## DAFTAR PUSTAKA

- Bambang Hariyanto. "Tips Trik Tutorial." 20 Oktober 2013, 2013.
- Budiman, Nita Andriyani. "Kepatuhan Pajak Umkm Di Kabupaten Kudus." *Jurnal Profita* 11, no. 2 (2018): 218. <https://doi.org/10.22441/profita.2018.v11.02.005>.
- DJKN Kemenkeu. "Mengoptimalkan Penggunaan Data Laporan Transaksi Jual Beli Tanah Dari PPAT Sebagai Obyek Pembanding Penilaian Tanah." <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/kanwil-aceh>, 2019.
- Dwivi, Viny, and Eva Achjani Zulfa. "Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Terhadap Penggelapan Paja Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) Berdasarkan Putusan Mahkamah Agung No. 738/Pid.B/2018/PN SMG." *Indonesia*

- Notary* 3, no. 3 (2021): 22.
- Edwar, Edwar, Faisal A.Rani, and Dahlan Ali. “Kedudukan Notaris Sebagai Pejabat Umum Ditinjau Dari Konsep Equality Before The Law.” *Jurnal Magister Hukum Udayana (Udayana Master Law Journal)* 8, no. 2 (2019): 207. <https://doi.org/10.24843/jmhu.2019.v08.i02.p05>.
- Harnita, and Zahratul Idami, Muazzin. “Tanggung Jawab PPAT Dalam Penetapan Nilai Transaksi Jual Beli Tanah Dan Bangunan Di Kota Banda Aceh.” *Udayana Magister Law Journal*. Universitas Udayana, 2019. <https://doi.org/10.24843/JMHU.2019.v08.i03.p05>.
- Jimly Asshiddiqie. *Teori Hans Kelsen Tentang Hukum*. Jakarta: Sekretariat Jenderal Kepaniteraan Mahkamah Konstitusi Republik Indonesia, 2006.
- Kebudayaan, Kementerian Pendidikan dan. *Kamus Besar Bahasa Indonesia*. 5th ed. Jakarta: Kementerian Pendidikan dan Kebudayaan, 2017.
- Kementerian Sekretariat Negara. *Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Perubahan Dari Undang- Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris*. Jakarta, 2014.
- KH. Safuan Alfandi. *Kamus Lengkap Bahasa Indonesia*. Solo: Sendang Ilmu, 2005.
- Kholis, KJafar. “Implementasi Pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik.” Universitas Islam Malang, 2021.
- Manajemen, Lembaga, and Kolektif Nasional. “UU Ketentuan Perpajakan.” *Jurnal Hukum Dan HAM National Collective Management Institute* 1, no. 2 (2022): 93–104.
- Nasution, Dito Aditia Darma. “Analisis Pengaruh Kebijakan Eksekutif Terhadap Kepatuhan Wajib Pajak Sebagai Upaya Mendongrak Penerimaan Negara.” *Jurnal Profita* 12, no. 3 (2019): 445. <https://doi.org/10.22441/profita.2019.v12.03.007>.
- Pedoman, Tim Penyusunan Buku. *Pedoman Penulisan Tesis Program Studi Magister Kenotariatan Palembang*. Palembang: Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya, 2012.
- Pintoko, Pribadi Bombong Fiqtian. “Pertanggungjawaban Notaris/PPAT Sebagai Intellectual Dader Dibidang Perpajakandalam Melaksanakan Tugas Jabatan.” *Jurnal Education and Development Institut Pendidikan Tapanuli Selatan* 9, no. 4 (2021): 148–52.
- Ppat, Notaris, and D I Kota. “EFEKTIVITAS PELAKSANAAN PEMOTONGAN HONORARIUM YANG DIBERIKAN KEPADA,” 2019.
- Ravianto, Ronal, and Purnawan Amin. “Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) Dengan Pendekatan Self Assessment System.” *Jurnal Akta* Vol. 4, no. 4 (2017): 567–74.
- Resmi, Siti. *Perpajakan Teori & Kasus*. Edited by Ema Sri Suharsi. 11th ed. Jakarta: Salemba Empat, 2019.
- Restu. *Pengertian Kewajiban: Jenis, Dan Contohnya*. Jakarta: <https://www.gramedia.com/literasi/pengertian-kewajiban/>, 2021.
- Saragih, Iswari Ramadhani. “Validasi Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) Yang Nilai Transaksi Mengacu Pada Pajak Bumi Dan Bangunan (PBB) Studi Kasus Dinas Pendapatan Daerah Kota Medan.” *Jurnal Lex Justitia* 2, no. 1 (2020): 59–77.
- Sudikno Mertokusumo. *Mengenal Hukum : Suatu Pengantar*. Yogyakarta: Maha Karya Pustaka, 2019.
- Sundry, Rini Irianti. “Peralihan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (Bphtb) Dari Pajak Pusat Menjadi Pajak Daerah Sebagai Upaya Peningkatan Pendapatan Asli Daerah (Pad).” *Aktualita (Jurnal Hukum)* 1, no. 1 (2018): 279–94. <https://doi.org/10.29313/aktualita.v1i1.3723>.
- Terry Maharani Wibowo. “Pelaksanaan Kewajiban Penyampaian Laporan Bulanan Akta Yang Telah Dibuat Dihadapan PPAT Kepada Kantor Pertanahan.” Universitas Brawijaya, 2018.
- Tim Support Klikpajak. “Jenis Tarif Pajak, Pengelompokan Tarif Pajak Dan Contohnya.” Mekari klikpajak, 2023.

- Waluyo Hanjarwadi. “Pajak Jual-Beli Tanah, Jenis Dan Cara Menghitungnya.” pajak.com, 2022.
- Winnie Apriliani<sup>1</sup>, Yudi Kornelis<sup>2</sup>. “Jurnal Pro Hukum: Vol . 11, No. 2, Juli 2021 Jurnal Pro Hukum:” 11, no. 2 (2022): 149–61.
- Yoseph Umarhadi. *Hakikat Manusia Pancasila Menurut Notonegoro Dan Drijarka : Aktualisasinya Bagi Demokrasi Indonesia*. Edited by Rosa de Lima. Yogyakarta: PT Kanisius, 2022.
- Zulfikar, M, Universitas Brawijaya, Tunggul Anshari S N, Universitas Brawijaya, Rino Arief Rachman, and Universitas Brawijaya. “Penyelesaian Masalah Sanksi Praktik Pembantuan Pembayaran BPHTB Oleh PPAT Kepada Wajib Pajak” 5, no. 28 (2021): 49–62.