

**TANGGUNG JAWAB PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT)  
SEBAGAI PERANTARA DALAM PEMBAYARAN PAJAK BEA  
PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN  
( BPHTB ) KLIEN PADA JUAL BELI TANAH**

**Skripsi**

**Diajukan Untuk Melengkapi Salah Satu Syarat Memperoleh  
Gelar Sarjana Hukum**



**Oleh**

**Nama : Rizkan  
NPM : 2201110059  
Program Studi : Ilmu Hukum  
Bagian : Hukum Perdata**

**UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH ACEH  
FAKULTAS HUKUM  
BANDA ACEH**

**2026**

Telah disetujui

Untuk Diajukan Kepada Panitia Ujian  
Skripsi Fakultas Hukum  
Universitas Muhammadiyah Aceh

Judul Skripsi

**TANGGUNG JAWAB PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT)  
SEBAGAI PERANTARA DALAM PEMBAYARAN PAJAK BEA  
PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN  
( BPHTB ) KLIEN PADA JUAL BELI TANAH**

Banda Aceh, 9 febuari 2026

Pembimbing



**Dr. Irfan Iryadi S.H., MKn.**






**TANGGUNG JAWAB PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT)  
SEBAGAI PERANTARA DALAM PEMBAYARAN PAJAK BEA  
PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN  
( BPHTB ) KLIEN PADA JUAL BELI TANAH**

Oleh

**Nama** : Rizkan  
**No. Mahasiswa** : 2201110159  
**Program studi** : Ilmu Hukum  
**Bagian** : Hukum Perdata

Telah Dipertahankan di Depan Sidang Penguji  
Pada Tanggal 24 Februari 2026  
Dan Dinyatakan Telah Memenuhi Syarat Untuk Diterima

**DEWAN PENGUJI**

- |                          |                                        |                                                                                           |
|--------------------------|----------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. Ketua                 | : Dr. Mainita, S.H., M.H.Kes           | (  ) |
| 2. Sekretaris            | : Trio Yusandy, S.H., M.Kn.            | (  ) |
| 3. Pembimbing /Penguji I | : Dr.Irfan Iryadi S.H M,Kn.            | (  ) |
| 4. Penguji II            | : Dr. M.Thaiab Zakaria,S.H.,M.H.       | (  ) |
| 5. Penguji III           | : Dr. Muhammad Haikal Daudy S.H., M.H. | (  ) |

Banda Aceh, 28 Februari 2026  
Universitas Muhammadiyah Aceh  
Dekan Fakultas Hukum



  
**Dr. Mainita, S.H., M.H.Kes.**

## ABSTRAK

Rizkan  
2026

### **TANGGUNG JAWAB PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) SEBAGAI PERANTARA DALAM PEMBAYARAN PAJAK BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN ( BPHTB ) KLIEN PADA JUAL BELI TANAH**

**Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Aceh**

**(v.70) pp.,bibl.,app**

**Dr. Irfan Iryadi S.H.,M,Kn**

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) merupakan pejabat publik yang berwenang membuat akta peralihan hak atas tanah dan bangunan, termasuk dalam transaksi jual beli tanah. Dalam proses tersebut, pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) menjadi kewajiban yang harus dipenuhi oleh pihak pembeli sebelum akta jual beli ditandatangani. Dalam praktiknya, PPAT sering berperan sebagai perantara dalam membantu klien memenuhi kewajiban pembayaran BPHTB.

Penelitian ini bertujuan untuk menjelaskan kewajiban PPAT sebagai perantara dalam proses pembayaran BPHTB, tanggung jawab PPAT terhadap pelunasan BPHTB, serta kendala yang dihadapi PPAT dalam pembayaran BPHTB di Kabupaten Bener Meriah.

Metode penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum dengan pendekatan yuridis empiris, yaitu dengan mengkaji peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan PPAT dan BPHTB serta melakukan penelitian lapangan melalui wawancara dengan PPAT, pihak wajib pajak, dan instansi terkait. Data yang diperoleh dianalisis secara kualitatif.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa PPAT memiliki kewajiban untuk memastikan BPHTB telah dibayar sebelum penandatanganan akta jual beli, memeriksa bukti pembayaran pajak, memberikan penjelasan hukum kepada para pihak, serta membantu proses administrasi pembayaran BPHTB atas dasar kepercayaan dari klien. Tanggung jawab PPAT bersifat administratif dan profesional, sedangkan kewajiban pembayaran BPHTB tetap berada pada wajib pajak. Kendala yang dihadapi PPAT antara lain ketidaksesuaian nilai transaksi dengan nilai riil, rendahnya pemahaman masyarakat mengenai BPHTB, serta hambatan dalam proses validasi dan administrasi pembayaran pajak.

Berharap penelitian ini dapat meningkatkan pemahaman masyarakat mengenai kewajiban pembayaran BPHTB sehingga tercipta kepastian hukum, transparansi, dan tertib administrasi dalam setiap transaksi jual beli tanah. Bagi pemerintah daerah, penelitian ini diharapkan dapat menjadi masukan dalam upaya meningkatkan efektivitas pengelolaan dan pengawasan pemungutan BPHTB di Kabupaten Bener Meriah.

**KATA KUNCI : PPAT, BPHTB, Tanggung Jawab, Jual Beli Tanah**

## KATA PENGANTAR

(بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ)

Assalamualaikum Wr. Wb.

Syukur Alhamdulillah dipanjatkan kehadiran Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat dan hidayah-Nya, sehingga penulisan skripsi dengan judul **TANGGUNG JAWAB PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) SEBAGAI PERANTARA DALAM PEMBAYARAN PAJAK BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN ( BPHTB ) KLIEN PADA JUAL BELI TANAH** dapat diselesaikan. Shalawat serta salam tak lupa selalu tucurahkan kepada pangkuan alam Nabi Muhammad SAW yang telah membawa umat manusia dari alam kebodohan menuju alam yang penuh dengan ilmu pengetahuan.

Selama penulisan skripsi ini banyak mengalami kesulitan dan hambatan. Sehingga penyelesaian skripsi ini tidak terlepas dari bimbingan, bantuan, serta dukungan dari berbagai pihak baik secara materil maupun non materil. Oleh karena itu dengan kerendahan hati diucapkan banyak terima kasih kepada :

1. Bapak Dr. Irfan Iryadi S.H.,M,Kn selaku dosen pembimbing yang telah banyak memberikan bimbingan serta arahan tiada hentinya dari awal penulisan hingga selesai.
2. Ibu Dr. Mainita, S.H., M.H.Kes, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Aceh yang telah mendidik dan memberikan ilmu yang tulus dan ikhlas
3. Bapak Dr. H. Muhammad Heikal Daudy. SH.MH selaku dosen wali yang telah banyak memberikan bimbingan akademik dan nasehat-nasehat dalam menyelesaikan studi di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Aceh.
4. Seluruh Bapak dan Ibu Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Aceh, yang telah memberikan ilmu yang bermanfaat.
5. Kepada sahabat angkatan 2022 Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Aceh, yang tidak henti-henti mendorong dan memberikan semangat.
6. Kepada pihak responden dan informan yang sudi kiranya memberikan waktu informasi beserta data dalam penelitian skripsi ini.

Yang tercinta kepada Penasehat dan panutan ama (Ayah) Muhammad Saleh dan pintu surga ku Ine (ibu) Radiah yang telah membesarkan serta mencurahkan pengertian dan kasih sayang dan telah memberikan cinta yang begitu besar dan senantiasa memanjatkan do'a kepada penulis. terima kasih atas memberikan segala usaha dan tenaga yang tiada henti. Terima kasih atas kesabaran hati dalam menghadapi penulis hingga sampai saat ini dan kepada kakak dan adik serta keluarga terima kasih telah memberikan semangat dan motivasi sampai dengan saat ini Sehingga dapat menyelesaikan studi pada Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Aceh.

Akhir kata, semoga skripsi ini dapat memberikan manfaat bagi yang membacanya. Disadari bahwa penulisan skripsi ini masih jauh dari kesempurnaan. Oleh karena itu dengan segala kerendahan hati diharapkan kritik dan saran yang sifatnya membangun dari berbagai pihak demi kesempurnaan skripsi ini.

Wassalamu'alaikum Wr. Wb.

Banda Aceh, 09 Februari 2026

Penulis

Rizkan

2201110059

## DAFTAR ISI

<b>ABSTRAK .....</b>	<b>i</b>
<b>KATA PENGANTAR.....</b>	<b>ii</b>
<b>DAFTAR ISI.....</b>	<b>iv</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN</b>	
A. Latar Belakang Dan Permasalahan.....	1
B. Ruang Lingkup Dan Tujuan Penelitian.....	10
1. Ruang lingkup Penelitian .....	10
2. Tujuan Penelitian .....	11
C. Metode Penelitian .....	11
1. Pendekatan Penelitian.....	11
2. Definisi Operasional Penelitian.....	11
3. Lokasi dan Populasi Penelitian .....	13
4. Cara Pengumpulan Data.....	13
5. Cara Penentuan Sampel.....	13
6. Cara Menganalisis Data .....	14
D. Sistematika Pembahasan .....	14
<b>BAB II TINJAUAN UMUM TANGGUNG JAWAB PPAT SEBAGAI PERANTARA PEMBAYARAN BPHTB</b>	
A. Tinjauan Umum Tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah ( PPAT ) .....	16
B. Tinjauan Umum Pajak.....	23
a. Macam – Macam Hukum Pajak .....	24
b. Tujuan Pajak.....	26
c. Fungsi Pajak .....	27
C. Tinjauan Umum Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) .....	28
D. Tinjauan Umum Jual Beli Tanah .....	33
<b>BAB III TANGGUNG JAWAB PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) SEBAGAI PERANTARA DALAM PEMBAYARAN PAJAK BEAPEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN (BPHTB) KLIEN PADA JUAL BELI TANAH</b>	
A. Kewajiban PPAT Sebagai Perantara Dalam Proses Pembayaran BPHTB Pada Transaksi Jual Beli Tanah .....	37
1. Memastikan BPHTB Telah Dibayar Sebelum Penandatanganan Akta Jual Beli.....	39
2. Melakukan Pemeriksaan Bukti Pembayaran BPHTB Dan Kelengkapan Dokumen .....	40

3. Memberikan Penjelasan Hukum Kepada Para Pihak .....	43
4. Membantu Proses Administrasi Pembayaran BPHTB .....	46
5. Menyimpan Dan Melampirkan Bukti Pembayaran BPHTB Dalam Minuta Akta .....	49
6. Menjaga Kepatuhan Hukum Dan Mencegah Pelanggaran Perpajakan .....	51
B. Sejauh Mana Tanggung Jawab PPAT Sebagai Perantara Terhadap Pelunasan BPHTB Pembeli Tanah .....	52
C. Kendala Yang Dihadapi PPAT Sebagai Perantara Dalam Pembayaran BPHTB Di Kabupaten Bener Meriah.....	56

#### **BAB IV PENUTUP**

A. Kesimpulan .....	67
1. Kewajiban PPAT Sebagai Perantara Dalam Proses Pembayaran BPHTB Pada Transaksi Jual Beli Tanah.....	67
2. Sejauh Mana Tanggung Jawab PPAT Sebagai Perantara Terhadap Pelunasan BPHTB Pembeli Tanah .....	68
3. Kendala Yang Dihadapi PPAT Sebagai Perantara Dalam Pembayaran BPHTB Di Kabupaten Bener Meriah.....	68
B. Saran.....	69
1. Bagi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) .....	69
2. Bagi Pemerintah Daerah Dan Petugas Pajak.....	69
3. Bagi Masyarakat/Wajib Pajak.....	69

#### **DAFTAR PUSTAKA .....**

#### **LAMPIRAN.....**

## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

#### **A. LATAR BELAKANG DAN PERMASALAHAN**

Tanah adalah salah satu sumber daya alam yang sangat krusial untuk kelangsungan hidup manusia. Hubungan antara manusia dan tanah tidak hanya dipandang sebagai tempat tinggal, melainkan juga sebagai berkah dari Tuhan Yang Maha Esa. Dalam hal ini, terdapat dua poin utama yang perlu diperhatikan. Pertama, pengelolaan tanah yang efisien demi mendukung kesejahteraan dan kemakmuran masyarakat. Kedua, menjaga agar penggunaan tanah tetap berkelanjutan dengan bijak demi memastikan generasi mendatang dapat memanfaatkan tanah dengan baik.

Tanah memiliki arti penting dalam kehidupan manusia karena memiliki dua fungsi, yaitu sebagai aset sosial dan aset ekonomi. Aset sosial berfungsi sebagai pengikat kerukunan sosial di antara masyarakat Indonesia. Sementara itu, sebagai aset ekonomi, tanah telah berkembang menjadi barang yang sangat berharga, tidak hanya untuk perdagangan tetapi juga sebagai objek spekulatif yang memiliki nilai ekonomi tinggi dan berfungsi beragam, termasuk untuk pertanian, permukiman, industri, pertambangan, dan lain-lain.

Tanah yang dapat dipindah tangankan kepemilikannya memiliki nilai ekonomi yang signifikan. Oleh karena itu, adalah wajar jika pemilik tanah dikenakan pajak sebagai wujud kontribusi kepada negara. Dalam proses jual beli properti, baik pihak penjual maupun pembeli memiliki tanggung jawab untuk membayar pajak.

Pembuat Akta Tanah (PPAT) memainkan peran penting sebagai pejabat publik yang berwenang untuk menyusun akta-akta tanah tertentu sesuai dengan ketentuan hukum, yang juga menjadi sumber utama informasi untuk pengelolaan data pendaftaran tanah. Berdasarkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah pejabat publik yang diberi wewenang untuk menyusun akta-akta sah mengenai tindakan hukum tertentu yang berkaitan dengan hak tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.<sup>1</sup>

Pajak merupakan salah satu sumber penerimaan negara yang digunakan untuk melaksanakan pembangunan bagi seluruh rakyat Indonesia. Pajak dipungut dari warga negara Indonesia dan menjadi salah satu kewajiban yang dapat dipaksakan penagihannya. Pembangunan nasional Indonesia pada dasarnya dilakukan oleh masyarakat bersama pemerintah. Peran masyarakat dalam pembiayaan pembangunan harus terus ditumbuhkan dengan meningkatkan kesadaran masyarakat tentang kewajibannya membayar pajak.

Pajak merupakan alternatif yang sangat potensial. Pajak sebagai salah satu sumber penerimaan Negara yang sangat potensial, maka sektor pajak merupakan pilihan yang sangat tepat, selain karena jumlahnya yang relatif stabil juga merupakan cerminan partisipasi aktif masyarakat dalam membiayai pembangunan. Menurut Mardiasmo (2011) penggolongan pajak menurut lembaga pemungutannya dibedakan menjadi dua, yaitu pajak yang dipungut

---

<sup>1</sup> Reta Permata, Khairan, Syofiarti, *Tanggung Jawab 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 Kota Padang*, Unes Journal Of Swara Justisia, Vol.8, No.4, Januari (2025).hlm.898.

oleh pemerintah pusat dan pajak yang dipungut oleh pemerintah daerah. Pajak Pusat adalah pajak yang dipungut oleh pemerintah pusat dan digunakan untuk membiayai rumah tangga negara. Pajak Daerah menurut Kesit Bambang Prakosa (2013) adalah pungutan wajib atas orang pribadi atau badan yang dilakukan oleh pemerintah daerah tanpa imbalan langsung yang seimbang, yang dapat dipaksakan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang digunakan untuk membiayai penyelenggaraan pemerintah daerah dan Pembangunan daerah.

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)

Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan 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. Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (selanjutnya disebut BPHTB) adalah pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah atau bangunan yaitu perbuatan atau peristiwa hukum yang mengakibatkan diperolehnya hak atas tanah dan atau bangunan oleh orang pribadi atau badan.

Wirawan B. Ilyas dan Richard Burton mengatakan bahwa Obyek dari Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) adalah perolehan hak atas tanah dan atau bangunan yang dapat berupa tanah (termasuk tanaman di atasnya), dan bangunan. Perolehan hak atas tanah dan bangunan terjadi karena

adanya peralihan hak yang meliputi peristiwa hukum dan perbuatan hukum yang terjadi antara orang atau badan hukum sebagai subyek hukum oleh Undang-Undang dan perturan hokum yang berlaku diberikan kewenangan untuk memiliki hak atas tanah dan bangunan.

Transaksi peralihan hak milik atas tanah dan bangunan karena jual-beli tersebut dilakukan dihadapan PPAT guna menjamin kepastian hukum terjadinya peralihan hak atas tanah dan bangunan. PPAT dalam menjalankan jabatannya harus memberikan penjelasan mengenai akta peralihan hak serta kewajiban-kewajiban yang harus dipenuhi para pihak, diantaranya yaitu menunjukkan asli surat pembayaran pajak yang terutang karenanya yakni Pajak Penghasilan dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan.

Penyetoran BPHTB itu merupakan kewenangan dari wajib pajak bukan PPAT, akan tetapi PPAT dapat menyetorkan pajak BPHTB sebagai orang yang dipercaya oleh nasabahnya. PPAT secara tidak langsung mengurangi beban tugas fiskus untuk mebantu menghitung besarnya pajak BPHTB yang terutang, serta dapat pula membantu wajib pajak untuk menghitung dan menyetorkan pajak yang terutang.

Seorang pejabat umum dalam hal ini Notaris selaku Pejabat pembuat Akta Tanah (PPAT), dalam melakukan pekerjaannya sebagai pembuat akta, tidak bisa lepas dari perpajakan, yang secara langsung berhadapan dengan calon wajib pajak, jadi sudah sepantasnya Pejabat tersebut berperan serta untuk memberikan himbauan kepada calon wajib pajak tersebut untuk menyelesaikan kewajibannya membayar pajak, dalam prakteknya pajak Bea Perolehan Hak atas

Tanah dan Bangunan (BPHTB) adalah pajak yang terkait langsung dengan tugas dan pekerjaan Notaris selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Hal tersebut terkait dengan adanya proses transaksi peralihan hak atas tanah dan bangunan terutama berkaitan dengan transaksi jual beli hak atas tanah dan bangunan.

Seorang pejabat publik, dalam hal ini Notaris yang bertugas sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), ketika menjalankan fungsi pembuatan akta tidak bisa mengabaikan aspek perpajakan. Dia berhadapan langsung dengan para calon wajib pajak, sehingga menjadi tanggung jawabnya untuk memberikan dorongan kepada mereka agar memenuhi kewajiban pajak mereka. Dalam praktiknya, Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) merupakan pajak yang secara langsung berhubungan dengan tugas Notaris sebagai PPAT. Ini berkaitan dengan proses transaksi pengalihan hak atas tanah dan bangunan, khususnya dalam konteks jual beli hak atas tanah dan bangunan.<sup>2</sup>

Dasar hukum pemungutan BPHTB tertuang dalam Undang-Undang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, yang secara jelas dan tegas mengatur bahwa untuk melakukan pemungutan pajak di suatu daerah, maka setiap jenis pajak daerah perlu ditetapkan melalui peraturan daerah baik di tingkat kabupaten maupun kota. Pajak yang dipungut di suatu kabupaten atau kota harus berlandaskan pada peraturan daerah yang terlebih dahulu ditetapkan. Dalam praktiknya, pemungutan pajak yang terkait dengan BPHTB melibatkan berbagai pihak seperti Notaris atau Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), lembaga

---

<sup>2</sup> Ronal Ravianto & Amin Purnawan, *Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bagunan (BPHTB) Dengan Pendekatan Self Assesment System*, jurnal akta Vol.No 4, Desember (2007).hlm.57.

perbankan, pemerintah daerah setempat, kantor pertanahan, serta pengadilan, demi mendukung pelaksanaan pemungutan pajak yang bersumber dari BPHTB.

Sebagai PPAT dan pejabat publik yang melayani masyarakat, PPAT dalam kegiatan sehari-harinya yang berkaitan dengan pembuatan akta tanah tentu berhubungan dengan masalah perpajakan. Sebagai PPAT berinteraksi langsung dengan masyarakat yang merupakan calon wajib pajak, sehingga sangat wajar bagi mereka untuk memberikan arahan kepada calon wajib pajak tersebut agar menyelesaikan kewajiban perpajakan. Hal ini penting mengingat peran Notaris sebagai PPAT terkait pembuatan akta jual beli tanah.<sup>3</sup>

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam menjalankan jabatannya mempunyai dasar hukum. Yang menjadi dasar hukum PPAT antara lain:

1. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (UUD 1945) (Sebagai dasar hukum tertinggi, meskipun tidak disebutkan dalam kutipan).
2. Undang-Undang
  - a. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
  - b. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.
  - c. Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris /PPAT.
3. Peraturan pemerintah (PP)

---

<sup>3</sup> Tania mayshara, Ayu trisna, Rina Melati, *Tanggung Jawab PPAT Atas Perolehan Hak Atas Tanah (BPHTB) Pada Akta Jual Beli Tanah Dan Bangunan Di Kota Medan*, jurnal penelitian Law \_jurnal, Vol 3 No 1, Juli (2022). hlm. 58.

- a. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- b. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas PP No.37 Tahun 1998 Tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah.
- c. Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Tanggungan (atau yang mencabut/mengganti ketentuan sebelumnya).

Pemecahan masalah yang dihadapi oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) saat menandatangani akta, terutama yang berkaitan dengan transfer hak atas tanah dan/atau bangunan, dapat dilakukan dengan menerapkan prinsip kehati-hatian. Ini berarti bertindak dengan cermat yang merupakan kewajiban bagi setiap Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam melaksanakan tugasnya. Salah satu tindakan cermat tersebut adalah memahami semua ketentuan yang berhubungan dengan tindakan hukum dalam akta yang akan disusun. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) harus memahami secara jelas hak dan kewajiban setiap pihak sebelum mencatatnya dalam akta. Dengan demikian, akta yang disusun oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) mampu memberikan kepastian hukum serta perlindungan hukum, terutama bagi pihak-pihak yang terlibat dalam akta tersebut

Akta memiliki dua fungsi utama dalam tindakan hukum, yaitu sebagai alat bukti dan fungsi formal.

#### 1. Fungsi sebagai Alat Bukti

Sejak awal, akta dibuat dengan tujuan untuk menjadi bukti di masa depan dalam hal terdapat sengketa antara para pihak yang menandatangani. Akta bersifat tertulis, yang berarti dokumen ini bisa berfungsi sebagai bukti

dalam proses hukum di pengadilan. Akta otentik bersifat mengikat, artinya semua informasi atau pernyataan yang tertera di dalamnya harus diakui kebenarannya oleh hakim. Dengan kata lain, akta tersebut dianggap sah selama tidak ada pihak lain yang bisa membuktikan sebaliknya. Akta yang dibuat di bawah tangan juga bisa menjadi alat bukti yang kuat, setara dengan akta otentik, jika diakui oleh pihak-pihak yang terlibat, hal ini tercantum dalam Pasal 1875 KUHPerdara yang menyatakan, "Akta di bawah tangan dapat berfungsi sebagai alat bukti yang kuat terhadap orang yang menandatangani dan ahli warisnya serta pihak yang menerima hak darinya, hanya apabila tanda tangan dalam akta tersebut diakui oleh pihak yang akan menggunakan tulisan itu.

## 2. Fungsi Formal

Akta berfungsi secara formal yang berarti bahwa suatu tindakan hukum akan lebih sempurna bila didokumentasikan dalam bentuk akta. Dengan demikian, akta berperan untuk melengkapi suatu tindakan hukum. Sebagai contoh, tindakan hukum yang perlu dicatat dalam Pasal 1767 KUHPerdara berkaitan dengan perjanjian utang-piutang. Setidaknya untuk tindakan hukum yang dirujuk dalam Pasal 1767 KUHPerdara, dibutuhkan akta di bawah tangan.

Transaksi peralihan kepemilikan atas tanah dan bangunan yang terjadi akibat jual-beli dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk memastikan kepastian hukum dalam peralihan hak atas tanah dan bangunan. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) saat menjalankan tugasnya

wajib memberikan penjelasan terkait akta peralihan hak serta kewajiban yang harus dipenuhi oleh setiap pihak, salah satunya adalah menunjukkan dokumen asli bukti pembayaran pajak yang terutang, yakni Pajak Penghasilan dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan.<sup>4</sup>

Realita yang terjadi di masyarakat menunjukkan bahwa penyetoran Pajak BPHTB tidak sesuai dengan nilai transaksi jual-beli tanah antara penjual dan pembeli. Hal ini banyak terjadi di kabupaten Bener Meriah yang mana nilai transaksi jual-beli tanah yang dicantumkan oleh penjual dan pembeli tidak sesuai dengan kondisi riil yang ada di lapangan, kebanyakan penjual dan pembeli mencantumkan nilai transaksi jual-beli tanah dan bangunan di bawah harga pasar, untuk menghindari pembayaran pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan

Meskipun PPAT mengetahui adanya ketidaksesuaian antara nilai riil dan nilai yang dicantumkan, akta tetap dibuat dan proses jual beli tetap dilanjutkan tanpa klarifikasi lebih lanjut. Padahal, akta jual beli tanah yang dibuat PPAT menjadi dasar dalam pemungutan pajak tersebut.

Berdasarkan hasil survei awal yang dilakukan penulis di Kabupaten Bener Meriah, salah satu masyarakat melakukan transaksi jual beli tanah, sebagai mana pihak yang bersangkutan tidak melakukan pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Banguna (BPHTB) secara langsung ke instansi pajak daerah. Melainkan menyerahkan pembayaran BPHTB kepada Pejabat Pembuat Akta

---

<sup>4</sup> Tafana Bella M, Sekripsi, *peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Pemungutan pajak BPHTB Atas Jual Beli Tanah Atau Bagunan Di Kabupaten Jepara*, Universitas Sultan Agung (UNISULA) Semarang, (2022)

Tanah (PPAT) sebagai pihak yang dipercaya untuk mengurus seluruh proses administrasi jual beli tanah.

Alasan utama wajib pajak menyerahkan pembayaran BPHTB kepada PPAT adalah karena keterbatasan pengetahuan mengenai mekanisme perhitungan, prosedur pembayaran, serta ketentuan hukum yang mengatur BPHTB. Wajib pajak beranggapan bahwa dengan menyerahkan pembayaran kepada PPAT, maka kewajiban perpajakan telah terpenuhi dan tanggung jawab atas pembayaran BPHTB sepenuhnya berada pada PPAT.

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan diatas, maka permasalahan hukum yang akan dibahas dalam kasus ini adalah:

1. Apakah PPAT Mempunyai Kewajiban Sebagai Perantara dalam proses pembayaran BPHTB pada transaksi jual beli tanah?
2. Bagaimana tanggung jawab PPAT Sebagai perantara terhadap pelunasan BPHTB pembeli tanah?
3. Apa Kendala yang dihadapi PPAT Sebagai Perantara dalam pembayaran BPHTB di Kabupaten Bener Meriah?

## **B. RUANG LINGKUP DAN TUJUAN PENELITIAN**

### **1. Ruang Lingkup Penelitian**

Sesuai dengan judul skripsi ini tanggung jawab notaris terhadap pembayaran pajak bea perolehan hak dan bangunan atas tanah (BPHTB) klien dalam jual beli tanah. maka ruang lingkup penelitian ini termasuk dalam bidang perdata, khususnya hukum notaris/PPAT Yaitu untuk tentang tanggung jawab/PPAT terhadap pembayaran pajak BPHTB klien dalam jual beli tanah.

## **2. Tujuan Penelitian**

- a. Untuk menjelaskan kewajiban PPAT Sebagai Perantara dalam proses pembayaran BPHTB pada transaksi jual beli.
- b. Untuk mengetahui tanggung jawab PPAT Sebagai Perantara dalam pelunasan BPHTB pembeli tanah
- c. Untuk mengetahui kendala yang dihadapi PPAT Sebagai Perantara dalam pembayaran BPHTB di kabupaten Bener Meriah.

## **C. METODE PENELITIAN**

### **1. Pendekatan Penelitian**

Penelitian ini merupakan penelitian hukum dengan pendekatan yuridis empiris yang dilakukan dengan meneliti secara langsung ke lokasi penelitian untuk mengetahui penerapan peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan penegakan hukum, serta melakukan wawancara dengan responden dan informan yang dianggap dapat memberikan informasi mengenai permasalahan yang diteliti.

### **2. Definisi Operasional Penelitian**

#### **a. Tanggung Jawab**

kewajiban menanggung, memikul jawab, menanggung segala sesuatunya, atau memberikan jawab dan menanggung akibatnya sebagai perwujudan kesadaran atas kewajibannya.

b. PPAT

pejabat umum yang diberi kewenangan oleh pemerintah untuk membuat akta otentik sebagai bukti atas perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik atas satuan rumah susun.

- c. Pembayaran Pajak adalah kewajiban warga negara atau badan usaha untuk menyerahkan sejumlah uang kepada negara, yang bersifat memaksa berdasarkan undang-undang, tanpa mendapatkan imbalan langsung, dan digunakan untuk membiayai pengeluaran negara demi kesejahteraan rakyat.
- d. BPHT adalah singkatan dari Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan. Pajak ini dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan, seperti jual beli, hibah, warisan, tukar menukar, lelang, dan dll
- e. Klien merupakan orang atau badan hukum yang menggunakan jasa dari seorang profesional untuk menyelesaikan suatu urusan atau masalah tertentu, baik secara hukum, medis, bisnis, maupun teknis.
- f. Jual Beli Tanah adalah suatu perjanjian hukum di mana penjual (pemilik tanah) setuju untuk mengalihkan hak atas tanah kepada pembeli, dan pembeli setuju untuk membayar harga yang telah disepakati.

### **3. Lokasi dan Populasi Penelitian**

#### **a. Lokasi Penelitian**

Di dalam penelitian ini, di pilih Lokasi penelitian di kantor notaris/PPAT Simpang Tiga kabupaten Bener Meriah

#### **b. Populasi Penelitian**

populasi dalam penelitian ini adalah responden dan informan. Responden merupakan narasumber yang langsung dalam objek penelitian sedangkan informan adalah narasumber yang memberikan data yang relevan melalui wawancara.

### **4. Cara Pengumpulan Data**

#### **a. Penelitian Kepustakaan**

Dilakukan untuk mendapatkan data skunder yang menjadi landasan dan dasar Penelitian. yang diperoleh undang-undang,buku-buku,Jurnal dan mengumpulkan dokumen resmi daerah.

#### **b. Penelitian Lapangan**

Penelitian ini di lakukan untuk memperoleh data primer yang bersifat faktual dari narasumber langsung.metode yang di gunakan dengan cara wawancara,observasi langsung dan dokumentasi.

### **5. Cara Penentuan Sampel**

Sampel adalah bagian dari populasi yang ingin diteliti. Dalam penelitian ini digunakan *metode purposive sampling* merupakan teknik penentuan sampel dengan karakteristik tertentu yaitu dari keseluruhan populasi akan diambil beberapa sampel yang dianggap mewakili untuk menjawab persoalan. Sampel

penelitian ini terdiri dari responden yang dapat memberikan informasi yang dibutuhkan dalam penelitian ini yaitu sebagai berikut.

- a. Responden
  1. Pihak Notaris/PPAT sebanyak 1 orang
  2. Pembeli/penjual tanah (klien)  
sebanyak 1 orang
- b. Informan
  1. Petugas kantor pajak sebanyak 1 orang

## **6. Cara Menganalisis Data**

Analisis data adalah sebuah proses mengatur urutan data, mengorganisasikannya ke dalam pola, kategori dan kesatuan uraian dasar. Data yang dari responden secara kualitatif baik secara menganalisis berbagai informasi atau data sehingga menghasilkan sebuah karya tulis berbentuk skripsi.

## **D. Sistematika Pembahasan**

Penulisan skripsi ini dibagi dalam 4 bab agar mempermudah pemahaman pembaca dalam memahami ruang lingkup skripsi ini. keempat tersebut adalah sebagai berikut.

**Bab I**, Merupakan Bab Pendahuluan yang terdiri dari 4 (empat) sub bab yang memuat Latar Belakang Permasalahan, Ruang Lingkup dan Tujuan Penelitian, Metode Penelitian dan Sistematika Pembahasan.

**Bab II**, Merupakan Tinjauan Umum Tentang Tanggung Jawab PPAT Terhadap Pembayaran BPHTB yang menguraikan tentang Tinjauan Umum PPAT, Wajib Pajak, PBHTB, Dan Jual Beli Tanah

**Bab III**, Merupakan Bab hasil penelitian yang berjudul Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Sebagai Perantara Dalam Pembayaran Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) Klien Pada Jual Beli Tanah, yang menguraikan tentang kewajiban PPAT sebagai perantara dalam proses pembayaran BPHTB pada transaksi jual beli tanah, Sejauh Mana Tanggung Jawab PPAT Sebagai Perantara Terhadap Pelunasan BPHTB Pembeli Tanah, Dan Kendala yang dihadapi PPAT Sebagai Perantara dalam pembayaran BPHTB di Kabupaten Bener Meriah

**Bab IV**, Merupakan Bab Penutup yang memuat tentang Kesimpulan dan Saran yang menguraikan tentang Tanggung Jawab PPAT Terhadap Pembayaran BPHTB

**BAB II**

**TINJAUAN UMUM TANGGUNG JAWAB PPAT SEBAGAI  
PERANTARA PEMBAYARAN BHPT**

**PENELAAH KEPUSTAKAAN**

**A. Tinjauan Umum Tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah ( PPAT )**

PPAT adalah pejabat umum yang berwenang membuat akta pemindahan hak atas tanah dan akta lain dalam rangka pembebanan hak atas tanah, yang bentuk aktanya ditetapkan, sebagai bukti dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai tanah yang terletak dalam daerah kerjanya masing-masing. Dalam kedudukan sebagai yang disebutkan di atas, maka akta-akta yang dibuat oleh PPAT merupakan akta autentik. Pengertian perbuatan hukum pembebanan hak atas tanah yang pembuatan aktanya merupakan kewenangan PPAT.<sup>5</sup>

PPAT ditunjuk dan diberi wewenang oleh hukum untuk menyusun akta, di mana dalam akta yang disusunnya terdapat klausul atau ketentuan yang mengatur hubungan hukum antara pihak-pihak, terkait dengan hak atas tanah dan/atau hak milik terhadap unit rumah susun. Aturan yang tercantum dalam Pasal 24 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 mengenai Jabatan PPAT menetapkan bahwa Ketentuan tambahan tentang prosedur

---

<sup>5</sup> H.Salim *Uji Kompetensi Profesi Pejabat Pembuat Akta Tanah* (Sinar Grafika) Jakarta Timur 2014,,Hal 111

pembuatan akta oleh PPAT diatur secara rinci dalam peraturan perundang-undangan mengenai pendaftaran tanah.<sup>6</sup>

Pendaftaran tanah memiliki peranan penting dalam memastikan kepastian hukum, bukan hanya untuk menunjukkan siapa yang saat ini memiliki tanah, tetapi juga memberikan perlindungan hukum bagi mereka yang akan mendapatkan hak atas tanah tersebut di masa depan. Berdasarkan Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, tujuan dilakukannya pendaftaran tanah adalah:

1. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas bidang tanah, unit rumah susun, serta hak-hak lain yang terdaftar agar dapat dengan mudah membuktikan diri sebagai pemegang hak yang relevan.
2. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang memiliki kepentingan, termasuk pemerintah, agar dapat dengan mudah mendapatkan data yang dibutuhkan dalam melakukan tindakan hukum terkait bidang tanah dan unit rumah susun yang telah terdaftar.
3. Untuk mengatur administrasi pertanahan dengan lebih baik. Untuk menciptakan ketertiban dalam bidang pertanahan, khususnya boratian dengan pejabat yang memiliki kewenangan menyusun akta jual beli tanah, pemerintah dibantu oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang

---

<sup>6</sup> Merala Amala Iistghfarin. *Administrasi Dan Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Terhadap pembatalan Akta Yang Di Buatnya.*( Officium Notarium) No2. Vol.1 Agustus (2021).hlm.90.

merupakan pejabat yang memiliki kewenangan sesuai dengan ketentuan dalam Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 dan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 juncto Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 juncto Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998.

Dalam rangka mendukung proses pendaftaran hak atas tanah, pemerintah memberikan wewenang kepada pejabat lain untuk membantu BPN. Keberadaan pejabat dalam sistem pemerintahan sangat diperlukan karena mereka melaksanakan tugas sebagai perwakilan negara. Dapat dikatakan bahwa PPAT berfungsi sebagai perpanjangan tangan BPN, yang khusus berhubungan dengan pembuatan akta-akta hak atas tanah, yang merupakan syarat formal untuk mendaftar di Kantor Pertanahan.

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah juga memiliki tanggung jawab untuk membuat akta-akta yang berkaitan dengan transaksi dan peralihan hak atas tanah dan bangunan. PPAT berperan penting dalam proses jual beli atau pemindahan hak atas properti tanah dan bangunan di Indonesia. Berikut adalah beberapa hal yang perlu diketahui tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT):

1. Kewenangan Legal, PPAT adalah pejabat yang memiliki kewenangan legal untuk membuat akta-akta tanah. Mereka diatur oleh Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

2. PPAT memiliki tanggung jawab untuk memastikan bahwa semua transaksi yang terkait dengan tanah dan bangunan dilakukan sesuai dengan hukum dan peraturan yang berlaku. Independensi.
3. PPAT harus independen dalam menjalankan tugasnya. Mereka tidak boleh memiliki kepentingan pribadi dalam transaksi yang mereka tangani, sehingga mereka dapat memastikan keadilan dan keabsahan transaksi tersebut. Pendidikan dan Pelatihan, untuk menjadi seorang PPAT seseorang harus lulus ujian PPAT yang diadakan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) atau lembaga yang diakui oleh BPN.

Mereka juga harus memiliki latar belakang pendidikan yang sesuai dan menjalani pelatihan khusus dalam bidang hukum pertanahan. tugas utama seorang PPAT adalah membuat akta-akta yang berkaitan dengan transaksi tanah dan bangunan, seperti akta jual beli, akta hibah, akta pemberian hak sewa, dan sebagainya. mereka juga bertanggung jawab untuk memverifikasi keabsahan dokumen-dokumen yang terkait dengan transaksi. Peran Perlindungan Konsumen, PPAT juga berperan sebagai penjaga kepentingan konsumen. Mereka harus memberikan penjelasan yang jelas kepada pihak yang terlibat dalam transaksi mengenai hak dan kewajiban mereka serta risiko- risiko yang terkait dengan transaksi tersebut. Pembayaran Honorarium, PPAT berhak menerima honorarium atau biaya atas jasa-jasanya sesuai dengan tarif yang telah ditetapkan oleh pemerintah. Tarif ini dapat berbeda-beda berdasarkan jenis transaksi dan nilai properti yang terlibat. Sertifikasi dan Pengawasan, PPAT harus mematuhi standar etika dan

peraturan yang telah ditetapkan oleh BPN. Mereka juga tunduk pada pengawasan dan audit oleh pihak berwenang untuk memastikan bahwa mereka menjalankan tugas dengan benar dan profesional.<sup>7</sup>

a. Tugas Dan Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah

PPAT mempunyai tugas-tugas pokok yang sudah ditentukan pada "Pasal 2 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PP Nomor 37 Tahun 1998) yang berunyi : *Tugas PPAT pokok yaitu 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 perubahan hukum itu. Dan Peran PPAT sebagai "pejabat umum" yang berwenang dalam membuat akta pemindahan hak atas tanah, pengenaan beban, hak atas tanah, dan pembuatan akta lainnya dengan mengikuti peraturan perundang-undangan yang berlaku, serta membantu Kepala Kantor Pertahan melakukan pendaftaran tanah dengan dibuatkannya akta-akta yang nantinya dijadikan dasar pendaftaran, perubahan data, dan pendaftaran legalitas tanah.*<sup>8</sup>

---

<sup>7</sup> *Ibid,91*

<sup>8</sup> Endah Permatasari, Evi Indriasari, Bhaiq Roza Rakmatullah *Peran PPAT Dalam Menghadapi Pemulihan Berkas Pendapatan Tanah Pasca Kebakaran* ( Sinar Grafika) Jakarta 2020 Hal 13.

Tugas PPAT pokok yaitu 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 perubahan hukum itu."Pasal 6 ayat (2) dari Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 mengatur bahwa "Dalam proses pendaftaran tanah, Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan pejabat lainnya yang ditunjuk untuk menjalankan kegiatan tertentu berdasarkan peraturan ini serta undang-undang terkait". Pada ayat ini, yang tertulis hanya mengenai "kegiatan tertentu" tanpa menjelaskan secara rinci aktivitas dalam pendaftaran tanah yang menjadi tanggung jawab PPAT untuk mendukung Kepala Kantor Pertanahan di level kabupaten atau kota.

Tugas utama PPAT dalam mendukung pelaksanaan pendaftaran tanah oleh kepala kantor pertanahan yang ada di kabupaten atau kota diatur dalam Pasal 1 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 2016, sebagai berikut:

1. Pejabat pembuat akta tanah, selanjutnya disingkat PPAT, adalah pejabat publik yang diberi wewenang untuk menyusun akta-akta resmi mengenai.
2. tindakan hukum tertentu berkaitan dengan hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun (Pasal 1, ayat 1).
3. Tindakan hukum yang dimaksud dalam ayat (1) mencakup:
  - a. Penjualan
  - b. Pertukaran

- c. Sumbangan
- d. Penyertaan dalam badan usaha
- e. Pembagian hak Bersama
- f. Pemberian Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai atas tanah milik
- g. Pemberian Hak Tanggungan
- h. Penyerahan Kuasa untuk membebaskan Hak Tanggungan

PPAT dalam menjalankan tugasnya harus berpedoman pada Kode Etik PPAT, yang terdapat dalam peraturan lebih lanjut, yaitu Pasal 28 ayat (2) huruf c Perka BPN No. 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP No. 37 Tahun 1998 mengenai Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Kepala Badan Pertanahan Nasional memiliki wewenang untuk mengangkat dan memberhentikan PPAT secara tidak hormat jika terdapat pelanggaran terhadap kode etik profesi.

Kode etik profesi PPAT yang berlaku saat ini adalah hasil dari keputusan kongres IV IPPAT yang diselenggarakan pada 31 Agustus hingga 1 September 2007. Pasal 1 angka 2 dari Kode Etik Profesi PPAT menyatakan: "Kode Etik PPAT, yang selanjutnya disebut Kode Etik, adalah seluruh norma moral yang ditetapkan oleh perkumpulan berdasarkan keputusan kongres dan yang diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku, serta wajib dipatuhi oleh setiap anggota perkumpulan IPPAT dan semua individu yang menjalankan fungsi jabatan sebagai PPAT, termasuk PPAT yang bertindak sebagai pengganti". tanggung jawab untuk pengawasan dan penegakan kode

etik PPAT berada pada Majelis Kehormatan yang terbagi menjadi Majelis Kehormatan Daerah dan Majelis Kehormatan Pusat.<sup>9</sup>

## **B. Tinjauan Umum Pajak**

Hukum pajak adalah serangkaian peraturan yang mengatur kewenangan pemerintah untuk menarik kekayaan dari masyarakat dan mengalokasikannya kembali kepada publik melalui kas negara. Oleh karena itu, hukum pajak termasuk dalam hukum publik yang mengatur hubungan antara negara dengan individu atau badan yang berkewajiban membayar pajak. Menurut Rochmat Soemitro, Hukum pajak adalah peraturan yang mengatur hubungan antara pemerintah sebagai pemungut pajak dan masyarakat sebagai pembayar pajak.

Pajak memegang peran penting dalam kehidupan bernegara, khususnya untuk mendukung pembangunan dan pengembangan. Pajak menjadi sumber utama pendapatan negara yang digunakan untuk membiayai berbagai kebutuhan, termasuk pembangunan. Dengan adanya regulasi perpajakan, diharapkan penerimaan pajak sebagai sumber utama keuangan negara dapat dioptimalkan. Namun, masih ada kendala seperti rendahnya pengetahuan masyarakat, kondisi ekonomi yang kurang mendukung, lemahnya penegakan hukum, serta ketidakonsistenan dalam pengawasan dan penerapan sanksi. Oleh sebab itu, pemerintah perlu meningkatkan edukasi di

---

<sup>9</sup> Suci Ananda Badu. *Tugas Dan Wewenang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Di Indonesia*, (Lex Administratum )No.6 .Vol 5. Agustus (2017) hal 83.

bidang perpajakan Keberhasilan dalam pengumpulan pajak sangat dipengaruhi oleh pemahaman dan kedisiplinan masyarakat dalam membayar pajak, agar pendapatan negara tetap terjaga. Untuk mengatasi hambatan ini, pemerintah harus memastikan pengelolaan pajak yang transparan dan efisien, serta menegakkan hukum dengan konsisten dan tegas.<sup>10</sup>

Pemungutan pajak merupakan hak negara dan pembayaran pajak merupakan kewajiban masyarakat. Pakar perpajakan mengatakan pajak merupakan peralihan kekayaan dari sektor privat ke sektor publik yang pemungutannya tidak mendapatkan imbalan secara langsung, namun akan digunakan untuk kepentingan umum yang dapat dinikmati oleh seluruh masyarakat Indonesia. Berdasarkan hal yang demikian, belanja negara, pajak dan pungutan lain dimaksud harus diatur dengan undang-undang<sup>11</sup>

#### **a. Macam – Macam Hukum Pajak**

Adapun macam-macam pajak sebagai berikut:

##### **1. Pajak Penghasilan (PPH)**

Berdasarkan UU No 7 Tahun 1983 tentang Pajak Penghasilan sebagaimana telah diubah terakhir dengan UU No 17 Tahun 2000 (UU PPh)

---

<sup>10</sup> Harly, et al, *Pengantar Hukum Pajak Indonesia*, (Widina Media Utama, Bandung (2025), )hlm.4.

<sup>11</sup> Bustamar Ayza *Hukum Pajak Indonesia* ( Prenadamedia group) jakarta 2017, Hal 2.

2. Pajak Pertambahan Nilai (PPN)

Berdasarkan UU No 8 Tahun 1983 tentang Pajak Pertambahan Nilai Barang dan Jasa dan Pajak Penjualan Barang Mewah sebagaimana telah diubah terakhir dengan UU No 18 Tahun 2000 (UU PPN/PPnBM)

3. Pajak Penjualan Atas Barang Mewah (PPnBM)

Berdasarkan UU No 8 Tahun 1983 tentang Pajak Pertambahan Nilai Barang dan Jasa dan Pajak Penjualan Barang Mewah sebagaimana telah terakhir diubah dengan UU No 18 Tahun 2000 (UU PPN/PPnBM).

4. Pajak Bumi Dan Bangunan (PBB)

Berdasarkan UU No 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan sebagaimana telah diubah dengan UU No 12 Tahun 1994 (UU PBB). Bea materai berdasarkan UU No 13 Tahun 1985 tentang Bea Meterai (UU Bea Meterai).

5. Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) Mulai Berlaku Tgl 9 Juli 1998) berdasarkan UU No 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Ba- ngunan sebagaimana telah diubah dengan UU No 20 Tahun 2000 (UU BPHTB).

6. Bea Masuk: berdasarkan UU No 10 Tahun 1995 tentang Kepabean (UU Kepabean).

7. Cukai Tembakau dan Ethil Alkohol beserta Hasil Olahannya; berdasarkan UU No 11 Tahun 1995 tentang Cukai (UU Cukai).<sup>12</sup>

#### **b. Tujuan Pajak**

Pajak merupakan salah satu dari sumber keuangan negara yang sangat krusial. Pajak memiliki berbagai tujuan dan peran yang mendukung pertumbuhan ekonomi suatu negara. Di Indonesia, tujuan dan peran pajak semakin penting.

Sasaran utama dari pajak adalah untuk meningkatkan pendapatan negara. Melalui pajak, pemerintah dapat membiayai berbagai program dan proyek pembangunan yang bertujuan untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat. Selama masa pandemi COVID-19, pendapatan pajak dipakai untuk membiayai program-program kesehatan seperti vaksinasi massal, penyediaan alat kesehatan, dan peningkatan fasilitas kesehatan. Selain itu, pajak juga dimanfaatkan untuk menutupi defisit anggaran yang muncul akibat menurunnya pendapatan negara selama pandemi.

Apabila membahas tentang tujuan pajak maka, tujuan pajak tidak terlepas dari tujuan negara, dengan demikian tujuan pajak harus diselaraskan dengan tujuan negara yang menjadi landasan tujuan pemerintah. Baik tujuan pajak maupun tujuan negara semua berakar pada tujuan masyarakat. Tujuan masyarakat inilah yang menjadi falsafah bangsa dan negara. Oleh karena itu tujuan pajak tidak mungkin lepas dari tujuan yang mendasarinya. Sehingga

---

<sup>12</sup> Muda Markus. *Perpajakan indonesia*. (Penerbit, PT.Gramedia Pustaka Utama, Jakarta (2005))hlm 3.

pajak yang dipungut dari masyarakat selain digunakan untuk proses pembangunan hendaknya dipergunakan untuk keperluan dan kesejahteraan masyarakat itu sendiri. Secara umum tujuan yang dapat dicapai dari diberlakukannya pajak adalah untuk mencapai kondisi meningkatnya ekonomi suatu negara <sup>13</sup>

### **c. Fungsi Pajak**

Pajak memiliki beberapa fungsi utama yaitu :

1. Fungsi pajak yang pertama sebagai fungsi anggaran atau penerimaan (budgeter) Pajak merupakan salah satu sumber penerimaan dana yang digunakan pemerintah untuk membiayai pengeluaran-pengeluaran. Penerimaan negara dari sektor perpajakan ini dimasukkan ke dalam komponen penerimaan dalam negeri pada APBN. Dewasa ini, penerimaan dari sektor pajak menjadi tulang punggung penerimaan negara.
2. Fungsi pajak yang kedua sebagai fungsi mengatur (regulerend).Pajak digunakan sebagai alat untuk mengatur atau melaksanakan kebijakan pemerintah dalam bidang sosial, ekonomi, maupun politik. Contohnya adalah pengenaan bea masuk dan pajak penjualan atas barang mewah dan produk-produk impor tertentu dalam rangka melindungi produk dalam negeri, pemberian insentif pajak dalam rangka meningkatkan investasi, dan pengenaan pajak ekspor untuk produk-produk tertentu dalam rangka memenuhi kebutuhan dalam negeri.

---

<sup>13</sup> I Wawan Budi Satria *Konsep Dasar Perpajakan* ( PT Green Pustaka Indonesia ) Yogyakarta 2024, Hal 10

3. Fungsi pajak yang ketiga sebagai fungsi stabilitas. Pajak sebagai penerimaan negara dapat digunakan untuk menjalankan kebijakan-kebijakan pemerintah. Contohnya adalah kebijakan stabilitas harga dengan tujuan untuk menekan inflasi dengan cara mengatur peredaran uang di masyarakat melalui pemungutan dan penggunaan pajak yang lebih efisien dan efektif.
4. Fungsi pajak yang keempat sebagai fungsi redistribusi pendapatan. Penerimaan negara dari pajak digunakan untuk membiayai pengeluaran umum dan pembangunan nasional sehingga dapat membuka kesempatan kerja dengan tujuan untuk meningkatkan pendapatan masyarakat.<sup>14</sup>

### **C. Tinjauan Umum Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)**

#### **a. Pengertian Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)**

Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) adalah pajak dan hak pengelolaan yang diwajibkan kepada masyarakat untuk mendapatkan kepemilikan tanah dan bangunan, termasuk hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, serta hak milik atas satuan rumah susun (SHM). Pajak ini dipungut saat transaksi jual beli rumah atau tanah dan sering kali diatur oleh pengembang yang menyertakannya dalam harga jual. demi mendorong pertumbuhan daerah, pemerintah pusat telah menetapkan bahwa pemerintah daerah memiliki kewenangan untuk mengawasi dan mengelola hal-hal terkait perumahan, dengan tujuan untuk mengelola sumber daya ekonomi dan keuangan yang tersedia serta mengurangi ketergantungan

---

<sup>14</sup> Alexander Thian, *Dasar Dasar Perpajakan* (Andi Anggota IKAPI ) Yogyakarta 2021, Hal 8

kepada pemerintah pusat. Meski begitu, kontribusi dari pemerintah pusat masih tergolong signifikan, terlihat dari pencairan dana melalui Dana Alokasi Umum (DAU).

Ada beberapa keterbatasan dalam sistem perpajakan yang sangat terpusat, di samping jenis pajak daerah yang belum mampu berfungsi sebagai sumber pendapatan yang optimal. Karena itu, pajak daerah belum bisa maksimal dalam meningkatkan pendapatan masyarakat, dan ini menyebabkan ketergantungan pada pemerintah pusat serta mengurangi dominasi kontribusi dari pemerintah pusat. Oleh karena itu, pemerintah daerah perlu berupaya untuk meningkatkan pendapatan utama. Salah satu strategi untuk meningkatkan pendapatan daerah yaitu dengan memaksimalkan pajak daerah. Salah satu kebijakan perpajakan yang dikeluarkan pemerintah dalam rangka reformasi Undang-Undang Nomor 1 adalah Undang-Undang Nomor 34 Tahun 2000 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, yang kemudian diubah menjadi Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 2009 yang mengatur pengenalan pajak baru, perluasan basis pajak, serta fleksibilitas dalam penetapan tarif pajak. Peralihan dari pajak pemerintah pusat ke daerah termasuk Retribusi Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).

BPHTB merupakan pajak yang dikenakan atas perolehan hak tanah dan/atau bangunan. Sebelumnya, BPHTB dipungut oleh pemerintah pusat, namun seiring dengan diberlakukannya Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, kini BPHTB menjadi salah

satu pajak yang dipungut oleh pemerintah kabupaten/kota. Dengan demikian, perlu adanya peningkatan efisiensi dalam penetapan pemungutan BPHTB sebagai pajak daerah dalam transaksi jual beli tanah dan bangunan. Pembayaran BPHTB dilakukan melalui Sistem Penilaian Mandiri, di mana wajib pajak membayar pajak secara langsung, berbeda dengan kebijakan di Bener Meriah yang berfokus pada verifikasi dan validasi, yang terkadang menyebabkan pembayaran pajak tidak sejalan dengan standar yang ditetapkan dan tidak mengacu pada nilai NJOP.

Perlu diperhatikan beberapa aspek, seperti definisi BPHTB dan perbedaannya dengan pajak lain, cara menghitung tarif BPHTB serta Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP), proses penetapan nilai objek pajak dan wajib pajak yang ada di wilayah tersebut, evaluasi penerapan metode pemungutan dan perhitungan BPHTB di daerah, faktor-faktor yang mempengaruhi penerimaan BPHTB di daerah, strategi untuk meningkatkan penerimaan BPHTB di daerah, pelaksanaan penetapan nilai objek pajak dan pemungutan BPHTB di daerah, serta metode untuk meningkatkan efisiensi sistem pemungutan BPHTB di daerah.

Peningkatan efisiensi terhadap Penetapan Pemungutan Pajak BPHTB Sebagai Pajak Daerah dalam Jual Beli Tanah dan Bangunan oleh sebab itu, demi memperbaiki efektivitas pengumpulan BPHTB sebagai pajak daerah dalam transaksi jual beli properti, penting untuk melakukan penilaian terhadap cara pengumpulan dan penghitungan BPHTB di daerah serta strategi untuk meningkatkan pendapatan BPHTB. Ini bisa dicapai dengan

meningkatkan penyuluhan dan pendidikan kepada masyarakat dan wajib pajak tentang kewajiban membayar BPHTB serta cara menghitung tarif BPHTB, memperbaiki tingkat pelayanan di kantor Dinas Pendapatan Daerah, meningkatkan pengawasan pada penetapan nilai objek pajak dan pengumpulan BPHTB, memperkuat koordinasi antara Dinas Pendapatan Daerah dengan instansi lainnya, memanfaatkan teknologi informasi dalam menentukan nilai objek pajak dan pengumpulan BPHTB, dan lain-lain.<sup>15</sup>

b. Subjek dan Objek BPHTB

Subjek Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah orang pribadi atau badan yang memperoleh hak atas suatu tanah dan bangunan. Subjek yang berkewajiban untuk membayar pajak disebut wajib pajak BPHTB. Pihak yang memiliki kewajiban untuk melunasi bea perolehan tersebut adalah orang pribadi atau badan hukum. Namun, ada juga pihak yang dikecualikan dari kewajiban tersebut, di antaranya:

1. Perwakilan diplomatik dan konsulat dengan asas timbal balik.
2. Negara untuk melaksanakan kepentingan umum.
3. Badan atau perwakilan organisasi internasional yang ditetapkan oleh keputusan menteri untuk menjalankan fungsinya.
4. Orang pribadi atau badan, karena konversi hak atas tanah dan bangunan dengan tidak ada perubahan nama.

---

<sup>15</sup> Silviana Tan et.al. *Peningkatan Efisiensi Terhadap Penetapan Pemungutan Pajak BPHT Sebagai Pajak Daerah Dalam Jual beli Tanah Dan Bagunan*, Jurnal Batavia No 1 Vol 1, Tahun (2024).hlm.2.

5. Orang pribadi atau badan yang diperoleh dari wakaf.
6. Orang pribadi atau badan yang diperuntukan untuk kepentingan ibadah.

Sedangkan yang termasuk dalam objek BPHTB meliputi:

1. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) adalah pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan atau bangunan.
2. Perolehan Hak atas Tanah dan atau Bangunan adalah perbuatan atau peristiwa hukum yang mengakibatkan diperolehnya hak atas tanah dan atau bangunan oleh orang pribadi atau badan.
3. Hak atas tanah adalah hak atas tanah termasuk hak pengelolaan, beserta bangunan di atasnya sebagaimana dalam undang-undang nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
4. Yang menjadi objek pajak BPHTB adalah perolehan hak atas tanah dan atau bangunan, perolehan hak atas tanah dan atau bangunan.
5. pemindahan hak karena
  - a. Jual beli
  - b. Tukar-menukar
  - c. Hibah
  - d. Hibah waris
  - e. Waris
  - f. Pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya
  - g. Perpisahan hak yang mengakibatkan peralihan
  - h. Penunjukkan pembeli dalam Lelang

- i. Pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap
  - j. Penggabungan usaha
  - k. Peleburan usaha
  - l. Pemekaran usaha
  - m. Hadiah.
6. Pemberian hak baru karena:
- a. Prolongasi pelepasan hak
  - b. Diluar pelepasan hak<sup>16</sup>

#### **D. Tinjauan Umum Jual Beli Tanah**

##### **a. Pengertian Jual Beli Tanah Pada Umumnya**

Jual beli merupakan salah satu jenis kegiatan yang sering dilakukan oleh manusia sebagai makhluk hidup untuk memenuhi kebutuhan sehari-harinya. Transaksi jual beli pada umumnya tidak dapat dihindari dari siklus aktivitas keseharian manusia. Dalam melakukan transaksi jual beli, akan timbul sebuah perjanjian. Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan bahwa perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Subekti memberikan definisi Perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji pada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal

---

<sup>16</sup> Syamsul Rival . *Mari Belajar Ekonomi*. ( Uwais Inspirasi Indonesia),Jawa Timur, 2019).hlm.188.

Sedangkan jual beli tanah merupakan kegiatan yang umum dilakukan oleh manusia sebagai makhluk hidup untuk memenuhi kebutuhan sehari-hari. Namun, beberapa transaksi jual beli tanah memang menyebabkan kesulitan dalam proses pendaftaran hak atas tanah yang telah dibelinya. Jual beli tanah secara lisan mungkin lebih profesional dan dipercaya apabila dibuat dalam bentuk tertulis. Selain itu, jual beli tanah yang belum bersertifikat juga memerlukan proses pengurusan sertifikat yang cukup panjang. Kesadaran hukum masyarakat dalam jual beli tanah dengan akta PPAT juga masih belum tinggi, terutama di masyarakat pedesaan hal ini menimbulkan risiko terhadap kepastian hukum dalam transaksi jual beli tanah.<sup>17</sup>

Menurut ketentuan dari Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang dimaksud dengan jual beli adalah:

"suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan hak atas suatu barang dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan."<sup>18</sup>

---

<sup>17</sup> Kaka Setiawan, *Tinjauan Hukum Mengenai Praktik Jual Beli Tanah Yang Belum Bersertifikat Di Jual Secara Lisan*. Causality Journal Vol 01.No 01.2024.hlm.31.

<sup>18</sup> Deddy Kusswandi, *Skripsi, Tinjauan Yuridis Jual Beli Tanah Yang Tidak Dilakukan Di Hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Semarang (2021).hlm.19.

## b. Syarat Sah Jual Beli

Syarat sah jual beli tanah menurut Pasal 1320 KUHPerdota, suatu persetujuan dikatakan sah apabila memenuhi empat syarat, yaitu: kesepakatan mereka yang mengikat dirinya, kecakapan untuk membuat suatu perikatan, suatu pokok persoalan tertentu, dan suatu sebab yang tidak terlarang. Perjanjian menjadi tidak sah bila dibuat berdasarkan paksaan atau kekhilafan. Hal ini juga diatur dalam pasal 1321 KUHPerdota menyatakan: "Tiada suatu persetujuan pun mempunyai kekuatan jika diberikan karena kekhilafan, atau diperoleh dengan paksaan atau penipuan." Sedangkan dalam Pasal 5 UUPA, pengertian jual beli tanah yang sah mengacu pada pengertian jual beli tanah menurut hukum adat. Di dalamnya terdapat dua konsep utama, yaitu terang dan tunai. Terang maksudnya pemindahan hak dilakukan di hadapan kepala adat, yang berperan sebagai pejabat, dalam hal ini PPAT. Sedangkan tunai mengacu pada pemindahan hak yang dilakukan secara serentak<sup>19</sup>

Syarat jual beli tanah ada dua yaitu syarat materiil dan formil:

### 1. Syarat Materiil

Penjual adalah orang yang berhak atas tanah yang hendak dijualnya. Orang yang berhak menjual tanahnya adalah pemegang hak atas tanah yang menurut hukum berhak untuk menjualnya, yang biasanya disebut pemilik. Jika pemiliknya dua orang atau lebih maka semua pemiliknya harus bertindak sebagai penjual secara bersama-sama, tidak boleh hanya

---

<sup>19</sup> Fajar Rachmad, *Pengaturan Iktikat Baik Dalam Transaksi Jual Beli Tanah* (Jakat Media Publishing) Surabaya 2024, hal 80

seorang saja. Dalam hal penjual sudah berkeluarga, maka suami istri harus hadir dan bertindak sebagai penjual, seandainya suami atau istri tidak dapat hadir maka harus dibuat surat bukti secara tertulis yang menyatakan bahwa suami atau istri menyetujui untuk menjual untuk harta bersama, seorang suami atau istri berhak melakukan perbuatan hukum dengan persetujuan pihak yang lain.

## 2. Syarat Formil

Setelah semua persyaratan materiil dipenuhi maka PPAT akan membuat akta jual belinya yang dihadiri dan ditandatangani oleh para pihak dan dua orang saksi. Setelah itu, dilakukan pendaftaran pemindahan haknya di Kantor Pertanahan setempat dengan cara mencatatkan adanya peralihan hak atas tanah dalam buku tanah dan sertifikat, untuk tanah yang belum bersertifikat maka dibuatkan dulu sertifikatnya baru dicatat peralihan haknya.<sup>20</sup>

---

<sup>20</sup> Adrian Sutudi *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaptarannya* (Sinar Grafika) Jakarta 2007, Hal 187

## **BAB III**

### **TANGGUNG JAWAB PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) SEBAGAI PERANTARA DALAM PEMBAYARAN PAJAK BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN ( BPHTB ) KLIEN PADA JUAL BELI TANAH**

#### **A. Apakah PPAT Mempunyai Keajiban Sebagai Perantara Dalam Proses Pembayaran BPHTB Pada Transaksi Jual Beli Tanah**

Berdasarkan hasil penelitian mengenai kewajiban Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai perantara dalam proses pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) pada transaksi jual beli tanah, dapat disimpulkan bahwa PPAT memiliki peran penting dalam menjamin terpenuhinya kewajiban perpajakan sebelum peralihan hak atas tanah dilakukan secara sah.

PPAT pada dasarnya tidak berkedudukan sebagai pihak yang wajib membayar BPHTB, namun memiliki kewajiban hukum dan moral atas dasar undang undang nomor 28 tahun 2009 tentang pajak daerah dan retribusi daerah. memastikan bahwa wajib telah menyerahkan bukti pembayaran BPHTB sebelum akta jual beli ditandatangani oleh PPAT. Hal ini bertujuan untuk menjamin kepastian hukum dan mencegah terjadinya pelanggaran di bidang perpajakan daerah.

Kewajiban PPAT dalam proses pembayaran BPHTB meliputi memastikan pembayaran pajak, memeriksa bukti pembayaran, memberikan penjelasan kepada para pihak, serta melampirkan bukti pembayaran BPHTB sebagai syarat administrasi dalam pembuatan akta jual beli dan pendaftaran

peralihan hak atas tanah.<sup>21</sup> Penulis juga melakukan wawancara dengan salah satu PPAT yang menjalankan praktik pembuatan akta jual beli tanah

Hasil wawancara menunjukkan bahwa PPAT secara konsisten menolak pembuatan dan penandatanganan akta jual beli apabila BPHTB belum dibayarkan oleh pembeli. Menurut narasumber, hal tersebut merupakan kewajiban yang harus dipatuhi untuk menghindari permasalahan hukum di kemudian hari, baik bagi PPAT maupun bagi para pihak yang bertransaksi. Selain itu, PPAT menyatakan mereka sering membantu para pihak dalam proses pembayaran BPHTB, seperti membantu menghitung besaran BPHTB yang terutang, mengisi formulir, serta mengarahkan pembeli dalam proses pembayaran ke Badan Pendapatan Daerah. Meskipun demikian, PPAT menegaskan bahwa tanggung jawab pembayaran tetap berada pada wajib pajak.

PPAT juga mengungkapkan bahwa pemeriksaan terhadap bukti pembayaran BPHTB merupakan tahapan yang sangat penting, termasuk mencocokkan nilai transaksi yang tercantum dalam akta dengan nilai yang dilaporkan dalam Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) BPHTB. Apabila ditemukan ketidaksesuaian, PPAT akan meminta perbaikan terlebih dahulu sebelum akta ditandatangani

PPAT pada prinsipnya bukan sebagai wajib pajak BPHTB, namun bertindak sebagai perantara dan pengawas administratif agar pembayaran

---

<sup>21</sup> Riski Iwan Seber, Selaku Petugas Pajak Pada Kantor KP2KP Rimba Raya Bener Meriah, *Wawancara*. 13 Agustus 2025

BPHTB dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Kewajiban PPAT dalam proses pembayaran BPHTB meliputi hal-hal sebagai berikut:

### **1. Memastikan BPHTB Telah Dibayar Sebelum Penandatanganan Akta Jual Beli**

PPAT wajib menolak pembuatan dan penandatanganan akta jual beli apabila BPHTB belum dibayar oleh pihak yang wajib membayar (pembeli). Hal ini sesuai dengan ketentuan bahwa akta pemindahan hak hanya dapat dibuat setelah pajak terutang dilunasi.

Sebelum melakukan penandatanganan akta dihadapan PPAT berdasarkan Pasal 91 ayat (1) Undang-Undang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (PDRD) kan di mana PPAT hanya dapat melakukan penandatanganan akta jual beli tanah dan bangunan setelah wajib pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak. Konsekuensi yang diterima notaries sebagai PPAT, terhadap pelanggaran sesuai dengan ketentuan Pasal 91 ayat (1) Undang-Undang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (PDRD) dikenakan sanksi berupa sanksi administratif dengan denda sebesar Rp 7.500.000.- (tujuh juta lima ratus ribu rupiah) untuk setiap pelanggaran. Prakteknya, Notaris/PPAT mempunyai peran yang besar terhadap pelaksanaan pembayaran BPHT tersebut, maka wajib pajak harus membayar pajak BPHTB terlebih dahulu. Mengenai perhitungan, tata cara dan proses pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dalam suatu peralihan hak atas tanah dan bangunan tersebut, tidak terlepas dari bantuan seorang PPAT, sebab pada umumnya

masyarakat tidak mengetahui bagaimana perhitungan, tata cara dan proses pembayaran pajak BPHTB tersebut.

## **2. Melakukan Pemeriksaan Bukti Pembayaran BPHTB Dan Kelengkapan Dokumen**

PPAT berkewajiban memeriksa keabsahan Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) BPHTB atau bukti pembayaran lain yang sah, termasuk kecocokan nilai transaksi, objek pajak, serta identitas para pihak.

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) memiliki kewajiban hukum untuk melakukan pemeriksaan terhadap bukti pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) sebelum melanjutkan proses pembuatan dan penandatanganan akta jual beli. Kewajiban ini merupakan bagian dari prinsip kehati-hatian yang harus diterapkan oleh PPAT dalam menjalankan jabatannya sebagai pejabat umum yang berwenang membuat akta autentik di bidang pertanahan.

Pemeriksaan bukti pembayaran BPHTB dilakukan dengan cara memeriksa keabsahan Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) BPHTB atau bukti pembayaran lain yang sah yang dikeluarkan oleh instansi yang berwenang, dalam hal ini Badan Pengelolaan Keuangan Daerah (BPKD) atau Badan Pendapatan Daerah (Bapenda) setempat. Bukti pembayaran tersebut menjadi dokumen penting yang menunjukkan bahwa kewajiban perpajakan yang timbul akibat perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan telah dipenuhi oleh pihak yang berkewajiban, yaitu pembeli.

Dalam melakukan pemeriksaan, PPAT berkewajiban untuk memastikan bahwa nilai transaksi yang tercantum dalam SSPD BPHTB sesuai dengan nilai transaksi yang sebenarnya atau sesuai dengan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) apabila NJOP lebih tinggi dari nilai transaksi. Kesesuaian nilai transaksi ini sangat penting karena menjadi dasar perhitungan BPHTB yang terutang. Apabila terdapat perbedaan yang signifikan antara nilai transaksi yang tercantum dalam akta dengan nilai yang digunakan dalam perhitungan BPHTB, maka hal tersebut dapat menimbulkan permasalahan hukum dan berpotensi merugikan keuangan daerah.

Selain memeriksa kesesuaian nilai transaksi, PPAT juga wajib memastikan bahwa objek pajak yang tercantum dalam bukti pembayaran BPHTB sesuai dengan objek tanah dan bangunan yang menjadi objek jual beli. Pemeriksaan ini meliputi kecocokan data lokasi tanah, luas tanah, jenis hak atas tanah, serta nomor sertipikat. Ketelitian dalam memeriksa objek pajak bertujuan untuk menghindari kesalahan administrasi yang dapat menghambat proses pendaftaran peralihan hak di Kantor Pertanahan.

Dan juga PPAT berkewajiban memeriksa identitas para pihak yang tercantum dalam SSPD BPHTB, khususnya identitas pihak pembeli sebagai wajib pajak BPHTB. Identitas tersebut harus sesuai dengan identitas pembeli yang tercantum dalam akta jual beli, seperti nama, nomor identitas, dan alamat. Pemeriksaan ini dilakukan untuk memastikan bahwa

pembayaran BPHTB benar-benar dilakukan oleh pihak yang berhak dan bertanggung jawab atas perolehan hak atas tanah dan bangunan tersebut.

Pemeriksaan terhadap kelengkapan dokumen serta keakuratan data mengenai objek pajak yang tercantum dalam SSPD BPHTB harus dilakukan sebelum Wajib Pajak melakukan pembayaran BPHTB. Langkah ini penting untuk memastikan bahwa seluruh informasi yang digunakan dalam perhitungan pajak sudah benar dan sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Pengelolaan BPHTB dapat dilakukan oleh PPAT atau Notaris yang berwenang, sehingga proses administrasi berjalan dengan tertib dan terkontrol.

Apabila dalam proses pemeriksaan ditemukan bahwa bukti pembayaran BPHTB tidak sah, tidak lengkap, atau tidak sesuai dengan ketentuan yang berlaku, maka PPAT berkewajiban untuk menunda atau menolak penandatanganan akta jual beli sampai kewajiban perpajakan tersebut dipenuhi secara benar. Tindakan ini merupakan bentuk perlindungan hukum yang dilakukan oleh PPAT untuk mencegah timbulnya sengketa di kemudian hari, baik antara para pihak maupun antara wajib pajak dengan pemerintah daerah.

Dengan demikian, kewajiban PPAT dalam melakukan pemeriksaan bukti pembayaran BPHTB tidak hanya bersifat administratif, tetapi juga memiliki dimensi hukum yang sangat penting. Melalui pemeriksaan yang cermat dan teliti, PPAT berperan dalam menjaga kepastian hukum, tertib administrasi pertanahan dan perpajakan, serta mendukung optimalisasi

penerimaan pajak daerah. Kewajiban ini sekaligus menegaskan peran strategis PPAT sebagai perantara yang menjamin bahwa setiap transaksi jual beli tanah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

### **3. Memberikan Penjelasan Hukum Kepada Para Pihak**

Dalam setiap proses peralihan hak atas tanah dan bangunan melalui mekanisme jual beli, pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) merupakan salah satu kewajiban hukum yang harus dipenuhi oleh pihak pembeli sebelum akta jual beli ditandatangani oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Dalam konteks ini, PPAT tidak hanya bertindak sebagai pejabat umum yang membuat akta otentik, tetapi juga memiliki tanggung jawab moral dan profesional untuk memberikan penjelasan hukum kepada para pihak, khususnya pembeli sebagai wajib pajak BPHTB.

Berdasarkan hasil penelitian lapangan yang dilakukan di Kabupaten Bener Meriah melalui wawancara dengan salah satu PPAT, diperoleh gambaran bahwa tingkat pemahaman masyarakat terhadap kewajiban BPHTB masih tergolong rendah. Sebagian besar masyarakat, khususnya yang berasal dari kalangan petani dan masyarakat pedesaan, belum memahami bahwa BPHTB merupakan pajak daerah yang bersifat wajib dan harus dilunasi terlebih dahulu sebelum terjadinya peralihan hak atas tanah secara sah menurut hukum. Kondisi ini menjadikan PPAT sebagai pihak yang paling sering berhadapan langsung dengan masyarakat dalam menjelaskan aspek hukum BPHTB.

Penjelasan hukum yang diberikan oleh PPAT kepada para pihak mencakup beberapa aspek penting, antara lain pengertian BPHTB, subjek dan objek BPHTB, waktu terutangnya BPHTB, tata cara penghitungan, prosedur pembayaran, serta konsekuensi hukum apabila BPHTB tidak dibayarkan atau dibayarkan tidak sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. PPAT menjelaskan bahwa BPHTB merupakan pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan bangunan, sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, yang kewenangan pemungutannya telah dilimpahkan kepada pemerintah daerah melalui peraturan daerah.

Di Kabupaten Bener Meriah, PPAT secara nyata menjelaskan bahwa BPHTB terutang pada saat ditandatanganinya akta peralihan hak, sehingga sebelum akta jual beli dibuat dan ditandatangani, pembeli wajib melunasi BPHTB terlebih dahulu. Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 91 ayat (1) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 yang secara tegas melarang PPAT menandatangani akta peralihan hak apabila BPHTB belum dibayar lunas. Penjelasan ini penting karena masih banyak pembeli yang beranggapan bahwa pembayaran BPHTB dapat dilakukan setelah proses jual beli selesai atau setelah sertipikat atas nama pembeli diterbitkan.

Selain menjelaskan kewajiban pembayaran, PPAT juga memberikan penjelasan mengenai dasar pengenaan BPHTB, yaitu Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP), yang dapat berupa nilai transaksi atau Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) Pajak Bumi dan Bangunan, dengan ketentuan bahwa

yang digunakan adalah nilai yang lebih tinggi. Dalam hal ini Perhitungan BPHTB di Kabupaten Bener Meriah dilakukan sebesar 5% dari Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) setelah dikurangi NPOPTKP yaitu 80.000.000. NPOP ditentukan dari nilai yang lebih tinggi antara harga transaksi dan NJOP yang tercantum dalam SPPT PBB. Jika harga transaksi lebih rendah dari NJOP, maka NJOP yang digunakan sebagai dasar perhitungan. Ketentuan ini bertujuan untuk menjamin kepastian hukum dan mencegah pengurangan pajak secara tidak sah.

PPAT juga memberikan penjelasan mengenai konsekuensi hukum apabila BPHTB tidak dibayarkan atau dibayarkan tidak sesuai dengan ketentuan, antara lain tertundanya proses pembuatan akta jual beli, tidak dapat dilakukannya balik nama sertifikat di Kantor Pertanahan, serta potensi dikenakannya sanksi administrasi berupa denda dan bunga sesuai dengan ketentuan peraturan daerah yang berlaku di Kabupaten Bener Meriah. Dalam beberapa kasus, PPAT juga menjelaskan bahwa pelanggaran terkait BPHTB dapat berujung pada permasalahan hukum yang lebih serius apabila ditemukan unsur kesengajaan atau rekayasa data.

Pemberian penjelasan hukum oleh PPAT tidak hanya dilakukan satu kali, melainkan sering kali harus dilakukan secara berulang-ulang. Hal ini disebabkan oleh perbedaan latar belakang pendidikan dan pemahaman hukum para pihak, serta kondisi ekonomi masyarakat yang mempengaruhi kesiapan mereka dalam memenuhi kewajiban BPHTB. PPAT di Kabupaten Bener Meriah mengakui bahwa proses edukasi hukum ini membutuhkan

kesabaran dan waktu yang tidak sedikit, namun tetap harus dilakukan sebagai bagian dari tanggung jawab jabatan.

Dengan demikian, dapat disimpulkan bahwa peran PPAT dalam memberikan penjelasan hukum kepada para pihak pembayar BPHTB memiliki kedudukan yang sangat penting dalam menjamin tertib administrasi pertanahan dan kepatuhan terhadap hukum pajak daerah. Melalui penjelasan hukum yang jelas, dan lengkap, PPAT tidak hanya membantu pemerintah daerah dalam optimalisasi penerimaan BPHTB, tetapi juga memberikan perlindungan hukum bagi masyarakat agar proses peralihan hak atas tanah dan bangunan dapat berjalan secara sah, tertib, dan berkeadilan.

#### **4. Membantu Proses Administrasi Pembayaran BPHTB**

Berdasarkan hasil penelitian, banyak masyarakat belum mengetahui adanya pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang timbul akibat adanya suatu peralihan hak, bahkan tidak memahami terkait tata cara dan penghitungan pembayaran BPHTB. Sehingga peran seorang Notaris selaku PPAT dalam menyampaikan informasi terkait BPHTB sangatlah diperlukan dalam pengenaan pajak BPHTB untuk membantu masyarakat dalam menyelesaikan kewajibannya. Oleh karena itu pada umumnya masyarakat yang datang ke kantor Notaris/PPAT yang hendak membuat akta jual beli maupun peralihan hak lainnya selalu meminta bantuan kepada Notaris/PPAT untuk menghitung dan melakukan pembayaran atas BPHTB yang dikenakan kepada mereka melalui kuasa

yang diberikan kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) oleh wajib pajak yang berkepentingan. Pada kenyataannya, PPAT sering membantu para pihak dalam proses pengisian formulir, perhitungan BPHTB, hingga penyampaian berkas ke instansi terkait, meskipun tanggung jawab pembayaran tetap berada pada wajib pajak.

Tugas PPAT bukan hanya selesai pada saat pembayaran BPHTB oleh Wajib Pajak, tetapi harus dilakukan pelaporan bukti pembayaran BPHTB tersebut kepada Kantor Penerimaan Pajak Daerah (Dispenda), dalam hal ini Kantor Pajak Daerah akan melakukan penelitian terhadap bukti pembayaran BPHTB tersebut. Selanjutnya pajak daerah akan melakukan verifikasi terhadap bukti pembayaran yang diajukan. Dengan demikian, peran PPAT dalam kaitannya dengan kewajiban pelunasan BPHTB oleh Wajib Pajak tidak hanya sebatas memeriksa pembayaran, tetapi juga mencakup seluruh rangkaian proses mulai dari perhitungan, pelaksanaan pembayaran, hingga pelaporan. Oleh karena itu, PPAT berfungsi sebagai penghubung yang memastikan keterpaduan proses pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan.

Salah satu kewajiban PPAT sebagai pejabat publik adalah mendukung pemerintah dalam proses pendaftaran tanah melalui penyusunan akta autentik. Akta yang diterbitkan oleh PPAT merupakan komponen krusial dalam menjaga ketertiban dan validitas data pendaftaran tanah. Dalam konteks transaksi jual beli, langkah utama yang harus

dilakukan adalah penandatanganan Akta Jual Beli (AJB), yang berfungsi sebagai dasar hukum peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan

Tugas dari PPAT dalam hal Wajib Pajak melakukan kewajiban pembayaran BPHTB adalah semua tahapan yang dilalui oleh wajib pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan dalam melakukan penghitungan dan pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan, peranan dari PPAT dalam pemenuhan pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan hanya sebagai pihak yang menjadi perantara pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan.

Artinya setelah ditandatangani akta peralihan hak atas tanah dan bangunan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), oleh para pihak saksi-saksi, maka peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan dianggap sah dan dengan demikian telah terjadi peralihan hak kepemilikan atas tanah dan/atau bangunan tersebut dari pihak yang mempunyai hak kepada pihak yang memperoleh hak atas tanah dan bangunan

Sementara kebanyakan yang terjadi di lapangan masyarakat menunjukkan bahwa sebagian besar masyarakat menyerahkan urusan pembayaran BPHTB kepada PPAT. Hal ini disebabkan oleh kurangnya pemahaman masyarakat terhadap mekanisme perhitungan dan prosedur pembayaran BPHTB. Wajib pajak menganggap PPAT sebagai pihak yang lebih memahami aturan hukum dan perpajakan, sehingga PPAT sering diminta untuk membantu menghitung, menyetorkan, hingga mengurus

administrasi pembayaran BPHTB atas dasar kepercayaan. Dengan demikian, kewajiban PPAT sebagai perantara dalam praktik tidak hanya sebatas formalitas pemeriksaan bukti pembayaran, tetapi juga mencakup pemberian penjelasan, pendampingan, serta bantuan administratif kepada wajib pajak dalam proses pembayaran BPHTB <sup>22</sup>

#### **5. Menyimpan Dan Melampirkan Bukti Pembayaran BPHTB Dalam Minuta Akta**

Dalam setiap proses peralihan hak atas tanah dan bangunan melalui jual beli, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tidak hanya berkewajiban membuat akta otentik, tetapi juga memiliki tanggung jawab administratif dan hukum untuk memastikan bahwa seluruh persyaratan perpajakan telah dipenuhi oleh para pihak. Salah satu kewajiban penting tersebut adalah menyimpan dan melampirkan bukti pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dalam minuta akta. Bukti pembayaran BPHTB wajib disimpan dan dilampirkan sebagai bagian dari dokumem pendukung akta jual beli, yang nantinya menjadi dasar dalam proses pendaftaran peralihan hak di kantor pertanahan.

Minuta akta merupakan naskah asli akta PPAT yang ditandatangani oleh para pihak, saksi, dan PPAT, serta disimpan oleh PPAT sebagai bagian dari protokol PPAT. Minuta akta memiliki kedudukan hukum yang sangat penting karena menjadi alat bukti otentik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Oleh karena itu, setiap

---

<sup>22</sup> Sahara, Selaku Salah Satu Pembeli Tanah, *wawancara*, 15 Agustus 2025

dokumen yang berkaitan langsung dengan keabsahan peralihan hak atas tanah, termasuk bukti pembayaran BPHTB, wajib dilampirkan dalam minuta akta.

Pelampiran bukti pembayaran BPHTB dalam minuta akta menunjukkan bahwa proses peralihan hak telah dilakukan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, baik dari aspek pertanahan maupun perpajakan daerah.

Kewajiban PPAT untuk memastikan dan melampirkan bukti pembayaran BPHTB memiliki dasar hukum yang jelas. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (yang kemudian dilanjutkan dengan pengaturan pajak daerah pasca-berlakunya UU HKPD) menegaskan bahwa PPAT dilarang menandatangani akta pemindahan hak atas tanah dan/atau bangunan apabila BPHTB belum dibayar lunas

Fungsi Pelampiran Bukti BPHTB dalam Minuta Akta Pelampiran bukti pembayaran BPHTB dalam minuta akta memiliki beberapa fungsi penting, antara lain

a. Menjamin Kepastian Hukum

Dengan adanya bukti pembayaran BPHTB dalam minuta akta, dapat dipastikan bahwa peralihan hak atas tanah telah memenuhi kewajiban perpajakan. Hal ini memberikan kepastian hukum bagi pembeli sebagai pemegang hak baru dan mencegah timbulnya sengketa di kemudian hari.

b. Alat Pengawasan dan Pemeriksaan

Dokumen BPHTB yang dilampirkan menjadi alat pengawasan bagi instansi terkait, seperti Badan Pengelolaan Keuangan Daerah, Kantor Pertanahan, maupun aparat penegak hukum apabila di kemudian hari dilakukan pemeriksaan atau audit.

c. Perlindungan Hukum bagi PPAT

Bagi PPAT, penyimpanan bukti BPHTB dalam minuta akta berfungsi sebagai bentuk perlindungan hukum. Apabila timbul permasalahan hukum terkait pajak atau keabsahan akta, PPAT dapat menunjukkan bahwa dirinya telah menjalankan kewajiban sesuai peraturan perundang-undangan.

**6. Menjaga Kepatuhan Hukum Dan Mencegah Pelanggaran Perpajakan**

Dalam transaksi jual beli hak atas tanah dan bangunan, Notaris/PPAT memegang peran penting dalam memastikan kepatuhan terhadap kewajiban perpajakan, khususnya terkait Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). BPHTB merupakan pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan, dan pembayarannya menjadi kewajiban pembeli sebagai wajib pajak. Namun, dalam praktiknya yang terjadi di banyak masyarakat kabupaten bener meriah yang tidak memahami prosedur pembayaran pajak ini, sehingga mereka seringkali menitipkan uang pembayaran pajak kepada Notaris/PPAT untuk diwakilkan. Hal ini menimbulkan risiko penyalahgunaan kepercayaan, di mana Notaris/PPAT menggunakan uang titipan tersebut untuk kepentingan

pribadi, dengan menjalankan kewajiban PPAT berperan dalam mencegah terjadinya penghindaran pajak serta menjamin kepastian dan perlindungan hukum bagi para pihak dalam transaksi jual beli tanah. Dengan demikian, PPAT memiliki fungsi strategis sebagai perantara yang menjembatani kepentingan para pihak dengan kewajiban perpajakan daerah, khususnya BPHTB. Ketaatan PPAT dalam menjalankan kewajiban tersebut berpengaruh langsung terhadap sah atau tidaknya peralihan hak atas tanah dan bangunan.<sup>23</sup>

Berdasarkan hasil penelitian dan wawancara tersebut, dapat disimpulkan bahwa kewajiban PPAT sebagai perantara dalam pembayaran BPHTB tidak hanya bersifat administratif, tetapi juga berfungsi sebagai bentuk pengawasan terhadap kepatuhan pajak daerah. Peran PPAT menjadi sangat strategis karena tanpa adanya bukti pembayaran BPHTB, proses peralihan hak atas tanah tidak dapat dilaksanakan secara sah.

Dengan demikian, PPAT berperan sebagai penghubung antara kepentingan para pihak dengan kewajiban perpajakan yang ditetapkan oleh pemerintah daerah, sekaligus sebagai pihak yang turut menjamin tertib administrasi dan kepastian hukum dalam transaksi jual beli tanah.

## **B. Bagaimana Tanggung Jawab PPAT Sebagai Perantara Terhadap Pelunasan BPHTB Pembeli Tanah**

Tata cara pemungutan pajak, yang dilaksanakan oleh “PPAT” memiliki peranan khusus serta membantu pemerintah daerah Kabupaten Bener Meriah

---

<sup>23</sup> Dian Narulita, Selaku Notaris Dan PPAT Kabupaten Bener Meriah, *Wawancara*, 12 Agustus 2025

dalam pemungutan “Bea Perolehan Hak atas Tanah dan atau Bangunan.” Sehingga, menjadikan pengenaan “Bea Perolehan Hak atas Tanah dan atau Bangunan” menjadi prioritas utama sebelum pembuatan akta. Prosedur ini menjadi sangat penting serta berguna untuk mendorong pendapatan daerah menciptakan sistem perpajakan yang sederhana dengan tanpa mengabaikan pengawasan dan pengamanan penerimaan negara, dengan tujuan agar pembangunan nasional dapat dilaksanakan secara mandiri dan untuk menampung penyelenggaraan kegiatan usaha yang terus berkembang.

Dalam prakteknya pejabat “PPAT” secara tidak langsung berkewajiban membantu dan memberikan kemudahan kepada para wajib pajak dalam menghitung maupun membayarkan pengenaan “BPHTB.” Sehingga dapat memaksimal layanan dalam kepengurusan akta

Keterkaitan PPAT di dalam Pengenaan BPHTB yaitu mempunyai kepentingan yang berhubungan dengan salah satu tugasnya sebagai pejabat umum yang membantu pemerintah melakukan kegiatan pendaftaran tanah kepentingan tersebut adalah PPAT dapat membuat akta autentik, yang mana akta PPAT merupakan salah satu unsur utama dalam rangka pemeliharaan data pendaftaran tanah, hal yang paling mendasar di dalam melakukan transaksi jual beli adalah dengan pembuatan akta jual beli (AJB). Dalam pelaksanaan Bea perolehan Hak atas tanah dan bangunan (BPHTB). PPAT selaku pihak yang diberi kepercayaan oleh wajib pajak untuk menghitung dan mengurus semua pembiayaan BPHTB dalam transaksi jual beli. Terlepas dari peran seorang Notaris/PPAT, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) berperan mulai dari

proses pendaftaran, pengecekan sertifikat ke Badan Pertanahan Nasional (BPN) sampai dengan pembuatan akta peralihan hak tersebut, namun dalam proses pembayaran pajak bukan menjadi tugas dan kewajiban seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) melainkan menjadi kewajiban wajib pajak itu sendiri. Meskipun dalam praktek seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) selalu terlibat langsung pada prosedur pengenaan BPHTB yang menjadi kewajiban para pihak dalam peralihan hak.

Berdasarkan hasil penelitian lapangan yang diperoleh melalui wawancara dengan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) serta pihak terkait di Kabupaten Bener Meriah, dapat disimpulkan bahwa pelunasan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dalam transaksi jual beli tanah pada praktiknya merupakan tanggung jawab pihak pembeli sebagai pihak yang memperoleh hak. Para narasumber menyatakan bahwa penjual tidak dibebani kewajiban untuk melunasi BPHTB, dan ketentuan tersebut telah dipahami serta diterapkan secara konsisten dalam praktik pelayanan PPAT di Kabupaten Bener Meriah.

Hasil wawancara menunjukkan bahwa PPAT dalam pelaksanaan tugasnya hanya berperan sebagai perantara dan fasilitator administratif, yaitu memberikan penjelasan mengenai kewajiban pajak kepada para pihak serta memastikan bahwa BPHTB telah dibayar sebelum akta jual beli ditandatangani. Pihak PPAT di Kabupaten Bener Meriah tidak akan menandatangani akta pemindahan hak apabila pembeli belum menyerahkan bukti pelunasan BPHTB yang sah. Hal ini dilakukan sebagai bentuk kepatuhan

terhadap ketentuan peraturan perundang-undangan dan kode etik profesi PPAT.

Dapat diketahui bahwa PPAT tidak bertanggung jawab secara hukum kepada penjual atas pelunasan BPHTB, karena kewajiban tersebut berada sepenuhnya pada pembeli. Apabila terjadi keterlambatan atau kendala dalam pembayaran BPHTB, PPAT hanya dapat memberikan imbauan atau bantuan administratif, namun tidak dapat dipersalahkan sepanjang PPAT telah menjalankan prosedur sesuai ketentuan yang berlaku dan tidak menandatangani akta sebelum pajak dilunasi<sup>24</sup>

Para informan juga menyampaikan bahwa tanggung jawab PPAT baru dapat dimintai apabila terjadi kelalaian atau pelanggaran prosedur, seperti menandatangani akta jual beli tanpa adanya bukti pembayaran BPHTB. Namun, sepanjang PPAT menjalankan tugasnya secara profesional dan berhati-hati, tidak terdapat tanggung jawab hukum PPAT terhadap penjual dalam hal pelunasan BPHTB

Peran PPAT sebagai partner pemerintah sangat penting. Selain hasil yang dibuat memiliki implikasi hukum, Notaris yang bertindak sebagai PPAT juga memiliki tanggung jawab untuk memastikan penerimaan dana negara di sektor hukum, seperti PPH dan BPHTB. PPAT diwajibkan untuk memperhatikan prinsip kehati-hatian ketika menjalankan tugasnya, dengan bertindak secara teliti dan cermat. Penerapan prinsip kehati-hatian dalam proses pembuatan

---

<sup>24</sup> Dian Narulita, Selaku Notaris Dan PPAT Kabupaten Bener Meriah, *Wawancara*, 12 Agustus 2025

serta penandatanganan akta pemindahan hak atas tanah dan/atau bangunan akan mewujudkan kepastian hukum bagi semua pihak. Hal ini sekaligus memberikan perlindungan hukum tidak hanya kepada pihak-pihak yang terlibat dalam akta tersebut, tetapi juga kepada ahli waris maupun pihak lain yang mungkin berkepentingan<sup>25</sup>

Dengan demikian, berdasarkan perda kabupaten Bener Meriah no 1 tahun 2024 di Kabupaten Bener Meriah, dapat disimpulkan bahwa tanggung jawab PPAT sebagai perantara terhadap penjual dalam pelunasan BPHTB bersifat terbatas pada aspek administratif dan profesional, yaitu menjaga tertib administrasi dan kepastian hukum dalam proses jual beli tanah, tanpa mengalihkan kewajiban pajak yang secara hukum tetap menjadi tanggung jawab pembeli

### **C. Kendala Yang Dihadapi PPAT Sebagai Perantara Dalam Pembayaran BPHTB Di Kabupaten Bener Meriah**

Berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan melalui wawancara dengan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), terhadap praktik pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) di Kabupaten Bener Meriah, ditemukan bahwa PPAT sebagai perantara dalam pembayaran BPHTB menghadapi berbagai kendala, baik yang bersifat administratif, teknis, yuridis, maupun sosiologis. Kendala-kendala tersebut secara langsung maupun tidak

---

<sup>25</sup> Riski Iwan Seber, Selaku Petugas Pajak Pada Kantor KP2KP Rimba Raya Bener Meriah, *Wawancara*. 13 Agustus 2025

langsung mempengaruhi kelancaran proses peralihan hak atas tanah dan bangunan.

1. Ketidaktahuan wajib pajak tentang tata cara penghitungan pembayaran pajak BPHTB yang terutang menjadi salah satu permasalahan bagi PPAT, PPAT dibuat bingung dalam menentukan dasar pengenaan pajak BPHTB apakah berdasarkan harga transaksi riil jual beli atau berdasarkan zona nilai tanah. Hal ini disebabkan karena kurangnya sosialisasi dari pihak pemerintah daerah tentang dasar penghitungan BPHTB khususnya BPHTB peralihan hak jual beli. Hal ini terungkap secara jelas melalui hasil wawancara dengan salah satu PPAT yang menangani transaksi jual beli tanah di daerah penelitian.

Dalam salah satu wawancara dengan seorang PPAT yang telah bertugas lebih dari 21 tahun di Kabupaten Bener Meriah menyatakan:

“Sebagian besar pembeli yang datang ke kantor kami masih belum memahami apa itu BPHTB. Mereka seringkali mengira bahwa pajak baru dibayar setelah akta jadi, atau bahkan akta sudah selesai ditandatangani. Ketika kami jelaskan bahwa BPHTB harus dibayar dulu, banyak yang terlihat kaget. Bahkan ada yang protes karena mengira itu beban baru yang tidak mereka perhitungkan sebelumnya.”

Pernyataan tersebut menggambarkan bahwa BPHTB, sebagai salah satu jenis pajak daerah yang bersifat administratif, sering tidak dipahami dengan baik oleh masyarakat luas. Padahal, BPHTB merupakan pajak yang harus dilunasi terlebih dahulu oleh pembeli sebelum akta jual beli tanah dapat

ditandatangani dan permohonan balik nama sertifikat diajukan ke Kantor Pertanahan.

PPAT juga menjelaskan bahwa pemahaman masyarakat terhadap BPHTB sangat dipengaruhi oleh latar belakang ekonomi dan pendidikan. Di Kabupaten Bener Meriah, mayoritas pembeli tanah berasal dari kalangan ekonomi menengah ke bawah atau petani, di mana sadar hukum tentang kewajiban pajak belum begitu kuat. Hal ini sering kali membuat PPAT harus meluangkan waktu yang lebih banyak hanya untuk menjelaskan secara lisan kewajiban BPHTB, mekanisme pembayarannya, serta konsekuensi hukumnya jika tidak dipenuhi.

Kondisi ini bukan sekadar persoalan administratif semata, tetapi juga menjadi kendala praktis dalam penyelenggaraan fungsi PPAT. Waktu yang seharusnya digunakan untuk penyusunan akta dan administratif lain menjadi terkuras habis untuk edukasi dasar mengenai kewajiban perpajakan. Akibatnya, proses jual beli menjadi lebih panjang dan sering mengalami keterlambatan.

Selain itu, rendahnya pemahaman ini juga memunculkan keberatan dari pembeli terkait dengan besaran pajak yang harus dibayarkan. Pembeli sering menolak atau mengeluhkan jumlah BPHTB yang harus mereka bayar karena mereka tidak siap dari segi dana dan tidak memiliki gambaran awal mengenai besarnya. Seorang PPAT juga mengatakan:

“Banyak pembeli baru sadar setelah tahu berapa yang harus mereka bayar. Ada yang kemudian meminta perhitungan ulang, ada juga yang

menunda transaksi karena tidak siap secara finansial. Ini tentu menyulitkan kami sebagai PPAT, karena aturan jelas mengatakan BPHTB harus dibayar dulu sebelum akta bisa ditandatangani.”

Fenomena ini menggambarkan kesenjangan informasi antara pengetahuan masyarakat tentang kewajiban pajak dan persyaratan hukum formal dalam transaksi jual beli tanah. Ketidaktahuan ini bukan hanya ditemukan pada pembeli, tetapi juga kadang pada pihak penjual, yang seringkali tidak mengetahui implikasi administrasi pajak terhadap proses peralihan hak.

Penjelasan PPAT di lapangan juga menunjukkan bahwa edukasi publik mengenai BPHTB belum berjalan maksimal. Tidak jarang masyarakat mengetahui adanya pajak, namun tidak memahami implikasi, waktu pembayaran, serta konsekuensi hukumnya jika tidak dipenuhi. Hal ini menjadi tanggung jawab bersama antara pemerintah daerah, aparat terkait, dan PPAT itu sendiri untuk terus mengedukasi masyarakat secara sistematis melalui sosialisasi, penyuluhan hukum, atau media informasi publik.

Secara keseluruhan, baik data wawancara maupun observasi di lapangan menunjukkan bahwa rendahnya pemahaman masyarakat terhadap BPHTB menjadi kendala signifikan dalam pelaksanaan kewajiban administratif dan hukum PPAT di Kabupaten Bener Meriah. Hambatan ini tidak hanya memperlambat proses penyelesaian akta dan pendaftaran tanah, tetapi juga mencerminkan perlunya peningkatan kesadaran hukum masyarakat terhadap peraturan perpajakan yang berlaku di daerah.

## 2. Perbedaan Persepsi Mengenai Nilai Transaksi dalam Pelunasan BPHTB

Berdasarkan hasil penelitian lapangan melalui wawancara dengan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kabupaten Bener Meriah, salah satu kendala yang paling sering dihadapi dalam pelunasan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) adalah adanya perbedaan persepsi antara para pihak mengenai nilai transaksi jual beli tanah. Perbedaan persepsi ini terutama terjadi antara nilai transaksi yang sebenarnya disepakati oleh penjual dan pembeli dengan nilai yang ingin dicantumkan dalam akta jual beli sebagai dasar pengenaan BPHTB.

Dalam praktiknya, pembeli sering kali menginginkan agar nilai transaksi yang dicantumkan dalam akta dibuat lebih rendah dari harga yang sebenarnya telah disepakati. Tujuan utama dari keinginan tersebut adalah untuk mengurangi besaran BPHTB yang harus dibayarkan, mengingat BPHTB dihitung berdasarkan Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) setelah dikurangi Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP). Kondisi ini kerap menimbulkan dilema bagi PPAT karena di satu sisi harus melayani kepentingan para pihak, namun di sisi lain terikat oleh kewajiban hukum dan etik profesi.

Seorang PPAT di Kabupaten Bener Meriah dalam wawancara menyampaikan:

“Sering kali pembeli sudah sepakat harga dengan penjual, tetapi ketika masuk ke tahap pembuatan akta, mereka meminta agar nilai yang dicantumkan

diturunkan. Alasannya hampir selalu sama, supaya BPHTB-nya lebih kecil. Ini yang sering menjadi masalah.”

Permintaan seperti ini menempatkan PPAT pada posisi yang sulit. Secara hukum, PPAT wajib memastikan bahwa akta yang dibuat mencerminkan keadaan hukum dan fakta yang sebenarnya, termasuk nilai transaksi jual beli. Pencantuman nilai transaksi yang tidak sesuai dengan keadaan sebenarnya dapat menimbulkan akibat hukum, baik bagi para pihak maupun bagi PPAT itu sendiri. Oleh karena itu, PPAT selalu menolak permintaan tersebut dan memberikan penjelasan kepada para pihak bahwa tindakan tersebut bertentangan dengan ketentuan hukum. PPAT juga menjelaskan:

“Kami tidak bisa menuruti permintaan mencantumkan harga yang tidak sebenarnya. Kalau kami tetap membuat akta dengan nilai yang diturunkan, itu bisa dianggap sebagai perbuatan yang tidak jujur dan berpotensi menimbulkan masalah hukum di kemudian hari”.<sup>26</sup>

Penolakan PPAT terhadap permintaan pencantuman nilai transaksi yang lebih rendah sering kali menimbulkan ketegangan antara PPAT dan para pihak, khususnya pembeli. Dalam beberapa kasus, pembeli menganggap PPAT mempersulit proses transaksi atau tidak kooperatif. Bahkan tidak jarang pembeli membandingkan dengan praktik di tempat lain yang dianggap lebih mudah dalam mencantumkan nilai transaksi.

---

<sup>26</sup> Dian Narulita, Selaku Notaris Dan PPAT Kabupaten Bener Meriah, *Wawancara*, 12 Agustus 2025

Kondisi ini diperparah oleh masih rendahnya pemahaman masyarakat mengenai fungsi dan tanggung jawab PPAT. Banyak masyarakat yang beranggapan bahwa PPAT hanya bertugas “menuliskan” apa yang diminta oleh para pihak, tanpa menyadari bahwa PPAT merupakan pejabat umum yang bertanggung jawab menjaga kepastian hukum dan kebenaran materiil akta yang dibuat. Akibatnya, ketika PPAT menolak permintaan tersebut, muncul persepsi negatif dari masyarakat terhadap peran PPAT.

Dalam praktik di Kabupaten Bener Meriah, perbedaan persepsi mengenai nilai transaksi ini juga berdampak pada tertundanya proses jual beli tanah. PPAT tidak dapat melanjutkan penandatanganan akta selama para pihak belum sepakat mengenai nilai transaksi yang akan dicantumkan dan selama kewajiban BPHTB belum dilunasi berdasarkan nilai yang benar. Hal ini menyebabkan proses transaksi menjadi lebih lama dan berpotensi menimbulkan ketidakpuasan bagi para pihak.

Meskipun demikian, PPAT tetap berpegang pada prinsip kehati-hatian dan kepatuhan terhadap hukum. PPAT menyadari bahwa akta jual beli yang dibuat merupakan akta autentik yang memiliki kekuatan pembuktian sempurna, sehingga setiap data yang dicantumkan di dalamnya harus dapat dipertanggungjawabkan secara hukum. Oleh karena itu, PPAT memilih untuk menegakkan aturan meskipun harus menghadapi ketegangan dengan para pihak.

Dengan demikian, perbedaan persepsi mengenai nilai transaksi merupakan kendala nyata yang dihadapi PPAT dalam pelunasan BPHTB di

Kabupaten Bener Meriah. Kendala ini menunjukkan adanya benturan antara kepentingan ekonomi para pihak dengan kewajiban hukum PPAT, sehingga diperlukan peningkatan pemahaman masyarakat mengenai pentingnya kejujuran dalam pencantuman nilai transaksi serta peran PPAT sebagai penjaga kepastian hukum dalam transaksi jual beli tanah.

3. Wajib pajak yang sudah tahu tata cara penghitungan dan pembayaran BPHTB malah mencari celah keringanan dalam pembayaran BPHTB yaitu dengan cara memberikan informasi tentang harga transaksi jual beli yang tidak riil kepada PPAT, pihak penjual dan pembeli telah merekayasa harga jual beli dengan membuat sendiri kwitansi transaksi jual beli yang tidak riil kemudian baru menghadap kepada PPAT padahal dalam kenyataannya harga sebenarnya jual beli tersebut lebih tinggi daripada kwitansi jual beli rekayasa yang telah mereka buat untuk dasar pengenaan penghitungan BPHTB.
4. Keterbatasan Ekonomi Wajib Pajak sebagai Kendala Pelunasan BPHTB di Kabupaten Bener Meriah

Berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan di Kabupaten Bener Meriah, keterbatasan ekonomi wajib pajak merupakan salah satu kendala signifikan yang dihadapi oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam proses pelunasan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Kondisi ini terutama dialami oleh pembeli tanah yang berasal dari kalangan petani kopi, petani hortikultura, serta masyarakat berpenghasilan menengah ke bawah yang secara ekonomi sangat bergantung pada hasil panen musiman.

Realita di lapangan, pembeli tanah di Kabupaten Bener Meriah pada umumnya telah mengalokasikan sebagian besar dana yang dimiliki untuk melunasi harga tanah kepada penjual. Akibatnya, pada saat yang bersamaan mereka sering kali tidak memiliki dana cadangan yang cukup untuk membayar BPHTB, yang secara hukum wajib dilunasi sebelum penandatanganan akta jual beli. Kondisi ini diperparah oleh kenyataan bahwa sebagian besar transaksi jual beli tanah di Bener Meriah dilakukan secara tunai dan bersumber dari hasil penjualan panen, sehingga kemampuan finansial pembeli sangat dipengaruhi oleh fluktuasi harga komoditas pertanian.

Selain itu, masyarakat juga menyampaikan bahwa prosedur pembayaran BPHTB dianggap rumit dan memakan waktu, sehingga mereka lebih memilih menyerahkan sepenuhnya urusan tersebut kepada PPAT. Kondisi ini menempatkan PPAT pada posisi yang sulit, karena di satu sisi harus melayani kepentingan klien, namun di sisi lain tetap harus mematuhi ketentuan hukum dan perpajakan yang berlaku<sup>27</sup>

Hasil wawancara dengan salah satu PPAT di Kabupaten Bener Meriah menunjukkan bahwa tidak jarang pembeli datang menghadap PPAT dengan harapan akta jual beli dapat segera ditandatangani, meskipun BPHTB belum sepenuhnya dilunasi. Para pembeli umumnya beralasan bahwa mereka membutuhkan akta tersebut untuk keperluan mendesak, seperti pengurusan sertifikat, jaminan kredit, atau sebagai bukti kepemilikan untuk keperluan

---

<sup>27</sup> Sahara, Selaku Salah Satu Pembeli Tanah, *wawancara*, 15 Agustus 2025

keluarga. Namun demikian, PPAT berada pada posisi yang tidak memungkinkan untuk mengabulkan permintaan tersebut, mengingat secara normatif PPAT dilarang menandatangani akta pemindahan hak sebelum BPHTB dibayar lunas.

Kondisi keterbatasan ekonomi ini sering kali menimbulkan ketegangan antara PPAT dan para pihak. Dari sudut pandang masyarakat, BPHTB dipersepsikan sebagai beban tambahan yang memberatkan, terutama ketika nilai transaksi tanah relatif kecil, tetapi kewajiban pajak tetap harus dibayarkan dalam jumlah yang dianggap signifikan. Dalam beberapa kasus, pembeli bahkan meminta agar pembayaran BPHTB ditunda atau dicicil, meskipun secara hukum mekanisme tersebut tidak dimungkinkan dalam proses pembuatan akta jual beli tanah.

Berdasarkan keterangan PPAT di lapangan, keterbatasan ekonomi wajib pajak ini juga berdampak pada tertundanya proses administrasi pertanahan secara keseluruhan. PPAT tidak dapat melanjutkan proses pembuatan akta, sementara penjual juga belum dapat menerima kepastian hukum atas peralihan hak yang telah disepakati. Akibatnya, transaksi jual beli menjadi menggantung dan berpotensi menimbulkan sengketa di kemudian hari apabila salah satu pihak berubah pikiran atau terjadi permasalahan lain selama masa penundaan tersebut.

Selain itu, kondisi ekonomi masyarakat Bener Meriah yang sebagian besar berprofesi sebagai petani menyebabkan rendahnya literasi keuangan dan perencanaan pajak. Banyak pembeli yang tidak memperhitungkan sejak awal

bahwa BPHTB merupakan kewajiban yang harus dipenuhi secara terpisah dari harga tanah. Hal ini menunjukkan bahwa permasalahan pelunasan BPHTB tidak semata-mata disebabkan oleh ketidakpatuhan hukum, melainkan juga oleh keterbatasan kemampuan ekonomi dan minimnya perencanaan keuangan dalam transaksi jual beli tanah.

Dengan demikian, hasil penelitian ini menunjukkan bahwa keterbatasan ekonomi wajib pajak di Kabupaten Bener Meriah menjadi faktor struktural yang mempengaruhi kelancaran pelunasan BPHTB. PPAT berada pada posisi dilematis antara memberikan pelayanan kepada masyarakat dan menjalankan kewajiban hukum yang mengharuskan kepatuhan terhadap ketentuan perpajakan.<sup>28</sup> Oleh karena itu, diperlukan kerja sama antara pemerintah daerah, PPAT, dan masyarakat untuk meningkatkan pemahaman serta memberikan solusi kebijakan yang lebih adaptif terhadap kondisi sosial ekonomi masyarakat setempat.

---

<sup>28</sup> Dian Narulita, Selaku Notaris Dan PPAT Kabupaten Bener Meriah, *Wawancara*, 12 Agustus 2025

## **BAB IV**

### **PENUTUP**

#### **A. Kesimpulan**

Berdasarkan pada uraian di atas sebagaimana rangkaian akhir penutup dari skripsi ini maka peneliti menarik kesimpulan sebagai berikut:

#### **1. Kewajiban PPAT Sebagai Perantara Dalam Proses Pembayaran BPHTB Pada Transaksi Jual Beli Tanah**

- a) PPAT bukan merupakan wajib pajak BPHTB, namun berperan sebagai perantara dan pengawas administratif dalam proses pembayaran BPHTB.
- b) PPAT wajib memastikan BPHTB telah dibayar lunas oleh pembeli sebelum penandatanganan akta jual beli.
- c) PPAT berkewajiban memeriksa keabsahan dan kesesuaian bukti pembayaran BPHTB dengan data transaksi.
- d) PPAT memberikan penjelasan hukum kepada para pihak mengenai kewajiban, tata cara, dan konsekuensi hukum BPHTB.
- e) PPAT membantu proses administrasi pembayaran BPHTB tanpa mengambil alih tanggung jawab wajib pajak.
- f) Pemenuhan kewajiban BPHTB menjadi syarat sahnya peralihan hak atas tanah dan bangunan.

## **2. Tanggung Jawab PPAT Sebagai Perantara Terhadap Pelunasan BPHTB Pembeli Tanah**

- a) PPAT berperan sebagai perantara dan pengawas administratif dalam pemungutan BPHTB, namun bukan sebagai pihak yang berkewajiban membayar pajak.
- b) Pelunasan BPHTB sepenuhnya menjadi tanggung jawab pembeli dan wajib dibuktikan sebelum penandatanganan akta jual beli.
- c) Tanggung jawab hukum PPAT terbatas pada kepatuhan prosedur dan prinsip kehati-hatian, serta menolak pembuatan akta apabila BPHTB belum dilunasi.

## **3. Kendala Yang Dihadapi PPAT Sebagai Perantara Dalam Pembayaran BPHTB Di Kabupaten Bener Meriah**

- a) Rendahnya pemahaman wajib pajak mengenai kewajiban, waktu pembayaran, dan tata cara penghitungan BPHTB menjadi kendala utama bagi PPAT.
- b) Terjadi perbedaan persepsi mengenai nilai transaksi jual beli, di mana para pihak sering menghendaki pencantuman nilai yang tidak sesuai dengan harga riil.
- c) Ditemukan upaya wajib pajak merekayasa harga transaksi melalui pembuatan kwitansi tidak riil untuk mengurangi besaran BPHTB
- d) Keterbatasan kemampuan ekonomi wajib pajak menyebabkan BPHTB tidak dapat dilunasi tepat waktu sehingga menghambat proses penandatanganan akta jual beli.

## **B. Saran**

### **1. Bagi Pejabat Pembuat Akte Tanah (PPAT)**

PPAT sebagai pejabat publik diharapkan meningkatkan profesionalisme dan kehati-hatian. Selain urusan administratif, PPAT perlu aktif memberikan edukasi BPHTB kepada para pihak. PPAT harus tegas terhadap ketidaksesuaian nilai transaksi dalam akta jual beli. Hal ini penting untuk mencegah penghindaran pajak dan menjaga integritas profesi.

### **2. Bagi Pemerintah Daerah Dan Petugas Pajak**

Pemerintah daerah dan petugas pajak di Kabupaten Bener Meriah diharapkan dapat meningkatkan pengawasan dan verifikasi pembayaran BPHTB, khususnya terkait kesesuaian nilai transaksi dengan kondisi pasar. Selain itu, diperlukan peningkatan koordinasi antara instansi pajak dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) agar proses pemungutan BPHTB berjalan lebih tertib dan sesuai ketentuan hukum. Pemerintah daerah juga disarankan untuk meningkatkan sosialisasi kepada masyarakat mengenai kewajiban pembayaran BPHTB guna mendorong kepatuhan wajib pajak dan mengoptimalkan penerimaan pajak daerah.

### **3. Bagi Masyarakat/Wajib Pajak**

Masyarakat harus sadar hukum dan bertanggung jawab dalam membayar BPHTB. Nilai transaksi harus dicantumkan sesuai

kenyataan untuk patuh hukum. Kesadaran ini mencegah manipulasi dan mendukung pembangunan daerah.

## DAFTAR PUSTAKA

### A. Buku-Buku

Adrian Sutudi *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaptarannya* (Sinar Grafika)  
Jakarta, 2007

Alexander Thian, *Dasar Dasar Perpajakan* (Andi Anggota IKAPI ) Yogyakarta  
(2021)

Bustamar Ayza *Hukum Pajak Indonesia* ( Prenadamedia group) jakarta 2017

Endah Permatasari, Evi Indriasari, Bhaiq Roza Rakmatullah *Peran PPAT Dalam  
Menghadpi Pemulihan Berkas Pendapatan Tanah Pasca Kebakaran* ( Sinar  
Grafika) Jakarta (2020)

Fajar Rachmad, *Pengaturan Iktikat Baik Dalam Transaksi Jual Beli Tanah* (Jakat  
Media Publishing) Surabaya (2024)

H.Salim ,*Uji Kompetensi Profesi Pejabat Pembuat Akta Tanah* (Sinar Grafika )  
Jakarta Timur 2014

Harly,et al, *Pengantar Hukum Pajak Indonesia*, (Widina Media Utama, Bandung  
2025)

I Wawan Budi Satria *Konsep Dasar Perpajakan* ( PT Green Pustaka Indonesia )  
Yogyakarta (2024)

Muda Markus. *Perpajakan indoenesia*. (Penerbit, PT.Gramedia Pustaka Utama,  
Jakarta (2005)

Syamsul Rival . *Mari Belajar Ekonomi*. ( Uwais Imspirasi Indonesia),Jawa Timur,  
(2019)

## B. Jurnal

Deddy Kusswandi , *Skripsi, Tinjauan Yuridis Jual Beli Tanah Yang Tidak Dilakukan Di Hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Semarang (2021)

*Ibid*,91

Kaka Setiawan,*Tinjauan Hukum Mengenai Praktik Jual Beli Tanah Yang Belum Bersertifikat Di Jual Secara Lisan*.Causality Journal Vol 01.No 01.2024

Merala Amala Iistghfarin. *Administrasi Dan Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Terhadap pembatalan Akta Yang Di Buatnya*. Officium Notarium No2. Vol.1 Agustus (2021)

Reta Permata , Khairan, Syofiarti, *Tanggung Jawab 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 Kota Padang*, Unes Journal Of Swara Justisia, Vol.8, No.4, Januari (2025).

Ronal Ravianto & Amin Purnawan, *Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) Dengan Pendekatan Self Assesment System*, jurnal akta Vol.No 4,Desember (2007).

Silviana Tan et.al. *Peningkatan Efisiensi Terhadap Penetapan Pemungutan Pajak BPHT Sebagai Pajak Daerah Dalam Jual beli Tanah Dan Bangunan*, Jurnal Batavia No 1 Vol 1, Tahun (2024)

Suci Ananda Badu.*Tugas Dan Wewenang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Pelaksanaan Pendaptaran Tanah Di Indonesia*.No.6 .Vol 5. Agustus (2017)

Tafana Bella M, Sekripsi, *peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Pemungutan pajak BPHTB Atas Jual Beli Tanah Atau Bangunan Di Kabupaten Jepara*, Universitas Sultan Agung (UNISULA) Semarang, (2022)

Tania mayshara , Ayu trisna , Rina Melati ,*Tanggung Jawab PPAT Atas Perolehan Hak Atas Tanah (BPHTB) Pada Akta Jual Beli Tanah Dan Bangunan Di Kota Medan*, jurnal penelitian Law \_ jurnal, Vol 3 No 1, Juli (2022)

## C. Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA)

Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 Tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) (Kemudian diubah dengan UU No. 20 Tahun 2000)

Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris (diubah dengan UU No. 2 Tahun 2014)

Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan atas PP No. 37 Tahun 1998 tentang PPAT

## LAMPIRAN



LAMPIRAN 1. (Wawancara Dengan Notaris/PPAT Kabupaten Bener Meriah Ibu Dian Narulita, S.H.,S.pN)



LAMPIRAN 2. (Wawancara Dengan Salah Satu Petugas Kantor Pajak KP2KP Rimba Raya Bener Meriah Bapak Rizki iwan seber,S.H.,M.A.P)