

**TANGGUNG JAWAB PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT)
DALAM MEMBANTU PENGURUSAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS
TANAH DAN BANGUNAN (BPHTB) DAN PAJAK PENGHASILAN (PPH)
UNTUK PROSES PERALIHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN
DI KABUPATEN KAMPAR**

***THE RESPONSIBILITY OF LAND DEED OFFICIALS (PPAT) IN
ASSISTING THE ADMINISTRATION OF DUTY ON THE ACQUISITION
OF LAND AND BUILDING RIGHTS (BPHTB) AND INCOME TAX (PPh) IN
THE PROCESS OF TRANSFER OF RIGHTS TO LAND AND BUILDINGS
IN KAMPAR REGENCY***

Teddy Aryanwara, Hasim Purba dan Suprayitno

Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Sumatera Utara

Korespondensi Penulis : teddyarya18@gmail.com, Hasim.purba@usu.ac.id,
Suprayit91@gmail.com

Citation Structure Recommendation :

Aryanwara, Teddy Hasim Purba dan Suprayitno. *Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Membantu Pengurusan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dan Pajak Penghasilan (PPH) untuk Proses Peralihan Hak atas Tanah dan Bangunan di Kabupaten Kampar*. Rewang Rencang : Jurnal Hukum Lex Generalis. Vol.6. No.9 (2025).

ABSTRAK

Pejabat Pembuat Akta Tanah memegang peran strategis sebagai pejabat umum pembuat akta otentik sekaligus pihak yang memastikan terpenuhinya kewajiban perpajakan, khususnya BPHTB dan PPh, sebelum peralihan hak dilakukan. Namun di Kabupaten Kampar masih ditemukan praktik manipulasi nilai transaksi, ketidaksesuaian NPOP dengan harga pasar, serta keterlibatan PPAT dalam membantu pengurangan nilai transaksi demi mengurangi beban pajak, yang berpotensi menimbulkan pelanggaran administratif dan merusak prinsip kepastian hukum. Metode penelitian yang digunakan berupa jenis penelitian Hukum *Sosiologis* yang bersifat deskriptif analisis. Hasil penelitian menunjukkan bahwa pengaturan BPHTB dan PPh dalam pengalihan hak atas tanah dan bangunan di Kabupaten Kampar mengalami perkembangan PPAT memikul tanggung jawab yuridis, administratif, dan moral untuk memastikan kepatuhan para pihak serta menjaga integritas profesinya. oleh karena itu PPAT disarankan untuk meningkatkan profesionalitas, pemerintah daerah beserta Bapenda, BPN, dan KPP Pratama perlu memperkuat sinergi pengawasan baik administratif maupun substantif, dan masyarakat diharapkan meningkatkan kesadaran hukum terkait kewajiban BPHTB dan PPh dengan dukungan edukasi yang tepat dari PPAT.

Kata Kunci: Tanggung Jawab PPAT, BPHTB, PPh, Peralihan Hak Atas Tanah dan Bangunan

Teddy Aryanwara, Hasim Purba dan Suprayitno
Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Membantu Pengurusan
Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dan Pajak Penghasilan
(PPH) untuk Proses Peralihan Hak atas Tanah dan Bangunan di Kabupaten Kampar

ABSTRACT

Pejabat Pembuat Akta Tanah plays a strategic role as a public official authorized to draw up authentic deeds as well as a party responsible for ensuring the fulfillment of tax obligations, particularly the Duty on the Acquisition of Land and Building Rights (BPHTB) and Income Tax (PPh), prior to the transfer of rights. However, in Kampar Regency, practices are still found involving manipulation of transaction values, discrepancies between the Tax Object Acquisition Value (NPOP) and market prices, as well as the involvement of PPAT in assisting the reduction of transaction values in order to minimize tax burdens. Such practices potentially lead to administrative violations and undermine the principle of legal certainty. This study employs a sociological legal research method with a descriptive-analytical nature. PPAT plays a juridical, administrative, and substantive role through the verification and validation of tax payment evidence to ensure legal certainty and prevent fiscal deviations. PPAT bears juridical, administrative, and moral responsibility to ensure the compliance of the parties and to maintain the professional integrity of the office. Therefore, PPAT is advised to enhance professionalism, while the local government together with the Regional Revenue Agency (Bapenda), the National Land Agency (BPN), and the Primary Tax Office (KPP Pratama) are expected to strengthen supervisory synergy both administratively and substantively. The public is also expected to increase legal awareness regarding BPHTB and PPh obligations with proper educational support from PPAT.

Keywords: Responsibility of PPAT, BPHTB, Income Tax (PPh), Transfer of Rights to Land and Buildings

A. PENDAHULUAN

Kepastian hukum meliputi kepastian mengenai orang atau badan hukum yang menjadi pemegang hak yang disebut juga kepastian mengenai subyek hak dan kepastian mengenai letak, batas batasnya serta luas bidang-bidang tanah yang disebut juga kepastian mengenai obyek hak.¹ Berdasarkan Pasal 20 ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Undang-Undang Pokok Agraria hak milik atas tanah dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Peralihan hak milik atas tanah harus didaftarkan agar mendapatkan kepastian hukum.

Pejabat Pembuat Akta Tanah (Selanjutnya disebut PPAT) mempunyai peran yang penting dalam pendaftaran tanah, yaitu membantu Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota untuk melakukan kegiatan-kegiatan tertentu dalam pendaftaran tanah.² Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan

¹ Wahid Muchtar, *Memaknai Kepastian Hukum Hak Milik Atas Tanah*, Republika, Jakarta, 2018, p.32.

² Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Kencana, Jakarta, 2021, p.316.

Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, menyebutkan bahwa PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah, atau hak milik atas satuan rumah susun.

Tugas pokok dan kewenangan PPAT dalam pembuatan akta-akta sangat terbatas, yaitu 8 (Delapan) jenis akta adalah sebagai berikut:

1. Jual beli;
2. Tukar menukar;
3. Hibah;
4. Pemasukan ke dalam perusahaan tertentu;
5. Pembagian hak bersama;
6. Pemberian hak guna bangunan/hak pakai atas tanah hak milik;
7. Pemberian hak tanggungan;
8. Pemberian kuasa membebankan hak tanggungan.³

Seorang Pejabat Umum dalam hal ini Notaris selaku 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 himbuan kepada calon wajib pajak tersebut untuk menyelesaikan kewajibannya membayar pajak, namun dalam prakteknya Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) adalah pajak yang terkait langsung dengan tugas dan pekerjaan Notaris selaku 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.⁴

PPAT berperan penting dalam membantu pengurusan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) serta Pajak Penghasilan (PPh) dalam proses peralihan hak atas tanah. Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 35 Tahun 2023, PPAT wajib meminta bukti pembayaran BPHTB sebelum menandatangani akta pemindahan hak atas tanah dan/atau bangunan. PPAT juga memiliki kewajiban untuk melaporkan pembuatan perjanjian pengikatan jual beli dan akta atas tanah kepada Kepala Daerah paling lambat tanggal 10 bulan berikutnya.

³ I Wayan Eka Darma Putra, Prija Djatmika dan Nurini Aprianda, *Dasar Pembagian Kewenangan Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Bidang Pertanahan*, Jurnal Rechtidee, Vol.13, No.1 (Juni 2018), p.4.

⁴ Ronal Ravianto dan Amin Purnawan, *Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dengan Pendekatan Self Assessment System*, Jurnal Akta, Vol.4, No.4 (Desember 2017), p.4.

Teddy Aryanwara, Hasim Purba dan Suprayitno

Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Membantu Pengurusan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dan Pajak Penghasilan (PPH) untuk Proses Peralihan Hak atas Tanah dan Bangunan di Kabupaten Kampar

PPAT memiliki tanggung jawab untuk memastikan bahwa seluruh kewajiban perpajakan BPHTB dan PPh telah dipenuhi sebelum akta peralihan hak dibuat. Ini meliputi verifikasi pembayaran, pelaporan transaksi tepat waktu, dan memastikan pendaftaran peralihan hak hanya dilakukan jika semua syarat administratif terpenuhi. Dengan demikian, PPAT berperan sebagai penjaga kepastian hukum dan pencegah terjadinya pelanggaran administratif dalam proses peralihan hak atas tanah.⁵

Berdasarkan Pasal 4 ayat (2) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan Antara Pemerintah Pusat Dan Pemerintahan Daerah maka Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) ditetapkan sebagai salah satu jenis Pajak Kabupaten/Kota, setelah dirumuskan dengan persetujuan bersama, Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kabupaten Kampar dan Bupati Kampar maka diputuskan berlakunya Peraturan Bupati Kampar Nomor 9 Tahun 2023 Tentang Tata Cara Pengalokasian dan Pembagian Bagian Dari Hasil Pajak Daerah dan Retribusi Daerah Kepada Desa.

Selain Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), Pajak yang dikenakan dalam pengurusan akta PPAT adalah Pajak Penghasilan (PPh). Menurut Pasal 1 ayat (2) Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 34 Tahun 2016 tentang Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Pengalihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan, dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli atas Tanah dan/atau Bangunan Beserta Perubahannya menyatakan: “Penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan sebagaimana dimaksud adalah penghasilan yang diterima atau diperoleh pihak yang mengalihkan hak atas tanah dan/atau bangunan melalui penjualan, tukar-menukar, pelepasan hak, penyerahan hak, lelang, hibah, waris, atau cara lain yang disepakati antara para pihak”. Namun dalam prakteknya Masyarakat sering belum menyiapkan dokumen yang diperlukan, seperti NPWP, KTP, bukti kepemilikan tanah, adan juga NPWP klien sudah tidak aktif, atau belum dilakukan pepadanan NIK-NPWP, yang bisa menghambat proses pembayaran dan pelaporan PPh.⁶

⁵ Maria S.W. Sumardjono, *Tanah dalam Perspektif Hak Ekonomi, Sosial, dan Budaya*, Gajah Mada University Press, Yogyakarta, 2017, p.203.

⁶ John Hutagaol, *Perpajakan Indonesia: Konsep dan Implementasi*, Mitra Wacana Media, Jakarta, 2017, p.82.

Prinsipnya Pajak di Indonesia menganut sistem "*self assessment*". Artinya Wajib Pajak diberi kepercayaan untuk menghitung dan membayar sendiri pajak yang terutang, dengan tidak mendasarkan pada adanya surat ketetapan pajak, akan tetapi menggunakan Surat Setoran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (SSB-PHTB) untuk pajak pembeli dan Surat Setoran Pajak (SSP) untuk Pajak Penghasilan (PPh) final untuk pajak penjual pada peralihan hak atas tanah dan bangunan yang di setor pada Bank/Pos Persepsi.

Berdasarkan hasil observasi di lapangan didapatkan bahwa PPAT secara terang-terangan menyarankan untuk mengurangi nilai transaksi tanah menjadi sekecil kecilnya kepada masyarakat, agar biaya pajak tidak besar dan ini menjadi daya tarik tersendiri bagi PPAT dalam menarik para klien, hasil observasi yang telah dilakukan penulis terdapat kasus dimana Tuan X selaku pembeli tanah ingin membeli sebidang tanah seluas 500 m² milik Tuan Y di Kabupaten Kampar dengan harga pasar Rp500.000.000,-. Tuan X meminta PPAT yang membuat akta jual beli untuk mencantumkan harga jual tanah tersebut hanya sebesar Rp300.000.000,- dalam akta jual beli. Hal ini dilakukan atas permintaan Tuan X agar ia dapat membayar pajak bea perolehan hak atas tanah dan bangunan (BPHTB) lebih murah. PPAT menuruti permintaan Tuan X dan mencantumkan harga jual tanah yang lebih rendah dari harga pasar dalam akta jual belinya. Setelah akta jual beli selesai, Tuan X membayar BPHTB berdasarkan nilai jual yang tercantum dalam akta tersebut yaitu Rp300.000.000,-.

Pelanggaran ini terjadi akibat ketidaktahuan informasi terhadap peraturan-peraturan pemerintah, atau disebabkan faktor lain, seperti PPAT sudah mengetahui hal tersebut, namun tetap melakukan pelanggaran. Hal ini merupakan pencerminan dari moral dan etika perilaku dari PPAT sendiri. Proses transaksi terkait dengan aktivitas PPAT ialah tentang jual beli, hibah dan tukar menukar. Proses tersebut sangat berkaitan langsung dengan Pajak BPHTB, namun dalam praktiknya, beberapa PPAT menjalankan aktivitasnya dengan mengenyampingkan keberadaan peraturan dan kode etik dalam pelaksanaan tugas jabatannya.⁷

⁷ Yuda Pratama, *Etika Profesi Hukum Dan Penegakan Kode Etik Notaris*, Kencana, Jakarta, 2017, p.112.

Teddy Aryanwara, Hasim Purba dan Suprayitno
Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Membantu Pengurusan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dan Pajak Penghasilan (PPH) untuk Proses Peralihan Hak atas Tanah dan Bangunan di Kabupaten Kampar

Mengingat besarnya tanggung jawab PPAT demi berjalannya peraturan perundang-undangan dengan baik, terutama dalam peralihan hak atas tanah agar terlaksananya pembayaran pajak yang transparan, efisien dan ekonomis serta terwujudnya kepastian hukum, dan terlaksananya Kewenangan Utama PPAT sesuai dengan Jabatannya serta Kewenangan tambahan yang diberikan oleh perpajakan yaitu memastikan berjalannya perpajakan dengan baik dan benar. Proses transaksi terkait dengan aktivitas PPAT ialah tentang jual beli, hibah dan tukar menukar. Proses tersebut sangat berkaitan langsung dengan Pajak BPHTB, namun dalam praktiknya, beberapa PPAT menjalankan aktivitasnya dengan mengenyampingkan keberadaan peraturan dan kode etik dalam pelaksanaan tugas jabatannya.

Berdasarkan latar belakang masalah yang telah diuraikan diatas dapat dirumuskan permasalahan hukum sebagai berikut:

1. Bagaimana historis regulasi atau pengaturan terhadap pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dan Pajak Penghasilan (PPh) berkaitan dengan Pengalihan Hak atas tanah dan bangunan di Kabupaten Kampar?
2. Bagaimana peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam pengurusan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dan Pajak Penghasilan (PPh) untuk proses peralihan hak atas tanah dan bangunan di Kabupaten Kampar?
3. Bagaimana tanggung jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam pengurusan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dan Pajak Penghasilan (PPh) final, serta pengawasan terhadap PPh final dalam proses peralihan hak atas tanah dan bangunan di Kabupaten Kampar?

B. PEMBAHASAN

1. Historis dan Perkembangan Regulasi Tentang Pajak dalam Peralihan Hak atas Tanah dan Bangunan

Di masa Pemerintah Kolonial Belanda silam, sistem perpajakan sendiri mulai disusun secara lebih terstruktur dan tertulis. Pemerintah kolonial memperkenalkan berbagai pajak seperti *landrente* (pajak tanah), pajak kepala,

serta pajak ekspor-impor guna mendukung pembiayaan pemerintahan Hindia Belanda. Sistem ini mengalami modernisasi pada abad ke-19 seiring diterapkannya asas keuangan negara kolonial yang lebih rasional, dengan tujuan utama mengoptimalkan penerimaan untuk kepentingan ekonomi colonial.⁸

Memasuki masa pendudukan Jepang (1942–1945), sebagian besar sistem pajak kolonial tetap dipertahankan dengan sedikit perubahan administrasi. Jepang lebih menekankan pada intensifikasi pungutan dan mobilisasi sumber daya untuk mendukung perang Asia Timur Raya. Setelah kemerdekaan Indonesia tahun 1945, pemerintah Republik Indonesia mulai menata ulang sistem perpajakan agar sesuai dengan struktur negara yang baru. Pajak dipandang sebagai alat kemandirian ekonomi dan pembiayaan pembangunan nasional.⁹

Pada awal kemerdekaan, sistem perpajakan Indonesia masih menggunakan warisan hukum Belanda, antara lain *Indische Comptabiliteitswet* dan *Indische Fiscale Wetgeving*. Baru pada dekade 1980-an dilakukan reformasi perpajakan besar-besaran dengan diberlakukannya paket Undang-Undang Perpajakan tahun 1983, yang mencakup: Undang-Undang Nomor 6 Tahun 1983 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan (KUP), Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1983 tentang Pajak Penghasilan (PPH), dan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1983 tentang Pajak Pertambahan Nilai Barang dan Jasa (PPN). Reformasi ini menjadi tonggak pembentukan sistem perpajakan modern di Indonesia.¹⁰

Selanjutnya, pada tahun 1990-an hingga 2000-an, muncul kebutuhan untuk mengatur pajak-pajak yang berkaitan langsung dengan transaksi tanah dan bangunan, seiring meningkatnya kegiatan ekonomi dan pembangunan properti. Pajak merupakan sumber utama penerimaan negara yang memiliki peranan strategis dalam mendukung pembiayaan pembangunan nasional. Melalui sistem perpajakan, pemerintah memperoleh dana untuk menyediakan pelayanan publik, membangun infrastruktur, dan sekaligus menjaga stabilitas ekonomi nasional.

⁸ A Subroto, *Kebijakan Perpajakan di Hindia Belanda: Sebuah Kajian Historis*, Jurnal Sejarah dan Budaya, Vol.11, No.1 (2011), p.33–46.

⁹ D. Rahmawati, *Transformasi Sistem Perpajakan Indonesia Pasca Kemerdekaan*, Jurnal Pajak dan Keuangan Negara, Vol.2, No.1 (2020), p.21–35.

¹⁰ T. Santoso, *Reformasi Pajak 1983: Tonggak Sistem Perpajakan Modern di Indonesia*, Tesis, Universitas Indonesia, Jakarta, 2019.

Teddy Aryanwara, Hasim Purba dan Suprayitno
Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Membantu Pengurusan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dan Pajak Penghasilan (PPH) untuk Proses Peralihan Hak atas Tanah dan Bangunan di Kabupaten Kampar

Dalam konteks hukum pajak, setiap peralihan hak atas tanah dan bangunan tidak hanya merupakan peristiwa hukum keperdataan, tetapi juga berdampak fiskal bagi negara dan daerah. Salah satu bentuk pungutan yang melekat pada transaksi tersebut adalah Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dan Pajak Penghasilan (PPH) atas pengalihan hak.¹¹

Sebelum BPHTB diatur secara formal, pengenaan pajak atas perolehan tanah dilakukan melalui Bea Balik Nama (BBN) yang diatur dalam peraturan kolonial dan awal kemerdekaan. Namun, sistem ini dianggap belum efektif dan tidak mencerminkan nilai ekonomi yang sebenarnya dari objek pajak.¹² Pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan pertama kali diatur secara formal dalam Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Pajak ini diberlakukan sebagai sumber penerimaan negara yang dikenakan pada setiap perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan, termasuk jual beli, hibah, tukar-menukar, atau warisan.

BPHTB pertama kali diatur secara nasional melalui Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan. Pajak ini bersifat pusat, dengan pengelolaan dan penerimaan disetorkan ke kas negara melalui Direktorat Jenderal Pajak.¹³

Berdasarkan Pasal 2 ayat (1) undang-undang tersebut, yang menjadi objek BPHTB adalah perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan. Sedangkan subjek pajaknya adalah orang pribadi atau badan yang memperoleh hak tersebut. Besarnya tarif BPHTB ditetapkan sebesar 5% (lima persen) dari Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) dikurangi Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP).¹⁴

Undang-undang ini lalu mengalami perubahan melalui Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 untuk menyesuaikan dengan kebutuhan ekonomi dan administrasi perpajakan nasional. BPHTB pada dasarnya termasuk dalam kategori pajak pusat yang dikelola pemerintah pusat melalui Direktorat Jenderal Pajak.

¹¹ Mardiasmo, *Perpajakan: Edisi Revisi 2018*, ANDI, Yogyakarta, 2018, p.3.

¹² Peraturan Bupati Kampar Nomor 9 Tahun 2023 tentang Tata Cara Pengalokasian dan Pembagian Bagian dari Hasil Pajak Daerah dan Retribusi Daerah Kepada Desa.

¹³ Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2016 tentang Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Pengalihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan.

¹⁴ Peraturan Pemerintah Nomor 35 Tahun 2023 tentang Pelaksanaan Ketentuan di Bidang Pertanahan.

Untuk menyesuaikan dinamika pembangunan dan mempertegas administrasi perpajakan, diterbitkan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan atas UU No. 21 Tahun 1997. Perubahan pentingnya mencakup: penegasan objek dan subjek pajak, mekanisme penentuan NPOP, dan penguatan pengawasan pembayaran pajak sebelum penandatanganan akta PPAT.¹⁵

Desentralisasi BPHTB (Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan Antara Pemerintah Pusat Dan Pemerintahan Daerah) Tonggak penting dalam perubahan pengaturan BPHTB terjadi pada tahun 2009, di mana BPHTB dialihkan menjadi pajak daerah kabupaten/kota melalui Pasal 2 ayat (2) huruf k UU No. 28 Tahun 2009 yang sekarang di Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan Antara Pemerintah Pusat Dan Pemerintahan Daerah.¹⁶

Sejak itu, setiap pemerintah daerah memiliki kewenangan untuk:

- Menetapkan NPOPTKP sesuai kondisi daerah;
- Mengatur tata cara pemungutan melalui Perda;
- Melakukan pengawasan terhadap pelaporan dan pembayaran BPHTB.

Pajak Penghasilan (PPh) atas pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan merupakan instrumen pajak pusat yang berimplikasi langsung pada transaksi properti. Secara praktik, ketentuan PPh ini harus sinkron dengan peraturan daerah (mis. BPHTB) dan mempengaruhi tata kerja administrasi pendaftaran hak oleh PPAT/Notaris. Pernyataan yuridis dan teknis mengenai kewajiban pemungutan, penyeteroran, dan bukti pembayaran PPh atas pengalihan hak diatur oleh regulasi pusat yang menjadi payung bagi pelaksanaan di seluruh kabupaten/kota, termasuk Kabupaten Kampar.

Perumusan PPh atas pengalihan hak yang bersifat final diwujudkan melalui Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2016 tentang Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Pengalihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan (beserta perjanjian pengikatan jual beli).¹⁷ PP ini menyatakan ruang lingkup objek, subjek,

¹⁵ Novita Chairunisa dan Siti Malikhatun Badriyah, *Peran PPAT dalam Pemungutan BPHTB*, Jurnal Ilmu Hukum Humaniora dan Politik, Vol.4, No.6 (September 2024), p.5.

¹⁶ Satjipto Raharjo, *Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandar Lampung, 2024, p.53.

¹⁷ Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 34 Tahun 2016 tentang Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Pengalihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan.

Teddy Aryanwara, Hasim Purba dan Suprayitno

Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Membantu Pengurusan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dan Pajak Penghasilan (PPH) untuk Proses Peralihan Hak atas Tanah dan Bangunan di Kabupaten Kampar

tarif final (ketentuan tarif, mekanisme perhitungan), serta mekanisme administrasi yang harus dipenuhi agar akta peralihan dapat diproses secara sah. Karena bersifat peraturan pelaksana, PP 34/2016 menjadi acuan teknis utama bagi aparat fiskal dan PPAT dalam menguji bukti pembayaran PPh sebelum akta dapat diselesaikan.

Regulasi teknis yang diterbitkan oleh Direktorat Jenderal Pajak (DJP) berperan penting dalam memberikan kepastian administrasi dan operasional terhadap pemungutan Pajak Penghasilan (PPh) atas peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan. Setelah ditetapkannya ketentuan pada tingkat undang-undang dan peraturan menteri keuangan, DJP menerbitkan peraturan yang bersifat petunjuk pelaksanaan dan tata cara administratif, sehingga ketentuan perpajakan dapat dilaksanakan secara efektif oleh wajib pajak, pejabat pembuat akta tanah (PPAT), serta instansi terkait.

Peraturan DJP umumnya mengatur prosedur teknis seperti tata cara pembayaran, penelitian Surat Setoran Pajak (SSP) atau Surat Setoran Elektronik (SSE), validasi pembayaran pajak, hingga mekanisme pelaporan pemotongan dan pemungutan pajak oleh pihak yang ditunjuk. Dalam konteks peralihan hak atas tanah dan bangunan, peraturan DJP memuat ketentuan cara penentuan besarnya PPh Final, tata cara pelunasan sebelum akta ditandatangani, dan kewajiban PPAT untuk memastikan terpenuhinya hak negara atas pajak yang terutang.

Peraturan DJP juga mengalami perkembangan sejalan dengan transformasi digital perpajakan. Penggunaan sistem e-Billing dan e-Filing memperkuat proses pemantauan pembayaran pajak dan meminimalkan potensi kecurangan. Perubahan ini menegaskan bahwa regulasi teknis DJP tidak hanya berfungsi sebagai pedoman administratif, tetapi juga sebagai instrumen modernisasi sistem perpajakan dalam rangka meningkatkan kepatuhan wajib pajak.¹⁸

Adapun hubungan Antara PPh dan PPAT Berdasarkan Pasal 91 ayat (1) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan Antara Pemerintah Pusat Dan Pemerintahan Daerah, pejabat yang menandatangani akta peralihan hak wajib memastikan bahwasanya pajak terutang telah dibayar.¹⁹

¹⁸ Peraturan Direktorat Jenderal Pajak.

¹⁹ Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan Antara Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah.

Kewajiban ini memberikan dasar yuridis terhadap tanggung jawab PPAT dalam melakukan verifikasi pembayaran pajak, baik PPh maupun BPHTB.

Interaksi antara BPHTB dan PPh dalam peralihan hak atas tanah dan bangunan di Kabupaten Kampar menunjukkan bahwa kedua jenis pajak tersebut berfungsi sebagai prasyarat administratif dan legal yang harus dipenuhi sebelum suatu transaksi diakui secara hukum. Wajib pajak wajib menyelesaikan pembayaran BPHTB kepada pemerintah daerah dan PPh kepada pemerintah pusat, sementara PPAT bertindak sebagai penjaga gerbang yang memastikan seluruh kewajiban perpajakan telah dipenuhi sebelum akta ditandatangani. Setelah seluruh ketentuan perpajakan dipenuhi, barulah permohonan pendaftaran peralihan hak dapat diproses oleh Kantor Pertanahan. Pola pengaturan seperti ini mencerminkan upaya pemerintah daerah dan pusat untuk menciptakan sistem perpajakan yang tertib, transparan, dan selaras dengan prinsip kepastian hukum.

Oleh karena itu, regulasi mengenai BPHTB dan PPh di Kabupaten Kampar terbentuk dari perpaduan antara kebijakan nasional dan kebijakan daerah. BPHTB berkembang sebagai instrumen fiskal daerah yang memiliki karakter lokal, sedangkan PPh tetap menjadi instrumen nasional yang pengelolaannya melekat pada otoritas pusat. Keduanya membentuk satu kesatuan sistem yang menentukan kelancaran dan legalitas peralihan hak atas tanah dan bangunan di Kabupaten Kampar, serta menjadi bagian penting dari upaya pemerintah dalam menata administrasi pertanahan dan memperkuat sumber pendapatan negara maupun daerah.

2. Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Pengurusan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dan Pajak Penghasilan (PPh) Final untuk Proses Peralihan Hak atas Tanah dan Bangunan di Kabupaten Kampar

Pengertian PPAT dalam Pasal 1 ayat (1) PP Nomor 24 tahun 2016 Tentang Perubahan PP No. 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, yaitu : "Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik

Teddy Aryanwara, Hasim Purba dan Suprayitno
Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Membantu Pengurusan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dan Pajak Penghasilan (PPH) untuk Proses Peralihan Hak atas Tanah dan Bangunan di Kabupaten Kampar mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun".²⁰

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) memiliki kedudukan yang sangat penting dalam memberikan kepastian hukum terhadap setiap perbuatan hukum yang berkaitan dengan peralihan hak atas tanah dan bangunan melalui jual beli. PPAT merupakan pejabat umum yang diberi kewenangan oleh negara untuk membuat akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu yang berkaitan dengan hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.²¹

Kedudukan PPAT dalam transaksi jual beli tanah berfungsi sebagai penjamin keabsahan dan keotentikan perbuatan hukum para pihak. Akta yang dibuat oleh PPAT, yaitu Akta Jual Beli (AJB), merupakan alat bukti otentik yang memiliki kekuatan pembuktian sempurna di mata hukum. Dengan adanya akta tersebut, hak dan kewajiban antara penjual dan pembeli menjadi jelas, serta melindungi para pihak dari kemungkinan sengketa di kemudian hari.

Selain itu, PPAT juga berperan dalam menjamin terpenuhinya syarat formil dan materil dari suatu perbuatan hukum. Dalam hal ini, PPAT wajib memastikan bahwa tanah yang diperjualbelikan memiliki status hukum yang jelas, bebas dari sengketa, tidak dalam status jaminan atau sita, serta telah memenuhi kewajiban perpajakan seperti pembayaran BPHTB dan PPh. Prosedur ini memberikan jaminan bahwa setiap peralihan hak dilakukan secara sah dan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

PPAT juga berperan sebagai perpanjangan tangan negara dalam administrasi pertanahan, karena hasil dari akta yang dibuatnya menjadi dasar bagi Kantor Pertanahan untuk melakukan pendaftaran peralihan hak. Dengan demikian, keberadaan PPAT menjembatani hubungan antara perbuatan hukum perdata (jual beli) dengan sistem administrasi pertanahan negara, sehingga peralihan hak atas tanah memperoleh kepastian hukum dan perlindungan hukum yang kuat bagi pihak pembeli maupun penjual.²²

²⁰ Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

²¹ Maria S.W. Sumardjono, *Tanah alam Perspektif Hak Ekonomi, Sosial, Ddan Budaya*, Kompas-UGM Press, Yogyakarta, 2019, p.10.

²² Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi, dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, 2018, p.473.

Dengan kata lain, kedudukan PPAT bukan hanya sebagai pembuat akta semata, melainkan juga sebagai penegak tertib hukum pertanahan yang berfungsi menjamin bahwa setiap transaksi atas tanah dilakukan secara sah, benar, dan sesuai prosedur hukum, sehingga hak atas tanah yang dialihkan memperoleh legitimasi dan kekuatan hukum yang pasti di hadapan negara dan hukum.

Penandatanganan akta autentik oleh PPAT hanya dapat dilakukan apabila telah diserahkan bukti bayar yang telah di verifikasi dan validasi oleh pemerintah setempat yang di tunjuk hal ini dapat dilihat berdasarkan, Pasal 3 ayat (5) Peraturan Perundang-undangan Nomor 34 tahun 2016 tentang Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Pengalihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan, dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Atas Tanah dan/atau Bangunan Beserta Perubahannya menyatakan: Pejabat yang berwenang hanya menandatangani akta, atas pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan apabila kepadanya dibuktikan oleh orang pribadi atau badan dimaksud bahwa kewajiban dipenuhi dengan menyerahkan fotokopi Surat Setoran Pajak atau hasil cetakan sarana administrasi lain yang disamakan dengan Surat Setoran Pajak yang bersangkutan yang telah dilakukan penelitian oleh Kantor Pelayanan Pajak (validasi) dan ini menjadi kewenangan yang diberikan kantor pajak untuk berperan didalam perpajakan, dalam peranannya melayani masyarakat, apabila terjadi konflik peranan didalam kewenangannya sebagai PPAT dengan Kewenangan tambahan yang diberikan perpajakan dalam melayani masyarakat yang memiliki tanggung jawab besar, maka PPAT harus kembali kepada Perundang-Undang yang memberikannya atribusi Kewenangan Utama sehingga melahirkan kewenangan tambahan.

PPAT memiliki peran penting dalam memastikan terpenuhinya kewajiban pajak pada setiap proses peralihan hak atas tanah dan bangunan. Dalam praktiknya, PPAT tidak hanya berfungsi sebagai pejabat pembuat akta, tetapi juga mengawasi apakah BPHTB dan PPh Final telah dipenuhi oleh para pihak sebelum akta ditandatangani. Pengawasan ini meliputi pemeriksaan keabsahan bukti setor, kesesuaian nilai transaksi, hingga memastikan tidak ada manipulasi data yang dapat merugikan pendapatan daerah maupun negara.

Teddy Aryanwara, Hasim Purba dan Suprayitno
Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Membantu Pengurusan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dan Pajak Penghasilan (PPH) untuk Proses Peralihan Hak atas Tanah dan Bangunan di Kabupaten Kampar

Peran pengawasan tersebut dapat dijelaskan melalui teori kewenangan, khususnya atribusi distributif, yaitu kewenangan yang diberikan langsung oleh peraturan perundang-undangan kepada suatu organ atau pejabat. Dalam konteks PPAT, kewenangan untuk melakukan verifikasi dan memastikan terpenuhinya kewajiban pajak merupakan atribusi yang bersumber dari peraturan pemerintah, seperti UU Pajak Daerah dan PP terkait jabatan PPAT. Artinya, PPAT tidak bertindak atas kehendaknya sendiri, tetapi melaksanakan kewenangan yang dibagi/distribusikan oleh negara untuk menjamin tertib administrasi dan kepastian hukum dalam setiap transaksi pertanahan.

Dengan demikian, pengawasan PPAT terhadap pembayaran BPHTB dan PPh Final merupakan bagian dari pelaksanaan kewenangan yang bersifat atributif, yang menempatkan PPAT sebagai pejabat yang berperan menjaga kepatuhan pajak sekaligus memastikan setiap peralihan hak berlangsung sesuai hukum.

Peran ini menunjukkan bahwa PPAT tidak hanya bertindak sebagai pejabat pembuat akta, tetapi juga sebagai penjaga kepastian dan tertib hukum administrasi perpajakan dalam peralihan hak atas tanah. Dengan memastikan pembayaran BPHTB dan PPh final, PPAT turut menjamin bahwa negara telah menerima haknya berupa pajak dari transaksi tersebut, serta mencegah terjadinya penyimpangan hukum seperti penghindaran pajak atau peralihan hak yang tidak sah.

Secara langsung atau tidak langsung PPAT turut berperan membantu pengurusan BPHTB. Menurut hasil wawancara penulis dengan Notaris selaku PPAT Kabupaten Kampar, PPAT membantu melengkapi persyaratan verifikasi untuk pembeli (Pembeli Verifikasi sendiri), untuk mendapatkan nilai pasti jual beli yang telah ditetapkan oleh BAPENDA Kabupaten Kampar.²³ Dimana menurut hasil wawan cara Penulis dengan Bapak Muhammad Suryadi, nilai pasti jual beli berdasarkan NJOP yang didapat dari list minimum nilai harga jual terbaru oleh developer.

²³ Wawancara dengan Sari Melisa, Notaris & PPAT Kabupaten Kampar, tanggal 20 September 2025.

Menurut Notaris selaku PPAT di Kabupaten Kampar, syarat yang harus dilengkapi dalam Verifikasi adalah Surat Setor Bea Perolehan Hak atas Tanah (SSB) yang diambil di BAPENDA/telah ada di kantor PPAT, yang telah ditandatangani dan distempel basah oleh PPAT; Formulir Permohonan Penelitian SSPD-BPHTB; Routing Validasi SSPD BPHTB; Form Pengajuan Data; Data Objek Pajak; Pernyataan tentang nilai transaksi.²⁴

Apabila dibantu oleh PPAT maka ditambahkan Surat Kuasa, untuk mengurus Administrasi yang berhubungan dengan BPHTB. Menurut hasil wawancara penulis dengan Bapak Muhammad Suryadi dimana pada tahun 2024 penyetoran pembayaran BPHTB banyak dilakukan dengan kuasa dari wajib pajak kepada PPAT/Karyawan PPAT dari pada Oleh Wajib Pajak sendiri dimana tidak hanya untuk pengurusan penyetoran BPHTB tetapi PBB wajib pajak juga dengan alasan mempermudah oleh wajib pajak yang melakukan peralihan jual beli karena aktanya peralihannya nanti dibuat oleh PPAT tersebut.

Menurut hasil pengamatan dilapangan PPAT/Karyawan PPAT akan menyetorkan ke Bank Riau yang ada di kantor BAPENDA bila diminta dititipkan uang setoran Pajak BPHTB (rata-rata penitipan uang setor oleh wajib pajak kepada PPAT/Karyawan PPAT dengan alasan Praktis/efisien waktu) bagi wajib pajak yang minta pertolongan, terutama bagi wajib pajak yang berada diperbatasan PekanbaruKampar yang menggunakan jasa PPAT didaerah setempat (lebih dekat ke Kota Pekanbaru). Dengan jarak tempuh Jarak antara kota Pekanbaru, dan Bangkinang di jalan umum adalah 58.82 km atau 36.47 mil. Jarak antara titik-titik dalam koordinat 50 km atau 30 mil, untuk mengatasi jarak ini dengan kecepatan kendaraan rata-rata 80 km/jam membutuhkan 0.6 jam atau 37.5 menit²⁵, mengingat lokasi BAPENDA berada di Pusat Kabupaten Kampar yaitu di Langgini, Kecamatan Bangkinang dan juga berdekatan dengan BPN, disaat PPAT/Karyawan PPAT akan memasukan berkas Pendaftaran di BPN bisa juga untuk singgah kekantor BAPENDA atau sebaliknya untuk menyetorkan Pajak dan meminta tanda tangan dan stempel basah bagian keuangan yang ada di UPT BAPENDA Kabupaten Kampar.

²⁴ Wawancara dengan Rafi Kurniawan, Anggota Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran BPN Kabupaten Kampar, tanggal 19 September 2025.

²⁵ Toponavi, *Pekanbaru - Bangkinang: Jarak Antar Kota, Mengemudi Arah, Jalan*, diakses dari <http://id.toponavi.com/64679-114925>, diakses pada 20 September 2025.

Teddy Aryanwara, Hasim Purba dan Suprayitno
Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Membantu Pengurusan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dan Pajak Penghasilan (PPH) untuk Proses Peralihan Hak atas Tanah dan Bangunan di Kabupaten Kampar

Menurut Ibu Sri Mulyati Kantor PPAT nya tidak menerima surat kuasa karena lebih mengutamakan pembayaran/penyetoran oleh wajib pajak karena jarak lokasi kantornya lebih dekat dengan BAPENDA Kampar.²⁶ Sedangkan menurut Bapak Muhammad Suryadi, pelimpahan pengurusan melalui surat kuasa oleh wajib pajak dalam pengurusan jual beli karena wajib pajak merasa akta Peralihan haknya dibuat oleh PPAT, sekalian saja dengan peyetoran pajaknya karena bagian dari jual beli.

Ada nya beberapa terjadi hambatan bagi notaris PPAT dalam optimalisasi BPHTB dan PPh di kabupaten Kampar Hambatan pertama yaitu 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 yang ditetapkan oleh pihak BAPENDA Kabupaten Kampar sendiri hal ini disebabkan karena kurangnya sosialisasi dari pihak pemerintah daerah tentang dasar penghitungan BPHTB khususnya BPHTB peralihan hak jual beli.

Hambatan kedua banyak terjadi transaksi jual beli yang lampau tapi pengurusan balik namanya baru dilakukan pada tahun berjalan ini. Seringkali PPAT harus menerangkan dan menjelaskan serta menghitung berapa pajak terutang yang harus dibayarkan dengan dasar nilai jual pasar pada tahun berjalan ini sesuai dengan harga riil jual beli lampau waktu yang disesuaikan dengan perkiraan nilai pasar pada tahun berjalan ini, apabila telah diperoleh penghitungan berapa besarnya pajak yang terutang seringkali wajib pajak merasa keberatan dengan jumlah pajak BPHTB yang harus dibayar, hal ini disebabkan oleh ketidaktahuan wajib pajak atau pihak pembeli yang beranggapan bahwa dasar pengenaan pajak BPHTB jual belinya berdasarkan harga riil yang terjadi pada lampau waktu itu. Padahal nilai pasar objek pajak setiap tahun pasti akan bertambah naik harganya.

²⁶ Wawancara dengan Sri Mulyati, Notaris & PPAT Kabupaten Kampar, tanggal 20 September 2025.

Untuk itu perlu adanya penyesuaian dasar pengenaan pajak BPHTB yang bukan lagi berdasarkan harga transaksi jual beli masa lampau tetapi berdasarkan harga transaksi yang disesuaikan dengan nilai pasar tahun berjalan ini. Kemudian terjadilah perundingan ulang lagi antara pihak penjual dan pembeli tentang kesepakatan BPHTB apakah akan dibagi sama rata atau tetap menjadi tanggungjawab dari pihak pembeli saja. Perundingan yang dilakukan berulang-ulang mengakibatkan waktu proses pembuatan dan penandatanganan balik nama menjadi lebih lama. Tidak adanya kepastian tentang dasar pengenaan BPHTB inilah yang menyebabkan kurang optimal dan evisien dalam penghitungan pemungutan BPHTB Kabupaten Kampar.

Hambatan Ketiga yaitu 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. Sebagai contoh harga jual beli tanah riil Rp. 260.000.000,00 dibuat kwitansi jual beli fiktif sebesar Rp. 160.000.000,00, maka penghitungan BPHTBnya menjadi berkurang sebesar 50 persen yang seharusnya membayar pajak Rp. 10.000.000,00 ((Rp. 260.000.000,00 – Rp. 60.000.000,00) X 5 %) menjadi hanya membayar Rp. 5.000.000,00 ((Rp. 160.000.000,00 – Rp. 60.000.000,00) X 5%). Hal ini terjadi karena lemahnya sanksi yang berjalan selama ini berdasarkan Peraturan Bupati Kampar Nomor 9 Tahun 2023 Tentang Tata Cara Pengalokasian dan Pembagian Bagian Dari Hasil Pajak Daerah dan Retribusi Daerah Kepada Desa Bab XVII Pasal 36 yaitu apabila ada rekayasa dan kealpaan dalam penghitungan BPHTB maka akan diberikan Sanksi pidana berupa kurungan penjara 1 tahun atau denda berupa 2 kali dari pajak BPHTB yang terutang.²⁷

²⁷ Peraturan Bupati Kampar Nomor 9 Tahun 2023 tentang Tata Cara Pengalokasian dan Pembagian Bagian dari Hasil Pajak Daerah dan Retribusi Daerah Kepada Desa.

Teddy Aryanwara, Hasim Purba dan Suprayitno
Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Membantu Pengurusan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dan Pajak Penghasilan (PPH) untuk Proses Peralihan Hak atas Tanah dan Bangunan di Kabupaten Kampar

Apabila terindikasi adanya rekayasa dalam penghitungan pajak yang tidak sesuai dengan hasil penelitian dari pihak BAPENDA maka berkas permohonan online dari wajib pajak hanya ditolak dan dikembalikan kepada wajib pajak dengan diterbitkannya berita acara kurang bayar yang sesuai dengan penghitungan zona nilai tanah menurut BAPENDA Kabupaten Kampar. Apabila wajib pajak setuju dengan penghitungan BPHTB berdasarkan zona nilai tanah dari BAPENDA Kabupaten Kampar selanjutnya wajib pajak melakukan pembayaran BPHTB di Bank Riau Kepri.

Sebaliknya apabila wajib pajak tidak setuju dengan penghitungan zona nilai tanah BAPENDA Kabupaten Kampar maka wajib pajak dipersilahkan menghadap langsung ke Kantor BAPENDA untuk klarifikasi tentang kebenaran harga transaksi riil dengan membawa bukti-bukti otentik seperti kwitansi asli jual beli atau bukti seluruh tranfer pembayaran jual beli.²⁸

Lemah dan kurang tegasnya sanksi yang diberikan oleh Pihak BAPENDA Kabupaten Kampar ini mengakibatkan adanya kecenderungan wajib pajak untuk merekayasa harga transaksi sebenarnya demi kepentingan wajib pajak sendiri, hal ini menggambarkan pemungutan BPHTB di Kabupaten Kampar belum optimal dari segi penerimaan pajak daerah dan proses penelitian BPHTB yang membutuhkan banyak waktu.

3. Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Memberikan Kepastian Hukum Terkait Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dan Pajak Penghasilan (Pph) Final untuk Proses Peralihan Hak atas Tanah dan Bangunan di Kabupaten Kampar

Kuasa yang diberikan oleh Wajib Pajak kepada PPAT/Karyawan PPAT dalam Peralihan Hak dalam pengurusan BPHTB untuk Proses peralihan hak atas tanah. Biasanya dalam surat kuasa dinyatakan kuasa diberikan, untuk mengurus atau menyelesaikan Administrasi yang berhubungan dengan persyaratan yang berhubungan dengan BPHTB/PPH (terdapat tujuan utama surat Kuasa).

²⁸ Wawancara dengan Sri Mulyati, Notaris & PPAT Kabupaten Kampar, tanggal 20 September 2025.

Surat Kuasa dapat melaksanakan kewajiban ada apabila wajib pajak yang memberikan/membuat Surat kuasa mutlak untuk pengurusan administrasi. Kuasa yang diberikan adalah kuasa bawah tangan bermaterai cukup kepada personal (pribadi), apabila penerima kuasa bertindak melampaui batas mandat, maka tanggung jawab pemberi kuasa hanya sepanjang tindakan yang sesuai dengan mandat yang diberikan, sedangkan pelampauan mandat menjadi tanggung jawab pribadi penerima kuasa, sesuai dengan asas “garansi-kontrak” yang diatur dalam Pasal 1806 KUH Perdata yang diberikan, maka tanggung jawab yang diterima oleh PPAT adalah Pertanggungjawaban individu yaitu seorang individu bertanggung jawab terhadap pelanggaran yang dilakukannya sendiri.

Karyawan PPAT menjalankan tugasnya sebagai karyawan dilimpahkan tugas untuk mengurus PPh (menyetorkan dan validasi) oleh PPAT, dimana PPAT yang diminta wajib pajak untuk mengurus PPh. Selama Karyawan Melaksanakan Kuasa berdasarkan mandat dan tidak melampaui mandat dari surat kuasa wajib pajak dan mandat secara lisan dari PPAT maka pertanggung jawaban adalah Pertanggungjawaban kolektif berarti bahwa seorang individu bertanggung jawab atas suatu pelanggaran yang dilakukan oleh orang lain (menjadi tanggung jawab Personal PPAT sebagai atasan bukan sebagai pejabat PPAT). Untuk pengalihan HAK atas tanah yang telah dilakukan PPAT di BPN Kampar, dimana Karyawan PPAT Belum memvalidasi pajak PPh atas pengalihan atas tanah yang dikuasakan kepadanya maka Tanggung Jawab PPAT tidak sebagai PPAT memastikan pajak PPh itu akan di validasikan serta tanggung Jawab Kolektif PPAT sebagai atasan Karyawan PPAT untuk memvalidasi PPh, untuk wajib pajak yang mengalihkan tetap ada kewajiban memvalidasikan PPhnya di Kantor pajak, tetapi ia mempunyai hak meminta PPAT memvalidasikan pajak PPhnya di KPP Pratama Bangkinang.

Menurut wawancara dengan para Responden PPAT, Validasi PPh akan tetap dilakukan setelah permohonan balik nama selesai dan akan menjadi tanggung jawab para pihak baik itu wajib pajak dan PPAT. Berdasarkan pertimbangan waktu pengurusan permohonan peralihan hak untuk masyarakat, maka BPN memberikan kebijakan kemudahan untuk mengurus ke masyarakat dengan catatan, dimana Validasi PPh tetap dilakukan kemudian setelah selesai peralihan hak di BPN Kabupaten Kampar, yang menjadi tanggung jawab PPAT.

Teddy Aryanwara, Hasim Purba dan Suprayitno
Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Membantu Pengurusan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dan Pajak Penghasilan (PPH) untuk Proses Peralihan Hak atas Tanah dan Bangunan di Kabupaten Kampar

Kebijakan lisan/tidak tertulis yang diberikan BPN berpegang pada ketentuan Pembayaran PPh final peralihan hak atas tanah telah online dengan Kantor Pajak setelah ada ebilling, dimana ada tanda terima pembayaran billing PPh yang telah disetorkan ke Bank persepsi yang ditunjuk, dileges oleh Notaris saat mengajukan permohonan pendaftaran peralihan hak atas tanah di BPN kabupaten Kampar.

Menurut Bapak Muhammad Suryadi, anggota Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran, salah satu alasan BPN memberikan kemudan pendaftaran peralihan hak melalui jual beli bahwa telah Onlinenya perpajakan dengan terbentuknya kerjasama antara pertanahan dengan BAPENDA demi tercapainya tujuan integritas data Pertanahan dengan PBB Pedesaan dan Perkotaan dan BPHTB demi terwujudnya percepatan pelayanan dan pemutahiran data. Selain itu adanya kerjasama antara BAPENDA dan KPP Pratama Bangkinang demi tercapainya Optimalisasi Penerimaan pajak Pusat ke daerah.

Praktik mempengaruhi atau membiarkan nilai jual beli dicantumkan secara tidak sesuai dengan NJOP maupun harga pasar bukan hanya melanggar prinsip keadilan pajak, tetapi juga mencederai fungsi PPAT sebagai pejabat umum yang seharusnya menjadi penjaga kepastian hukum dalam transaksi pertanahan. Oleh karena itu, keberanian dalam mengambil keputusan harus disertai dengan kesadaran akan tanggung jawab moral dan hukum yang melekat pada jabatan tersebut. Salah satu bentuk penyimpangan yang paling umum terjadi adalah penetapan nilai transaksi dalam akta jual beli yang berada di bawah harga pasar sebenarnya. Hal ini umumnya dilakukan dengan maksud untuk mengurangi beban pajak, baik dari sisi Pajak Penghasilan (PPh) maupun Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), sehingga para pihak yang bertransaksi dapat membayar kewajiban pajaknya dengan jumlah yang lebih kecil.

Menurut peneliti ada beberapa faktor pejabat Akta Tanah Menetapkan Harga Jual Beli Dengan Standar Tidak Sesuai NJOP:

- 1) Adanya Kendala yang Berhubungan dengan wajib Pajak.

Permasalahan yang berkaitan dengan wajib pajak umumnya bersumber dari rendahnya pemahaman masyarakat mengenai kewajiban membayar Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Banyak masyarakat yang belum menyadari pentingnya pajak ini sebagai kontribusi nyata terhadap pembangunan

daerah. Selain itu, minimnya pengetahuan mengenai tata cara dan mekanisme perhitungan pajak yang benar menyebabkan kesulitan bagi wajib pajak dalam menentukan besaran BPHTB yang harus dibayarkan atas peralihan hak atas tanah atau bangunan yang mereka lakukan.²⁹

Dalam kondisi ini, sering muncul peran dari oknum notaris atau PPAT yang justru memanfaatkan ketidaktahuan masyarakat. Oknumoknum tersebut kerap memberikan saran kepada masyarakat awam hukum untuk menyerahkan proses perhitungan BPHTB kepada mereka. Hal ini menjadi semakin kompleks karena sistem yang berlaku saat ini menganut prinsip self assessment, yaitu memberikan wewenang penuh kepada wajib pajak untuk menghitung dan membayar sendiri jumlah pajak yang terutang. Celah inilah yang sering digunakan oleh oknum notaris/PPAT untuk menetapkan nilai transaksi jual beli tanah dalam akta di bawah nilai sebenarnya, dengan dalih untuk meringankan beban pajak.

Terkadang ada beberapa wajib pajak yang memiliki masalah yaitu dalam hal keberatan jumlah pembayaran pajak sehingga meminta oknum notaris/PPAT tertentu untuk mau bekerjasama dalam menurunkan harga transaksi jual beli tanah dan bangunan dibawah NJOP rata-rata. Padahal kita ketahui bahwa pajak tersebut sangat membantu negara dalam proses pembangunan demi tercapainya kesejahteraan dan kemakmuran masyarakat itu sendiri.

2) Persaingan Tidak Sehat Antar PPAT

Menurut hasil penelitian dari Harnita berjudul Tanggung jawab PPAT jual beli tanah dan bangunan di kota Banda Aceh, Udayana magister Law journal, Harnita mengatakan bahwa, Jumlah notaris/PPAT di suatu wilayah cenderung mengalami peningkatan dari waktu ke waktu. Bertambahnya jumlah tersebut secara tidak langsung menimbulkan persaingan antar sesama notaris dalam merebut kepercayaan dan mendapatkan klien. Persaingan yang semakin ketat ini mendorong sebagian notaris/PPAT untuk mengambil langkah-langkah yang tidak sesuai dengan etika profesi maupun ketentuan hukum yang berlaku, demi menarik lebih banyak pengguna jasa.³⁰

²⁹ H Harnita, M Muazzin dan Z Idami, *Tanggung Jawab PPAT dalam Penetapan Nilai Transaksi Jual Beli Tanah dan Bangunan di Kota Banda Aceh*, Jurnal Magister Hukum Udayana (Udayana Master Law Journal), Vol.8, No.3 (2019), p.354–370.

³⁰ *Ibid.*.

Teddy Aryanwara, Hasim Purba dan Suprayitno
Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Membantu Pengurusan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dan Pajak Penghasilan (PPH) untuk Proses Peralihan Hak atas Tanah dan Bangunan di Kabupaten Kampar

Dalam jangka panjang, dinamika tersebut berpotensi berkembang menjadi bentuk persaingan yang tidak sehat. Di tengah arus modernisasi dan perubahan sosial yang terjadi saat ini, idealisme dan integritas yang seharusnya menjadi landasan dalam menjalankan profesi mulai memudar, baik dari sisi masyarakat maupun para notaris/PPAT itu sendiri. Akibatnya, tidak sedikit oknum notaris yang kemudian memilih jalan pintas demi memperoleh keuntungan atau klien secara cepat, meskipun harus menyimpang dari aturan. Menanggapi adanya praktik oknum Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang dengan sengaja menurunkan nilai transaksi jual beli tanah agar pengenaan pajak BPHTB menjadi lebih rendah dari standar NJOP rata-rata daerah, Ibu Mutiah menyatakan bahwa hal tersebut memang merupakan fenomena yang tidak jarang terjadi di lapangan. Menurutnya, tindakan tersebut mencerminkan adanya penyimpangan tanggung jawab profesi oleh sebagian oknum PPAT yang lebih mengutamakan kepentingan para pihak atau bahkan kepentingan pribadinya, dibandingkan menjalankan fungsi sebagaimana yang telah diamanatkan oleh peraturan perundang-undangan.

Persaingan tidak sehat antar rekan notaris/PPAT adalah suatu persaingan yang timbul dan terjadi diantara para notaris. Persaingan tersebut dikatakan tidak sehat karena terdapat oknum-oknum notaris/PPAT yang berlomba-lomba untuk mencapai tujuan mereka yang sama yaitu mendapatkan klien sebanyak mungkin dalam waktu yang singkat namun hal tersebut dengan sadar dilakukan dengan mengabaikan aturan-aturan yang ada. Berdasarkan hasil wawancara dengan sejumlah masyarakat yang telah menggunakan jasa notaris/PPAT, ditemukan bahwa terdapat sebagian notaris/PPAT yang dalam praktiknya secara aktif memberikan saran bahkan turut terlibat dalam penurunan nilai transaksi jual beli tanah dan bangunan. Tujuan dari tindakan ini adalah agar pajak BPHTB yang harus dibayarkan menjadi lebih rendah. Justru praktik semacam inilah yang menjadi daya tarik bagi sebagian masyarakat untuk memilih menggunakan jasa notaris tersebut.³¹

³¹ Wawancara dengan Dewa Mulya, Wajib Pajak di Kabupaten Kampar, tanggal 23 September 2025.

Terkait dengan fenomena ini, dalam Undang-Undang Jabatan Notaris (UUJN) memang tidak dijelaskan secara eksplisit mengenai pengertian atau batasan tentang persaingan antar notaris. Namun, mengenai larangan persaingan yang tidak sehat dapat dirujuk pada penjelasan Pasal 17 huruf a UUJN. Dalam pasal tersebut disebutkan bahwa larangan dimaksud bertujuan untuk melindungi kepentingan masyarakat sebagai pengguna jasa notaris, agar pelayanan yang diberikan tetap berdasarkan asas profesionalitas, integritas, dan kepatuhan terhadap hukum yang berlaku.

Sebagai pejabat umum yang diberi kewenangan atributif oleh negara, PPAT memiliki tanggung jawab untuk memastikan seluruh proses peralihan hak atas tanah dan bangunan berjalan tertib, terutama terkait pemenuhan kewajiban pajak seperti BPHTB dan PPh Final. Kewajiban ini bukan sekadar tugas administratif, melainkan bagian dari fungsi pengawasan yang melekat pada jabatan PPAT untuk menjamin bahwa negara dan daerah tidak kehilangan potensi penerimaan dari setiap transaksi pertanahan. Kelalaian PPAT dalam menjalankan fungsi tersebut dapat menimbulkan berbagai bentuk sanksi yang bersifat administratif, etis, hingga pidana, bergantung pada tingkat pelanggaran yang dilakukan.

Sanksi yang paling sering dijatuhkan adalah sanksi administratif oleh Kementerian ATR/BPN. Bentuknya dapat berupa teguran lisan, teguran tertulis, pemberhentian sementara, hingga pemberhentian tetap dari jabatan PPAT. Teguran biasanya diberikan ketika PPAT tidak cermat memeriksa kelengkapan bukti setor pajak atau mengabaikan prosedur verifikasi. Namun jika kelalaian tersebut mengakibatkan kerugian bagi keuangan negara atau daerah—misalnya ketika PPAT tetap membuat akta tanpa memastikan bahwa BPHTB dan PPh Final benar-benar telah dibayar maka sanksi dapat meningkat menjadi pemberhentian sementara atau bahkan pemberhentian tetap.

Selain sanksi administratif, PPAT juga dapat dikenai konsekuensi dalam ranah perpajakan. Berdasarkan ketentuan umum perpajakan, tindakan PPAT yang membiarkan atau membantu wajib pajak menghindari kewajiban pajak dapat digolongkan sebagai pelanggaran yang berimplikasi pada denda, kewajiban mengganti kerugian negara, atau tindakan lain sesuai peraturan perpajakan. Apabila terdapat unsur membantu penghindaran pajak secara aktif, tanggung jawab PPAT ini dapat bersifat perdata dan berujung pada tuntutan ganti rugi.

Teddy Aryanwara, Hasim Purba dan Suprayitno
Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Membantu Pengurusan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dan Pajak Penghasilan (PPH) untuk Proses Peralihan Hak atas Tanah dan Bangunan di Kabupaten Kampar

Di sisi lain, PPAT sebagai profesi juga tunduk pada kode etik yang ditetapkan oleh organisasi profesi seperti INI/IPPAT. Pelanggaran terhadap standar integritas, ketelitian, dan kepatuhan hukum dapat menimbulkan sanksi etik berupa teguran organisasi, pembekuan keanggotaan, hingga pencabutan keanggotaan organisasi profesi. Melalui Majelis Kehormatan Notaris (MKN), PPAT yang merangkap sebagai notaris juga dapat dimintai pertanggungjawaban atas pelanggaran etika dan prosedur profesi.

Dalam kasus yang lebih serius, kelalaian PPAT dapat merambat pada ranah pidana, terutama jika memberikan ruang terhadap manipulasi data pajak, pemalsuan bukti setor, atau tindakan yang dengan sengaja merugikan keuangan negara. Tindakan tersebut dapat dikategorikan sebagai pemalsuan dokumen menurut KUHP atau bahkan termasuk tindak pidana korupsi apabila terbukti menyebabkan kerugian negara secara nyata.

Dengan demikian, kelalaian PPAT dalam memastikan terpenuhinya BPHTB dan PPh Final bukan hanya persoalan teknis administratif, tetapi merupakan pelanggaran terhadap kewenangan atributif yang telah diserahkan negara kepada PPAT untuk menjamin tertib administrasi pertanahan. Kompleksitas sanksi yang dapat dijatuhkan menunjukkan bahwa peran PPAT dalam aspek perpajakan merupakan bagian integral dari upaya negara menjaga kepastian hukum, ketertiban, dan keberlanjutan penerimaan negara dari sektor pertanahan.

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 guna membantu masyarakat dalam menyelesaikan kewajibannya. Oleh karena pada umumnya penghadap 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.

C. PENUTUP

1. Secara historis, pengaturan terhadap pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dan Pajak Penghasilan (PPh) dalam pengalihan hak atas tanah dan bangunan di Kabupaten Kampar pertama kali diatur melalui PP Nomor 48 Tahun 1994, kemudian disempurnakan dengan PP Nomor 71 Tahun 2008, dan terakhir melalui PP Nomor 34 Tahun 2016 yang menetapkan tarif 2,5% serta mewajibkan penyetoran PPh sebelum penandatanganan akta oleh PPAT. Ketentuan teknisnya diatur melalui PER-18/PJ/2017 yang menegaskan peran PPAT dalam memastikan bukti pembayaran pajak. Sementara itu, BPHTB yang semula pajak pusat beralih menjadi pajak daerah berdasarkan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan Antara Pemerintah Pusat Dan Pemerintahan Daerah, dan diatur juga dalam Peraturan Pemerintah nomor 35 tahun 2023 tentang Ketentuan Umum Pajak Daerah dan Retribusi Daerah yang memberikan kewenangan kepada Pemerintah Kabupaten Kampar untuk mengatur, memungut, dan mengawasi pelaksanaannya melalui Perda dan Perbup.
2. Peran PPAT dalam pengurusan BPHTB dan PPh di Kabupaten Kampar mencakup tiga dimensi utama, yaitu peran yuridis, administratif, dan hukum substantif. Dalam dimensi yuridis, PPAT melaksanakan kewenangan atribusi dan delegasi yang diberikan oleh peraturan perundang-undangan untuk menjamin ketaatan terhadap ketentuan perpajakan dalam setiap transaksi peralihan hak atas tanah dan bangunan. Dalam dimensi administratif, PPAT berperan memverifikasi, memvalidasi, dan melaporkan bukti pembayaran pajak sebagai syarat sahnya penandatanganan akta jual beli. Sedangkan dalam dimensi hukum substantif, PPAT berperan menciptakan kepastian hukum, memberikan perlindungan bagi para pihak yang bertransaksi, serta mencegah terjadinya peralihan hak yang tidak sah baik dari segi hukum maupun fiskal.
3. Tanggung jawab PPAT dalam pengurusan BPHTB dan PPh final serta pengawasan terhadap PPh final dalam peralihan hak atas tanah dan bangunan di Kabupaten Kampar mencakup tanggung jawab yuridis,

Teddy Aryanwara, Hasim Purba dan Suprayitno
Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Membantu Pengurusan
Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dan Pajak Penghasilan
(PPH) untuk Proses Peralihan Hak atas Tanah dan Bangunan di Kabupaten Kampar

administratif, dan moral. Secara yuridis, PPAT wajib memastikan seluruh ketentuan hukum dan perpajakan dipatuhi. Secara administratif, PPAT harus mengawasi pelaksanaan pembayaran dan validasi pajak, baik oleh dirinya maupun karyawannya. Sementara secara moral dan etis, PPAT harus menolak segala bentuk penyimpangan yang bertujuan menghindari kewajiban pajak dan menjaga integritas profesinya sebagai pejabat umum yang menjamin kepastian hukum dan keadilan dalam setiap transaksi pertanahan. PPAT yang tidak bertanggung jawab dapat dikenakan sanksi yuridis, administratif, dan moral. Sanksi yuridis memberikan konsekuensi hukum formal, sanksi administratif mengatur pembinaan jabatan, sedangkan sanksi moral menjaga integritas dan etika profesi.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Harsono, Boedi. 2018. *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi, dan Pelaksanaannya*. (Jakarta: Djambatan).
- Hutagaol, John. 2017. *Perpajakan Indonesia: Konsep dan Implementasi*. (Jakarta: Mitra Wacana Media).
- Mardiasmo. 2018. *Perpajakan: Edisi Revisi 2018*. (Yogyakarta: ANDI).
- Muchtar, Wahid. 2018. *Memaknai Kepastian Hukum Hak Milik Atas Tanah*. (Jakarta: Republika).
- Pratama, Yuda. 2017. *Etika Profesi Hukum dan Penegakan Kode Etik Notaris*. (Jakarta: Kencana).
- Raharjo, Satjipto. 2024. *Ilmu Hukum*. (Bandar Lampung: Citra Aditya Bakti).
- Santoso, Urip. 2021. *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*. (Jakarta: Kencana).
- Sumardjono, Maria S.W. 2017. *Tanah dalam Perspektif Hak Ekonomi, Sosial, dan Budaya*. (Yogyakarta: Gajah Mada University Press).
- _____. 2019. *Tanah dalam Perspektif Hak Ekonomi, Sosial, dan Budaya*. (Yogyakarta: Kompas-UGM Press).

Publikasi

- Chairunisa, Novita dan Siti Malikhatus Badriyah. *Peran PPAT dalam Pemungutan BPHTB*. Jurnal Ilmu Hukum Humaniora dan Politik. Vol.4. No.6 (September 2024).
- Harnita, H, M Muazzin dan Z Idami. *Tanggung Jawab PPAT dalam Penetapan Nilai Transaksi Jual Beli Tanah dan Bangunan di Kota Banda Aceh*. Jurnal Magister Hukum Udayana (Udayana Master Law Journal). Vol.8. No.3 (2019).
- Putra, I Wayan Eka Darma, Prija Djatmika dan Nurini Apriandi. *Dasar Pembagian Kewenangan Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Bidang Pertanahan*. Jurnal Rechtidee. Vol.13. No.1 (Juni 2018).
- Rahmawati, D.. *Transformasi Sistem Perpajakan Indonesia Pasca Kemerdekaan*. Jurnal Pajak dan Keuangan Negara. Vol.2 No.1 (2020).
- Ravianto, Ronal dan Amin Purnawan. *Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dengan Pendekatan Self Assessment System*. Jurnal Akta. Vol.4. No.4 (Desember 2017).
- Subroto, A. *Kebijakan Perpajakan di Hindia Belanda: Sebuah Kajian Historis*. Jurnal Sejarah dan Budaya. Vol.11 No.1 (2011).

Karya Ilmiah

- Santoso, T. 2019. *Reformasi Pajak 1983: Tonggak Sistem Perpajakan Modern di Indonesia*. Tesis. Jakarta: Universitas Indonesia).

Website

- Toponavi. *Pekanbaru - Bangkinang: Jarak Antar Kota, Mengemudi Arah, Jalan*. diakses dari <http://id.toponavi.com/64679-114925>. diakses pada 20 September 2025.

Teddy Aryanwara, Hasim Purba dan Suprayitno
*Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Membantu Pengurusan
Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dan Pajak Penghasilan
(PPH) untuk Proses Peralihan Hak atas Tanah dan Bangunan di Kabupaten Kampar*

Sumber Hukum

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan Antara Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2016 tentang Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Pengalihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan.

Peraturan Pemerintah Nomor 35 Tahun 2023 tentang Pelaksanaan Ketentuan di Bidang Pertanahan.

Peraturan Bupati Kampar Nomor 9 Tahun 2023 tentang Tata Cara Pengalokasian dan Pembagian Bagian dari Hasil Pajak Daerah dan Retribusi Daerah Kepada Desa.

Sumber Lain

Wawancara dengan Sari Melisa, Notaris & PPAT Kabupaten Kampar, tanggal 20 September 2025.

Wawancara dengan Rafi Kurniawan, Anggota Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran BPN Kabupaten Kampar, tanggal 19 September 2025.

Wawancara dengan Sri Mulyati, Notaris & PPAT Kabupaten Kampar, tanggal 20 September 2025.

Wawancara dengan Dewa Mulya, Wajib Pajak di Kabupaten Kampar, tanggal 23 September 2025.