

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PARA PIHAK AKIBAT  
PERBUATAN MELAWAN HUKUM YANG DILAKUKAN PPAT ATAS  
TINDAKAN PENGGELAPAN PAJAK PERALIHAN**

Oleh:

**Arief Faturohman, Wira Franciska**

Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum Universitas Pancasila

**arieffaturohman23@gmail.com**

**ABSTRAK**

PPAT mempunyai peranan yang strategis dalam prosesi pendaftaran tanah, yaitu PPAT mendukung dan membantu kepala kantor pertanahan dalam pelaksanaan kegiatan tertentu pendaftaran tanah. Meskipun demikian, hal-hal yang dijelaskan tersebut tidak menjadikan PPAT sebagai bawahan dari Badan Pertanahan, tetapi perihal-perihal ini diperuntukan untuk memudahkan serta membantu wajib pajak dalam melakukan pembayaran BPHTB. Rumusan masalah dalam penelitian ini, mengenai Pertanggungjawaban pidana PPAT akibat dari tindak penggelapan pajak BPHTB dalam proses peralihan hak dan bagaimana perlindungan hukum bagi pihak yang dirugikan oleh PPAT dalam melakukan menggelapkan pajak. Tesis ini, menggunakan metode penelitian normatif dengan analisis secara kualitatif terhadap data sekunder untuk mendapatkan kesimpulan tentang pertanggungjawaban secara pidana oleh PPAT dalam tindakannya yang melakukan penggelapan pajak BPHTB yang tidak disetor. Secara praktik perihal melakukan suatu pembayaran pajak BPHTB adalah kewajiban PPAT yang di titipkan/dipercayakan dalam proses peralihan hak melalui AJB, namun demikian realitanya perihal inipun terdapat suatu kekosongan hukum yang mengatur dalam hal ini. Secara fakta tidak jarang ditemui bahwa, terdapat suatu kerugian yang dialami para pihak dan tidak dapat melakukan pengurusan baliknama sebagai proses akhir peralihan hak atas tanah. Berangkat dari perihal tersebut maka diperlukan suatu Perlindungan hukum terhadap pihak-pihak terhadap perbuatan PPAT yang bermasalah ini, antara lain yaitu pembuatan surat kuasa tertulis untuk melakukan penitipan pembayaran pajak, mengoptimalkan efektivitas dan fungsi Majelis Pembinaan dan Pengawas PPAT untuk melakukan pengarahan dan pengawasan kepada PPAT, selain itu PPAT dapat untuk diminta pertanggungjawaban secara administrasi (pelanggaran kode etik) dan perdata (adanya kerugian) selain pertanggungjawaban pidana sebagaimana fakta hukum berdasarkan putusan pengadilan pidana dalam tesis ini. Perlindungan hukum tersebut di atas, untuk memberikan kepastian hukum bagi para pihak dalam proses peralihan hak atas tanah.

**Kata Kunci:** Perbuatan Melawan Hukum, PPAT, Pajak.

### **ABSTRACT**

*PPAT has a strategic role in the land registration procession. Namely, PPAT supports and assists the head of the land office in implementing certain land registration activities. However, the things described do not make PPAT a subordinate of the Land Agency, but these matters are intended to facilitate and assist taxpayers in making BPHTB payments. The formulation of the problem in this study is regarding the criminal liability of PPAT due to BPHTB's tax evasion in transferring rights and how to protect the law for parties harmed by PPAT in committing tax evasion. This thesis uses a normative research method with qualitative analysis of secondary data to obtain conclusions about criminal liability by PPAT in its actions of embezzlement of unpaid BPHTB taxes. In practice, the payment of BPHTB tax is the obligation of PPAT, which is entrusted/entrusted in transferring rights through AJB, but the reality is that a legal vacuum regulates this matter. It is common to find that the parties experience a loss and cannot manage the name in the final process of transferring land rights. Departing from these matters, legal protection is needed for the parties to this problematic PPAT act, including the creation of a written power of attorney to keep tax payments, optimizing the effectiveness and function of the PPAT Coaching and Supervisory Council to conduct direction and supervision to PPAT, in addition to that PPAT can be held accountable administratively (violation of the code of ethics) and civil (there is a loss) in addition to criminal liability as a legal fact based on the criminal court decision in this thesis. The legal protection mentioned above provides legal certainty for the parties in transferring land rights.*

**Keywords:** Unlawful Acts, PPAT, Taxes.

### **A. Pendahuluan**

Undang-Undang Dasar Negara RI Tahun 1945 (selanjutnya disebut UUD 45), menyatakan bahwa perpajakan adalah salah satu wujud kontribusi Masyarakat bernegara sebagai wajib pajak. Adapun proses pemungutan yang berkarakter memaksa harus mempunyai kepastian hukum berupa UU untuk melandasinya yang diatur dalam Pasal 23 ayat (2) UUD 45 sebagai suatu dasar konstitusional dalam lingkup pemungutan pajak di Indonesia.

Pajak adalah kontribusi wajib terhadap negara yang memaksa kepada yang dipungut dari subjek hukum orang yang diwajibkan membayar berdasarkan UU, tanpa disertai imbalan langsung dari negara kepada pihak yang membayar. Perihal penarikan ini langsung dapat digunakan oleh negara untuk melakukan pembiayaan serta pembayaran secara umum yang berkaitan

dengan kebutuhan untuk menyelenggarakan pemerintahan.<sup>1</sup>

Upaya untuk dapat menaikkan pendapatan negara dapat ditempuh dengan berbagai macam strategi, antara lain yaitu intensifikasi pajak dan/atau ekstensifikasi pajak. BPHTB merupakan salah satu sumber penerimaan pajak yang memiliki potensi signifikan untuk dioptimalkan, terutama jika disesuaikan dengan dinamika perekonomian nasional, kebutuhan Masyarakat dalam era ini dan juga arah pembangunan saat ini.<sup>2</sup> BPHTB adalah pajak yang harus dikeluarkan oleh Masyarakat untuk kepentingan peralihan atau perolehan hak atas tanah atau bangunan. Subjek hukum orang atau badan hukum dalam kondisi peristiwa, perbuatan, keadaan tentang peralihan atau perolehan hak atas tanah akan menjadikan pajak BPHTB ini bersifat wajib dan memaksa.

BPHTB diklasifikasikan sebagai pajak kebendaan, karena penetapan kewajiban pajaknya terlebih dahulu mempertimbangkan objek pajak berupa hak atas tanah dan bangunan, sebelum memperhatikan identitas dari subjek wajib pajak tersebut. Berdasarkan pendapat dari Wirawan B. Ilyas dan Richard Burton, Obyek dari Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yaitu perolehan atas peralihan hak atas tanah dan bangunan di atasnya.<sup>3</sup> Perolehan hak yang dijelaskan sebelumnya didasari oleh peralihan/pemindahan hak berdasarkan suatu peristiwa atau perbuatan hukum antara subjek hukum orang tau badan hukum yang diakui oleh UU dan yang mempunyai kewenangan untuk memiliki hak atas tanah dan bangunan. Akta Otentik yang dibuat oleh PPAT berdasarkan jenis, bentuk, pelaksanaan, prosedur akta, diatur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 mengenai Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Berdasarkan ketentuan Pasal 95 sampai dengan Pasal 102 Sumber data bagi

---

<sup>1</sup> MARIHOT PAHALA SIAHAAN, *Hukum Pajak Elementer Konsep Dasar Perpajakan Indonesia*, Edisi I, (Yogyakarta: Graha Ilmu, 2010), hlm. 32.

<sup>2</sup> MARIHOT PAHALA SIAHAAN, *Op. Cit.*, hlm. 6.

<sup>3</sup> Wirawan B. Ilyas, Richard Burton, *Hukum Pajak*, Edisi Revisi, (Jakarta: Salemba Empat, 2004), hlm. 90.

pemelihara untuk melaksanakan pendaftaran tanah yaitu BPN wajib dijalankan dengan suatu akta otentik yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagai suatu landasan kepastian hukum untuk pendaftaran pemindahan hak atau bahkan dalam hal pembebanan hak yang bersangkutan.

Berangkat dari hal yang dijelaskan dapat disimpulkan bahwa yang bertanggung jawab dalam hal ini PPAT akan melakukan pemeriksaan warkah-warkah untuk menjamin keotentikasian dan sahnya perbuatan/peristiwa hukum yang diatur dalam Pasal 37 ayat (1) PP tentang Pendaftaran Tanah yang peneliti jelaskan sebelumnya,

*“Pendaftaran Tanah menentukan bahwa peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.”*

Pasal 103 ayat (2) dan (3) Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah, perihal peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan yang telah ataupun belum terdaftar, BPHTB adalah dokumen-dokumen wajib yang diperlukan dan diserahkan sebagai bukti pelunasan pembayaran pajak peralihan hak, maka berdampingan dari perihal tersebut pemerintah sangat berkomitmen dalam meningkatkan penghasilan daerah dari pajak BPHTB yang tercermin dari kebijakan perluasan objek pajak serta pemberlakuan sanksi administratif yang lebih tegas, khususnya terhadap PPAT yang tidak menjalankan ketentuan berdasarkan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 Tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan dengan baik, benar dan berdasarkan rasa tanggung jawab.

PPAT memiliki kontribusi yang signifikan terhadap pelaksanaan kegiatan tertentu dalam perbuatan pendaftaran tanah, dengan ikut serta membantu Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.<sup>4</sup> Suatu hal yang

---

<sup>4</sup> Marihot Pahala Siahaan, *Op. Cit.*, hlm. 612.

penting untuk diketahui bahwa kontribusi-kontribusi yang dilaksanakan oleh PPAT tidak membuat PPAT itu sendiri dianggap sebagai bawahan atau karyawan BPN tetapi hanya untuk mempermudah dan membantu wajib pajak dalam membayar BPHTB.

Berangkat dari hal-hal yang dijelaskan sebelumnya peneliti menemukan beberapa contoh-contoh kasus yang tertuang dalam putusan pengadilan yang membahas mengenai PPAT yang melakukan suatu perbuatan pidana penggelapan pajak BPHTB, antara lain yaitu:

#### **1. Putusan Nomor 26/Pid.B/2014/PN. Yk,**

Berdasarkan putusan tersebut bahwa PPAT yang berinisial C.L. Binti M.M, menyatakan bahwa terdakwa PPAT secara sah dan bersalah melakukan tindak pidana penggelapan berdasarkan ketentuan Pasal 372 KUHP yang penulis ringkas adalah sebagai berikut “siapapun dengan sengaja dan tanpa hak melawan hukum memiliki barang milik orang lain, dalam kekuasaannya bukan karena kejahatan dapat dipidana penggelapan, dengan pidana penjara paling lama empat tahun atau pidana denda paling banyak sembilan ratus rupiah”.

Didalam kasus ini Penggelapan yang dimaksud terdapat pada proses penyerahan dokumen balik nama yaitu SHM 00746/Bener atas nama K.J. dan dilekatkan dengan satu lembar *photocopy* Surat Perjanjian bermeterai, *photocopy* kwitansi, *photocopy* Akta Pengakuan Penerimaan Uang Penjualan dan Akta Surat Kuasa yang dibuat oleh Notaris D.R., S.H, satu lembar *photocopy* KTP atas nama inisial H.S. dan satu lembar *photocopy* KTP atas nama RR.M., setelah apabila terdakwa mendapatkan segala syarat-syarat balik nama, maka terdakwa akan melanjutkan dengan prosesi pembayaran dengan memberikan komponen detail biaya proses balik nama dengan total sebesar Rp. 209.794.000,- (dua ratus Sembilan juta tujuh ratus Sembilan puluh empat ribu Rupiah) hal ini ditaksir berdasarkan nilai NJOP sekitar Rp. 800.000.000,-, sehingga perhitungannya untuk Pajak jual beli Rp. 79.250.000,-, Pajak turun waris Rp. 15.000.000,- untuk pengeringan 3 % dari NJOP X 1.481 m<sup>2</sup> = Rp. 35.544.000,-, biaya balik nama Rp.

30.000.000,-, biaya lain-lain Rp. 50.000.000,- total keseluruhan Rp. 209.794.000,- dan waktu itu belum dibayar. Selanjutnya diketahui bahwa uang sebesar Rp. 234.294.000,- (dua ratus tiga puluh empat juta dua ratus Sembilan puluh empat ribu Rupiah) tersebut telah dipergunakan untuk kepentingan terdakwa sendiri tanpa seijin saksi RR. M. sebagai pemilik uang tersebut.

## **2. Putusan Nomor 738/Pid.B/2018/PN.Smg**

Berdasarkan putusan tersebut PPAT yang berinisial A.N. Bin M.S., menyatakan bahwa terdakwa PPAT secara sah dan bersalah melakukan tindak pidana penggelapan berdasarkan ketentuan Pasal 372 KUHP yang penulis telah jelaskan dan ringkas sebelumnya. Penggelapan yang dilakukan terjadi pada saat PT. PPP., memberikan dokumen berupa empat buah sertipikat tanah kepada Terdakwa PPAT A.N. Bin M.S., untuk keperluan pembuatan AJB dan memberikan uang untuk diberikan kepercayaan sebagai pembayaran pajak BPHTB dan PPH senilai Rp. 5.237.982.660,00 (Lima miliar dua ratus tiga puluh tujuh juta sembilan ratus delapan puluh dua ribu enam ratus enam puluh rupiah), dana tersebut diberikan dalam bentuk cek yang setelah dicairkan melalui Bank M., selanjutnya dimasukkan ke dalam rekening dengan nama pelaku PPAT tersebut. Dan selanjutnya Terdakwa menyatakan kepada PT. PPP., bahwa dalam jangka waktu sembilan bulan akan diselesaikan kepengurusan pembuatan AJB dan kepengurusan sertipikat. Namun demikian terdakwa melakukan perbuatan yang melawan hukum dengan menggunakan uang tersebut sebesar Rp 1.206.817.229,00 (Satu miliar dua ratus enam juta delapan ratus tujuh belas ribu dua ratus dua puluh Sembilan rupiah) untuk kepentingan pribadi dan tanpa izin melawan hukum.

## **3. Putusan Nomor 474/Pid.B/2021/PN.Bks**

Berdasarkan putusan tersebut bahwa PPAT yang berinisial R.S.D.L. dinyatakan secara sah bersalah melakukan secara bersama-sama tindak pidana penggelapan melanggar ketentuan Pasal 374 KUHP. Adapun penggelapan yang dilakukan dengan cara uang BPHTB dari konsumen

(penjualan 363 perumahan) yang secara langsung di transfer ke rekening Notaris/PPAT yang berinisial R.S.D.L., dan tidak dibayar/disetorkan kepada Bapenda Kota Bekasi. Sehingga, Majelis Hakim dalam perkara ini, memutuskan terhadap terdakwa Notaris/PPAT inisial R.S.D.L., yang mendapatkan keuntungan atau bagian sebesar Rp. 17 Miliar dijatuhi atau divonis 2 (dua) tahun 3 (tiga) bulan penjara.

Berdasarkan dengan fakta-fakta hukum peneliti jelaskan sebelumnya, permasalahan hukum terhadap kendala optimalisasi penerimaan pajak BPHTB mempunyai peran yang strategis untuk meningkatkan Pendapatan Asli Daerah untuk mendukung pertumbuhan ekonomi dan pembangunan daerah terkhusus di Kota Bekasi, yang mengalami hambatan yang disebabkan oleh perbuatan penggelapan pajak BPHTB oleh PPAT berinisial R.S.D.L.

## **B. Metode Penelitian**

### **i. Jenis Penelitian**

Dalam suatu pengembangan ilmu pengetahuan dan teknologi, Penelitian berperan penting sebagai suatu wadah utamadalam menemukan suatu kebenaran secara sistematis, metodologi dan konsisten dalam proses penelitian. Dalam proses yang dijelaskan sebelumnya data yang telah terkumpul dilakukan analisa.<sup>5</sup> Sebagai instrumen ilmiah dalam pengembangan ilmu pengetahuan dan teknologi, metodologi penelitian adalah suatu induk tetapi hal tersebut tidak menjadikan metodologi dapat dimanfaatkan kepada berbagai jenis ilmu, yang dalam hal ini dapat disimpulkan akan terjadi perbedaan secara utuh. Dalam konteks penelitian hukum, proses ini diarahkan untuk menemukan norma hukum, asas hukum, dan doktrin-doktrin hukum yang relevan dalam rangka memberikan solusi terhadap permasalahan hukum yang muncul.<sup>6</sup>

---

<sup>5</sup> Soerjono Soekanto & Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normative Suatu Tinjauan Singkat*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 1985), hlm. 1.

<sup>6</sup> *Ibid.*

Penelitian dalam Artikel ini yaitu normatif-empiris (*normative-empiris law research*) menggunakan studi kasus normatif berupa produk perilaku hukum, seperti contoh studi UU. Objek utama dalam penelitian hukum normatif adalah hukum yang dipahami sebagai seperangkat norma atau kaidah yang berlaku dalam masyarakat dan berfungsi sebagai pedoman perilaku individu. Oleh karena itu, penelitian hukum normatif menitikberatkan pada kegiatan seperti inventarisasi hukum positif, asas-asas dan doktrin hukum, penemuan hukum dalam perkara *in concreto*, sistematik hukum, taraf sinkronisasi, perbandingan hukum dan sejarah hukum.<sup>7</sup>

## ii. Pendekatan Masalah

Pendekatan penelitian dilakukan agar peneliti mendapatkan informasi dari berbagai aspek untuk menemukan isu-isu yang akan dicari jawabannya, adapun pendekatan dalam penelitian ini yaitu,<sup>8</sup> Pendekatan undang-undang (*status approach*), Pendekatan kasus (*case approach*), Pendekatan konseptual (*conceptual approach*),

## iii. Teknik Pengumpulan Data

Penelitian ini menggunakan data sekunder yang diperoleh melalui studi kepustakaan. Teknik pengumpulan data dilakukan dengan menelusuri peraturan, UU, dokumen resmi, dan lain-lain yang berkaitan dengan isu yang diteliti. Substansi hukum atau norma yang terkandung dalam pasal-pasal peraturan dan dokumen dianalisis untuk memperoleh kaidah hukum yang sesuai dengan permasalahan. Sementara itu, teori dan pandangan ilmiah dari literatur akan dijadikan landasan konseptual untuk mendukung analisis. Seluruh data yang terkumpul kemudian disusun secara sistematis guna mempermudah proses kajian dan penarikan kesimpulan. Berangkat dari perihal yang penulis jelaskan, maka penulis menggunakan metode pengumpulan data yaitu:

---

<sup>7</sup> Abdulkadir Muhammad, *Hukum dan Penelitian Hukum*. Cet. 1, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2004), hlm. 52

<sup>8</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum (edisi Revisi)*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2013), hlm. 134.

a. Data Primer

Pengumpulan data primer dilakukan secara langsung dari lapangan melalui wawancara, yaitu proses penggalian informasi dengan mengajukan pertanyaan kepada individu-individu yang memiliki kompetensi, pengetahuan, atau keterlibatan langsung dalam permasalahan yang menjadi fokus penelitian yaitu pendapatan asli daerah dari penerimaan pajak BPHTB. Jenis wawancara yang diterapkan dalam penelitian ini adalah wawancara bebas terpimpin, di mana peneliti menyiapkan daftar pertanyaan sebagai panduan utama, namun tetap membuka ruang untuk penyesuaian atau penambahan pertanyaan berdasarkan situasi dan respons narasumber saat wawancara berlangsung.<sup>9</sup>

b. Data Sekunder

Data sekunder diperoleh melalui studi pustaka dan berfungsi sebagai pelengkap serta pendukung terhadap data primer, dengan sumber berupa literatur yang tersedia di perpustakaan maupun koleksi pribadi penulis, Adapun data primer dalam kajian ini yaitu Bahan-bahan hukum primer, Bahan-bahan hukum sekunder, dan Bahan-bahan hukum tersier.

**iv. Teknik Analisa Data**

Data (bahan hukum) didalam kajian peneliti yaitu data sekunder dan primer yang didapatkan untuk selanjutnya akan dianalisis secara deskriptif-kualitatif, yang berarti menganalisa hasil penemuan dengan memilah, mengaitkan fakta-fakta empiris dan dikaitkan dengan permasalahan yang dikaji ini agar dapat menghasilkan gambaran yang jelas tentang kenyataan di lapangan dan menciptakan suatu kesimpulan.

**C. Hasil Penelitian**

BPHTB merupakan kewajiban yang dibebankan kepada pihak yang memperoleh hak atas tanah atau bangunan, sebagai suatu ketentuan wajib akta peralihan hak untuk mendukung proses jual beli, tukar-menukar, dan prosesi

---

<sup>9</sup> Soetrisno Hadi, *Metodolog Research Jilid II*, (Yogyakarta: Yayasan Penerbit Fakultas Hukum Psikologi UGM, 1985), hlm. 26.

lain yang memerlukan akta otentik maka akta tersebut harus dibuat dan ditandatangani oleh pejabat yang berwenang.

Pelaksanaan BPHTB melalui metode *self assessment*, di mana pihak-pihak yang harus membayar pajak, secara mandiri menentukan berapa pajak yang harus dibayarkan sesuai ketentuan yang berlaku dengan menggunakan Surat Setoran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan dan Serta menyampaikan laporan tanpa disertai dokumen resmi berupa surat ketetapan pajak.

Pelaksanaan BPHTB yang peneliti jelaskan sebelumnya merupakan proses yang wajib dijalankan dalam proses pembuatan AJB. Pembayaran ini turut difasilitasi oleh pejabat yang berwenang dalam rangka memastikan terpenuhinya ketentuan hukum atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan. Pejabat-pejabat yang dimaksud akan mempunyai kewenangan untuk memverifikasi apakah BPHTB wajib pajak telah dibayarkan ke kas daerah sebelum sebelum proses penandatanganan dokumen oleh pejabat yang berwenang terhadap peristiwa hukum yang sedang berjalan. Pejabat berwenang yang dimaksud ini ditunjuk karena kewenangannya dalam pembuatan akta dan pengesahan terjadinya perolehan hak. Pejabat tersebut adalah PPAT, Pejabat Lelang dan Pejabat Pertanahan.

Hubungan antara PPAT terhadap pembayaran BPHTB yaitu, PPAT adalah pihak yang akan mendampingi wajib pajak untuk menghitung BPHTB wajib pajak dan menyiapkan Surat yang diperlukan. Secara yuridis normatif, PPAT bertugas dan berwenang untuk:

1. Melakukan verifikasi terhadap keaslian objek pajak di Kantor Pertanahan.
2. Menyusun konsep akta pemindahan hak atas tanah.

Fakta hukum berdasarkan keharusan pembayaran pajak BPHTB sebagai salah satu persyaratan pembuatan AJB yang dibuat oleh PPAT mempunyai peran dan tanggung jawab kolaboratif dengan Pemerintahan Daerah dalam pengamanan pendapatan pemerintah daerah melalui pembayaran BPHTB, Adapun beberapa putusan pengadilan yang penulis temukan dan sesuai dengan isu penelitian antara lain yaitu,

### **1. Putusan Nomor 26/Pid.B/2014/PN.Yk**

Pada tanggal 19 Nopember 2009, inisial RR.M, inisial H.S. dan inisial M. dengan diantar oleh inisial Y (seorang Camat di Kraton) datang ke Kantor PPAT C.L dengan tujuan untuk memproses perubahan nama kepemilikan atas sertipikat Hak Milik Nomor 00746/Bener dari yang sebelumnya atas nama K.J menjadi atas nama saksi RR. M.

Pasca dilaksanakannya pertemuan dengan RR. M., yang bersangkutan memperoleh penjelasan mengenai proses balik nama sertipikat serta rincian pembiayaan kepengurusan tersebut yang diajukan oleh PPAT inisial C.L. tersebut, sebesar Rp. 209.000.000,- (dua ratus sembilan juta rupiah). RR. M. kemudian mendiskusikan hal tersebut dengan saksi M., dan memutuskan untuk menyetujui serta bersedia memenuhi pembayaran biaya yang diajukan oleh PPAT berinisial C.L.

Inisial RR.M., telah menyerahkan uang kepada PPAT inisial C.L., baik secara langsung kepada PPAT inisial C.L., atau menggunakan metode transfer seluruhnya sebesar Rp. 234.294.000,- (dua ratus tiga puluh empat juta dua ratus Sembilan puluh empat ribu Rupiah) Dana tersebut merupakan milik saksi berinisial RR.M dan secara tegas diperuntukkan sebagai biaya pengurusan balik nama sertifikat SHM 00746/Bener. Berdasarkan keterangan terdakwa, dana dengan nominal sebagaimana telah disebutkan sebelumnya, telah digunakan untuk kepentingan pribadi oleh terdakwa tanpa persetujuan atau sepengetahuan saksi RR.M selaku pemilik dana. Selain itu, saksi RR.M juga telah menyerahkan sertifikat asli SHM 00746/Bener kepada terdakwa sebagai bagian dari persyaratan proses balik nama dari atas nama inisial K. menjadi atas nama RR.M.

### **2. Putusan Nomor 738/Pid.B/2018/PN.Smg**

Pada tanggal 10 Mei 2017, PT. PPP. telah memberikan dokumen berupa 4 (empat) buah sertifikat tanah dan uang titipan untuk pembayaran pajak BPHTB dan PPH sebesar Rp 5.237.982.660,00 (Lima miliar dua ratus tiga puluh tujuh juta sembilan ratus delapan puluh dua ribu enam ratus enam puluh rupiah) kepada Notaris & PPAT inisial A.N, dengan maksud untuk dilakukan

pembuatan Akta Jual Beli. Penitipan dana dilakukan dalam bentuk cek yang, setelah dicairkan oleh pihak Bank M., selanjutnya dimasukkan ke dalam rekening yang dibuat atas nama Terdakwa. Setelah itu, Terdakwa memberikan janji kepada PT PPP. bahwa proses pembuatan Akta Jual Beli dan balik nama sertifikat akan diselesaikan dalam jangka waktu sembilan bulan.

### 3. Putusan Nomor 474/Pid.B/2021/PN.Bks

Merujuk pada hasil kesepakatan dalam rapat yang dilaksanakan bersama Tim AJB yaitu Inisial G, Inisial M.A. (selaku Tim AJB), inisial L.S.S, disepakati terdakwa yang membuatkan AJB sedangkan Tim AJB PT. C.S.I., yaitu diantaranya inisial L.S.S dan inisial M.A., Bertanggung jawab untuk melakukan komunikasi dengan konsumen yang telah melunasi pembelian unit rumah atau ruko di kawasan Grand Galaxy City, Jakasetia, Kota Bekasi, guna menyampaikan informasi terkait rincian biaya Akta Jual Beli, BPHTB, PNB, serta Pajak Bumi dan Bangunan secara proporsional. Selain itu, juga bertugas meminta para pihak untuk melakukan penandatanganan Akta Jual Beli, serta mengurus proses validasi BPHTB ke Pemerintah Kota Bekasi setelah konsumen menyelesaikan kewajiban pembayarannya, selanjutnya konsumen akan mengirim bukti pembayaran kepada inisial M.A., melalui *email* atau *WhatsApp*, selanjutnya bukti-bukti pembayaran tersebut oleh inisial M.A., di print lalu diserahkan kepada Tim Supporting AJB.

Dalam praktiknya untuk memudahkan konsumennya dalam membayar BPHTB maka PT. C.S.I., meminta kepada konsumennya untuk mentransfer biaya membayar BPHTB melalui rekening No. 00725xxxx di Bank J. cabang Juanda Kota Bekasi atas nama R.S.D.L., selaku PPAT yang ditunjuk oleh PT. C.S.I., untuk menerima titipan pembayaran BPHTB dari para konsumen dan sekaligus mengurus pembayaran BPHTB.

Setelah konsumen menyelesaikan tanggungan pajak BPHTB selanjutnya tim pelaksana AJB akan memulai proses administratif dengan mempersiapkan segala kebutuhan dokumen pembuatan AJB. Tim tersebut juga akan mengajukan sertifikat asli dari Bagian Arsip untuk diserahkan ke inisial R.S.D.L. sebagai terdakwa, setelah dilakukan pengecekan sertifikat, maka

inisial R.S.D.L. sebagai PPAT, akan menyetorkan BPHTB yang selanjutnya dibuatkan AJB, kemudian konsumen akan diundang untuk menandatangani AJB di kantor terdakwa selaku PPAT, selanjutnya minuta AJB dibawa ke kantor PT. C.S.I., untuk ditandatangani kuasa Direksi selaku penjual.

Berdasarkan ketentuan Pasal 24 ayat (1) UU BPHTB, dinyatakan secara tegas bahwa kewajiban pembayaran BPHTB adalah tanggung jawab penuh Wajib Pajak, dan dalam hal ini bukan merupakan kewajiban dari Pejabat Pembuat Akta Tanah. Dalam norma tersebut juga ditegaskan bahwa PPAT hanya diperbolehkan menandatangani akta pemindahan hak atas tanah dan/atau bangunan setelah Wajib Pajak menyerahkan bukti pembayaran BPHTB berupa Surat Setoran Pajak. Makna dari ketentuan sebelumnya yaitu penyerahan bukti pembayaran pajak dilaksanakan dengan pemberian fotokopi pembayaran pajak dan disertai kewajiban untuk memperlihatkan asli dokumen.

PPAT, dalam kapasitasnya sebagai pejabat yang berwenang membuat akta peralihan hak atas tanah dan bangunan, memiliki tanggung jawab tidak hanya dalam aspek pembuatan akta, tetapi juga dalam mendukung optimalisasi penerimaan pajak negara dengan terus mengawal proses pembayaran BPHTB. Namun demikian, apabila PPAT tidak mematuhi ketentuan Pasal 24 ayat (1) UU BPHTB, maka dapat menimbulkan konsekuensi hukum terhadap yang bersangkutan. Uraian fakta hukum tersebut di atas, menyatakan bahwa dalam kasus tersebut Pejabat Pembuat Akta Tanah telah dipercayakan sejumlah uang untuk membantu proses pembayaran BPHTB dari kliennya. Tetapi kalau penulis merujuk kepada Pasal 24 ayat (1) UU BPHTB, *Jo* UUJN dan Kode Etik Notaris, maka sudah seharusnya PPAT dalam hal ini tidak memiliki kewajiban untuk melakukan pembayaran BPHTB karena berdasarkan UU sebelumnya perihal pembayaran ini adalah kewajiban dari wajib pajak.

Akan tetapi dalam kasus tersebut dikarenakan PPAT berada dalam kondisi mendapatkan kepercayaan sejumlah uang dari kliennya atau para pihak untuk melaksanakan pembayaran pajak BPHTBnya. Maka PPAT tersebut ikut terseret serta bertanggung jawab dalam hal menyetorkan pajak BPHTB tersebut. Konsep pertanggungjawaban pidana terhadap PPAT tersebut, berdasarkan pemeriksaan di

Pengadilan Negeri sebagai berikut:

**1. Putusan Nomor 26/Pid.B/2014/PN.Yk**

Berdasarkan isi putusan ini, Tindakan yang dilakukan oleh PPAT inisial C.L., dalam peyalahgunaan kepercayaan klien sebagai wajib pajak perihal penitipan uang untuk pembayaran pajak BPHTB, Majelis Hakim mempertimbangkan unsur-unsur pidana dalam ketentuan Pasal 372 KUHP. Dengan terpenuhinya unsur-unsur pidana dalam Pasal 372 KUHP tersebut di atas, Majelis Hakim menyatakan bahwa PPAT PPAT inisial C.L., mampu atau dapat dimintakan pertanggungjawabannya secara pidana sehingga PPAT PPAT inisial C.L., dinyatakan secara sah bersalah melakukan tindak pidana penggelapan dan menjatuhkan sanksi pidana penjara selama 1 (satu) tahun 6 (enam) bulan. Tindak pidana penggelapan yang dimaksud diatur dalam Pasal 372 KUHP.

**2. Putusan Nomor 738/Pid.B/2018/PN.Smg**

Perbuatan PPAT berinisial A.N., dalam perkara ini, telah didakwa oleh Penuntut Umum dengan dakwaan tunggal sebagaimana diatur dalam Pasal 372 KUHP. Dengan terpenuhinya unsur-unsur pidana dalam Pasal 372 KUHP tersebut di atas, Majelis Hakim menyatakan bahwa PPAT berinisial A.N., dapat dimintakan pertanggungjawabannya secara pidana sehingga PPAT berinisial A.N., dinyatakan secara sah bersalah melakukan tindak pidana penggelapan dan menjatuhkan sanksi pidana penjara selama 10 (sepuluh) bulan.

**3. Putusan Nomor 474/Pid.B/2021/PN.Bks**

Perbuatan PPAT berinisial R.S.D.L., dalam perkara ini, telah didakwa oleh Penuntut Umum dengan dakwaan tunggal sebagaimana diatur dalam Pasal 374 KUHP, dan Dengan terpenuhinya unsur-unsur pidana dalam Pasal 374 KUHP tersebut di atas, Majelis Hakim menyatakan bahwa PPAT berinisial R.S.D.L., dapat dimintakan pertanggungjawabannya secara pidana sehingga PPAT berinisial R.S.D.L., dinyatakan secara sah bersalah melakukan tindak pidana penggelapan dan menjatuhkan sanksi pidana penjara selama 2 (dua) tahun 3 (tiga) bulan.

Merujuk pada proses pembuktian di pengadilan pidana terhadap kasus-kasus PPAT yang terlibat dalam praktik penggelapan pajak BPHTB untuk keperluan peralihan hak atas tanah dan bangunan, Majelis Hakim menilai bahwa PPAT tersebut dapat dimintakan pertanggungjawabannya berdasarkan persidangan Majelis Hakim tidak menemukan alasan-alasan yang dapat menghapuskan pidana pada diri terdakwa baik berupa alasan pembenar maupun alasan pemaaf, Dengan demikian, terdakwa dianggap memiliki kapasitas hukum untuk mempertanggungjawabkan perbuatannya secara pidana.

Akibat hukum berdasarkan penggelapan pajak BPHTB yang tidak dibayarkan dan dilakukan oleh PPAT pada proses peralihan hak atas tanah berdasarkan putusan sebelumnya, mendapat hukuman atau sanksi pidana sesuai dengan ketentuan Pasal 372 dan Pasal 374 KUHP.

Berdasarkan atas kasus permasalahan tersebut, penulis melakukan wawancara terhadap Ketua Pengurus Daerah IPPAT Kota Tangerang Baby Damayanthi Yunistia yang membahas perihal PPAT dalam perbuatan hukum yang menggelapkan/kurang bayar BPHTB Penyelesaian permasalahan tersebut umumnya dilakukan melalui forum internal Pengurus Daerah secara musyawarah dan berakhir secara damai, dimana terhadap PPAT yang memenuhi unsur perbuatan penggelapan dan dengan sengaja tidak melakukan seluruh pembayaran pajak BPHTB, akan segera menyelesaikan kewajiban pembayaran ke pihak Dispenda dan setelah terpenuhinya pembayaran pajak BPHTB tersebut maka akan terdapat bukti yang dikeluarkan DISPENDA yang dapat menjadi bukti PPAT bebas dari unsur pidana.<sup>10</sup> Berdasarkan hasil wawancara peneliti, bahwa pertanggungjawaban PPAT apabila ditemukan tidak membayar pajak BPHTB yang dititipkan kepadanya dan apabila perihal ini belum ditemukan terdapat laporan kepada Kepolisian atau lembaga IPPAT. Maka DISPENDA akan menginformasikan kepada PPAT untuk segera melaksanakan pembayaran. Akan tetapi, jika laporan ke pihak kepolisian dan laporan ke lembaga IPPAT telah dijalankan terlebih dahulu sebelum PPAT tersebut menjalankan yang

---

<sup>10</sup> Wawancara dengan Ibu Baby Damayanthi Yunistia sebagai Pengurus Daerah IPPAT, pada tanggal 12 Juli 2022.

dijelaskan sebelumnya, maka pembayaran yang dilakukan ke DISPENDA tidak menghilangkan pidana yang telah diproses pada tahap penyidikan.<sup>11</sup>

Dalam hal ini penulis berpendapat bahwa PPAT yang terbukti melakukan Tindakan penggelapan pajak, dapat dimintakan pertanggungjawaban secara pidana, maupun secara kode etik terhadap kepercayaan yang diberikan para pihak untuk membayarkan pajak BPHTB, dikarenakan hal ini jelas melanggar kewajibannya sebagai PPAT yang diatur dalam Pasal 3 Kode Etik PPAT. Penulis berpendapat bahwa, pemberlakuan kode etik tentang tanggung jawab menjadi hal penting yang harus diterapkan PPAT dalam segala perbuatan hukum seperti pembuatan akta otentik agar menjaga nama baik serta citra PPAT kepada masyarakat.

Akibat hukum dari PPAT yang melakukan tindak pidana penggelapan sesuai dengan kasus berdasarkan putusan pengadilan yang telah *inkracht* diatas, Proses balik nama bagi sertipikat hak milik tidak dapat dijalankan karena perbuatan hukum penggelapan yang tidak membayarkan pajak tersebut, karena dalam hal ini proses terakhir dari balik nama sertipikat adalah pembayaran pajak penjual dan pembeli, yang akan membalik nama ke atas nama wajib pajak. Selain dari peristiwa kerugian yang dialami para pihak akibat ulah dari PPAT yang menggelapkan pajak ini, Pemda dalam hal ini ikut mengalami kerugian atas pemasukan kas daerah yang tidak dikeluarkan berdasarkan penggelapan Pajak BPHTB tersebut.

Dalam penelitian ini, akan dibahas mengenai **perlindungan hukum terhadap para pihak (wajib pajak dan Pemerintah Daerah) akibat PPAT menggelapkan pajak BPHTB yang tidak disetor dalam peralihan hak atas tanah dengan menggunakan teori perlindungan hukum.** Dalam pandangan Philipus M. Hadjon, pelaksanaan perlindungan hukum memerlukan suatu instrumen atau media yang disebut sebagai sarana perlindungan hukum. Sarana ini memiliki peranan penting dalam menjamin terpenuhinya hak-hak hukum individu, dan secara umum terbagi ke dalam dua kategori, antara lain yaitu:

1. Sarana Perlindungan Hukum Preventif

---

<sup>11</sup> Wawancara dengan Ibu Baby Damayanthi Yunistia sebagai Pengurus Daerah IPPAT, pada tanggal 12 Juli 2022.

Dalam konteks perlindungan hukum preventif, subjek hukum diberi ruang untuk menyampaikan keberatan atau pendapatnya terlebih dahulu sebelum keputusan pemerintah mendapat bentuk yang definitif. Dalam hal ini mempunyai makna untuk mencegah terjadinya sengketa. Keberadaan perlindungan hukum preventif menjadi sangat signifikan dalam konteks tindakan pemerintahan yang bersifat bebas (diskresi), karena mendorong aparatur negara untuk bertindak secara cermat dan akuntabel sebelum membuat keputusan. Di Indonesia belum ada pengaturan khusus mengenai perlindungan hukum preventif.

Upaya preventif yang dapat dilakukan untuk menanggulangi permasalahan yang dijelaskan sebelumnya dapat dilaksanakan dengan meningkatkan pengadaan seminar atau sosialisasi dengan masyarakat, kantor pajak dan PPAT oleh MPPP mengenai Pelaksanaan penitipan pembayaran BPHTB, agar meningkatkan kesadaran Masyarakat beserta PPAT tentang bahaya dan ancaman yang akan terjadi apabila terjadi permasalahan penggelapan pajak BPHTB, sebagaimana tertuang ancaman pidana dalam KUHP. Upaya ini akan memberikan wawasan yang dapat memberi perlindungan hukum bagi para pihak serta masyarakat dalam melakukan tahap peralihan hak atas tanah selanjutnya balik nama ke Kantor Pertanahan.

## 2. Sarana Perlindungan Hukum Represif

Perlindungan hukum ini bermaksud untuk menyelesaikan sengketa. Penanganan yang dilakukan oleh Pengadilan Umum dan Peradilan Administrasi di Indonesia termasuk kategori perlindungan hukum ini. Prinsip perlindungan hukum terhadap tindakan pemerintah berasal dari konsep pengakuan dan perlindungan mengenai hak asasi manusia yang bersumber dari sejarah barat, lahirnya konsep-konsep tentang pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia diarahkan kepada pembatasan-pembatasan dan peletakan kewajiban masyarakat dan pemerintah. Prinsip kedua yang menjadi dasar perlindungan hukum terhadap tindak pemerintahan adalah prinsip negara hukum. Dikaitkan dengan pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia, pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia

mendapat tempat utama dan dapat dikaitkan dengan tujuan dari negara hukum.

Perlindungan hukum represif terhadap permasalahan penggelapan pajak BPHTB yang dilakukan PPAT, sebagai berikut:

**a. PPAT Dapat Dimintakan Pertanggungjawaban Secara Administrasi**

PPAT mempunyai tanggung jawab secara administratif, PPAT juga mempunyai tanggung jawab terkait pengawasan pembayaran BPHTB dengan menandatangani Akta bila BPHTB dibayarkan secara lunas oleh wajib pajak sebagaimana yang diatur dalam Pasal 91 ayat (1) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah Dan Restribusi Daerah. Sedang kewenangan untuk menentukan perlu tidaknya BPHTB divalidasi dalam peralihan hak atas tanah, sesuai dengan UU Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah Dan Restribusi Daerah, menjadi kewenangan Perda masing-masing daerah, karena BPHTB merupakan pajak daerah.<sup>12</sup>

**b. PPAT Dapat Dimintakan Pertanggungjawaban Secara Perdata Dengan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum**

Ganti kerugian merupakan salah satu aspek hukum perdata, maka perlu untuk terlebih dahulu memahami pengertian hukum perdata secara menyeluruh.<sup>13</sup> Ganti rugi dalam konteks hukum perdata dapat berasal dari cedera janji ataupun PMH.<sup>14</sup> Berdasarkan permasalahan yang penulis kaji dalam penelitian ini, perihal ganti rugi yang dimaksud meliputi Ganti rugi yang berasal dari PMH akibat tidak dibayarkannya pajak BPHTB oleh PPAT.

Perbuatan PPAT sebagaimana dimaksud tersebut termasuk kedalam kategori PMH yang dapat diartikan tidak hanya perbuatan yang melanggar kaidah-kaidah tertulis yaitu perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban

---

<sup>12</sup> Purna Noor Aditama, "Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Memberikan Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak Pada Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli, *UX Renaissance*, No. 1, Vol. 3, Januari 2018, hlm. 189-205

<sup>13</sup> Abdul Kadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, Cetakan Pertama, (Bandung: PT.Citra Aditya Bakti, 1990), hlm. 1-2.

<sup>14</sup> M.A. Moegni Djojodirjo, *Perbuatan Melawan Hukum*, Cetakan Pertama, (Jakarta: Pradnya Paramita, 1979), hlm. 11.

hukum si pelaku dan melanggar kaidah hak subjektif orang lain, tetapi juga perbuatan yang melanggar kaidah yang tidak tertulis, yaitu kaidah yang mengatur tata susila, kepatutan, ketelitian, dan kehati-hatian yang seharusnya dimiliki seseorang dalam pergaulan hidup dalam masyarakat atau terhadap harta benda warga masyarakat.<sup>15</sup>

Berangkat dari perihal tersebut, para pihak yang mengalami kerugian akibat perbuatan PPAT tersebut dapat mengajukan Gugatan Ganti rugi yang sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara yaitu Perbuatan Melawan Hukum, apabila syarat material tersebut yang menjadi dasar unsur perbuatan melawan hukum terpenuhi.

Adapun unsur-unsur yang terdapat dalam perbuatan melawan hukum, antara lain:<sup>16</sup>

- a. Adanya suatu pelanggaran hukum
- b. Terdapat kesalahan
- c. Adanya Kerugian
- d. Adanya hubungan kausalitas

Pihak wajib pajak dapat mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum ke Pengadilan Negeri kepada PPAT dan Lembaga Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah agar Majelis Hakim memerintahkan kepada Lembaga Ikatan Pejabat Akta Tanah melakukan balik nama kembali ke atas nama wajib pajak di Kantor Pertanahan setempat. Hal ini, dikarenakan status dan kedudukan dari PPAT yang melakukan penggelapan penitipan uang pembayaran pajak BPHTB telah menjalani di Lembaga Pemasyarakatan, sehingga tidak dapat melakukan tugas dan kewenangannya berdasarkan peraturan perundang-undangan dan kode etik.

#### **D. Kesimpulan**

1. Tanggung jawab pidana PPAT dalam hal peralihan hak atas tanah melalui proses AJB yang tidak membayarkan pajak atau melakukan penggelapan

---

<sup>15</sup> Rosa Agustina, *Perbuatan Melawan Hukum*, (Jakarta: FH UI, 2003), hlm. 8.

<sup>16</sup> Amran Suadi, *Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syari'ah (Penemuan dan Kaidah Hukum)*, (Jakarta: Prenadamedia Group, 2018), hlm. 120.

BPHTB dalam hal ini belum memiliki pengaturan yang berlaku. Faktanya, kekosongan hukum ini dapat membuat para pihak mengalami kerugian materil dan bahkan tidak dapatnya melakukan peristiwa hukum balik nama sertipikat sebagai proses akhir peralihan hak atas tanah tersebut.

2. Perlindungan hukum bagi para pihak yang disebabkan oleh PPAT dalam hal menggelapkan pajak BPHTB, seperti perbuatan penitipan pembayaran BPHTB dilakukan dengan Surat Kuasa (tertulis) tidak hanya dapat dimintakan tanggungjawab melalui prosesi pidana seperti apa yang dikaji dalam putusan pengadilan *ikracht* dalam tesis ini, tetapi dapat juga ditanggulangi melalui cara pengoptimalisasi peran MPPP pembinaan dan pengawasan terhadap PPAT, yang akan dapat dimintakan pertanggungjawaban secara administrasi apabila terjadi pelanggaran kode etik dan perdata akibat suatu kerugian. Solusi-solusi yang diberikan ini, dapat memberikan suatu kepastian hukum bagi para pihak dalam proses peralihan hak atas tanah.

## E. Daftar Pustaka

### 1. Buku

- Agustina, Rosa. *Perbuatan Melawan Hukum*. Jakarta: Program Pascasarjana FHUI, 2003.
- Djojodirjo, M. A. Moegni. *Perbuatan Melawan Hukum*. Jakarta: Pradnya Paramita, 1982.
- Fuady, Munir. *Perbuatan Melawan Hukum (Pendekatan Kontemporer)*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2010.
- Hadi, Soetrisno. *Metodolog Reseacrh Jilid II*, Yogyakarta: Yayasan Penerbit Fakultas Hukum Psikologi UGM, 1985.
- Ilyas, Wirawan B. Dan Richard Burton. *Hukum Pajak*, Edisi Revisi. Jakarta: Salemba Empat, 2004.
- Marzuki, Peter Mahmud. *Penelitian Hukum (edisi Revisi)*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2013.
- Muhammad, Abdulkadir. *Hukum dan Penelitian Hukum*. Cet. 1. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2004.
- \_\_\_\_\_. *Hukum Perdata Indonesia*, Cetakan Pertama. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 1990.
- Siahaan, Marihot Pahala. *Hukum Pajak Elementer Konsep Dasar Perpajakan Indonesia*, Edisi I. Yogyakarta: Graha Ilmu, 2010.
- Soekanto, Soerjono & Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normative Suatu Tinjauan Singkat*. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 1985.
- Suadi, Amran. *Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syari'ah (Penemuan dan Kaidah Hukum)*, Jakarta: Prenadamedia Group, 2018.

## 2. Jurnal

Aditama, Purna Noor. "Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Memberikan Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak Pada Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli, *UX Renaissance*, No. 1, Vol. 3, Januari 2018.