

**TANGGUNG JAWAB PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT)
ATAS WANPRESTASI DALAM HUBUNGAN HUKUM DANA
PEMBAYARAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN
BANGUNAN (BPHTB)**

***THE LIABILITY OF LAND DEED OFFICIALS FOR BREACH OF
CONTRACT IN THE LEGAL RELATIONSHIP INVOLVING FUNDS FOR
THE PAYMENT OF THE DUTY ON THE ACQUISITION OF LAND AND
BUILDING RIGHTS***

TESIS

Diajukan Untuk Memenuhi Syarat Guna Mengikuti Sidang Tesis Pada Program
Magister Kenotariatan Pascasarjana Universitas Pasundan

Oleh:

Nama : Neni Suryawati
NIM : 228100081
Program Studi : Magister Kenotariatan

Di Bawah Bimbingan

Dr. H. Deden Sumantry, S.H., M.H.



**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
PASCASARJANA UNIVERSITAS PASUNDAN
BANDUNG
2026**

DAFTAR ISI

LEMBAR PENGESAHAN KOMISI PEMBIMBING	ii
LEMBAR PENGESAHAN KETUA PRODI	iii
LEMBAR PERNYATAAN	iv
ABSTRAK	v
KATA PENGANTAR.....	vi
DAFTAR ISI.....	vii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang.....	1
B. Identifikasi Masalah.....	13
C. Tujuan Penelitian	14
D. Kegunaan Penelitian	14
E. Kerangka Pemikiran	16
F. Metode Penelitian	29
1. Spesifikasi Penelitian	29
2. Metode Pendekatan	29
3. Tahap Penelitian.....	30
4. Teknik Pengumpulan Data	32
5. Alat Pengumpulan Data	33
6. Analisis Data	33
7. Lokasi Penelitian.....	34
BAB II TINJAUAN TERHADAP TANGGUNG JAWAB PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) ATAS WANPRESTASI DALAM HUBUNGAN HUKUM DANA PEMBAYARAN PAJAK BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN (BPHTB).....	35
A. Tinjauan Umum Tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).....	35
1. Pengertian dan Dasar Hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)	35
2. Kewenangan dan Tugas Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)	36
3. Tanggung Jawab Profesi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)	38
4. Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Proses Peralihan Hak Atas Tanah	40

5.	Pengaturan Kewajiban dan Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Peraturan Perundang-undangan.....	41
B.	Tinjauan Umum tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).....	43
1.	Pengertian dan Dasar Hukum Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)	43
2.	Subjek, Objek, dan Tarif Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB)	45
3.	Prinsip Dalam Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)	46
4.	Mekanisme Pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Dalam Transaksi Jual Beli Tanah.....	47
C.	Tinjauan Tentang Perikatan, Wanprestasi, Dan Tanggung Jawab Hukum	48
1.	Perikatan.....	48
2.	Wanprestasi	54
3.	Pengertian Tanggung Jawab Hukum.....	58
4.	Tanggung Jawab Hukum.....	59
D.	Tinjauan Tentang Teori Kepastian Hukum	61
E.	Tinjauan Teori Perlindungan Hukum	62
BAB III	WANPRESTASI DALAM HUBUNGAN HUKUM DANA PEMBAYARAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH (BPHTB) DAN BANGUNAN OLEH PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT).....	63
A.	Wanprestasi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Atas Dana Pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB).....	63
1.	Kasus Pengadilan Negeri Sumedang.....	63
2.	Kasus Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya	66
B.	Praktik Pemberian Kuasa Bayar Dana Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Dari Wajib Pajak Kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)	70
BAB IV	ANALISIS TANGGUNG JAWAB PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) ATAS WANPRESTASI DALAM HUBUNGAN HUKUM DANA PEMBAYARAN PAJAK BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN (BPHTB).....	72

A.	Hubungan Hukum antara Wajib Pajak dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Penyerahan Dana Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Tanpa Perjanjian Tertulis Berdasarkan Teori Perikatan, Khususnya Ditinjau Dari Pemberian Kuasa Bayar dan Asas Kepastian Hukum	72
B.	Tanggung Jawab Perdata Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atas Kerugian Wajib Pajak Akibat Tidak Dilakukannya Pembayaran Dana Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang Telah Diterima Berdasarkan Kuasa Pembayaran, Ditinjau dari Wanprestasi Menurut Pasal 1239 Jo. Pasal 1243 KUHPerdata Serta Prinsip Perlindungan Hukum	79
BAB V	PENUTUP	92
A.	Kesimpulan	92
B.	Saran	93
DAFTAR PUSTAKA		94

ABSTRAK

Wajib pajak kerap menyerahkan dana Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tanpa perjanjian tertulis. Kekosongan norma terkait tata kelola dana klien dalam regulasi jabatan PPAT berimplikasi pada ketidakpastian hukum dan rentan memicu wanprestasi yang merugikan wajib pajak. Penelitian ini merumuskan dua permasalahan pokok: pertama, bagaimana hubungan hukum antara wajib pajak dan PPAT dalam penyerahan dana BPHTB tanpa perjanjian dan kedua, bagaimana tanggung jawab perdata PPAT atas kerugian wajib pajak akibat tidak dilakukannya pembayaran dana BPHTB yang telah diterima berdasarkan kuasa pembayaran.

Metode Penelitian yang digunakan adalah spesifikasi deskriptif analitis yaitu menggambarkan fakta-fakta berupa data yang ada hubungannya dengan permasalahan yang di teliti, metode pendekatan dengan menggunakan metode yuridis normatif yaitu pendekatan peraturan perundang-undangan yang berlaku, ada 2 tahapan penelitian yang digunakan, yaitu penelitian kepustakaan berupa referensi dari buku-buku, yang kedua penelitian lapangan yaitu pengumpulan data empiris, teknik pengumpulan data yang dilakukan ada 2 yaitu pertama studi dokumen (melihat dan menganalisis dokumen), kedua wawancara pengumpulan data menggunakan data lapangan dan data kepustakaan, analisis datanya adalah menggunakan metode yuridis kualitatif yaitu analisis tanpa menggunakan rumus statistik.

Penelitian menyimpulkan hubungan hukum antara wajib pajak dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam penyerahan dana Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) tanpa perjanjian tertulis dikualifikasikan secara tegas sebagai perikatan konsensual tidak tertulis berupa pemberian kuasa bayar (*lastgeving*). Tanggung jawab perdata PPAT atas kegagalan penyetoran dana memenuhi seluruh unsur wanprestasi Pasal 1239 jo. Pasal 1243 KUH Perdata. Perlindungan preventif membutuhkan regulasi rekening khusus terpisah oleh PPAT, dan perlindungan represif optimal dicapai melalui gugatan ganti rugi perdata.

Kata Kunci: PPAT, BPHTB, Kuasa Bayar, Wanprestasi, Kepastian Hukum.

ABSTRACT

Taxpayers frequently entrust the Duty on Acquisition of Land and Building Rights (BPHTB) funds to Land Deed Officials (PPAT) without a written agreement. The normative vacuum regarding client fund management in PPAT regulations implies legal uncertainty and triggers defaults causing taxpayer losses. This study formulates two main problems: first, how is the legal relationship between the taxpayer and the PPAT in handing over BPHTB funds without a written agreement based on the theory of obligation, particularly viewed from the authorization of payment and the principle of legal certainty?; second, what is the civil liability of the PPAT for taxpayer losses due to the failure to remit the received BPHTB funds based on payment authorization, viewed from default under Article 1239 jo. Article 1243 of the Civil Code and the principle of legal protection?

The research method used is a descriptive-analytical specification, which describes facts in the form of data related to the problems being studied. The approach method used is a normative juridical method, namely an approach based on applicable laws and regulations. There are two stages of research used: first, library research in the form of references from books; second, field research involving the collection of empirical data. The data collection techniques used are also twofold: first, document study (reviewing and analyzing documents); second, interviews. Data collection uses both field data and library data. The data analysis method is qualitative juridical analysis, namely analysis without using statistical formulas.

The research concludes the BPHTB fund handover is legally qualified as an unwritten consensual obligation of payment authorization (lastgeving). The PPAT civil liability for failing to remit funds fulfills all default elements under Article 1239 jo. Article 1243 of the Civil Code. Preventive protection necessitates regulations for mandatory separate escrow accounts by the PPAT, and optimal repressive protection is achieved through civil lawsuits for damages.

Keywords: *Land Deed Official, BPHTB, Authorization for Payment, Default, Legal Certainty.*

ABSTRAK

Wajib pajak remen nyerahkeun dana Béa Perolehan Hak kana Taneuh jeung Wangunan (BPHTB) ka Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tanpa perjangjian tinulis. Kakosongan norma ngeunaan tata kelola dana klien dina régulasi jabatan PPAT ngakibatkeun teu pastina hukum sarta gampang nimbulkeun wanprestasi anu ngarugikeun wajib pajak. Panalungtikan ieu ngarumuskeun dua pasualan pokok: kahiji, kumaha hubungan hukum antara wajib pajak jeung PPAT dina nyerahkeun dana BPHTB tanpa perjangjian; jeung kadua, kumaha tanggung jawab perdata PPAT kana karugian wajib pajak alatan teu dilaksanakeunana pamayaran dana BPHTB anu geus ditarima dumasar kuasa pamayaran.

Métode Panalungtikan anu dipaké nya éta spésifikasi déskriptif analitis, nyaéta ngagambarkeun fakta-fakta arupa data anu aya patalina jeung pasualan anu ditalungtik. Métode pamarekan ngagunakeun métode yuridis normatif, nyaéta pamarekan peraturan perundang-undangan anu berlaku. Aya 2 tahapan panalungtikan anu dipaké, nyaéta panalungtikan kapustakaan arupa rujukan tina buku-buku, jeung panalungtikan lapangan nyaéta ngumpulkeun data émpiris. Téknik ngumpulkeun data anu dilakukeun aya 2, nyaéta kahiji studi dokumén (nempo jeung nganalisis dokumén), jeung kadua wawancara; ngumpulkeun data ngagunakeun data lapangan jeung data kapustakaan. Analisis datana ngagunakeun métode yuridis kualitatif, nyaéta analisis tanpa ngagunakeun rumus statistik.

Panalungtikan nyindekkeun yén hubungan hukum antara wajib pajak jeung Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dina nyerahkeun dana Béa Perolehan Hak kana Taneuh jeung Wangunan (BPHTB) tanpa perjangjian tinulis dikualifikasikeun sacara tegas salaku perikatan konsensual teu tinulis arupa pamasrahan kuasa mayar (*lastgeving*). Tanggung jawab perdata PPAT kana gagalna nyetorkeun dana minuhan sakabéh unsur wanprestasi Pasal 1239 jo. Pasal 1243 KUH Perdata. Panyalindungan préventif merlukeun régulasi rekening husus anu misah ku PPAT, sarta panyalindungan répréssif anu optimal kahontal ngaliwatan gugatan ganti rugi perdata.

Kecap Galeuh: PPAT, BPHTB, Kuasa Mayar, Wanprestasi, Kapastian Hukum.

**TANGGUNG JAWAB PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT)
ATAS WANPRESTASI DALAM HUBUNGAN HUKUM DANA
PEMBAYARAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN
BANGUNAN (BPHTB)**

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Peralihan hak atas tanah melalui jual beli tidak cukup hanya didasarkan pada kesepakatan para pihak. Menurut Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, peralihan tersebut harus dibuktikan dengan akta autentik yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai syarat pendaftaran, dan akta itu menjadi dasar bagi Kantor Pertanahan untuk mengubah data yuridis. Sebelum akta jual beli (AJB) ditandatangani, Pasal 60 ayat (1) huruf a Peraturan Pemerintah Nomor 35 Tahun 2023 tentang Ketentuan Umum Pajak Daerah dan Retribusi Daerah mewajibkan PPAT meminta bukti pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dari pihak yang memperoleh hak.

BPHTB adalah pajak atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan sebagaimana dirumuskan dalam Pasal 1 angka 38 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah. Pajak ini bersifat objektif, kewajiban membayarnya berada pada penerima hak, dan menganut prinsip *self assessment* yang dalam praktik didukung aplikasi e-BPHTB yang dikelola Badan Pendapatan Daerah (Bapenda). Berdasarkan Peraturan Wali Kota Bandung Nomor 25 Tahun 2025, wajib pajak membayar ke Kas Daerah atau bank yang ditunjuk paling lama 10 (sepuluh) hari kalender sejak kode pembayaran diterbitkan.

Secara normatif, kewajiban PPAT bersifat verifikatif, yaitu meminta dan memeriksa bukti pembayaran, bukan memungut, menyimpan, menyetorkan, atau menerima pembayaran BPHTB atas nama wajib pajak. Dalam praktik, sebagian penerima hak, karena kurang memahami prosedur atau alasan kepraktisan, memberikan kuasa bayar beserta dananya kepada PPAT atas dasar kepercayaan (*trust*) tanpa perjanjian tertulis yang mengatur hak dan kewajiban para pihak. Di satu sisi PPAT secara normatif tidak berwenang menerima dan membayarkan dana

BPHTB, di sisi lain praktik tersebut tetap berlangsung. Ketidadaan pengaturan yang eksplisit menimbulkan ketidakpastian hukum dan merugikan wajib pajak apabila dana yang diserahkan tidak dibayarkan.

Kerugian tersebut nyata terlihat dalam dua putusan pengadilan yang dianalisis. Dalam Putusan Pengadilan Negeri Sumedang, PPAT menerima dana Rp.512.500.000,00 dari pembeli untuk mengurus akta jual beli, pembayaran BPHTB, dan balik nama sertifikat atas 11 bidang tanah, tetapi hanya dua bidang yang berhasil dibalik nama. Dalam Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya, PPAT menerima dana pembayaran BPHTB sebesar Rp.6.931.620.175,00 dari PT Wijaya Karya Realty yang ditransfer ke rekening pribadinya, namun dana itu tidak dibayarkan. Kedua perkara diselesaikan melalui jalur pidana (penggelapan, Pasal 372 KUHP), sedangkan persoalan mendasar mengenai konstruksi hubungan hukum perdata dan bentuk tanggung jawab perdata PPAT belum terjawab.

Penelitian terdahulu, antara lain oleh Yunita Midia Wahyuana (2022) tentang akibat hukum bagi PPAT yang menandatangani AJB sebelum BPHTB dibayar, dan oleh Rahayu Harina, Busyra Azheri, dan Yussy Adelina Mannas (2023) tentang penerapan *self assessment system* BPHTB, belum ada yang secara khusus mengonstruksikan hubungan hukum penerima hak dan PPAT sebagai perjanjian tidak tertulis berupa pemberian kuasa bayar yang berakibat pada tanggung jawab perdata karena wanprestasi. Penelitian ini berupaya mengisi kekosongan tersebut.

B. Identifikasi Masalah

1. Bagaimana hubungan hukum antara wajib pajak dan PPAT dalam penyerahan dana BPHTB tanpa perjanjian tertulis?
2. Bagaimana tanggung jawab perdata PPAT atas kerugian wajib pajak akibat tidak dilakukannya pembayaran dana BPHTB yang telah diterima berdasarkan kuasa bayar?

C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian

Penelitian ini bertujuan menganalisis (1) hubungan hukum antara wajib pajak dan PPAT dalam penyerahan dana BPHTB tanpa perjanjian tertulis, dan (2) tanggung jawab perdata PPAT atas kerugian wajib pajak akibat tidak dilakukannya pembayaran dana BPHTB yang telah diterima berdasarkan kuasa pembayaran.

Secara teoretis, penelitian ini memperkaya kajian hukum perdata mengenai perikatan tidak tertulis, asas kepercayaan, dan tanggung jawab perdata atas dasar wanprestasi menurut Pasal 1239 jo. Pasal 1243 KUHPperdata. Secara praktis, penelitian ini bermanfaat sebagai pedoman kehati-hatian bagi PPAT; bahan pertimbangan regulasi bagi Kementerian ATR/BPN, Majelis Pembina dan Pengawas PPAT (MPPPP), dan Bapenda; sarana pemahaman risiko hukum bagi masyarakat; serta referensi bagi akademisi dan peneliti.

D. Kerangka Pemikiran

Penelitian berpijak pada prinsip negara hukum (Pasal 1 ayat (3) UUD 1945) yang menghendaki setiap tindakan pejabat publik, termasuk PPAT, berlandaskan hukum dan dapat dipertanggungjawabkan. Kerangka normatifnya terdiri atas empat kelompok norma, yaitu norma agraria dan pertanahan (UUPA dan PP Nomor 24 Tahun 1997), norma perpajakan (UU Nomor 21 Tahun 1997 jo. UU Nomor 20 Tahun 2000 dan PP Nomor 35 Tahun 2023), norma hukum perdata (perikatan dan wanprestasi dalam KUHPperdata), serta norma jabatan PPAT (PP Nomor 37 Tahun 1998 jo. PP Nomor 24 Tahun 2016). Norma-norma tersebut mengatur kewajiban pembayaran BPHTB dan peran verifikatif PPAT, tetapi tidak ada ketentuan yang secara eksplisit mengatur hubungan hukum antara wajib pajak dan PPAT dalam pemberian kuasa bayar. Kekosongan norma inilah yang menjadi fokus penelitian.

Kerangka teoretisnya meliputi: (1) teori perikatan (R. Subekti; Pasal 1233, 1320, dan 1792 KUHPperdata) untuk menganalisis konstruksi hubungan hukum sebagai perikatan konsensual tidak tertulis berupa pemberian kuasa (*lastgeving*) yang diperkuat asas kepercayaan (*vertrouwensbeginssel*) dan itikad baik; (2) teori wanprestasi (Pasal 1239 dan 1243 KUHPperdata serta empat bentuk wanprestasi menurut Subekti); (3) teori tanggung jawab hukum (Hans Kelsen tentang norma primer dan norma sekunder, serta asas *alterum non laedere*); (4) teori perlindungan hukum dari Philipus M. Hadjon yang membedakan perlindungan preventif dan represif; dan (5) teori kepastian hukum dari Gustav Radbruch untuk menilai dampak kekosongan norma.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif, yaitu menelaah hukum dari sisi normatif melalui analisis peraturan perundang-undangan, doktrin hukum, asas hukum, dan yurisprudensi yang relevan, dengan pendekatan perundang-undangan (*statute approach*), pendekatan konseptual (*conceptual approach*), dan pendekatan kasus (*case approach*). Spesifikasi penelitian bersifat deskriptif analitis, yaitu tidak hanya mendeskripsikan fakta hukum, tetapi juga menganalisis norma, asas, dan doktrin yang relevan untuk memperoleh kesimpulan yang sistematis dan argumentatif.

Bahan hukum dikumpulkan melalui studi kepustakaan (*library research*). Bahan hukum primer meliputi UUD 1945, KUHPperdata, Undang-Undang Pokok Agraria, UU Nomor 21 Tahun 1997 jo. UU Nomor 20 Tahun 2000, PP Nomor 24 Tahun 1997, PP Nomor 37 Tahun 1998 sebagaimana telah diubah dengan PP Nomor 24 Tahun 2016, Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997, PP Nomor 35 Tahun 2023, serta dua putusan pengadilan, yaitu Putusan Pengadilan Negeri Sumedang Nomor 176/Pid.B/2022/PN Smd dan Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor 417/PID/2024/PT SBY. Bahan hukum sekunder berupa buku, jurnal ilmiah, hasil penelitian, dan pendapat para pakar, sedangkan bahan hukum tersier berupa kamus hukum, ensiklopedia, dan basis data hukum daring (peraturan.go.id, HeinOnline, dan Google Scholar). Alat pengumpulan data berupa daftar klasifikasi bahan hukum dan sistem pencatatan kutipan.

Lokasi penelitian ialah Perpustakaan Magister Kenotariatan Pascasarjana Universitas Pasundan (Jl. Sumatera No. 41 Bandung), Perpustakaan Saleh Adiwinata Fakultas Hukum Universitas Pasundan (Jl. Lengkong Besar No. 17 Bandung), laman Pengadilan Negeri Sumedang, dan Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia. Analisis dilakukan secara yuridis kualitatif, yaitu menafsirkan norma hukum secara sistematis dan historis, mengkaji teori hukum yang relevan, dan memperhatikan putusan pengadilan, lalu menghubungkannya dengan asas kepastian hukum, asas perlindungan hukum, dan prinsip kehati-hatian pejabat publik secara logis dan argumentatif.

HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Landasan Normatif dan Konseptual

PPAT adalah pejabat umum yang berwenang membuat akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu atas hak atas tanah atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun (Pasal 1 angka 1 PP Nomor 24 Tahun 2016). Kewenangannya bersifat atributif dan limitatif, sehingga tindakan di luar kewenangan itu tidak memiliki dasar hukum. Tanggung jawab PPAT bersifat multidimensional, yaitu administratif (teguran tertulis, pemberhentian sementara, hingga pemberhentian dengan tidak hormat menurut Pasal 12 dan 13 PP Nomor 24 Tahun 2016, dengan pengawasan oleh MPPP berdasarkan Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 2 Tahun 2018), perdata (wanprestasi atau perbuatan melawan hukum menurut Pasal 1365 KUHPerdata), dan pidana. Dalam peralihan hak, kewajiban PPAT terkait BPHTB bersifat verifikatif, bukan eksekutif.

Pengaturan BPHTB bergeser dari pajak pusat (UU Nomor 21 Tahun 1997 jo. UU Nomor 20 Tahun 2000) menjadi pajak daerah (UU Nomor 28 Tahun 2009), dan kini diatur dalam UU Nomor 1 Tahun 2022. Subjeknya adalah orang pribadi atau badan yang memperoleh hak, dengan dasar pengenaan Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP), atau NJOP apabila NPOP tidak diketahui atau lebih rendah. Prinsip *self assessment* dalam praktik belum sepenuhnya murni karena adanya intervensi fiskus dalam penetapan nilai, sebagaimana temuan Rahayu Harina dan kawan-kawan.

Dari sisi hukum perikatan, perikatan lahir dari persetujuan atau undang-undang (Pasal 1233 KUHPerdata), dan perjanjian sah apabila memenuhi empat syarat Pasal 1320. Pemberian kuasa (*lastgeving*) menurut Pasal 1792 dapat diterima secara diam-diam (Pasal 1793), dan penerima kuasa wajib melaksanakan kuasanya serta bertanggung jawab atas kesengajaan maupun kelalaiannya (Pasal 1800 dan 1801). Asas konsensualisme dan *pacta sunt servanda* (Pasal 1338) mengakui keabsahan perikatan tanpa bentuk tertulis. Wanprestasi terwujud apabila terdapat perikatan yang sah, prestasi yang harus dipenuhi, kelalaian yang dapat dipersalahkan (*toerekenbaar*), dan kerugian pada kreditur, dengan akibat penggantian biaya, kerugian, dan bunga (Pasal 1239 dan 1243 KUHPerdata).

B. Data Putusan Pengadilan

1. Putusan Pengadilan Negeri Sumedang

Pada Oktober 2018, Githa Susilo membeli tiga bidang tanah milik H. Alan Suhlena di Kecamatan Tomo. Atas rekomendasi penjual, pengurusan peralihan hak diserahkan kepada Notaris/PPAT Wilandary dengan biaya Rp.388.500.000,00 yang mencakup pembuatan AJB, peralihan hak, sertifikat baru, Pajak Penghasilan, dan BPHTB, dengan waktu pengerjaan enam bulan. Pada 11 Februari 2019, pembelian bertambah hingga total 11 bidang dengan biaya tambahan Rp.124.000.000,00 yang dibayarkan melalui lima kali transfer. Seluruh dana, yang secara total mencapai Rp.512.500.000,00 dan tidak seluruhnya merupakan dana BPHTB, ditransfer ke rekening Wilandary.

Setelah enam bulan, Wilandary tidak menyelesaikan pekerjaannya. Ia membuat beberapa AJB, tetapi tidak melanjutkan pembayaran BPHTB dan pengurusan sertifikat di Kantor Pertanahan, dan melalui surat pernyataan tanggal 28 Agustus 2021 mengakui menggunakan dana sebesar Rp.300.000.000,00 untuk kepentingan pribadi. Majelis Hakim menyatakan perbuatannya memenuhi unsur penggelapan (Pasal 372 KUHP) dan menjatuhkan pidana penjara 2 tahun 6 bulan.

2. Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya

Pada 2021, PT Wijaya Karya (WIKA) Realty bersepakat membeli dua bidang tanah dan bangunan (Hotel Pessona di Surabaya dan di Gresik) dari PT Pegadaian (Persero), dan menunjuk Tulus Widodo, Notaris/PPAT, untuk mengurus transaksi. Pada 18 Agustus 2021 dibuat Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dan Akta Kuasa untuk masing-masing objek. Atas perintah PPAT, pada 30 Agustus 2021 PT WIKA Realty mentransfer dana BPHTB sebesar Rp.6.931.620.175,00 dalam dua kali transfer ke rekening pribadi PPAT di Bank BPD Jatim. PPAT tidak menindaklanjuti pembuatan AJB dan balik nama dengan alasan kendala validasi, padahal fakta persidangan menunjukkan permohonan di Kabupaten Gresik telah divalidasi sejak 4 Oktober 2021 dan tidak pernah ada permohonan ke instansi di Kota Surabaya. Setelah PT WIKA Realty membatalkan prosesnya, seluruh dokumen tanah dikembalikan, tetapi dana tidak dikembalikan, sehingga timbul

kerugian materiil sebesar dana tersebut dan kerugian immateriil berupa teguran dari Kementerian BUMN.

Pengadilan Negeri Gresik (Nomor 395/Pid.B/2023/PN Gsk, 29 Februari 2024) menyatakan PPAT bersalah melakukan penggelapan dan menjatuhkan pidana penjara 1 tahun. Atas banding Penuntut Umum, Pengadilan Tinggi Surabaya memperberat pidana menjadi 3 tahun 6 bulan.

3. Pola Praktik Pemberian Kuasa Bayar

Kedua perkara menunjukkan pola yang sama: wajib pajak menyerahkan dana BPHTB dan biaya terkait ke rekening pribadi PPAT atas dasar kepercayaan dan kepraktisan, tanpa perjanjian tertulis yang merinci kewajiban para pihak. Pada perkara Sumedang, penyerahan didasarkan pada rekomendasi pihak ketiga, sedangkan pada perkara Surabaya penyerahan dilakukan atas permintaan tertulis PPAT sendiri. Pola ini muncul karena wajib pajak bergantung (*dependency*) pada PPAT dalam sistem e-BPHTB.

C. Hubungan Hukum antara Wajib Pajak dan PPAT dalam Penyerahan Dana BPHTB Tanpa Perjanjian Tertulis

Berdasarkan Pasal 1233 jo. Pasal 1313 KUHPerdata dan asas konsensualisme (Pasal 1320), kesepakatan kehendak para pihak cukup melahirkan ikatan hukum, terlepas dari tertulis atau tidaknya kesepakatan tersebut. Dana BPHTB diserahkan dengan satu tujuan spesifik, yaitu dibayarkan ke Kas Daerah untuk memperoleh bukti validasi pembayaran. Karena itu, konstruksi hukum yang tepat untuk hubungan ini adalah perjanjian pemberian kuasa bayar (*lastgeving*) menurut Pasal 1792 KUHPerdata, karena penyerahan dana disertai mandat bagi PPAT untuk bertindak atas nama wajib pajak dalam melaksanakan pembayaran pajak. Menurut Pasal 1793, penerimaan kuasa tetap sah dan mengikat meskipun lahir dari kesepakatan lisan atau perbuatan konkludens (*stilzwijgende aanvaarding*), dan berdasarkan Pasal 1338 ayat (1) persetujuan tersebut berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak.

Data putusan mengonfirmasi konstruksi ini. Pada perkara Surabaya, surat resmi PPAT yang mengarahkan pembayaran ke rekening pribadinya dan realisasi transfer oleh PT WIKA Realty memenuhi unsur penawaran (*offer*) dan penerimaan

(*acceptance*), sekaligus menjadi bukti tertulis hubungan kuasa yang menimbulkan kewajiban restitusi berdasarkan Pasal 1800 jo. Pasal 1239 KUHPerdara. Pada perkara Sumedang, transfer yang dikonfirmasi melalui kuitansi mengandung pemberian kuasa untuk mengurus seluruh proses pembuatan akta dan pembayaran pajaknya.

Dari sisi kepastian hukum menurut Radbruch, prinsip tersebut belum terpenuhi karena tiga faktor: pertama, kekosongan norma khusus mengenai hubungan hukum pemberian kuasa bayar dana BPHTB; kedua, ketidakjelasan batas kewenangan PPAT, yang secara normatif hanya verifikator tetapi dalam praktik berperan sebagai pengelola dana; dan ketiga, ketiadaan mekanisme pengawasan yang memadai terhadap praktik yang berlangsung secara informal. Aplikasi e-BPHTB di beberapa daerah membutuhkan akun terautentikasi yang umumnya hanya dimiliki PPAT terdaftar, sehingga menimbulkan ketergantungan wajib pajak dan menggeser kedudukan PPAT dari verifikator pasif menjadi pengelola dana pajak secara *de facto* tanpa dasar kewenangan atributif yang memadai. Tidak adanya Standar Operasional Prosedur (SOP) baku dalam regulasi jabatan PPAT maupun Kode Etik IPPAT mengenai tata kelola dana klien, serta penyerahan dana ke rekening pribadi tanpa rekening penampung yang terpisah, menghilangkan batas antara harta pribadi PPAT dan dana wajib pajak. Analisis menunjukkan kebutuhan mendesak akan pengaturan pengisi kekosongan norma, baik melalui peraturan menteri maupun tata laksana internal organisasi profesi PPAT.

D. Tanggung Jawab Perdata PPAT atas Kerugian Wajib Pajak

Perbuatan PPAT dalam kedua putusan diuji terhadap empat unsur wanprestasi yang harus terpenuhi secara kumulatif:

1. Adanya perikatan yang sah. Penyerahan dana (Rp.512.500.000,00 pada perkara Sumedang dan Rp.6.931.620.175,00 pada perkara Surabaya) secara substansial memenuhi syarat Pasal 1320 KUHPerdara, sehingga perikatan konsensual tidak tertulis berupa kuasa bayar sah dan mengikat.
2. Adanya prestasi yang harus dipenuhi. Berdasarkan Pasal 1800 KUHPerdara, prestasi PPAT bukan sekadar menerima dana secara pasif,

melainkan melakukan tindakan aktif berupa penyetoran dana ke Kas Daerah untuk memperoleh bukti validasi (SSPD-BPHTB).

3. Kelalaian yang dapat dipersalahkan (*toerekenbaar*). Pada perkara Sumedang dana digunakan untuk kepentingan pribadi, sedangkan pada perkara Surabaya PPAT tidak pernah memproses validasi meskipun tidak ada kendala sistem. Kegagalan tersebut lahir dari kesengajaan dan itikad buruk (*mala fides*), bukan keadaan memaksa (*overmacht*).
4. Timbulnya kerugian pada kreditur. Wajib pajak mengalami kerugian materiil dan terhambatnya proses peralihan hak, sehingga timbul kewajiban penggantian biaya, kerugian, dan bunga menurut Pasal 1243 KUHPerdara.

Dengan terpenuhinya keempat unsur tersebut, perbuatan PPAT dikualifikasikan sebagai wanprestasi berbentuk "tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya" menurut kategorisasi Subekti, dan PPAT tidak dapat berlindung di balik dalil keadaan memaksa. Pernyataan lalai (*somasi*) menurut Pasal 1238 KUHPerdara tidak diperlukan karena terdapat tenggat yang tersirat dari tujuan penyerahan dana (sebelum penandatanganan AJB), PPAT secara faktual tidak membayarkan dana, dan dana terbukti digunakan di luar tujuan penyerahan. Penelitian ini memfokuskan analisis pada wanprestasi, bukan perbuatan melawan hukum (Pasal 1365 KUHPerdara), karena telah terbentuk hubungan kontraktual sebelumnya; perbuatan melawan hukum hanya menjadi dasar alternatif apabila hubungan kontraktual sulit dibuktikan dan berada di luar ruang lingkup penelitian.

Tanggung jawab tersebut bersifat kontraktual (*contractuele aansprakelijkheid*). Menurut Hans Kelsen, kewajiban PPAT membayarkan dana merupakan norma primer, dan pelanggarannya melahirkan norma sekunder berupa kewajiban mengganti kerugian. Selain itu, PPAT memikul tanggung jawab profesi (*professional liability*) dengan standar kehati-hatian (*duty of care*) yang lebih tinggi daripada masyarakat umum. Pada kedua putusan, penyelesaian ditempuh secara eksklusif melalui jalur pidana tanpa gugatan ganti rugi perdata. Putusan pidana pada hakikatnya bersifat menghukum demi ketertiban umum dan tidak selalu menjamin

pemulihan hak keperdataan korban secara utuh (*restitutio in integrum*): meskipun PPAT dipidana, wajib pajak belum memperoleh pengembalian dana dan penyeteroran pajak ke Kas Daerah belum terlaksana sehingga pendaftaran peralihan hak tetap terhambat. Oleh karena itu, tanggung jawab perdata perlu diwujudkan melalui gugatan wanprestasi yang didukung sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas harta kekayaan PPAT.

E. Perlindungan Hukum bagi Wajib Pajak

Berdasarkan teori Philipus M. Hadjon, **perlindungan hukum preventif** bagi wajib pajak dalam praktik kuasa bayar dana BPHTB saat ini belum memadai karena tiga faktor. Pertama, tidak ada ketentuan yang mewajibkan formalisasi hubungan kuasa bayar ke dalam perjanjian tertulis, sehingga pembuktian perikatan menjadi sulit di kemudian hari. Kedua, tidak ada kewajiban bagi PPAT untuk memisahkan dana klien dari harta pribadinya melalui rekening penampung (rekening khusus terpisah). Ketiga, pengawasan MPPP berdasarkan Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 2 Tahun 2018 berfokus pada aspek teknis pembuatan akta dan administrasi jabatan, belum mencakup tata kelola keuangan dan pengelolaan dana klien.

Perlindungan hukum represif yang tersedia meliputi: (1) jalur pidana melalui pelaporan penggelapan (Pasal 372 KUHP), yang dapat pula menjadi dasar sanksi administratif berupa pemberhentian PPAT; (2) gugatan perdata berdasarkan wanprestasi (Pasal 1239 jo. Pasal 1243 KUHP perdata), yang tersedia secara normatif tetapi tidak ditempuh dalam kedua kasus, padahal memberi peluang pemulihan lebih langsung karena dapat memerintahkan pengembalian dana dan didukung sita jaminan; dan (3) pengaduan ke MPPP serta pelaporan ke organisasi profesi Ikatan PPAT (IPPAT) untuk sanksi administratif dan penegakan kode etik. Kombinasi gugatan perdata dan pelaporan pidana secara simultan merupakan pendekatan yang lebih komprehensif. Perluasan kewenangan MPPP untuk mengawasi tata kelola keuangan PPAT serta kewajiban asuransi profesi bagi PPAT belum diakomodasi dalam regulasi yang berlaku. Sejalan dengan pandangan Satjipto Rahardjo, perlindungan hukum harus diberikan secara aktif oleh negara, tidak hanya melalui norma formal, tetapi juga penegakan yang nyata dan efektif, agar bersifat substantif sebagaimana cita-cita negara hukum dalam Pasal 1 ayat (3) UUD 1945.

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Hubungan hukum antara wajib pajak dan PPAT dalam penyerahan dana BPHTB dikualifikasikan secara tegas sebagai perikatan konsensual tidak tertulis berupa pemberian kuasa bayar (*lastgeving*), yang lahir dan mengikat secara sah berdasarkan Pasal 1233 jo. Pasal 1320 jo. Pasal 1792 KUHPerdara. Ketiadaan regulasi khusus mengenai kewenangan dan tata kelola teknis pelaksanaan kuasa bayar menciptakan kekosongan norma yang mencederai asas kepastian hukum (*Rechtssicherheit*).
2. PPAT memikul tanggung jawab perdata atas kegagalan penyetoran dana BPHTB yang mengakibatkan kerugian materiil bagi wajib pajak, karena kelalaian tersebut memenuhi keempat unsur kumulatif wanprestasi berdasarkan Pasal 1239 jo. Pasal 1243 KUHPerdara. Untuk perlindungan hukum yang proporsional bagi wajib pajak, pelembagaan rekening khusus terpisah oleh PPAT merupakan instrumen preventif yang mendesak, sedangkan gugatan ganti rugi perdata terbukti jauh lebih rasional dan efektif dibandingkan hanya mengandalkan jalur pidana.

B. Saran

1. Kepada Kementerian ATR/BPN, disarankan menyusun Peraturan Menteri yang mewajibkan PPAT menggunakan rekening khusus terpisah untuk menampung dana BPHTB, menetapkan tenggat penyetoran yang presisi, dan menetapkan sanksi administratif yang tegas guna mengisi kekosongan norma.
2. Kepada Badan Pendapatan Daerah (Bapenda), disarankan menyempurnakan aplikasi e-BPHTB agar wajib pajak dapat membayar secara seketika (*real-time*) langsung ke Kas Daerah, guna memutus ketergantungan pada rekening pribadi PPAT.
3. Kepada Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (IPPAT), disarankan segera merumuskan SOP baku mengenai tata kelola dana klien dan

memfasilitasi pengadaan asuransi profesi (*professional indemnity insurance*) sebagai perlindungan preventif institusional.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2010.
- Achmad Ali, *Menguak Tabir Hukum*, Edisi 2, Jakarta: Kencana, 2015.
- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Jakarta: Universitas Trisakti, 2008.
- Hasim Purba, *Hukum Perikatan dan Perjanjian*, Jakarta: Sinar Grafika, 2023.
- I Ketut Oka Setiawan, *Hukum Perikatan*, Jakarta Timur: Sinar Grafika, 2021.
- M. Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Bandung: Alumni, 1986.
- Mariam Darus Badruzaman et al., *Kompilasi Hukum Perikatan*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2001.
- Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Jakarta: Kencana, 2017.
- Philipus M. Hadjon, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat di Indonesia*, Surabaya: Bina Ilmu, 1987.
- R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, Cetakan XXI, Jakarta: PT. Intermasa, 2005.
- Rochmat Soemitro dan Dewi Kania Sugiharti, *Asas dan Dasar Perpajakan 1*, Bandung: PT. Refika Aditama, 2010.
- Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum*, Cetakan Keenam, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2006.
- Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat*, Jakarta: Rajawali Pers, 2015.

B. Jurnal dan Karya Ilmiah

- Adiansa, F., Tondy, C. J., dan Karya, I. W. (2024). "Tanggungjawab Notaris terhadap Akta yang Dibatalkan oleh Pengadilan". *Innovative: Journal of Social Science Research*, 4(2), hlm. 4949-4957.
- Arief Febrianto Za. (2021). "Pengenaaan Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Terutang Atas Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Yang Diperoleh Secara Turun Temurun". *Jurnal Ilmiah Universitas Batanghari Jambi*, 21(3).
- Arwinda Dwi Prihandini dan Luluk Lusiati Cahyarini. (2023). "Peran Tanggung Jawab PPAT dalam Perhitungan Pajak BPHTB dan PPH pada Transaksi Jual Beli Tanah". *Jurnal Hukum dan HAM*, 2(1).
- Bandem, I. W., Wisadnya, W., dan Mordan, T. (2020). "Akibat Hukum Perbuatan Wanprestasi dalam Perjanjian Jual Beli". *Jurnal Interpretasi Hukum*, 1(2).
- Eka Febriyana. (2021). "Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Terhadap Pembuatan Akta Jual Beli Tanah (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Batam Nomor 326/Pdt.G/2019/PN Btm)". *Indonesian Notary*, 3(1).
- Indri Lestari, Maghfirotul Aulia, dan Muhammad Adymas Hikhal Fikri. (2024). "Analisis Perkembangan Pelaksanaan Pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Terhadap Jual Beli Tanah". *Jurnal Batavia*, 1(1).

- Jennitri Ayulina, Mohamad Ismed, dan Felicitas Sri Marniati. (2023). *"Tanggung Jawab Hukum PPAT atas Dana Titipan Klien dalam Pembayaran BPHTB"*. Jurnal Kenotariatan, 5(2).
- Lilis Suriani dan Wa Ode Arsyiah. (2024). *"Implementasi Kebijakan Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan di Indonesia"*. Jurnal Administrasi Publik, 8(1).
- Martinelli, I., Chang, E., Frederica, N., dan Saputri, S. I. (2025). *"Teori Hans Kelsen Dalam Memaknai Tanggung Jawab Perjanjian Utang-Piutang: Studi Putusan No. 3/Pdt.G/2023/PN Sos"*. Jurnal Pendidikan Sejarah dan Riset Sosial Humaniora, 5(1).
- Matthew Marcellinno Gunawan. (2021). *"Tanggung Jawab Notaris Dalam Hal Menerima Penitipan Pembayaran BPHTB"*. Indonesian Notary, 3(2), hlm. 1-30.
- Mu'awanah, Siti Asimatun Nisa, Ach. Hakiki, dan Anwar Syaddad. (2023). *"Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dalam Perspektif Hukum Islam dan Hukum Positif"*. Jurnal Hukum Islam, 5(1).
- Muhamad Fadli Maghribi dan Budi Ispriyarso. (2022). *"Peran PPAT Terhadap Aspek Perpajakan Dalam Transaksi Jual Beli Tanah Dan Bangunan"*. Notarius, 15(1).
- Prayoga, D. A., Husodo, J. A., dan Maharani, A. E. P. (2023). *"Perlindungan Hukum Terhadap Hak Warga Negara Dengan Berlakunya Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2019 Tentang Pengelolaan Sumber Daya Nasional"*. Sovereignty, 2(2).
- Purna Noor Aditama. (2017). *"Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Memberikan Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak Pada Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli"*. Lex Journal: Kajian Hukum dan Keadilan, 1(1).
- Rahayu Harina, Busyra Azheri, dan Yussy Adelina Mannas. (2023). *"Penerapan Self Assessment System Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan dalam Transaksi Jual Beli"*. Media of Law and Sharia, 4(2).
- Rizki Fajar Krismiatri. (2022). *"Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Yang Membuat Akta Jual Beli Secara Melawan Hukum (Studi Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3537 K/PDT/2018)"*. Indonesian Notary, 4(1).
- Sidik Tri Nugroho, Susilowardani, dan Febri Atikawati Wiseno Putri. (2022). *"Tinjauan Yuridis Terhadap Kedudukan dan Kewenangan PPAT dalam Pendaftaran Tanah"*. Jurnal Hukum Agraria, 3(1).
- Sulistiyo Rini. (2023). *"Peranan PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Peralihan Hak Atas Tanah"*. Jurnal Kenotariatan Indonesia, 2(1).
- Tarigan, G. A., Liem, J. M., Shebubakar, M. S. A. R., dan Cahaya, M. (2025). *"Kontribusi Pajak Bumi dan Bangunan Terhadap Pendapatan Asli Daerah"*. Jurnal Ilmiah Ekonomi dan Bisnis, 6(1).

- Viny Dwivi. (2021). *"Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Terhadap Penggelapan Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) Berdasarkan Putusan Mahkamah Agung No. 738/Pid.B/2018/PN SMG"*. Indonesian Notary, 3(3).
- Wira Franciska dan Arief Fatur Rahman. (2023). *"Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak Atas Perbuatan Melawan Hukum yang Dilakukan Oleh PPAT dalam Penggelapan Pajak Terhadap Peralihan Hak Atas Tanah"*. Jurnal Hukum Kenotariatan Otentik's, 5(1).
- Yola, Nurhan, dan Feni Puspita Sari. (2024). *"Tinjauan Hukum Perdata Terhadap Penggunaan Perjanjian Tidak Tertulis Dalam Kegiatan Bisnis"*. Selodang Mayang: Jurnal Ilmiah Badan Perencanaan Pembangunan Daerah Kabupaten Indragiri Hilir, 10(3).
- Yunita Midia Wahyuana. (2022). *"Akibat Hukum Terhadap PPAT Yang Menandatangani Akta Jual Beli Sebelum Dibayarnya BPHTB"*. Jurnal Kenotariatan, 4(1).

C. Disertasi dan Tesis

- Rafsan Jani. (2024). *Pengawasan Dan Pembinaan Terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Yang Menandatangani Akta Jual Beli (AJB) Sebelum Pembayaran BPHTB Di Kolaka Utara*. Disertasi. Semarang: Universitas Islam Sultan Agung.

D. Peraturan Perundang-Undangan

- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek).
- Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan Antara Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah.
- Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.
- Peraturan Pemerintah Nomor 35 Tahun 2023 tentang Ketentuan Umum Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.
- Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 2018 tentang Pembinaan dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah.
- Peraturan Wali Kota Bandung Nomor 25 Tahun 2025 tentang Tata Cara Pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

E. Putusan Pengadilan

Putusan Pengadilan Negeri Sumedang Nomor 176/Pid.B/2022/PN Smd.

Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor 417/PID/2024/PT SBY.