



Penerimaan Uang Titipan Pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan oleh PPAT (Studi Tinjauan Kode Etik Terhadap Praktiknya di Kota Padang dan Kota Payakumbuh)

Tarisa Mulia^{1*}, Zainul Daulay², Nani Mulyati³

^{1,2,3} Fakultas Hukum Pasca Sarjana Universitas Andalas, Padang, Indonesia

*Corresponding author's email: tarisamulia0202@gmail.com

Artikel Histori

Diterima: 18-07-2026

Direvisi: 29-08-2026

Diterbitkan: 13-09-2026

Abstrak: A Praktik penerimaan uang titipan pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) telah menjadi kebiasaan dalam transaksi peralihan hak atas tanah di Sumatera Barat. Praktik tersebut dilakukan untuk mempermudah proses administrasi dan memberikan efisiensi bagi wajib pajak, meskipun tidak diatur secara tegas dalam peraturan perundang-undangan maupun Peraturan Jabatan PPAT. Kondisi ini menimbulkan ketidakpastian hukum dan berpotensi menimbulkan permasalahan hukum serta pelanggaran kode etik apabila terjadi keterlambatan penyetoran, kesalahan pembayaran, atau penyalahgunaan dana titipan. Tujuan dari penelitian ini yaitu untuk menganalisis pelaksanaan pembayaran BPHTB oleh PPAT di Sumatera Barat serta mengkaji praktik penerimaan uang titipan pembayaran BPHTB ditinjau dari aspek kode etik PPAT. Penelitian menggunakan metode penelitian hukum empiris dengan pendekatan deskriptif analitis. Data diperoleh melalui wawancara dengan PPAT, Badan Pendapatan Daerah, Majelis Pengawas Daerah, dan Majelis Pembina dan Pengawas PPAT, serta didukung oleh studi kepustakaan terhadap peraturan perundang-undangan dan literatur yang relevan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa praktik penerimaan uang titipan BPHTB masih banyak dilakukan atas dasar kepercayaan dan kebutuhan pelayanan masyarakat. Namun, praktik tersebut belum memiliki dasar hukum yang jelas sehingga menimbulkan ketidakpastian mengenai batas kewenangan dan tanggung jawab PPAT. Dari perspektif kode etik, penerimaan uang titipan tidak dilarang secara eksplisit, tetapi pelaksanaannya menuntut penerapan prinsip kehati-hatian, profesionalitas, akuntabilitas, dan transparansi guna melindungi kepentingan para pihak serta menjaga kehormatan jabatan PPAT.

Kata Kunci: BPHTB; Uang Titipan; PPAT; Kode Etik; Tanggung Jawab

Abstract: A Praktik penerimaan uang titipan pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) telah menjadi kebiasaan dalam transaksi peralihan hak atas tanah di Sumatera Barat. Praktik tersebut dilakukan untuk mempermudah proses administrasi dan memberikan efisiensi bagi wajib pajak, meskipun tidak diatur secara tegas dalam peraturan perundang-undangan maupun Peraturan Jabatan PPAT. Kondisi ini menimbulkan ketidakpastian hukum dan berpotensi menimbulkan permasalahan hukum serta pelanggaran kode etik apabila terjadi keterlambatan penyetoran, kesalahan pembayaran, atau penyalahgunaan dana titipan. Tujuan dari penelitian ini yaitu untuk menganalisis pelaksanaan pembayaran BPHTB oleh PPAT di Sumatera Barat serta mengkaji praktik penerimaan uang titipan pembayaran BPHTB ditinjau dari aspek kode etik PPAT. Penelitian menggunakan metode penelitian hukum empiris dengan pendekatan deskriptif analitis. Data diperoleh melalui wawancara dengan PPAT, Badan Pendapatan Daerah, Majelis Pengawas Daerah, dan Majelis Pembina dan Pengawas PPAT, serta didukung oleh studi kepustakaan terhadap peraturan perundang-undangan dan literatur yang relevan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa praktik penerimaan uang titipan BPHTB

masih banyak dilakukan atas dasar kepercayaan dan kebutuhan pelayanan masyarakat. Namun, praktik tersebut belum memiliki dasar hukum yang jelas sehingga menimbulkan ketidakpastian mengenai batas kewenangan dan tanggung jawab PPAT. Dari perspektif kode etik, penerimaan uang titipan tidak dilarang secara eksplisit, tetapi pelaksanaannya menuntut penerapan prinsip kehati-hatian, profesionalitas, akuntabilitas, dan transparansi guna melindungi kepentingan para pihak serta menjaga kehormatan jabatan PPAT.

Keywords: BPHTB; Land Deed Official (PPAT); entrusted funds; legal certainty; professional ethics

PENDAHULUAN

Sebagai negara berkembang, Indonesia membutuhkan pajak sebagai salah satu sumber pendapatan untuk membiayai pemerintahan dan pembangunan nasional. Dalam kerangka otonomi daerah, salah satu pajak daerah yang menjadi sumber Pendapatan Asli Daerah (PAD) adalah Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan.¹

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 menempatkan pajak sebagai kewajiban warga negara yang berperan penting dalam penyelenggaraan negara. Pemungutan pajak harus didasarkan pada peraturan perundang-undangan, sebagaimana diatur dalam Pasal 23A, sehingga memberikan kepastian hukum dan keadilan bagi masyarakat. Pembentukan undang-undang perpajakan dilakukan melalui mekanisme legislasi oleh DPR bersama Presiden.²

Pajak merupakan kontribusi wajib masyarakat kepada negara berdasarkan peraturan perundang-undangan tanpa imbalan langsung. Dalam pemerintahan daerah, pajak daerah dipungut oleh pemerintah provinsi atau kabupaten/kota berdasarkan peraturan daerah dan digunakan untuk membiayai penyelenggaraan pemerintahan serta kebutuhan daerah.³ Penyelenggaraan pemerintahan pusat dan daerah merupakan satu kesatuan di bawah Presiden, sehingga diperlukan sinergi dalam pembiayaan untuk mencapai tujuan negara. Untuk mengatur hubungan keuangan tersebut, pemerintah menetapkan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah, yang menggantikan UU Nomor 33 Tahun 2004 dan UU Nomor 28 Tahun 2009.⁴

Melalui UU tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah, pemerintah memberikan kewenangan kepada daerah untuk memungut pajak dan retribusi. Kebijakan ini mencakup restrukturisasi jenis pajak, penambahan sumber pajak daerah, dan penyederhanaan retribusi, termasuk pengaturan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).⁵

BPHTB merupakan pungutan atas setiap perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan yang terjadi sebagai akibat adanya peristiwa, keadaan, maupun perbuatan hukum yang mengakibatkan beralih atau diperolehnya hak atas tanah dan/atau bangunan dari satu subjek hukum kepada subjek hukum lainnya.⁶ BPHTB timbul atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan melalui perbuatan hukum, seperti jual beli, tukar-menukar, hibah, dan peralihan

¹ Marihot Pahala Siahaan, *Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Teori&Praktek*, RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2003, hlm. VII

² Waluyo, *Perpajakan Indonesia*, Salemba Empat, Jakarta, 2011, hlm. 3.

³ Kesit Bambang Prakosa, *Pajak dan Retribusi Daerah*, UII Press Yogyakarta, 2003, hlm. 2.

⁴ Rochmat Sumitro, *Perpajakan Edisi Revisi*, Grasindo, Jakarta, 2013, hlm. 5.

⁵ Reta Permata Kasman, dkk, "Tanggung jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Pembayaran pajak Bea Perolehan Hak atas Tana dan Bangunan (BPHTB) atas Transaksi Jual Beli dan/atau Bangunan di Kota Padang", *Unes Juournal of Swara Justisia*, Vol. 8 Issue 4, 2025, hlm.889.

⁶ Arina Husnawati, dkk, "Penggelapan Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Pembuat Akta Jual Beli (Studi Kasus Putusan Nomor 474pid.B2021pn.Bks)", *Rewang Rencang Jurnal Hukum Lex Generalis*, Vol. 6 No.4, 2025, hlm.3.

hak lainnya. Peralihan hak tersebut berkaitan erat dengan PPAT karena akta yang dibuat menjadi dasar yuridis peralihan hak. Peralihan dapat terjadi karena peristiwa hukum, seperti pewarisan, maupun perbuatan hukum, seperti jual beli, hibah, dan pemasukan ke dalam perusahaan. Setiap peralihan hak atas tanah wajib dibuktikan dengan akta PPAT sebagai alat bukti otentik.⁷

Dalam praktik kenotariatan dan PPAT, pembayaran BPHTB tidak selalu dilakukan secara langsung oleh wajib pajak kepada kas daerah. Demi kemudahan, efisiensi, serta kelancaran proses peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan, sering kali wajib pajak menyerahkan sejumlah uang kepada PPAT sebagai uang titipan untuk dibayarkan BPHTB untuk dan atas nama wajib pajak.⁸ Permasalahan hukum muncul karena penerimaan uang titipan BPHTB oleh PPAT belum diatur secara tegas dalam peraturan perundang-undangan, baik mengenai kewenangan, tata cara, maupun batas tanggung jawab PPAT. Kondisi ini menimbulkan kekosongan norma (*rechtsvacuum*) yang berpotensi menyebabkan ketidakpastian dan mengurangi perlindungan hukum bagi PPAT maupun wajib pajak.

Selain itu, masih terdapat wajib pajak yang kurang memahami BPHTB sebagai kewajiban atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan. Padahal, BPHTB menggunakan *self assessment system* yang mengharuskan wajib pajak menghitung dan membayar sendiri pajak terutang. Rendahnya pemahaman masyarakat tersebut menjadi salah satu kendala dalam optimalisasi pemungutan BPHTB.⁹

PPAT merupakan pejabat umum yang berperan membantu pendaftaran tanah dan menjalankan kewenangannya secara independen. Dalam praktik, PPAT tidak hanya mengurus dokumen peralihan hak, tetapi juga sering menerima titipan dana dari wajib pajak untuk pembayaran BPHTB. Namun, praktik tersebut belum diatur secara tegas dalam peraturan perundang-undangan maupun Kode Etik PPAT, sehingga berpotensi menimbulkan persoalan hukum dan etik.¹⁰

PPAT tidak jarang menghadapi permasalahan hukum, salah satunya terkait penyalahgunaan kepercayaan dalam penitipan uang pajak oleh klien. Pada dasarnya, pembayaran pajak merupakan tanggung jawab wajib pajak dan penitipan dana kepada PPAT bukan kewajiban maupun kewenangan jabatan. Apabila dana tersebut tidak dibayarkan sebagaimana mestinya, PPAT dapat dianggap melakukan perbuatan melawan hukum dan melanggar kode etik profesi.¹¹

Di Kota Padang dan Kota Payakumbuh, pembayaran BPHTB melalui PPAT banyak dilakukan dalam transaksi peralihan hak, tetapi pengaturannya di tingkat daerah belum sepenuhnya jelas dan komprehensif. Oleh karena itu, diperlukan kajian mengenai aspek hukum dan etik praktik tersebut serta perbandingannya di kedua daerah.

Berdasarkan wawancara dengan PPAT di Kota Padang, praktik penerimaan titipan BPHTB dilakukan atas permintaan wajib pajak untuk mempermudah proses pembayaran. Namun, praktik ini tetap menimbulkan konsekuensi hukum bagi PPAT apabila terjadi keterlambatan penyeteroran atau kesalahan perhitungan.¹²

⁷ Samsaimun, *Peraturan Jabatan PPAT Pengantar Peraturan Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Peralihan Hak Atas Tanah di Indonesia*, Pustaka Reka Cipta, Jawa Barat, 2018, hlm 1.

⁸ Arifah Nor Khorunnisa, "Analisis terhadap Penggelapan Dana Titipan Pembayaran Pajak Bumi Bangunan oleh PPAT dan Tanggung Jawabnya dalam Sudut Pandang Kode Etik Notaris", *Jurnal Locus*, Vol. 3 No.4, 2024, hlm.279.

⁹ Eka susanti, Problematika Dalam Pelaksanaan Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) Di Kota Padang, *JCH (Jurnal Cendekia Hukum)* Vol. 5 No. 2, 2020, hlm. 335

¹⁰ Wira Franciska, Arief Faturrohman, "Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak Atas Perbuatan Melawan Hukum Yang Dilakukan Oleh PPAT Dalam Penggelapan Pajak Terhadap Peralihan Hak Atas Tanah", *Otentik's: Jurnal Hukum Kenotariatan*, Vol. 5 No. 1, 2023, hlm 135.

¹¹ Arifah Nor Khorunnisa, *Op.cit.*, hlm. 277.

¹² Wawancara Bersama Ibu Helsi Yasin selaku PPAT di Kota Padang, Padang, 27 Januari 2026.

Berdasarkan wawancara dengan Bapak Marwan Zul selaku Sekretariat MPD Kota Padang pada Januari 2025, ditemukan kasus PPAT “X” terkait keterlambatan penyelesaian balik nama dan penyetoran dana BPHTB. Pada 19 Maret 2024, para pihak menyerahkan dana kepada PPAT untuk keperluan administrasi, termasuk pembayaran PPh dan BPHTB, dengan kesepakatan bahwa kelebihan dana akan dikembalikan.

PPAT “X” berjanji menyelesaikan proses pada Juli 2024, tetapi tidak terealisasi dengan alasan kendala teknis sistem pembayaran pajak. Hingga 15 Oktober 2024, dana BPHTB belum disetorkan ke kas daerah, bahkan sampai laporan diajukan ke MPD pada Januari 2025 kewajiban tersebut belum terpenuhi. MPD kemudian menyarankan pelaporan kepada MPPD PPAT sebagai pihak yang berwenang, sekaligus mengupayakan penyelesaian melalui mediasi.¹³

Sejumlah penelitian terdahulu telah mengkaji hubungan PPAT dengan BPHTB, tetapi belum secara khusus membahas penerimaan uang titipan BPHTB oleh PPAT. Penelitian Rasgi Suyasman Tahun 2021 mengenai peran PPAT dalam pemungutan BPHTB atas jual beli di Kota Pariaman berfokus pada penetapan BPHTB, peran PPAT dalam pemungutan, serta kendala yang muncul dalam penetapan BPHTB. Penelitian Karmelita Tahun 2024 membahas kepastian nilai dasar BPHTB terhadap jual beli tanah dan bangunan di Kota Padang, khususnya mengenai penentuan nilai dasar dan kebutuhan verifikasi. Sementara itu, penelitian Reta Permata Kasman Tahun 2024 mengkaji tanggung jawab PPAT dalam pembayaran BPHTB atas transaksi jual beli di Kota Padang serta sanksi terhadap PPAT yang menandatangani akta sebelum terpenuhinya bukti pembayaran BPHTB. Dengan demikian, penelitian-penelitian tersebut memiliki keterkaitan dengan penelitian ini, tetapi belum secara spesifik mengkaji aspek yuridis dan etik dari praktik penerimaan uang titipan BPHTB oleh PPAT.

Kebaruan penelitian ini terletak pada fokus kajian terhadap praktik penerimaan uang titipan pembayaran BPHTB oleh PPAT yang berkembang dalam hubungan pelayanan antara PPAT dan wajib pajak, khususnya mengenai dasar kewenangan, pelaksanaan, perlindungan hukum, serta pertanggungjawaban PPAT apabila terjadi permasalahan dalam pengelolaan dana titipan. Penelitian ini juga membandingkan praktik tersebut di Kota Padang dan Kota Payakumbuh untuk melihat kesesuaian antara ketentuan hukum dengan praktik yang berkembang di masyarakat.

Untuk menganalisis permasalahan tersebut, penelitian ini menggunakan teori kepastian hukum, teori perlindungan hukum, dan teori pertanggungjawaban jabatan. Teori kepastian hukum digunakan untuk menganalisis ada atau tidaknya dasar hukum dan batas kewenangan PPAT dalam menerima uang titipan BPHTB. Teori perlindungan hukum digunakan untuk menganalisis perlindungan terhadap wajib pajak maupun PPAT, baik sebelum maupun setelah timbulnya permasalahan. Sementara itu, teori pertanggungjawaban jabatan digunakan untuk menganalisis bentuk pertanggungjawaban PPAT atas tindakan yang dilakukan dalam menerima, mengelola, dan menyetorkan uang titipan BPHTB. Ketiga teori tersebut digunakan secara terpadu untuk menilai kedudukan hukum praktik penerimaan uang titipan BPHTB serta konsekuensi yuridis dan etik yang dapat timbul dari praktik tersebut.

Berdasarkan uraian tersebut, penelitian ini bertujuan untuk menganalisis pengaturan dan pelaksanaan penerimaan uang titipan pembayaran BPHTB oleh PPAT di Kota Padang dan Kota Payakumbuh serta menganalisis praktik tersebut dari perspektif yuridis dan etik. Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi terhadap pengembangan hukum kenotariatan dan hukum pertanahan, khususnya dalam memberikan kejelasan mengenai kedudukan, batas kewenangan, perlindungan hukum, dan pertanggungjawaban PPAT dalam praktik penerimaan uang titipan pembayaran BPHTB.

¹³ Wawancara Bersama Bapak Marwan Zul, selaku Sekretariat Majelis Pengawas Daerah Kota Padang dari Unsur Pemerintah, pada 2 Februari 2026.

Berdasarkan uraian diatas peneliti mengajukan dua pertanyaan. Pertama, Bagaimanakah pengaturan dan pelaksanaan uang titipan untuk pembayaran uang titipan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan oleh PPAT di Kota padang dan Kota Payakumbuh? Kedua, Bagaimanakah praktik pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan dilihat dari aspek kode etik?

METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum empiris, yaitu penelitian hukum yang mengkaji hukum dalam kenyataan atau bagaimana hukum bekerja dalam kehidupan masyarakat.¹⁴ Penelitian ini bersifat deskriptif analitis, dengan menggambarkan dan menganalisis ketentuan hukum yang berkaitan dengan BPHTB dan jabatan PPAT, kemudian menghubungkannya dengan praktik penerimaan uang titipan pembayaran BPHTB yang ditemukan di lapangan. Pendekatan tersebut digunakan untuk memperoleh gambaran mengenai pengaturan, pelaksanaan, serta aspek yuridis dan etik penerimaan uang titipan BPHTB oleh PPAT di Kota Padang dan Kota Payakumbuh.

Populasi penelitian mencakup PPAT yang menjalankan praktik di Kota Padang dan Kota Payakumbuh serta instansi pemerintah daerah yang memiliki kewenangan dan pengetahuan mengenai pengelolaan BPHTB. Penentuan sampel dilakukan dengan teknik *purposive sampling*, yaitu penentuan sampel berdasarkan pertimbangan tertentu yang relevan dengan tujuan penelitian.¹⁵ Teknik tersebut digunakan dengan mempertimbangkan keterkaitan dan kapasitas informan dalam memberikan informasi mengenai pengaturan dan praktik pembayaran BPHTB serta penerimaan uang titipan oleh PPAT. Sampel penelitian terdiri atas PPAT di Kota Padang dan Kota Payakumbuh, pejabat Badan Pendapatan Daerah Kota Padang dan Kota Payakumbuh, Majelis Pengawas Daerah (MPD) Kota Padang, serta Majelis Pembina dan Pengawas (MPP) Daerah PPAT di Kota Padang dan Kota Payakumbuh.

Data yang digunakan dalam penelitian ini terdiri atas data primer dan data sekunder. Data primer diperoleh secara langsung dari informan melalui wawancara.¹⁶ Wawancara dilakukan dengan pejabat Badan Pendapatan Daerah Kota Padang bidang Pendataan Pendaftaran, Ibu Elsa Yena Timur, S.Si., M.Ap.; Kepala Bidang Pendataan Badan Pendapatan Daerah Kota Payakumbuh, Ibu Novaliza, S.E., M.Si.; tiga orang PPAT di Kota Padang, yaitu Ibu Armalinda Ahmad, S.H., M.Kn., Ibu Anna Ninif, S.H., M.Kn., dan Ibu Lynda Djanas, S.H., M.Kn.; serta tiga orang PPAT di Kota Payakumbuh, yaitu Ibu NG, Bapak Budi Arta Aris, S.H., M.Kn., dan Ibu Kartika Messa, S.H., M.Kn. Data primer juga diperoleh dari Bapak Marwan Zul selaku Majelis Pengawas Daerah (MPD) Kota Padang, Bapak Hadi Prakarda Tri Harionto, S.H., M.Kn. selaku perwakilan Majelis Pembina dan Pengawas (MPP) Daerah PPAT Kota Padang, serta Ibu Sari Rahmidani, S.H., M.Kn. selaku perwakilan unsur PPAT pada Majelis Pembina dan Pengawas (MPP) Daerah Kota Payakumbuh.

Data sekunder diperoleh melalui studi kepustakaan yang berkaitan dengan objek penelitian, meliputi peraturan perundang-undangan mengenai BPHTB, jabatan PPAT, dan pendaftaran tanah, serta buku, jurnal ilmiah, hasil penelitian, dan bahan kepustakaan lainnya yang relevan dengan permasalahan penelitian.¹⁷

¹⁴ Jonaedi Efendi dan Prasetito Rijadi, *Metode Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Edisi Kedua, Kencana, Jakarta, 2016, hlm. 150.

¹⁵ Amiruddin dan Zainal Asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Edisi Revisi, Rajawali Pers, Depok, 2019, hlm. 95

¹⁶ Rahmadi, *Pengantar Metodologi Penelitian*, Antasari Press, Banjarmasin, Kalimantan Selatan, 2011, hlm. 71

¹⁷ Muhaimin, *Metode Penelitian Hukum*, Mataram University Press, Nusa Tenggara Barat, 2020, hlm. 101

Pengumpulan data dilakukan melalui wawancara dan studi kepustakaan. Wawancara digunakan untuk memperoleh informasi mengenai pengaturan dan praktik penerimaan serta pembayaran BPHTB melalui PPAT. Wawancara dilakukan secara tidak terstruktur sehingga informan diberikan ruang untuk memberikan keterangan secara luas sesuai dengan pengalaman dan pengetahuannya mengenai objek penelitian.¹⁸ Selain wawancara, studi kepustakaan dilakukan dengan mempelajari buku, jurnal ilmiah, karya ilmiah, peraturan perundang-undangan, serta bahan kepustakaan lainnya yang berkaitan dengan penerimaan uang titipan pembayaran BPHTB oleh PPAT.

Data yang telah diperoleh selanjutnya diolah melalui tahap editing dan pengelompokan data. Tahap editing dilakukan dengan menelaah kembali data, catatan, dokumen, dan informasi yang diperoleh untuk memastikan kelengkapan serta kesesuaiannya dengan permasalahan penelitian. Pengelompokan data dilakukan dengan mengategorikan informasi berdasarkan pokok permasalahan penelitian sehingga data yang diperoleh dapat disusun secara sistematis.¹⁹

Analisis data dilakukan secara kualitatif. Data yang diperoleh dari hasil wawancara dan studi kepustakaan dianalisis dengan menghubungkan keterangan informan dengan ketentuan hukum, teori hukum, serta konsep yang relevan dengan penelitian. Analisis tersebut kemudian disajikan secara deskriptif dalam bentuk uraian yang sistematis untuk menggambarkan pengaturan dan praktik penerimaan uang titipan pembayaran BPHTB oleh PPAT serta menganalisisnya dari perspektif yuridis dan etik.²⁰

HASIL DAN PEMBAHASAN

Hasil

1. Pelaksanaan Pembayaran BPHTB melalui PPAT

Berdasarkan hasil penelitian lapangan di Kota Padang dan Kota Payakumbuh, pelaksanaan pembayaran BPHTB dalam proses peralihan hak atas tanah pada praktiknya melibatkan PPAT dalam membantu wajib pajak mempersiapkan pembayaran BPHTB. Dalam pelaksanaannya, PPAT atau pihak yang bekerja pada kantor PPAT membantu memeriksa kelengkapan dokumen, melakukan penghitungan BPHTB, serta membantu pengisian dokumen yang diperlukan untuk proses pembayaran.

Berdasarkan keterangan informan, dokumen yang diperlukan dalam proses tersebut antara lain Kartu Tanda Penduduk (KTP), Kartu Keluarga (KK), Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP) atau Nomor Induk Kependudukan (NIK), Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB), bukti pembayaran PBB, sertifikat tanah, serta dokumen lain yang berkaitan dengan objek perolehan hak. Di Kota Payakumbuh, terdapat pula persyaratan berupa peta lokasi dan foto objek tanah serta bukti rekening listrik apabila terdapat bangunan pada objek tersebut.

Setelah data dan dokumen diperiksa, penghitungan BPHTB dilakukan berdasarkan data perolehan hak. Selanjutnya, data tersebut diproses untuk memperoleh validasi dari instansi yang berwenang. Dalam praktiknya, PPAT membantu wajib pajak dalam proses tersebut, sedangkan pembayaran dan validasi BPHTB tetap berkaitan dengan kewajiban wajib pajak sebagai pihak yang memperoleh hak.

Hasil wawancara dengan enam orang PPAT menunjukkan adanya variasi dalam praktik penerimaan uang pembayaran BPHTB. Tiga orang PPAT di Kota Payakumbuh menyatakan pernah menerima uang titipan BPHTB dari klien untuk selanjutnya dilakukan pembayaran. Sementara itu, dua orang PPAT di Kota Padang menyatakan bahwa uang

¹⁸ Amiruddin dan Zainal Asikin, *Op.cit.*, hlm. 84

¹⁹ Amiruddin dan Zainal Asikin, *Op.cit.*, hlm. 176

²⁰ Nur Solikin, *Pengantar Metodologi Penelitian Hukum*, CV. Penerbit Qiara Media, Pasuruan, Jawa Timur, 2021, hlm. 125

pembayaran BPHTB pada praktiknya diterima oleh staf atau pegawai kantor PPAT. Satu orang PPAT lainnya menyatakan bahwa uang pembayaran BPHTB pernah dititipkan secara langsung kepada PPAT.

Penerimaan uang tersebut dilakukan melalui beberapa cara, yaitu secara tunai maupun melalui transfer. Transfer dapat dilakukan ke rekening PPAT, rekening staf atau pegawai, maupun rekening kantor. Dalam praktiknya, uang pembayaran BPHTB terkadang diserahkan bersamaan dengan pembayaran honorarium atau biaya jasa PPAT.

Berdasarkan hasil wawancara, penerimaan uang titipan tersebut dilakukan karena beberapa alasan, antara lain untuk memberikan kemudahan kepada wajib pajak, menghemat waktu, memperlancar proses peralihan hak, serta karena adanya kepercayaan wajib pajak kepada PPAT. Dengan demikian, penerimaan uang titipan BPHTB dalam praktik penelitian ini berkembang sebagai bagian dari pelayanan yang diberikan oleh kantor PPAT kepada klien.

2. Praktik Penerimaan Uang Titipan BPHTB di Kota Padang dan Kota Payakumbuh

Hasil penelitian menunjukkan bahwa praktik penerimaan uang titipan BPHTB di Kota Padang dan Kota Payakumbuh belum memiliki pola pelaksanaan yang seragam. Perbedaan ditemukan dalam pihak yang menerima uang, rekening yang digunakan untuk menerima transfer, serta cara pengelolaan uang sebelum dilakukan pembayaran BPHTB.

Di Kota Payakumbuh, tiga PPAT yang diwawancarai menyatakan pernah menerima uang titipan pembayaran BPHTB dari klien. Penerimaan tersebut dilakukan atas dasar permintaan atau kepercayaan klien agar pembayaran BPHTB dapat dibantu oleh PPAT. Sementara itu, di Kota Padang, dua PPAT menyatakan bahwa penerimaan uang dilakukan melalui staf atau pegawai kantor, sedangkan satu PPAT menyatakan bahwa uang tersebut dapat dititipkan secara langsung kepada PPAT.

Perbedaan juga ditemukan dalam penggunaan rekening untuk menerima uang. Sebagian pembayaran dilakukan melalui rekening yang digunakan oleh PPAT, sebagian melalui rekening kantor, dan sebagian lainnya melalui rekening staf atau pegawai. Selain melalui transfer, pembayaran juga dapat dilakukan dengan menyerahkan uang secara tunai kepada pihak yang membantu proses pembayaran.

Berdasarkan keterangan informan dari Badan Pendapatan Daerah Kota Padang dan Badan Keuangan Daerah Kota Payakumbuh, BPHTB merupakan kewajiban wajib pajak yang pembayarannya dilakukan berdasarkan data dan perolehan hak yang menjadi dasar pengenaan pajak. PPAT membantu proses administrasi dan kelancaran transaksi, tetapi penerimaan uang titipan dari wajib pajak merupakan praktik yang berkembang dalam hubungan pelayanan antara PPAT dengan klien.

Pembahasan

A. Pengaturan dan Pelaksanaan pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan oleh PPAT di Sumatera Barat

Kedudukan BPHTB dalam Peralihan Hak atas Tanah

Kedudukan hukum (*legal standing*) merupakan status atau kapasitas hukum seseorang atau pihak yang memenuhi syarat untuk mengajukan permohonan dalam penyelesaian sengketa atau perkara di hadapan Mahkamah Konstitusi. Dengan demikian, *legal standing* menjadi dasar bagi seseorang atau pihak untuk mengajukan perkara kepada Mahkamah Konstitusi.²¹

²¹ Harjono, *Konstitusi Sebagai Rumah Bangsa*, Jakarta: Sekretariat Jenderal dan Kepaniteraan Mahkamah Konstitusi, 2008, hlm. 176.

Kedudukan hukum (*legal standing*) dalam konteks BPHTB merupakan kedudukan pihak yang secara hukum menjadi subjek kewajiban pembayaran BPHTB atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan. Dalam peralihan hak atas tanah, kewajiban tersebut berada pada pihak yang memperoleh hak dan pelunasannya menjadi salah satu persyaratan administratif sebelum akta peralihan ditandatangani oleh PPAT.

Dalam sistem hukum pertanahan Indonesia, jual beli hak atas tanah tidak hanya didasarkan pada kesepakatan para pihak, tetapi juga harus memenuhi persyaratan administratif, termasuk pelunasan BPHTB oleh pihak yang memperoleh hak. Pemenuhan kewajiban tersebut penting karena menjadi salah satu dokumen dalam proses pendaftaran peralihan hak di Kantor Pertanahan. Dengan demikian, meskipun BPHTB merupakan kewajiban perpajakan, pelaksanaannya berkaitan erat dengan proses peralihan hak atas tanah, karena PPAT tidak dapat menandatangani akta peralihan sebelum kewajiban BPHTB dipenuhi.²²

Pendapat tersebut sejalan dengan pandangan Annisa Putri dalam jurnalnya *Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Pemungutan BPHTB Terkait Penggelapannya dalam Akta Jual Beli*. Menurutnya, PPAT merupakan pejabat yang memiliki kewenangan untuk membuat akta autentik berkaitan dengan perbuatan hukum tertentu atas hak atas tanah maupun satuan rumah susun. Pelaksanaan kewenangan tersebut memiliki keterkaitan dengan BPHTB, khususnya dalam setiap proses peralihan hak atas tanah. Jual beli merupakan salah satu bentuk transaksi yang memberikan kontribusi besar terhadap penerimaan BPHTB. Oleh karena itu, keberadaan PPAT memiliki peranan penting dalam menunjang penerimaan sekaligus memastikan terpenuhinya kewajiban BPHTB dalam transaksi peralihan hak atas tanah dan bangunan.

Pelaksanaan Pembayaran BPHTB

Pelaksanaan pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) merupakan salah satu tahapan penting dalam proses peralihan hak atas tanah. Secara normatif, kewajiban menghitung, membayar, dan mempertanggungjawabkan BPHTB berada pada pihak yang memperoleh hak sebagai wajib pajak. Namun, hasil penelitian menunjukkan bahwa di Kota Padang dan Kota Payakumbuh, proses tersebut dalam praktiknya banyak dibantu oleh PPAT, terutama dalam memenuhi persyaratan administrasi, menghitung BPHTB, melakukan validasi, dan membantu pembayaran hingga proses peralihan hak dapat didaftarkan.

Persyaratan yang umumnya diperlukan meliputi sertifikat asli, KTP dan KK, NPWP atau NIK yang telah terintegrasi dengan sistem Coretax, SPPT PBB beserta bukti pelunasannya, denah dan foto objek tanah, serta rekening listrik apabila terdapat bangunan. PPAT juga dapat menerima surat kuasa yang memenuhi ketentuan bea meterai untuk membantu pengurusan BPHTB.

Berdasarkan wawancara terhadap enam PPAT, prosedur pembayaran BPHTB pada dasarnya relatif sama, sedangkan perbedaannya terdapat pada mekanisme penerimaan dana dan administrasi masing-masing kantor. Setelah dokumen diperiksa, PPAT atau staf membantu menghitung BPHTB berdasarkan Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) setelah dikurangi Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP), kemudian dikalikan tarif 5%. Meskipun BPHTB menggunakan sistem *self assessment*, penghitungan awal dalam praktik sering dibantu PPAT sebagai bentuk pelayanan kepada wajib pajak.

Hasil penghitungan tersebut bukan merupakan penetapan akhir karena masih harus melalui penelitian dan validasi oleh instansi pemerintah daerah. Bapak Budi Arta Aris menjelaskan bahwa hasil penghitungan awal tetap menunggu hasil penelitian dan validasi

²² Marihot Pahala Siahaan, *Kompilasi Peraturan Di Bidang BPHTB, Panduan Dalam Penyusunan Aturan Pelaksanaan Peraturan Daerah Tentang BPHTB*, Yogyakarta: Graha Ilmu, 2010, hlm viii.

dari Badan Keuangan Daerah (BKD) Payakumbuh.²³ Hal serupa disampaikan Elsa Yena Timur selaku pejabat Bapenda Kota Padang, bahwa validasi dilakukan untuk memastikan kesesuaian nilai transaksi yang dilaporkan dengan kondisi sebenarnya. Apabila nilai transaksi yang dilaporkan berada di bawah harga pasar, dapat dilakukan penyesuaian terhadap dasar pengenaan pajak.²⁴

Setelah validasi selesai, wajib pajak memperoleh kode pembayaran dan BPHTB dibayarkan melalui bank yang ditunjuk sebagai bank persepsi. Bukti pembayaran selanjutnya digunakan sebagai salah satu dokumen dalam proses administrasi peralihan hak.

Dalam praktiknya, pembayaran tidak selalu dilakukan langsung oleh wajib pajak. Tiga PPAT di Kota Payakumbuh menyatakan menerima uang titipan BPHTB dari klien, baik secara tunai maupun transfer, untuk kemudian dibayarkan melalui bank persepsi. Di Kota Padang, dua PPAT menyatakan bahwa dana umumnya diterima oleh karyawan kantor PPAT sebelum dilakukan pembayaran, sedangkan satu PPAT menyatakan menerima penitipan dana secara langsung. Dana tersebut dapat ditransfer ke rekening PPAT, rekening kantor, atau rekening karyawan, maupun diserahkan secara tunai untuk selanjutnya digunakan membayar BPHTB sesuai hasil validasi.

Peran Notaris dalam Pembayaran BPHTB

Berdasarkan wawancara dengan Kartika Messa, S.H., M.Kn., peran PPAT dalam pembayaran BPHTB antara lain memeriksa bukti pembayaran BPHTB sebelum membuat atau menandatangani Akta Jual Beli (AJB), serta memberikan informasi dan pengarahan kepada wajib pajak mengenai kewajiban dan dasar penghitungan BPHTB.²⁵ Hal tersebut sejalan dengan keterangan NG bahwa PPAT memastikan BPHTB telah dilunasi dengan memeriksa bukti pembayaran atau slip dari bank persepsi sebelum akta ditandatangani.²⁶

Dalam praktiknya, PPAT juga membantu menghitung BPHTB, menyiapkan Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD), dan dalam kondisi tertentu menerima titipan dana dari pembeli untuk kemudian disetorkan ke kas daerah atas nama wajib pajak.

Menurut Helsi Yasin selaku PPAT Kota Padang, apabila klien meminta bantuan pengurusan BPHTB, seharusnya hanya untuk mengurus berkas tidak sampai PPAT yang membayarkan seperti prosesnya diawali dengan pemeriksaan kelengkapan dokumen, meliputi KTP, KK, SPPT PBB, sertifikat hak atas tanah, Perjanjian Jual Beli, serta foto dan denah objek tanah dan/atau bangunan. Selanjutnya, PPAT membantu pengisian formulir perpajakan dan melakukan pengecekan sertifikat pada Kantor Pertanahan. Setelah data sertifikat dinyatakan sesuai, dokumen persyaratan diajukan melalui Sistem Informasi BPHTB (SiBPHTB) Bapenda. Setelah nomor berkas diterbitkan, wajib pajak dapat melakukan pembayaran melalui teller atau *mobile banking* pada bank yang bekerja sama dengan pemerintah daerah. Bukti pembayaran dari bank menjadi dasar untuk melanjutkan proses administrasi BPHTB. Status pelunasan juga dapat diverifikasi melalui SiBPHTB.²⁷

Faktor penyebab dan Kendala Pembayaran BPHTB

Berdasarkan hasil wawancara dengan Kartika Messa, praktik penerimaan uang titipan BPHTB oleh PPAT didasarkan pada kepercayaan masyarakat terhadap PPAT sebagai pejabat umum. Kepercayaan tersebut mendorong wajib pajak menyerahkan dana kepada PPAT atau karyawan kantor PPAT dengan harapan pembayaran dilakukan sesuai tujuan yang telah

²³ Budi Arta Aris, PPAT Payakumbuh, Kota Payakumbuh, 27 April 2026.

²⁴ Elsa Yena Timur selaku Pejabat Bapenda bidang Pendataan dan Pendaftaran, Kota Padang, 18 Mei 2026.

²⁵ Kartika Messa, PPAT Payakumbuh, Kota Payakumbuh, 28 Maret 2026.

²⁶ NG., PPAT Payakumbuh, Kota Payakumbuh, 28 April 2026

²⁷ Helsi Yasin, PPAT Kota Padang, 30 Juli 2026.

disepakati.²⁸ Selain kepercayaan, penerimaan uang titipan juga didorong oleh pertimbangan kemudahan dan efisiensi waktu. Armanda Ahmad menjelaskan bahwa wajib pajak cenderung menyerahkan pengelolaan kepada PPAT agar seluruh proses transaksi dapat diselesaikan secara lebih cepat.²⁹ Hal tersebut sejalan dengan keterangan Anna Ninif bahwa penitipan dana memungkinkan pemeriksaan dokumen, penghitungan dan validasi BPHTB, pembayaran pajak, pembuatan AJB, hingga pendaftaran peralihan hak dilakukan melalui satu kantor sehingga lebih efisien dari segi waktu dan biaya.³⁰

Dalam praktiknya, penerimaan uang titipan diawali dengan pemeriksaan dokumen dan penghitungan awal BPHTB oleh PPAT atau staf. Data kemudian diajukan melalui sistem untuk dilakukan penelitian dan validasi oleh Bapenda atau BKD. Setelah jumlah BPHTB ditetapkan, dana diserahkan kepada PPAT atau karyawan kantor untuk dibayarkan melalui bank persepsi. Penyerahan dana dilakukan melalui transfer ke rekening PPAT, rekening kantor, atau rekening karyawan, maupun secara tunai. Setelah pembayaran dilakukan, bukti pembayaran diserahkan kepada wajib pajak sebagai bagian dari dokumen transaksi.

Bapenda atau BKD tidak menerima pembayaran secara langsung, melainkan melakukan penelitian dan validasi terhadap besarnya BPHTB. Pembayaran tetap dilakukan melalui bank yang ditunjuk sebagai bank persepsi. Berdasarkan hasil wawancara, tidak ditemukan kesalahan pembayaran BPHTB akibat penerimaan uang titipan dana yang diterima digunakan untuk pembayaran sesuai hasil validasi pemerintah daerah.

Kendala yang ditemukan terutama berupa perbedaan antara penghitungan awal PPAT dan hasil validasi Bapenda atau BKD karena nilai transaksi dinilai belum mencerminkan harga pasar yang wajar.³¹ Dalam kondisi tersebut, PPAT menyampaikan hasil validasi kepada wajib pajak agar pembayaran dilakukan sesuai jumlah yang telah ditetapkan.³² Selain itu, terdapat kendala berupa perbedaan perhitungan dengan BKD, gangguan jaringan bank saat pembayaran, dan sertifikat yang terblokir sehingga pembayaran BPHTB belum dapat dilakukan.³³

B. Pratik Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan dilihat dari aspek kode etik PPAT

Kode Etik PPAT sebagai Pedoman Moral dalam Pelaksanaan Jabatan

PPAT merupakan pejabat umum yang berwenang membuat akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu atas hak atas tanah dan Hak Milik atas Satuan Rumah Susun.³⁴ Dalam menjalankan jabatannya, PPAT tidak hanya terikat pada peraturan perundang-undangan, tetapi juga wajib mematuhi kode etik yang menjadi pedoman moral, integritas, profesionalitas, dan tanggung jawab dalam memberikan pelayanan kepada masyarakat.³⁵ Sebagai profesi hukum yang bersifat *officium nobile*, PPAT dituntut menjunjung tinggi

²⁸ Kartika Messa, *Op.cit.*,

²⁹ Armanda Ahmad., PPAT Kota Padang, Kota Padang, 4 juni 2026

³⁰ Anna Ninif., PPAT Kota Padang, Kota Padang, 4 Juni 2026

³¹ Elsa Yena Timur, *Op.cit.*

³² Novaliza, BKD bidang Kepala Bidang Pendapatan, BKD Kota Payakumbuh, 24 April 2026

³³ NG, *Opcit*

³⁴ Any Suryani Hamzah, dkk, Fungsi Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Peralihan Hak milik Atas Tanah Di Desa Tawali Kecamatan Wera, Kabupaten Bima, *Jurnal Komplikasi Hukum*, Vol.8 No. 2, hlm.66.

³⁵ E. Sumaryono, *Etika Profesi Hukum: Norma-Norma bagi Penegak Hukum*, Kanisius, Yogyakarta, 1995, hlm. 149.

kejujuran, independensi, integritas, dan tanggung jawab untuk menjaga kepercayaan masyarakat.³⁶

Kedudukan PPAT yang strategis dalam proses peralihan hak atas tanah menyebabkan masyarakat memberikan kepercayaan yang tinggi terhadap pelaksanaan tugasnya. Akta PPAT juga menjadi dasar dalam proses pendaftaran peralihan hak atas tanah.³⁷ Oleh karena itu, setiap tindakan PPAT harus dilaksanakan sesuai ketentuan hukum sekaligus memperhatikan kepatutan dan etika profesi. Kode etik berfungsi sebagai instrumen pengendalian agar kewenangan jabatan tidak disalahgunakan serta menjadi pedoman terhadap tindakan yang belum diatur secara tegas dalam peraturan perundang-undangan.

Dalam pelaksanaan profesinya, PPAT harus berpegang pada prinsip integritas, profesionalitas, kejujuran, independensi, tanggung jawab, kehati-hatian, dan kepatuhan terhadap hukum.³⁸ Prinsip kehati-hatian (*prudential principle*) mengharuskan PPAT bertindak secara cermat dan teliti serta menghindari tindakan yang berada di luar kewenangannya atau berpotensi menimbulkan konflik hukum maupun etik.³⁹

Dalam konteks penerimaan uang titipan BPHTB, prinsip tersebut menjadi penting karena PPAT pada dasarnya berkewajiban menjalankan kewenangan yang secara tegas diberikan oleh peraturan perundang-undangan. Pembatasan kewenangan merupakan konsekuensi asas legalitas, sehingga tindakan yang dilakukan di luar kewenangan (*ultra vires*) dapat menimbulkan pertanggungjawaban administratif, etik, maupun hukum apabila menimbulkan kerugian.⁴⁰ Dengan demikian, penerimaan uang titipan BPHTB perlu ditempatkan secara hati-hati agar tidak berkembang menjadi tindakan yang melampaui kewenangan jabatan, menimbulkan konflik kepentingan, atau berpotensi mengganggu integritas dan kepercayaan terhadap profesi PPAT.

Analisis Praktik Penerimaan Uang Titipan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Ditinjau dari Aspek Kode Etik PPAT

Kode etik merupakan pedoman perilaku profesional PPAT dalam menjalankan jabatannya. Selain mengatur aspek moral dan profesionalitas, kode etik berfungsi menjaga martabat profesi, kepercayaan masyarakat, integritas, tanggung jawab, independensi, dan kehati-hatian PPAT.⁴¹ Oleh karena itu, praktik penerimaan uang titipan BPHTB perlu dinilai tidak hanya berdasarkan ketentuan hukum, tetapi juga berdasarkan prinsip etik profesi.

Hasil penelitian terhadap enam PPAT di Kota Padang dan Kota Payakumbuh menunjukkan bahwa seluruhnya terlibat dalam proses pembayaran BPHTB, baik melalui penerimaan dana oleh PPAT maupun karyawan kantor. Praktik tersebut dilakukan untuk memberikan kemudahan, efisiensi waktu, serta membantu wajib pajak yang belum memahami proses penghitungan dan pembayaran BPHTB. Namun, praktik tersebut tetap perlu dilihat dari batas kewenangan dan prinsip etik PPAT.

a. Prinsip Profesionalitas

Profesionalitas mengharuskan PPAT menjalankan tugas sesuai kewenangan yang diberikan peraturan perundang-undangan dan menghindari tindakan di luar ruang lingkup jabatan. Penerimaan uang titipan BPHTB memang berkembang sebagai bentuk pelayanan

³⁶ Habib Adjie, *Hukum Notaris Indonesia (Tafsir Tematik terhadap UU Jabatan Notaris)*, Refika Aditama, Bandung, hlm. 30.

³⁷ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, hlm. 406.

³⁸ Urip Santoso, *Op.cit.*, hlm. 47

³⁹ Arsiendly Aulia, "Prinsip Kehati-hatian dalam Proses Pengikatan Jual Beli Tanah sebagai Perwujudan Kepastian Hukum," *Recital Review*, Vol. 4 No. 1, 2022, hlm. 253

⁴⁰ Urip Santoso, *Op.cit.*

⁴¹ Yudhoyono, G. E., & Yunanto, "Peran Kode Etik Profesi Notaris dalam Menjaga Martabat Jabatannya sebagai Pejabat Umum," *Notarius*, Vol. 18 No. 3, 2025, hlm. 670.

kepada masyarakat, tetapi tidak terdapat ketentuan yang secara tegas memberikan kewenangan kepada PPAT untuk menerima, menyimpan, atau mengelola dana milik wajib pajak. Dengan demikian, dari aspek profesionalitas, praktik tersebut perlu dilakukan secara hati-hati agar tidak dianggap sebagai perluasan kewenangan jabatan tanpa dasar hukum.

b. Prinsip Integritas

Integritas mencakup kejujuran, konsistensi, dan pengutamaan kepentingan hukum di atas kepentingan pribadi. Kepercayaan masyarakat terhadap PPAT sebagai pejabat umum menjadi dasar munculnya praktik penitipan dana BPHTB. Meskipun penelitian tidak menemukan penyalahgunaan dana, penerimaan dan penguasaan dana milik klien tetap memiliki risiko apabila terjadi keterlambatan, kesalahan administrasi, atau penyalahgunaan. Karena itu, integritas PPAT tidak hanya diukur dari tidak terjadinya pelanggaran, tetapi juga dari kemampuan mencegah kondisi yang dapat menimbulkan keraguan terhadap kredibilitas profesi.

c. Prinsip Independensi

Independensi mengharuskan PPAT bebas dari pengaruh atau kepentingan pihak lain yang dapat mengganggu objektivitas dalam menjalankan jabatan. Penerimaan uang titipan BPHTB membuat hubungan PPAT dengan klien tidak hanya berkaitan dengan pembuatan akta, tetapi juga melibatkan pengelolaan dana. Kondisi tersebut berpotensi menimbulkan konflik kepentingan dan memperluas persepsi mengenai tanggung jawab PPAT. Oleh karena itu, PPAT tetap perlu menjaga batas profesional agar perannya sebagai pejabat umum tidak bergeser menjadi pengelola dana atau pelaksana kewajiban perpajakan wajib pajak.

d. Prinsip Kehati-hatian

Prinsip kehati-hatian mengharuskan PPAT bertindak cermat agar tidak menimbulkan kerugian bagi para pihak maupun profesi.⁴² Hasil penelitian menunjukkan bahwa PPAT membantu menghitung BPHTB sebelum dilakukan validasi oleh Bapenda atau BKD. Dalam praktiknya, terdapat perbedaan antara penghitungan awal PPAT dan hasil validasi pemerintah daerah karena nilai transaksi yang dilaporkan belum mencerminkan harga pasar yang wajar. Oleh karena itu, PPAT perlu menjelaskan bahwa penghitungan awal bukan merupakan penetapan final dan jumlah BPHTB masih dapat berubah berdasarkan hasil validasi.

e. Prinsip Tanggung Jawab

Prinsip tanggung jawab mengharuskan PPAT bertanggung jawab atas setiap tindakan dalam pelaksanaan jabatannya. Penelitian tidak menemukan penyalahgunaan maupun keterlambatan pembayaran dana titipan BPHTB. Namun, tanggung jawab etik tidak hanya berkaitan dengan berhasilnya pembayaran, tetapi juga dengan kesesuaian tindakan terhadap kewenangan profesi.

Pandangan mengenai penerimaan uang titipan BPHTB juga berbeda di antara unsur pembina dan pengawas PPAT. Hadi Prakarta Tri Harianto selaku perwakilan MPPD Padang berpendapat bahwa tugas PPAT terbatas pada pembuatan delapan jenis akta sebagaimana diatur dalam peraturan jabatan PPAT, sehingga tindakan di luar kewenangan tersebut berpotensi melanggar kode etik.⁴³ Sebaliknya, Sari Rahmidani selaku unsur MPPD Payakumbuh berpandangan bahwa penerimaan uang titipan untuk pembayaran BPHTB tidak bertentangan dengan kode etik sepanjang dana tersebut benar-benar disetorkan sesuai tujuan dan tidak disalahgunakan.⁴⁴

Perbedaan pandangan tersebut menunjukkan belum adanya batas yang seragam mengenai kedudukan etik PPAT dalam menerima uang titipan BPHTB. Dari sisi pelayanan, praktik

⁴² Maharani, dkk., "Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Terhadap Pelanggaran Kode Etik dalam Menjalankan Profesinya," *Notarius*, Vol. 14 No. 1, 2021, hlm. 44

⁴³ Hadi Prakarta Tri Harianto, selaku Kepala Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran mewakili MPPD Padang, Kota Padang, 20 Mei 2026.

⁴⁴ Sari Rahmidani, MPPD Payakumbuh dari unsur PPAT, Kota Payakumbuh, 24 April 2026.

tersebut memberikan kemudahan dan efisiensi bagi masyarakat. Namun, dari sisi etik, terdapat risiko karena penerimaan dan pengelolaan dana tidak secara tegas termasuk kewenangan PPAT serta berpotensi menimbulkan konflik kepentingan. Oleh karena itu, praktik tersebut perlu dibatasi dengan prinsip transparansi, akuntabilitas, kehati-hatian, dan profesionalitas agar tidak menggeser fungsi PPAT sebagai pejabat umum. Diperlukan pula pedoman yang lebih jelas dari organisasi profesi dan instansi pembina mengenai batas pelayanan administratif yang dapat dilakukan PPAT.

KESIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian mengenai penerimaan uang titipan pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) oleh PPAT di Kota Padang dan Kota Payakumbuh, dapat disimpulkan bahwa pelaksanaan pembayaran BPHTB pada praktiknya berkembang berdasarkan hubungan kepercayaan antara wajib pajak dengan PPAT. Wajib pajak menitipkan pembayaran BPHTB kepada PPAT karena pertimbangan kemudahan, efisiensi waktu, dan bantuan dalam proses administrasi. Dalam pelaksanaannya, PPAT membantu menghitung BPHTB, melakukan proses validasi, serta membantu pembayaran pajak sebelum dilaksanakannya penandatanganan akta peralihan hak. Praktik tersebut telah berkembang dalam pelayanan pertanahan, tetapi belum terdapat pengaturan yang secara tegas memberikan kewenangan kepada PPAT untuk menerima dan mengelola uang titipan pembayaran BPHTB. Kondisi tersebut menimbulkan ketidakjelasan mengenai batas kewenangan PPAT, tata cara penerimaan dan pengelolaan dana, bentuk pertanggungjawaban, serta perlindungan hukum bagi PPAT maupun wajib pajak apabila terjadi penyimpangan atau sengketa.

Ditinjau dari aspek yuridis dan etik, penerimaan uang titipan pembayaran BPHTB oleh PPAT memiliki manfaat dalam memberikan kemudahan dan efisiensi pelayanan kepada masyarakat, tetapi sekaligus menimbulkan risiko terhadap pelaksanaan jabatan PPAT. Dari aspek yuridis, belum jelasnya dasar kewenangan PPAT dalam menerima dan mengelola uang titipan menyebabkan praktik tersebut belum memberikan kepastian hukum yang memadai bagi para pihak. Dari aspek etik, penerimaan uang titipan yang dilakukan berdasarkan hubungan kepercayaan dapat menimbulkan risiko konflik kepentingan, penyalahgunaan dana, maupun persepsi negatif terhadap profesi PPAT apabila tidak disertai batasan dan mekanisme pertanggungjawaban yang jelas. Oleh karena itu, diperlukan pedoman yang lebih jelas mengenai batas pelayanan administratif yang dapat dilakukan PPAT, mekanisme penerimaan dan pengelolaan uang titipan, serta bentuk pertanggungjawabannya, baik melalui pengaturan dari instansi pembina maupun pedoman organisasi profesi, sehingga kebutuhan masyarakat terhadap pelayanan yang efisien tetap dapat terpenuhi tanpa mengaburkan batas kewenangan dan tanggung jawab PPAT.

DAFTAR PUSTAKA

- Amiruddin dan Zainal Asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Edisi Revisi Rajawali Pres, Depok, 2019
- Ani Suryani Hamzah, dkk, Fungsi Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Peralihan Hak Milik atas Tanah Di Desa Tawali Kecamatan Wera, Kabupaten Bima, *Jurnal Komplikasi Hukum*, Vol.8 No.2, 2023.
- Annisa Putri Ambarwati, dkk, Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) terkait Penggelapannya dalam Akta Jual Beli, *Journal Of Innovative and Creativity*, Vol. 5 No.3, 2022.

- Arifah Nor Khorunnisa, “Analisis terhadap Penggelapan Dana Titipan Pembayaran Pajak Bumi Bangunan oleh PPAT dan Tanggung Jawabnya dalam Sudut Pandang Kode Etik Notaris”, *Jurnal Locus*, Vol. 3 No.4, 2024.
- Arina Husnawati, dkk, “Penggelapan Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Pembuat Akta Jual Beli (Studi Kasus Putusan Nomor 474pid.B2021pn.Bks)”, *Rewang Rencang Jurnal Hukum Lex Generalis*, Vol. 6 No.4, 2025.
- Arsy Shakila Dewi, “Pengaruh Penggunaan Website Brisik.id terhadap Aktivitas Jurnalistik Kontributor”, *Jurnal Komika*, Vol. 17 No.2, 2021.
- Arsiendly Aulia, Prinsip Kehati-hatian dalam Proses Pengikatan Jual Beli Tanah sebagai Perwujudan kepastian Hukum, *Recital Riview*, Vol.4 No. 1, 2022
- Badan Pengembangan dan Pembinaan Bahasa, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, edisi ke lima, Balai Pustaka, Jakarta, 2016.
- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, 2008.
- Busyra Azheri, *Corporate Social Responsibility dari Voluntary menjadi Mandotary*, Raja Grafindo Perss, Jakarta, 2011.
- Diana Sari, *Konsep Dasar Perpajakan*, PT Refika Aditama, Bandung, 2012.
- Edy suprianto, *Hukum Pajak Indonesia*, Yogyakarta: Graha Ilmu, 2014.
- Erizal Gani, *Komponen-komponen Karya Tulis Ilmiah*, Pustaka Reka Cipta, Jawa Barat, 2013.
- Eka susanti, Problematika Dalam Pelaksanaan Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) Di Kota Padang, *JCH (Jurnal Cendekia Hukum)* Vol. 5 No. 2, 2020.
- E Sumaryono, *Etika Profesi Hukum: Norma-Norma bagi Penegak Hukum*, Kanisius, Yogyakarta, 1995.
- Gunardi, “Kerangka Konsep dan Kerangka Teori dalam Penelitian Ilmu Hukum”, *Era Hukum*, No.1 Th. 13, 2005.
- Habib Adjie, *Hukum Notaris Indonesia (Tafsir Tematik terhadap UU Jabatan Notaris)*, Refika Aditama, Bandung
- Huda dan Suhaini, "Otoritas Majelis Pembinaan dan Pengawasan Daerah terhadap Pelanggaran Etika PPAT," *Jurnal Ilmu Hukum Kyadiren*, Vol. 5, No. 2, 2024.
- HR. Ridwan, *Hukum Administrasi Negara*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2006.
- Juhaya, *Teori Hukum dan Aplikasinya*, CV Pustaka Setia, Jawa Barat, 2014.
- Jonaedi Efendi dan Prasetito Rijadi, *Metode Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Edisi kedua, Kencana, Jakarta, 2016.
- Kartika, “Tanggung Jawab Hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atas Perbuatan Hukum” *Jurnal Hukum SH*, Vol. 8, no. 1, 2019.
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
- Kesit Bambang Prakosa, *Pajak dan Retribusi Daerah*, UII Press Yogyakarta, 2003.
- Marihot Pahala Siahaan, *Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Teori & Praktek*, RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2003.
- Maharani, dkk, Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Terhadap Pelanggaran Kode Etik Dalam Menjalankan Profesinya, *Notarius*, vol. 14 no. 1, 2021.
- Melissa Ariffin dan Tajung Herning Sitabuana, “Sistem Perpajakan di Indonesia”, *SERINA IV UNTAR*, 2022.
- Muhaimin, *Metode Penelitian Hukum*, Mataram University Press, Nusa Tenggara Barat, 2020.

- Muhammad Ridho Rifan, dkk, “Perlindungan Hukum Terhadap PPAT Atas Perbuatan Melawan Hukum Yang Dilakukan Oleh Karyawan PPAT”, *Collegium Studiosum Journal*, Vol. 6 No. 1, 2023.
- Nabila Mazaya Putri dan Henny Marlyna, Kewajiban Bagi Notaris Dan PPAT Yang Merangkap Jabatan Untuk Memiliki Wilayah Kedudukan Dalam Satu Wilayah Kerja Yang Sama, *PALAR (Pakuan Law Review)*, Vol. 07 No. 02, 2021.
- Nur Solikin, *Pengantar Metodologi Penelitian Hukum*, CV. Penerbit Qiara Media-Pasuruan, Jawa Timur, 2021.
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 sebagai perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.
- Peraturan Daerah (Perda) Kota Padang Nomor 1 Tahun 2024 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.
- Peraturan Daerah (Perda) Kota Payakumbuh Nomor 1 Tahun 2024 tentang Pajak Daerah dan Retribusi daerah.
- Peraturan Menteri agrarian dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2018 tentang Pembina dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah
- Philipus M. Hadjon, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*, PT. Bina Ilmu, Jakarta 1987.
- Rahmadi, *Pengantar Metodologi penelitian*, Antasari Press, Banjarmasin, Kalimantan Selatan, 2011.
- Reta Permata Kasman, dkk, “Tanggung jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Pembayaran pajak Bea Perolehan Hak atas Tana dan Bangunan (BPHTB) atas Transaksi Jual Beli dan/atau Bangunan di Kota Padang”, *Unes Juournal of Swara Justisia*, Vol. 8 Issue 4, 2025.
- Ridwan Hambali, dkk, *Etika Profesi*, CV AGRAPANA MEDIA, Jawa Timur, 2021
- Ridwan Khairandy, *Itikad Baik Dalam Kebebasan Berkontrak* Cetakan-2, Jakarta, Program Pascasarjana fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2004.
- Ridwan Syahrani, *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1999.
- Rochmat Sumitro, *Perpajakan*, Edisi Revisi, Grasindo, Jakarta, 2013.
- Romli Arsad, *Pengantar Ilmu Hukum*, alqaprint jatinagor, cetakan kedua, Sumedang, 2014.
- Samsaimun, *Peraturan Jabatan PPAT Pengantar Peraturan Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Peralihan Hak Atas Tanah di Indonesia*, Pustaka Reka Cipta, Jawa Barat, 2018.
- Salim HS, *Hukum Kontrak: Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta, 2021.
- , *Teknik Pembuatan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2016.
- , *Perancangan Kontrak dan Memorandum of Understanding (MoU)*, Jakarta, Sinar Grafika, 2007.
- , *Peraturan jabatan dan kode etik pejabat pembuat akta tanah (PPAT)*, Raja Pers, Depok, 2019.
- Salim dan Erlies Septiana Nurbani, *Penerapan Teori Hukum pada Penelitian Tesis dan Disertasi*, Rajawali Pres, 2016
- Satjipto Raharjo, *ilmu hukum*, Bandung, PT. Citra Aditsya Bakti, 2000.
- Subekti, *Aneka Perjanjian*, Cetakan ke-11, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2014.
- Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Liberty, Yogyakarta, 2007.
- Sukawi Sutari, *Rekontruksi Pengaturan Hak Tanggungan di Indonesia Berlandaskan Asas Keadilan*, CV Lawwana, Jawa Tengan, 2024.
- Suryanto, “Peran PPAT Terkait Dengan Pendaftaran Tanah Berdasarkan PP No. 24 Tahun 1997” *Jurnal Daulat Hukum* ,Vol.3, no. 2, 2021.

- Tri Andaru Wibowo, "Kepatuhan PPAT Kabupaten Malang terhadap Kode Etik oleh Majelis Pembina dan Pengawas Pejabat Pembuat Akta Tanah Daerah (MP2D)," *Jurnal Hukum dan Kenotariatan*, Vol. 6, No. 2, 2022.
- Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945.
- Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah.
- Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.
- Urip Santoso, *Pejabat Pembuat Akta Tanah: Perspektif Regulasi, Wewenang, dan Tanggung Jawab*, Kencana, Jakarta
- Waluyo, *Perpajakan Indonesia*, Salemba Empat, Jakarta, 2011.
- Wibowo, "Peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Proses Pendaftaran Tanah" *Administratum: Jurnal Administrasi Publik*, Vol. 12, no. 1, 2020
- Wira Franciska, Arief Faturhoma, "Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak Atas Perbuatan Melawan Hukum yang Dilakukan oleh PPAT Dalam Penggelapan Pajak Terhadap Peralihan Hak Atas Tanah", *Otentik's: Jurnal Hukum Kenotariatan*, Vol. 5 No. 1, 2023.
- Wizdan Ulum, Konsep Tanggung Jawab dalam Hukum, Universitas STEKIM, diakses pada 1 juni 2026, <https://stekom.ac.id/artikel/konsep-tanggung-jawab-dalam-hukum>.
- Yudhoyono, G. E., & Yunanto, Peran Kode Etik Profesi Notaris dalam Menjaga Martabat Jabatannya sebagai Pejabat Umum. *Notarius*, Vol. 18 no. 3, 2025.