


## Tanggung Jawab Hukum PPAT atas Dana BPHTB yang Tidak Disetorkan ke Kas Negara: Suatu Kajian Yuridis

Jennitri Ayulina\*<sup>1</sup>, Mohamad Ismed<sup>2</sup>, Felicitas Sri Marniati<sup>3</sup>

<sup>1,2,3</sup>Universitas Jayabaya, Indonesia

\*Correspondence Email: [jenitriayulina03@gmail.com](mailto:jenitriayulina03@gmail.com)

Submitted: August 24, 2025 Accepted: August 30, 2025 Published: September 03, 2025

 <https://journal.iainlangsa.ac.id/index.php/politica/article/view/12497>

**Abstrack:** This study examines the legal consequences and responsibilities of Land Deed Officials (PPAT) regarding entrusted Land and Building Rights Acquisition Fee (BPHTB) payments that are not deposited into the state treasury. Article 25 paragraph (2) of the Regulation of the Minister of ATR/BPN No. 3 of 2023 requires proof of BPHTB payment in every transfer of land or building rights. However, in practice, clients often entrust BPHTB payments to PPAT, and some officials fail to forward the funds, creating legal problems. Using a normative juridical method with statutory, conceptual, analytical, and case approaches, this research analyzes legal materials from primary, secondary, and tertiary sources. The results show that PPAT who fails to deposit entrusted BPHTB funds may face criminal sanctions under Articles 372–376 of the Criminal Code, particularly Article 374 on embezzlement, since Government Regulation No. 24 of 2016 does not explicitly regulate such sanctions. The implication is the need for strict legal accountability of PPAT to ensure legal certainty, protect the public, and safeguard state revenue.

**Keywords:** PPAT, BPHTB, Legal Consequences, Legal Responsibility

**Abstrak:** Penelitian ini mengkaji akibat hukum dan tanggung jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) terkait pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang dititipkan namun tidak disetorkan ke kas negara. Pasal 25 ayat (2) Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 3 Tahun 2023 mewajibkan bukti pembayaran BPHTB dalam setiap peralihan hak atas tanah atau bangunan. Namun dalam praktiknya, klien sering menitipkan pembayaran kepada PPAT, dan dalam beberapa kasus dana tersebut tidak disetorkan sehingga menimbulkan persoalan hukum. Penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif dengan pendekatan perundang-undangan, konseptual, analitis, dan kasus, serta memanfaatkan bahan hukum primer, sekunder, dan tersier. Hasil penelitian menunjukkan bahwa PPAT yang tidak menyetorkan dana titipan BPHTB dapat dikenai sanksi pidana penggelapan sebagaimana diatur dalam Pasal 372–376 KUHP, khususnya Pasal 374, karena PP Nomor 24 Tahun 2016 tidak secara eksplisit mengatur sanksi tersebut. Implikasinya, diperlukan penegakan tanggung jawab hukum PPAT untuk menjamin kepastian hukum, melindungi masyarakat, dan menjaga hak negara atas penerimaan pajak.

**Kata Kunci:** PPAT, BPHTB, Kepastian Hukum, Kepatuhan Pajak

## Pendahuluan

Negara Republik Indonesia merupakan negara hukum yang berlandaskan Pancasila dan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945. Sebagai negara hukum, Indonesia berkewajiban menjamin kepastian, ketertiban, serta perlindungan hukum yang berorientasi pada kebenaran dan keadilan. Dalam konteks ini, keberadaan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) memiliki peran yang sangat penting dalam memberikan pelayanan hukum di bidang pertanahan. Kedudukan PPAT sebagai pejabat umum diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, yang menegaskan kewenangan PPAT untuk membuat akta otentik terkait perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun. Peran ini menjadikan PPAT sebagai pihak yang tidak hanya menjamin legalitas transaksi pertanahan, tetapi juga memastikan kepastian hukum bagi para pihak yang melakukan perbuatan hukum tersebut.

Keterkaitan peran PPAT dengan kewajiban perpajakan juga tidak dapat diabaikan, mengingat setiap transaksi pertanahan menimbulkan kewajiban pembayaran pajak, khususnya Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Pajak ini merupakan salah satu sumber penerimaan negara yang vital dalam membiayai pembangunan nasional. Dalam praktiknya, pihak penjual berkewajiban membayar Pajak Penghasilan (PPh), sedangkan pihak pembeli wajib melunasi BPHTB sebelum akta jual beli ditandatangani oleh PPAT. Sebagai pajak material yang bersifat objektif, pelunasan BPHTB menjadi syarat mutlak agar peralihan hak dapat didaftarkan pada kantor pertanahan. Dengan demikian, akta yang dibuat oleh PPAT tidak hanya berfungsi sebagai bukti sah peralihan hak, tetapi juga sebagai instrumen untuk memastikan terpenuhinya kewajiban pajak dari para pihak.

Kewajiban ini ditegaskan dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2023, khususnya Pasal 25 ayat (2), yang mengatur bahwa setiap peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan wajib disertai dokumen administratif berupa bukti pelunasan BPHTB. Aturan ini memperlihatkan keseriusan pemerintah dalam mengoptimalkan penerimaan pajak daerah sekaligus menegakkan ketertiban hukum dalam setiap perbuatan hukum pertanahan. Namun, pada kenyataannya masih ditemukan praktik penyalahgunaan kewenangan oleh sebagian PPAT. Fenomena yang sering terjadi adalah penitipan pembayaran BPHTB oleh wajib pajak kepada PPAT, tetapi dana tersebut tidak disetorkan ke kas negara. Tindakan ini termasuk kategori penggelapan dan dapat dijerat dengan sanksi pidana berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP).

Kasus-kasus penggelapan dana BPHTB oleh PPAT telah beberapa kali diputus oleh pengadilan dengan putusan yang berkekuatan hukum tetap (*inkracht*). Misalnya, Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 474/Pid.B/2021/PN Bks dengan terdakwa Rita Sari Dewi Latanna, yang terbukti melakukan penggelapan dana BPHTB milik klien. Putusan Pengadilan Negeri Sumedang Nomor 176/Pid.B/2022/PN Smd dengan

terdakwa Wilandary Pujatresna juga menunjukkan modus serupa, di mana dana titipan pajak tidak disetorkan ke negara. Demikian pula Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 210/Pid.B/2022/PN Sby dengan terdakwa Yuli Andriyani yang divonis karena menguasai dana BPHTB milik wajib pajak. Putusan-putusan ini memperlihatkan bahwa permasalahan tidak hanya bersifat administratif, melainkan juga menimbulkan akibat hukum pidana yang merugikan keuangan negara serta mencederai kepercayaan masyarakat terhadap PPAT sebagai pejabat umum.

Sejumlah penelitian terdahulu telah membahas isu tanggung jawab hukum PPAT terkait penggelapan dana BPHTB, meskipun dengan fokus yang berbeda-beda. Ada penelitian yang menekankan tanggung jawab pidana PPAT atas penggelapan BPHTB dengan merujuk pada ketentuan Pasal 372 KUHP,<sup>1</sup> sementara penelitian lain lebih menyoroti aspek penegakan hukum terhadap PPAT pelaku penggelapan pajak<sup>2</sup>. Kajian lainnya menitikberatkan pada bentuk pertanggungjawaban pidana dan sanksi yang dapat dijatuhkan atas penggelapan titipan BPHTB,<sup>3</sup> sedangkan ada pula yang meneliti kelalaian PPAT dalam melaksanakan kewajibannya yang berujung pada pelanggaran pidana. Selain itu, terdapat penelitian yang mengulas kewenangan PPAT dalam menerima penitipan dana BPHTB serta tanggung jawabnya dalam penggelapan pajak berdasarkan Putusan Mahkamah Agung No. 738/Pid.B/SMG 2018/PN SMG.<sup>4</sup> Berbeda dengan penelitian-penelitian tersebut, penelitian ini mengkaji tanggung jawab hukum PPAT atas dana BPHTB yang tidak disetorkan ke kas negara secara lebih komprehensif dengan memadukan teori akibat hukum dan teori tanggung jawab hukum, sekaligus memperkaya analisis melalui putusan pengadilan terbaru sehingga memberikan kebaruan baik dari sisi normatif maupun praktik peradilan.

Metode penelitian yang digunakan adalah penelitian yuridis normatif<sup>5</sup> dengan menelaah bahan hukum primer, sekunder, dan tersier. Pendekatan yang dipakai meliputi pendekatan perundang-undangan, konseptual, analitis, dan kasus. Analisis dilakukan melalui interpretasi gramatikal dan sistematis serta konstruksi hukum

---

<sup>1</sup> Arina Husnawati et al., "Penggelapan Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Pembuatan Akta Jual Beli," *Jurnal Hukum Lex Generalis* 6, no. 9 (2025), <https://doi.org/10.56370/jhlg.v5i4.909>.

<sup>2</sup> Winardi, "Penggelapan Pajak oleh Notaris/PPAT Ditinjau dari Undang-Undang Tindak Pidana Korupsi" (Thesis, Universitas Kristen Satya Wacana, 2016). 89-90

<sup>3</sup> Azizah Fitri, "Pertanggungjawaban Pejabat Pembuat Akta Tanah Atas Penggelapan Uang Pembayaran Bphtb Dan Pph Yang Dititipkan Oleh Klien (Studi Putusan Pengadilan Negeri Nomor 738/PID.B/2018/PN.SMG)," *Indonesian Notary* 3, no. 4 (2021), <https://scholarhub.ui.ac.id/notary/vol3/iss4/16>.

<sup>4</sup> Viny Dwivi, "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, no. 3 (2021), <https://scholarhub.ui.ac.id/notary/vol3/iss3/2>.

<sup>5</sup> Sidi Ahyar Wiraguna, "Metode Normatif Dan Empiris Dalam Penelitian Hukum: Studi Eksploratif Di Indonesia," *Public Sphere: Jurnal Sosial Politik, Pemerintahan Dan Hukum* 3, no. 3 (2024), <https://doi.org/10.59818/jps.v3i3.1390>.

berupa analogi maupun penghalusan hukum.<sup>6</sup> Dengan kerangka ini, penelitian diharapkan mampu memberikan pemahaman yang komprehensif mengenai akibat hukum dan bentuk pertanggungjawaban PPAT terhadap dana BPHTB yang tidak disetorkan, sekaligus memberikan implikasi praktis bagi penguatan regulasi serta peningkatan integritas PPAT sebagai pejabat publik.

### **Akibat Hukum Penyalahgunaan Uang Titipan BPHTB oleh PPAT: Perspektif Pidana, Perdata, Administrasi, dan Etika Profesi**

Perbuatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang menggunakan uang titipan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) untuk kepentingan pribadi atau tidak menyetorkannya ke kas negara merupakan bentuk penyalahgunaan wewenang yang menimbulkan akibat hukum serius. Tindakan tersebut dapat dikategorikan sebagai tindak pidana penggelapan dan/atau penyalahgunaan jabatan, serta melanggar kode etik PPAT.<sup>7</sup> Pada saat terjadi peralihan hak atas tanah dan bangunan, timbul kewajiban pajak sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Kewajiban pajak tersebut berupa BPHTB yang harus dibayar oleh pihak yang memperoleh hak (pembeli). Apabila BPHTB belum dilunasi, maka akta PPAT belum dapat dibuat di hadapan PPAT. Dalam praktiknya, pembayaran BPHTB sering kali dititipkan kepada PPAT karena adanya kepercayaan dari para pihak. Namun, penitipan ini sesungguhnya bukan merupakan kewenangan PPAT sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah tentang Jabatan PPAT, melainkan lahir dari kebiasaan dalam praktik jual beli tanah.<sup>8</sup>

Dalam transaksi jual beli tanah, kepastian hukum menjadi hal yang sangat penting agar proses balik nama sertifikat hak atas tanah dapat terlaksana. Balik nama hanya dapat dilakukan apabila didukung oleh akta otentik yang dibuat PPAT.<sup>9</sup> Dengan demikian, setiap peralihan hak atas tanah baik melalui jual beli, tukar-menukar, maupun hibah harus dituangkan dalam akta PPAT. Akta tersebut merupakan salah satu syarat utama pendaftaran peralihan hak di Kantor Pertanahan, yang pada akhirnya menjamin kepastian hukum status tanah.<sup>10</sup> Namun dalam praktiknya, banyak kasus di mana PPAT tidak menyetorkan uang titipan BPHTB yang dipercayakan oleh klien, melainkan menggunakannya untuk kepentingan pribadi.

---

<sup>6</sup> I. Gusti Ketut Ariawan, "Metode Penelitian Hukum Normatif," *Kertha Widya* 1, no. 1 (2013): 21-30, <https://doi.org/10.37637/kw.v1i1.419>.

<sup>7</sup> Afirna Dias Maharani et al., "Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Terhadap Pelanggaran Kode Etik Dalam Menjalankan Profesinya," *Notarius* 14, no. 1 (2021): 39-46, <https://doi.org/10.14710/nts.v14i1.37600>.

<sup>8</sup> Tania Mayshara Limbong et al., "Tanggung Jawab Ppat Atas Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (Bphtb) Pada Akta Jual Beli Tanah Dan Bangunan di Kota Medan," *Law Jurnal* 3, no. 1 (2022): 57-69, <https://doi.org/10.46576/lj.v3i1.2297>.

<sup>9</sup> Miftahul Huda and Ani Suhaini, "Kewenangan Majelis Pembinaan Dan Pengawasan Daerah Terhadap Pelanggaran Kode Etik Oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Melaksanakan Jabatannya," *Jurnal Hukum* 20, no. 2 (2023): 671-93.

<sup>10</sup> Denny Saputra and Sri Endah Wahyuningsih, "Prinsip Kehati-Hatian Bagi Notaris/Ppat Dalam Menjalankan Tupoksinya Dalam Upaya Pencegahan Kriminalisasi Berdasarkan Kode Etik," *JURNAL AKTA* 4, no. 3 (2017): 347-54, <https://doi.org/10.30659/akta.v4i3.1807>.

Akibatnya, akta jual beli tidak dapat diproses lebih lanjut karena BPHTB belum dilunasi. Perbuatan ini memenuhi unsur tindak pidana penggelapan sebagaimana diatur dalam Pasal 372 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP):

"Barang siapa dengan sengaja dan melawan hukum menguasai sesuatu benda yang seluruhnya atau sebagian adalah milik orang lain, yang berada padanya bukan karena kejahatan, diancam karena penggelapan dengan pidana penjara paling lama 4 (empat) tahun atau denda paling banyak Rp900,- (sembilan ratus rupiah)."

Dari rumusan tersebut, jelas bahwa penggelapan merupakan penyalahgunaan kepercayaan pihak lain. Dalam konteks PPAT, perbuatan tersebut menimbulkan pertanggungjawaban hukum karena adanya kesalahan (*schuld*) dalam melaksanakan tugas jabatannya, yang mengakibatkan kerugian bagi klien. Pertanggungjawaban tersebut dapat dituntut dari aspek hukum perdata, administrasi, maupun pidana. dalam perspektif perdata, tindakan PPAT yang merugikan pihak lain termasuk dalam kategori perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdata. Oleh karena itu, PPAT wajib mengganti kerugian yang dialami klien. Sementara dari perspektif pidana, PPAT dapat dijerat dengan Pasal 372 KUHP.<sup>11</sup>

Beberapa putusan pengadilan menunjukkan adanya praktik penggelapan uang BPHTB oleh PPAT, misalnya dalam Putusan Nomor 210/Pid.B/2022/PN Sby terkait kasus PPAT Yuli Andriyan, maupun Putusan Nomor 474/Pid.B/2021/PN Bks terkait kasus PPAT Rita Sari Dewi Latanna. Kedua kasus tersebut menegaskan bahwa penggunaan uang titipan BPHTB untuk kepentingan pribadi mengakibatkan kerugian besar bagi klien, lembaga keuangan, maupun pengembang, serta menghambat proses balik nama sertipikat. Majelis hakim dalam putusan-putusan tersebut menilai bahwa perbuatan PPAT tidak dapat dibenarkan karena telah menyalahgunakan kepercayaan, menimbulkan kerugian, dan memperoleh keuntungan pribadi. Oleh karena itu, hakim menjatuhkan sanksi pidana penjara kepada pelaku.

Teori akibat hukum sebagaimana dikemukakan R. Soeroso, setiap tindakan hukum menimbulkan akibat berupa lahir, berubah, atau hapusnya suatu hubungan hukum. Dalam hal ini, kepercayaan klien kepada PPAT untuk mengurus pembayaran BPHTB menimbulkan hubungan hukum.<sup>12</sup> Namun karena PPAT menyalahgunakan kepercayaan tersebut, timbul akibat hukum berupa pertanggungjawaban pidana, perdata, dan administrasi. Dengan demikian, PPAT sebagai pejabat umum wajib menjaga integritas dan profesionalismenya. Penitipan pembayaran BPHTB harus diperlakukan sebagai amanah, bukan sebagai kesempatan untuk mencari keuntungan pribadi. Apabila PPAT menyalahgunakan kepercayaan tersebut, maka ia tidak hanya

---

<sup>11</sup> Meisya Adistia, "Pertanggungjawaban Pejabat Pembuat Akta Tanah Terhadap Keabsahan Akta Jual Beli," *UNES Law Review* 6, no. 3 (2024): 8016-26, <https://doi.org/10.31933/unesrev.v6i3.1704>.

<sup>12</sup> Desy Agatha Sari et al., "Pertanggungjawaban Hukum Perdata Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Peralihan Hak Atas Tanah (Analisis Putusan Nomor 86/PDT.G/2009/PN.DEPOK)," *Journal of Social and Economics Research* 6, no. 1 (2024): 595-608, <https://doi.org/10.54783/jser.v6i1.389>.

melanggar kode etik profesi, tetapi juga dapat dimintai pertanggungjawaban secara pidana maupun perdata.<sup>13</sup>

Berdasarkan alasan tersebut, Rina Sari menugaskan Rita Yustiana dan Brigita Opini Toricelli untuk membantu pencarian dokumen pembayaran BPHTB di kantor PPAT Rita. Namun, hanya ditemukan 73 unit yang BPHTB-nya telah disetor ke kas negara. Sementara itu, untuk unit lainnya tidak ditemukan bukti penyetoran BPHTB ke Bapenda Kota Bekasi, padahal seluruh konsumen telah membayarkan biaya tersebut ke rekening PPAT Rita dengan nomor rekening 0072540107102 pada Bank BJB atas nama PPAT Rita. Untuk memastikan hal tersebut, Rina Sari kemudian menugaskan Tjen Elizabeth datang langsung ke kantor PPAT Rita, namun PPAT Rita tetap tidak dapat menunjukkan bukti pembayaran BPHTB.

Faktanya, dana titipan konsumen yang masuk ke rekening PPAT Rita dengan nomor rekening 0072540107102 Bank BJB Kota Bekasi telah disalahgunakan. Dana tersebut, bersama-sama dengan Laksana Setiawan Sitompul dan Mantri Adietia, dipergunakan tanpa izin dari konsumen maupun PT. Cipta Sedayu Indah (PT. CSI) untuk kepentingan pribadi. Modus yang dilakukan antara lain dengan cara:

1. Mentransfer dana ke rekening Laksana Setiawan Sitompul No. 842-0564997 sebesar Rp4.775.960.000.
2. Mentransfer dana ke rekening Muhamad Sudedi sebesar Rp1.628.815.909 dan Rp641.852.067 atas permintaan Laksana Setiawan Sitompul, yang kemudian dicairkan oleh Laksana sendiri.
3. Mentransfer dana sebesar Rp212.800.000 melalui rekening Cynthia Hadibrata, yang juga diterima oleh Laksana Setiawan Sitompul.
4. Mentransfer dana ke rekening BCA No. 5395007405 atas nama Mantri Adietia sebesar Rp2.284.500.000.
5. Menarik tunai dana titipan konsumen melalui ATM maupun teller sejak Januari 2018 hingga Februari 2021 dengan total Rp9.486.911.772 untuk kepentingan pribadi PPAT Rita.

Akibat perbuatan tersebut, konsumen dan PT. CSI mengalami kerugian total sebesar Rp27.272.709.629. PT. CSI kemudian menggugat PPAT Rita Sari Dewi Latanna, dan dalam persidangan Rita terbukti bersalah. Majelis hakim menjatuhkan pidana penjara selama 2 tahun 3 bulan, serta menetapkan barang bukti berupa 1 (satu) unit laptop merk HP model 14-dk0028wm warna silver dan printout rekening BCA atas nama Mantri Adietia No. Rek. 5395007405 periode Januari 2019–Desember 2020 untuk dikembalikan kepada Penyidik Polda Metro Jaya guna digunakan dalam perkara lain. Selain itu, biaya perkara dibebankan kepada terdakwa.

Kasus serupa juga ditemukan dalam beberapa putusan pengadilan, antara lain Putusan Nomor 210/Pid.B/2022/PN Sby, Putusan Nomor 474/Pid.B/2021/PN Bks,

---

<sup>13</sup> Swastiko Azhari Yudatama et al., *Perlindungan Hukum Bagi Pemberi Hibah Yang Ditelantarkan Terkait Pemberian Hak Atas Tanah Terhadap Anak Menurut Hukum Perdata | Jurnal Bisnis Mahasiswa*, August 1, 2025, <https://jurnalbisnismahasiswa.com/index.php/jurnal/article/view/557>.

serta Putusan Nomor 176/Pid.B/2022/PN Smd. Dalam Putusan Nomor 176/Pid.B/2022/PN Smd, PPAT Wilandary Pujatresna terbukti menggunakan uang titipan sebesar Rp512.000.000 untuk kepentingan pribadi. Hal serupa juga terjadi dalam Putusan Nomor 474/Pid.B/2021/PN Bks, di mana PPAT Rita Sari Dewi Latanna didapati menggunakan uang titipan sebesar Rp29.485.507.389 untuk kepentingan pribadi.

Jika dikaitkan dengan teori akibat hukum menurut R. Soeroso, akibat hukum merupakan konsekuensi dari suatu tindakan hukum yang dilakukan untuk memperoleh hasil tertentu sebagaimana diatur oleh hukum. Tindakan hukum yang sah akan menimbulkan perubahan atau lahirnya hubungan hukum baru. Sebaliknya, apabila tindakan tersebut bertentangan dengan hukum, maka konsekuensinya adalah lahirnya sanksi hukum bagi pelaku serta kerugian bagi pihak lain yang dirugikan.<sup>14</sup>

Figure 1. Bentuk akibat hukum menurut Soeroso



Teori akibat hukum menurut Soeroso dapat memberikan landasan teoritis yang kuat dalam memahami berbagai konsekuensi hukum yang timbul dari perbuatan melawan hukum oleh PPAT. Hal ini menegaskan bahwa setiap tindakan hukum harus dilakukan dengan itikad baik dan penuh tanggung jawab, karena setiap pelanggaran terhadap norma hukum akan menimbulkan akibat hukum yang tidak hanya berdampak pada status pelaku, tetapi juga pada kepentingan hukum pihak lain serta ketertiban umum.

Uraian kasus-kasus di atas menunjukkan adanya penyalahgunaan kepercayaan oleh PPAT dalam pengelolaan uang pajak BPHTB. Dalam hal ini, PPAT dijerat tindak pidana penggelapan sebagaimana diatur dalam Pasal 372 KUHP. Inti tindak pidana penggelapan dalam pasal tersebut meliputi: (1) dengan sengaja, (2) melawan hukum,

<sup>14</sup> R. Soeroso, *Hukum Acara Perdata Lengkap dan Praktis: HIR, RBg, dan Yurisprudensi* (Sinar Grafika, 2021).

(3) memiliki suatu barang, (4) yang seluruhnya atau sebagian adalah milik orang lain, (5) yang berada dalam kekuasaannya bukan karena kejahatan. Unsur-unsur tersebut terdiri dari unsur objektif dan subjektif. Unsur subjektif adalah kesengajaan yang mengandung arti mengetahui dan menghendaki. Oleh karena itu, Pasal 372 KUHP menegaskan bahwa penggelapan termasuk "*opzettelijk delict*" atau delik yang dilakukan dengan sengaja. Sementara unsur objektif meliputi: barang siapa, menguasai secara melawan hukum (bermaksud memiliki), suatu benda, seluruh atau sebagiannya, yang ada dalam kekuasaannya bukan karena kejahatan.

Sebelum menjatuhkan putusan, Majelis Hakim terlebih dahulu mempertimbangkan beberapa hal, baik yang termasuk alasan pemaaf maupun alasan pembenar. Sesuai dengan prinsip keadilan yang berarti tidak berat sebelah, tidak memihak, berpihak pada kebenaran, sepatutnya, serta tidak sewenang-wenang, maka keadilan dapat dimaknai sebagai sikap dan tindakan dalam hubungan antar manusia yang menuntut perlakuan setara, sesuai dengan hak dan kewajiban masing-masing, tanpa pandang bulu atau pilih kasih.

Namun, kenyataannya terdakwa terbukti secara sah melakukan tindak pidana penggelapan dengan cara memiliki atau menggunakan barang yang bukan miliknya. Oleh karena itu, terdakwa dapat dijatuhi pidana yang setimpal dan bertanggung jawab atas perbuatannya. Dalam perkara ini, putusan Majelis Hakim lebih rendah daripada tuntutan Jaksa Penuntut Umum. Jaksa mendakwa terdakwa dengan dua pasal, yaitu Pasal 372 KUHP tentang penggelapan dan Pasal 378 KUHP tentang penipuan. Sekilas, Pasal 372 dan Pasal 378 KUHP memiliki kesamaan karena keduanya berkaitan dengan delik kekayaan (*vermogensdelicten*). Namun, Pasal 372 KUHP termasuk dalam kategori "penggelapan", sedangkan Pasal 378 KUHP termasuk dalam kategori "kecurangan". Oleh sebab itu, meskipun berkaitan dengan harta benda, kedua pasal tersebut berbeda sifatnya.

Majelis Hakim pada akhirnya menetapkan bahwa terdakwa terbukti melakukan tindak pidana sebagaimana diatur dalam Pasal 372 KUHP. Putusan ini dinilai tepat karena unsur-unsur yang ada sesuai dengan perbuatan terdakwa, yakni menguasai barang milik orang lain yang bukan miliknya untuk kepentingan pribadi. Meskipun perbuatan tersebut awalnya didasari perbuatan yang sah (barang diserahkan secara sukarela), pada akhirnya perbuatan terdakwa dianggap melawan hukum karena menggunakan barang tersebut untuk tujuan yang tidak sesuai. Oleh karena itu, penerapan Pasal 372 KUHP oleh Jaksa Penuntut Umum dinilai sudah tepat.

Akibat dari perbuatan penggelapan yang dilakukan PPAT, pihak lain menderita kerugian materiil. Ditinjau dari teori akibat hukum, perbuatan tersebut jelas merupakan perbuatan melawan hukum, sehingga PPAT sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah harus bertanggung jawab atas akibat hukum yang timbul. Hal ini sejalan dengan teori pertanggungjawaban hukum menurut Hans Kelsen yang menyatakan bahwa seseorang atau sekelompok individu memiliki tanggung jawab atas tindakannya secara hukum, sehingga melekat kewajiban untuk menanggung sanksi akibat pelanggaran aturan.

Dengan demikian, tindakan PPAT yang menyalahgunakan uang titipan BPHTB dan tidak menyetorkannya kepada negara merupakan pelanggaran hukum yang serius. Sebagai pejabat umum yang diberi kewenangan membuat akta otentik, PPAT memiliki tanggung jawab hukum dan moral untuk menjaga integritas serta kepercayaan para pihak. Uang yang diterima sebagai titipan harus digunakan sesuai dengan peruntukannya, yaitu untuk pembayaran BPHTB.

Secara yuridis, penyalahgunaan uang titipan tersebut memenuhi unsur tindak pidana penggelapan sebagaimana Pasal 372 KUHP, karena uang BPHTB tersebut bukan milik PPAT, melainkan milik pembeli yang wajib disetorkan kepada negara. Pemanfaatannya untuk kepentingan pribadi jelas merupakan perbuatan melawan hukum. Selain aspek pidana, PPAT juga dapat dikenakan sanksi administratif dan etik. Sanksi administratif dapat berupa peringatan, pembekuan sementara, hingga pencabutan izin jabatan sebagaimana diatur dalam peraturan Kepala BPN mengenai pembinaan dan pengawasan PPAT. Dari sisi etik, Kode Etik Ikatan PPAT Indonesia (IPAT) secara tegas mewajibkan PPAT menjalankan tugas secara jujur, bertanggung jawab, dan tidak menyalahgunakan jabatannya untuk keuntungan pribadi. Tindakan tersebut tidak hanya mencoreng nama baik profesi PPAT, tetapi juga menurunkan kepercayaan masyarakat terhadap layanan pertanahan. Oleh karena itu, pengawasan dan penegakan hukum harus dilakukan secara tegas untuk memberikan efek jera.<sup>15</sup>

Dari perspektif hukum perdata, penyalahgunaan uang titipan oleh PPAT dapat menimbulkan akibat hukum berupa gugatan wanprestasi dari pihak yang dirugikan, khususnya pembeli yang telah menyerahkan uang untuk pembayaran BPHTB. Hal ini disebabkan karena PPAT tidak menjalankan kewajiban sesuai kesepakatan, baik lisan maupun tertulis. Dalam hubungan hukum perdata, penerimaan titipan menimbulkan perikatan yang mengikat penerima untuk menjaga serta menggunakan uang sesuai peruntukannya. Jika PPAT menggunakan uang tersebut untuk kepentingan pribadi, maka ia telah melanggar asas itikad baik (*good faith*) sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 KUHPerdata.

Selain itu, dari sudut pandang hukum administrasi, tindakan PPAT yang menyalahgunakan uang titipan dapat dikategorikan sebagai pelanggaran etika profesi sekaligus penyalahgunaan kewenangan administratif, yang pada akhirnya berdampak negatif terhadap citra kelembagaan pertanahan. Sebagai pejabat umum yang memiliki peran strategis dalam sistem pendaftaran tanah, PPAT seharusnya melaksanakan tugas dengan netral, jujur, dan profesional, sebagaimana diamanatkan dalam peraturan perundang-undangan serta kode etik jabatan. Penyalahgunaan wewenang dalam bentuk penggelapan uang titipan tidak hanya mencederai prinsip pelayanan publik, tetapi juga mengikis kepercayaan masyarakat terhadap lembaga pertanahan sebagai institusi negara yang menjamin kepastian hukum atas tanah.

---

<sup>15</sup> Putu Ayu Dwi Nata Prajawati and I. Gede Pasek Eka Wisanjaya, "Ketentuan Hukum Dan Etika Profesi Dalam Penanganan Pemecahan Sertifikat Oleh Notaris/PPAT," *Jurnal Analisis Hukum* 6, no. 2 (2023): 173–84, <https://doi.org/10.38043/jah.v6i2.4438>.

Oleh karena itu, dalam konteks tanggung jawab hukum secara menyeluruh, penyimpangan yang dilakukan PPAT tidak hanya menimbulkan konsekuensi pada aspek pidana, tetapi juga membawa dampak dalam hukum perdata dan hukum administrasi, yang keduanya membuka ruang bagi pihak yang dirugikan maupun instansi pengawas untuk menuntut pertanggungjawaban sesuai mekanisme hukum yang berlaku.

Berdasarkan uraian tersebut, dapat disimpulkan bahwa akibat hukum dari perbuatan PPAT yang menyalahgunakan uang titipan pajak BPHTB untuk kepentingan pribadi tidak hanya menimbulkan kerugian finansial bagi pihak pembeli, tetapi juga melahirkan konsekuensi hukum yang serius dalam berbagai dimensi: *Pertama*, Secara pidana, perbuatan tersebut termasuk tindak pidana penggelapan sebagaimana diatur dalam Pasal 372 KUHP. *Kedua*, Dari sisi hukum perdata, tindakan tersebut dapat dikualifikasikan sebagai wanprestasi, karena PPAT dianggap melanggar perikatan dengan pihak pembeli yang telah menitipkan uang untuk keperluan pembayaran BPHTB. *Ketiga*, Dalam perspektif hukum administrasi, penyalahgunaan wewenang ini bertentangan dengan prinsip tata kelola pemerintahan yang baik (*good governance*) dan dapat dikenai sanksi administratif berupa teguran, pembekuan izin, hingga pencabutan jabatan. *Keempat*, Dari aspek etika profesi, tindakan tersebut melanggar Kode Etik PPAT, yang mewajibkan setiap pejabat untuk bertindak jujur, profesional, dan bertanggung jawab dalam menjalankan tugas jabatannya.

Dengan demikian, sangat penting bagi setiap PPAT untuk senantiasa menjunjung tinggi transparansi, akuntabilitas, dan integritas dalam setiap proses transaksi. Sikap ini tidak hanya melindungi kepentingan para pihak yang bertransaksi, tetapi juga menjaga kepercayaan publik, menjamin perlindungan hukum bagi masyarakat, serta mempertahankan martabat dan kredibilitas profesi PPAT sebagai bagian integral dari sistem hukum pertanahan nasional.

### **Pertanggungjawaban Hukum PPAT atas Penyalahgunaan Titipan Uang Pajak BPHTB: Perspektif Pidana, Perdata, Administratif, dan Etik**

Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) merupakan salah satu pajak daerah yang dipungut oleh pemerintah daerah atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan oleh orang pribadi maupun badan hukum. Pajak ini dikenakan karena perolehan hak tersebut menimbulkan nilai ekonomis bagi penerimanya. Dasar hukum BPHTB diatur dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah, khususnya Pasal 47 sampai dengan Pasal 49. Besarnya BPHTB adalah 5% dari nilai transaksi setelah dikurangi Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NJOPTKP).

Dalam praktik, pihak pembeli sering menitipkan uang pembayaran BPHTB kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Hal ini terjadi karena masyarakat pada umumnya kurang memahami mekanisme perhitungan dan pembayaran pajak, sehingga lebih mempercayakan kepada PPAT untuk mengurusnya. Dengan demikian, timbul hubungan hukum berupa pemberian kuasa, di mana wajib pajak bertindak

sebagai pemberi kuasa, sedangkan PPAT sebagai penerima kuasa. Namun, secara hukum, tanggung jawab atas pembayaran pajak tetap melekat pada wajib pajak, bukan pada PPAT. Meskipun demikian, dalam praktiknya PPAT memegang peran penting karena akta peralihan hak atas tanah hanya dapat ditandatangani apabila kewajiban pembayaran BPHTB telah dilunasi. Ketentuan ini ditegaskan dalam Pasal 91 ayat (1) Undang-Undang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (PDRD), yang menyatakan bahwa PPAT hanya dapat mengesahkan akta peralihan hak jika wajib pajak telah menunjukkan bukti pelunasan BPHTB. Kondisi ini menempatkan PPAT pada posisi strategis sekaligus rawan penyalahgunaan wewenang.

Dalam beberapa kasus, ditemukan PPAT menyalahgunakan uang titipan BPHTB untuk kepentingan pribadi, misalnya tidak menyetorkannya ke kas negara meskipun telah menerima dana dari wajib pajak. Praktik semacam ini jelas merupakan perbuatan melawan hukum, sekaligus pelanggaran terhadap kewenangan jabatan, etika profesi, dan prinsip pelayanan publik.

Jika dikaitkan dengan teori pertanggungjawaban hukum Hans Kelsen, setiap individu yang melanggar norma hukum harus menanggung konsekuensi berupa sanksi yang telah ditentukan.<sup>16</sup> Dengan demikian, PPAT yang menyalahgunakan dana titipan wajib mempertanggungjawabkan perbuatannya baik secara pidana, perdata, administratif, maupun etik.

Dari aspek pidana, tindakan penyalahgunaan uang titipan BPHTB oleh PPAT dapat dikualifikasikan sebagai tindak pidana penggelapan sebagaimana diatur dalam Pasal 372 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP). Selain itu, dari aspek perdata, PPAT juga dapat digugat karena melakukan wanprestasi, sehingga wajib mengganti kerugian yang diderita oleh pihak yang dirugikan. Dari sisi administratif, PPAT berpotensi dikenai sanksi oleh instansi berwenang, baik berupa teguran, pembekuan, maupun pencabutan izin praktik sebagai bentuk penegakan disiplin jabatan. Sementara itu, dari aspek etik, PPAT dapat dikenai sanksi oleh organisasi profesinya karena telah melanggar kode etik jabatan dan mengabaikan prinsip integritas serta kepercayaan yang seharusnya dijaga dalam menjalankan tugasnya.

Dalam kerangka *rule of law*, pertanggungjawaban tersebut bukan hanya kewajiban moral, tetapi juga kewajiban hukum yang tidak dapat dihindari.<sup>17</sup> Dengan kata lain, setiap pelanggaran yang dilakukan PPAT merupakan ancaman terhadap integritas profesi, kepercayaan masyarakat, dan kepastian hukum. Oleh sebab itu, penegakan sanksi terhadap penyalahgunaan uang titipan BPHTB oleh PPAT merupakan langkah penting untuk menjaga martabat profesi, menegakkan keadilan, serta melindungi kepentingan masyarakat luas.

Oleh karena itu, penerapan teori pertanggungjawaban hukum menurut Hans Kelsen dalam kasus penyalahgunaan uang titipan BPHTB oleh PPAT menegaskan

---

<sup>16</sup> Hans Kelsen, *Pengantar Teori Hukum*, trans. Siwi Purwandari (Nusamedia, 2019).60

<sup>17</sup> Audrey Bilbina Putri et al., "Penguraian Konsep Tanggung Jawab Dalam Filsafat Hukum: Dari Dimensi Individu Ke Masyarakat," *Jurnal Ilmiah Wahana Pendidikan* 10, no. 8 (2024): 570–74, <https://doi.org/10.5281/zenodo.11108929>.

bahwa pertanggungjawaban tersebut bukan sekadar kewajiban moral, melainkan kewajiban hukum yang harus dipenuhi demi menjaga integritas profesi, menegakkan keadilan, serta melindungi kepentingan para pihak dan masyarakat secara keseluruhan. Pertanggungjawaban hukum yang melekat pada PPAT dalam hal ini mencakup berbagai aspek, yaitu pidana, perdata, administratif, dan etik. Dari sisi pidana, PPAT dapat dikenakan hukuman penjara atau denda karena perbuatan penggelapan yang merugikan pihak lain sebagaimana diatur dalam Pasal 372 KUHP. Dari sisi perdata, perbuatan tersebut dapat digugat sebagai wanprestasi dan menimbulkan kewajiban ganti rugi terhadap pihak yang dirugikan. Selanjutnya, dari aspek administratif, PPAT dapat dikenai sanksi berupa teguran, pembekuan, atau bahkan pencabutan izin oleh instansi berwenang sebagai bentuk penegakan disiplin jabatan. Sementara itu, dari aspek etik, organisasi profesi dapat menjatuhkan sanksi atas pelanggaran kode etik jabatan dengan tujuan menjaga integritas dan kredibilitas profesi PPAT.

Dalam perspektif teori Kelsen, pengenaan sanksi bukan semata-mata dimaknai sebagai hukuman atau balasan, melainkan sebagai manifestasi prinsip keadilan dan penegakan norma hukum.<sup>18</sup> Hukum berfungsi mengatur hubungan antarindividu maupun antara individu dengan negara, sehingga setiap pelanggaran terhadap norma hukum harus diikuti dengan konsekuensi hukum yang jelas agar ketertiban dan keadilan tetap terjaga. Dengan demikian, sanksi yang dikenakan kepada PPAT atas penyalahgunaan dana titipan BPHTB tidak hanya berfungsi sebagai hukuman, tetapi juga memiliki tujuan preventif dan korektif, yaitu memberikan efek jera, memperbaiki ketidakwajaran yang terjadi, serta menegakkan supremasi hukum sebagai fondasi negara hukum yang berkeadilan. Sanksi juga berperan melindungi hak-hak para pihak dalam transaksi tanah dan menjaga kepercayaan masyarakat terhadap lembaga pertanahan maupun profesi PPAT.

Dalam sistem hukum Indonesia, sanksi selalu menjadi bagian penting dari setiap aturan, sebab tanpa adanya sanksi, peraturan hukum berpotensi tidak memiliki kekuatan mengikat dan tidak efektif dijalankan. Kaidah hukum hanya akan bermakna apabila ditegakkan dengan sanksi dan prosedur yang terukur melalui hukum acara. Hal ini terlihat pada PP No. 24 Tahun 2016 dan Kode Etik PPAT yang meskipun tidak secara eksplisit mengatur tanggung jawab pidana, tetap menekankan aspek perdata dan administratif. Namun demikian, apabila seorang PPAT terbukti melakukan tindak pidana, maka sanksi pidana sebagaimana diatur dalam KUHP tetap berlaku dan dapat diterapkan.

PPAT memiliki peran penting sebagai mitra negara dalam setiap transaksi jual beli tanah atau bangunan, sehingga dituntut untuk senantiasa waspada, hati-hati, serta berpegang pada kewajiban profesionalnya. PPAT tidak berperan dalam menentukan kesepakatan harga antara penjual dan pembeli, tetapi harus mampu memahami

---

<sup>18</sup> Muhtadi Muhtadi, "Penerapan Teori Hans Kelsen Dalam Tertib Hukum Indonesia," *Fiat Justisia: Jurnal Ilmu Hukum* 5, no. 3 (2011): 293-95, <https://doi.org/10.25041/fiatjustisia.v5no3.75>.

kelaziman harga properti agar tidak terjadi penyimpangan yang merugikan para pihak.<sup>19</sup> Dalam praktiknya, PPAT juga memiliki tanggung jawab berat terkait aspek perpajakan, baik umum maupun khusus, karena posisinya sebagai perantara antara wajib pajak dan otoritas pajak. Kelalaian dalam melaksanakan kewajiban tersebut dapat menimbulkan persoalan hukum yang serius, baik dari sisi pidana, perdata, administrasi, maupun etik.

Oleh karena itu, klien pun wajib berhati-hati dalam memilih PPAT, dengan menilai integritas dan profesionalitasnya sebelum mempercayakan titipan pembayaran pajak. Agar kepercayaan masyarakat tetap terjaga, PPAT harus memastikan bahwa pembayaran pajak telah dilakukan sebelum akta jual beli ditandatangani serta melakukan pemeriksaan sertipikat hak atas tanah secara cermat. Kewajiban ini ditegaskan dalam peraturan perundang-undangan yang mewajibkan akta peralihan hak atas tanah berbentuk akta autentik dan kebenarannya harus terlebih dahulu diverifikasi. Lebih jauh, Pasal 45 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah mengatur bahwa PPAT tidak dapat memungut pajak BPHTB, sehingga apabila menerima titipan pembayaran, PPAT wajib segera menyetorkannya. Keterlambatan atau penyalahgunaan dana titipan tersebut menimbulkan tanggung jawab hukum bagi PPAT.

Dalam praktik, apabila tidak ditentukan jangka waktu penyerahan uang titipan, maka sebelum mengajukan gugatan klien perlu menyampaikan somasi atau peringatan tertulis kepada PPAT. Jika dalam jangka waktu yang ditentukan PPAT tetap tidak melaksanakan kewajibannya, maka klien berhak mengajukan gugatan wanprestasi di pengadilan. Dengan demikian, setiap tindakan PPAT dalam kaitannya dengan pengelolaan uang titipan harus senantiasa mengacu pada prinsip kehati-hatian, kepatuhan hukum, dan integritas profesional, agar kepercayaan publik terhadap profesi PPAT dan sistem hukum pertanahan nasional dapat senantiasa terjaga.

Hal ini sesuai dengan kasus dalam putusan nomor 176/Pid.B/2022/PN Smd, di mana seorang PPAT terbukti dengan sengaja dan melawan hukum menguasai uang milik pihak lain. Kasus ini bermula pada tahun 2018 ketika seorang pembeli tanah melakukan transaksi atas beberapa bidang tanah dengan penjual, lalu disepakati untuk menggunakan jasa PPAT dalam proses jual beli, balik nama sertipikat, serta pembuatan sertipikat baru. Setelah pertemuan awal, pihak pembeli menyerahkan dokumen-dokumen tanah dan identitas para pihak kepada PPAT untuk diproses, dengan kesepakatan biaya pembuatan sebesar Rp388.500.000,00 yang dibayarkan melalui transfer.

Pada tahun 2019, pembeli kembali melakukan transaksi jual beli beberapa bidang tanah lain dengan penjual berbeda, dan kembali menggunakan jasa PPAT yang sama.

---

<sup>19</sup> Arwinda Dwi Prihandini and Luluk Lusiaty Cahyarini, "Peran Tanggung Jawab PPAT dalam Perhitungan Pajak BPHTB Demi Mewujudkan Kepastian Hukum," *Notarius* 16, no. 3 (2024): 1294-308, <https://doi.org/10.14710/nts.v16i3.41297>.

Biaya pekerjaan disepakati sebesar Rp124.000.000,00, dibayarkan secara bertahap melalui transfer ke rekening PPAT. Biaya tersebut mencakup pembuatan akta jual beli, balik nama sertipikat, pembuatan sertipikat baru, serta pembayaran pajak dan biaya desa.

Dalam prosesnya, PPAT melakukan pendataan identitas, pembuatan akta jual beli, dan menyerahkan akta kepada pembeli untuk ditandatangani. Namun, akta-akta tersebut tidak pernah didaftarkan di kantor desa maupun di BPN. Setelah melewati jangka waktu enam bulan yang dijanjikan, sertipikat tanah tidak kunjung selesai. Ketika ditanyakan, PPAT menyampaikan alasan adanya keterlambatan akibat mutasi pejabat dan verifikasi dokumen di BPN, padahal sebenarnya tidak ada satupun proses pendaftaran yang dilakukan.

Untuk meyakinkan pembeli, PPAT bahkan menyerahkan akta jual beli dan bukti pembayaran pajak, namun dokumen tersebut ternyata tidak sah karena tidak terdaftar dan pajaknya tidak pernah dibayarkan. Kecurigaan kemudian muncul, hingga pihak pembeli melakukan pengecekan langsung ke BPN dan diketahui bahwa tidak ada pendaftaran sertipikat atas nama pembeli. Setelah didesak, barulah PPAT mengakui perbuatannya. Dari sejumlah bidang tanah yang diperjualbelikan, sebagian besar akta jual beli ternyata tidak pernah terdaftar dan pajaknya tidak dibayarkan.

Atas perbuatan tersebut, PPAT harus mempertanggungjawabkan tindakannya di persidangan dan dituntut dengan pidana penjara. Majelis hakim dalam pertimbangannya menilai perbuatan PPAT telah meresahkan masyarakat, menikmati hasil kejahatannya, dan mencoreng citra profesi PPAT. Meskipun terdakwa mengakui perbuatannya, perbuatan tersebut tetap dinyatakan sebagai tindak pidana penggelapan yang termasuk dalam kategori kejahatan dengan kesengajaan. Oleh karena itu, putusan hakim dianggap sudah tepat untuk memberikan efek jera serta menjaga wibawa hukum.

Terdapat beberapa alasan penghapusan pidana, yaitu: alasan pembenar, yakni alasan yang menghapuskan sifat melawan hukum suatu perbuatan pidana; alasan pemaaf, yaitu alasan yang menghapuskan kesalahan terdakwa, sehingga perbuatan tetap bersifat melawan hukum tetapi tidak dapat dipidana; serta alasan penghapusan penuntutan, yaitu kondisi tertentu yang menghapuskan hak negara untuk menuntut. Dalam kasus yang dikaji dalam penelitian ini, tidak terdapat alasan penghapusan pidana karena para pelaku terbukti secara sadar dan sengaja menggelapkan uang titipan pajak yang dipercayakan oleh klien.

Walaupun penitipan pembayaran pajak BPHTB sebenarnya bukan merupakan kewenangan utama PPAT, namun dalam praktiknya, PPAT kerap menerima titipan tersebut. Tugas pokok dan kewenangan PPAT pada dasarnya adalah membuat akta-akta yang berkaitan dengan perbuatan hukum dalam lingkup pertanahan sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah tentang Jabatan PPAT. Namun, PPAT juga memiliki peran penting dalam mendukung penerimaan negara melalui pajak, sebab sebelum membuat akta, PPAT berkewajiban memeriksa terlebih dahulu apakah BPHTB telah dibayarkan oleh wajib pajak. Dengan demikian, ketika PPAT

menerima titipan pembayaran BPHTB, melekat pula tanggung jawab hukum, baik secara pidana, perdata, maupun administratif.

Berdasarkan ketentuan hukum, penegakan hukum terhadap PPAT yang melakukan tindak pidana penggelapan uang pajak BPHTB merujuk pada Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP), khususnya Pasal 372 sampai dengan Pasal 376 yang mengatur tentang tindak pidana penggelapan. Hal ini karena tidak terdapat aturan khusus dalam PP No. 24 Tahun 2016 yang secara eksplisit mengatur mengenai penggelapan oleh PPAT. PPAT yang terbukti bersalah dapat dikenakan sanksi pidana berupa hukuman penjara atau denda sesuai ketentuan KUHP. Selain itu, PPAT juga berisiko dijatuhi sanksi jabatan, mulai dari peringatan tertulis hingga pemberhentian dengan tidak hormat atau pencabutan izin oleh Menteri, sebagaimana diatur dalam PP No. 24 Tahun 2016.

Profesi PPAT pada dasarnya berlandaskan pada asas kepercayaan. Klien menitipkan dokumen maupun dana karena percaya PPAT akan melaksanakan kewajibannya dengan benar. Pelanggaran terhadap asas kepercayaan ini bukan hanya merusak reputasi individu PPAT, tetapi juga mencederai integritas profesi dan berpotensi menurunkan kepercayaan publik terhadap sistem pertanahan. Dengan demikian, pertanggungjawaban hukum PPAT atas penyalahgunaan uang titipan BPHTB bersifat multidimensional, mencakup aspek pidana, perdata, administratif, dan etik. Penegakan pertanggungjawaban ini penting untuk menjaga kepercayaan masyarakat terhadap lembaga pertanahan sekaligus menegakkan profesionalisme serta integritas pejabat yang berwenang dalam memberikan layanan hukum di bidang pertanahan. Oleh karena itu, PPAT dituntut untuk selalu menjalankan tugas secara transparan, jujur, dan bertanggung jawab agar tidak menimbulkan kerugian hukum bagi para pihak maupun merusak martabat profesi secara keseluruhan.

### **Kesimpulan**

Akibat hukum atas penitipan uang pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang tidak disetorkan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah timbulnya pertanggungjawaban hukum yang bersifat pidana, perdata, administratif, maupun etik. Dari aspek pidana, tindakan tersebut dapat dikualifikasikan sebagai tindak pidana penggelapan sebagaimana diatur dalam Pasal 372 sampai dengan Pasal 376 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP), yang dapat dijatuhi hukuman penjara maupun denda. Meskipun Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tidak secara eksplisit mengatur sanksi pidana terhadap penggelapan pajak oleh PPAT, perbuatan tersebut tetap tergolong melawan hukum dan dapat diproses berdasarkan ketentuan KUHP.

Pertanggungjawaban hukum bagi PPAT timbul karena adanya hubungan hukum antara PPAT dan klien yang menitipkan pembayaran BPHTB. PPAT, dalam kapasitasnya, bertanggung jawab secara pribadi untuk segera menyetorkan titipan tersebut ke kas negara. Apabila PPAT lalai atau dengan sengaja tidak menyetorkan, maka ia dapat dimintai pertanggungjawaban hukum, baik melalui gugatan perdata atas wanprestasi maupun melalui mekanisme hukum pidana atas tindak penggelapan.

Selain itu, PPAT juga berpotensi dikenakan sanksi administratif berupa peringatan, pembekuan, hingga pencabutan izin, serta sanksi etik dari organisasi profesi karena telah melanggar prinsip kepercayaan dan integritas jabatan.

Dengan demikian, meskipun tidak ada pengaturan khusus mengenai sanksi pidana penggelapan pajak oleh PPAT dalam PP No. 24 Tahun 2016, pertanggungjawaban hukum tetap berlaku berdasarkan ketentuan umum KUHP. Hal ini menunjukkan bahwa setiap PPAT wajib melaksanakan tugasnya secara jujur, transparan, dan bertanggung jawab, demi menjaga kepercayaan masyarakat, menegakkan integritas profesi, serta memastikan terlaksananya kewajiban perpajakan untuk kepentingan negara.

## Referensi

- Adistia, Meisya. "Pertanggungjawaban Pejabat Pembuat Akta Tanah Terhadap Keabsahan Akta Jual Beli." *UNES Law Review* 6, no. 3 (2024): 8016–26. <https://doi.org/10.31933/unesrev.v6i3.1704>.
- Ariawan, I. Gusti Ketut. "Metode Penelitian Hukum Normatif." *Kertha Widya* 1, no. 1 (2013): 21–30. <https://doi.org/10.37637/kw.v1i1.419>.
- Dwivi, Viny. "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, no. 3 (2021). <https://scholarhub.ui.ac.id/notary/vol3/iss3/2>.
- Fitri, Azizah. "Pertanggungjawaban Pejabat Pembuat Akta Tanah Atas Penggelapan Uang Pembayaran Bphtb Dan Pph Yang Dititipkan Oleh Klien (Studi Putusan Pengadilan Negeri Nomor 738/PID.B/2018/PN.SMG)." *Indonesian Notary* 3, no. 4 (2021). <https://scholarhub.ui.ac.id/notary/vol3/iss4/16>.
- Huda, Miftahul, and Ani Suhaini. "Kewenangan Majelis Pembinaan Dan Pengawasan Daerah Terhadap Pelanggaran Kode Etik Oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Melaksanakan Jabatannya." *Jurnal Hukum* 20, no. 2 (2023): 671–93.
- Husnawati, Arina, Adnan Hamid, and Tetti Samosir. "Penggelapan Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Pembuatan Akta Jual Beli." *Jurnal Hukum Lex Generalis* 6, no. 9 (2025). <https://doi.org/10.56370/jhlg.v5i4.909>.
- Kelsen, Hans. *Pengantar Teori Hukum*. Translated by Siwi Purwandari. Nusamedia, 2019.
- Limbong, Tania Mayshara, Ayu Trisna Dewi, and Rina Melati Sitompul. "Tanggung Jawab Ppat Atas Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (Bphtb) Pada Akta Jual Beli Tanah Dan Bangunan di Kota Medan." *Law Jurnal* 3, no. 1 (2022): 57–69. <https://doi.org/10.46576/lj.v3i1.2297>.
- Maharani, Afirna Dias, Budi Santoso, and Fifiana Wisnaeni. "Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Terhadap Pelanggaran Kode Etik Dalam Menjalankan

- Profesinya." *Notarius* 14, no. 1 (2021): 39–46.  
<https://doi.org/10.14710/nts.v14i1.37600>.
- Muhtadi, Muhtadi. "Penerapan Teori Hans Kelsen Dalam Tertib Hukum Indonesia." *Fiat Justisia: Jurnal Ilmu Hukum* 5, no. 3 (2011): 293–95.  
<https://doi.org/10.25041/fiatjustisia.v5no3.75>.
- Prajawati, Putu Ayu Dwi Nata, and I. Gede Pasek Eka Wisanjaya. "Ketentuan Hukum Dan Etika Profesi Dalam Penanganan Pemecahan Sertifikat Oleh Notaris/PPAT." *Jurnal Analisis Hukum* 6, no. 2 (2023): 173–84.  
<https://doi.org/10.38043/jah.v6i2.4438>.
- Prihandini, Arwinda Dwi, and Luluk Lusiaty Cahyarini. "Peran Tanggung Jawab PPAT dalam Perhitungan Pajak BPHTB Demi Mewujudkan Kepastian Hukum." *Notarius* 16, no. 3 (2024): 1294–308. <https://doi.org/10.14710/nts.v16i3.41297>.
- Putri, Audrey Bilbina, Jocelyn Cherieshta, and Rasji Rasji. "Penguraian Konsep Tanggung Jawab Dalam Filsafat Hukum: Dari Dimensi Individu Ke Masyarakat." *Jurnal Ilmiah Wahana Pendidikan* 10, no. 8 (2024): 570–74.  
<https://doi.org/10.5281/zenodo.11108929>.
- Saputra, Denny, and Sri Endah Wahyuningsih. "Prinsip Kehati-Hatian Bagi Notaris/Ppat Dalam Menjalankan Tupoksinya Dalam Upaya Pencegahan Kriminalisasi Berdasarkan Kode Etik." *JURNAL AKTA* 4, no. 3 (2017): 347–54.  
<https://doi.org/10.30659/akta.v4i3.1807>.
- Sari, Desy Agatha, M. Sudirman, and Benny Djaja. "Pertanggungjawaban Hukum Perdata Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Peralihan Hak Atas Tanah (Analisis Putusan Nomor 86/PDT.G/2009/PN.DEPOK)." *Journal of Social and Economics Research* 6, no. 1 (2024): 595–608.  
<https://doi.org/10.54783/jser.v6i1.389>.
- Soeroso, R. *Hukum Acara Perdata Lengkap dan Praktis: HIR, RBg, dan Yurisprudensi*. Sinar Grafika, 2021.
- Winardi. "Penggelapan Pajak oleh Notaris/PPAT Ditinjau dari Undang-Undang Tindak Pidana Korupsi." Thesis, Universitas Kristen Satya Wacana, 2016.
- Wiraguna, Sidi Ahyar. "Metode Normatif Dan Empiris Dalam Penelitian Hukum: Studi Eksploratif Di Indonesia." *Public Sphere: Jurnal Sosial Politik, Pemerintahan Dan Hukum* 3, no. 3 (2024). <https://doi.org/10.59818/jps.v3i3.1390>.
- Yudatama, Swastiko Azhari, Felicitas Sri Marniati, and Sirajuddin Sailallah. "Perlindungan Hukum Bagi Pemberi Hibah Yang Ditelantarkan Terkait Pemberian Hak Atas Tanah Terhadap Anak Menurut Hukum Perdata | Jurnal Bisnis Mahasiswa. August 1, 2025.  
<https://jurnalbisnismahasiswa.com/index.php/jurnal/article/view/557>.