
TANGGUNGJAWAB DAN AKIBAT HUKUM BAGI PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH TERKAIT PENYALAHGUNAAN BIAYA TITIPAN PEMBAYARAN PAJAK PERSEROAN TERBATAS DALAM JUAL BELI HAK ATAS TANAH

Oleh

Shabrina Harahap¹, Felicitas Sri Marniati², Nur Hakim³

^{1,2,3} Program Pascasarjana Magister Kenotariatan, Universitas Jayabaya Jakarta

E-mail: ¹harahapshabrina@gmail.com, ²felicitassm@pascajayabaya.ac.id,

³dr.nurhakim@pascajayabaya.ac.id.

Article History:

Received: 10-02-2026

Revised: 19-02-2026

Accepted: 13-03-2026

Keywords: Legal

Responsibility, Consequences,

Misappropriation of

Entrusted

Abstract: *The misuse of tax escrow funds by a Land Deed Official (PPAT) in transactions involving the transfer of land rights gives rise to legal issues, particularly when such funds belong to a limited liability company. This practice constitutes the use of funds for purposes other than those for which they were intended and results in financial losses to the limited liability company. The issues examined in this study concern the legal consequences faced by a PPAT who misuses escrow funds designated for the payment of taxes of a limited liability company in a land rights transfer transaction, as well as the legal liability of a PPAT who engages in such misuse of escrow funds. The theoretical framework employed in this research is Hans Kelsen's Theory of Legal Responsibility and Soeroso's Theory of Legal Consequences. The research method used is normative juridical research, namely legal research based on library materials or secondary data, consisting of primary, secondary, and tertiary legal materials. The research approaches employed include the statutory approach, case approach, analytical approach, and conceptual approach. The collection of legal materials is carried out by identifying and inventorying positive legal norms, book literature, journals, and other legal sources. The analysis of legal materials is conducted through legal interpretation, namely grammatical interpretation and systematic interpretation, as well as methods of legal construction, including analogical construction and legal refinement. The research findings indicate that the misappropriation of entrusted tax funds by a Land Deed Official (PPAT) gives rise to legal liability. In particular, civil liability arises from the contractual relationship between the Limited Liability Company and the PPAT in relation to the deposit of tax*

funds, as grounded in Article 1338 paragraph (1) of the Indonesian Civil Code. Accordingly, the PPAT's misuse of such funds constitutes an unlawful act pursuant to Article 1365 of the Indonesian Civil Code, thereby obliging the PPAT to compensate the Limited Liability Company for its losses in accordance with Article 1243 of the Indonesian Civil Code.

PENDAHULUAN

Dalam kerangka ketatanegaraan Indonesia, UUD 1945 Pasal 27 ayat (1) menegaskan bahwa setiap warga negara wajib menjunjung hukum dan pemerintahan tanpa kecuali, yang mengandung makna bahwa kepatuhan terhadap regulasi merupakan bagian dari tertib bernegara.¹ Prinsip ini diperkuat oleh Pasal 23A UUD 1945 yang menyatakan bahwa pajak dan pungutan lain yang bersifat memaksa untuk keperluan negara diatur dengan undang-undang.² Oleh karena itu, pemenuhan kewajiban perpajakan dalam transaksi jual beli tanah bukan sekadar kewajiban administratif³, tetapi merupakan tanggung jawab konstitusional warga negara untuk mendukung ketertiban dan kepastian hukum dalam administrasi pertanahan.⁴

Sebagai konsekuensi dari mandat konstitusi tersebut di atas, setiap transaksi peralihan hak atas tanah mensyaratkan pemenuhan kewajiban pajak sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 7 Tahun 2021 tentang Harmonisasi Peraturan Perpajakan yang menegaskan kembali pentingnya ketertiban administrasi dalam setiap transaksi yang berimplikasi pada kewajiban pembayaran negara.⁵ Dalam sistem administrasi pertanahan, kewenangan PPAT telah dibatasi secara tegas oleh peraturan perundang-undangan⁶ sesuai dengan Peraturan Jabatan PPAT (Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 jo. Permen ATR/BPN Nomor 33 Tahun 2021), tugas utama PPAT adalah sebatas membuat akta peralihan hak⁷. Namun dalam praktik, PPAT juga menerima biaya titipan pajak dari para pihak agar dapat disetorkan kepada negara atau pemerintah daerah.

Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dapat dilakukan atau dibayarkan oleh berbagai pihak, baik perseroan terbatas (PT), perseorangan, maupun badan hukum lainnya. Namun, dalam penelitian ini penulis membatasi ruang lingkup kajian hanya pada dana titipan yang berasal dari perseroan.

Permasalahan timbul terkait fenomena penyalahgunaan biaya titipan pajak oleh

¹ Jimly Asshiddiqie. *Pengantar Ilmu Hukum Tata Negara*. Cet. ke-3, PT RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2011, hlm. 379.

² Adrian Sutedi. *Hukum Pajak*. Cet. ke-6, Sinar Grafika, Jakarta, 2013, hlm. 7.

³ MARIHOT PAHALA SIAHAAN. *Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB): Teori dan Praktik*. Cet. ke-4, Rajawali Pers, Jakarta, 2016, hlm. 439.

⁴ Maria S.W. Sumardjono, *Kebijakan Pertanahan: Antara Regulasi dan Implementasi*. Cet. ke-3, Penerbit Buku Kompas, Jakarta, 2017, hlm. 166.

⁵ Siti Resmi. *Perpajakan: Teori dan Kasus (Edisi 12 - Berdasarkan UU HPP)*. Buku 1, Salemba Empat, Jakarta, 2022, hlm. 315.

⁶ Urip Santoso. *Pejabat Pembuat Akta Tanah: Perspektif Regulasi, Wewenang, dan Sifat Akta*. Cet. ke-1, Kencana, Jakarta, 2016, hlm. 62.

⁷ Hatta Isnaini Wahyu Utomo. *Memahami Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*. Prenada Media, Jakarta, 2020, hlm. 21.

beberapa PPAT, di mana biaya yang dipercayakan oleh para pihak kepada PPAT ternyata tidak disetorkan, sebagaimana diwajibkan oleh ketentuan peraturan perundang-undangan. Penyalahgunaan tersebut menimbulkan akibat hukum serius, karena tanpa bukti pelunasan pajak, syarat sahnya peralihan hak tidak dapat dipenuhi, sehingga pendaftaran peralihan hak pada kantor pertanahan tidak dapat dilakukan.

3 (tiga) kasus yang akan menjadi objek penelitian penulis terkait biaya titipan untuk pembayaran pajak atas transaksi jual beli tanah Perseroan Terbatas yang disalahgunakan oleh PPAT sebagai berikut:

1. Putusan Nomor 474/Pid.B/2021/PN Bks

Terdakwa Rita Sari Dewi Latanna, S.H., M.Kn., seorang PPAT di Kota Bekasi, didakwa melakukan tindak pidana penggelapan dalam jabatan secara bersama-sama dan berlanjut. Kasus ini bermula ketika terdakwa, yang ditunjuk oleh PT. Cipta Sedayu Indah (PT. CSI) untuk membuat akta jual beli perumahan Grand Galaxy City, menerima transfer pembayaran BPHTB dari para konsumen ke rekening pribadinya di Bank BJB.

2. Putusan Nomor 1035/Pid.B/2021/PN Kis

Posisi kasus bermula ketika Terdakwa Rifa Ida Hafni, S.H., seorang Notaris, menerima uang sebesar Rp329.500.000,00 dari PT. Multimas Nabati Asahan untuk mengurus proses balik nama, pembayaran pajak (PPH dan BPHTB), serta penurunan hak atas dua bidang tanah yang dibeli dari saksi Muhammad Yusuf As Damanik.

3. Putusan Nomor 29/Pid.B/2020/PN Pwk

Pada perkara tersebut melibatkan terdakwa Nazarudin, S.H., M.Kn, seorang Notaris/PPAT, dan H. Yaya S. Hidayat, seorang wiraswasta, yang didakwa melakukan tindak pidana penggelapan secara bersama-sama sebagaimana diatur dalam Pasal 372 jo Pasal 55 ayat (1) ke-1 KUHP. Kasus ini bermula dari kerja sama antara para terdakwa dengan PT Hellem Griya Indonesia (PT HGI) dalam pembebasan lahan seluas 50 hektar di Kabupaten Purwakarta.

Ketiga putusan tersebut di atas telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap (*inkracht*).

LANDASAN TEORI

a. Teori Tanggungjawab Hukum

Menurut Hans Kelsen, teori tanggung jawab hukum menegaskan bahwa seseorang harus menanggung sanksi ketika perbuatannya melanggar hukum.⁸ Tanggung jawab hukum menekankan pada pertanggungjawaban individu, yaitu seseorang hanya bertanggung jawab atas pelanggaran yang dilakukannya sendiri, dan juga dapat mencakup pertanggungjawaban kolektif dalam konteks tertentu, serta pertanggungjawaban berdasarkan kesalahan, yang menekankan aspek kesalahan dalam pelanggaran hukum.⁹

b. Teori Akibat Hukum

Menurut Soeroso, akibat hukum adalah suatu tindakan yang dilakukan untuk memperoleh suatu akibat yang dikehendaki oleh pelaku dan yang diatur oleh hukum.

⁸ Kelsen, Hans. *General Theory of Law and State*, terjemahan Raisul Muttaqien, *Teori Umum tentang Hukum dan Negara*. Cet. ke-6, Nusa Media, Bandung, 2011, hlm. 97.

⁹ Munir Fuady. *Perbuatan Melawan Hukum: Pendekatan Kontemporer*. Cet. ke-4, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2013, hlm. 12.

Tindakan ini dinamakan tindakan hukum. Dengan kata lain, akibat hukum adalah akibat dari suatu tindakan hukum.¹⁰ Akibat hukum dapat berwujud (1) Lahirnya, berubahnya atau lenyapnya suatu keadaan hukum, (2) Lahirnya, berubahnya atau lenyapnya suatu hubungan hukum antara dua atau lebih subyek hukum, dimana hak dan kewajiban pihak yang satu berhadapan dengan hak dan kewajiban pihak lain, (3) Lahirnya sanksi apabila dilakukan tindakan yang melawan hukum.¹¹

METODE PENELITIAN

Metode yang digunakan dalam penelitian ini dengan jenis penelitian yuridis normatif yaitu penelitian hukum kepustakaan atau data sekunder dengan sumber bahan-bahan hukum primer, sekunder dan tersier. Adapun pendekatan penelitian yang dipergunakan adalah pendekatan perundang-undangan, pendekatan berdasarkan kasus, pendekatan analitis, serta pendekatan konseptual dan teknik pengumpulan bahan hukum dilakukan dengan cara mengidentifikasi dan menginventarisasi aturan hukum positif, literatur buku, jurnal dan sumber bahan hukum lainnya. Untuk teknik analisa bahan hukum dilakukan dengan penafsiran hukum yakni penafsiran gramatikal serta penafsiran sistematis dan metode konstruksi hukum yakni konstruksi analogi dan konstruksi penghalusan hukum.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Analisa Akibat Hukum PPAT yang Menyalahgunakan Biaya Titipan Untuk Pembayaran Pajak Perseroan Terbatas Dalam Jual Beli Hak Atas Tanah.

Dalam praktik jual beli hak atas tanah oleh Perseroan Terbatas, peran PPAT sangat penting karena keabsahan peralihan hak sangat bergantung pada akta yang dibuat serta pemenuhan kewajiban perpajakan, khususnya BPHTB yang menjadi syarat sebelum akta jual beli ditandatangani dan didaftarkan pada kantor pertanahan. Dalam praktiknya, Perseroan Terbatas sering menyerahkan biaya titipan kepada PPAT untuk pembayaran pajak tersebut karena alasan kepercayaan dan efisiensi prosedur.

Biaya titipan pajak yang diserahkan kepada PPAT pada hakikatnya bukan merupakan milik PPAT, melainkan tetap menjadi milik pihak penitip, yaitu Perseroan Terbatas, yang secara khusus diberikan untuk tujuan pembayaran kewajiban pajak yang berkaitan dengan peralihan hak atas tanah.

Apabila PPAT menyalahgunakan biaya titipan pajak tersebut, maka tindakan tersebut tidak hanya menimbulkan kerugian materiil bagi Perseroan Terbatas, tetapi juga dapat menghambat proses peralihan hak atas tanah karena kewajiban pajak yang menjadi syarat administratif belum terpenuhi.

Dari sudut pandang teori akibat hukum, kondisi tersebut mencerminkan perubahan keadaan hukum dari keadaan yang semula tertib dan pasti menjadi keadaan hukum yang cacat dan bermasalah. Keadaan hukum yang semula sah dan lengkap dapat mengalami degradasi karena tidak terpenuhinya kewajiban pajak sebagai syarat normatif dalam peralihan hak atas tanah.

Dalam perspektif teori hukum perdata, akibat hukum tidak hanya dipahami sebagai lahirnya sanksi, tetapi juga sebagai perubahan relasi hukum antara para subjek hukum.

¹⁰ R, Soeroso, *Pengantar Ilmu Hukum*, Cet. ke-20, Sinar Grafika, Jakarta, 2021, hlm. 295.

¹¹ *Ibid*, hlm. 296

Hubungan hukum tersebut muncul dari perbuatan hukum berupa penyerahan biaya titipan yang pada hakikatnya dapat dikualifikasikan sebagai perjanjian penitipan atau pemberian kuasa antara Perseroan Terbatas dan PPAT.

Hubungan hukum tersebut menimbulkan hak dan kewajiban bagi para pihak. Perseroan Terbatas berkepentingan agar pajak dibayarkan secara benar dan tepat waktu, sedangkan PPAT memiliki kewajiban untuk melaksanakan kepercayaan tersebut sesuai dengan tanggung jawab jabatan dan ketentuan hukum yang berlaku.

Apabila PPAT menyalahgunakan biaya titipan pajak, maka hubungan hukum yang semula bersifat kooperatif berubah menjadi hubungan hukum yang bersifat sengketa, karena tindakan tersebut dapat dikualifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kewajiban pertanggungjawaban.

Penyalahgunaan biaya titipan pajak tidak hanya menimbulkan kerugian finansial, tetapi juga merusak struktur hubungan hukum yang dibangun berdasarkan kepercayaan dan profesionalitas jabatan PPAT dalam transaksi pertanahan.

Dalam kerangka teori akibat hukum, perbuatan tersebut merupakan peristiwa hukum yang dapat menimbulkan lahirnya, berubahnya, maupun lenyapnya hubungan hukum antara para pihak, yang pada awalnya berupa hubungan keperdataan yang harmonis kemudian berkembang menjadi sengketa hukum.

Teori akibat hukum menurut Soeroso menegaskan bahwa salah satu akibat hukum yang fundamental adalah lahirnya sanksi sebagai konsekuensi dari pelanggaran norma hukum. Sanksi tersebut berfungsi sebagai instrumen untuk memulihkan ketertiban hukum yang terganggu akibat pelanggaran.

Dengan menggunakan teori Soeroso, penyalahgunaan biaya titipan pajak oleh PPAT menimbulkan akibat hukum yang bersifat luas karena tidak hanya mempengaruhi proses peralihan hak atas tanah, tetapi juga merusak hubungan hukum antar subjek hukum serta menimbulkan sanksi dalam berbagai rezim hukum.

Teori Soeroso juga menekankan bahwa akibat hukum tidak hanya berupa sanksi, tetapi juga mencakup perubahan status hukum dan relasi hukum yang lebih luas antara para pihak yang terlibat dalam suatu peristiwa hukum.

Selain itu, analisis ini juga menggunakan teori tanggung jawab hukum Hans Kelsen yang berpandangan bahwa seseorang harus menanggung sanksi apabila perbuatannya melanggar norma hukum yang berlaku.

Menurut Hans Kelsen, tanggung jawab hukum muncul ketika suatu perbuatan bertentangan dengan norma hukum dan terhadap pelanggaran tersebut dilekatkan sanksi. Hukum menilai perbuatan bukan semata-mata dari sudut moral, tetapi dari kesesuaiannya dengan norma dalam sistem hukum positif.

Dalam teori Hans Kelsen, pertanggungjawaban hukum juga berkaitan dengan unsur kesalahan, yaitu adanya kesengajaan atau kelalaian yang menyebabkan seseorang dapat dipersalahkan atas suatu pelanggaran hukum.

Apabila teori tersebut dikaitkan dengan penyalahgunaan biaya titipan pajak oleh PPAT, maka tindakan tersebut lebih tepat dipahami sebagai bentuk pertanggungjawaban individu, karena perbuatan tersebut berada dalam penguasaan dan keputusan pribadi PPAT meskipun dilakukan dalam konteks jabatan.

Dalam konteks hukum pidana, penyalahgunaan biaya titipan pajak dapat memenuhi

unsur tindak pidana penggelapan sebagaimana diatur dalam Pasal 372 KUHP sebagaimana diubah dengan Pasal 486 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2023 tentang KUHP, serta Pasal 374 KUHP mengenai penggelapan dengan pemberatan oleh pegawai atau jabatan sebagaimana diubah dengan Pasal 488 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2023 tentang KUHP.

Berdasarkan teori Hans Kelsen, sanksi pidana merupakan bentuk reaksi hukum terhadap pelanggaran norma yang paling serius. Oleh karena itu, apabila unsur tindak pidana terpenuhi, maka PPAT wajib mempertanggungjawabkan perbuatannya secara pidana sebagai individu yang melakukan pelanggaran hukum.

Selain sanksi pidana, penyalahgunaan biaya titipan pajak juga dapat menimbulkan konsekuensi administratif dan etik bagi PPAT karena tindakan tersebut bertentangan dengan prinsip profesionalitas dan integritas jabatan sebagai pejabat umum di bidang pertanahan.

Bahkan apabila terdapat putusan pidana yang telah berkekuatan hukum tetap atas penyalahgunaan biaya titipan pajak tersebut, putusan tersebut dapat menjadi dasar bagi instansi pembina untuk menjatuhkan sanksi administratif yang berat terhadap PPAT karena perbuatan tersebut mencerminkan pelanggaran serius terhadap hukum dan etika jabatan.

Analisa Tanggungjawab PPAT yang Menyalahgunakan Biaya Titipan Untuk Pembayaran Pajak Perseroan Terbatas Dalam Jual Beli Hak Atas Tanah.

Tanggung jawab hukum merupakan konsekuensi dari pelaksanaan kewenangan dalam sistem hukum. Dalam konteks Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), tanggung jawab tersebut memiliki karakteristik khusus karena PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan oleh negara untuk membuat akta autentik sebagai dasar peralihan hak atas tanah. Oleh karena itu, setiap tindakan PPAT yang menyimpang dari ketentuan hukum, termasuk penyalahgunaan biaya titipan pajak Perseroan Terbatas, dapat menimbulkan tanggung jawab hukum yang luas.

Biaya titipan pajak yang diberikan oleh Perseroan Terbatas kepada PPAT dalam transaksi jual beli hak atas tanah pada hakikatnya merupakan biaya milik wajib pajak yang dipercayakan untuk disetorkan kepada negara sebagai syarat sahnya peralihan hak. Ketika biaya tersebut disalahgunakan, maka PPAT telah menyimpang dari tujuan hukum yang melandasi kewenangan jabatannya sehingga menimbulkan konsekuensi tanggung jawab hukum.

Analisis tanggung jawab hukum dalam kasus ini menggunakan teori tanggung jawab hukum Hans Kelsen, yang menyatakan bahwa tanggung jawab hukum lahir ketika seseorang melakukan perbuatan yang bertentangan dengan norma hukum sehingga harus diikuti dengan penerapan sanksi. Kelsen menjelaskan bahwa tanggung jawab hukum dapat berbentuk pertanggungjawaban individual, pertanggungjawaban kolektif, serta pertanggungjawaban berdasarkan kesalahan.

Pertanggungjawaban individual menegaskan bahwa setiap subjek hukum bertanggung jawab atas perbuatan melawan hukum yang dilakukannya sendiri. Dalam konteks PPAT, meskipun kewenangan berasal dari jabatan yang diberikan oleh negara, perbuatan konkret tetap dilakukan oleh individu yang memiliki kehendak dan kesadaran hukum.

Oleh karena itu, apabila PPAT menyalahgunakan biaya titipan pajak milik klien, maka tanggung jawab hukum melekat secara personal kepada individu PPAT yang bersangkutan. Jabatan PPAT tidak dapat dijadikan alasan untuk meniadakan atau mengaburkan

pertanggungjawaban atas perbuatan melawan hukum yang dilakukannya.

Penerapan prinsip pertanggungjawaban individual tercermin dalam Putusan Nomor 474/Pid.B/2021/PN Bks, di mana majelis hakim menilai bahwa terdakwa sebagai PPAT secara pribadi telah menguasai dan menggunakan biaya pajak yang dititipkan oleh klien secara melawan hukum. Dalam putusan tersebut, jabatan PPAT tidak dijadikan alasan pembenar, melainkan hanya sebagai konteks bagaimana biaya tersebut diperoleh.

Pendekatan serupa juga terlihat dalam Putusan Nomor 1035/Pid.B/2021/PN Kis, di mana majelis hakim menegaskan bahwa terdakwa secara sadar tidak menyetorkan biaya pajak yang telah diterima dari klien. Kesadaran dan kehendak terdakwa menunjukkan adanya kesalahan personal sehingga tanggung jawab pidana tetap melekat pada individu PPAT.

Kedua putusan tersebut menunjukkan bahwa pengadilan menolak upaya pengalihan tanggung jawab kepada klien, pegawai kantor PPAT, maupun sistem administrasi. Pertanggungjawaban hukum tetap dilekatkan kepada individu yang secara nyata melakukan perbuatan melawan hukum.

Selain pertanggungjawaban individual, teori Hans Kelsen juga mengenal tanggung jawab kolektif, yaitu konsep yang melihat pelanggaran hukum dalam konteks sistem atau proses kerja yang melibatkan banyak pihak. Dalam transaksi jual beli hak atas tanah oleh Perseroan Terbatas, proses administratif sering kali kompleks dan melibatkan pegawai kantor PPAT serta sistem pengelolaan administrasi internal.

Putusan Nomor 29/Pid.B/2020/PN Pwk menunjukkan bahwa meskipun pertanggungjawaban pidana tetap dibebankan kepada individu terdakwa, majelis hakim juga menyinggung adanya kelemahan dalam sistem administrasi yang turut berkontribusi terhadap terjadinya tindak pidana. Hal ini menunjukkan bahwa pelanggaran hukum tidak selalu berdiri sendiri, tetapi dapat terjadi dalam konteks sistem kerja yang tidak tertata dengan baik.

Dalam hukum pidana, tanggung jawab tetap bersifat personal, namun pengakuan terhadap dimensi kolektif penting untuk memahami akar permasalahan dan mencegah terulangnya pelanggaran serupa melalui pembenahan sistem kerja dan pengawasan internal.

Dalam hukum perdata dan administrasi, konsep tanggung jawab kolektif dapat lebih luas diterapkan. Kantor PPAT sebagai suatu organisasi dapat dimintai pertanggungjawaban apabila kelalaian sistemik dalam pengelolaan administrasi dan biaya titipan pajak menimbulkan kerugian bagi pihak lain.

Selain itu, Perseroan Terbatas sebagai pengguna jasa juga memiliki kewajiban menerapkan prinsip kehati-hatian dalam setiap transaksi hukum, termasuk memastikan mekanisme pembayaran pajak yang aman dan terverifikasi guna mencegah terjadinya penyalahgunaan biaya titipan.

Konsep ketiga dalam teori Hans Kelsen adalah pertanggungjawaban berdasarkan kesalahan (*fault liability*), yaitu prinsip bahwa seseorang hanya dapat dimintai pertanggungjawaban hukum apabila terdapat unsur kesalahan berupa kesengajaan (*dolus*) atau kelalaian (*culpa*).

Dalam praktik peradilan, unsur kesalahan menjadi faktor utama dalam menilai perbuatan PPAT yang menyalahgunakan biaya titipan pajak. Hal ini terlihat dalam Putusan Nomor 474/Pid.B/2021/PN Bks, di mana majelis hakim menilai bahwa terdakwa secara

sadar dan sengaja menggunakan biaya pajak untuk kepentingan lain yang tidak sesuai dengan tujuan penitipan.

Sementara itu, dalam Putusan Nomor 1035/Pid.B/2021/PN Kis, meskipun terdakwa beralasan adanya kesulitan administrasi dan keuangan, majelis hakim tetap menilai bahwa terdapat kelalaian serius karena PPAT tidak menerapkan prinsip kehati-hatian yang seharusnya melekat pada profesinya.

Dalam konteks tanggung jawab perdata, hubungan antara Perseroan Terbatas dan PPAT dapat dipahami sebagai hubungan perikatan yang tunduk pada Pasal 1338 ayat (1) dan ayat (3) KUH Perdata mengenai kekuatan mengikat perjanjian dan kewajiban melaksanakan perjanjian dengan itikad baik.

Apabila biaya titipan pajak disalahgunakan, maka perbuatan tersebut dapat dikualifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum berdasarkan Pasal 1365 KUH Perdata, serta dapat menimbulkan kewajiban ganti rugi sebagaimana diatur dalam Pasal 1243 KUH Perdata.

Selain tanggung jawab perdata, penyalahgunaan biaya titipan pajak oleh PPAT juga dapat menimbulkan tanggung jawab pidana, antara lain berdasarkan Pasal 486 KUHP tentang penggelapan, Pasal 374 KUHP tentang penggelapan karena jabatan, Pasal 55 ayat (1) KUHP tentang penyertaan, Pasal 64 ayat (1) KUHP tentang perbuatan berlanjut, serta Pasal 378 KUHP tentang penipuan apabila terdapat unsur tipu muslihat.

Selain itu, perbuatan tersebut juga bertentangan dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT sebagaimana diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016, yang mewajibkan PPAT menjalankan tugas secara jujur, mandiri, dan bertanggung jawab. Dengan demikian, berdasarkan teori tanggung jawab hukum Hans Kelsen, penyalahgunaan biaya titipan pajak oleh PPAT menimbulkan tanggung jawab hukum yang bersifat multidimensional, meliputi tanggung jawab perdata, pidana, dan administratif.

KESIMPULAN

1. Meskipun transaksi jual beli tanah telah terjadi dan melahirkan kedudukan hukum sebagai penjual dan pembeli, tidak dibayarkannya Pajak BPHTB oleh PPAT mengakibatkan tidak terjadinya peralihan kepemilikan hak atas tanah secara hukum. Jual beli tersebut hanya menimbulkan hubungan hukum keperdataan tanpa perubahan keadaan hukum atas objek tanah, sehingga hak atas tanah secara yuridis tetap tercatat atas nama penjual. Atas penyalahgunaan Pajak BPHTB tersebut, PPAT dapat dikenai sanksi pidana berupa penggelapan, sanksi perdata berupa tuntutan ganti kerugian, serta sanksi administrasi berupa pencabutan kewenangan atau tindakan disipliner.
2. Tanggung jawab PPAT yang menyalahgunakan biaya titipan pajak Perseroan Terbatas dalam jual beli hak atas tanah merupakan tanggung jawab individu, karena perbuatan tersebut dilakukan secara pribadi serta mengandung unsur kesalahan, baik kesengajaan maupun kelalaian, sehingga pertanggungjawaban didasarkan pada asas kesalahan. Atas perbuatan tersebut, PPAT dapat dimintai pertanggungjawaban perdata berupa ganti kerugian, pidana, serta administratif.

Pengakuan/Acknowledgements

Terima kasih yang tiada terbilang untuk dosen pembimbing, semua dosen pemangku mata kuliah dan para staf Program Studi Magister Kenotariatan Pascasarjana Universitas Jayabaya serta semua pihak yang telah mebantunya penyusunan jurnal Kenotariatan ini.

DAFTAR PUSTAKA

- [1] Adrian Sutedi. Hukum Pajak. Cet. ke-6, Sinar Grafika, Jakarta, 2013.
- [2] Agus Rusianto, Tindak Pidana dan Pertanggungjawaban Pidana. (Tinjauan Kritis Melalui Konsistensi Asas, Teori, dan Penerapannya, Pernadamedia Grup, Jakarta, 2016.
- [3] Ali, Mahrus. Dasar-dasar hukum pidana. Sinar Grafika, Jakarta, 2022.
- [4] Djatmiko, Andreas Andrie, dan Imam Sukwatus Sujai. "Analisis Hubungan Antara Perbuatan Pelanggaran (Fraud) Perbankan Dengan Prinsip Kepercayaan (Fiduciary Relation Principle) Sesuai Pasal 29 Ayat (4) Undang-Undang Perbankan Nomor 10 Tahun 1998." JURNAL LENTERA: Kajian Keagamaan, Keilmuan dan Teknologi Vol. 16, No. 2, 2017.
- [5] Hatta Isnaini Wahyu Utomo. Memahami Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Prenada Media, Jakarta, 2020.
- [6] Jimly Asshiddiqie. Pengantar Ilmu Hukum Tata Negara. Cet. ke-3, PT RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2011.
- [7] Kelsen, Hans. General Theory of Law and State, terjemahan Raisul Muttaqien, Teori Umum tentang Hukum dan Negara. Cet. ke-6, Nusa Media, Bandung, 2011.
- [8] Maria S.W. Sumardjono, Kebijakan Pertanahan: Antara Regulasi dan Implementasi. Cet. ke-3, Penerbit Buku Kompas, Jakarta, 2017.
- [9] MARIHOT PAHALA SIAHAAN. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB): Teori dan Praktik. Cet. ke-4, Rajawali Pers, Jakarta, 2016.
- [10] Mirza, Dede, Ridwan Malik, Rizky Wisudawan Katjong, Revie Kurnia Katjong, Hilmi Siti Raudhoh, Anita Kamilah, dan Muhammad Adam HR, Hukum Perdata: Perspektif Hukum Perdata di Indonesia. PT. Sonpedia Publishing Indonesia, Jambi, 2024.
- [11] Muhammad Nurohim, Leni Dwi Nurmala, Sandy Ari Wijaya, Sumardi Efendi, Buku Referensi Hukum Pidana: Asas, Teori dan Praktik, PT Media Penerbit Indonesia, Sumatera, 2025.
- [12] Munir Fuady. Perbuatan Melawan Hukum: Pendekatan Kontemporer. Cet. ke-4, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2013.
- [13] R, Soeroso, Pengantar Ilmu Hukum, Cet. ke-20, Sinar Grafika, Jakarta, 2021.
- [14] Simester, A. P., Fundamentals of Criminal Law: Responsibility, Culpability, and Wrongdoing, Oxford University Press, 2021.
- [15] Siti Resmi. Perpajakan: Teori dan Kasus (Edisi 12 - Berdasarkan UU HPP). Buku 1, Salemba Empat, Jakarta, 2022.
- [16] Suryawan, Ketut Boby. "Memahami Fungsi dan Tujuan Hukum dalam Pengantar Ilmu Hukum." Konsensus: Jurnal Ilmu Pertahanan, Hukum dan Ilmu Komunikasi Vol. 2, No. 3, 2025.
- [17] Susanto, Susanto, Ery Agus Priyono, Dhian Indah Astanti, Patma Sari, Ali Imron, Haswar Widjanarto, Dharu Triasih, Mukharom, dan Ade Soraya. Perbuatan Melawan Hukum. CV. Edu Akademi, Yogyakarta, 2025.

-
- [18] Urip Santoso. Pejabat Pembuat Akta Tanah: Perspektif Regulasi, Wewenang, dan Sifat Akta. Cet. ke-1, Kencana, Jakarta, 2016.
- [19] Wahyuana, Yunita Midia. "Akibat Hukum Terhadap Ppat Yang Menandatangani Akta Jual Beli Sebelum Dilakukannya Pembayaran Bphtb." Jurnal Hukum dan Kenotariatan Vol. 6, No. 3, 2022.

Perundangan

- [20] Undang-Undang Dasar 1945 beserta amandemennya;
- [21] Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;
- [22] Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan;
- [23] Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
- [24] Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah;
- [25] Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1999 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah;
- [26] Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 2018 tentang Pembinaan dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Yurisprudensi

- [27] Putusan Nomor 474/Pid.B/2021/PN Bks
- [28] Putusan Nomor 1035/Pid.B/2021/PN Kis
- [29] Putusan Nomor 29/Pid.B/2020/PN Pwk