

**IMPLIKASI YURIDIS TERHADAP PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH
YANG DITETAPKAN SEBAGAI PELAKU TINDAK PIDANA
PENGELAPAN UANG PAJAK BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH
DAN BANGUNAN**

(Studi Putusan Pengadilan Negeri Bekasi No. 474/Pid.B/2021/PN.Bks)

TESIS



Oleh:

Nama : **BRIAN YUNENDAR**

NIM : 21302100009

Program Studi : Magister Kenotariatan

**PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG
SEMARANG**

2023

**IMPLIKASI YURIDIS TERHADAP PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH
YANG DITETAPKAN SEBAGAI PELAKU TINDAK PIDANA
PENGELAPAN UANG PAJAK BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH
DAN BANGUNAN**

(Studi Putusan Pengadilan Negeri Bekasi No. 474/Pid.B/2021/PN.Bks)

TESIS



**PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN
(M.Kn)FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG
(UNISSULA)SEMARANG**

2023

**IMPLIKASI YURIDIS TERHADAP PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH
YANG DITETAPKAN SEBAGAI PELAKU TINDAK PIDANA
PENGELAPAN UANG PAJAK BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH
DAN BANGUNAN**

(Studi Putusan Pengadilan Negeri Bekasi No. 474/Pid.B/2021/PN.Bks)

Oleh :

Nama : **BRIAN YUNENDAR**

NIM : 21302100009

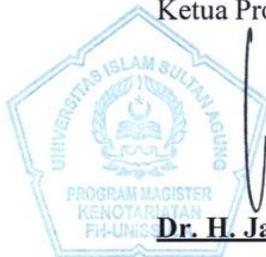
Program Studi : Magister Kenotariatan

Disetujui oleh :
Pembimbing
Tanggal,

Dr. Bambang Tri Bawono, S.H., M.H.

NIDN: 0607077601

Mengetahui,
Ketua Program Magister S2 Kenotariatan (M.Kn)



Dr. H. Jawade Hafidz, S.H., M.H

NIDN : 0620046701

**IMPLIKASI YURIDIS TERHADAP PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH
YANG DITETAPKAN SEBAGAI PELAKU TINDAK PIDANA
PENGGELAPAN UANG PAJAK BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH
DAN BANGUNAN**

(Studi Putusan Pengadilan Negeri Bekasi No. 474/Pid.B/2021/PN.Bks)

Oleh :

Nama : **BRIAN YUNENDAR**
NIM : 21302100009
Program Studi : Magister Kenotariatan

Telah Dipertahankan di Depan Dewan Penguji
Pada Tanggal 23 Februari 2023
Dan Dinyatakan LULUS

Tim Penguji
Ketua,

Dr. Nanang Sri Darmadi, S.H., M.H.

NIDN: 0615087903

Anggota

Dr. Bambang Tri Bawono, S.H., M.H.

NIDN : 0607077601

Dr. Muhammad Hafidh, S.H., M.Kn.

NIDK: -

Mengetahui,
Ketua Program Magister (S2) Kenotariatan

Dr. Jawade Hafidz, S.H., M.H.

NIDN: 0620046701

PERNYATAAN KEASLIAN TESIS

Saya yang bertandatangan dibawah ini :

Nama : Brian Yunendar

NIM : 21302100009

Program Studi : Magister Kenotariatan

Fakultas / Program: Hukum / Program Magister

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa tesis saya yang berjudul **“IMPLIKASI YURIDIS TERHADAP PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH YANG DITETAPKAN SEBAGAI PELAKU TINDAK PIDANA PENGGELAPAN UANG PAJAK BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN (Studi Putusan Pengadilan Negeri Bekasi No. 474/Pid.B/2021/PN.Bks)”** benar-benar merupakan hasil karya saya sendiri, bebas dari hasil karya orang lain. Kutipan pendapat dan tulisan orang lain ditunjuk ssesuai dengan cara-cara penulisan karya ilmiah yang berlaku.

Apabila dikemudian hari terbukti atau dapat dibuktikan dalam tesis ini terkandung ciri-ciri plagiat dari bentuk-bentuk peniruan lain yang dianggap melanggar peraturan, maka saya bersedia menerima sanksi atas perbuatan tersebut.

Semarang, 27 Januari 2023

Yang Menyatakan



Brian Yunendar
21302100009

PERNYATAAN PERSETUJUAN UNGGAH KARYA ILMIAH

Saya yang bertandatangan dibawah ini :

Nama : Brian Yunendar

NIM : 21302100009

Program Studi : Magister Kenotariatan

Fakultas / Program: Hukum / Program Magister

Dengan ini menyerahkan karya ilmiah berupa tugas tesis dengan judul **“IMPLIKASI YURIDIS TERHADAP PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH YANG DITETAPKAN SEBAGAI PELAKU TINDAK PIDANA PENGGELAPAN UANG PAJAK BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN (Studi Putusan Pengadilan Negeri Bekasi No. 474/Pid.B/2021/PN.Bks)”** dan menyetujuinya menjadi hak milik Universitas Islam Sultan Agung Semarang serta memberikan Hak Bebas Royalti Non-eksklusif untuk disimpan, dialihmediakan, dikelola dalam pangkalan data, dan dipublikasikannya di internet atau media lain untuk kepentingan akademis selama tetap mencantumkan nama penulis sebagai pemilik Hak Cipta.

Penyantuman ini saya buat dengan sungguh-sungguh. Apabila dikemudian hari terbukti ada pelanggaran Hak Cipta/Plagiarisme dalam karya ini, maka segala bentuk tuntutan hukum yang timbul akan saya tanggung secara pribadi tanpa melibatkan pihak Universitas Islam Sultan Agung Semarang.

Semarang, 27 Januari 2023

Yang Menyatakan



Brian Yunendar

21302100009

HALAMAN MOTTO

**MASALAH BUKANLAH SUATU BEBAN MELAINKAN PERJALANAN
HIDUP SUATU INSAN YANG TELAH DI ATUR OLEH ALLAH SWT.**

**YAKINLAH ALLAH TIDAK AKAN MEMBEBANI SESEORANG
MELAINKAN SESUAI DENGAN KESANGGUPANNYA
(QS Al-Baqarah ; 286)**



HALAMAN PERSEMBAHAN

Sujud syukur saya kepada Allah SWT. Cinta dan kasih sayang yang telah Engkau berikan yang mana telah memberikanku kekuatan, membekali dengan ilmu serta memperkenalkanku dengan arti hidup. Atas karunia serta kemudahan yang Engkau berikan akhirnya tesis ini dapat terselasaikan. Sholawat serta salam selalu terlimpahkan ke Junjungan Nabi Agung Muhammad SAW. Kupersembahkan Tesis sederhana ini kepada orang yang sangat kusayangi.

Ibu dan Ayah Tercinta

Saya persembahkan karya ini kepada Ibu (Hj. Sri Widayati) dan Ayah (H. Sumarkun) yang telah memberikan kasih sayang kepada saya, dukungan, ridho, dan motivasi hidup yang tak terhingga yang tak mungkin dapat kubalas hanya dengan selembar kertas yang bertuliskan kata persembahan. Terima kasih Ibuku... Terima kasih Ayahku...

Istri, Anak, Mertua, Adik dan Kakak

Saya persembahkan tesis ini untuk istriku tercinta: Amillia Dwi Insani, kepada anakku Muhammad Abrisam Rashid, Hazel Brilliana Swastikalavani, bapak ibu mertua Bapak Narkowi Ibu Istiqomah, kakak Yuli, adik Nungki, kakak ipar Heni dan adik ipar Lilis. Terima kasih telah memberikan semangat dan inspirasi dalam menyelesaikan tesis ini. Terima kasih...

Teman – teman

Buat teman-teman yang tidak bisa saya sebutkan satu per satu. Tanpa mereka, tesis ini tidak akan pernah tercipta.

KATA PENGANTAR

Dengan mengucapkan Alhamdulillah, segala puji syukur penulis panjatkan atas kehadiran Allah SWT, yang mana telah memberikan rahmat, taufik dan hidayah-Nya sehingga penyusunan Tesis dengan judul **“IMPLIKASI YURIDIS TERHADAP PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH YANG DITETAPKAN SEBAGAI PELAKU TINDAK PIDANA PENGGELAPAN UANG PAJAK BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN** (Studi Putusan Pengadilan Negeri Bekasi No. 474/Pid.B/2021/PN.Bks)” ini terselesaikan guna memenuhi syarat dalam menyelesaikan pendidikan Jurusan Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sultan Agung (UNISSULA) Semarang. Perjalanan kuliah yang lumayan panjang telah penulis lalui dalam penyusunan dan selesainya penulisan Tesis ini. Banyak rintangan yang dihadapi dalam penyusunannya, namun berkat Rahmat-Nyalah sehingga penulis mampu menyelesaikan penyusunan Tesis ini. Oleh karena itu, dengan kerendahan hati, di kesempatan ini saya sebagai penulis menyampaikan terima kasih kepada :

1. Prof. Dr. H. Gunarto, S.H., S.E., Akt., M.Hum. selaku Rektor Fakultas Hukum Universitas Sultan Agung Semarang.
2. Dr. Bambang Tri Bawono, S.H, M.H. selaku dosen pembimbing dan Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang. Terima kasih atas bimbingan, pengajaran, arahan dan ilmu-ilmu yang penulis dapatkan selama penyusunan Tesis ini. Dengan segala kesibukan dalam pekerjaan dan

pendidikan, masih bersedia membimbing dan menuntun penulis menyusun Tesis ini.

3. Dr. H. Jawade Hafidz, S.H., M.H. selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
4. Dr. Nanang Sri Darmadi, S.H., M.H. selaku Sekretaris Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
5. Segenap dosen pengajar di Fakultas Hukum Universitas Sultan Agung (UNISSULA) Semarang atas ilmu, pengajaran, bimbingan, pendidikan, dan pengetahuan yang diberikan kepada penulis selama masa kuliah.
6. Seluruh staf pegawai Magister Kenotariatan Fakultas Hukum UNISSULA yang sudah banyak membantu selama ini.
7. Teman-teman angkatan 2021 Magister Kenotariatan Fakultas Hukum UNISSULA. Terima kasih atas dukungan baik secara moral dari kalian semua.
8. Akhir kata, penulis mempunyai harapan besar Tesis ini memberikan manfaat kepada semua pembacanya.

Semarang, Januari 2023

(Brian Yunendar)

ABSTRAK

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah pejabat umum yang diberikan kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai Hak Atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun. Namun sering kali terjadi PPAT melakukan hal diluar kewenangannya, salah satunya sebagai pihak yang menerima penitipan pembayaran BPHTB. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui implikasi yuridis dan tanggung jawab PPAT dalam hal menerima penitipan pembayaran pajak bea perolehan hak atas tanah dan bangunan (BPHTB), lalu dikaitkan dengan teori yang sesuai agar dapat menarik kesimpulan.

Metode yang digunakan dalam penelitian yaitu metode pendekatan dalam penulisan ini adalah yuridis normatif, spesifikasi penelitian ini adalah penelitian deskriptif analitis. Sumber data menggunakan data sekunder. Teknik pengumpulan data menggunakan studi kepustakaan atau studi dokumen. Teknik analisis data menggunakan pendekatan deskriptif kualitatif.

Dalam hal penyetoran biaya BPHTB pada dasarnya disetor oleh para klien PPAT, namun dalam praktiknya sering ditemui bahwa PPAT banyak dipercaya oleh para klien untuk membayarkan BPHTB dari kliennya. Terkait hal ini, peraturan perundang-undangan tidak mengatur mengenai kewenangan seorang PPAT pembuat akta tanah untuk membayarkan pajak jual beli tanah dari kliennya, namun jika para klien memberikan kuasa kepada PPAT yang bersangkutan untuk mewakili untuk membayarkan pajak jual beli tanah yang berupa BPHTB ke kas negara, maka PPAT yang bersangkutan pada dasarnya tidak mempunyai kewenangan untuk melaksanakan pembayaran tersebut. Sehingga terjadi penggelepan pembayaran pajak BPHTB kepada PPAT. Bagi PPAT yang melakukan penyelewengan kekuasaan tersebut, maka akibat tindakan tersebut PPAT harus dapat melakukan pertanggungjawaban dan dikenai sanksi pidana yang tepat oleh majelis hakim yaitu Pasal 372 dan/atau 374 KUHP dan/atau Pasal 4,5,6 UU RI. No.8 Tahun 2010 Tentang Tindak Pidana Pencucian Uang dan Pasal 55 ayat 1 KUHP.

Kata Kunci : PPAT, BPHTB, Pajak, Kewenangan, Pertanggungjawaban.

ABSTRACT

Land Deed Making Officer (PPAT) is a public official who is given the authority to make authentic deeds regarding certain legal actions regarding Land Rights or Ownership Rights over Flats Units. However, it often happens that the PPAT does things outside of its authority, one of which is the party receiving the BPHTB payment safekeeping. This study aims to determine the juridical implications and responsibilities of the PPAT in terms of receiving deposit of tax payments for the acquisition of land and building rights (BPHTB), then associated with an appropriate theory in order to draw conclusions.

The method used in this research is the approach method in writing this is normative juridical, the specification of this research is descriptive analytical research. Source of data using secondary data. Data collection techniques use literature studies or document studies. The data analysis technique uses a qualitative descriptive approach.

In terms of depositing BPHTB fees basically paid by PPAT clients, however in practice it is often found that many PPATs are trusted by clients to pay BPHTB from their clients. In this regard, laws and regulations do not regulate the authority of a PPAT who makes land deeds to pay land sale and purchase taxes from his clients, but if the clients authorize the PPAT concerned to represent paying land sales and purchase taxes in the form of BPHTB to the state treasury, then the relevant PPAT basically does not have the authority to carry out the payment. So that there was evasion of BPHTB tax payments to PPAT. For PPATs who misuse these powers, as a result of these actions the PPAT must be able to take responsibility and be subject to appropriate criminal sanctions by the panel of judges, namely Article 372 and/or 374 of the Criminal Code and/or Articles 4,5,6 of the Republic of Indonesia Law. No.8 of 2010 concerning the Crime of Money Laundering and Article 55 paragraph 1 of the Criminal Code.

Keywords : PPAT, BPHTB, Tax, Authority, Accountability.

DAFTAR ISI

COVER.....	i
HALAMAN PENGESAHAN.....	iii
HALAMAN PERSETUJUAN.....	iv
PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI.....	v
PERNYATAAN PERSETUJUAN UNGGAH KARYA ILMIAH.....	vi
HALAMAN MOTTO.....	vii
HALAMAN PERSEMBAHAN.....	viii
KATA PENGANTAR.....	ix
ABSTRAK.....	xi
ABSTRACT.....	xii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah.....	6
C. Tujuan Penelitian.....	7
D. Manfaat Penelitian.....	7
E. Kerangka Konseptual.....	8
F. Kerangka Teori.....	11
G. Metode Penelitian.....	19
1. Jenis Penelitian.....	20
2. Metode Pendekatan.....	20
3. Jenis dan Sumber Data.....	21
4. Metode Pengumpulan Data.....	22

5. Metode Analisa Data	23
H. Sistematika Penulisan	24
BAB II KAJIAN PUSTAKA	26
A. Tinjauan Umum Tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)	26
1. Pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).....	26
2. Tugas dan Wewenang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).....	27
3. Dasar Hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).....	28
B. Tinjauan Umum Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) ..	29
C. Tinjauan Umum Perbuatan Melawan Hukum	35
1. Pengertian Perbuatan Melawan Hukum	35
2. Unsur-Unsur Perbuatan Melawan Hukum	36
3. Akibat Hukum Perbuatan Melawan Hukum	38
D. Tinjauan Umum Wanprestasi	40
1. Pengertian Wanprestasi	40
2. Bentuk Wanprestasi.....	41
3. Akibat Hukum Wanprestasi	43
E. Tinjauan Umum Tindak Pidana Penggelapan	45
F. Sanksi Terhadap PPAT Menurut Peraturan BPN No. 2 Tahun 2018.....	47
G. Tinjauan Hukum Islam Tentang Pajak.....	49
BAB III PEMBAHASAN	51
A. Implikasi Yuridis Terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah Yang Ditetapkan Sebagai Pelaku Tindak Pidana Penggelapan Uang Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan	51
B. Pertanggungjawaban Hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah Yang Telah Ditetapkan Sebagai Pelaku Tindak Pidana Penggelapan Uang Pajak Bea	

Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan	71
C. Contoh Akta Yang Seharusnya Didapatkan Klien Atas Pemberian Kepercayaan Kepada PPAT Dalam Hal Pembayaran Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan	84
BAB IV PENUTUP.....	98
A. Kesimpulan.....	98
B. Saran	100
DAFTAR PUSTAKA.....	101



BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Negara Republik Indonesia adalah negara hukum berdasarkan Pancasila dan Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (UUD 1954) sebagai negara yang menganut prinsip negara hukum, maka negara menjamin kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum yang berintikan kebenaran dan keadilan bagi kehidupan masyarakatnya.¹ Gustav Radbruch mengemukakan kepastian sebagai salah satu tujuan dari hukum. Dalam tata kehidupan masyarakat berkaitan erat dengan kepastian dalam hukum. Kepastian hukum merupakan sesuai yang bersifat normatif baik ketentuan maupun keputusan hakim.²

Diantara banyak pelaksana Negara, kekuasaan, hukum dan politik ini terdapat mereka yang disebut sebagai pejabat Negara, baik secara umum maupun secara khusus. Diantara para pejabat umum yang memangku tugas Negara, terdapat pejabat umum yang disebut PPAT. PPAT melaksanakan sebagian dari kegiatan pendaftaran tanah dengan tugas pembuatan akta otentik sebagai bukti telah dilakukan perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang dijadikan dasar bagi pendaftaran

¹ Pasal 1 angka (3) UUD Negara Republik Indonesia 1945.

² Gustav Radbruch, 1961, *Einfuehrung In Die Rechtswissenschaft*, Kohler Verlag, Stuttgart, hlm. 36.

perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu di daerah kerjanya yang ditentukan oleh pemerintah (*kompetensi absolute*) yakni kabupaten atau kota satu wilayah dengan wilayah kerja Kantor pertanahan.³

Berdasarkan pasal 1 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah disebut PPAT sebagai pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun. Pejabat umum adalah orang yang diangkat oleh instansi yang berwenang, dengan tugas melayani masyarakat umum dibidang atau kegiatan tertentu.⁴

Tugas yang dilakukan oleh PPAT diatur dalam pasal 2 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 adalah melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu, mengenai hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh peraturan hukum itu.⁵

Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 menyatakan bahwa

³ Baharudin (2014). Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Proses Jual Beli Tanah. *Keadilan Progresif*, Volume 5 Nomor 1, hlm 89.

⁴ Basir, Mustofa Abdul, Jilly Febrian Muhadi & Rini Irianti Sundary (2021). Peran dan Tanggungjawab Notaris/PPAT dalam Meminimalisasi Tindakan Pemalsuan Bukti Setoran Perpajakan Peralihan Hak Atas Tanah. *Acta Comitatus : Jurnal Hukum Kenotariatan*, Vol. 06 No. 03, hlm 615.

⁵ Pintoko, Pribadi Bombong Fiqtian (2021). Pertanggungjawaban Notaris/PPAT Sebagai *Intellectual Dader* Dibidang Perpajakan dalam Melaksanakan Tugas Jabatan. *Jurnal Education and Develoment*, Volume 9 Nomor 4, hlm 150.

untuk melaksanakan tugas pokok tersebut Pejabat Pembuat Akta Tanah mempunyai kewenangan membuat akta otentik mengenai semua perbuatan hukum sebagaimana telah disebutkan pasal 2 ayat (2), mengenai hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang terletak di dalam daerah kerjanya. Menurut pasal tersebut, PPAT hanya diberi kewenangan untuk membuat akta mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun di dalam daerah kerjanya. Apabila, PPAT melakukan pembuatan akta di luar wilayah kerjanya kecuali karena pemekaran kabupaten/kota, pemekaran provinsi, maka PPAT dapat diberhentikan secara tidak hormat sesuai dengan yang telah ditentukan dalam pasal 10 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016.⁶

Menurut Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2009 tentang perubahan keempat atas Undang-Undang Nomor 6 Tahun 1983 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan pada Pasal 1 Ayat 1 menyatakan bahwa pajak adalah kontribusi wajib kepada negara yang terutang oleh orang pribadi atau badan yang bersifat memaksa berdasarkan undang-undang, dengan tidak mendapatkan imbalan secara langsung dan digunakan untuk keperluan negara bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Pajak merupakan peralihan kekayaan dari pihak rakyat kepada kas negara untuk membiayai pengeluaran rutin dan kelebihanannya digunakan untuk public saving yang merupakan sumber utama untuk membiayai

⁶ Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

public investment.⁷

Sumber potensi pajak yang patut digali sesuai situasi dan kondisi perekonomian serta perkembangan pembangunan bangsa sekarang ini salah satunya adalah jenis Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan. Hal ini sesuai dengan ketentuan yang terdapat dalam Pasal 10 ayat (1) UURI Nomor 20 tahun 2000 tentang Perubahan atas UURI Nomor 21 tahun 1997 tentang Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (selanjutnya disebut BPHTB 1997) yang menyatakan bahwa wajib pajak wajib membayar pajak yang terutang dengan tidak mendasarkan pada adanya surat ketetapan pajak.

Berdasarkan Undang-Undang (UU) Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah, BPHTB adalah pajak atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan. Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan adalah perbuatan atau peristiwa hukum yang mengakibatkan diperolehnya hak atas tanah dan/atau bangunan oleh orang pribadi atau Badan. Sedangkan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan adalah hak atas tanah, termasuk hak pengelolaan, beserta bangunan di atasnya, sebagaimana dimaksud dalam undang-undang di bidang pertanahan dan bangunan.⁸

Terdapat berbagai perbuatan pidana atau tindak pidana atau pelanggaran pajak yang dapat dikenakan sanksi pidana. Contoh pelanggaran pajak salah satu kasusnya terdapat pada kasus PPAT di Bekasi yang dikenai Tindak Pidana

⁷ Mardiasmo. (2018). *Perpajakan Edisi Revisi Tahun 2018*. Yogyakarta: Penerbit Andi, hlm 3.

⁸ Undang-Undang (UU) Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah.

Penggelapan. Di mana dalam putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor : 474/Pid.B/2021/PN.Bks telah dinyatakan bersalah telah melakukan Tindak Pidana Penggelapan sebagaimana diatur dalam pasal 372 KUHP dan/atau 374 KUHP dan/atau Pasal 4,5,6 Undang-Undang RI Nomor 8 Tahun 2010 Tentang Tindak Pidana Pencucian Uang dan Pasal 55 ayat 1 KUHP. Terdakwa melakukan penggelapan uang BPHTB perusahaan pengembang selaku konsumen sebesar 10 (sepuluh) miliar. Kronologis penggelapan tersebut yaitu pihak pengembang perumahan Grand Galaxy City di Bekasi mulanya mempercayakan PPAT RS untuk mengurus jual beli per unit rumah. Namun, ternyata uang BPHTB (Bea Perolehan Hak Tanah dan Bangunan) yang telah dilunasi oleh pembeli dengan langsung mengirimkan pembayaran ke rekening RS selaku PPAT tidak dapat dipertanggungjawabkan yakni tidak melaksanakan proses Akta Jual Beli. Bukan hanya proses Akta Jual Beli yang tidak diselesaikan PPAT RS, ternyata setelah diselidiki ternyata uang BPHTB yang dikirimkan oleh konsumen raib dari rekening RS dan diduga digelapkan.⁹

Korban dalam perkara ini adalah sekitar 389 orang konsumen PT. CSI. Dimana para korban telah menyetor Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) ke rekening PPAT RS, namun oleh PPAT perusahaan, RS tidak disetor ke Kas Negara, melainkan dipergunakan para terdakwa untuk

⁹ Presisinews (2021). Polda Metro Jaya Ungkap PPAT Nakal Di Bekasi Gelapkan Uang BPHTB. Dapat diakses di <https://presisinews.id/polda-metro-jaya-ungkap-ppat-nakal-di-bekasi-gelapkan-uang-bphtb/>. Diakses pada Tanggal 9 November 2022.

kepentingan pribadi, sehingga tidak terlaksana penandatanganan Akta Jual Beli (AJB) antara PT. Cipta Sedayu Indah (PT. CSI) dengan ratusan pembeli unit Rumah/Ruko. Tuntutan para korban (Konsumen) pembeli Rumah/Ruko milik PT. CSI untuk penandatanganan Akta Jual Beli (AJB) karena telah menyetor BPHTB melalui Rekening PPAT Perusahaan di Bank Jabar Banten (BJB) yang digelapkan para terdakwa.¹⁰

Berdasarkan adanya permasalahan dan dari uraian yang telah dijelaskan diatas, maka tesis ini akan mengambil judul “Implikasi Yuridis Terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah Yang Ditetapkan Sebagai Pelaku Tindak Pidana Penggelapan Uang Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (Studi Putusan Pengadilan Negeri Bekasi No. 474/Pid.B/2021/PN.Bks)”.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang tersebut, maka dirumuskan permasalahan sebagai berikut:

1. Bagaimana implikasi yuridis terhadap pejabat pembuat akta tanah yang ditetapkan sebagai pelaku tindak pidana penggelapan uang pajak BPHTB?
2. Bagaimana pertanggungjawaban hukum pejabat pembuat akta tanah yang telah ditetapkan sebagai pelaku tindak pidana penggelapan uang pajak BPHTB?

¹⁰ Publik (2021). "Putusan Majelis Hakim Dapat Menimbulkan Kerugian Konsumen 2x Lipat". Dapat diakses di <https://www.pospublik.co.id/2021/09/putusan-majelis-hakim-dapat-menimbulkan.html>. Diakses pada Tanggal 9 November 2022.

C. Tujuan Penelitian

Tujuan yang hendak dicapai dari Penelitian ini adalah memperoleh jawaban atas permasalahan yang telah diuraikan dalam rumusan masalah, yaitu:

1. Untuk mengetahui dan menganalisis implikasi yuridis terhadap pejabat pembuat akta tanah yang ditetapkan sebagai pelaku tindak pidana penggelapan uang pajak BPHTB.
2. Untuk mengetahui dan menganalisis pertanggungjawaban hukum pejabat pembuat akta tanah yang telah ditetapkan sebagai pelaku tindak pidana penggelapan uang pajak BPHTB.

D. Manfaat Penelitian

Hasil dari penelitian ini diharapkan akan memberikan beberapa manfaat secara teoritis dan praktis, yaitu sebagai berikut:

1. Manfaat secara Teoritis
 - a. Diharapkan dapat memberi sumbangan pemikiran dalam Ilmu Hukum pada umumnya dan khususnya Bidang Kenotariatan.
 - b. Diharapkan dapat memberikan bahan referensi pada bidang yang bersifat akademis.
 - c. Penelitian ini diharapkan dapat berguna bagi seluruh Pejabat Pembuat Akta Tanah yang menangani BPHTB agar lebih profesional dalam menjalankan tugasnya.

2. Manfaat secara Praktis

Hasil penelitian ini secara praktis diharapkan dapat digunakan untuk perusahaan dalam membeli tanah dan memilih Pejabat Pembuat Akta Tanah yang profesional serta diharapkan dapat membantu proses penyelesaian dalam permasalahan akta jual beli dan BPHTB.

E. Kerangka Konseptual

Kerangka konseptual merupakan alat analisis yang digunakan untuk mendapatkan pemahaman yang komprehensif tentang suatu fenomena. Hal itu digunakan karena belum atau tidak ada aturan hukum untuk masalah yang dihadapi. Oleh sebab itu, acuan dalam penelitian harus terdapat konsep yang nantinya akan dibangun oleh seorang peneliti. Dengan adanya penelusuran bahan hukum yang dibutuhkan pada penelitian ini seperti kajian pustaka menyangkut permasalahan dan tujuan dari penelitian akan memperoleh hasil berupa konsep-konsep dasar.

Soerjono Soekanto berpendapat bahwa kerangka konseptual pada hakekatnya merupakan suatu pengarah atau pedoman yang lebih konkrit dari kerangka teoritis yang seringkali bersifat abstrak, sehingga diperlukan definisi-definisi operasional yang menjadi pegangan konkrit dalam proses penelitian. Menghindari kesimpangsiuran dalam menafsirkan istilah-istilah yang digunakan dalam penelitian ini, dikemukakan beberapa definisi operasional yang merupakan judul dari penelitian agar memudahkan pemahaman dalam

penyusunan tesis ini:¹¹

1. Implikasi Yuridis

Implikasi yuridis adalah efek atau dampak atau akibat hukum yang ditimbulkan oleh adanya perbuatan hukum. Implikasi yuridis yang dimaksud dalam penelitian ini meliputi tanggung jawab atas pelunasan utang bersama.¹²

2. Pejabat Pembuat Akta Tanah

Menurut pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah menyatakan bahwa PPAT adalah pejabat umum yang diberikan kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai Hak Atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.¹³

Menurut A. P. Parlindungan, PPAT adalah pejabat umum yang diangkat pemerintah tetapi tidak digaji oleh pemerintah dan mempunyai kekuasaan umum yang artinya akta yang diterbitkan meruakan akta otentik.¹⁴

3. Pelaku

Definisi pelaku menurut KUHP dirumuskan dalam Pasal 55 ayat 1 menyatakan bahwa dipidana sebagai tindak pidana yaitu mereka yang

¹¹ Soerjono Soekanto. *Pengantar Penelitian Hukum*, Universitas Indonesia, Jakarta, 2007, hlm 7.

¹² Dzulkifli Umar dan Utsman Handoyo, *Kamus Hukum*, Mahirsindo Utama, Surabaya, 2014, hlm 176.

¹³ Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

¹⁴ A. P. Parlindungan. *Hukum Agraria serta Landreform*, Bunga Ramai, Bandung, 1989, hlm 131.

melakukan, yang menyuruh melakukan, yang turut serta melakukan, dan mereka yang sengaja menganjurkan orang lain supaya melakukan perbuatan.

4. Tindak Pidana

Tindak pidana adalah perbuatan yang dilarang oleh suatu aturan hukum, larangan tersebut disertai ancaman (sanksi) berupa pidana tertentu bagi barangsiapa melanggar larangan tersebut.¹⁵

5. Penggelapan

Menurut Pasal 372 KUHP, merupakan penggelapan dalam bentuk pokok yang rumusannya menyatakan bahwa barang siapa dengan sengaja menguasai secara melawan hukum sesuatu benda yang seharusnya atau sebagian merupakan kepunyaan orang lain yang berada padanya bukan karena kejahatan, karena bersalah melakukan penggelapan, dipidana dengan pidana penjara selama-lamanya 4 (empat) tahun atau dengan pidana denda setinggi-tingginya 900 (sembilan ratus) rupiah.¹⁶

6. Uang

Uang adalah sesuatu yang secara umum diterima didalam pembayaran untuk pembelian barang-barang dan jasa-jasa serta untuk pembayaran hutang-hutang. Uang juga sering dipandang sebagai kekayaan yang dimiliki yang dapat digunakan untuk membayar sejumlah tertentu hutang dengan

¹⁵ Ismu Gunadi dan Jonaedi Efendi, *Hukum Pidana*, Kencana, Jakarta, 2014, hlm 35.

¹⁶ Kitab Undang-Undang Hukum Pidana Pasal 372.

kepastian dan tanpa penundaan.¹⁷

7. Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan

Menurut Undang-Undang Nomor 6 Tahun 1983, pajak merupakan kontribusi wajib kepada negara yang terutang oleh orang pribadi atau badan yang bersifat memaksa berdasarkan Undang-Undang, dengan tidak mendapat timbal balik secara langsung dan digunakan untuk keperluan negara bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.

Undang-Undang (UU) Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah, BPHTBadalah pajak atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan. Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan adalah perbuatan atau peristiwa hukum yang mengakibatkan diperolehnya hak atas tanah dan/atau bangunan oleh orang pribadi atau Badan.¹⁸

F. Kerangka Teori

Setiap penelitian tidak akan pernah meninggalkan teori-teori yang mendukung atau relevan dengan topik tulisan yang bersangkutan. Diutamakan teori-teori tersebut berkaitan langsung dengan pokok masalahnya.¹⁹ Dengan demikian penulis juga menggunakan teori-teori yang berkaitan dan relevan sebagai pisau analisa permasalahan yang diangkat. Berdasarkan hal tersebut,

¹⁷ Eddi Wibowo, *Hukum dan Kebijakan Publik*. Yogyakarta: YPAPI, 2004, hlm 123.

¹⁸ Undang-Undang (UU) Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah.

¹⁹ Mukti Fajar dan Yulianto Ahmad, *Dualisme Penelitian hukum Normatif dan Empiris*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, 2010, hlm 144.

berkaitan dengan pokok permasalahan yang diajukan dalam penelitian ini, beberapa teori yang mendasari konsep Pertanggungjawaban perdata terhadap pelanggaran hak paten yaitu :

1. Teori Kepastian Hukum

Konsep Gustav Radbruch mengemukakan kepastian sebagai salah satu tujuan dari hukum. Dalam tata kehidupan masyarakat berkaitan erat dengan kepastian dalam hukum. Kepastian hukum merupakan sesuai yang bersifat normatif baik ketentuan maupun keputusan hakim. Terdapat 4 (empat) hal mendasar yang berhubungan dengan makna kepastian hukum, yaitu :

- a. Hukum itu positif, artinya bahwa hukum positif itu adalah perundang-undangan.
- b. Hukum itu didasarkan pada fakta, artinya didasarkan pada kenyataan.
- c. Fakta harus dirumuskan dengan cara yang jelas sehingga menghindari kekeliruan dalam pemaknaan, di samping mudah dilaksanakan.
- d. Hukum positif tidak boleh mudah diubah.²⁰

Pendapat Gustav Radbruch mengenai kepastian hukum tersebut, didasarkan pada pandangannya mengenai kepastian hukum yang berarti adalah kepastian hukum itu sendiri. Gustav Radbruch mengemukakan, bahwa kepastian hukum adalah salah satu produk dari hukum atau lebih khususnya lagi merupakan produk dari perundang-undangan.

²⁰ Gustav Radbruch, 1961, *Einfuehrung In Die Rechtswissenschaft*, Kohler Verlag, Stuttgart, hlm 36.

Berdasarkan pendapat dari Gustav Radbruch mengenai kepastian hukum, hukum merupakan hal positif yang mampu mengatur kepentingan setiap manusia yang ada dalam masyarakat dan harus selalu ditaati meskipun, hukum positif tersebut dinilai kurang adil. Lebih lanjut, kepastian hukum merupakan keadaan yang pasti, ketentuan maupun ketetapan. Secara hakiki hukum haruslah bersifat pasti dan adil. Maksudnya, hukum yang pasti adalah sebagai pedoman kelakuan serta adil adalah pedoman kelakuan yang harus menunjang antara suatu tatanan dan dinilai wajar. Hanya dengan bersifat pasti dan adil lah, maka hukum pada dijalankan sesuai dengan fungsi yang dimilikinya.

Menurut Jan M. Otto mengenai kepastian hukum yang disyaratkan menjadi beberapa hal sebagai berikut:²¹

- a. Kepastian hukum menyediakan aturan hukum yang jelas serta jernih, konsisten serta mudah diperoleh atau diakses. Aturan hukum tersebut haruslah diterbitkan oleh kekuasaan negara dan memiliki tiga sifat yaitu jelas, konsisten dan mudah diperoleh.
- b. Beberapa instansi penguasa atau pemerintahan dapat menerapkan aturan hukum dengan cara yang konsisten serta dapat tunduk maupun taat kepadanya.
- c. Mayoritas warga pada suatu negara memiliki prinsip untuk dapat

²¹ Otto, Jan Michiel, 2012, *Kepastian Hukum Yang Nyata Di Negara Berkembang*, Pustaka Larasan, Denpasar, hlm 25.

menyetujui muatan yang ada pada muatan isi. Oleh karena itu, perilaku warga pun akan menyesuaikan terhadap peraturan yang telah diterbitkan oleh pemerintah.

d. Hakim peradilan memiliki sifat yang mandiri, artinya hakim tidak berpihak dalam menerapkan aturan hukum secara konsisten ketika hakim tersebut dapat menyelesaikan hukum.

e. Keputusan dari peradilan dapat secara konkrit dilaksanakan

Jan M. Otto juga menjelaskan aturan hukum yang mampu menciptakan kepastian hukum ialah hukum yang lahir melalui dan dapat mencerminkan budaya yang ada di masyarakat. Teori kepastian hukum yang dikemukakan oleh Jan M. Otto dapat disebut sebagai kepastian hukum yang sebenarnya atau *realistic legal certainly*, artinya kepastian hukum tersebut dapat mensyaratkan bahwa ada keharmonisan yang hadir di antara negara dengan rakyat yang memiliki orientasi serta memahami sistem hukum negara tersebut.

Menurut Nusrhasan Ismail berpendapat bahwa penciptaan dalam kepastian hukum dalam peraturan perundang-undangan memerlukan beberapa persyaratan yang berhubungan dengan struktur internal dalam norma hukum itu sendiri. Persyaratan tersebut yaitu :²²

a. Adanya kejelasan konsep yang digunakan. Norma hukum tersebut berisi

²² Ismail , Nurhasanah, 2007, *Perkembangan Hukum Pertanahan: Pendekatan Ekonomi Politik*, Yogyakarta: Universitas Gajah Mada, hlm 39.

mengenai deskripsi dari perilaku tertentu yang kemudian dijadikan menjadi satu ke dalam konsep-konsep tertentu pula.

- b. Hadirnya kejelasan hirarki yang dinilai penting, karena menyangkut sah atau tidak sahnya. Serta mengikat atau tidak mengikatnya dalam suatu peraturan perundang-undangan yang dibuat. Kejelasan hirarki tersebut, dapat memberikan arahan sebagai bentuk dari hukum yang memiliki kewenangan untuk dapat membentuk suatu peraturan dari perundang-undangan tertentu.
- c. Adanya konsistensi pada norma hukum perundang-undangan. Maksudnya, ketentuan yang ada pada sejumlah peraturan undang-undang tersebut memiliki kaitan dengan satu subyek tertentu dan tidak saling bertentangan dengan satu dan yang lainnya.

Nurhasan Ismail menjelaskan bahwa kepastian hukum menghendaki adanya suatu upaya peraturan hukum dalam undang-undang yang dibuat oleh pihak-pihak berwenang maupun berwibawa. Sehingga aturan yang dibentuk tersebut memiliki suatu aspek yang yuridis serta dapat menjamin adanya kepastian bahwa hukum memiliki fungsi sebagai sebuah peraturan yang harus dan wajib ditaati oleh masyarakat atau warga negaranya

Menurut Peter Mahmud Marzuki, kepastian hukum mengandung dua pengertian yaitu pertama, adanya aturan yang bersifat umum membuat individu dapat mengetahui apa saja yang boleh atau tidak boleh dilakukan, kedua, berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah

karena adanya aturan yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh negara terhadap individu.²³

Kepastian hukum yang menghendaki bahwa hukum dapat berfungsi sebagai peraturan yang harus ditaati tentunya tidak hanya terhadap bagaimana peraturan tersebut dilaksanakan, akan tetapi bagaimana norma-norma atau materi muatan dalam peraturan tersebut memuat prinsip-prinsip dasar hukum.²⁴

Peranan PPAT yang turut serta dalam pergerakan pembangunan nasional yang semakin kompleks dan berkembang sekarang ini, disebabkan karena adanya kepastian hukum dan pelayanan jasa serta produk-produk hukum yang dihasilkan oleh PPAT. Pemerintah dan masyarakat sangat berharap kepada PPAT, agar pelayanan jasa yang diberikan oleh PPAT benar-benar memiliki citra nilai yang tinggi serta bobot yang benar-benar dapat diandalkan dalam peningkatan perkembangan hukum nasional. Hukum berfungsi sebagai sarana pembaharuan masyarakat dan pengayom masyarakat, sehingga hukum perlu dibangun secara terencana agar hukum sebagai sarana pembaharuan masyarakat dapat berjalan secara serasi, seimbang, selaras dan pada gilirannya kehidupan hukum mencerminkan

²³ Marzuki, Peter Mahmud, (2008), *Pengantar Ilmu Hukum Edisi Revisi*, Kencana Prenada Media Group, hlm 136.

²⁴ Prayogo, R. Tony, 2016, *Penerapan Asas Kepastian Hukum Dalam Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Hak Uji Materiil Dan Dalam Peraturan Mahkamah Konstitusi Nomor 06/Pmk/2005 Tentang Pedoman Beracara Dalam Pengujian Undang-Undang*, Jurnal LEGISLASI INDONESIA, Vol. 13 No. 2, hlm 192.

keadilan, kemanfaatan sosial dan kepastian hukum.²⁵

2. Teori Pertanggungjawaban Hukum

Menurut Hans Kelsen yang menyatakan bahwa suatu konsep yang terkait dengan konsep kewajiban hukum adalah konsep tanggungjawab hukum (*liability*). Seseorang bertanggungjawab secara hukum atas perbuatan tertentu bahwa dia dapat dikenakan suatu sanksi dalam kasus perbuatannya bertentangan/berlawanan hukum. Sanksi dikenakan *diliquet*, karena perbuatannya sendiri yang membuat orang tersebut bertanggungjawab. Subyek *responsibility* dan subyek kewajiban hukum adalah sama. Selanjutnya membagi mengenai tanggungjawab terdiri dari:²⁶

1. Pertanggungjawaban individu yaitu seorang individu bertanggung jawab terhadap pelanggaran yang dilakukannya sendiri.
2. Pertanggungjawaban kolektif berarti bahwa seorang individu bertanggung jawab atas suatu pelanggaran yang dilakukan oleh orang lain.
3. Pertanggungjawaban berdasarkan kesalahan yang berarti bahwa seorang individu bertanggung jawab atas pelanggaran yang dilakukannya karena sengaja dan diperkirakan dengan tujuan menimbulkan kerugian.
4. Pertanggungjawaban mutlak yang berarti bahwa seorang individu

²⁵ Liliana Tedjosaputro, *Etika Profesi Notaris Dalam Penegakan Hukum Pidana*, Yogyakarta, Biagraf Publishing, 1994, hlm 4.

²⁶ Hans Kelsen, *Teori Hukum Murni Nuansa & Nusa Media*, Bandung, 2006, hlm 140.

bertanggung jawab atas pelanggaran yang dilakukannya karena tidak sengaja dan tidak diperkirakan.

Teori tanggung jawab lebih menekankan pada makna tanggung jawab yang lahir dari ketentuan Peraturan Perundang-Undangan sehingga teori tanggungjawab dimaknai dalam arti *liability*, sebagai suatu konsep yang terkait dengan kewajiban hukum seseorang yang bertanggung jawab secara hukum atas perbuatan tertentu bahwa dia dapat dikenakan suatu sanksi dalam kasus perbuatannya bertentangan dengan hukum.²⁷

Menurut Abdulkadir Muhammad teori tanggung jawab dalam perbuatan melanggar hukum dibagi menjadi beberapa teori, yaitu :²⁸

- a. Tanggung jawab akibat perbuatan melanggar hukum yang dilakukan dengan sengaja (*Intentional Tort Liability*), tergugat harus sudah melakukan perbuatan sedemikian rupa sehingga merugikan penggugat atau mengetahui bahwa apa yang dilakukan tergugat akan mengakibatkan kerugian
- b. Tanggung jawab akibat perbuatan melanggar hukum yang dilakukan karena kelalaian (*Negligence Tort Liability*), didasarkan pada konsep kesalahan yang berkaitan dengan moral dan hukum yang sudah bercampur baur.

²⁷ Busyra Azheri, 2011. *Corporate Social Responsibility dari Voluntary menjadi Mandotary*, Raja Grafindo Perss, Jakarta, hlm 54.

²⁸ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perusahaan Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Jakarta, 2010, hlm 336.

- c. Tanggung jawab mutlak akibat perbuatan melanggar hukum tanpa mempersoalkan kesalahan (*Strick Liability*), didasarkan pada perbuatannya baik secara sengaja maupun tidak sengaja, artinya meskipun bukan kesalahannya tetap bertanggung jawab atas kerugian yang timbul akibat perbuatannya.

Pertanggungjawaban hukum berkaitan dengan perbuatan melawan hukum, yang diartikan sebagai suatu perbuatan atau kealpaan, yang bertentangan dengan hak orang lain atau bertentangan baik dengan kesusilaan maupun terhadap pergaulan hidup dan terhadap orang lain atau benda. Sedangkan barang siapa karena kesalahan yang diperbuatnya menimbulkan kerugian pada orang lain, maka ia berkewajiban membayar ganti kerugian.

G. Metode Penelitian

Penelitian mengenai Implikasi Yuridis Terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah Yang Ditetapkan Sebagai Pelaku Tindak Pidana Penggelapan Uang Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan ini bersifat empiris. Metode penelitian yuridis empiris adalah suatu metode penelitian hukum yang berfungsi untuk melihat hukum dalam artian nyata dan meneliti bagaimana bekerjanya hukum di lingkungan masyarakat. Penelitian ini mengutamakan penelitian di lapangan untuk memperoleh data primer, selanjutnya untuk melengkapi dan menunjang data primer tersebut maka dilakukan juga penelitian yuridis normatif yaitu dengan cara melakukan penelitian kepustakaan untuk memperoleh data sekunder.

1. Jenis Penelitian

Penelitian Hukum Empiris adalah suatu metode penelitian hukum yang menggunakan fakta-fakta empiris yang diambil dari perilaku manusia, baik perilaku verbal yang didapat dari wawancara maupun perilaku nyata yang dilakukan melalui pengamatan langsung. Penelitian empiris juga digunakan untuk mengamati hasil dari perilaku manusia yang berupa peninggalan fisik maupun arsip.²⁹

2. Metode Pendekatan

Penelitian ini dilakukan dengan menggunakan pendekatan yuridis empiris. Pendekatan yuridis digunakan untuk menganalisis berbagai peraturan perundang-undangan terkait dengan implikasi yuridis terhadap pejabat pembuat akta tanah yang ditetapkan sebagai pelaku tindak pidana penggelapan uang pajak bea perolehan hak atas tanah dan bangunan. Sedangkan pendekatan empiris digunakan untuk menganalisis hukum yang dilihat sebagai perilaku masyarakat yang berpola dalam kehidupan masyarakat yang selalu berinteraksi dan berhubungan dalam aspek kemasyarakatan.³⁰

Dalam penelitian ini spesifikasi penelitian bersifat Deskriptif-Analitis yang dimaksudkan untuk memberikan gambaran sekaligus analisis

²⁹ Benuf, Kornelius dan Muhamad Azhar, 2020, Metodologi Penelitian Hukum sebagai Instrumen Mengurai Permasalahan Hukum Kontemporer. *Jurnal Gema Keadilan*, Vol. 7 No. 1, hlm 27.

³⁰ Nuha, Septiawan Syaifin, Henny Juliani dan Nabitatus Saadah, 2017, Implementasi Peraturan Daerah Nomor 11 Tahun 2014 Tentang Pengelolaan Keuangan Dan Aset Desa Dalam Mewujudkan Pembangunan Desa Pada Desa Punjulharjo Kecamatan Rembang Kabupaten Rembang, *Diponegoro Law Journal*, Vol. 6 No. 1, hlm 6.

mengenai pelaksanaan ketentuan dalam peraturan yang didasarkan pada ketentuan hukum yang berlaku. Demikian pula dimaksudkan untuk memberikan gambaran mengenai kenyataan dari keadaan objek atau masalahnya, untuk dapat dilakukan penganalisaan dalam rangka pengambilan kesimpulan-kesimpulan yang bersifat umum.³¹

3. Jenis dan Sumber Data

Sumber data dalam penelitian ini dapat digolongkan menjadi 2 sumber yaitu :

- a. Data Primer adalah data yang diperoleh secara langsung dari masyarakat yang dilakukan melalui wawancara, observasi dan lainnya.
- b. Data Sekunder yaitu data-data yang diperlukan untuk melengkapi data primer. Ada pun data skunder tersebut antara lain :
 - 1) Bahan Hukum Primer, yang terdiri dari peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan penelitian hukum yang dilakukan, antara lain :
 - a) UUD 1945
 - b) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah.
 - c) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang

³¹ Ashofa Burhan. *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta :Rineka Cipta, 2000, hlm 15.

Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998
Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

- d) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
 - e) Kitab Undang-Undang Hukum Pidana
- 2) Bahan Hukum Sekunder, yang terdiri dari:
- a) Buku-buku teks, yang berkaitan dengan tema yang relevan dengan penelitian yang dilakukan
 - b) Jurnal-jurnal yang berkaitan dengan penelitian yang dilakukan
 - c) Pendapat para ahli dan narasumber yang relevan, dalam hal ini merupakan pengumpulan informasi dan keterangan dari pejabat atau petugas dinas teknis terkait
- 3) Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum sekunder adalah bahan hukum yang memberikan informasi dan penjelasan terhadap badan hukum primer dan sekunder, meliputi: Kamus Hukum, Kamus Bahasa Inggris Hukum, Ensiklopedia, dan lain-lain.

4. Metode Pengumpulan Data

a. Wawancara

Wawancara adalah tanya jawab dengan seseorang untuk mendapatkan keterangan atau pendapatnya tentang suatu hal atau masalah. Wawancara sering di hubungkan dengan pekerjaan jurnalistik untuk keperluan penulisan berita media massa. Namun wawancara juga

dapat dilakukan oleh pihak lain keperluan, misalnya untuk penelitian pembuatan skripsi, tesis atau disertasi.

b. **Studi Dokumen atau Bahan Pustaka**

Studi dokumentasi adalah pengumpulan data yang ditujukan kepada subjek penelitian. Dokumen yang diperlukan lebih kepada pengumpulan dokumen pendukung data-data penelitian yang dibutuhkan. Bahan pustaka adalah teknik pengumpulan data dengan tinjauan pustaka ke perpustakaan dan pengumpulan buku-buku, bahan-bahan tertulis serta beberapa referensi yang relevan dengan penelitian yang sedang dilakukan. Studi kepustakaan menjadi bagian penting karena dalam kegiatan penelitian dapat memberikan informasi tentang bahan penelitian yang sedang diteliti.

5. Metode Analisa Data

Metode yang digunakan adalah metode analisis kualitatif, yaitu data yang diperoleh melalui penelitian lapangan dan penelitian kepustakaan kemudian disusun secara sistematis, dan selanjutnya dianalisa secara kualitatif untuk mencapai kejelasan masalah yang akan dibahas. Kemudian dianalisa secara interpretatif menggunakan teori maupun hukum positif yang telah dituangkan kemudian secara deduktif ditarik kesimpulan untuk menjawab permasalahan yang ada.³²

³² Sunggono, Bambang (2003), *Metodologi Penelitian Hukum*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, hlm 43.

H. Sistematika Penulisan

Pembahasan hasil penelitian dijabarkan dan untuk mengantarkan pembaca pada inti yang diinginkan, maka sistematika tesis ini memuat tentang uraian isi bab-bab. Bagian utama yang ada dalam tesis secara garis besar sebagai berikut:

BAB I : PENDAHULUAN

Bagian pendahuluan yang memberikan informasi yang bersifat umum dan menyeluruh secara sistematis yang terdiri dari latar belakang masalah, perumusan masalah, tujuan penelitian, dan manfaat penelitian.

BAB II : TINJAUAN PUSTAKA

Bab II ini berisi landasan teori yang merupakan hasil studi kepustakaan dan dokumen meliputi Tinjauan Umum Tentang Implikasi Yuridis Terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah Yang Ditetapkan Sebagai Pelaku Tindak Pidana Penggelapan Uang Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan.

BAB III : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Bab III ini akan diuraikan dan dibahas secara komprehensif dan mendalam mengenai Implikasi Yuridis Terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah Yang Ditetapkan Sebagai Pelaku Tindak Pidana Penggelapan Uang Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan dan penyelesaian tentang permasalahan yang diangkat pada penelitian ini.

BAB IV : PENUTUP

Bab ini merupakan bagian terakhir yang berisi kesimpulan yang ditarik dari

rumusan masalah yang merupakan jawaban dari permasalahan setelah di bahas dan saran-saran sebagai rekomendasi dari hasil penelitian yang berguna bagi pihak terkait.



BAB II

KAJIAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

1. Pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Pejabat Pembuat Akta Tanah atau yang disingkat PPAT yang dalam Bahasa Belanda disebut dengan land titles registrar, mempunyai kedudukan dan peranan yang sangat penting didalam kehidupan berbangsa dan bernegara karena pejabat ini diberi kewenangan oleh negara, untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah di negara Republik Indonesia.³³

Pasal 1 angka (1) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksana Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah selanjutnya disebut PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.

Dalam pasal 1 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah disebut PPAT sebagai pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta

³³ H. Salim, HS., *Teknik Pembuatan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2016, hlm 85.

otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun. Pejabat umum adalah orang yang diangkat oleh instansi yang berwenang, dengan tugas melayani masyarakat umum dibidang atau kegiatan tertentu.

2. Tugas dan Wewenang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Tugas pokok PPAT menurut pasal 2 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 adalah melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu, mengenai hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh peraturan hukum itu.

Selanjutnya, Pasal 2 ayat (2) menyebutkan perbuatan-perbuatan hukum yang dimaksud pasal 2 ayat (1) yaitu meliputi :

- a. Jual Beli
- b. Tukar Menukar
- c. Hibah
- d. Pemasukan ke dalam perusahaan
- e. Pembagian Hak Bersama
- f. Pemberian Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai atas Tanah Hak Milik
- g. Pemberian Hak Tanggungan
- h. Pemberian Kuasa Membebankan Hak Tanggungan

Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 menyatakan

bahwa untuk melaksanakan tugas pokok tersebut Pejabat Pembuat Akta Tanah mempunyai kewenangan membuat akta otentik mengenai semua perbuatan hukum sebagaimana telah disebutkan pasal 2 ayat (2), mengenai hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang terletak di dalam daerah kerjanya. Menurut pasal tersebut, PPAT hanya diberi kewenangan untuk membuat akta mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun di dalam daerah kerjanya. Apabila, PPAT melakukan pembuatan akta di luar wilayah kerjanya kecuali karena pemekaran kabupaten/kota, pemekaran provinsi, maka PPAT dapat diberhentikan secara tidak hormat sesuai dengan yang telah ditentukan dalam pasal 10 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016.

3. Dasar Hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah mengalami perubahan sehingga menjadi Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 dan sebagai ketentuan pelaksanaannya terdapat dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 23 Tahun 2009 Tentang Perubahan Atas Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Selanjutnya diundangkannya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun

2016 Tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah pada tanggal 22 Juni 2016, dibuat dengan pertimbangan untuk meningkatkan peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah serta untuk meningkatkan pelayanan kepada masyarakat atas pendaftaran tanah, maka perlu melakukan perubahan terhadap beberapa ketentuan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Pasal 7 Undang-Undang Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah didalamnya ditetapkan, bahwa PPAT diangkat dan diberhentikan oleh Menteri Agraria. Untuk daerah terpencil yang tidak ada PPAT dalam melakukan perbuatan hukum mengenai tanah, dapat ditunjuk PPAT sementara. Kegiatan PPAT membantu Kepala Kantor Pertanahan dalam melakukan tugas di bidang pendaftaran tanah.

Perubahan dalam peraturan perundang-undangan di Indonesia dilakukan karena peraturan sebelumnya tidak sesuai lagi dengan perkembangan zaman sedangkan kehidupan berbangsa dan bernegara semakin maju. Sehingga dengan majunya zaman, diperlukan adanya perubahan dalam peraturan perundang-undangan untuk dapat meng-cover kehidupan berbangsa dan berbangsa.

B. Tinjauan Umum Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)

Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan mulai diberlakukan di Indonesia sejak Tahun 1998. Pada memori penjelasan Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan

disebutkan bahwa bumi yang merupakan karunia Tuhan Yang Maha Esa memiliki fungsi secara sosial dan juga memenuhi kebutuhan papan serta alat untuk berinvestasi yang dapat menguntungkan bagi kehidupan bermasyarakat secara umum dan bagi pemiliknya secara khusus. Oleh karena itu bagi seseorang yang mendapatkan atau memperoleh hak atas tanah dan bangunan sudah merupakan kewajiban untuk menyerahkan beberapa persen dari hasil yang telah dinikmatinya kepada negara selaku penguasa yang mengusahakan tanah ataupun bangunan yang ada dan berdiri di wilayah negara Indonesia dalam bentuk pungutan pajak dalam hal ini Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.

Pemberlakuan pemungutan BPHTB merupakan pengganti dari pada bea balik nama atas harta tetap yang berupa hak atas tanah yang pernah berlaku pada masa penjajahan belanda. Setelah sekian lama tidak dilakukan pemungutan kembali oleh pemerintah maka dengan melihat suatu perkembangan yang terjadi di Indonesia serta kebutuhan suatu negara demi terlaksananya pembangunan yang makmur maka pada Tahun 1998 melalui Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang BPHTB pemungutan BPHTB diberlakukan kembali, kemudian beberapa tahun kemudian pemerintah bersama Dewan Perwakilan Rakyat Republik Indonesia melakukan perubahan dan penyempurnaan terhadap Undang- Undang Nomor 1 Tahun 1997 tentang Penangguhan Mulai Berlakunya Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan tersebut dengan dikeluarkannya Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997.

Menurut Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022, pasal 5 ayat (2), jenis pajak sebagaimana dimaksud dalam pasal 4 ayat (2) huruf b merupakan jenis pajak yang dipungut berdasarkan perhitungan sendiri oleh wajib pajak. Pasal 5 ayat (4), dokumen yang digunakan sebagai dasar pemungutan jenis pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (2) antara lain adalah surat pemberitahuan pajak daerah. Pasal 49 huruf a, saat terutangnya BPHTB ditetapkan pada tanggal dibuat dan ditandatanganinya perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) untuk jual beli. Pemberitahuan untuk membayar pajak tersebut diuraikan melalui Surat Pemberitahuan Pajak Daerah (SPTPD).

Menurut Pasal 44 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022, objek BPHTB adalah perolehan hak atas tanah dan bangunan yang meliputi pemindahan hak karena jual beli, tukar-menukar, hibah, hibah wasiat, waris, pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lain, pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan, penunjukan pembeli dalam lelang, pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap, penggabungan usaha, peleburan usaha, pemekaran usaha dan hadiah. Kemudian pemberian hak baru karena kelanjutan pelepasan hak dan di luar pelepasan hak. Yang dikecualikan dari objek BPHTB yaitu perolehan hak atas tanah atau bangunan :³⁴

1. Untuk kantor Pemerintah, Pemerintahan Daerah, penyelenggara negara dan lembaga negara lainnya yang dicatat sebagai barang milik negara atau barang milik Daerah.

³⁴ Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 Tentang Hubungan Keuangan Daerah dan Pusat.

2. Oleh negara untuk penyelenggaraan pemerintahan dan/atau untuk pelaksanaan pembangunan guna kepentingan umum.
3. Untuk badan atau perwakilan lembaga internasional dengan syarat tidak menjalankan usaha atau melakukan kegiatan lain di luar fungsi dan tugas badan atau perwakilan lembaga tersebut yang diatur dengan Peraturan Menteri.
4. Untuk perwakilan diplomatik dan konsulat berdasarkan asas perlakuan timbal balik.
5. Oleh orang pribadi atau Badan karena konversi hak atau karena perbuatan hukum lain dengan tidak adanya perubahan nama.
6. Oleh orang pribadi atau Badan karena wakaf.
7. Oleh orang pribadi atau Badan yang digunakan untuk kepentingan ibadah.
8. Untuk masyarakat berpenghasilan rendah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Kewajiban pajak merupakan kewajiban publik yang pribadi dan hal tersebut tidak dapat dialihkan kepada orang lain. Namun dalam hal sistem pemungutan pajak yang menggunakan sistem self assesment maka pajak dapat dikuasakan, oleh karena itu wajib pajak dapat meminta bantuan atau memberi kuasa kepada orang lain akan tetapi kewajiban tetap melekat pada dirinya dan wajib pajak berhak bertanggungjawab walaupun orang lain yang ditunjuk olehnya dapat ikut mempertanggungjawabkan. Subjek pajak BPHTB dan PPh Final menjadi wajib

pajak ketika ada kegiatan jual beli tanah dimana untuk terjadinya peralihan hak, maka para penjual dan pembeli diwajibkan membayar pajak. Pembayaran uang pajak secara langsung masuk kedalam kas negara dan dipergunakan semata-mata untuk kesejahteraan masyarakat, kepentingan umum, pembangunan, dan lain-lain berkaitan dengan penyelenggaraan negara. Dalam hal terjadinya jual beli ada pajak yang harus dibayarkan yaitu pembayaran pajak BPHTB dan PPh.³⁵

Untuk membuat suatu Akta Jual Beli, maka harus didahului bahwa pihak pembeli sudah membayar lunas harga pembelian kepada pihak penjual. Selanjutnya pihak penjual wajib melunasi biaya PPh sedangkan pihak pembeli wajib melunasi BPHTB yang dibayarkan lebih dulu sebelum penandatanganan Akta Jual Beli. Hal ini sebagaimana dalam Pasal 91 ayat (1) UU 28 tahun 2009 yang menyatakan bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah/PPAT hanya dapat menandatangani akta pemindahan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan setelah Wajib Pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak.³⁶

Selanjutnya, pembayaran BPHTB oleh wajib pajak, di mana pembuktian pembayaran harus diperlihatkan kepada PPAT, maka PPAT tersebut boleh melakukan penandatanganan atas akta peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan. Dalam hal ini tugas PPAT bukan hanya selesai pada saat pembayaran BPHTB oleh Wajib Pajak, tetapi harus dilakukan pelaporan bukti pembayaran

³⁵ Nisya', Intifada Atin (2019). Pertanggungjawaban Pidana Atas Penyalahgunaan Pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) Oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). *Jurnal Hukum Bisnis, Volume 3 Nomor 1, hlm 95.*

³⁶ Hartati, Henny dan Habib Adjie (2018). Penerapan Sanksi Pidana Bagi Notaris Pelaku Penggelapan Pajak Jual Beli Tanah (Studi Kasus Putusan Nomor: 300/Pid.B/2015/PN.Dps.). *Jurnal Pemikiran dan Pembaharuan Hukum Islam, Volume 21 Nomor 1, hlm 10.*

BPHTB tersebut kepada Kantor Penerimaan Pajak Daerah (Dispenda), dalam hal ini Kantor Pajak Daerah akan melakukan penelitian terhadap bukti pembayaran BPHTB tersebut. Peranan dari PPAT dalam hal Wajib Pajak melakukan kewajiban pembayaran BPHTB adalah semua tahapan yang dilalui oleh wajib pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan dalam melakukan penghitungan dan pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan, peranan dari PPAT dalam pemenuhan pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan hanya sebagai pihak yang menjembatani pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan.

Karena adanya kewajiban pembayaran BPHTB tersebut mengakibatkan tenggang waktu antara perikatan jual beli yang dilakukan dihadapan PPAT, dengan pelaksanaan jual beli/peralihan hak atas tanahnya yang dilakukan dihadapan PPAT yang berwenang memiliki jarak waktu yang relatif lama, dan biasanya para pihak yang melakukan transaksi jual beli hak atas tanah tersebut menyerahkan sejumlah uang untuk biaya BPHTB dengan menitipkannya kepada PPAT yang membuat akta peralihan hak atas tanahnya.

Pembayaran BPHTB merupakan salah satu syarat pendaftaran peralihan hak atas tanah tersebut, dimana dalam ketentuan Pasal 103 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, disebutkan bahwa dalam pendaftaran peralihan hak atas tanah, PPAT wajib menyampaikan akta dan dokumen-dokumen yang diperlukan

dalam proses pendaftaran peralihan haknya ke Kantor Badan Pertanahan Nasional setempat. Salah satu dokumen yang dimaksud adalah bukti pelunasan pembayaran (BPHTB atas peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan).³⁷

C. Tinjauan Umum Perbuatan Melawan Hukum

1. Pengertian Perbuatan Melawan Hukum

Perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) diatur dalam Pasal 1365 sampai dengan Pasal 1380 KUH Perdata. Gugatan perbuatan melawan hukum didasarkan pada Pasal 1365 KUH Perdata yang menyatakan bahwa setiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut. Pasal 1365 tersebut biasanya dikaitkan dengan Pasal 1371 ayat (1) KUH Perdata yang menyatakan bahwa penyebab luka atau cacatnya sesuatu badan atau anggota badan dengan sengaja atau kurang hati-hati, memberikan hak kepada si korban untuk, selain penggantian biaya pemulihan, menuntut ganti kerugian yang disebabkan oleh luka cacat tersebut.³⁸

Menurut Munir Fuady, perbuatan melawan hukum adalah sebagai suatu kumpulan dari prinsip-prinsip hukum yang bertujuan untuk mengontrol atau mengatur perilaku bahaya, untuk memberikan tanggung

³⁷ Leomuwaifiq, Ghazi (2019). Pertanggung Jawaban Notaris Ppat Dalam Melakukan Pelayanan Pembayaran Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB). *Jurnal Media Hukum dan Peradilan*. Volume 5 Nomor 1, hlm 103.

³⁸ Rizqy, Fitrah dan Syahrizal (2018). Tinjauan Yuridis Terhadap Perbuatan Melawan Hukum Dan Sanksi Nya. *Jurnal Justicia*, Volume 3 Nomor 2, hlm 241-242.

jawab atas suatu kerugian yang terbit dari interaksi sosial, dan untuk menyediakan ganti rugi terhadap korban dengan suatu gugatan yang tepat.³⁹

Perbuatan melawan hukum adalah perbuatan yang melanggar hak (subyektif) orang lain atau perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban menurut undang-undang atau bertentangan dengan apa yang menurut hukum tidak tertulis yang seharusnya dijalankan oleh seorang dalam pergaulannya dengan pembeda menurut hukum.⁴⁰

2. Unsur-Unsur Perbuatan Melawan Hukum

Sesuai dengan ketentuan di dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, maka suatu perbuatan melawan hukum haruslah mengandung unsur-unsur sebagai berikut yaitu :⁴¹

a. Adanya suatu perbuatan

Suatu Perbuatan Melawan Hukum diawali oleh suatu perbuatan dari si pelakunya. Umumnya diterima anggapan bahwa dengan perbuatan disini dimaksudkan baik berbuat sesuatu (dalam arti aktif) maupun tidak berbuat sesuatu (dalam arti pasif).

b. Perbuatan tersebut melawan hukum

Perbuatan yang dilakukan tersebut haruslah melawan hukum.

Sejak tahun 1919, unsur melawan hukum ini diartikan dalam arti yang

³⁹ Munir Fuady, *Perbuatan Melawan Hukum*. Bandung : PT. Citra Aditya Bakti, 2002, hlm 3.

⁴⁰ Prayogo, Sedyo (2016). Penerapan Batas-Batas Wanprestasi dan Perbuatan Melawan Hukum dalam Perjanjian. *Jurnal Pembaharuan Hukum*. Volume 3 Nomor 2, hlm 282.

⁴¹ Djojodirdjo, Moegni (1982). *Perbuatan Melawan Hukum*, Jakarta : Pradnya Paramita, hlm 20-22.

seluas-luasnya yakni meliputi perbuatan yang melanggar undang-undang yang berlaku, yang melanggar hak orang lain yang dijamin oleh hukum atau perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku, perbuatan yang bertentangan dengan kesusilaan dan perbuatan yang bertentangan dengan sikap baik dalam bermasyarakat untuk memperhatikan kepentingan orang lain.

c. Adanya kesalahan dari pihak pelaku

Pasal 1365 mensyaratkan adanya unsur kesalahan dalam suatu perbuatan melawan hukum maka perlu diketahui bagaimana cakupan dari unsur kesalahan sehingga dapat dimintakan tanggung jawabnya secara hukum jika memenuhi unsur yaitu ada unsur kesengajaan, ada unsur kelalaian dan tidak ada alasan pemaaf atau alasan pemaaf.

d. Adanya kerugian bagi korban

Adanya kerugian karena perbuatan melawan hukum disamping kerugian materil, yurisprudensi juga mengakui konsep kerugian immateril, yang akan juga dinilai dengan uang.

e. Adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian

Hubungan Kausal antara perbuatan yang dilakukan dengan kerugian yang terjadi juga merupakan syarat dari suatu perbuatan melawan hukum. Hubungan kausal ini dapat terlihat dari kalimat perbuatan yang karena kesalahannya menimbulkan kerugian.

Kerugian tersebut disebabkan adanya perbuatan, atau kerugiaan

itu merupakan akibat dari perbuatan. Hal yang menjadi masalah di sini, apakah kerugian itu merupakan akibat perbuatan, sejauh manakah hal ini dapat dibuktikan kebenarannya. Jika antara kerugian dan perbuatan terdapat hubungan kausalitas (sebab akibat), maka sudah pasti dapat dikatakan bahwa setiap kerugian merupakan akibat dari suatu perbuatan.

- f. Adanya Perbuatan yang bertentangan dengan Kehati-hatian atau Keharusan dalam Pergaulan Masyarakat yang baik.

Perbuatan yang bertentangan dengan kehati-hatian atau keharusan dalam pergaulan masyarakat yang baik ini atau yang disebut dengan istilah *zorgvuldigheid* juga dianggap sebagai suatu perbuatan melawan hukum. Jadi jika seseorang melakukan tindakan yang merugikan orang lain, tidak secara melanggar pasal-pasal dari hukum tertulis, mungkin masih dapat dijerat dengan perbuatan melawan hukum, karena tindakannya bertentangan dengan prinsip maupun sikap kehati-hatian atau keharusan dalam pergaulan masyarakat.

3. Akibat Hukum Perbuatan Melawan Hukum

Akibat dari adanya perbuatan melawan hukum adalah timbulnya kerugian bagi korban. Kerugian tersebut harus diganti oleh orang-orang yang dibebankan oleh hukum untuk mengganti kerugian tersebut. Pasal 1365 KUHPerdata berbicara tentang kewajiban mengganti kerugian apabila suatu perbuatan melawan hukum menimbulkan kerugian pada orang lain.

Pasal 1366 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata juga menjelaskan bahwa seseorang bukan hanya bertanggung jawab karena kerugian atas perbuatannya, termasuk juga kelalaian atau kesembronannya. Seseorang tidak hanya bertanggung jawab karena kerugian atas perbuatannya, termasuk juga perbuatan orang-orang yang menjadi tanggungannya atau barang-barang yang berada dibawah pengawasannya sesuai Pasal 1367 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Unsur utama tindak pidana yang bersifat objektif salah satunya adalah sifat melawan hukum. Hal ini dikaitkan pada asas legalitas yang tersirat pada Pasal 1 ayat 1 KUHP. Dalam bahasa Belanda melawan hukum itu adalah *wederrechtelijk* (*weder* : bertentangan dengan, melawan; *recht*: hukum). Dalam menentukan perbuatan itu dapat dipidana, pembentuk undang-undang menjadikan sifat melawan hukum sebagai unsur yang tertulis. Tanpa unsur ini, rumusan undang-undang akan menjadi terlampau luas. Selain itu, sifat dapat dicela kadang-kadang dimasukkan dalam rumusan delik, yaitu dalam rumusan delik culpa. Ajaran sifat melawan hukum memiliki kedudukan yang penting dalam hukum pidana di samping asas legalitas. Ajaran ini terdiri dari ajaran sifat melawan hukum yang formal dan materiil.⁴²

Berdasarkan penjelasan di atas, dapat diketahui bahwa perbuatan

⁴² Sari, Indah (2020). Perbuatan Melawan Hukum (PMH) Dalam Hukum Pidana Dan Hukum Perdata. *Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara- Fakultas Hukum Universitas Dirgantara Marsekal Suryadarma, Volume 11 Nomer 1, hlm 60.*

melawan hukum berakibat pada pelaku maupun orang-orang yang mempunyai hubungan hukum yang menyebabkan timbulnya kerugian. Akibat hukum dari perbuatan melawan hukum yaitu mengganti kerugian orang yang mengalami kerugian tersebut.

D. Tinjauan Umum Wanprestasi

1. Pengertian Wanprestasi

Wanprestasi diatur pada Pasal 1243 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek) yang menyatakan, penggantian biaya, kerugian, dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan, bila debitor, walaupun telah dinyatakan lalai, tetap lalai untuk memenuhi perikatan itu, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dibuatnya, hanya dapat diberikan atau dilakukannya dalam waktu yang telah melampaui waktu yang ditentukan sebelumnya.

Menurut Wirjono Prodjodikoro, mengatakan bahwa wanprestasi adalah ketiadaan suatu prestasi di dalam hukum perjanjian, berarti suatu hal yang harus dilaksanakan sebagai isi dari suatu perjanjian. Dalam bahasa Indonesia dapat dipakai istilah pelaksanaan janji untuk prestasi dan ketiadaan pelaksanaannya janji untuk wanprestasi.⁴³ Tidak terpenuhinya kewajiban prestasi yang disebabkan oleh kesalahan debitor, baik karena kesengajaan maupun karena kelalaian, dan kesemuanya itu dapat

⁴³ Wirjono Prodjodikoro (2012). *Asas-asas Hukum Perjanjian*, Sumur Pustaka, Bandung, hlm 17.

dipersalahkan kepadanya, maka dikatakan bahwa debitor wanprestasi.⁴⁴

Menurut Yahman, tindakan wanprestasi atau ingkar janji atau dikenal dengan istilah ingkar janji, yaitu kewajiban dari debitor untuk memenuhi suatu prestasi, jika dalam melaksanakan kewajiban bukan terpengaruh karena keadaan, maka debitor dianggap telah melakukan ingkar janji.⁴⁵

2. Bentuk Wanprestasi

Wanprestasi adalah perilaku tidak memenuhi prestasi yang seharusnya dilaksanakan. Wanprestasi terjadi disebabkan karena adanya kesalahan, kelalaian dan kesengajaan. Debitor berkewajiban untuk menyerahkan suatu barang, tidak ada kewajiban untuk memelihara barang sebagaimana disyaratkan oleh Undang-Undang, bertanggung jawab atas berkurangnya nilai harga barang tersebut karena kesalahan. Suatu akibat itu dapat diduga atau tidak, untuk mengukur atau mengetahui dugaan akibat itu dilihat dari unsur obyektif dan subyektif. Memenuhi unsur obyektif apabila dalam kondisi normal akibat tersebut sudah dapat diduga, sedangkan memenuhi unsur subyektif apabila akibat yang diduga menurut penilaian seorang ahli. Kesalahan mempunyai dua pengertian, yaitu kesalahan dalam arti luas yang meliputi unsur kesengajaan dan kelalaian dalam arti sempit yang menyangkut kelalaian saja.

⁴⁴ Nawangsari, Loro Ayu (2009). Batas-Batas Antara Wanprestasi dan Perbuatan Melawan Hukum dalam Gugatan Perdata di Pengadilan. *Tesis. Yogyakarta: Universitas Islam Indonesia*, hlm 58.

⁴⁵ Yahman, *Karakteristik Wanprestasi & Tindak Pidana Penipuan*, Prenadamedia Group, Jakarta, 2014, hlm 81.

Menurut Subekti, bentuk wanprestasi terbagi menjadi 4 bentuk yaitu sebagai berikut :⁴⁶

- a. Tidak melakukan apa yang disanggupi untuk dilakukan
- b. Melaksanakan janjinya namun tidak seperti yang diperjanjikan
- c. Terlambat dalam pemenuhan janji yang telah disepakati
- d. Melakukan perbuatan yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan

Kesengajaan timbul dari perbuatan yang dilakukan dengan unsur diketahui dan dikehendaki. Saat terjadinya kesengajaan tidak diperlukan adanya maksud untuk menimbulkan kerugian kepada orang lain, cukup diketahui dan si pelaku tetap melakukan perbuatan tersebut. Sedangkan kelalaian merupakan sebuah perbuatan. Di mana seorang pelaku mengetahui akan kemungkinan terjadinya akibat yang merugikan orang lain. Untuk menentukan unsur kelalaian atau kealpaan tidaklah mudah perlu dilakukan pembuktian, karena seringkali tidak dijanjikan dengan tepat kapan sesuatu pihak diwajibkan melakukan prestasi yang dijanjikan. Misalnya dalam jual beli barang tidak ditetapkan kapan barangnya harus diantar kepada pembeli atau kapan pembeli harus membayar uang harga barang tadi. Yang paling mudah untuk menetapkan seorang melakukan wanprestasi ialah dalam perjanjian yang bertujuan untuk tidak melakukan suatu perbuatan. Apabila orang itu melakukannya berarti ia melanggar perjanjian, ia dapat dikatakan melakukan wanprestasi.

⁴⁶ Subekti (2001). *Hukum Perjanjian*. Jakarta : Intermasa, hlm 45.

3. Akibat Hukum Wanprestasi

Ketika debitur tidak lagi mampu memenuhi prestasinya, maka dikatakan debitur tidak memenuhi prestasi sama sekali. Jika prestasi debitur masih dapat diharapkan pemenuhannya, maka digolongkan kedalam terlambat untuk memenuhi prestasi. Jika debitur memenuhi prestasi secara tidak baik, maka dianggap terlambat memenuhi prestasinya, apabila prestasinya masih dapat diperbaiki dan apabila tidak, maka dianggap tidak memenuhi sama sekali. Apabila dalam surat perjanjian telah ditetapkan ketentuan debitur dianggap bersalah jika satu kali saja dia melewati batas waktu yang diperjanjikan. Hal ini dimaksud untuk mendorong debitur untuk tepat waktu dalam melaksanakan kewajiban dan sekaligus juga menghindari proses dan prosedur atas adanya wanprestasi dalam jangka waktu yang panjang. Ingkar janji membawa akibat yang merugikan bagi debitur, karena saat itu debitur berkewajiban mengganti kerugian yang timbul sebagai akibat dari pada ingkar janji, kreditur dapat menuntut :⁴⁷

- a. Pemenuhan perikatan
- b. Pemenuhan perikatan dengan ganti rugi
- c. Ganti rugi
- d. Pembatalan persetujuan timbal balik
- e. Pembatalan dengan ganti rugi

Ganti rugi ini dapat merupakan pengganti dari prestasi pokok, akan

⁴⁷ Satrio, J. (1993). *Hukum Perikatan*, Alumni Bandung, Bandung, hlm 149.

tetapi dapat juga sebagai tambahan disamping prestasi pokoknya. Dalam hal pertama ganti rugi terjadi, karena debitur tidak memenuhi prestasinya sama sekali. Sedangkan yang terakhir karena debitur terlambat untuk melakukan prestasi. Akibat hukum dari adanya perilaku wanprestasi yaitu :⁴⁸

- a. Debitur wajib membayar ganti rugi kepada debitor.
- b. Perikatan dari perjanjian timbal balik, kreditor dapat menuntut pemutusan atau pembatalan perikatan melalui pengadilan.
- c. Debitur diwajibkan memenuhi perikatan jika masih dapat dilakukan atau pembatalan disertai dengan pembayaran ganti rugi.
- d. Peralihan resiko.
- e. Membayar biaya perkara jika diperkarakan di persidangan.

Kelalaian atau wanprestasi pada pihak dalam perjanjian ini harus dinyatakan terlebih secara resmi yaitu dengan memperingatkan kepada pihak yang lalai. Bahwa pihak kreditor menghendaki pemenuhan prestasi oleh pihak debitur. Menurut undang-undang peringatan tersebut harus dinyatakan tertulis, namun sekarang sudah dilazimkan bahwa peringatan itu pula dapat dilakukan secara lisan asalkan cukup tegas menyatakan desakan agar segera memenuhi prestasinya terhadap perjanjian yang mereka perbuat.

⁴⁸ Abdulkadir, Muhammad (2008). *Hukum Acara Perdata Indonesia*. Bandung : PT. Cipta Aditya Bakti, hlm 242-243.

E. Tinjauan Umum Tindak Pidana Penggelapan

Menurut Pasal 372 KUHP, merupakan tindak pidana penggelapan dalam bentuk pokok yang rumusannya menyatakan bahwa barang siapa dengan sengaja menguasai secara melawan hukum sesuatu benda yang seharusnya atau sebagian merupakan kepunyaan orang lain yang berada padanya bukan karena kejahatan, karena bersalah melakukan penggelapan, dipidana dengan pidana penjara selama-lamanya 4 (empat) tahun atau dengan pidana denda setinggi-tingginya Rp. 900.000,00.⁴⁹

Berikut jenis-jenis tindak pidana penggelapan berdasarkan Bab 24 Pasal 372 sampai dengan 377 KUHP.⁵⁰

1. Penggelapan Biasa

Definisi penggelapan biasa adalah penggelapan yang diatur dalam Pasal 372 KUHP: “Barangsiapa dengan sengaja dan melawan hukum mengaku sebagai milik sendiri (zich toeegenen) barang sesuatu yang seluruhnya atau sebagian adalah kepunyaan orang lain, tetapi yang ada dalam kekuasaannya bukan karena kejahatan, diancam karena penggelapan dengan pidana penjara paling lama empat tahun.

2. Penggelapan Ringan

Penggelapan ringan adalah penggelapan yang apabila yang digelapkan bukan ternak dan harganya tidak lebih dari Rp.25. Diatur Pasal 373 KUHP.

⁴⁹ Kitab Undang-Undang Hukum Pidana Pasal 372.

⁵⁰ Moeljatno (2011). *Kitab Undang-Undang Hukum Pidana*, PT. Bumi Aksara, Jakarta, Cetakan 29, hlm 132.

3. Penggelapan dengan Pemberatan

Penggelapan dengan pemberatan yakni penggelapan yang dilakukan oleh orang yang memegang barang itu berhubungan dengan pekerjaannya atau jabatannya atau karena ia mendapat upah (Pasal 374 KUHP).

4. Penggelapan dalam Lingkungan Keluarga

Penggelapan dalam lingkungan keluarga yakni penggelapan yang dilakukan oleh orang yang karena terpaksa diberi barang untuk disimpan, atau oleh wali, pengampu, pengurus atau pelaksana surat wasiat, pengurus lembaga sosial atau yayasan, terhadap barang sesuatu yang dikuasainya. (Pasal 375 KUHP).

Kenyataan menunjukkan bahwa dengan dipergunakannya istilah penggelapan, orang terpaksa, menafsir-nafsirkan apa arti yang sebenarnya, sehingga kadangkadang bahkan menjurus kepada pemberian arti yang demikian jauh berbeda dengan maksud yang sebenarnya. Sudah barang tentu kenyataan seperti itu memberi peluang, baik para penegak hukum sendiri maupun bagi anggota-anggota masyarakat yang berkepentingan untuk menafsirkannya sesuai dengan apa yang di anggap menuntungkan mereka pada suatu ketika. Keadaan seperti ini pastilah tidak menguntungkan bagi usahausaha untuk memperoleh kepastian hukum di Negara ini.⁵¹

Sehingga penggelapan dalam tindak pidana tersebut dapat diartikan sebagai

⁵¹ Lamintang, P.A.F dan C.Djisman Samosir (2010). *Delik-delik Khusus Kejahatan yang ditujukan terhadap hak dan lain-lain hak yang timbul dari hak milik*, Bandung, Nuansa Aulia, hlm 109.

suatu perbuatan yang menyimpang atau menyeleweng, menyalahgunakan kepercayaan orang lain dan awal barang yang berada ditangan bukan merupakan hasil dari perbuatan yang melawan hukum, bukan hasil dari kejahatan.

F. Sanksi Terhadap PPAT Menurut Peraturan BPN No. 2 Tahun 2018

Dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2018 Tentang Pembinaan dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Dalam peraturan menteri ini menjelaskan mengenai pengertian, maksud, tujuan dan ruang lingkup Majelis Pembinaan dan Pengawasan terhadap PPAT. Pasal 1 Peraturan Menteri Agraria Nomor 2 Tahun 2018 tentang Pembinaan dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah mengatur tentang Majelis Pembina dan Pengawas PPAT yang memiliki wewenang untuk membina serta mengawasi kinerja PPAT. Pembinaan serta pengawasan terhadap jabatan PPAT dilakukan dengan tujuan untuk mengurangi kesalahan-kesalahan atau pelanggaran-pelanggaran yang dilakukan oleh PPAT dalam melaksanakan tugas jabatannya.

Pemeriksaan atas dugaan pelanggaran yang dilakukan oleh PPAT dilaksanakan mulai dari tingkat Majelis Pembina dan Pengawas Daerah. dugaan pelanggaran yang dilakukan oleh PPAT secara jelas telah terbukti dan nyata, Kepala Kantor Pertanahan dapat langsung memberikan sanksi berupa surat teguran tertulis kepada PPAT tanpa melalui pemeriksaan oleh MPPD. PPAT yang dikenai sanksi berupa teguran tertulis oleh Kepala Kantor Pertanahan dapat

mengajukan keberatan dan apabila hal pelanggaran yang dilakukan oleh PPAT secara jelas telah terbukti dan nyata, PPAT tidak dapat mengajukan keberatan. Permohonan keberatan diajukan secara tertulis kepada Kepala Kantor Wilayah BPN dalam tenggang waktu paling lama 14 (empat belas) hari kalender sejak surat teguran diterima.

Hasil pemeriksaan MPPD terhadap PPAT berupa rekomendasi pemberhentian sementara, pemberhentian dengan hormat atau pemberhentian dengan tidak hormat Kepala Kantor Pertanahan menyampaikan usulan kepada Kepala Kantor Wilayah BPN. Namun sebelum disampaikan kepada kepala Kantor Wilayah BPN, MPPD akan memberikan surat teguran tertulis kepada PPAT. Kemudian setelah diberikan surat teguran, maka akan dilakukan pemeriksaan dan hasil pemeriksaan yang dilakukan oleh MPPD akan disampaikan kepada kepala Kantor Wilayah BPN dengan memberikan rekomendasi berupa :⁵²

1. Pemberian sanksi pemberhentian sementara.
2. Rekomendasi pemberian sanksi berupa pemberhentian dengan hormat atau pemberhentian tidak dengan hormat.
3. Pemberian sanksi pemberhentian dengan hormat atau pemberhentian dengan tidak hormat.

⁵² Pasal 46 Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2018 Tentang Pembinaan Dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah

G. Tinjauan Hukum Islam Tentang Pajak

Pembayaran pajak BPHTB yang dipercayakan kepada PPAT dari kliennya, maka PPAT sebagai pelayan publik harus memberikan pelayanan yang baik dan sesuai dengan kesepakatan. Setiap PPAT yang diberikan kepercayaan untuk membayarkan pajak BPHTB harus dibayarkan sesuai dengan ketentuan. Apabila pajak tersebut tidak dibayarkan maka hal tersebut termasuk memakan harta orang yang seharusnya menjadi hak untuk orang membutuhkan. Sesuai dengan firman Allah SWT dalam Al-Quran Surah Al-Baqarah ayat 188 :

مُ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ وَتُدُلُّوا بِهَا إِلَى الْحُكَّامِ لِتَأْكُلُوا فَرِيقًا مِّنْ وَلَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمُ
أَمْوَالِ النَّاسِ بِالْإِثْمِ وَأَنْتُمْ تَعْلَمُونَ

Artinya : “Dan janganlah sebagian kamu memakan harta sebagian yang lain di antara kamu dengan jalan yang bathil dan (janganlah) kamu membawa (urusan) harta itu kepada hakim, supaya kamu dapat memakan sebagian daripada harta benda orang lain itu dengan (jalan berbuat) dosa, padahal kamu mengetahui”.

Ayat di atas bermakna janganlah sebagian kamu mengambil harta orang lain dengan menguasainya tanpa hak, dan jangan pula menyerahkan urusan harta kepada hakim yang berwenang memutuskan perkara bukan untuk tujuan memperoleh hak kalian, tetapi untuk mengambil hak orang lain dengan melakukan dosa, dan dalam keadaan mengetahui bahwa kalian sebenarnya tidak berhak.⁵³

Pajak BPHTB yang seharusnya disetorkan dan dapat didistribusikan untuk pembangunan dan pemberian bantuan kepada orang yang membutuhkan menjadi

⁵³ M. Quraish Shihab, *Tafsir al-Misbah*, Jakarta : Lentera Hati, 2012, hlm 499.

terhalang. Yang menjadi permasalahan yaitu tidak dibayarkannya pajak tersebut merupakan tindakan yang dilarang oleh agama sehingga perbuatan tersebut termasuk dosa dan harus menggantinya karena harta tersebut bukan milik PPAT yang dititipkan untuk dibayarkan guna proses penandatanganan akta jual beli dan kepemilikan hak resmi atas tanah atau bangunan.



BAB III

PEMBAHASAN

A. Implikasi Yuridis Terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah Yang Ditetapkan Sebagai Pelaku Tindak Pidana Penggelapan Uang Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan

Kasus ini berawal dari PT. Cipta Sedayu Indah (CSI) yang mempercayakan PPAT Rita untuk mengurus jual beli per unit rumah pada perumahan Grand Galaxy City di Bekasi. Kasus tersebut dilaporkan oleh kuasa korban dari perusahaan pengembang kepada Kasubdit Harda Polda Metro Jaya AKBP Dwiasi Wiyatputera dengan laporan nomor LP/7034/XI/YAN.2.5/2020/SPKT PMJ pada tanggal 26 November 2020. Laporan tersebut berisi tentang korban yang telah dirugikan dengan total Rp. 23.000.000.000,00 atas pengurusan jual beli rumah di perumahan Grand Galaxy City. Konsumen yang melakukan pembelian rumah per unit di perumahan Grand Galaxy City telah melunasi pembayaran pajak BPHTB dengan mengirimkan langsung ke rekening yang dimiliki oleh PPAT Rita. Namun, tidak ada proses jual beli yang dilakukan atas pelunasan pembayaran tersebut.⁵⁴

Tidak hanya proses jual beli atau penandatanganan jual beli yang tidak terjadi, namun uang yang telah dilunasi oleh konsumen tersebut tidak dapat

⁵⁴ Presisinews (2021). Polda Metro Jaya Ungkap PPAT Nakal Di Bekasi Gelapkan Uang BPHTB. Dapat diakses di <https://presisinews.id/polda-metro-jaya-ungkap-ppat-nakal-di-bekasi-gelapkan-uang-bphtb/>. Diakses pada Tanggal 9 November 2022.

dilakukan proses jual beli karena telah digunakan untuk keperluan pribadi atau digelapkan oleh PPAT Rita. Korban dalam kasus ini yaitu sebanyak 389 konsumen dimana semuanya merupakan konsumen dari PT. Cipta Sedayu Indah (CSI). Konsumen berani menyetor BPHTB langsung ke rekening PPAT Rita karena PPAT tersebut ditunjuk langsung oleh PT. Cipta Sedayu Indah (CSI) sehingga konsumen merasa yakin untuk langsung melakukan pembayaran kepada PPAT tersebut. Atas tindakan yang dilakukan oleh PPAT Rita tersebut, hakim pengadilan memberikan hukuman sesuai dengan pasal 372 dan/atau 374 KUHP dan/atau Pasal 4,5,6 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 2010 Tentang Tindak Pidana Pencucian Uang dan Pasal 55 ayat 1 KUHP.

Berdasarkan kronologi kasus diatas, dapat diambil kesimpulan bahwa PPAT tersebut telah menggunakan jabatannya dengan salah yaitu dengan tidak menjalankan tugasnya sebagai PPAT yang ditunjuk dan diberi kepercayaan oleh PT. Cipta Sedayu Indah (CSI). Ditambah dengan uang yang seharusnya disetor kepada negara namun digunakan untuk keperluan pribadi dan dapat dikatakan bahwa uang yang telah disetorkan dari konsumen kepada PPAT tersebut digelapkan. Dalam hal ini PPAT telah melakukan tindak pidana penggelapan uang dan wanprestasi terhadap tanggungjawab yang seharusnya dilakukan.

Konsep kewenangan diawali dari ciri khas suatu negara yaitu adanya kekuasaan yang memiliki kewenangan. Miriam Budiardjo dalam bukunya mengemukakan bahwa kekuasaan biasanya berbentuk hubungan dalam arti

bahwa ada satu pihak yang memerintah dan pihak lain yang diperintah (*the rule and the ruled*). Kewenangan PPAT telah diatur pada Peraturan tentang jabatan PPAT di Indonesia telah diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, pasal 1 angka 1 tentang pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta autentik mengenai perbuatan tertentu. Sebagaimana diatur dalam, Pasal 1 angka 2 dan 3 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang PPAT yang menyatakan bahwa PPAT memiliki wewenang untuk membuat akta autentik namun pemerintah juga dapat menunjuk beberapa pejabat lain untuk menjadi PPAT.

Sesuai dengan kewenangan tersebut, tidak terdapat kewenangan seorang PPAT dalam membayarkan pajak untuk pihak yang menitipkan. Berdasarkan hal tersebut maka baik secara sadar maupun tidak, PPAT telah melanggar hukum yang telah ditetapkan. Sudah secara umum para pihak yang datang ke PPAT menginginkan sebuah pelayanan cepat, instan, dan tidak berbelit. Oleh karenanya PPAT dituntut untuk memberikan sebuah pelayanan langsung termasuk dalam hal ini menerima penitipan pembayaran bea perolehan hak atas tanah dan bangunan yang notabnya hal tersebut adalah kewajiban dari para pihak.

Pejabat umum yang diberi kepercayaan menjalankan tugas jabatannya, PPAT tidak dapat melakukan perbuatan tercela seperti mencari keuntungan untuk sendiri. PPAT merupakan pihak independen terpercaya maka pada saat menjalankan jabatannya dan melaksanakan tugas, kewenangan, dan

kewajibannya harus bersikap amanat dan tunduk terhadap peraturan perundang – undangan yang berlaku. Maka PPAT yang dibebankan kepadanya sesuai dalam peraturan perundang – undangan yang mengatur mengenai pembayaran BPHTB dalam proses peralihan hak atas tanah serta pendaftarannya di Kantor Pertanahan. Pada saat menjalankan tugas jabatannya PPAT diberikan amanat oleh para pihak seperti, pembayaran BPHTB, maka yang PPAT harus bersikap sesuai kode etik yang berlaku dan sebagai pihak yang terpercaya.

Pembayaran BPHTB yang dilakukan oleh konsumen dengan mentransfer secara langsung ke rekening pribadi seorang PPAT seharusnya tidak dilakukan. Karena belum ada aturan yang menjadi acuan untuk tindakan tersebut. Pembayaran BPHTB seharusnya dilakukan oleh wajib pajak sendiri yang kemudian bukti pembayaran ditunjukkan kepada PPAT guna melakukan proses penandatanganan akta jual beli. Namun, penitipan pembayaran yang dilakukan konsumen menjadi hal biasa yang sering dilakukan karena konsumen tidak ingin repot. Selama belum ada aturan hukum untuk mewujudkan legalitas dari perbuatan ini maka selama itu pula kebiasaan ini akan terus berlanjut, walaupun tidak ada jaminan perlindungan hukum atas perbuatan ini tetapi selama tidak menimbulkan kerugian bagi siapapun maka dianggap tidak masalah.

Timbulnya wanprestasi dari tindakan PPAT yang tidak membayarkan uang setoran BPHTB, maka PPAT tersebut harus mempertanggungjawabkan perbuatannya. Meskipun belum ada aturan yang mengatur tentang penitipan pembayaran BPHTB, namun tidak dibayarkannya uang setoran BPHTB yang

digunakan untuk keperluan pribadi dapat dikenakan sanksi yaitu penggelapan dan pencucian uang karena dana yang diterima dibagikan kepada rekan PPAT tersebut. Dengan tindakan penggelapan tersebut seorang PPAT dapat dikenakan sanksi hukum pidana sesuai dengan pasal 374 KUHP tentang penggelapan yang kemudian ditambah dengan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 2010 Tentang Tindak Pidana Pencucian Uang dan Pasal 55 ayat 1 KUHP yang berisi tentang mereka yang melakukan, yang menyuruh melakukan, dan yang turut serta melakukan perbuatan; mereka yang dengan memberi atau menjanjikan sesuatu dengan menyalahgunakan kekuasaan atau martabat, dengan kekerasan, ancaman atau penyesatan, atau dengan memberi kesempatan, sarana atau keterangan, sengaja menganjurkan orang lain supaya melakukan perbuatan.

Menurut Hukum Perdata Jual Beli adalah salah satu macam perjanjian/perikatan yang termuat dalam Buku III KUH Perdata tentang Perikatan. Dalam hal jual beli tanah dari bunyi Pasal 1457: “Jual beli adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak lain membayar harga yang telah dijanjikan. Adapun syarat sahnya perjanjian sesuai Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, adalah adanya kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya, adanya kecakapan untuk membuat suatu perikatan, adanya suatu hal tertentu, dan suatu sebab yang halal. Jika syarat mengenai kesepakatan dan kecakapan (syarat subyektif) tidak dipenuhi, maka suatu perjanjian dapat dibatalkan, maksudnya perjanjian tetap ada sampai adanya keputusan dari

hakim. Sedangkan jika syarat mengenai suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal (syarat obyektif) tidak dipenuhi, maka suatu perjanjian batal demi hukum maksudnya sejak awal dianggap tidak ada perjanjian.⁵⁵

Setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh dan dihadapan pejabat yang ditunjuk oleh Menteri yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Peralihan hak atas tanah yang tidak dilakukan dihadapan PPAT memang tidak ada sanksinya bagi para pihak, namun para pihak tidak akan dapat mendaftarkan peralihan haknya sehingga tidak akan mendapatkan sertifikat atas namanya. Oleh karena itu, jalan yang dapat ditempuh adalah dengan mengulangi prosedur peralihan haknya dihadapan PPAT.

Berdasarkan ketentuan Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah disebutkan bahwa Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual-beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Pembuatan akta oleh PPAT dalam peralihan hak atas tanah dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum dan dihadiri juga oleh sekurang-

⁵⁵ Nafi' Mubarak, *Buku Diktat Hukum Dagang* Surabaya: Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Sunan Ampel, 2016, hlm 43.

kurangnya dua orang saksi yang memenuhi syarat yang telah ditentukan. Peralihan hak adalah suatu perbuatan hukum yang bertujuan memindahkan hak dari suatu pihak ke pihak lain. Peralihan hak atas tanah merupakan suatu proses perubahan data yuridis hak atas tanah yang telah terdaftar. Peralihan hak ini dapat terjadi karena dua hal yaitu :

1. Peristiwa Hukum

Peristiwa hukum adalah peristiwa-peristiwa kemasyarakatan yang timbul dari hubungan antar anggota masyarakat yang oleh hukum diberikan akibat-akibat hukum. Peralihan hak karena peristiwa hukum terjadi salah satunya apabila terdapat peristiwa terbukanya *boedel waris*. Secara yuridis, harta warisan telah beralih pada saat kematian pewaris. Namun demikian peralihannya secara administratif baru terjadi pada saat didaftarkan. Pada hakekatnya pendaftaran beralihnya hak ini merupakan tindakan administratif atas hartanya sendiri. Oleh karena itu, tidak diperlukan akta yang membuktikan adanya suatu perbuatan hukum peralihan hak melainkan cukup dengan keterangan yang menyatakan bahwa yang bersangkutan adalah satu-satunya ahli waris dari pemegang hak.

2. Perbuatan Hukum

Terjadi apabila terdapat perbuatan hukum berikut: jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan (*inbreng*), lelang, pemberian hak guna bangunan/hak pakai atas tanah hak milik, pemberian hak tanggungan,

pemberian kuasa pembebanan hak tanggungan.

Sebagaimana dalam Pasal 24 ayat (1) UU BPHTB, menyebutkan bahwa kewajiban pembayaran BPHTB adalah kewajiban dari Wajib Pajak dan bukan kewajiban PPAT, karena dalam pasal tersebut dikatakan bahwa Pejabat PPAT hanya dapat menandatangani akta pemindahan hak atas tanah dan atau bangunan pada saat setelah Wajib Pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak BPHTB berupa Surat Setoran BPHTB. Dalam penjelasan ayat tersebut dikatakan bahwa penyerahan bukti pembayaran pajak dilakukan dengan menyerahkan fotokopi pembayaran pajak (SSB) dan menunjukkan aslinya.

PPAT disini hanya berperan untuk membantu klien untuk menyetorkan pajak BPHTB. Undang-undang juga tidak mengatur, bahwa kewenangan PPAT untuk mengetahui kebenaran pembayaran BPHTB. Yang memeriksa Dinas Pendapatan Daerah dengan melakukan verifikasi dengan mencocokkan Nomor Surat Setoran dengan data yang ada.

Kewenangan maupun tanggung jawab PPAT berkaitan dengan Pasal 24 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan sesungguhnya hanya sebatas melakukan penandatanganan atau pengesahan terhadap SPPD-BPHTB sebelum ditanda tangannya akta peralihan yang diinginkan para pihak. Jadi tanggung jawab PPAT bukan menjadi tempat pembayaran pajak BPHTB, maka sebaiknya PPAT menolak dan menyarankan serta menghimbau kepada para kliennya untuk melakukan pembayaran pajak

BPHTB di Dinas Pendapatan Daerah terlebih dahulu sebelum menandatangani akta peralihan hak atas tanah.

Pasal 1 ayat 3 Kode Etik Pejabat Pembuat Akta Tanah berdasarkan Keputusan Menteri Agraria dan Tata Ruang atau Kepala Badan Pertanahan Nasional menyatakan bahwa PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun. Kemudian pada pasal 6 menyatakan bahwa sanksi yang diberikan kepada PPAT yang melanggar kode etik yaitu berupa teguran, peringatan, pemecatan sementara, pemecatan dan pemberhentian secara tidak hormat. Penjatuhan sanksi disesuaikan dengan frekuensi dan kualitas pelanggaran yang dilakukan oleh PPAT. Penjatuhan sanksi yang diberikan kepada PPAT dilakukan oleh pembina PPAT.⁵⁶

Tugas pokok PPAT menurut pasal 2 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 adalah melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu, mengenai hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh peraturan hukum itu. Selanjutnya, Pasal 2 ayat (2) menyebutkan perbuatan-perbuatan hukum yang dimaksud pasal 2 ayat (1) yaitu

⁵⁶ Keputusan Menteri Agraria dan Tata Ruang atau Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 112/KEP-4.1/IV/2017 Tentang Kode Etik Pejabat Pembuat Akta Tanah.

meliputi :

1. Jual Beli
2. Tukar Menukar
3. Hibah
4. Pemasukan ke dalam perusahaan
5. Pembagian Hak Bersama
6. Pemberian Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai atas Tanah Hak Milik
7. Pemberian Hak Tanggungan
8. Pemberian Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan

Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 menyatakan bahwa untuk melaksanakan tugas pokok tersebut Pejabat Pembuat Akta Tanah mempunyai kewenangan membuat akta otentik mengenai semua perbuatan hukum sebagaimana telah disebutkan pasal 2 ayat (2), mengenai hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang terletak di dalam daerah kerjanya. Menurut pasal tersebut, PPAT hanya diberi kewenangan untuk membuat akta mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun di dalam daerah kerjanya.

Apabila PPAT melakukan pembuatan akta di luar wilayah kerjanya kecuali karena pemekaran kabupaten/kota, pemekaran provinsi, maka PPAT dapat diberhentikan secara tidak hormat sesuai dengan yang telah ditentukan dalam pasal 10 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016. Tugas pokok dan wewenang tersebut melekat pada kedudukan PPAT sebagai pejabat pembuat

akta otentik yang berkaitan dengan hak-hak atas tanah. Oleh sebab itu, pelaksanaan tugas pekerjaan PPAT di dalam daerah kerjanya harus mengacu pada tugas pokok dan wewenang tersebut.⁵⁷

PPAT dalam hal melakukan pekerjaannya sebagai pembuat akta tanah tidak bisa terlepas dari perpajakan. Salah satu kewajiban PPAT dalam pembuatan akta itu adalah memastikan bahwa pembayaran BPHTB yang terutang sudah dilunasi oleh Wajib Pajak dengan memperlihatkan bukti Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan. Pembayaran pajak klien pada dasarnya merupakan tanggung jawab dari masing-masing pihak dan bukan merupakan tanggung jawab PPAT. Namun, apabila klien menghendaki pembayaran pajak melalui perantara PPAT maka hal tersebut sah-sah saja, dengan syarat bahwa terdapat surat kuasa khusus dari klien kepada PPAT untuk melakukan pembayaran pajak tersebut. Pelayanan yang diberikan oleh PPAT kepada klien termasuk pelayanan tambahan dan bukan suatu yang terlarang meskipun secara eksplisit tidak diatur di dalam peraturan perundang-undangan.⁵⁸

Miriam Budiardjo dalam bukunya mengemukakan bahwa kekuasaan biasanya berbentuk hubungan dalam arti bahwa ada satu pihak yang memerintah dan pihak lain yang diperintah (*the rule and the ruled*). Selain itu, Miriam Budiardjo mengemukakan bahwa kekuasaan merupakan inti dari

⁵⁷ Gupito, Jemi Grahono Suryo (2020). Peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Pemungutan Bea Peralihan Hak Atas Tanah Dan Bangunan. *LEX Renaissance, Volume 5 Nomor 3, hlm 667*.

⁵⁸ Pintoko, Pribadi Bombong Fiqtian (2021). Pertanggungjawaban Notaris/Ppat Sebagai *Intellectual Dader* Dibidang Perpajakandalam Melaksanakan Tugas Jabatan. *Jurnal Education and development Institut Pendidikan Tapanuli Selatan, Volume 9 Nomor 4, hlm 150-151*.

penyelenggaraan negara agar negara dalam keadaan bergerak (*de staat in beweging*) sehingga negara itu dapat berkiprah, bekerja, berkapasitas, berprestasi, dan berkinerja melayani warganya. Oleh karena itu negara harus diberi kekuasaan. Kekuasaan menurut Miriam Budiardjo adalah kemampuan seseorang atau sekelompok orang manusia untuk mempengaruhi tingkah laku seseorang atau kelompok lain sedemikian rupa sehingga tingkah laku itu sesuai dengan keinginan dan tujuan dan orang atau negara.⁵⁹

Prosesnya pembuatan akta jual beli didepan PPAT semua pihak diharuskan untuk melaksanakan kewajibannya terlebih dahulu untuk melunasi pajak-pajak yang timbul tersebut sebelum ditandatangani akta jual beli, PPAT haruslah meminta dan memeriksa bukti pembayaran surat setoran pajak yang dibayarkan bagi masing – masing pihak. Hal tersebut diatas dilakukan untuk memastikan bahwa para terutang/wajib pajak benar-benar membayarkan/melunasi pajaknya kepada negara. Pajak BPHTB merupakan pajak daerah yang dapat menumbuhkan pendapatan daerah, maka dari itu pajak tersebut harus dioptimalkan sedemikian mungkin dengan memalui memeriksa objek dan menerapkan standard operasional prosedur (SOP) penghitungan BPHTB. Pajak BPHTB merupakan pajak yang dikenakan atas diperolehnya tanah dan/atau bangunan terhadap orang atau badan hukum yang pengaturannya terdapat di Undang-undang Nomor 21 Tahun 2000 mengenai BPHTB. BPHTB dipungut dengan memanfaatkan system *self assessment* yang mana WP (wajib pajak)

⁵⁹ Miriam, Budiardjo, *Dasar-Dasar Ilmu Politik*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 1998, hlm 35-36.

diberikan kewenangan dalam memperhitungkan besarnya pajak harus dibayarkan oleh dirinya sendiri, menyetorkan hingga melaporkan pajak yang sudah disetor.⁶⁰

PPAT dalam menjalankan jabatannya harus memberikan penjelasan mengenai akta peralihan hak serta kewajiban-kewajiban yang harus dipenuhi oleh para pihak, diantaranya yaitu menunjukkan asli surat pembayaran pajak yang terutang yakni Pajak Penghasilan (PPH) dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan / atau Bangunan (BPHTB). Penyetoran pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan / atau Bangunan (BPHTB) merupakan kewenangan dari wajib pajak bukan PPAT akan tetapi PPAT dapat menyetorkan pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan / atau Bangunan (BPHTB) dan PPAT sebagai pejabat secara tidak langsung mengurangi beban tugas fiskus untuk membantu menghitung besarnya pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan / atau Bangunan (BPHTB) yang terutang serta dapat pula membantu wajib pajak untuk menghitung dan menyetorkan pajak yang terutang.⁶¹

Pentingnya peranan PPAT dalam melayani masyarakat khususnya dalam hal peralihan dan pembenahan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun membuat diperlukan adanya suatu lembaga yang berfungsi untuk melakukan pembinaan dan pengawasan terhadap jabatan PPAT agar pelaksanaan jabatan

⁶⁰ Maghribi, Muhamad Fadli dan Budi Ispriyarso (2022). Peran PPAT Terhadap Aspek Perpajakan Dalam Transaksi Jual Beli Tanah Dan Bangunan. *NOTARIUS, Volume 15 Nomor 1, hlm 114.*

⁶¹ Khusna, Yuliana Zamrotul dan Lathifah Hanim (2017). Peran Notaris Dan Ppat Dalam Mencegah Terjadinya Penyalahgunaan Kuasa Jual Untuk Penghindaran Pajak. *Jurnal Akta, Volume 4 Nomor 3, hlm 398.*

PPAT selalu berjalan dalam koridor ketentuan peraturan perundang-undangan. Disamping itu, perlunya pembinaan dan pengawasan yang dilakukan kepada PPAT adalah untuk mewujudkan PPAT yang profesional, berintegritas, dan melaksanakan jabatan PPAT sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan dan kode etik, menjaga profesionalitas dan martabat PPAT dalam memberikan pelayanan kepada masyarakat dan banyak pelanggaran yang dilakukan oleh PPAT namun belum diberikan sanksi. Hal tersebutlah yang melatarbelakangi dibentuknya Majelis Pembinaan Dan Pengawasan PPAT (MPPP). Menurut Pasal 1 angka (11) Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ BPN Nomor 2 Tahun 2018 tentang Pembinaan Dan Pengawasan PPAT, Majelis Pembina dan Pengawas PPAT adalah majelis yang diberi kewenangan oleh Menteri untuk melakukan pembinaan dan pengawasan terhadap PPAT. Menteri yang dimaksud dalam peraturan menteri ini yaitu Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang agraria/pertanahan dan tata ruang.⁶²

Majelis Pembina dan Pengawas PPAT adalah majelis yang diberi kewenangan oleh Menteri untuk melakukan pembinaan dan pengawasan terhadap PPAT. Dalam pasal 5 ayat (1) Bagian Kedua tentang Pembinaan Permen ATR/ Ka.BPN No. 02 Tahun 2018, bahwa MPPP diberi tugas dan kewenangan dalam hal pembinaan yang dilakukan berupa:

⁶² Simarsoit, Barita Raja, Budiman G., Rudy H. S. dan Henry S. (2021). Pembuatan AJB Oleh PPAT Dalam Kaitannya Dengan Kewajiban Pembayaran BPHTB (Studi Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 1394/K/PID/2017). *Jurnal Hukum Kaidah, Volume 21 Nomor 1, hlm 103.*

1. Penentuan kebijakan mengenai pelaksanaan tugas jabatan PPAT.
2. Pemberian arahan pada semua pihak yang berkepentingan terkait kebijakan di bidang PPAT.
3. Menjalankan tindakan yang dianggap perlu untuk memastikan pelayanan PPAT tetap berjalan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
4. Memastikan PPAT menjalankan tugas dan fungsi sesuai dengan Kode Etik.

Kode etik PPAT adalah seluruh kaidah moral yang ditentukan oleh perkumpulan berdasarkan keputusan Kongres dan/atau yang ditentukan oleh dan diatur dalam peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang hal itu dan yang berlaku bagi serta wajib ditaati oleh anggota perkumpulan IPPAT dan semua orang yang menjalankan tugas jabatan sebagai PPAT, termasuk di dalamnya para PPAT Pengganti. Sanksi yang dikenakan akibat pelanggaran kode etik yang diberikan oleh MPPD yaitu dengan teguran tertulis sesuai dengan Lampiran II Peraturan Menteri Agraria, Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 2018 Tentang Pembinaan Dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah pada nomor 48 yang menyatakan bahwa Perbuatan lain yang menurut Menteri, Kepala Kantor Wilayah BPN, Kepala Kantor Pertanahan, MPPP, MPPW, MPPD yang dapat dikualifikasikan sebagai pelanggaran aturan dan kode etik maka akan dikenakan sanksi berupa teguran tertulis dan kemudian dilakukan pemeriksaan sehingga hasil temuan pelanggaran

tersebut dapat dilaporkan kepada Badan Pertanahan Nasional serta dapat dikenakan sanksi pidana. Namun sebelum dilakukannya sanksi pidana, Lampiran II Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 2018 Tentang Pembinaan Dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah pada nomor 14 yang menyatakan bahwa PPAT yang melanggar kode etik profesi akan dikenakan sanksi pemberhentian sementara paling lama yaitu selama 2 tahun.

Munculnya wanprestasi dari PPAT yang tidak membayarkan pajak BPHTB kepada kas negara maka akan menimbulkan tidak terjadinya akta jual beli atas tanah atau bangunan. Sehingga konsumen tidak dapat memiliki tanah atau bangunan tersebut secara sah dan diakui oleh negara. Sisi lain juga akan merugikan negara karena uang yang seharusnya menjadi pemasukan untuk negara ternyata digelapkan oleh pihak PPAT yang tidak menjalankan tugas serta kepercayaan yang telah diberikan dari klien. Tidak adanya aturan legalitas tentang penitipan pembayaran BPHTB kepada PPAT membuka kesempatan untuk PPAT melakukan wanprestasi. PPAT yang bersangkutan pada dasarnya tidak mempunyai kewenangan untuk melaksanakan pembayaran tersebut, namun dapat bertanggung jawab karena telah menyetujui dalam hal sebagai penerima penitipan pembayaran pajak, jadi bukan sebagai PPAT, melainkan sebagai pihak yang sepakat untuk bertanggung jawab, namun dalam hal menyetujui sebagai pihak, sebagai PPAT memiliki kesalahan fatal dimana membuat hukum dibiarkan, dengan kata lain secara tidak langsung mengaburkan hukum tertulis

dimana seorang PPAT melanggar kewenangannya dan secara kedudukan merubah diri sebagai pihak yang bersepakat, hal tersebut menyebabkan suatu keresahan dimana masyarakat dibuat lepas dari hukum yang melindunginya.

Tindakan PPAT menerima kuasa menyeter pembayaran pajak dari kliennya, diketahui bahwa belum ada legalitas atas perbuatan tersebut, hanya berdasarkan pada kebiasaan saja. Kebiasaan ialah perbuatan manusia yang tetap dilakukan berulang-ulang dalam hal yang sama. Apabila suatu kebiasaan tertentu diterima oleh masyarakat dan kebiasaan itu selalu berulang-ulang dilakukan sedemikian rupa, sehingga tindakan yang berlawanan dengan kebiasaan itu dirasakan sebagai pelanggaran perasaan hukum, maka dengan demikian timbul suatu kebiasaan hukum, yang oleh pergaulan dipandang sebagai hukum. Dalam hal perbuatan PPAT menerima pembayaran kuasa menyeter pajak dari kliennya sudah menjadi kebiasaan karena dilakukan berulang-ulang, meskipun jika ada PPAT yang tidak berkenan untuk melakukan perbuatan tersebut pun tidak dapat dikatakan sebagai suatu bentuk pelanggaran hukum namun terhadap PPAT yang melakukan hal tersebut sudah dipandang sebagai hal yang lumrah oleh masyarakat, khususnya mereka yang menggunakan jasa dari PPAT.⁶³

PPAT yang diberikan kepercayaan besar oleh kliennya dalam pengurusan pembayaran pajak BPHTB seharusnya PPAT membayarkan uang pajak BPHTB

⁶³ Ariffudin, Hanif Nur Widhiyanti dan Hariyanto Susilo (2017). Implikasi Yuridis Terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah Penerima Kuasa Menyeter Uang Pajak Penghasilan/Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Dari Wajib Pajak. *Jurnal Ilmiah Pendidikan Pancasila dan Kewarganegaraan*, Vol. 2, Nomor 1, hlm 23.

tersebut sesuai dengan kewajiban dan kewenangan, walaupun tidak ada diatur dalam peraturan manapun, baik dalam undang-undang maupun peraturan pemerintah. PPAT tidak mempunyai kewenangan dalam memberikan pelayanan pembayaran pajak klien, karena pada dasarnya kewajiban membayar pajak ada pada para pihak (klien) masing-masing baik pajak terkait BPHTB maupun PPH final khususnya dalam hal peralihan hak atas tanah yaitu jual beli. Akan tetapi, PPAT harus memberikan pelayanan jasa tersebut apabila klien mempercayakan pembayaran pajak kepada PPAT. Dengan dilakukannya penggelapan pajak BPHTB yang seharusnya menjadi kas negara dan menjadi aset kepemilikan valid atas tanah atau bangunan yang telah dibayar oleh klien. Agar yang awalnya ada hubungan itikad baik antara kedua pihak tetap terjaga antara PPAT dan kliennya. Sehingga dalam proses pembuatan akta berjalan dengan baik dan kepastian hukum atas hak kepemilikan tanah atau bangunan menjadi sah secara hukum negara.

Tindak pidana penggelapan diatur dalam UU No. 1 Tahun 2023 KUHP Pasal 486 yang menyatakan bahwa setiap Orang yang secara melawan hukum memiliki suatu Barang yang sebagian atau seluruhnya milik orang lain, yang ada dalam kekuasaannya bukan karena Tindak Pidana, dipidana karena penggelapan, dengan pidana penjara paling lama 4 (empat) tahun atau pidana denda paling banyak kategori IV. Dalam hal perbuatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 486 dilakukan oleh orang yang penguasaannya terhadap Barang tersebut karena ada hubungan kerja, karena profesinya, atau karena mendapat upah untuk

penguasaan Barang tersebut, dipidana dengan pidana penjara paling lama 5 (lima) tahun atau pidana denda paling banyak kategori V. Perbedaan penggelapan dan pencurian yaitu pada penggelapan waktu dimilikinya barang itu sudah ada ditangan sipelaku tidak dengan jalan kejahatan, sedangkan pada pencurian barang yang dimiliki itu masih belum berada ditangan pencuri dan masih harus diambilnya. Selanjutnya menurut Lamintang tindak pidana penggelapan adalah penyalahgunaan hak atau penyalahgunaan kepercayaan oleh seseorang, yang mana kepercayaan itu diperolehnya tanpa ada unsur melawan hukum.⁶⁴

Kepastian hukum itu adalah kepastian Undang-Undang atau peraturan, segala macam cara, metode dan lain sebagainya harus berdasarkan Undang-Undang atau peraturan Dalam kepastian hukum terdapat hukum positif dan hukum tertulis. Kepastian hukum secara normatif adalah ketika suatu peraturan dibuat dan diundangkan secara pasti karena mengatur secara jelas dan logis. Jelas dalam artian tidak menimbulkan keragu-raguan (multi-tafsir) dan logis dalam arti ia menjadi suatu sistem norma dengan norma lain sehingga tidak berbenturan atau menimbulkan konflik norma. Konflik norma yang dimbulkan dariketidakpastian aturan dapat berbentuk kontestasi norma, reduksi norma atau distorsinorma. Kepastian hukum bukan hanya berupa Pasal-Pasal dalam Undang-Undang melainkan juga adanya konsistensi dalam putusan hakim antara

⁶⁴ P. A. F Lamintang, *Delik-Delik Khusus; Kejahatan Terhadap Harta Kekayaan*. Bandung: PT. Sinar Baru, 1989, hlm 95.

putusan hakim yang satu dengan putusan hakim lainnya untuk kasus yang serupa yang telah di putuskan.⁶⁵

Perbuatan hukum peralihan hak milik atas tanah salah satunya ialah dengan jual beli tanah. Dalam kebiasaan praktik jual beli tanah pada saat ini diharapkan terdapat kepastian hukum yang dapat menjamin berlangsungnya kegiatan tersebut melalui balik nama sertitikat hak atas tanah. Balik nama sertifikat hak atas tanah yang dilakukan dengan cara jual beli adalah perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang. Dengan demikian berarti setiap peralihan hak milik atas tanah, yang dilakukan dalam bentuk jual beli, tukar menukar atau hibah harus dibuat di hadapan PPAT. Akta jual beli hak atas tanah yang dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) merupakan salah satu persyaratan untuk melakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah di Kantor Pertanahan, hal ini akan berimplikasi pada kepastian hukum tentang status tanah tersebut.⁶⁶

Dengan adanya tindakan tersebut, PPAT harus mempertanggungjawabkan perbuatannya yaitu melakukan penggelapan uang BPHTB yang seharusnya dibayarkan guna syarat proses pembuatan Akta Jual Beli (AJB). Oleh karena Terdakwa telah terbukti melakukan penggelapan pajak sehingga Terdakwa

⁶⁵ Utami, Pipit Saputri (2019). Pertanggungjawaban Notaris/PPAT terhadap Akta Pemindahan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan yang BPHTB-nya Belum Dibayar. *Jurnal Wawasan Yuridika*, Volume 3 Nomor 2, hlm 246.

⁶⁶ Unthari, Indarsi (2015). Akibat Hukum Terhadap Ppat Atas Tidak Membayarkan Uang BPHTB Yang Telah Dititipkan Kepadanya Berkaitan Dengan Peralihan Hak Melalui Akta Jual Beli (Studi Putusan Nomor 300/Pid.B/2015/PN.Dps). *E-Jurnal Universitas Sumatera Utara*, hlm 10.

dipidana, sanksi Kode Etik PPAT yang dapat diterapkan berupa pemberhentian dengan tidak hormat dari keanggotaan IPPAT. Dalam Pasal 12 Kode Etik PPAT apabila anggota IPPAT melanggar Peraturan Jabatan PPAT yang berakibat terhadap anggota perkumpulan IPPAT yang bersangkutan dinyatakan bersalah berdasarkan keputusan Pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap harus dikenakan sanksi pemberhentian dengan tidak hormat sebagai anggota perkumpulan IPPAT. Sehingga dengan adanya tindakan tegas tersebut diharapkan seluruh PPAT tidak lagi melakukan tindak pidana penggelapan pajak BPHTB.

B. Pertanggungjawaban Hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah Yang Telah Ditetapkan Sebagai Pelaku Tindak Pidana Penggelapan Uang Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan

Menurut Hans Kelsen yang menyatakan bahwa suatu konsep yang terkait dengan konsep kewajiban hukum adalah konsep tanggungjawab hukum (*liability*). Seseorang bertanggungjawab secara hukum atas perbuatan tertentu bahwa dia dapat dikenakan suatu sanksi dalam kasus perbuatannya bertentangan/berlawanan hukum. Sanksi dikenakan *diliquet*, karena perbuatannya sendiri yang membuat orang tersebut bertanggungjawab. Subyek *responsibility* dan subyek kewajiban hukum adalah sama. Selanjutnya membagi mengenai tanggungjawab terdiri dari:⁶⁷

⁶⁷ Hans Kelsen, *Teori Hukum Murni, Nuansa & Nusa Media*, Bandung, 2006, hlm 140.

1. Pertanggungjawaban individu yaitu seorang individu bertanggung jawab terhadap pelanggaran yang dilakukannya sendiri.
2. Pertanggungjawaban kolektif berarti bahwa seorang individu bertanggung jawab atas suatu pelanggaran yang dilakukan oleh orang lain.
3. Pertanggungjawaban berdasarkan kesalahan yang berarti bahwa seorang individu bertanggung jawab atas pelanggaran yang dilakukannya karena sengaja dan diperkirakan dengan tujuan menimbulkan kerugian.
4. Pertanggungjawaban mutlak yang berarti bahwa seorang individu bertanggung jawab atas pelanggaran yang dilakukannya karena tidak sengaja dan tidak diperkirakan.

Mempertanggungjawabkan seseorang dalam hukum pidana bukan hanya berarti sah menjatuhkan pidana terhadap orang itu tetapi juga sepenuhnya dapat diyakini bahwa memang pada tempatnya meminya pertanggungjawaban pidana, pertama merupakan keadaan yang ada pada diri pembuat ketika melakukan suatu tindak pidana. Pertanggungjawaban pidana, dalam istilah asing disebut juga *teorekenbaardheid* atau *criminal responbility*, yang menjurus kepada pemidanaan pelaku dengan maksud untuk menentukan seseorang tersangka atau terdakwa dipertanggungjawabkan atas suatu tindak pidana yang terjadi atau tidak.⁶⁸

Pengertian yuridis mengenai tindak pidana penggelapan diatur pada Bab 24

⁶⁸ Dananjaya, Made Dwi Kurnia, Sagung Laksmi Dewi dan Luh Putu Suryani (2020). Pertanggungjawaban Pidana Terhadap Warga Negara Asing Yang Melakukan Tindak Pidana Penganiayaan. *Jurnal Interpretasi hukum, Volume 1 Nomor 1, hlm 107.*

(buku II) KUHP, dalam ketentuan Pasal 372 s/d 376 KUHP. Salah satunya yakni Pasal 372 KUHP, merupakan tindak pidana penggelapan dalam bentuk pokok yang rumusannya menyatakan bahwa barang siapa dengan sengaja menguasai secara melawan hukum sesuatu benda yang seharusnya atau sebagian merupakan kepunyaan orang lain yang berada padanya bukan karena kejahatan, karena bersalah melakukan penggelapan, dipidana dengan pidana penjara selama-lamanya 4 (empat) tahun atau dengan pidana denda setinggi-tingginya 900 (sembilan ratus) rupiah. Jadi, penggelapan dalam tindak pidana tersebut dapat diartikan sebagai suatu perbuatan yang menyimpang/menyeleweng, menyalahgunakan kepercayaan orang lain dan awal barang itu berada di tangan bukan merupakan perbuatan yang melawan hukum, bukan dari hasil kejahatan.⁶⁹

Terkait dengan tindak pidana penggelapan yang dilakukan oleh PPAT, maka terlebih dahulu dalam hal ini akan dibahas mengenai aspek pertanggungjawaban PPAT timbul karena adanya kesalahan (*schuld*) yang dilakukan di dalam menjalankan suatu tugas jabatan dan kesalahan itu menimbulkan kerugian bagi orang lain yang minta jasa pelayanan (klien) PPAT, sehingga perbuatan melawan hukum (*wederrechtelijk*) dari PPAT tersebut dapat diminta pertanggung-jawaban dari sudut pandang keperdataan, administrasi maupun dari sudut pandang hukum pidana meskipun dalam ketentuan kode etik PPAT tidak mengatur sanksi pidana namun hanya memberikan sanksi berupa

⁶⁹ Pintoko, Pribadi Bombong Fiqtian (2021). Pertanggungjawaban Notaris/Ppat Sebagai *Intellectual Dader* Dibidang Perpajakandalam Melaksanakan Tugas Jabatan. *Jurnal Education and development Institut Pendidikan Tapanuli Selatan, Volume 9 Nomor 4, hlm 151.*

pemecatan sebagai anggota perkumpulan Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Menurut ketentuan Pasal 63 ayat (2) KUHP menyebutkan bahwa jika suatu perbuatan masuk dalam suatu aturan pidana yang umum, diatur pula dalam aturan pidana yang khusus, maka hanya yang khusus itulah yang diterapkan. Dari pasal tersebut dapat dilakukan penafsiran apabila ada suatu perbuatan yang dapat dipidana menurut ketentuan pidana yang khusus disamping pidana yang umum, maka ketentuan pidana yang khusus itulah yang dipakai, sebaliknya apabila ketentuan pidana khusus tidak mengatur, maka terhadap pelanggaran tersebut akan dikenakan pidana umum yaitu KUHP. Oleh karena itu, apabila terjadi pelanggaran tindak pidana yang dilakukan PPAT dapat dikenakan sanksi pidana yang terdapat dalam KUHP walaupun kode etik PPAT tidak mengatur sanksi pidana.⁷⁰

Sanksi merupakan tindakan hukuman untuk memaksa orang menepati perjanjian atau mentaati ketentuan undang-undang. Setiap aturan hukum yang berlaku di Indonesia selalu ada sanksi pada akhir aturan hukum tersebut. Pencantuman sanksi dalam berbagai aturan hukum tersebut seperti merupakan kewajiban yang bersangkutan tidak aturan hukum. Seakan-akan aturan hukum yang bersangkutan tidak bergigi atau tidak dapat ditegakkan atau tidak akan dipatuhi apabila pada bagian akhir tidak mencantumkan sanksi. Tidak ada gunanya memberlakukan kaidahkaidah hukum manakala kaidah-kaidah itu tidak

⁷⁰ Leomuwafiq, Ghazi (2019). Pertanggung Jawaban Notaris Ppat Dalam Melakukan Pelayanan Pembayaran Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB). *Jurnal Media Hukum dan Peradilan*. Volume 5 Nomor 1, hlm 109.

dapat dipaksakan melalui sanksi dan menegakkan kaidah-kaidah dimaksud secara prosedural (hukum acara).

Contoh kasus tindak pidana penggelapan yang dilakukan oleh PPAT, yaitu kasus dengan nomor perkara 474/Pid.B/2021/PN.Bks. Pelaku pidana yaitu Mantri Aditeia, Laksana Setiawan Sitompul dan Rita Sari Dewi Latanna yang masing- masing mempunyai vonis yang berbeda. Mantri Aditeia divonis 1 tahun penjara, Laksana Setiawan Sitompul divonis 6 bulan penjara dan Rita Sari Dewi Latanna divonis 2 tahun 3 bulan penjara. Terdakwa Rita Sari Dewi Latanna mendapatkan hukuman yang paling lama karena dalam memberi keterangan di persidangan berbelit-belit, sehingga menyulitkan jalannya persidangan. Korban dalam perkara ini adalah sebanyak 389 konsumen PT. Cipta Sedayu Indah (CSI). Dimana para korban telah menyetor Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) ke rekening PPAT Rita Sari Dewi Latanna, SH. MKn, namun oleh PPAT perusahaan, Rita Sari Dewi Latanna tidak disetor ke Kas Negara, melainkan dipergunakan para terdakwa untuk kepentingan pribadi, sehingga tidak terlaksana penandatanganan Akta Jual Beli (AJB) antara PT. Cipta Sedayu Indah (CSI) dengan ratusan pembeli unit Rumah/Ruko. Akibatnya terdakwa mendapatkan pidana yang diatur pada pasal 374 KUHP, Jo Pasal 55 ayat 1 KUHP, Jo Pasal 64 ayat 1 KUHP. Untuk terdakwa Rita Sari Dewi Latanna mendapatkan pidana pasal 372 dan/atau 374 KUHP dan/atau Pasal 4,5,6 UU RI. No.8 Tahun 2010 Tentang Tindak Pidana Pencucian Uang dan Pasal 55 ayat 1 KUHP.

Pasal 372 merupakan pasal yang termasuk kedalam penggelapan yang menyatakan bahwa barangsiapa dengan sengaja memiliki dengan melawan hak sesuatu barang yang sama sekali atau sebagiannya termasuk kepunyaan orang lain dan barang itu ada dalam tanganya bukan karena kejahatan, dihukum karena penggelapan, dengan hukuman penjara selama-lamanya 4 (empat) tahun. Kemudian pasal 374 merupakan pasal yang mengatur tentang hukuman bagi kasus penggelapan. Pasal tersebut menyatakan bahwa Penggelapan yang dilakukan oleh seseorang ketika memegang barang tersebut karena berhubungan dengan pekerjaannya, jabatannya, atau karena ia mendapatkan upah berupa uang ketika memegang barang, dihukum penjara dengan jangka waktu maksimal lima tahun. Menurut pernyataan tersebut, yang menjadi tersangka kasus penggelapan merupakan orang yang memegang barang karena pekerjaannya, karena jabatannya dan karena diberikan upah. Penggelapan barang adalah barang yang didapatkan tanpa harus mengambil dari orang lain, kemudian barang tersebut dinyatakan hilang atau lenyap agar barang tersebut menjadi milik pribadi.

Kemudian pasal 4,5,6 Undang-Undang Republik Indonesia Tahun 2010 merupakan pasal yang mengatur tentang Tindak Pidana Pencucian Uang. Pasal 4 menyatakan bahwa Setiap Orang yang menyembunyikan atau menyamarkan asal usul, sumber, lokasi, peruntukan, pengalihan hak-hak, atau kepemilikan yang sebenarnya atas Harta Kekayaan yang diketahuinya atau patut diduganya merupakan hasil tindak pidana sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (1) dipidana karena tindak pidana Pencucian Uang dengan pidana penjara paling

lama 20 (dua puluh) tahun dan denda paling banyak Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah). Pasal 5 menyatakan bahwa Setiap Orang yang menerima atau menguasai penempatan, pentransferan, pembayaran, hibah, sumbangan, penitipan, penukaran, atau menggunakan Harta Kekayaan yang diketahuinya atau patut diduganya merupakan hasil tindak pidana sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (1) dipidana dengan pidana penjara paling lama 5 (lima) tahun dan denda paling banyak Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) dan tidak berlaku bagi Pihak Pelapor yang melaksanakan kewajiban pelaporan sebagaimana diatur dalam Undang-Undang ini. Pasal 6 menyatakan bahwa Dalam hal tindak pidana Pencucian Uang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3, Pasal 4, dan Pasal 5 dilakukan oleh Korporasi, pidana dijatuhkan terhadap Korporasi dan/atau Personil Pengendali Korporasi. Pidana dijatuhkan terhadap Korporasi apabila tindak pidana Pencucian Uang yaitu dilakukan atau diperintahkan oleh Personil Pengendali Korporasi, dilakukan dalam rangka pemenuhan maksud dan tujuan Korporasi, dilakukan sesuai dengan tugas dan fungsi pelaku atau pemberi perintah dan dilakukan dengan maksud memberikan manfaat bagi Korporasi.

Selanjutnya pasal 55 ayat 1 KUHP merupakan pasal yang digunakan sebagai rujukan untuk memberi ancaman hukuman bagi orang atau kelompok yang ikut serta atau bersekongkol dalam suatu tindak kejahatan. Pasal 55 ayat 1 menyatakan bahwa dipidana sebagai pelaku tindak pidana. Mereka yang melakukan, menyuruh melakukan, dan turut serta melakukan perbuatan. Mereka

yang dengan memberi atau menjanjikan sesuatu dengan menyalahgunakan kekuasaan atau martabat, dengan kekerasan, ancaman, penyesatan, atau dengan memberi kesempatan, sarana, keterangan, atau sengaja menganjurkan orang lain agar melakukan perbuatan.

Terjadinya penyelewengan pembayaran BPHTB yang dilakukan oleh PPAT tentunya memiliki akibat-akibat hukum, seperti :

1. Akibat Hukum Tidak Dibayarkannya BPHTB Dalam Proses Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli

Pengalihan tanah dari pemilik kepada penerima disertai dengan penyerahan yuridis yaitu penyerahan yang harus memenuhi formalitas undang-undang meliputi pemenuhan syarat, dilakukan melalui prosedur yang telah ditetapkan, menggunakan dokumen, dibuat oleh dan dihadapan PPAT. Syarat dalam peralihan hak atas bidang tanah yang telah bersertipikat atau Hak Milik atas satuan Rumah Susun yaitu salah satunya membayar BPHTB yang ditanggung oleh wajib pajak yang merupakan orang pribadi atau badan hukum. Dalam hal ini apabila tidak dilaksanakan syarat pembayaran BPHTB dalam peralihan hak atas tanah maka tidak dapat diproses lebih lanjut.⁷¹

2. Akibat Hukum Terhadap Wajib Pajak Yang Menitipkan BPHTB Kepada PPAT Yang Menyelewengkannya

⁷¹ Urip Santoso, *Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah, Cetakan Ke III*, Kencana, Jakarta, 2013, hlm 313.

Permasalahan hukum yang terjadi yaitu, perbuatan melawan hukum dimana perbuatan PPAT yang tidak membayarkan BPHTB kepada Bapenda menimbulkan kerugian bagi wajib pajak, walaupun dilakukan tanpa sengaja sekalipun. Dalam prakteknya, PPAT melakukan suatu pekerjaan berdasarkan kewenangannya atau dalam ruang lingkup tugas dan jabatannya. Wajib Pajak datang atas kesadaran sendiri kepada PPAT untuk mendapatkan pelayanan yang kemudian dituangkan ke dalam bentuk akta otentik sesuai aturan hukum yang berlaku. PPAT tidak mungkin membuat akta tanpa ada permintaan dari siapapun.⁷²

3. Akibat Hukum Terhadap PPAT yang Tidak Melakukan Penyetoran BPHTB yang Telah Diserahkan Oleh Wajib Pajak

Pembayaran BPHTB yang dititipkan oleh wajib pajak kepada PPAT untuk disetor namun tidak disetorkan oleh PPAT maka perbuatan yang dilakukan oleh PPAT tersebut dapat dikatakan telah melanggar peraturan perundang-undangan atau perbuatan melanggar hukum. Hal demikian tentunya harus dipertanggungjawabkan juga secara hukum.

Hasil putusan dari pengadilan tersebut yang terbukti bersalah dan telah menjadi terdakwa dapat dimintai pertanggungjawaban terhadap tindakan yang menyalahi aturan serta harus memenuhi unsur-unsur sebagai berikut :

⁷² Yusuf, Maulana dan Siti Hajati Hoesin (2021). Pertanggung Jawaban Pidana Terhadap Notaris Yang Melakukan Tindak Pidana Dikarenakan Kelalaian Notaris Ppat Dalam Membayarkan Pajak (Studi Kasus Putusan Nomor: 300 /PID.B/2015/PN.DPS). *Jurnal Ilmu Hukum "THE JURIS, Vol 5 No 2, hlm 232.*

1. Adanya suatu tindakan, dapat dilihat pada putusan pengadilan nomor 474/Pid.B/2021/PN.Bks., perbuatan penggelapan yang dilakukan oleh terdakwa telah diatur pada pasal 372 KUHP dan/atau pasal 374 KUHP. Oleh karena hal tersebut terdakwa dapat dikatakan perbuatan melanggar hukum dan dapat dimintai pertanggungjawaban.
2. Unsur kesalahan yaitu kesengajaan atau kealpaan, jika melihat dari putusan tersebut sangat terlihat jelas bahwa terdakwa melakukan tindakannya tersebut dengan sengaja dan penuh kesadaran. Terdakwa bahkan mememinta permohonan pembayaran dan disertai dengan kwitansi yang terdapat stempel dan tanda tangan terdakwa tersebut. Kesengajaan dalam hal ini, digolongkan sebagai kesengajaan sebagai maksud karena dalam hal ini terdakwa menghendaki perbuatan tersebut dan dengan penuh kesadaran melakukannya. Serta sudah ada tujuan yang hendak dicapai oleh terdakwa, yaitu menguasai uang BPHTB guna keperluannya sendiri.
3. Adanya pembuat yang dapat bertanggung jawab, kemampuan bertanggung jawab selalu berhubungan dengan keadaan pelaku tindak pidana, kemampuan bertanggung jawab ini selalu dihubungkan dengan petanggung jawaban pidana.
4. Tidak ada alasan pemaaf, dalam hukum pidana alasan pemaaf adalah suatu alasan yang menghapus sifat melawan hukumnya suatu perbuatan. Alasan pemaaf adalah pemaafan terhadap seseorang sekalipun telah melakukan

pelanggaran hukum atas tindak pidana yang telah diperbuatnya. Sedangkan alasan pembeda diberikan kepada seseorang yang melakukan tindakan yang dapat digolongkan sebagai suatu tindak pidana, namun perbuatan tersebut dibenarkan karena pelaku melakukannya karena suatu tugas atau sedang menjalankan jabatannya. Maka menurut undang-undang dapat dibenarkan.

Akibat unsur tersebut maka PPAT yang melakukan penggelapan pajak BPHTB dapat dikategorikan melakukan tindak pidana penggelapan yang berakibat hukum pada sanksi penjara. Hal tersebut tentu akan berakibat pada penjatuhan sanksi-sanksi yang lain yaitu sanksi administratif karena melanggar kode etik jabatan PPAT. Putusan hakim terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atas tidak membayarkan uang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) yang telah dipercayakan kepadanya berkaitan dengan Peralihan Hak melalui Akta Jual Beli, dalam putusan Nomor 474/Pid.B/2021/PN.Bks., majelis hakim telah tepat menjatuhkan hukuman kepada terdakwa berdasarkan keterangan-keterangan para pihak dan saksi serta bukti yang terdapat dipersidangan. Sehingga dalam hal ini terdakwa dijerat pasal 372 KUHP dan/atau pasal 374 KUHP yang merupakan Pasal penggelapan, pasal 4,5,6 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 2010 tentang Tindak Pidana Pencucian Uang dan pasal 55 ayat 1 KUHP.

Sesuai dengan yang telah ditentukan oleh Majelis Hakim terhadap terdakwa, melihat menimbang dan memutuskan maka Majelis Hakim telah menetapkan bahwa terdakwa dikenakan pasal 372 KUHP dan/atau pasal 374 KUHP,

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 2010 Tentang Tindak Pidana Pencucian Uang dan Pasal 55 ayat 1 KUHP dirasa sudah tepat. Dengan penetapan pasal tersebut, terdakwa dikenai hukuman pidana penjara selama 2 (dua) tahun 3 (tiga) bulan dengan pengurangan masa penjara atas masa penangkapan dan penahanan yang telah dijalani oleh terdakwa selama proses putusan hakim ditetapkan.

Terkait dengan tindak pidana penggelapan yang dilakukan oleh PPAT, maka terlebih dahulu dalam hal ini akan dibahas mengenai aspek pertanggungjawaban PPAT timbul karena adanya kesalahan (*schuld*) yang dilakukan di dalam menjalankan suatu tugas jabatan dan kesalahan itu menimbulkan kerugian bagi orang lain yang minta jasa pelayanan (klien) PPAT. Maka perbuatan melawan hukum (*wederrechtelijk*) dari PPAT tersebut dapat diminta pertanggung-jawaban dari sudut pandang keperdataan, administrasi maupun dari sudut pandang hukum pidana. Sehingga dengan adanya tindak pidana tersebut, PPAT harus mempertanggungjawabkan perbuatannya secara hukum bahwa PPAT dapat dikenakan suatu sanksi dalam kasus perbuatannya yang bertentangan dengan hukum.

Pertanggungjawaban PPAT tidak hanya tentang pidana dan perdata, namun terdapat pertanggungjawaban secara administrasi. Pertanggungjawaban administrasi kemajelis Pembina pengawasan PPAT (MPPP) yaitu dengan menerima konsekuensi sesuai dengan pelanggaran yang dilakukan oleh PPAT berupa surat teguran tertulis, pemberhentian sementara, pemberhentian dengan

hormat dan pemberhentian tidak hormat. Hukuman tersebut didasarkan pada pelanggaran yang dilakukan oleh PPAT. Pertanggungjawaban administrasi ini digunakan untuk mengurangi kesalahan-kesalahan atau pelanggaran-pelanggaran yang dilakukan oleh PPAT dalam melaksanakan tugas jabatannya.

Kemudian terdapat pertanggungjawaban moral PPAT. Tanggung jawab secara moral artinya berkaitan dengan etika/tingkah laku PPAT baik di dalam ataupun di luar jabatannya. Mengenai etika ini diatur dalam Kode Etik IPPAT yang wajib dihayati dan dilaksanakan oleh setiap anggota IPPAT dalam melaksanakan tugas jabatannya ataupun dalam sikap dan perilaku sehari-hari. Ketentuan Kode Etik IPPAT pada Pasal 3 secara garis besar mengatur mengenai kewajiban ataupun larangan serta sanksi yang dapat diberikan kepada PPAT apabila ketentuan tersebut dilanggar. Kode Etik PPAT juga mengatur larangan pada Pasal 4. Pasal 6 Kode Etik IPPAT menyebutkan mengenai sanksi yang dapat diberikan kepada PPAT apabila melanggar Kode Etik yang telah ditetapkan yaitu antara lain dikenakan teguran, peringatan, schorsing (pemecatan sementara) dari keanggotaan IPPAT, onzetting (pemecatan) dari keanggotaan IPPAT dan pemberhentian dengan tidak hormat dari keanggotaan IPPAT. Pasal 6 ayat (2) menyebutkan bahwa pengenaan sanksi-sanksi tersebut disesuaikan dengan jenis atau macam pelanggaran yang dilakukan anggota.

C. Contoh Akta Yang Seharusnya Didapatkan Klien Atas Pemberian Kepercayaan Kepada PPAT Dalam Hal Pembayaran Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan

Akta PPAT merupakan salah satu unsur utama dalam rangka pemeliharaan data pendaftaran tanah, hal yang paling mendasar di dalam melakukan transaksi jual beli adalah dengan pembuatan akta jual beli (AJB). Dalam pelaksanaan Bea perolehan Hak atas tanah dan bangunan (BPHTB), PPAT selaku pihak yang diberi kepercayaan oleh wajib pajak untuk menghitung dan mengurus semua pembiayaan BPHTB dalam transaksi jual beli. Terlepas dari peran seorang PPAT, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) berperan mulai dari proses pendaftaran, pengecekan sertifikat ke Badan Pertanahan Nasional (BPN) sampai dengan pembuatan akta peralihan hak.

Dasar hukum tentang akta jual beli yaitu PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Dalam pasal 37, disebutkan bahwa AJB merupakan bukti yang sah atas peralihan hak atas tanah dan bangunan yang jadi objek transaksi. Pelaksanaan penandatanganan AJB sendiri juga diatur dalam Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 09/KPTS/M/1995 tentang Pedoman Pengikatan Jual Beli Rumah. Dalam peraturan tersebut, disebutkan bahwa AJB ini harus ditandatangani oleh pihak penjual dan pembeli di hadapan PPAT yang berwenang. Prosedur pembuatan AJB tanah seperti ini:

1. Setelah memberikan persyaratan dokumen, petugas PPAT akan memeriksa

kelengkapan berkas dan mengecek bukti bayar PBB untuk memastikan tidak ada tunggakan pajak oleh petugas PPAT;

2. Petugas PPAT memeriksa keaslian sertifikat tanah ke BPN (jika penjual/pembeli belum memeriksa) untuk memastikan tanah sedang tidak dalam sengketa atau menjadi jaminan;
3. Pemeriksaan surat persetujuan penjualan dari suami dan istri (jika penjual telah menikah). Jika tanah adalah waris, ahli waris harus menunjukkan surat keterangan kematian. Sementara apabila suami atau istri telah meninggal dunia maka anak dari penjual wajib hadir dan memberikan persetujuan;
4. Penyerahan bukti pembayaran pajak seperti pajak penghasilan (PPh) sebesar 5% dari harga transaksi dan BPHTB;
5. Setelah dokumen diverifikasi dan dianggap tidak ada masalah, tahap selanjutnya adalah penandatanganan akta yang harus dihadiri oleh pihak penjual, pembeli, dan saksi yang berasal dari kantor PPAT.

Proses pembuatan AJB jika tidak ada masalah atau sengketa dapat memakan waktu kurang lebih 1 bulan tergantung banyaknya permohonan yang masuk di kantor PPAT. Setelah itu, tanah atau bangunan dapat berlanjut ke proses balik nama yang memakan waktu 1 sampai 3 bulan. Ketika proses tanda tangan AJB, pihak penjual atau pembeli bisa membawa keluarga sebagai saksi.

Berikut contoh akta jual beli yang seharusnya dilakukan oleh konsumen yang diberikan PPAT dalam kegiatan jual beli rumah atau ruko sesuai dengan

kasus penggelapan pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan :

PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH

(PPAT)

BRIAN YUNENDAR, S.T., S.H., M.H., M.Kn.

Daerah Kerja: KOTA SEMARANG

SK. Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional

Nomor: -

Jl Raya Mangunsari No. 25 Semarang

Telp. (024) 76903298 / Fax. (024) 76903298 / HP. 081318033015

AKTA JUAL BELI

No. 123/2023

Pada hari ini, Senin, tanggal 16 (enam belas), bulan Januari, tahun 2023 (dua ribu dua puluh tiga). -----

Hadir dihadapan saya, BRIAN YUNENDAR, Sarjana Teknik, Sarjana Hukum, Magister Hukum, Magister Kenotariatan, yang berdasarkan surat keputusan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional tanggal 9 januari 2022 Nomor: 3/KEP-17.3/I/2022, diangkat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang selanjutnya di sebut PPAT, yang dimaksud dalam pasal 7 Peraturan Pemerintah Nomor: 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dengan daerah kerja Kota Semarang dan berkantor di jalan raya mangunsari Nomor 25, Semarang, dengan dihadiri oleh saksi-saksi yang saya kenal dan akan di sebut pada bagian akhir akta ini:

I. Nona **Hazel Swastikalavani**, lahir di Purbalingga 25 Oktober 1992, Mahasiswi, Warga Negara Indonesia, Pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor: 332276510920002, bertempat tinggal di Kabupaten Banyumas, Kecamatan purwokerto Utara, Kelurahan Grendeng, Rukun Tetangga 006, Rukun Warga 007, setempat di kenal sebagai jalan Madrani nomor: 65A, ----

- Untuk sementara berada di Kota Semarang. -----
Menurut keterangannya dalam hal ini bertindak sebagai Direktur dari perseroan yang akan disebut, selaku demikian mewakili Direksi dari dan oleh karena itu untuk dan atas nama serta sah mewakili Perseroan Terbatas **PT. BRILLIAN PUTRI MANDIRI**, berkedudukan di Purwokerto, yang anggaran dasarnya telah disesuaikan dengan Undang-Undang Perseroan Terbatas Nomor: 40 Tahun 2007, berdasarkan:-----
- Akta tertanggal 14 Mei 2008 nomor:52 dibuat dihadapan PRIAN RISTIARTO, Sarjana Hukum, PPAT di Kabupaten Banyumas, yang telah mendapat persetujuan dari Menteri Kehakiman dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia, sebagaimana ternyata dalam Surat Keputusannya tertanggal 16 Juni 2008 nomor: AHU-33083.AH.01.02. Tahun 2008;-----
- Akta tertanggal 11 Juli 2012 Nomor: 38A, dibuat dihadapan PRIAN RISTIARTO, Sarjana Hukum, PPAT di Kabupaten Banyumas, yang telah diterima dan dicatat di dalam database Sistem Administrasi Badan

Hukum Kementrian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia tertanggal 28 Agustus 2012 nomor: AHU-AH.01.10-31313; -----

- Akta tertanggal 28 Juni 2013 nomor: 762, dibuat dihadapan PRIAN RISTIARTO, Sarjana Hukum, PPAT di kabupaten Banyumas, yang telah mendapat pengesahan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia, Sebagaimana ternyata dalam Surat Keputusannya tertanggal 21 Nopember 2013 Nomor: AHU-60161.AH.01.02 Tahun 2013.-----

- Dan terakhir dirubah dengan akta tertanggal 09 september 2020 nomor:273, dibuat dihadapan JANE MARGARETHA HANDAYANI, Sarjana Hukum, PPAT di Semarang.-----

Yang untuk keperluan ini Salinan resmi akta-akta tersebut diperlihatkan kepada saya, Pejabat.-----

- Selaku Penjual, untuk selanjutnya disebut Pihak Pertama.-----

II. Tuan **ABRISAM RASHID**, Lahir di Semarang, pada tanggal 30 Juni 1986, wiraswasta, Warga Negara Indonesia, Pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor: 3322183006860001, bertempat tinggal di Jalan Papandayan 5 No 1, Rukun Tetangga 002, Rukun Warga 007 Kelurahan Gajahmungkur, Kecamatan Gajahmungkur, Kota Semarang.-----

- Selaku Pembeli, untuk selanjutnya disebut Pihak Kedua.-----

Para Penghadap dikenal oleh saya.-----

Pihak pertama menerangkan dengan ini menjual kepada pihak kedua

dan pihak kedua menerangkan dengan ini membeli dari pihak pertama: -

- Hak Guna Bangunan Nomor: 00102/Patemon, atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 02 Pebruari 2021 Nomor: 00276/Patemon/2022, Seluas 120 m² (seratus dua puluh meter persegi), dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) 11011410.03956 dan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPTPBB) Nomor Objek Pajak (NOP): 33.74.140.010.005.0089.0, terletak di: -----

- Propinsi : Jawa Tengah.-----
 - Kota : Semarang.-----
 - Kecamatan : Gunungpati.-----
 - Kelurahan : Patemon.-----
 - Jalan : Perum Graha Mandiri Blok I No 11.-----

Jual beli ini meliputi pula:-----

- Segala sesuatu yang berdiri dan tertanam diatas bidang tanah tersebut, yang menurut sifat dan peruntukannya dapat dipandang sebagai benda tetap atau tidak bergerak.-----

Selanjutnya semua yang diuraikan diatas dalam akta ini disebut “Obyek Jual Beli”.-----

Pihak Pertama dan Pihak Kedua menerangkan bahwa: -----

- a. Jual Beli ini dilakukan dengan harga Rp. **160.300.000,- (seratus enam puluh juta tiga ratus ribu rupiah)**. -----
- b. Pihak Pertama mengaku telah menerima sepenuhnya uang yang tersebut diatas dari Pihak Kedua dan untuk penerimaan uang tersebut akta iniberlaku pula sebagai tanda penerimaan yang sah (kwitansi). -----
- c. Jual beli ini dilakukan dengan syarat-syarat sebagai berikut: -----

----- Pasal 1-----

Mulai Hari ini obyek jual beli yang diuraikan dalam akta ini telah menjadi milik Pihak Kedua dan karenanya segala kerugian/ beban atas obyek jual beli tersebut di atas menjadi hak/beban Pihak Kedua. -----

----- Pasal 2-----

Pihak Pertama menjamin, bahwa obyek Jual Beli tersebut diatas tidak tersangkut dalam suatu sengketa, bebas dari sitaan, tidak terikat sebagai jaminan untuk sesuatu utang yang tidak tercatat dalam sertifikat, dan bebas dari beban-beban lainnya yang berupa apapun.-----

----- Pasal 3-----

Para Pihak dengan ini menyatakan telah mengetahui dan menerima keadaan, letak dan batas-batas dari apa yang dijual belikan dalam akta ini, dalam hal terdapat perbedaan luas tanah

yang menjadi obyek jual beli dalam akta ini dengan hasil pengukuran oleh Instansi Badan Pertanahan Nasional, maka para pihak akan menerima hasil pengukuran Instansi Badan Pertanahan Nasional tersebut dengan tidak memperhitungkan kembali harga jual beli dan tidak akan mengajukan tuntutan atau gugatan serta ganti rugi berupa apapun kepada Pejabat yang terkait dan saksi-saksinya.-----

----- Pasal 4-----

Para Pihak telah saling bersepakat bilamana untuk pelaksanaan jual beli harus dipenuhi pembayaran Pajak Penghasilan (PPh) dan/atau Bea Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan (BPHTB), termasuk perubahan-perubahan besarnya pajak yang nantinya akan timbul, maka kewajiban tersebut sepenuhnya tetap menjadi beban masing-masing pihak sesuai dengan peraturan yang berlaku.-----

----- Pasal 5-----

Pihak pertama dengan ini memberikan kuasa dengan tidak dapat ditarik kembali dan tidak akan berakhir karena sebab apapun juga dengan hak substitusi kepada pihak kedua dan baik untuk melakukan segala sesuatu yang diperlukan guna melaksanakan dan menyelesaikan peralihan hak tersebut keatas nama pihak kedua.-----

----- Pasal 6-----

Para pihak menyatakan dengan ini menjamin akan kebenaran identitas para pihak sesuai dengan tanda pengenal yang disampaikan kepada saya, Pejabat dan bertanggung jawab sepenuhnya atas pernyataan dan keterangan para pihak, selanjutnya para pihak juga menyatakan telah mengerti dan memahami isi akta ini.-----

Pihak Pertama menjamin bahwa objek jual beli tersebut, tidak pernah dijual ke pihak lain dan tidak ada masalah hukum dengan pihak lain.-----

Apabila dikemudian hari ternyata bahwa surat-surat dan atau dokumen-dokumen tersebut ada yang tidak benar atau palsu atau tidak diterbitkan melalui prosedur yang benar, maka segala resiko yang ada dan mungkin terjadi menjadi tanggung jawab dari yang memiliki surat atau dokumen tersebut, demikian dengan membebaskan Pejabat Pembuat Akta Tanah dan saksi-saksi dari segala tuntutan hukum dan atau gugatan dari pihak manapun (termasuk sanksi pidana dan perdata).-----

----- Pasal 7-----

Kedua belah pihak dalam hal ini dan dengan segala akibatnya memilih tempat kediaman hukum yang umum dan tidak berubah pada Kantor Panitera Pengadilan Negeri di Semarang. -----

----- Pasal 8-----

Biaya Pembuatan akta ini, uang saksi dan segala biaya peralihan hak ini dibayar oleh Pihak Kedua. -----

Demikianlah akta ini dibuat dihadapan para pihak dan: -----

1. Nona Putri Ayu, dilahirkan di purworejo tanggal Sembilan belas (19) bulan agustus tahun duaribu (2000), warga negara Indonesia, Pemegang Kartu Penduduk (KTP) Nomor 3322181908000001, Swasta, bertempat tinggal di bukit wahid regency blok D no 5, Rukun Tetangga Lima, Rukun Warga Sepuluh, Kelurahan Kandri, Kecamatan Gajahmungkur, Kota Semarang.-----
2. Nona puspita sari, dilahirkan di kebumen tanggal dua puluh lima (25) bulan mei tahun duaribu satu (2001), warga negara Indonesia, Pemegang Kartu Penduduk (KTP) Nomor 3313182505010001, Swasta, bertempat tinggal di cluster innara kavling dua puluh lima, Rukun Tetangga tiga, Rukun Warga Sembilan, Kelurahan pakintelan, Kecamatan Gunungpati, Kota Semarang.-----

Keduanya Warga Negara Indonesia, pegawai kantor saya, Pejabat, sebagai saksi-saksi dan setelah dibacakan serta dijelaskan, maka sebagai bukti kebenaran pernyataan yang dikemukakan oleh Pihak Pertama dan Pihak Kedua tersebut diatas, akta ini ditandatangani oleh Pihak Pertama, Pihak

Kedua, Para Saksi, dan Saya, PPAT, sebanyak 2 (dua) rangkap asli, yaitu 1 (satu) rangkap lembar pertama disimpan dikantor saya, dan 1 (satu) rangkap lembar kedua disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang, -----

untuk keperluan pendaftaran peralihan hak akibat jual beli dalam akta ini.--

Pihak Pertama	Pihak Kedua
Hazel Swastikalavani a/n PT BRILLIANA PUTRI MANDIRI	Abrisam Rashid
Saksi 1	Saksi 2
Putri Ayu	Puspita sari
Pejabat Pembuat Akta Tanah Kota Semarang	
UNISSULA جامعته سلطان أبجوج الإسلامية Brian Yunendar, S.T., S.H., M.H., M.Kn.	

Berdasarkan contoh akta jual beli diatas, akta jual beli tanah adalah akta otentik yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Dokumen akta jual beli tanah biasanya akan berisi detail aktivitas jual beli properti yang meliputi nama penjual, pembeli, tanggal waktu penyerahan, poin kesepakatan, serta keterangan lahan/bangunan yang menjadi objek transaksi.

Pembuatan akta jual beli Tanah hanya berhak dilakukan oleh PPAT dan

proses penandatanganannya harus dilakukan serta didampingi PPAT. Dengan membuat Akta Jual Beli tanah, kepemilikan sebuah lahan sudah bisa dialihkan serta dibalik nama dan dianggap sah secara hukum. Fungsi dari akta jual beli yaitu sebagai bukti sah atas transaksi jual beli tanah atau bangunan yang disepakati dengan harga tertentu dan ketentuan yang tertera di dalamnya telah disetujui pihak penjual serta pembeli, bukti perkara apabila salah satu pihak dalam jual beli tidak mampu memenuhi kewajibannya dan bukti sah bagi penjual dan pembeli yang menyatakan kedua belah pihak telah memenuhi hak serta kewajiban masing-masing.

Beberapa syarat yang harus dipenuhi penjual dan pembeli dalam membuat akta jual beli tanah adalah:⁷³

1. Data Lahan
 - a. Sertifikat tanah asli
 - b. Bukti pembayaran PBB 5 tahun terakhir beserta STTS (Surat Tanda Terima Setoran)
 - c. Izin Mendirikan Bangunan (IMB) asli
 - d. Bukti pembayaran PBB, tagihan listrik, dan air
 - e. Surat roya atau bukti pelunasan jika properti pernah menjadi jaminan bank
 - f. Bukti pemeriksaan keaslian sertifikat tanah ke BPN (poin ini dapat

⁷³ Baharudin (2014). Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Proses Jual Beli Tanah. *Keadilan Progresif, Volume 5 Nomor 1, hlm 100.*

diurus sendiri atau dengan bantuan PPAT)

2. Persyaratan Penjual

- a. Fotokopi KTP
- b. Fotokopi KK
- c. Fotokopi Surat Nikah (Jika sudah berkeluarga)

3. Persyaratan Pembeli

- a. Fotokopi KTP suami dan istri (Jika sudah berkeluarga)
- b. Fotokopi KK
- c. Fotokopi Akta Nikah (jika ada)
- d. Fotokopi NPWP
- e. Salinan keterangan WNI atau ganti nama (jika ada, untuk WNI keturunan)

Selain syarat-syarat di atas, jika lahan merupakan hasil warisan, maka perlu dilampirkan surat yang menyatakan persetujuan jual yang telah ditandatangani dari ahli waris lain. Penting juga bagi penjual untuk menyatakan jika tanah atau bangunan tidak dalam sengketa sehingga pembeli tidak kesulitan di kemudian hari. Jika syarat dokumen telah lengkap, selanjutnya pihak penjual dan pembeli bisa langsung membawa sertifikat asli ke kantor PPAT untuk dibuat akta jual beli tanah.

Berdasarkan contoh akta jual beli diatas, akta seperti itu yang nantinya akan diterima dan ditandatangani oleh konsumen. Dengan adanya akta jual beli

tersebut maka tanah atau bangunan telah secara resmi menjadi milik konsumen. Namun, karena tidak dibayarkannya uang BPHTB yang telah dititipkan kepada PPAT mengakibatkan konsumen menjadi tidak resmi atau sah atas kepemilikan tanah atau bangunan tersebut.



BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan pada bab sebelumnya maka dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut :

1. Praktik jual beli tanah pada saat ini harus terdapat kepastian hukum yang dapat menjamin berlangsungnya kegiatan tersebut melalui balik nama sertipikat hak atas tanah. Balik nama sertipikat hak atas tanah yang dilakukan dengan cara jual beli adalah perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang. Apabila anggota IPPAT melanggar Peraturan Jabatan PPAT yang berakibat terhadap anggota perkumpulan IPPAT yang bersangkutan dinyatakan bersalah berdasarkan keputusan Pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap harus dikenakan sanksi pemberhentian dengan tidak hormat sebagai anggota perkumpulan IPPAT. Sehingga dengan adanya tindakan tegas tersebut diharapkan seluruh PPAT tidak lagi melakukan tindak pidana penggelapan pajak BPHTB.
2. PPAT yang melakukan penggelapan pajak BPHTB dapat dikategorikan melakukan tindak pidana penggelapan yang berakibat hukum pada sanksi penjara. Maka perbuatan melawan hukum (*wederrechtelijk*) dari PPAT

tersebut dapat diminta pertanggung-jawaban dari sudut pandang keperdataan, administrasi maupun dari sudut pandang hukum pidana. Sehingga dengan adanya tindak pidana tersebut, PPAT harus mempertanggungjawabkan perbuatannya secara hukum bahwa PPAT dapat dikenakan suatu sanksi dalam kasus perbuatannya yang bertentangan dengan hukum. Pertanggungjawaban administrasi dan moral PPAT berkaitan dengan etika/tingkah laku PPAT baik di dalam ataupun di luar jabatannya. Mengenai etika ini diatur dalam Kode Etik IPPAT yang wajib dihayati dan dilaksanakan oleh setiap anggota IPPAT dalam melaksanakan tugas jabatannya ataupun dalam sikap dan perilaku sehari-hari. Ketentuan Kode Etik IPPAT pada Pasal 3 secara garis besar mengatur mengenai kewajiban ataupun larangan serta sanksi yang dapat diberikan kepada PPAT apabila ketentuan tersebut dilanggar. Kode Etik PPAT juga mengatur larangan pada Pasal 4. Pasal 6 Kode Etik IPPAT menyebutkan mengenai sanksi yang dapat diberikan kepada PPAT apabila melanggar Kode Etik yang telah ditetapkan yaitu antara lain dikenakan teguran, peringatan, pemecatan sementara dari keanggotaan IPPAT, pemecatan dari keanggotaan IPPAT dan pemberhentian dengan tidak hormat dari keanggotaan IPPAT. Pasal 6 ayat (2) menyebutkan bahwa pengenaan sanksi-sanksi tersebut disesuaikan dengan jenis atau macam pelanggaran yang dilakukan anggota.

B. Saran

1. Sebaiknya dalam menjalankan tugas dan jabatan sebagai seorang PPAT, para PPAT berpegang teguh terhadap apa yang telah diundangkan terkait kewenangan PPAT demi tetap terciptanya kepastian hukum baik PPAT itu sendiri maupun pihak yang menipitkan pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) meskipun tidak ada Undang-Undang yang mengatur tentang hal tersebut.
2. Diperlukan regulasi secara tegas untuk mengatur bentuk hubungan hukum antara PPAT dengan para pihak yang menipitkan pembayaran pajak kepada PPAT sehingga dapat tercapai kepastian hukum.
3. Untuk pembuat peraturan pemerintah supaya melakukan revisi terkait dengan PP No 24 tahun 2016 Tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah. Dengan dilakukannya revisi pada peraturan tersebut, diharapkan dapat meminimalisir perbuatan melawan hukum dan melanggar kode etik profesi PPAT.
4. Perlunya pembinaan dan pengawasan yang dilakukan kepada PPAT adalah untuk mewujudkan PPAT yang profesional, berintegritas, dan melaksanakan jabatan PPAT sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan dan kode etik, menjaga profesionalitas dan martabat PPAT dalam memberikan pelayanan kepada masyarakat dan banyak pelanggaran yang dilakukan oleh PPAT namun belum diberikan sanksi.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- A. P. Parlindungan (1989). *Hukum Agraria serta Landreform*, Bunga Ramai, Bandung.
- Abdulkadir Muhammad (2010). *Hukum Perusahaan Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Jakarta.
- Abdulkadir, Muhammad (2008). *Hukum Acara Perdata Indonesia*. Bandung : PT. Cipta Aditya Bakti.
- Ashofa, Burhan. *Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta :Rineka Cipta, 2000).
- Busyra, Azheri (2011). *Corporate Social Responsibility dari Voluntary menjadi Mandotary*, Raja Grafindo Perss, Jakarta.
- Djojodirdjo, Moegni (1982). *Perbuatan Melawan Hukum*, Jakarta : Pradnya Paramita.
- Dzulkifli, Umar dan Utsman Handoyo, *Kamus Hukum*, MahirsindoUtama, Surabaya, 2014.
- Gustav Radbruch (1961). *Einfuehrung In Die Rechtswissenschaft*, Kohler Verlag, Stuttgart.
- H. Salim, HS. (2016). *Teknik Pembuatan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Habib Adjie (2008). *Hukum Notaris Indonesia (Tafsir Tematik Terhadap UU No, 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris)*, Bandung, Refika Aditama.

- Hans Kelsen (2006). *Teori Hukum Murni Nuansa & Nusa Media*, Bandung.
- Ibrahim R. *Peranan Strategi Pegawai Negeri Untuk Mewujudkan Pemerintah Yang Demokratis, Pidato Pengukuhan Jabatan Guru Besar Tetap Fakultas Hukum UNUD*, UPT. Penerbit Universitas Udayana, 2005.
- Lamintang, P.A.F dan C.Djisman Samosir (2010). *Delik-delik Khusus Kejahatan yang ditujukan terhadap hak dan lain-lain hak yang timbul dari hak milik*, Bandung, Nuansa Aulia.
- Mardiasmo. (2018). *Perpajakan Edisi Revisi Tahun 2018*. Yogyakarta: Penerbit Andi.
- Marzuki, Peter Mahmud, 2008, *Pengantar Ilmu Hukum Edisi Revisi*, Kencana Prenada Media Group.
- Miriam, Budiardjo (2008), *Dasar-Dasar Ilmu Politik*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta.
- Miriam, Budiardjo (2008). *Dasar-Dasar Ilmu Politik*, Gramedia Ustaka Utama, Jakarta.
- Moeljatno (2011). *Kitab Undang-Undang Hukum Pidana*, PT. Bumi Aksara, Jakarta, Cetakan 29.
- Mukti Fajar dan Yulianto Ahmad, *Dualisme Penelitian hukum Normatif dan Empiris*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, 2010.
- Munir Faudy (2002). *Perbuatan Melawan Hukum*. Bandung : PT. Citra Aditya Bakti.
- Nafi' Mubarak, *Buku Diktat Hukum Dagang* (Surabaya: Fakultas Syariah dan

Hukum Universitas Sunan Ampel, 2016).

Otto , Jan Michiel, 2012, *Kepastian Hukum Yang Nyata Di Negara Berkembang*, Pustaka Larasan, Denpasar

Satrio, J. (1993). *Hukum Perikatan*, Alumni Bandung, Bandung.

Soerjono Soekanto (2007). *Pengantar Penelitian Hukum*, Universitas Indonesia, Jakarta.

Subekti (2001). *Hukum Perjanjian*. Jakarta : Intermasa.

Sunggono, Bambang, (2003). *Metodologi Penelitian Hukum*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.

Urip Santoso, *Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah, Cetakan Ke III*, Kencana, Jakarta, 2013.

Wibowo, Eddi. *Hukum dan Kebijakan Publik*, (Yogyakarta: YPAPI, 2004).

Wirjono Prodjodikoro (2012). *Asas-asas Hukum Perjanjian*, Sumur Pustaka, Bandung.

Yahman, *Karakteristik Wanprestasi & Tindak Pidana Penipuan*, Prenadamedia Group, Jakarta, 2014.

B. Jurnal/ Karya Tulis Ilmiah

Ariffudin, Hanif Nur Widhiyanti dan Hariyanto Susilo (2017). Implikasi Yuridis Terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah Penerima Kuasa Menyeter Uang Pajak Penghasilan/Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Dari Wajib Pajak. *Jurnal Ilmiah Pendidikan Pancasila dan*

Kewarganegaraan, Vol. 2, Nomor 1.

Ateng Syafrudin (2002). Menuju Penyelenggaraan Pemerintahan Negara yang Bersih dan Bertanggung Jawab. *Jurnal Pro Justisia Edisi IV*, Bandung, Universitas Parahyangan.

Basir, Mustofa Abdul, Jilly Febrian Muhadi & Rini Irianti Sundry (2021). Peran dan Tanggungjawab Notaris/PPAT dalam Meminimalisasi Tindakan Pemalsuan Bukti Setoran Perpajakan Peralihan Hak Atas Tanah. *Acta Comitas : Jurnal Hukum Kenotariatan*, Vol. 06 No. 03.

Benuf, Kornelius dan Muhamad Azhar, 2020, *Metodologi Penelitian Hukum sebagai Instrumen Mengurai Permasalahan Hukum Kontemporer*, Jurnal Gema Keadilan, Vol. 7 No. 1.

Dananjaya, Made Dwi Kurnia, Sagung Laksmi Dewi dan Luh Putu Suryani (2020). Pertanggungjawaban Pidana Terhadap Warga Negara Asing Yang Melakukan Tindak Pidana Penganiayaan. *Jurnal Interpretasi hukum*, Volume 1 Nomor 1.

Gupito, Jemi Grahono Suryo (2020). Peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Pemungutan Bea Peralihan Hak Atas Tanah Dan Bangunan. *LEX Renaissance*, Volume 5 Nomor 3.

Leomuwaq, Ghazi (2019). Pertanggung Jawaban Notaris Ppat Dalam Melakukan Pelayanan Pembayaran Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB). *Jurnal Media Hukum dan Peradilan*. Volume 5 Nomor 1.

- Nawang Sari, Loro Ayu (2009). *Batas-Batas Antara Wanprestasi dan Perbuatan Melawan Hukum dalam Gugatan Perdata di Pengadilan*. Tesis. Yogyakarta: Universitas Islam Indonesia.
- Nuha, Septiawan Syaifin, Henny Juliani dan Nabitatus Saadah, 2017, *Implementasi Peraturan Daerah Nomor 11 Tahun 2014 Tentang Pengelolaan Keuangan Dan Aset Desa Dalam Mewujudkan Pembangunan Desa Pada Desa Punjulharjo Kecamatan Rembang Kabupaten Rembang*, *Diponegoro Law Journal*, Vol. 6 No. 1.
- Pintoko, Pribadi Bombong Fiqtian (2021). *Pertanggungjawaban Notaris/PPAT Sebagai Intellectual Dader Dibidang Perpajakan dalam Melaksanakan Tugas Jabatan*. *Jurnal Education and Develoment*, Volume 9 Nomor 4.
- Prayogo, Sedyo (2016). *Penerapan Batas-Batas Wanprestasi dan Perbuatan Melawan Hukum dalam Perjanjian*. *Jurnal Pembaharuan Hukum*. Volume 3 Nomor 2.
- Rizqy, Fitrah dan Syahrizal (2018). *Tinjauan Yuridis Terhadap Perbuatan Melawan Hukum Dan Sanksi Nya*. *Jurnal Justicia*, Volume 3 Nomor 2.
- Unthari, Indarsi (2015). *Akibat Hukum Terhadap Ppat Atas Tidak Membayarkan Uang BPHTB Yang Telah Dititipkan kepadanya Berkaitan Dengan Peralihan Hak Melalui Akta Jual Beli (Studi Putusan Nomor 300/Pid.B/2015/PN.Dps)*. *E-Jurnal Universitas Sumatera Utara*.
- Utami, Pipit Saputri (2019). *Pertanggungjawaban Notaris/PPAT terhadap Akta Pemindahan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan yang BPHTB-nya*

Belum Dibayar. *Jurnal Wawasan Yuridika*, Volume 3 Nomor 2.

Limbong, Tania Mayshara, Ayu Trisna Dewi dan Rina Melati Sitompul (2022).

Tanggung Jawab Ppat Atas Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) Pada Akta Jual Beli Tanah Dan Bangunan Di Kota Medan. *Jurnal Ilmiah Penelitian : Law_Jurnal*, Volume 3 Nomor 1.

Nisya', Intifada Atin (2019). Pertanggungjawaban Pidana Atas Penyalahgunaan Pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) Oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). *Jurnal Hukum Bisnis*, Volume 3 Nomor 1.

Hartati, Henny dan Habib Adjie (2018). Penerapan Sanksi Pidana Bagi Notaris Pelaku Penggelapan Pajak Jual Beli Tanah (Studi Kasus Putusan Nomor: 300/Pid.B/2015/PN.Dps.). *Jurnal Pemikiran dan Pembaharuan Hukum Islam*, Volume 21 Nomor 1.

Sari, Indah (2020). Perbuatan Melawan Hukum (PMH) Dalam Hukum Pidana Dan Hukum Perdata. *Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara- Fakultas Hukum Universitas Dirgantara Marsekal Suryadarma*, Volume 11 Nomer 1.

Khusna, Yuliana Zamrotul dan Lathifah Hanim (2017). Peran Notaris Dan Ppat Dalam Mencegah Terjadinya Penyalahgunaan Kuasa Jual Untuk Penghindaran Pajak. *Jurnal Akta*, Volume 4 Nomor 3.

Maghribi, Muhamad Fadli dan Budi Ispriyarso (2022). Peran PPAT Terhadap Aspek Perpajakan Dalam Transaksi Jual Beli Tanah Dan Bangunan. *NOTARIUS*, Volume 15 Nomor 1.

Yusuf, Maulana dan Siti Hajati Hoesin (2021). Pertanggung Jawaban Pidana Terhadap Notaris Yang Melakukan Tindak Pidana Dikarenakan Kelalaian Notaris Ppat Dalam Membayarkan Pajak (Studi Kasus Putusan Nomor: 300 /PID.B/2015/PN.DPS). *Jurnal Ilmu Hukum "THE JURIS, Vol 5 No 2.*

Simarsoit, Barita Raja, Budiman G., Rudy H. S. dan Henry S. (2021). Pembuatan AJB Oleh PPAT Dalam Kaitannya Dengan Kewajiban Pembayaran BPHTB (Studi Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 1394/K/PID/2017). *Jurnal Hukum Kaidah, Volume 21 Nomor 1.*

Baharudin (2014). Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Proses Jual Beli Tanah. *Keadilan Progresif, Volume 5 Nomor 1.*

C. Peraturan Perundang-Undangan

Keputusan Menteri Agraria dan Tata Ruang atau Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 112/KEP-4.1/IV/2017 Tentang Kode Etik Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Kitab Undang-Undang Hukum Pidana Pasal 372.

Pasal 1 angka (3) UUD Negara Republik Indonesia 1945.

Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2018 Tentang Pembinaan Dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Undang-Undang (UU) 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.

D. Internet

Presisinews (2021). Polda Metro Jaya Ungkap PPAT Nakal Di Bekasi Gelapkan Uang BPHTB. Dapat diakses di <https://presisinews.id/polda-metro-jaya-ungkap-ppat-nakal-di-bekasi-gelapkan-uang-bphtb/>. Diakses pada Tanggal 9 November 2022.

Publik (2021). [Putusan Majelis Hakim Dapat Menimbulkan Kerugian Konsumen 2x Lipat](https://www.pospublik.co.id/2021/09/putusan-majelis-hakim-dapat-menimbulkan-kerugian-konsumen-2x-lipat). Dapat diakses di <https://www.pospublik.co.id/2021/09/putusan-majelis-hakim-dapat-menimbulkan.html>. Diakses pada Tanggal 9 November 2022.