

**ANALISIS HUKUM TERHADAP NOTARIS/PPAT YANG
MELAKUKAN PENGHELAPAN PAJAK SAAT PERALIHAN HAK
ATAS TANAH (STUDI PUTUSAN NOMOR 57/PID.B/2024/PN MDN)**
***LEGAL ANALYSIS OF TAX EVASION BY NOTARIES/LAND DEED
OFFICIALS (PPAT) IN THE TRANSFER OF LAND RIGHTS
(A CASE STUDY OF COURT DECISION NO. 57/PID.B/2024/PN MDN)***

Safirah Fathin Marini, Hasim Purba dan Rosnidar Sembiring

Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Sumatera Utara

Korespondensi Penulis : Safiraafm06@gmail.com, Hasim.purba@usu.ac.id,
oni_usu@yahoo.com

Citation Structure Recommendation :

Marini, Safirah Fathin, Hasim Purba dan Rosnidar Sembiring. *Analisis Hukum terhadap Notaris/PPAT yang Melakukan Penggelapan Pajak saat Peralihan Hak atas Tanah (Studi Putusan Nomor 57/Pid.B/2024/PN Mdn)*. Rewang Rencang : Jurnal Hukum Lex Generalis. Vol.7. No.9 (2026).

ABSTRAK

Notaris adalah pejabat umum yang berwenang membuat akta autentik dan terkadang membantu klien membayar pajak, meskipun hal tersebut bukan kewenangannya. Ketiadaan pengaturan mengenai penitipan pembayaran pajak sering menimbulkan permasalahan hukum, termasuk penggelapan. Penelitian ini mengkaji tanggung jawab hukum Notaris/PPAT, akibat hukum penggelapan pajak, serta pertimbangan hakim dalam Putusan Nomor 57/Pid.B/2024/PN Mdn. Metode yang digunakan adalah yuridis normatif dengan studi kepustakaan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa penyalahgunaan dana titipan pajak dapat menimbulkan sanksi pidana, administratif dan etik jabatan karena merupakan pelanggaran kepercayaan dan kewajiban profesi notaris sebagai pejabat umum.

Kata Kunci: Notaris, Penggelapan Pajak, Pertanggungjawaban Pidana

ABSTRACT

Notaries are public officials authorized to draw up authentic deeds and sometimes assist clients in paying taxes related to such deeds. However, tax payment is not part of their legal authority. The absence of clear regulation regarding entrusted tax payments often leads to legal issues, including embezzlement. This study examines the legal responsibility of Notaries/PPAT in ensuring tax payments, the legal consequences of tax embezzlement, and judicial considerations in Decision No. 57/Pid.B/2024/PN Mdn. Using normative legal research, the findings show that misuse of entrusted tax funds may result in criminal, administrative, and ethical sanctions due to breach of trust and professional obligations.

Keywords: Notary, Tax Embezzlement, Criminal Liability

A. PENDAHULUAN

Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat sebuah Akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana yang dimaksud di dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris atau berdasarkan Undang-Undang lainnya. Notaris dalam menjalankan hakikatnya sebagai jabatan terikat dengan kewajibannya untuk menjalankan jabatannya dalam rangka kewenangan atribusi sebagaimana yang telah diberikan oleh negara.¹

Namun di samping kewenangan-kewenangan notaris yang telah disebut dalam UUJN di atas, tak jarang juga notaris membantu memberikan bantuan pada kliennya terkait dalam membayarkan pajak terkait akta yang dibuat di hadapannya, Pajak BPHTB dan PPh timbul karena adanya suatu proses transaksi peralihan hak atas tanah maupun bangunan yang dilakukan oleh orang ataupun badan yang kemudian dibuatkan aktanya di hadapan Notaris/PPAT yang berwenang untuk membuat akta autentik dan kemudian akan didaftarkan pada Badan Pertanahan Nasional (BPN) Setempat.²

Notaris/PPAT memiliki kewenangan untuk menginput besaran BPHTB yang wajib dibayarkan oleh wajib pajak. Perhitungan ini penting karena didasarkan pada proses peralihan hak atas tanah atau sertifikat yang telah dilakukan di hadapan Notaris/PPAT yang bersangkutan, Setelah data yang diinput tersebut mendapatkan persetujuan (*approval*) resmi dari Bapenda (Badan Pendapatan Daerah), Notaris/PPAT selanjutnya membantu memfasilitasi pembayaran pajak tersebut ke Bank Sumut, Sebagai tahap akhir, bukti pembayaran yang diterbitkan oleh Bank Sumut kemudian wajib divalidasi kembali ke Bapenda (Badan Pendapatan Daerah) sebagai penanda sah bahwa kewajiban BPHTB telah lunas. bukti lunas BPHTB yang sudah divalidasi diserahkan ke BPN (Badan Pertanahan Nasional), lalu kemudian BPN akan memproses balik nama sertifikat dari pemilik lama ke pemilik baru.³

¹ Gunarto Bachrudin dan Eko soponyo, *Hukum Kenotariatan: Membangun Sistem Kenotariatan Indonesia Berkeadilan*, Refika Aditama, Bandung, 2019, p.65.

² Riyan Hidayat, *Kewenangan Notaris/PPAT dalam Menerima Penitipan Pembayaran Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan*, Acta Comitatus, Vol.3, No.3 (2018), p.5.

³ Hasil wawancara Pra Penelitian dengan Notaris B.S selaku Notaris di Kota Medan, Medan, 10 November 2025.

Pembayaran pajak, baik penjual maupun pembeli akan dikenakan pajak. Untuk penjual, akan dikenakan pembayaran Pajak Penghasilan (PPH), sedangkan untuk pembeli akan dikenakan pembayaran pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).⁴

Sanksi perpajakan didefinisikan sebagai jaminan mengenai ketentuan peraturan perundang undangan perpajakan (Norma Perpajakan) yang telah ditetapkan atau disusun dan akan dituruti/ditaati/dipatuhi oleh wajib pajak. Atau dengan kata lain dapat diartikan bahwa sanksi perpajakan dapat digunakan sebagai alat pencegah (preventif) agar wajib pajak enggan untuk melanggar norma perpajakan khususnya penggelapan pajak. Menurut Sundari, sanksi perpajakan diartikan sebagai suatu hukuman atas pelanggaran dalam dunia perpajakan yang dilakukan oleh wajib pajak yang melakukan pelanggaran. Sanksi perpajakan terdiri sanksi administrasi, yaitu sanksi dapat berupa bunga, denda dan kenaikan. Kemudian sanksi pidana yaitu sanksi berupa kurungan penjara.⁵

Beberapa Notaris yang terjerat kasus Tindak Pidana penggelapan uang pajak BPHTB & PPH:

No	Nama Notaris/PPAT	Tahun Putusan	Jenis Kasus	Hukuman/ Sanksi
1	Notaris N.M (Putusan Nomor 57/Pid.B/2024/PN Mdn)	April 2024	Penggelapan uang klien untuk pengurusan PPh dan BPHTB jual beli tanah/bangunan Sekitar Rp247 Juta	Pidana penjara 1 tahun (12 bulan)
2	Notaris H (Putusan Nomor 203/Pid.B/2017/PN Mdn)	Mei 2019	Penggelapan uang klien. (Kasus melibatkan titipan dana disalahgunakan). Sekitar Rp46.230.500 juta	Pidana penjara 8 bulan
3	Notaris Y.A (Putusan Nomor 210/Pid.B/2022/PN Sby)	April 2022	Terlibat penggelapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) jual beli lahan tebu milik PT Baluran Indah kepada PT Perkebunan Nusantara (PTPN) IX Kerugian sebesar Rp5,8 miliar	Pidana penjara 2 tahun

⁴ Henny Hartati, *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, Vol.21, No.1 (Juni 2018), p.3.

⁵ Yuliani Karlina, *Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Niat Melakukan Penggelapan Pajak*, Journal of Accounting for Sustainable Society (JASS), Vol.02, No 02 (Maret 2021), p.34.

Marini, Safirah Fathin, Hasim Purba dan Rosnidar Sembiring
Analisis Hukum terhadap Notaris/PPAT yang Melakukan Penggelapan Pajak saat Peralihan Hak atas Tanah (Studi Putusan Nomor 57/Pid.B/2024/PN Mdn)

4	Notaris T (Putusan Nomor 158/Pid.B/2019/PN Cbi)	Juni 2019	Tidak menyetorkan Pajak Penghasilan (PPh) final jual-beli tanah yang dibayarkan oleh penjual tanah. (menilep uang negara selama 2013 hingga 2017 untuk 326 transaksi jual-beli tanah.) kerugian negara kurang lebih Rp5 miliar	Divonis pidana 3 tahun 6 bulan penjara dan denda pengganti Rp 5 miliar subsider 5 bulan penjara
5	Notaris A.M (Putusan Nomor 157/Pid.B/2019/PN Cbi)	Juni 2019	tidak melakukan setor pajak (PPh) final sebesar 2,5 persen dari total harga jual tanah. Mengelabui petugas dengan melaporkan surat pemberitahuan pajak (SPT) secara tidak benar. (menilep uang negara selama 2013 hingga 2017 untuk 326 transaksi jual-beli tanah.) Kerugian negara Kurang lebih 5 miliar	divonis 2 tahun 6 bulan penjara dan denda pengganti Rp 5 miliar subsider 4 bulan penjara.

Tabel 1. Daftar Notaris yang terjerat kasus Tindak Pidana penggelapan uang pajak BPHTB & PPH. Sumber : Metroonline.com, Topmetro.news, Beritajatim.com, Tempo.com

Seperti salah satu kasus yang penulis teliti dalam proposal ini terdapat di dalam perkara Putusan nomor 57/Pid.B/2024/PNmndn di mana pada awalnya seorang kliennya menjual rumahnya kepada seorang pembeli Rumah kemudian mereka menemui notaris tersebut untuk melakukan pengurusan terhadap jual beli rumah tersebut, kemudian notaris tersebut meminta uang kepada kedua kliennya untuk mengurus Pembayaran Pajak Penghasilan (PPh) dan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) senilai Rp247.000.000,- (dua ratus empat puluh tujuh juta rupiah). Namun setelah notaris menerima uang pembayaran pajak dengan jumlah Rp247.000.000,- (dua ratus empat puluh juta rupiah) tersebut di atas, ia tidak melakukan Pembayaran PPh (Pajak Penghasilan) dan Pembayaran BPHTB (Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan) sehingga kliennya tidak bisa melakukan Pendaftaran ke Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Medan. Kliennya tersebut telah memberikan uang pajak tersebut pada tahun 2016 dan notaris tersebut menjanjikan akan siap pada 8 bulan s/d 1 tahun namun hingga sampai 4 tahun tidak selesai selesai. Para kliennya merasa mengalami kerugian karena terdakwa tidak membayar BPHTB (Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan) dan PPH (Pajak Penghasilan) dan tidak juga mengembalikan uang

milik para klien nya sehingga para kliennya melaporkan perbuatan terdakwa kepada pihak kepolisian untuk ditindaklanjuti.

Maka berdasarkan uraian-uraian yang telah diuraikan sebelumnya di atas, dari itu peneliti tertarik untuk menulis penelitian pada tesis ini mengenai analisis hukum terhadap notaris yang melakukan penggelapan pajak pada saat peralihan hak atas tanah (Studi Putusan Nomor 57/Pid.B/2024/Pn Mdn).

Berdasarkan uraian-uraian yang telah disebutkan di atas, maka pokok-pokok yang menjadi permasalahannya adalah sebagai berikut :

1. Bagaimana tanggung jawab hukum Notaris/PPAT dalam rangka memastikan pembayaran pajak dalam transaksi tanah dan bangunan?
2. Bagaimana akibat hukum terhadap Notaris/PPAT yang melakukan tindak pidana penggelapan pajak pada saat peralihan hak atas tanah dalam kasus putusan Nomor 57/Pid.B/2024/PN Mdn?
3. Bagaimana pertimbangan hakim dalam perkara terhadap notaris yang melakukan tindak pidana penggelapan pajak pada saat peralihan hak atas tanah dalam kasus Putusan Nomor 57/Pid.B/2024/PN Mdn?

Jurnal ini berjudul “Analisis Hukum Terhadap Notaris yang Melakukan Penggelapan Pajak Saat Peralihan Hak atas Tanah (Studi Putusan Putusan Nomor 57/Pid.B/2024/PN Mdn.)” adalah judul yang belum pernah dibahas oleh pihak manapun dan belum pernah dibahas oleh pihak manapun dan belum pernah dipublikasikan di media manapun, akan tetapi, ditemukan beberapa judul artikel maupun skripsi yang berkaitan dengan putusan yang diangkat, antara lain :

Juli Erlina Prima Sari, Progam Studi Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Brawijaya, dengan judul tesis “Tanggung Gugat PPAT terkait Kelalaian Bea Perolehan Hak atas tanah dan bangunan (BPHTB) yang dilakukan oleh pegawai PPAT”. Astuti Dwi Fajarwati, Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada (UGM), Judul tesis “Pertimbangan Hakim terhadap Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah pada Kasus Pemalsuan Surat Setoran Pajak Penghasilan Ditinjau dari Prinsip Equality Perpajakan”. Muhammad Wisnu Kawirian, Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Jambi, dengan judul tesis “Tanggung Jawab Notaris atas Penggelapan Titipan Pembayaran Pajak Transaksi dari Klien”.

B. PEMBAHASAN

1. Tanggung Jawab Hukum Notaris/PPAT dalam Rangka Memastikan Pembayaran Pajak dalam Transaksi Tanah dan Bangunan

Kewenangan notaris sebagai pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dalam pelaksanaannya harus didasarkan pada peraturan perundang-undangan yang berlaku, karena akta notaris merupakan akta autentik. Akta otentik sebagai alat bukti terkuat dan terpenuh yang menentukan dengan jelas hak dan kewajiban seseorang. Tugas, fungsi dan kewenangan notaris sebagai pejabat yang menjalankan pelayanan publik perlu dilaksanakan dengan penuh tanggung jawab dan menjunjung tinggi etika profesi, karena pekerjaan notaris merupakan tugas mulia. Notaris sebagai pejabat umum menjalankan profesi memberikan jasa hukum kepada masyarakat, perlu mendapatkan perlindungan dan jaminan demi tercapainya kepastian hukum.⁶

Kedudukan notaris dan pejabat pembuat akta tanah (PPAT) dalam sistem hukum Indonesia memiliki peran strategis dalam menciptakan kepastian hukum, ketertiban dan perlindungan hukum bagi masyarakat, khususnya dalam transaksi pertanahan. Notaris merupakan pejabat umum yang berwenang membuat akta autentik sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris sebagaimana telah diubah dengan Undang Undang Nomor 2 Tahun 2014. Sementara itu, PPAT memiliki kewenangan di ranah pertanahan. Kedua pejabat ini memiliki tanggung jawab hukum yang kuat karena setiap akta yang mereka hasilkan bukan hanya menjadi alat pembuktian, tetapi juga menjadi dasar peralihan atau pembebanan hak atas tanah yang berimplikasi pada hak ekonomi dan sosial individu. Keautentikan akta yang dibuat oleh notaris/PPAT memberikan kekuatan pembuktian sempurna, baik secara formil maupun materiil, sehingga akta tersebut sangat menentukan keabsahan suatu transaksi hukum. Dengan luasnya kewenangan yang dimiliki notaris/PPAT, maka tanggung jawab hukum keduanya mencakup tanggung jawab perdata, administratif, bahkan pidana ketika akta yang dibuat tidak mencerminkan kehendak para pihak atau dibuat dengan cara yang bertentangan dengan peraturan perundang-undangan.

⁶ Tuwaidan, *Kewenangan Notaris menurut Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris*, Lex Privatum, Vol.6, No.6 (Agustus 2018).

Notaris/PPAT berkewajiban memastikan bahwa para penghadap memenuhi syarat subjektif dan objektif suatu perjanjian, memiliki kewenangan bertindak, serta memahami sepenuhnya isi dari akta yang dibuat.⁷

Menganalisis konsekuensi hukum notaris dalam hal menerima titipan pembayaran pajak dari segi kode etik notaris. Dalam praktik kenotariatan, penerimaan pembayaran atau titipan pajak oleh notaris dari klien kerap dilakukan dengan alasan untuk mempermudah proses administrasi perpajakan dalam transaksi, khususnya dalam peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan. Secara sosiologis, praktik ini dapat dipahami sebagai bentuk pelayanan hukum kepada masyarakat serta kontribusi tidak langsung dalam membantu pemerintah dalam rangka optimalisasi pemungutan pajak. Dengan demikian, dalam batas tertentu, penerimaan titipan pembayaran pajak oleh notaris dapat dilakukan secara praktik, sepanjang dimaknai sebagai bentuk bantuan administratif dan bukan sebagai kewenangan utama jabatan.

Pajak merupakan salah satu sumber pendapatan negara yang harus ditetapkan dengan undang-undang, yaitu dengan persetujuan Dewan Perwakilan Rakyat dan kedudukan Dewan Perwakilan Rakyat dalam hal menetapkan pendapatan dan belanja lebih kuat daripada kedudukan pemerintah. Pajak Penghasilan, atau yang disingkat sebagai PPh, merupakan salah satu instrumen penting dalam sistem perpajakan Indonesia. Pajak ini dikenakan atas setiap tambahan kemampuan ekonomis yang diterima atau diperoleh wajib pajak, baik yang berasal dari dalam negeri maupun luar negeri, yang dapat digunakan untuk konsumsi maupun menambah kekayaan. Dasar hukum utama yang mengatur PPh adalah Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 36 Tahun 2008 tentang Perubahan Keempat atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1983 tentang Pajak Penghasilan.^{8,9} Dalam praktiknya, PPh menjadi salah satu penyumbang terbesar terhadap Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara (APBN).

⁷ Mutiara Putri Ramadhani, *Tanggung Jawab Hukum Notaris/PPAT dalam Pembuatan Akta Jual Beli yang Dipersengketakan: Analisis Putusan Nomor 26/Pdt.G/2024/Pn Gto*, Jurnal Serambi Hukum, Vol.19, No.1 (Desember 2026), p.304.

⁸ Indonesia, *Undang-Undang tentang Perubahan Keempat atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1983 tentang Pajak Penghasilan*, UU No.36 Tahun 2008, LN Tahun 2008 No.133, TLN No.4893.

⁹ Indonesia, *Undang-Undang tentang Pajak Penghasilan*, UU No.7 Tahun 1983, LN Tahun 1983 No.50, TLN No.3263.

Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) merupakan pajak dan hak pengelolaan yang harus dibayar oleh masyarakat untuk memperoleh kepemilikan atas tanah dan bangunan, meliputi hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai dan hak milik atas rumah susun. unit. (SHM). Pajak ini dipungut pada saat pembelian rumah atau tanah dan biasanya ditangani oleh pengembang dan dimasukkan dalam harga jual. Untuk mencapai pembangunan daerah, pemerintah pusat telah menetapkan bahwa pemerintah daerah berwenang mengawasi dan mengatur segala urusan perumahannya sendiri, dengan tujuan untuk mengelola sumber daya ekonomi dan keuangan yang tersedia di daerah dan mengurangi ketergantungan terhadap pemerintah pusat. Namun kontribusi pemerintah pusat masih tergolong besar, terlihat dari alokasi dana dari Dana Alokasi Umum (DAU). Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) pada awalnya merupakan pajak yang dipungut oleh pemerintah pusat berdasarkan Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang BPHTB, yang kemudian mengalami perubahan melalui Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000.^{10,11} Namun, seiring dengan perubahan kebijakan yang lebih diperbarui, sejak tahun 2011, BPHTB dialihkan menjadi pajak daerah berdasarkan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, yang memberikan kewenangan kepada pemerintah kabupaten/kota untuk memungut dan mengelolanya.¹² Pengaturan tersebut kemudian diperbarui dan dipertegas dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah.¹³ maka BPHTB dialihkan dan menjadi salah satu pajak yang dipungut oleh kabupaten/kota yang diatur didalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 35 tahun 2023 tentang Ketentuan Umum Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.¹⁴

¹⁰ Indonesia, *Undang-Undang tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan*, UU No.21 Tahun 1997, LN Tahun 1997 No.44, TLN No.3688.

¹¹ Indonesia, *Undang-Undang tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan*, UU No.20 Tahun 2000, LN Tahun 2000 No.130, TLN No.3988.

¹² Indonesia, *Undang-Undang tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah*, UU No.28 Tahun 2009, LN Tahun 2009 No.130, TLN No.5049.

¹³ Indonesia, *Undang-Undang tentang Kitab Undang-Undang Hukum Pidana*, UU No.1 Tahun 2023, LN Tahun 2023 No.1, TLN No.6842.

¹⁴ Indonesia, *Peraturan Pemerintah tentang Ketentuan Umum Pajak Daerah dan Retribusi Daerah*, PP No.35 Tahun 2023, LN Tahun 2023 No.85, TLN No.6881.

Salah satu bantuan yang diberikan oleh Notaris/PPAT adalah pelayanan pembayaran Pajak Penghasilan (PPH) dan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dalam hal adanya peralihan hak atas tanah. Pelayanan membantu klien untuk menyetorkan PPH dan BPHTB oleh notaris/PPAT sebenarnya mempunyai sisi positif, yaitu notaris/PPAT dapat menjamin bahwa PPH dan BPHTB atas tanah yang dialihkan haknya tersebut benar-benar telah disetor ke kas Negara (kas Pemerintah Daerah yaitu melalui Badan Pendapatan Daerah/Bapenda), serta sebagai bentuk tanggung jawab bahwa notaris tidak hanya menjalankan pekerjaan yang diamanatkan oleh undang-undang saja tapi juga memberikan pelayanan terbaik untuk mendukung pemerintah (dalam hal penarikan pajak). Mengenai pelayanan notaris/PPAT kepada kliennya dalam hal pembayaran Pajak Penghasilan (PPH) dan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) tidak ada diatur dalam ketentuan Perundang-Undangan yang berlaku, artinya hal tersebut sesungguhnya bukan merupakan kewajiban dari notaris/PPAT namun juga tidak dilarang apabila klien ingin melakukan penitipan pembayaran kepada notaris/PPAT. Kewajiban pembayaran BPHTB harus dilakukan oleh wajib pajak pada saat terutangnya pajak sesuai dengan ketentuan undang-undang. Maka notaris disini hanya membantu kliennya untuk menyetorkan pajak BPHTB.¹⁵

Dalam praktik yang berjalan di kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN), memang pada umumnya sebelum berkas peralihan hak atau yang biasa masyarakat sebut balik nama diproses, kewajiban perpajakan atas transaksi tersebut harus sudah diselesaikan terlebih dahulu. Dalam transaksi jual beli tanah, ada dua kewajiban pajak utama. Pertama, Pajak Penghasilan (PPH) yang menjadi kewajiban pihak penjual karena dia yang mengalihkan haknya. Kedua, Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang menjadi kewajiban pihak pembeli sebagai pihak yang memperoleh hak. Itu sudah menjadi konsekuensi hukum dari adanya peralihan hak.

Menganalisis Tanggung jawab hukum notaris/PPAT memastikan pembayaran pajak pada transaksi tanah dan bangunan berdasarkan Peraturan Daerah (Perda)

¹⁵ Hasil Wawancara Penelitian dengan Notaris Z.M. selaku Notaris di Kota Medan, Medan, 10 November 2025.

Kota Medan Nomor 1 Tahun 2024 dapat dianalisis dari ketentuan Pasal 12 sampai dengan Pasal 17 yang mengatur mengenai subjek pajak, saat terutang BPHTB, kewajiban pelunasan pajak, serta kewajiban administratif Notaris/PPAT sebelum penandatanganan akta. Dalam Pasal 12 ayat (1) *“Subjek Pajak BPHTB adalah orang pribadi atau Badan yang memperoleh Hak atas Tanah dan/atau Bangunan”* ditegaskan bahwa pihak yang menjadi subjek sekaligus wajib pajak. Selanjutnya Pasal 13 ayat (1) *“Dasar pengenaan BPHTB adalah Nilai Perolehan Objek Pajak sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan yang mengatur Pajak dan Retribusi.”* dan Pasal 14 *“ Tarif BPHTB ditetapkan sebesar 5% (lima persen)”* mengatur mengenai dasar pengenaan pajak dan nilai perolehan objek pajak yang digunakan sebagai dasar perhitungan BPHTB dan besaran tarif BPHTB yang akan di kutip sesuai dengan ketentuan perundang undangan. Ketentuan ini memiliki implikasi terhadap tanggung jawab notaris/PPAT karena dalam praktik transaksi jual beli tanah dan bangunan, penentuan nilai transaksi serta perhitungan BPHTB dilakukan sebelum akta ditandatangani.

Tanggung jawab tersebut diatur dalam Pasal 17 ayat (1) *“Pejabat Pembuat Akta Tanah atau Notaris sesuai kewenangannya wajib: a. meminta bukti pembayaran BPHTB kepada Wajib Pajak, sebelum menandatangani akta pemindahan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan; dan b. melaporkan pembuatan akta atas tanah dan/atau Bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada Wali Kota paling lambat pada tanggal 10 (sepuluh) bulan berikutnya”* yang menyatakan bahwa pejabat pembuat akta tanah atau notaris wajib meminta bukti pembayaran BPHTB kepada wajib pajak sebelum menandatangani akta pemindahan hak atas tanah dan/atau bangunan serta wajib melaporkan pembuatan akta tersebut kepada wali kota paling lambat tanggal 10 bulan berikutnya.

Apabila kewajiban tersebut tidak dipenuhi, maka notaris/PPAT dapat dikenakan sanksi administratif sebagaimana diatur dalam Pasal 17, sehingga menunjukkan bahwa peran notaris/PPAT sangat penting dalam menjamin kepatuhan pembayaran pajak serta memberikan kepastian hukum dalam setiap peralihan hak atas tanah dan bangunan.¹⁶

¹⁶ Indonesia, *Peraturan Daerah Kota Medan tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah*, *Perda Kota Medan No.1 Tahun 2024*, *LD Tahun 2024 No.1*.

2. Akibat Hukum terhadap Notaris/PPAT yang Melakukan Tindak Pidana Penggelapan Pajak pada Saat Peralihan Hak atas Tanah dalam Kasus Putusan Nomor 57/Pid.B/2024/Pn Mdn

Penegakan hukum melalui sanksi pidana bukan hanya bertujuan untuk menghukum, melainkan juga untuk menciptakan kepatuhan di kalangan wajib pajak. Apabila sanksi yang dikenakan cukup efektif dan sesuai dengan pelanggaran yang dilakukan, diharapkan adanya perubahan perilaku dari wajib pajak yang lebih taat terhadap ketentuan perpajakan. Sanksi adalah aspek selanjutnya yang menunjang ruang lingkup hukum pidana perpajakan. Pelanggaran di bidang perpajakan dikenakan sanksi administrasi dan pidana. Sanksi ini dirancang untuk memberikan efek jera dan mencegah pelanggaran di masa depan.¹⁷ Upaya edukasi dan penyuluhan kepada wajib pajak terkait risiko dan konsekuensi dari penghindaran dan penggelapan pajak perlu diperkuat. Kesadaran bahwa pajak merupakan kewajiban yang harus dipenuhi demi keberlanjutan pembangunan nasional harus terus ditanamkan kepada seluruh lapisan masyarakat.¹⁸

KUHP lama menurut pasal 372 KUHP “Penggelapan adalah barang siapa dengan sengaja dan melawan hukum memiliki 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 atau denda paling banyak Sembilan ratus rupiah”. Pengaturan Tindak Pidana Penggelapan diperbarui di dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 tahun 2023 tentang Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP) terdiri dari 6 pasal yakni Pasal 486-491.¹⁹

Hukum Pidana Perpajakan di Indonesia, penggelapan pajak dikualifikasikan sebagai tindak pidana di bidang perpajakan sebagaimana diatur terutama dalam Pasal 181 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah:

¹⁷ Agung Satria, *Hukum Pidana Perpajakan dan Tindak Pidana Korupsi*, Indonesia Emas Group, Bandung 2025, p. 13.

¹⁸ Harly Clifford Jonas S., *Pengantar Hukum Pajak Indonesia*, Widina Media Utama, Bandung, 2025, p.206.

¹⁹ Indonesia, *Undang-Undang tentang Kitab Undang-Undang Hukum Pidana*, UU No. 1 Tahun 2023, LN Tahun 2023 No.1, TLN No.6842.

“(1) Wajib Pajak yang karena kealpaannya tidak memenuhi kewajiban perpajakan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (5), sehingga merugikan Keuangan Daerah, diancam dengan pidana kurungan paling lama 1 (satu) tahun atau pidana denda paling banyak 2 (dua) kali jumlah Pajak terutang yang tidak atau kurang dibayar.

(2) Wajib Pajak yang dengan sengaja tidak memenuhi kewajiban perpajakan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (5), sehingga merugikan Keuangan Daerah, diancam dengan pidana penjara paling lama 2 (dua) tahun atau pidana denda paling banyak 4 (empat) kali jumlah Pajak terutang yang tidak atau kurang dibayar.”. Untuk dapat dipidana, perbuatan tersebut harus memenuhi unsur-unsur tindak pidana. Dan jika dilihat didalam KUHP juga tertulis menurut pasal 372 KUHP “Penggelapan adalah barang siapa dengan sengaja dan melawan hukum memiliki 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 atau denda paling banyak sembilan ratus rupiah”. Dari pasal tersebut terkandung unsur subjektif dan objektif.

Unsur subjektif yaitu: unsur yang melekat pada diri pelaku yakni unsur dengan sengaja.

Unsur objektif yaitu :

- a. Barang siapa
- b. Menguasai secara melawan hukum
- c. Sebagian atau seluruhnya
- d. Berada padanya bukan karena kejahatan. (Barang yang dititipkan).²⁰

Secara normatif pembayaran pajak merupakan tanggung jawab para pihak dan bukan kewenangan notaris maupun PPAT, akan tetapi sebagai bentuk memberikan pelayanan dan kemudahan bagi mempercayakan klien, pembayaran biasanya pajak klien kepada notaris/PPAT baik itu terkait BPHTB (Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan) maupun PPh (Pajak Penghasilan) Final.²¹

²⁰ Jonathan Raymond Bawoleh, *Penggelapan Pajak dan Proses Penegakan Hukum oleh Penyidik Polri*, Jurnal Lex Privatum, Vol.9, No.2 (Maret 2024), p.206.

²¹ Ghazi Leomuwaqif, *Pertanggungjawaban Notaris PPAT dalam Melakukan Pelayanan Pembayaran Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)*, Jurnal Media Hukum dan Peradilan, Vol.5, No.1 (Mei 2019), p.14.

Tindak pidana (*strafbaar feit*) adalah perbuatan yang dilarang oleh suatu aturan hukum, larangan dimana disertai ancaman (sanksi) yang berupa pidana tertentu bagi barangsiapa yang melanggar larangan tersebut. Terkait tindak pidana jabatan notaris adalah perbuatan yang dilakukan oleh notaris dalam menjalankan tugas dan jabatannya yang dilarang oleh suatu aturan hukum atau dengan kata lain perbuatan yang dilakukan notaris mengandung unsur-unsur tindak pidana (*strafbaar feit*). Pertanggungjawaban notaris dalam melanggar ketentuan dalam peraturan perundang-undangan tidak diatur dalam UUDN, bukan berarti notaris/PPAT tidak bisa dijatuhi sanksi pidana atas kelalaiannya. Sanksi Pidana merupakan sanksi yang paling kuat bagi perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh notaris/PPAT dan sanksi pidana merupakan ultimum remedium yaitu sanksi terakhir apabila sanksi perdata dan administrasi atau sanksi kode etik tidak mampu untuk menjadi notaris/PPAT jera.²²

Penggelapan pajak BPHTB dan PPH yang terkadang dilakukan oleh PPAT dalam transaksi jual beli tanah, baik tidak dibayarkan, maupun dibayarkan dengan harga yang bukan sebenarnya juga merupakan tindak pidana yang dilakukan oleh PPAT, namun hal ini bukanlah tugas dan wewenang seorang PPAT karena seperti yang sudah dijelaskan di atas bahwa untuk pembayaran pajak adalah tugas dari klien (wajib pajak) dengan negara, bukan merupakan tugas PPAT, namun hal ini selalu menjadi faktor utama terjadinya kasus korupsi/penggelapan di kalangan pejabat umum. Notaris/PPAT yang telah terbukti melakukan tindak pidana seperti penggelapan pajak jual beli tanah maka ia dapat disebut juga sebagai pelaku intelektual. Secara harfiah pelaku intelektual (*intellectual dader*), merupakan pelaku tindak pidana yang dilakukan oleh kalangan profesi atau orang yang berpendidikan dan menggunakan intelektualnya dalam melakukan tindak pidana. Tindak Pidana yang dapat saja menjerat notaris/PPAT yaitu ikut serta memalsukan data/dokumen dan karena penggelapan pajak.²³

Pandangan kode etik notaris/PPAT terkait sanksi bagi notaris/PPAT yang dalam perbuatannya terlibat unsur-unsur tindak pidana dianggap telah melanggar

²² *Ibid.*, p.15.

²³ Bombong Fiqtian Pintoko Pribadi, *Pertanggungjawaban Notaris/PPAT Sebagai Intellectual Dader di Bidang Perpajakan dalam Melaksanakan Tugas Jabatan*, Jurnal Education and development Institut Pendidikan Tapanuli Selatan, Vol.9, No.4 (November 2021), p.151.

kode etik notaris sebab notaris/PPAT harus bertindak jujur, mandiri tidak berpihak, penuh rasa tanggung jawab berdasarkan peraturan perundang-undangan dan isi sumpah jabatan Notaris, Perbuatan PPAT tersebut menunjukkan ketidakpatuhannya terhadap kode etik IPPAT (Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah) dan perundang-undangan karena telah terbukti melanggar Pasal 372 KUHP. Selain itu, dengan terbuktinya PPAT melakukan pelanggaran terhadap hukum pidana menunjukkan bahwa tindakan sikap dan tingkah laku PPAT dalam jabatannya telah tidak sesuai dengan kode etik profesi, kehormatan, martabat dan tanggung jawabnya sebagai notaris. Sanksi kode etik PPAT yang dapat diterapkan dapat berupa pemberhentian dengan tidak hormat dari keanggotaan IPPAT. Dalam Pasal 6 ayat (1) Kode Etik PPAT yang menjelaskan bahwasannya :

“(1) Sanksi yang dikenakan terhadap anggota perkumpulan IPPAT yang melakukan pelanggaran kode etik dapat berupa:

- a. teguran;
- b. peringatan;
- c. schorsing (pemecatan sementara) dari keanggotaan perkumpulan IPPAT;
- d. ontzetting (pemecatan) dari keanggotaan perkumpulan IPPAT dan
- e. pemberhentian dengan tidak hormat dari keanggotaan perkumpulan IPPAT”.²⁴

Penggunaan teori ppidanaan dalam menjawab rumusan masalah kedua yaitu bagaimana akibat hukum terhadap notaris/PPAT yang melakukan tindak pidana penggelapan pajak saat peralihan hak atas tanah adalah teori ppidanaan digunakan sebagai pisau analisis untuk menilai bentuk dan tujuan sanksi yang dikenakan terhadap notaris, serta apakah sanksi tersebut sudah mencerminkan tujuan hukum secara menyeluruh. Artinya, teori ppidanaan tidak hanya dijelaskan, tetapi dipakai untuk mengkaji akibat hukum yang timbul dari perbuatan tersebut. Berdasarkan teori ppidanaan absolut (retributif), akibat hukum utama bagi notaris yang melakukan penggelapan adalah dijatuhkannya pidana sebagai bentuk pembalasan atas kesalahan yang dilakukan.

²⁴ Putri Resa Utami, *Penggelapan Uang Titipan Pembayaran Pajak Bumi Bangunan oleh Notaris/PPAT dalam Perspektif Tindak Pidana Korupsi*, Notary Law Journal, Vol.1, No.2 (April 2022), p.127.

Dalam konteks ini, notaris yang terbukti menggelapkan dana klien harus mempertanggungjawabkan perbuatannya melalui pidana penjara karena telah melanggar hukum dan menyalahgunakan kepercayaan. Teori ini menegaskan bahwa sanksi pidana merupakan konsekuensi langsung dari perbuatan melawan hukum, sehingga akibat hukum berupa pemidanaan menjadi hal yang wajar dan harus dijatuhkan.

Selanjutnya, dengan menggunakan teori pemidanaan relatif (tujuan), akibat hukum tersebut dianalisis dari segi manfaatnya, khususnya dalam memberikan efek jera dan mencegah terjadinya perbuatan serupa. Dalam hal ini, akibat hukum terhadap notaris tidak cukup hanya berupa pidana penjara, tetapi juga harus mampu mencegah notaris lain agar tidak melakukan penyalahgunaan kewenangan. Jika sanksi yang dijatuhkan terlalu ringan atau tidak disertai sanksi tambahan seperti denda atau pengembalian kerugian, maka tujuan pencegahan menjadi tidak tercapai. Dengan demikian, teori ini menunjukkan bahwa akibat hukum seharusnya dirancang untuk memberikan *deterrent effect*, baik bagi pelaku maupun masyarakat. Kemudian, melalui teori pemidanaan gabungan (integratif), akibat hukum terhadap notaris dianalisis secara lebih komprehensif, yaitu tidak hanya sebagai pembalasan dan pencegahan, tetapi juga sebagai upaya perlindungan masyarakat dan pemulihan kerugian korban. Dalam konteks ini, akibat hukum terhadap notaris yang melakukan penggelapan seharusnya meliputi beberapa aspek sekaligus, yaitu pidana penjara, kemungkinan pidana denda, serta konsekuensi administratif dan etik seperti sanksi berdasarkan Undang-Undang Jabatan Notaris.

Hal ini penting karena perbuatan notaris tidak hanya merugikan secara materiil, tetapi juga merusak kepercayaan publik terhadap jabatan notaris sebagai pejabat umum. Dengan demikian, melalui penggunaan teori pemidanaan sebagai pisau analisis, dapat disimpulkan bahwa akibat hukum terhadap notaris yang melakukan tindak pidana penggelapan tidak hanya terbatas pada pemidanaan penjara, tetapi harus mencakup sanksi yang lebih luas dan proporsional. Teori ini menunjukkan bahwa pemidanaan seharusnya tidak hanya bersifat menghukum, tetapi juga memberikan efek jera, melindungi masyarakat, memulihkan kerugian korban, serta menjaga integritas dan kepercayaan terhadap profesi notaris.

3. Analisis Pertimbangan Hakim dalam Perkara terhadap Notaris yang Melakukan Penggelapan Pajak pada Saat Peralihan Hak atas Tanah dalam Kasus Putusan Nomor 57/Pid.B/2024/Pn Medan

Seorang hakim diwajibkan untuk menegakkan hukum dan keadilan dengan tidak memihak. Hakim dalam memberi suatu keadilan harus menelaah terlebih dahulu tentang kebenaran peristiwa yang diajukan kepadanya kemudian memberi penilaian terhadap peristiwa tersebut dan menghubungkannya dengan hukum yang berlaku, setelah itu hakim dapat memberi putusan atas terhadap perkara tersebut. Seorang hakim tidak boleh menolak untuk memeriksa dan mengadili suatu perkara yang diajukan kepadanya. Seorang hakim dalam menemukan hukumnya diperbolehkan untuk bercermin pada yurisprudensi dan pendapat para ahli hukum terkenal (doktrin). Hakim dalam memberikan putusan tidak hanya berdasarkan pada nilai-nilai hukum yang hidup dalam masyarakat. Hakim berupaya penuh atas jalannya persidangan dan bertanggung jawab atas tuntutan suatu perkara yang sedang diadili, dalam suatu putusan hakim yang mengandung keadilan, memiliki salah satu aspek terpenting ialah aspek pertimbangan hakim yang mengandung kepastian hukum dan mengandung manfaat bagi para pihak yang bersangkutan sehingga pertimbangan hakim harus disikapi dengan teliti, baik dan cermat.²⁵

Apabila pertimbangan hakim tidak disikapi dengan baik, teliti dan cermat maka putusan tersebut akan dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Mahkamah Agung. Dasar hakim dalam menjatuhkan putusan pengadilan perlu didasarkan kepada teori dan hasil penelitian yang saling berkaitan sehingga didapatkan hasil penelitian yang maksimal dalam tataran teori dan praktek. Salah satu hal yang dapat mencapai pada kepastian hukum kehakiman, di mana hakim menerapkan aparat penegak hukum melalui putusannya dapat menjadi tolak ukur tercapainya suatu kepastian hukum. Sebuah perkara telah melalui tahapan-tahapan yang diatur dalam Pedoman Pelaksanaan Kitab Undang-undang Hukum Acara Pidana, sebelum hakim membuat putusan hukum pidana.

²⁵ Sepriandison Saragih, *Upaya Hakim dalam Memutus Perkara menurut Perspektif Hukum Positif dan Hukum Pidana Islam*, Journal Of Social Science Research, Vol.3, No.4 (Agustus 2023), p.5.

Setiap perkara harus memenuhi persyaratan setelah itu baru bisa disidangkan, dimulai dengan penyidikan yang dilakukan oleh polisi dan penuntutan oleh jaksa, kemudian terpenuhi segala syarat lalu dilimpahkan ke pengadilan negeri. Jalannya persidangan (setelah sidang dibuka oleh ketua majelis hakim) ditandai dengan pembacaan dakwaan jaksa, kemudian pembela dapat mengajukan eksepsinya (jika ada), jaksa mempelajari dan menjawab eksepsi pembela, hakim memutuskan eksepsi pembela, keterangan saksi, keterangan terdakwa, pengajuan bukti, tuntutan jaksa, pembelaan dari terdakwa dan putusan hakim.²⁶

Putusan hakim atau yang lebih lazim di sebut dengan istilah putusan pengadilan, adalah merupakan sesuatu yang sangat di inginkan oleh pihak yang berperkara guna menyelesaikan sengketa yang dihadapi, dengan putusan hakim akan mendapatkan kepastian hukum dan keadilan dalam perkara yang mereka hadapi. Menurut Sudikno Mertokusumo, Putusan Hakim adalah suatu pernyataan yang oleh hakim, sebagai pejabat yang diberi wewenang yang diucapkan di persidangan dan bertujuan mengakhiri atau menyelesaikan suatu perkara atau sengketa antara para pihak. Menurut Lilik Mulyadi, Putusan Hakim adalah putusan yang diucapkan oleh hakim dalam persidangan perkara pidana yang terbuka untuk umum setelah melalui proses dan prosedural hukum acara pidana pada umumnya berisikan amar pemidanaan atau bebas atau pelepasan dari segala tuntutan hukum dibuat dalam bentuk tertulis dengan tujuan menyelesaikan perkara. Menurut Soeparmono, Putusan Hakim adalah pernyataan hakim sebagai pejabat negara yang melaksanakan tugas kekuasaan kehakiman yang diberikan wewenang untuk itu yang diucapkan di persidangan dan bertujuan untuk menyelesaikan suatu perkara. Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa, suatu putusan hakim merupakan suatu pernyataan yang dibuat secara tertulis oleh hakim sebagai pejabat Negara yang diberi wewenang untuk itu yang diucapkan di muka persidangan sesuai dengan perundangan yang ada yang menjadi hukum bagi para pihak yang mengandung perintah kepada suatu pihak supaya melakukan suatu perbuatan atau supaya jangan melakukan suatu perbuatan yang harus ditaati.²⁷

²⁶ *Ibid.*, p.6.

²⁷ Alpi Syahrin, *Eksekusi Putusan Pengadilan Agama Tentang Nafkah Anak di Indonesia*, Deepublish, Sleman, 2022, p.117.

Putusan hakim merupakan suatu produk yang dihasilkan dalam suatu persidangan yang terbuka untuk umum, mempunyai makna penting bagi para pencari keadilan. Putusan hakim di satu pihak berguna bagi terdakwa untuk memperoleh kepastian hukum tentang “statusnya”, sedangkan di satu pihak putusan hakim merupakan "mahkota" sekaligus "puncak" pencerminan nilai-nilai keadilan; kebenaran hakiki; hak asasi manusia; penguasaan hukum atau fakta secara mapan, mumpuni dan faktual, serta visualisasi etika, mentalitas dan moralitas dari hakim. Dalam memutus suatu perkara ada tiga aspek yang perlu dipertimbangkan oleh seorang hakim, yaitu filosofis, yuridis dan sosiologis. Pertimbangan yuridis adalah pertimbangan hakim yang didasarkan pada fakta-fakta yuridis yang terungkap dalam persidangan dan oleh undang-undang ditetapkan sebagai hal yang harus dimuat di dalam putusan. Misalnya, dakwaan penuntut umum, keterangan terdakwa, keterangan saksi, barang-barang bukti dan pasal-pasal dalam peraturan hukum pidana. Hakim sebagai aplikator undang-undang, harus mencari undang-undang yang berkaitan dengan perkara yang sedang dihadapi. Hakim harus menilai apakah undang-undang tersebut adil, ada kemanfaatannya atau memberikan kepastian hukum jika ditegakan, sebab salah satu tujuan hukum itu unsurnya adalah menciptakan keadilan.²⁸

Pertimbangan hukum dalam putusan hakim pada dasarnya dikonstruksikan sebagai suatu proses deduksi yang berarti proses menerapkan peraturan hukum yang relevan untuk menilai fakta hukum yang ada dalam setiap persidangan. Proses pembuatan putusan oleh hakim di pengadilan merupakan suatu proses yang kompleks dan sulit dilakukan sehingga memerlukan, pelatihan, pengalaman dan kebijaksanaan. Dengan adanya kecukupan pengetahuan dan keterampilan teknis, para hakim dalam memutus suatu perkara akan dapat memberikan pertimbangan hukum yang tepat dan benar. Jika suatu putusan pengadilan tidak cukup mempertimbangkan tentang hal-hal yang relevan secara yuridis dan sah yang muncul di persidangan, maka akan terasa kejanggalan yang akan menimbulkan matinya akal. Dengan demikian apa yang dilakukan oleh hakim pada saat menyelesaikan perkara yang diperiksa, diadili dan diputus merupakan pekerjaan yang kompleks karena tidak semata-mata menerapkan suatu peristiwa atau fakta

²⁸ Imran, *Memotret Pertimbangan Putusan Hakim dari Berbagai Perspektif*, Sekretariat Jenderal Komisi Yudisial Republik Indonesia, Jakarta, 2024, p.61.

persidangan dengan suatu UU, melainkan juga melakukan pekerjaan-pekerjaan yang terkait dengan konstruksi moral sehingga putusan tersebut lebih bermakna.²⁹

Kewenangan absolut pengadilan merupakan salah satu aspek fundamental dalam hukum acara pidana, karena menyangkut jenis peradilan yang berwenang memeriksa, mengadili, dan memutus suatu perkara berdasarkan sifat dan karakteristik perbuatan hukum yang didakwakan. Dalam sistem peradilan di Indonesia, kewenangan absolut ditentukan oleh undang-undang dan bersifat mutlak, sehingga tidak dapat disimpangi oleh para pihak. Dalam konteks perkara pidana, termasuk perkara yang melibatkan pejabat umum seperti notaris, kewenangan absolut pengadilan ditentukan oleh apakah perbuatan yang didakwakan memenuhi unsur tindak pidana sebagaimana diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP) atau peraturan perundang-undangan pidana lainnya.³⁰

Dalam Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 57/Pid.B/2024/PN Mdn, majelis hakim menjatuhkan putusan dengan menyatakan terdakwa Nomi Mutiaridha, S.H., M.Kn., terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana penggelapan sebagaimana diatur dalam Pasal 372 KUHP. Dalam amar putusannya, majelis hakim menjatuhkan pidana terhadap terdakwa berupa pidana penjara selama 1 (satu) tahun, serta menetapkan barang bukti tetap terlampir dalam berkas perkara dan membebaskan biaya perkara kepada terdakwa. Putusan tersebut lebih ringan dibandingkan tuntutan Jaksa Penuntut Umum yang sebelumnya menuntut pidana penjara selama 1 (satu) tahun dan 6 (enam) bulan, sehingga menunjukkan bahwa majelis hakim menggunakan kewenangannya untuk menjatuhkan pidana yang lebih rendah dari tuntutan penuntut umum.

Apabila dianalisis dari amar putusan tersebut, penjatuhan pidana penjara selama 1 (satu) tahun terhadap terdakwa dinilai belum sebanding dengan perbuatan yang dilakukan, mengingat terdakwa merupakan seorang notaris yang menerima uang titipan klien untuk pembayaran Pajak Penghasilan dan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan dengan total sebesar Rp247.000.000,

²⁹ *Ibid.*, p.62.

³⁰ Gusri Putra Dodi, *Arbitrase dalam Sistem Hukum Indonesia*, Kencana, Jakarta, 2022, p.65.

namun uang tersebut tidak disetorkan sebagaimana mestinya. Putusan hakim yang hanya menjatuhkan pidana penjara tanpa disertai pidana tambahan berupa denda atau kewajiban penggantian kerugian menunjukkan bahwa amar putusan belum sepenuhnya mencerminkan pemulihan kerugian yang dialami korban. Selain itu, putusan tersebut juga belum mempertimbangkan pentingnya perlindungan terhadap kepercayaan masyarakat terhadap profesi notaris sebagai pejabat umum yang memiliki kewenangan dalam pembuatan akta dan pengurusan peralihan hak atas tanah.

Dengan demikian, amar putusan yang menjatuhkan pidana penjara selama 1 (satu) tahun pada terdakwa dalam perkara ini dapat dinilai relatif ringan dan berpotensi tidak memberikan efek jera kepada pelaku tindak pidana. Seharusnya, dalam perkara penggelapan yang dilakukan oleh notaris terhadap uang titipan pajak klien, majelis hakim dapat menjatuhkan pidana yang lebih tegas, baik dalam bentuk penjatuhan hukuman pidana penjara yang lebih berat ataupun mengikuti batasan hukuman maksimal seperti yang tertulis didalam pasal yang digunakan dalam menuntut terdakwa maupun pemberian pidana tambahan berupa denda atau kewajiban pengembalian kerugian pada pihak-pihak yang dirugikan dalam kasus tersebut. Hal ini penting agar putusan pengadilan tidak hanya berfungsi sebagai sarana pemberian hukuman bagi pihak yang melakukan tindak pidana, tetapi juga sebagai sarana upaya pemberian perlindungan hukum bagi korban/masyarakat serta menjaga kepercayaan publik terhadap profesi notaris dalam pelaksanaan peralihan hak atas tanah.

C. PENUTUP

Setelah melakukan penelitian tentang Analisis Hukum terhadap Notaris/PPAT yang Melakukan Penggelapan Pajak Saat Peralihan Hak atas Tanah (Studi Putusan Nomor 57/Pid.B/2024/PN Mdn), dapat ditarik beberapa kesimpulan sebagai berikut :

1. Tanggung jawab hukum notaris/PPAT dalam konteks kewajiban penyetoran pajak terbatas pada memastikan bahwa kewajiban Pajak Penghasilan dan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan telah dipenuhi oleh para pihak melalui verifikasi bukti pembayaran yang sah sebelum dilakukannya

pendaftaran tanah. Apabila notaris menerima dana pajak dari para pihak, maka dana tersebut hanya bersifat titipan dan wajib digunakan sesuai peruntukannya, sehingga setiap penyimpangan/penyalahgunaan terkait penggunaan dana titipan pajak tersebut dapat menimbulkan konsekuensi hukum berupa sanksi pidana dan sanksi kode etik.

2. Dalam Putusan Nomor 57/Pid.B/2024/PN Medan menunjukkan bahwa notaris/PPAT yang melakukan penguasaan dan tidak menyetorkan dana pajak titipan klien nya yang seharusnya dibayarkan kepada negara dapat dimintai pertanggungjawaban pidana atas tindak pidana penggelapan sebagaimana diatur dalam Pasal 372 KUHP. Akibat hukum yang timbul tidak hanya berupa sanksi pemidanaan penjara, tetapi juga dapat mencakup sanksi pertanggungjawaban administratif dan etik jabatan, karena perbuatan tersebut merupakan penyalahgunaan kepercayaan masyarakat kepada notaris dan pelanggaran terhadap kewajiban jabatan notaris sebagai pejabat umum. Dengan demikian, perbuatan penggelapan pajak oleh notaris/PPAT dalam peralihan hak atas tanah tidak dapat dikualifikasikan sebagai pelanggaran administratif semata, melainkan merupakan perbuatan pidana yang menimbulkan kerugian bagi para pihak yang dirugikan dan negara.
3. Dalam Putusan Nomor 57/Pid.B/2024/PN Medan, Majelis Hakim mendasarkan pertimbangannya pada pembuktian unsur-unsur tindak pidana penggelapan, dengan menilai bahwa dana titipan pajak yang diperoleh oleh Terdakwa secara sah melalui hubungan kepercayaan antar notaris dan kliennya, namun kemudian dikuasai dan tidak disetorkan oleh notaris sesuai peruntukannya. Hakim membedakan secara tegas antara sengketa keperdataan dan tindak pidana, serta menegaskan bahwa status Terdakwa sebagai notaris tidak menghapuskan pertanggungjawaban pidana. Pertimbangan hakim tersebut mencerminkan penerapan asas persamaan di hadapan hukum dan memberikan kepastian hukum bahwa penggelapan pajak yang dilakukan oleh notaris dalam proses peralihan hak atas tanah merupakan tindak pidana yang dapat dijatuhi sanksi pidana.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Bachrudin, Gunarto dan Eko soponyo. 2019. *Hukum Kenotariatan : Membangun Sistem Kenotariatan Indonesia Berkeadilan*. (Bandung: Refika Aditama).
- Dodi, Gusri Putra. 2022. *Arbitrase dalam Sistem Hukum Indonesia*. (Jakarta: Kencana).
- Imran. 2024. *Memotret Pertimbangan Putusan Hakim dari Berbagai Perspektif*. (Jakarta: Sekretariat Jenderal Komisi Yudisial Republik Indonesia).
- S., Harly Clifford Jonas. 2025. *Pengantar Hukum Pajak Indonesia*. (Bandung: Widina Media Utama).
- Satria, Agung. 2025. *Hukum Pidana Perpajakan dan Tindak Pidana Korupsi*. (Bandung: Indonesia Emas Group).
- Syahrin, Alpin. 2022. *Eksekusi Putusan Pengadilan Agama Tentang Nafkah Anak di Indonesia*. (Sleman: Deepublish).

Publikasi Ilmiah

- Bawoleh, Jonathan Raymond. *Penggelapan Pajak dan Proses Penegakan Hukum oleh Penyidik Polri*. Jurnal Lex Privatum. Vol.9. No.2 (Maret 2024).
- Hartati, Henny. *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. Vol.21. No.1 (Juni 2018).
- Hidayat, Riyan. *Kewenangan Notaris/PPAT dalam Menerima Penitipan Pembayaran Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan*. Acta Comitatus: Jurnal Hukum Kenotariatan. Vol.3. No.3 (April 2018).
- Karlina, Yuliani. *Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Niat Melakukan Penggelapan Pajak*. Journal of Accounting for Sustainable Society (JASS). Vol.02. No 02 (Maret 2021).
- Leomuwaifiq, Ghazi. *Pertanggungjawaban Notaris PPAT dalam Melakukan Pelayanan Pembayaran Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)*. Jurnal Media Hukum dan Peradilan. Vol.5. No.1 (Mei 2019).
- Pribadi, Bombong Fiqtian Pintoko. *Pertanggungjawaban Notaris/PPAT Sebagai Intellectual Dader di Bidang Perpajakan dalam Melaksanakan Tugas Jabatan*. Jurnal Education and development Institut Pendidikan Tapanuli Selatan. Vol.9. No.4 (November 2021).
- Ramadhani, Mutiara Putri. *Tanggung Jawab Hukum Notaris/PPAT dalam Pembuatan Akta Jual Beli yang Dipersengketakan: Analisis Putusan Nomor 26/Pdt.G/2024/Pn Gto*. Jurnal Serambi Hukum. Vol.19. No.1 (Desember 2026).
- Saragih, Sepriandison. *Upaya Hakim dalam Memutus Perkara menurut Perspektif Hukum Positif dan Hukum Pidana Islam*. Journal Of Social Science Research. Vol.3. No.4 (Agustus 2023).
- Tuwaidan. *Kewenangan Notaris menurut Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris*. Lex Privatum. Vol.6. No.6 (Agustus 2018).

Utami, Putri Resa. *Penggelapan Uang Titipan Pembayaran Pajak Bumi Bangunan oleh Notaris/PPAT dalam Perspektif Tindak Pidana Korupsi*. Notary Law Journal. Vol.1. No.2 (April 2022).

Sumber Hukum

Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP).

Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1983 tentang Pajak Penghasilan. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1983 Nomor 50. Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3263.

Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 44. Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3688.

Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2000 Nomor 130. Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3988.

Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 117. Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4432.

Undang-Undang Nomor 36 Tahun 2008 tentang Perubahan Keempat atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1983 tentang Pajak Penghasilan. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 133. Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4893.

Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 130. Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5049.

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 3. Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5491.

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2022 Nomor 4. Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6757.

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2023 tentang Kitab Undang-Undang Hukum Pidana. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2023 Nomor 1. Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6842.

Peraturan Pemerintah Nomor 35 Tahun 2023 tentang Ketentuan Umum Pajak Daerah dan Retribusi Daerah. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2023 Nomor 85. Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6881.

Peraturan Daerah Kota Medan Nomor 1 Tahun 2024 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah. Lembaran Daerah Republik Indonesia Tahun 2024 Nomor 1.

Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 300/Pid.B/2015/PN Dps.

Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 203/Pid.B/2017/PN Mdn.

Putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 157/Pid.B/2019/PN Cbi.

Putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 158/Pid.B/2019/PN Cbi.

Marini, Safirah Fathin, Hasim Purba dan Rosnidar Sembiring

Analisis Hukum terhadap Notaris/PPAT yang Melakukan Penggelapan Pajak saat Peralihan Hak atas Tanah (Studi Putusan Nomor 57/Pid.B/2024/PN Mdn)

Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 210/Pid.B/2022/PN Sby.

Putusan Pengadilan Negeri Gorontalo Nomor 26/Pdt.G/2024/PN Gto.

Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 57/Pid.B/2024/PN Mdn.

Sumber Lain

Hasil Wawancara Penelitian dengan Notaris Z.M. selaku Notaris di Kota Medan.
Medan, 10 November 2025.

Hasil wawancara Pra Penelitian dengan Notaris B.S selaku Notaris di Kota
Medan. Medan, 10 November 2025.