

**PENGGELAPAN PAJAK BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN
BANGUNAN OLEH PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH
PEMBUATAN AKTA JUAL BELI**

(Studi Kasus Putusan Nomor 474/Pid.B/2021/PN.Bks)

***TAX EVACUATION OF LAND AND BUILDING RIGHTS ACQUISITION
TAX BY LAND DEED OFFICIALS PRAKING SALE AND PURCHASE
DEEDS***

(Case Study of Decision Number 474/Pid.B/2021/PN.Bks)

Arina Husnawati, Adnan Hamid dan Tetti Samosir

Universitas Pancasila

Korespondensi Penulis : hushusarina@gmail.com

Citation Structure Recommendation :

Husnawati, Arina, Adnan Hamid dan Tetti Samosir. *Penggelapan Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Pembuatan Akta Jual Beli*. Rewang Rencang : Jurnal Hukum Lex Generalis. Vol.5. No.4 (2024).

ABSTRAK

Peran PPAT dalam pendaftaran tanah, yaitu membantu Kepala Kantor Pertanahan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu didalam pendaftaran tanah, salah satunya dengan mempermudah dan membantu wajib pajak dalam membayar BPHTB. Permasalahan dalam penelitian ini, mengenai kewenangan PPAT dalam melakukan pengurusan pembayaran biaya pajak BPHTB dalam peralihan hak atas tanah dan perbuatan PPAT menggelapkan biaya pajak BPHTB yang merugikan keuangan Negara pada Putusan Nomor 474/Pid.B/2021/PN.Bks. Penelitian ini, menggunakan metode penelitian hukum normatif (kepuustakaan) dengan analisis secara kualitatif terhadap data sekunder untuk mendapatkan kesimpulan tentang kewenangan PPAT dalam melakukan pengurusan pembayaran biaya pajak BPHTB dalam peralihan hak atas tanah tidak diatur dalam peraturan perundang-undangan, sehingga bukan kewenangan PPAT melakukan pembayaran biaya pajak BPHTB. Akan tetapi, karena PPAT tersebut telah menerima penitipan pembayaran biaya pajak BPHTB dari kliennya maka PPAT harus bertanggung jawab dalam jabatannya untuk menyetorkan biaya pajak BPHTB tersebut, penitipan biaya pajak BPHTB ini dilakukan karena telah dipercaya oleh kliennya. Perbuatan PPAT menggelapkan biaya pajak BPHTB yang merugikan keuangan Negara pada Putusan Nomor 474/Pid.B/2021/PN.Bks yaitu PPAT dapat dimintakan tanggung jawab secara pidana dikarenakan melakukan tindak pidana penggelapan, perdata terdapat kerugian orang lain dan PPAT dan kode etik dan melakukan pelanggaran pada Pasal 26 ayat (1) UU BPHTB dan Pasal 6 Kode Etik PPAT.

Kata Kunci: Penggelapan, BPHTB, PPAT

ABSTRACT

The role of PPAT in land registration is to assist the Head of the Land Office to carry out certain activities in land registration, one of which is by facilitating and assisting taxpayers in paying BPHTB. The problem in this thesis is regarding the authority of PPAT in managing the payment of BPHTB tax fees in the transfer of land rights and the actions of PPAT in embezzling BPHTB tax fees which is detrimental to state finances in Decision Number 474/Pid.B/2021/PN.Bks. This thesis, using normative legal research methods (library) with qualitative analysis of secondary data to obtain conclusions about the authority of PPAT in managing the payment of BPHTB tax fees in the transfer of land rights is not regulated in laws and regulations, so it is not the authority of PPAT to make payments of BPHTB tax fees. However, because the PPAT has received the deposit of BPHTB tax fees from his client, the PPAT must be responsible in his position to deposit the BPHTB tax fees, this deposit of BPHTB tax fees is carried out because he has been trusted by his client. The actions of PPAT in embezzling BPHTB tax fees which is detrimental to state finances in Decision Number 474/Pid.B/2021/PN.Bks, namely the PPAT can be held criminally responsible for committing a criminal act of embezzlement, civil there is a loss to another person and the PPAT PP and the code of ethics and committing a violation of Article 26 paragraph (1) of the BPHTB Law and Article 6 of the PPAT Code of Ethics.

Keywords: Embezzlement, BPHTB, PPAT

A. PENDAHULUAN

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 menegaskan bahwa perpajakan merupakan salah satu bentuk perwujudan partisipasi wajib pajak dalam bernegara. Melalui proses pemungutan yang bersifat memaksa dan harus diatur dalam bentuk undang-undang yang mengatur sebagai dasar pengenaan, Negara memiliki dasar kewenangan memungut pajak kepada warganya. Pasal 23 ayat (2) UUD NRI 1945 ini merupakan dasar konstitusional dari sistem pemungutan pajak di Indonesia. Semua pajak yang diberlakukan di Indonesia harus berdasarkan undang-undang, sehingga pemungutan pajak di Indonesia mempunyai dasar hukum yang menjamin keadilan dan kepastian hukumnya, karena semua pajak ditetapkan oleh Dewan Perwakilan Rakyat disahkan oleh Presiden Republik Indonesia.¹

Pajak adalah iuran kepada negara yang dapat dipaksakan dan terhutang oleh yang wajib membayarnya menurut peraturan-peraturan yang berlaku dengan tidak mendapat prestasi kembali, yang langsung dapat ditunjuk dan yang dapat digunakan untuk membiayai pengeluaran-pengeluaran umum berhubung dengan tugas Negara untuk menyelenggarakan pemerintahan.² Pajak adalah iuran rakyat kepada kas negara berdasarkan undang-undang (yang dapat dipaksakan) dengan tiada mendapat jasa timbal balik (kontra prestasi) yang langsung ditunjukkan dan yang digunakan untuk membayar pengeluaran umum.³

Pemungutan pajak sendiri merupakan perwujudan dari pengabdian dan peran serta wajib pajak untuk secara langsung dan bersama-sama melaksanakan kewajiban perpajakan yang diperlukan untuk pembiayaan negara dan pembangunan nasional. Peningkatan potensi penerimaan pajak dapat dilakukan melalui kebijakan intensifikasi pajak dan/atau ekstensifikasi pajak. Salah satu sumber potensi pajak yang patut digali sesuai situasi dan kondisi perekonomian serta perkembangan pembangunan bangsa sekarang ini adalah Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (yang selanjutnya disebut BPHTB).⁴ BPHTB sendiri adalah pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan.

¹ Waluyo, *Perpajakan Indonesia*, Penerbit Salemba Empat, Jakarta, 2005, p.3.

² Marihot Pahala Siahaan, *Hukum Pajak Elementer Konsep Dasar Perpajakan Indonesia*, Graha Ilmu, Yogyakarta, 2010, p.32.

³ Masdianto, *Perpajakan*, Penerbit Andi, Yogyakarta, 2002, p.1.

⁴ Marihot Pahala Siahaan, *Op.Cit.*, p.6.

Pajak ini timbul diakibatkan adanya suatu peristiwa, keadaan, atau perbuatan hukum yang menyebabkan perpindahan hak atas tanah dan bangunan dari satu pihak ke pihak lain.

BPHTB merupakan salah satu jenis pajak obyektif atau pajak kebendaan dimana pajak tersebut didasarkan pertama-tama pada apa yang menjadi obyek pajak baru kemudian memperhatikan siapa yang menjadi subjek pajak. *Wirawan B. Ilyas* dan *Richard Burton* menyatakan bahwa Obyek dari BPHTB adalah perolehan hak atas tanah dan atau bangunan yang dapat berupa tanah (termasuk tanaman di atasnya), tanah dan bangunan.⁵ Perolehan hak atas tanah dan bangunan terjadi karena adanya peralihan hak yang meliputi peristiwa hukum dan perbuatan hukum yang terjadi antara orang atau badan hukum sebagai subyek hukum oleh undang-undang dan peraturan hukum yang berlaku diberikan kewenangan untuk memiliki hak atas tanah dan bangunan.

Terhitung mulai 1 Januari 2011, peralihan BPHTB menjadi Pajak Daerah merupakan implementasi dari Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah. Perubahan ini memberikan kewenangan penuh kepada pemerintah daerah untuk memungkut, mengelola, dan memanfaatkan BPHTB sebagai salah satu sumber Pendapatan Asli Daerah (PAD).

Menurut Pasal 182 ayat (2) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah, Menteri Keuangan dengan Menteri Dalam Negeri melakukan pengaturan tahapan persiapan pengalihan BPHTB sebagai Pajak Daerah dalam waktu paling lama 1 (satu) tahun sejak berlakunya undang-undang ini. Untuk pelaksanaan persiapan tersebut telah diterbitkan pula Peraturan Bersama Menteri Keuangan dan Menteri Dalam Negeri Nomor 186/PMK.07/2010 dan Nomor 53 Tahun 2010 tentang Tahapan Persiapan Pengalihan BPHTB sebagai Pajak Daerah.

Adapun proses peralihan BPHTB dari Pemerintah Pusat dalam hal ini Direktur Jenderal Pajak melalui Peraturan Direktur Jenderal Pajak Nomor PER-47/PJ/2010 tentang Tata Cara Persiapan Pengalihan BPHTB Sebagai Pajak Daerah dan untuk mengakomodasi penataan struktur organisasi pemerintahan daerah sehubungan dengan pengalihan pajak ini maka diterbitkan pula melalui

⁵ Wirawan B. Ilyas, Richard Burton, *Hukum Pajak*, Salemba Empat, Jakarta, 2004, p.90.

Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 56 Tahun 2010 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 57 Tahun 2007 Tentang Petunjuk Teknis Penataan Organisasi Perangkat Daerah, supaya BPHTB dapat dilaksanakan oleh Pemerintah Daerah, maka Pemerintah Daerah menerbitkan Peraturan Daerah (Perda) sebagai Peraturan Pelaksananya untuk menerima pembayaran dari BPHTB tersebut.

Peraturan Daerah sebagaimana dimaksud yaitu Peraturan Daerah Kota Bekasi Nomor 10 Tahun 2019 tentang Pajak Daerah dan Peraturan Bupati Bekasi Nomor 131 Tahun 2020 tentang Tata Cara Penyelenggaraan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan di Kabupaten Bekasi untuk lebih memberikan kepastian hukum dan bisa memaksimalkan pendapatan daerah dalam hal ini dari penerimaan pajak daerah sehingga lebih bisa meningkatkan penerimaan pajak yang mana nantinya memperlancar pembangunan daerah, membangun daerah-daerah tertinggal yang mana bisa lebih meningkatkan sumber daya di daerah tersebut.

Dalam peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan sebagaimana terjadi dikarenakan antara lain karena jual beli atau hibah, untuk mencegah atau paling tidak mengurangi potensi konflik atau sengketa atas salah satu hal tersebut diatas dibutuhkan perangkat hukum dan sistem administrasi pertanahan yang teratur dan tertata rapi.

Dalam hal peralihan/pemindahan hak atas tanah agar bisa didaftar harus dibuktikan dengan akta otentik yang dibuat oleh pejabat umum dalam hal ini adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), jenis dan bentuk akta, pelaksanaan dan prosedur pembuatannya, diatur oleh Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, pada Pasal 95 sampai dengan Pasal 102. Akta PPAT merupakan salah satu sumber data bagi pemeliharaan data pendaftaran tanah, maka wajib dibuat sedemikian rupa sehingga dapat dijadikan dasar yang kuat untuk pendaftaran pemindahan dan pembebanan hak yang bersangkutan.

Arina Husnawati, Adnan Hamid dan Tetti Samosir
Penggelapan Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Pembuatan Akta Jual Beli

Oleh karena itu PPAT bertanggung jawab untuk memeriksa syarat-syarat untuk sahnya perbuatan hukum yang berkaitan dengan peralihan hak atas tanah dan/bangunan dan hak milik atas satuan rumah susun sebagaimana disebutkan Pasal 37 ayat (1), “Pendaftaran Tanah menentukan 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 PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku”.⁶

Dari hal tersebut di atas dapat disimpulkan bahwa PPAT adalah pejabat yang mewakili negara dalam pelaksanaan berlakunya tertib pajak dan menjamin atas pembayaran BPHTB atas suatu perbuatan hukum yang terjadi yaitu peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan antara lain karena jual beli, hibah atau perbuatan hukum lainnya. Kedudukan dan peranan PPAT adalah hal yang sangat penting dalam menjamin tertib penerimaan pajak dimana bisa saling bersinergi dengan instansi-instansi lain demi mendukung kelancaran pembangunan nasional.

Untuk peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan dari tanah yang sudah terdaftar maupun yang belum terdaftar, maka di antara dokumen yang wajib disampaikan adalah bukti pelunasan pembayaran BPHTB sebagaimana yang telah ditegaskan dalam Pasal 103 ayat (2) huruf f untuk tanah yang sudah terdaftar dan Pasal 103 ayat (3) huruf i untuk tanah yang belum terdaftar Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Terhadap hal ini, pemerintah sangat serius untuk meningkatkan pendapatan asli daerah dari jenis pajak BPHTB sebagaimana dapat dilihat dari penambahan atas objek baru BPHTB dan peningkatan besarnya sanksi denda yang diberikan kepada Pejabat khususnya kepada PPAT yang tidak melaksanakan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan dengan baik, benar, dan tanggung jawab.

⁶ Indonesia, *Peraturan Pemerintah Republik Indonesia tentang Pendaftaran Tanah*, PP Nomor 24 Tahun 1997, Ps.37 ayat (1).

Salah satu upaya untuk melihat kemampuan daerah dari segi keuangan daerah dalam rangka mengurangi ketergantungan terhadap pemerintah pusat adalah dengan melihat komposisi dari penerimaan daerah yang ada, semakin besar komposisi pendapatan asli daerah, maka semakin pula kemampuan pemerintah daerah untuk memikul tanggung jawab yang lebih besar, tetapi semakin kecil komposisi pendapatan asli daerah terhadap penerimaan daerah maka ketergantungan terhadap pusat semakin besar. Sedangkan dampak yang dirasakan masyarakat dengan adanya peningkatan penerimaan pendapatan asli daerah adalah kelancaran pembangunan. Pembangunan meliputi berbagai sektor diantaranya adalah pembangunan jalan, pembangunan fasilitas umum dan fasilitas lainnya.⁷

PPAT memiliki peran yang penting didalam pendaftaran tanah, yaitu membantu Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu didalam pendaftaran tanah.⁸ Namun PPAT dan Badan Pertanahan Nasional memiliki hubungan yang erat dalam hal administrasi pertanahan, kedudukan PPAT bersifat independen. Perannya adalah membantu masyarakat dalam melaksanakan kewajiban hukum dan administrasi, termasuk pembayaran BPHTB, serta mendukung kelancaran sistem pertanahan tanpa menjadi bawahan langsung dari BPN. Hal tersebut menegaskan profesionalisme dan kemandirian PPAT dalam menjalankan tugasnya.

Fakta hukum berdasarkan putusan pengadilan terkait PPAT sebagai pelaku tindak pidana penggelapan terhadap pajak BPHTB, Putusan Pengadilan Negeri Kota Bekasi Nomor 474/Pid.B/2021/PN.Bks. Diketahui PPAT di Kota Bekasi Rita Sari Dewi Latanna, S.H., M.Kn dinyatakan secara sah bersalah melakukan secara bersama-sama tindak pidana penggelapan melanggar ketentuan Pasal 374 KUHP, yang berbunyi “Penggelapan yang dilakukan oleh orang yang penguasaannya terhadap barang disebabkan karena ada hubungan kerja atau karena pencarian atau karena mendapat upah untuk itu, diancam dengan pidana penjara paling lama 5 (lima) tahun”.

⁷ Lauddin Marsuni, *Hukum dan Kebijakan Perpajakan di Indonesia*, UII Press, Yogyakarta, 2006, p.9.

⁸ Marihot Pahala Siahaan, *Op.Cit.*, p.612.

Adapun penggelapan yang dilakukan dengan cara uang BPHTB dari konsumen (penjualan 363 perumahan) yang secara langsung di transfer ke rekening PPAT Rita Sari Dewi Latanna, S.H., M.Kn tidak dibayar dan disetorkan kepada Bapenda Kota Bekasi. Sehingga, Majelis Hakim dalam perkara ini, memutuskan terhadap terdakwa PPAT Rita Sari Dewi Latanna, S.H., M.Kn yang mendapatkan keuntungan sebesar Rp. 17.000.000.000,- (tujuh belas miliar rupiah) dijatuhi atau divonis 2 (dua) tahun 3 (tiga) bulan penjara.

Berdasarkan kasus tersebut di atas, merupakan permasalahan hukum kendala optimalisasi penerimaan pajak BPHTB untuk menunjang pendapatan asli daerah bagi perekonomian dan pembangunan daerah khususnya di Kota Bekasi akibat perbuatan PPAT Rita Sari Dewi Latanna, SH., M.Kn menggelapkan pajak BPHTB. Sehingga penulis tertarik untuk melakukan penelitian ke dalam penelitian ini yang berjudul **“PENGGELAPAN PAJAK BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN OLEH PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH PEMBUATAN AKTA JUAL BELI (STUDI KASUS PUTUSAN NOMOR 474/Pid.B/2021/PN BKS)”**.

Berdasarkan uraian latar belakang di atas, maka permasalahan yang akan diteliti dalam penelitian ini, adalah:

1. Bagaimana sanksi administrasi dan kode etik oleh Majelis Pengawasan dan Pembinaan PPAT?
2. Bagaimana implikasi yuridis perbuatan PPAT menggelapkan biaya pajak BPHTB yang merugikan keuangan Negara pada Putusan Nomor 474/Pid.B/2021/PN.Bks?

B. HASIL DAN PEMBAHASAN

1. Sanksi Administrasi dan Kode Etik oleh Majelis Pengawas dan Pembinaan PPAT

Dalam pengelolaan pertanahan di Indonesia, terutama dalam kegiatan pendaftaran tanah, PPAT merupakan pejabat umum yang menjadi mitra instansi BPN guna membantu menguatkan/mengukuhkan perbuatan hukum atas bidang tanah yang dilakukan oleh subjek hak yang dituangkan dalam suatu akta otentik.

“Segala Warga Negara bersama kedudukannya di dalam hukum dan pemerintahan dan wajib menjunjung hukum dan pemerintahan itu dengan tidak ada kecualinya,” Ungkapan kalimat tersebut mengandung pengertian bahwa semua Warga Negara Indonesia mempunyai kedudukan yang sama di muka hukum dan berkewajiban tunduk pada hukum yang berlaku.⁹

Dalam ketentuan Hukum Tanah Nasional yaitu UUPA mengatur bahwa semua Peralihan Hak Atas Tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan, dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Pejabat Pembuat Akta Tanah yang kemudian disingkat PPAT sebagai Warga Negara sekaligus Pejabat yang berwenang membuat akta otentik mengenai segala sesuatu perbuatan hukum berkaitan dengan peralihan Hak Atas Tanah, tunduk pada hukum dan peraturan perundangan yang berlaku.

Keberadaan PPAT ditegaskan dalam Pasal 24 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan secara khusus keberadaannya diatur dalam Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Jo. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang menegaskan bahwa, “PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu tentang hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun”. Peralihan/pemindahan hak atas tanah pada intinya dapat terjadi karena 2 (dua) hal, yaitu akibat peristiwa hukum dan akibat perbuatan hukum. Peralihan hak atas tanah akibat adanya peristiwa hukum terjadi karena meninggalnya seseorang, sehingga secara hukum hak kepemilikannya akan beralih kepada ahli warisnya. Sedangkan peralihan hak atas tanah karena perbuatan hukum, terjadi karena adanya perjanjian jual beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan, dan pembagian hak bersama.¹⁰

⁹ Frans Hendra Winata, *Presepsi Masyarakat Terhadap Profesi Hukum di Indonesia*, Rajawali Press, Jakarta, 2003, p.12.

¹⁰ Husni Thamrin, *Pembuatan Akta Pertanahan Oleh Notaris*, LaksBang PressIndo, Yogyakarta, 2011, p.46.

Arina Husnawati, Adnan Hamid dan Tetti Samosir
Penggelapan Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Pembuatan Akta Jual Beli

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 Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta autentik mengenai perbuatan tertentu. Sebagaimana diatur dalam, Pasal 1 ayat (2) dan ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang PPAT yang menyatakan bahwa PPAT berwenang 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.¹¹ 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 BPHTB 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.

¹¹ Pribadi Bombong Fiqtian Pintoko, *Pertanggungjawaban Notaris/Ppat Sebagai Intellectual Dader Dibidang Perpajakandalam Melaksanakan Tugas Jabatan*, Jurnal Education and development Institut Pendidikan Tapanuli Selatan, Vol.9, No.4 (2021), p.150-151.

Pembayaran BPHTB yang dilakukan oleh klien atau penghadap 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.¹²

Walaupun bukan merupakan kewenangan pihak PPAT melakukan pembayaran dana BPHTB, Menurut penulis, PPAT tetap melakukan pelanggaran terhadap kewajiban yang diatur dalam Pasal 3 Kode Etik PPAT tentang “tidak bekerja dengan penuh rasa tanggung jawab, mandiri, jujur, dan tidak berpihak serta tidak memberi pelayanan dengan sebaik-baiknya kepada masyarakat yang memerlukan jasanya”.¹³

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 *fotocopy* pembayaran pajak (SSB) dan menunjukkan aslinya.

PPAT disini hanya memiliki peran untuk membantu klien untuk menyetorkan pajak BPHTB. Undang-undang juga tidak mengatur, bahwa kewenangan PPAT adalah untuk mengetahui kebenaran pembayaran BPHTB.

¹² Jemi Grahono Suryo Gupito, *Peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Pemungutan Bea Peralihan Hak Atas Tanah Dan Bangunan*, LEX Renaissance, Vol.5, No.3 (2020), p.667.

¹³ Kode Etik Pejabat Pembuat Akta Tanah, Ps.3 huruf f dan huruf g.

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 BPHTB 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.

Berdasarkan uraian tersebut di atas, mengenai perbuatan titipan pembayaran BPHTB bukan merupakan kewenangan PPAT melainkan kewajiban dari wajib pajak. Adanya titipan pembayaran BPHTB yang diterima oleh PPAT, berimplikasi PPAT dapat diminta tanggung jawab secara administrasi berupa denda dalam Pasal 26 ayat (1) UU BPHTB yang menyatakan,¹⁴

Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris dan Pejabat Lelang Negara yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (1) dan ayat (2), dikenakan sanksi administrasi dan denda sebesar Rp. 7.500.000,- (tujuh juta lima ratus ribu rupiah) untuk setiap pelanggaran.

Selain itu, pelanggaran kode etik PPAT dengan sanksi pemberhentian pemberhentian dengan tidak hormat dari keanggotaan perkumpulan IPPAT sebagaimana dalam Pasal 6 Kode Etik PPAT yang menyatakan,¹⁵ 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. *Onzetting* (pemecatan) dari keanggotaan perkumpulan IPPAT; dan
- e. Pemberhentian dengan tidak hormat dari keanggotaan perkumpulan IPPAT.

¹⁴ Indonesia, *Undang-Undang Republik Indonesia tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan*, UU No. 20 Tahun 2002, Pasal 26 ayat (1).

¹⁵ Kode Etik Pejabat Pembuat Akta Tanah, Ps.6 ayat (1).

Untuk efektifitas dan efisiensi pembinaan dan pengawasan terhadap PPAT yang dilaksanakan oleh Menteri, yang dalam pelaksanaannya melibatkan organisasi IPPAT maka dirumuskan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 2018 tentang Pembinaan dan Pengawasan PPAT dimana dalam peraturan ini menjelsakan mengenai majelis-majelis yang berwenang untuk melakukan pembinaan dan pengawasan terhadap PPAT. Majelis yang berhak melakukan pembinaan dan pengawasan terhadap PPAT terbagi atas 4 (empat) diantaranya:

1. Majelis Pembina dan Pengawas PPAT adalah majelis yang diberi kewenangan oleh Menteri untuk melakukan pembinaan dan pengawasan terhadap PPAT;
2. Majelis Pembina dan Pengawas PPAT Pusat yang selanjutnya disingkat MPPP adalah Majelis Pembina dan Pengawas PPAT yang berkedudukan di Kementerian;
3. Majelis Pembina dan Pengawas PPAT Wilayah yang selanjutnya disingkat MPPW adalah Majelis Pembina dan Pengawas PPAT yang berkedudukan di Kantor Wilayah BPN; dan
4. Majelis Pembina dan Pengawas PPAT Daerah yang selanjutnya disingkat MPPD adalah Majelis Pembina dan Pengawas PPAT yang berkedudukan di Kantor Pertanahan.

Melalui Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 2018 mengatur lebih khusus tentang pembinaan dan pengawasan terhadap PPAT hal tersebut dimaksudkan sebagai pedoman pelaksanaan pembinaan dan pengawasan serta penegakan hukum melalui pemberian sanksi terhadap PPAT yang dilakukan oleh pemerintah, tujuannya untuk mewujudkan PPAT yang professional, berintegritas, dan melaksanakan jabatan PPAT sesuai dengan ketentuan yang ada dalam peraturan perundang-undangan dan Kode Etik sebagaimana telah diatur dalam Pasal 2 Peraturan Menteri ini.

Ketentuan tentang adanya tindak pidana yang terkait dengan tugas pokok dan kewenangan PPAT, Pasal 52 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 2018 tentang Pembinaan dan Pengawasan PPAT, telah diatur secara tegas terhadap adanya tindak pidana sebelum dan setelah berlakunya Peraturan Menteri ini. Pasal 52 menyatakan:¹⁶

¹⁶ Habib Adjie, *Sanksi Perdata dan administratif*, Refika Aditama, Bandung, 2008, p.108.

Arina Husnawati, Adnan Hamid dan Tetti Samosir
Penggelapan Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Pembuatan Akta Jual Beli

1. PPAT yang melanggar ketentuan terkait pidana sebelum berlakunya Peraturan Menteri ini dan belum dikenai sanksi, wajib dilakukan pemeriksaan sesuai dengan ketentuan Peraturan Menteri ini;
2. Pelanggaran terkait pidana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi PPAT yang:
 - a. Sedang dalam pemeriksaan pengadilan sebagai terdakwa suatu perbuatan pidana yang diancam dengan hukuman kurungan atau penjara selamalamanya 5 (lima) tahun atau lebih berat;
 - b. Telah dijatuhi pidana penjara berdasarkan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap karena melakukan tindak pidana yang diancam dengan pidana penjara 5 (lima) tahun atau lebih; atau
 - c. Telah selesai menjalani hukuman

Berdasarkan ketentuan Pasal 52 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 2018 yang memerintahkan agar PPAT yang melanggar ketentuan terkait pidana, maka seharusnya PPAT yang dirangkap oleh Notaris dan Notarisnya diberhentikan tidak dengan hormat oleh Menteri Hukum dan HAM karena telah dijatuhi pidana yang memperoleh kekuatan hukum tetap karena melakukan tindak pidana yang diancam dengan pidana penjara 5 (lima) tahun atau lebih, maka MPPD PPAT tetap melakukan pemeriksaan terhadap PPAT yang bersangkutan.

Tujuan pemeriksaan adalah untuk memastikan apakah kesalahan Notaris yang merangkap sebagai PPAT yang telah diberhentikan dengan tidak hormat oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia karena dijatuhi pidana penjara dan telah berkekuatan hukum tetap, ada atau tidak ada atau terkait dengan pelanggaran terhadap jabatannya sebagai PPAT yang ditentukan secara rinci dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Jo. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 2018. Boleh jadi, walau pelanggaran tersebut dilakukan dalam kapasitasnya sebagai Notaris, namun dalam perbuatan tersebut terkait dengan pelanggaran sebagai PPAT dan Pemberian rekomendasi kepada MPPW PPAT dan selanjutnya MPPW PPAT meneruskan kepada MPPP PPAT dan rekomendasi kepada Menteri BPN sanksi hukuman yang harus dijatuhkan kepada PPAT tersebut.

Dalam penelitian ini, sanksi administrasi yang dapat dikenakan terhadap PPAT akibat terbukti melakukan penggelapan terhadap biaya BPHTB sebagaimana diatur dalam Pasal 26 ayat (1) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang BPHTB menyatakan Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris dan Pejabat Lelang Negara yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (1) dan ayat (2), dikenakan sanksi administrasi dan denda sebesar Rp. 7.500.000,- (tujuh juta lima ratus ribu rupiah) untuk setiap pelanggaran.

Jika dikaitkan dengan klasifikasi sanksi menurut Philipus M. Hadjon, PPAT dapat dikenakan sanksi administrasi berupa pengenaan denda administrasi, sanksi pengenaan denda ditunjukkan kepada mereka yang melanggar peraturan perundang-undangan tertentu, dan kepada si pelanggar dikenakan sejumlah uang tertentu berdasarkan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan kepada pemerintah diberikan wewenang untuk menerapkan sanksi tersebut.

Apabila dilihat dari segi kode etik, penulis berpendapat penggelapan BPHTB yang dilakukan oleh PPAT ini merupakan pelanggaran terhadap kode etik PPAT. Dalam Pasal 3 Kode Etik PPAT dimana PPAT tidak mencerminkan yang dimaksud oleh pasal tersebut. PPAT juga telah melanggar isi sumpah jabatan terkait dengan pelecehan terhadap PPAT sebagaimana tercantum dalam Pasal 3 Kode Etik IPPAT menyatakan: “dalam rangka melaksanakan tugas jabatannya ataupun dalam kehidupan sehari-hari seorang PPAT berkewajiban ...” Kata “dalam kehidupan sehari-hari” tersebut mencerminkan bahwa kewajiban yang diatur dalam kode etik PPAT tidak hanya mencakup lingkup tugas jabatannya saja (pembuatan akta), tetapi mencakup pengertian yang lebih luas lagi yaitu norma yang juga harus ditaati oleh PPAT dalam kehidupannya sehari-hari.

Perbuatan PPAT menunjukkan ketidakpatuhannya terhadap kode etik IPAT 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. Terkait kasus penggelapan yang dilakukan oleh PPAT, selain melanggar prinsip kejujuran dan prinsip bertanggung jawab.

Tindakan penggelapan yang dilakukan oleh PPAT juga telah melanggar isi sumpah jabatan untuk selalu senantiasa menjunjung tinggi kehormatan negara, pemerintah dan martabat PPAT. Dalam Pasal 1 ayat (8) Kode Etik PPAT menyatakan bahwa “pelanggaran semua jenis perbuatan atau tindakan yang dilakukan oleh setiap dan semua anggota perkumpulan yang dapat menurunkan harkat maupun martabat jabatan PPAT sebagaimana yang tersurat maupun tersirat dalam ketentuan kode etik.”¹⁷ Kode etik tidak mengatur secara eksplisit mengenai penggelapan pajak BPHTB sebagai larangan jabatan namun sesuai dengan sifatnya, norma-norma yang termaksud didalam kode etik telah mencukupi seluruh aspek pelanggaran yang terdapat dalam kasus penggelapan seperti prinsip kejujuran, pelanggaran kewajiban untuk menjaga nama baik dan sebagainya. Selain itu perilaku yang dilakukan oleh PPAT ini tidak hanya melanggar prinsip kejujuran dan merupakan tindakan yang tidak bertanggung jawab tetapi juga merupakan perbuatan yang mencoreng organisasi PPAT sehingga sudah seharusnya pelanggaran seperti ini ditindaklanjuti dengan serius.

Oleh karena Terdakwa telah terbukti melakukan penggelapan pajak sehingga Terdakwa dipidana penjara selama 10 (sepuluh) bulan sesuai dengan putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 474/Pid.B/2021/PN.Bks, 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.

2. Penggelapan Pajak BPHTB oleh PPAT Pembuatan Akta Jual Beli Pada Putusan Nomor 474/Pid.B/2021/PN.Bks

Sebagai pejabat yang melaksanakan tugas pendaftaran tanah maka PPAT selalu dikaitkan proses yang terjadi sebelum peralihan tanah dilakukan. Setiap perbuatan peralihan hak atas tanah yang dilakukan PPAT harus terlebih dahulu dilakukan pemeriksaan kesesuaian sertipikat pada Kantor Pertanahan setempat.¹⁸

¹⁷ Kode Etik PPAT, Ps.1 ayat (8).

¹⁸ Hatta Isnaini Wahyu Utomo, *Memahami Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Kencana, Jakarta, 2020, p.15.

Hal tersebut dicantumkan pada Pasal 97 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dimana sebelum melaksanakan pembuatan akta mengenai pemindahan hak atas tanah atau pembebanan hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, PPAT wajib terlebih dahulu melakukan pemeriksaan pada Kantor Pertanahan mengenai kesesuaian sertipikat hak atas tanah atau hak milik Atas Satuan Rumah Susun yang bersangkutan dengan daftar-daftar yang ada di kantor pertanahan setempat dengan memperlihatkan sertipikat asli.¹⁹

Dari ketentuan tersebut dapat diambil kesimpulan bahwa PPAT dalam proses jual beli peralihan hak atas tanah harus terlebih dahulu melakukan pengecekan sertipikat sebelum akta jual beli ditandatangani. Jika setelah dilakukan pemeriksaan ternyata diketahui terdapat catatan mengenai sertipikat tersebut maka Kepala Kantor Pertanahan akan memberikan info kepada PPAT yang bersangkutan bahwa sertipikat yang dilakukan pengecekan sedang mengalami sengketa atau masalah lainnya dalam pernyataan secara tertulis. Secara filosofis dapat dipahami bahwa hal tersebut ditujukan untuk melindungi kepentingan pihak-pihak yang terkait sehingga dapat meminimalisir masalah di kemudian hari.

Pada pembuatan akta jual beli tanah dan/atau bangunan dikaitkan dengan ketentuan perpajakan, seorang PPAT tunduk pada ketentuan Pasal 24 ayat (1) Undang-Undang BPHTB yaitu PPAT tidak memiliki kewenangan untuk menerima penitipan pembayaran segala bentuk pajak apapun, namun dalam hal peran PPAT terhadap pembayaran pajak adalah memberitahukan kepada wajib pajak agar segera melakukan pembayaran pajak supaya akta jual belinya dapat dilakukan. Pembayaran Pajak tersebut sebenarnya memang kewajiban dari masing-masing wajib pajak tapi pada kenyataannya banyak para PPAT yang membantu melakukan pembayaran pajak. Hal ini, yang menyebabkan kerap terjadi PPAT dimintakan pertanggungjawabannya tidak melakukan pembayaran pajak BPHTB yang telah dititip kepadanya.

¹⁹ Indonesia, Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, Ps.97 ayat (1).

Sebagaimana fakta hukum berdasarkan Putusan Nomor 474/Pid.B/2021/PN.Bks yang memutus dan menyatakan terhadap Terdakwa Rita Sari Dewi Latanna, S.H.,M.Kn. terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana “Penggelapan dalam jabatan yang dilakukan secara bersama-sama dan berlanjut” sebagaimana unsur-unsur pidana penggelapan dalam Pasal 374 KUHP terpenuhi dalam persidangan, yaitu:

Barangsiapa

Setelah Majelis Hakim memeriksa identitas Terdakwa di persidangan, ternyata sesuai dengan identitas yang termuat dalam surat dakwaan Penuntut Umum, yaitu Terdakwa tersebut benar bernama Rita Sari Dewi Latanna, S.H., M.Kn. dengan segala identitasnya, sehingga Terdakwa tidak keliru orang atau “*error in persona*”. Selama pemeriksaan di persidangan, Majelis Hakim tidak menemukan alasan-alasan yang dapat menghapuskan pidana pada diri Terdakwa baik berupa alasan pembenar maupun alasan pemaaf, sehingga oleh karena itu Terdakwa dipandang mampu bertanggungjawab secara pidana. Bahwa berdasarkan fakta-fakta tersebut diatas, maka Majelis Hakim berpendapat unsur barangsiapa ini telah terpenuhi.

Dengan sengaja dan melawan hukum memiliki barang sesuatu yang seluruhnya atau sebagian adalah kepunyaan orang lain;

Mekanisme pembayarannya oleh PT.CSI, meminta kepada konsumennya untuk mentransfer biaya membayar BPHTB melalui rekening Nomor 0072540107102 di Bank Jabar Banten (BJB) cabang Juanda Kota Bekasi atas nama terdakwa selaku PPAT. Menimbang bahwa benar sekitar bulan November tahun 2020, terdakwa, Mantri Adietia, dan Laksana Setiawan Sitompul diketahui oleh pihak PT.CSI yaitu saksi Rina Sari yang melakukan pengecekan data dan menemukan dalam kurun waktu tahun 2017-2020 ada 889 konsumen PT.CSI yang sudah melakukan pembayaran BPHTB melalui Rekening terdakwa dengan total uang yang masuk ke rekening Nomor 0072540107102 atas nama Rita Sari Dewi Latanna, S.H.,M.Kn di Bank Jabar Banten (BJB) cabang Juanda Kota Bekasi sebesar Rp. 52.516.935.841,- (lima puluh dua miliar lima ratus enam belas juta sembilan ratus tiga puluh lima ribu delapan ratus empat puluh satu rupiah).

Dari 889 unit rumah/ Ruko tersebut tercatat bahwa 108 unit rumah sudah disetorkan BPHTB-nya kepada Negara oleh terdakwa melalui Bapenda Kota Bekasi sebesar Rp. 5.636.752.397,- (lima miliar enam ratus tiga puluh enam juta tujuh ratus lima puluh dua ribu tiga ratus sembilan puluh tujuh rupiah) dan 398 unit juga sudah disetorkan BPHTB nya kepada Negara ke Bapenda Kota Bekasi sebesar Rp. 7.394.676.055,- (tujuh miliar tiga ratus sembilan puluh empat juta enam ratus tujuh puluh enam ribu lima puluh lima rupiah) namun ada selisih kelebihan pembayaran oleh konsumen sebesar Rp.7.025.699.077,- (tujuh miliar dua puluh lima juta enam ratus sembilan puluh sembilan ribu tujuh puluh tujuh rupiah) sedangkan sebanyak 383 konsumen PT.CSI lainnya belum melaksanakan penandatanganan AJB dan belum mendapatkan jadwal pelaksanaan AJB, karena dari data diperoleh bahwa 298 unit atas nama konsumen ada yang belum disetorkan BPHTBnya kepada Negara melalui Bapenda Kota Bekasi oleh terdakwa, dan 85 konsumen yang telah melakukan pembayaran BPHTB tidak teridentifikasi unitnya dan belum disetorkan juga BPHTBnya kepada Negara oleh terdakwa dengan total sebesar Rp. 29.485.507.389,- (dua puluh sembilan miliar empat ratus delapan puluh lima juta lima ratus tujuh ribu tiga ratus delapan puluh sembilan rupiah).

Pada kenyataannya dana titipan konsumen yang masuk kerekening terdakwa dengan Nomor Rekening 0072540107102 Bank Jabar Banten (BJB) cabang Juanda Kota Bekasi, oleh terdakwa bersama-sama dengan Laksana Setiawan Sitompul dan Mantri Adietia tanpa seizin dari para konsumen dan PT.CSI telah dipergunakan diluar pembayaran BPHTB konsumen PT.CSI yaitu untuk kepentingan pribadi. Bahwa benar terdakwa mentransferkan kepada saksi Laksana Setiawan Sitompul dengan pemindah bukuan kerekening Nomor 842-056-4997 sejumlah Rp. 4.775.960.000,- (empat miliar tujuh ratus tujuh puluh lima juta sembilan ratus enam puluh ribu rupiah). Menimbang, bahwa selain itu terdakwa juga mentransferkan melalui rekening Muhamad Sudedi masing-masing sejumlah Rp. 1.628.815.909,- (satu miliar enam ratus dua puluh delapan juta delapan ratus lima belas ribu sembilan ratus sembilan rupiah) dan Rp. 641.852.067,-

(enam ratus empat puluh satu juta delapan ratus lima puluh dua ribu enam puluh tujuh rupiah) atas permintaan Laksana Setiawan Sitompul dan uang tersebut diambil oleh saksi Laksana Setiawan Sitompul.

Bahwa selain melakukan transfer kepada Laksana Setiawan Sitompul dan Mantri Adietia, uang/dana titipan konsumen PT.CSI yang masuk kerekening terdakwa dengan Nomor Rekening 0072540107102 Bank Jabar Banten (BJB) cabang Juanda Kota Bekasi oleh terdakwa juga dipergunakan untuk kepentingan pribadi terdakwa sendiri dengan cara penarikan tunai melalui ATM ataupun Teller sejak periode Januari 2018 - Februari 2021 sejumlah Rp. 9.486.911.772,- (sembilan miliar empat ratus delapan puluh enam juta sembilan ratus sebelas ribu tujuh ratus tujuh puluh dua rupiah). Bahwa benar berdasarkan hasil audit kerugian mengakibatkan konsumen dan PT.CSI mengalami kerugian total seluruhnya sekitar Rp. 27.272.709.629,- (dua puluh tujuh miliar dua ratus tujuh puluh dua juta tujuh ratus sembilan ribu enam ratus dua puluh sembilan rupiah).

Berdasarkan uraian tersebut diatas, Majelis berpendapat bahwa unsur “Dengan sengaja dan melawan hukum memiliki barang sesuatu yang seluruhnya atau sebagian adalah kepunyaan orang lain”, ini telah terpenuhi. **Tetapi yang ada dalam kekuasaannya bukan karena kejahatan yang dilakukan oleh orang yang penguasaannya terhadap barang disebabkan karena ada hubungan kerja atau karena pencarian atau karena mendapat upah untuk itu.**

Dana konsumen yang masuk keterdakwa untuk pembayaran BPHTB periode tahun 2017-2020 ada 889 konsumen PT.CSI yang sudah melakukan pembayaran BPHTB melalui Rekening terdakwa sebesar Rp.52.516.935.841,- (lima puluh dua miliar lima ratus enam belas juta sembilan ratus tiga puluh lima ribu delapan ratus empat puluh satu rupiah) terhadap dana tersebut terdapat uang BPHTB milik konsumen yang tidak disetorkan oleh terdakwa sejumlah Rp. 27.272.709.629,- (dua puluh tujuh miliar dua ratus tujuh puluh dua juta tujuh ratus sembilan ribu enam ratus dua puluh sembilan rupiah) namun dipergunakan oleh terdakwa dan saksi Laksana Setiawan Sitompul beserta Mantri Adietia.

Padahal terhadap dana tersebut terdakwa seharusnya hanya menyetorkan kepada Dispenda Kota Bekasi dan terhadap dana yang digunakan terdakwa tersebut bersama saksi Mantri Adietia dan saksi Laksana Setiawan Sitompul yang akhirnya konsumen tidak dapat melaksanakan penandatanganan AJB, dan akhirnya ditangguhkan PT.CSI pembayaran BPHTBnya ke negara mengakibatkan kerugian PT.CSI sekitar Rp. 27.272.709.629.- (dua puluh tujuh miliar dua ratus tujuh puluh dua juta tujuh ratus sembilan ribu enam ratus dua puluh sembilan rupiah).

Berdasarkan uraian tersebut diatas, Majelis berpendapat bahwa unsur “Tetapi yang ada dalam kekuasaannya bukan karena kejahatan yang dilakukan oleh orang yang penguasaannya terhadap barang disebabkan karena ada hubungan kerja atau karena pencarian atau karena mendapat upah untuk itu”, ini telah terpenuhi.

Berdasarkan uraian perkara tersebut di atas, menjelaskan bahwa terhadap Rita Sari Dewi Latanna, S.H.,M.Kn dapat dimintakan pertanggungjawabannya secara pidana dalam perbuatannya tidak menyerahkan sebagian atau beberapa pembayaran konsumen atau pembeli rumah PT.CSI yang sudah melakukan pembayaran BPHTB melalui Rekening Rita Sari Dewi Latanna, S.H.,M.Kn kepada Negara. Sebagaimana pendapat *Hans Kelsen* dalam teorinya tentang tanggung jawab hukum menyatakan bahwa: “seseorang bertanggung jawab secara hukum atas suatu perbuatan tertentu atau bahwa dia memikul tanggung jawab hukum, subyek berarti bahwa dia bertanggung jawab atas suatu sanksi dalam hal perbuatan yang bertentangan”.²⁰

Selain itu, terkait dengan pertanggungjawaban pidana adalah suatu bentuk untuk menentukan apakah seorang tersangka atau terdakwa dipertanggungjawabkan atas suatu tindak pidana yang telah terjadi. Menurut *Roeslan Saleh*, pertanggungjawaban pidana diartikan sebagai diteruskannya celaan yang objektif yang ada pada perbuatan pidana dan secara subjektif memenuhi syarat untuk dapat dipidana dikarenakan adanya perbuatannya itu.²¹

²⁰ Somardi, *Teori Umum Hukum dan Negara, Dasar-Dasar Ilmu Hukum Normatif Sebagai Ilmu*, Bee Media Indonesia, Bandung, 2010, p.32.

²¹ Roeslan Saleh, *Pikiran-Pikiran Tentang Pertanggungjawaban Pidana*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1986, p.33.

Arina Husnawati, Adnan Hamid dan Tetti Samosir
Penggelapan Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Pembuatan Akta Jual Beli

Asas pertanggungjawaban dalam hukum pidana adalah “Tidak dipidana jika tidak ada kesalahan” (*Geen straf zonder schuld; Actus non facit reum nisi mens sit rea*). Dasar ini adalah mengenai dipertanggungjawabkannya seseorang atas perbuatan yang telah dilakukannya.²²

Menurut pendapat penulis, implikasi tindakan penggelapan uang pajak BPHTB milik klien oleh seorang PPAT mengakibatkan klien mengalami kerugian dan merugikan negara/daerah karena pajak BPHTB merupakan salah satu jenis pajak untuk pembangunan daerah, sebagai berikut:

- a. Pihak PT.CSI dapat mengajukan gugatan ganti kerugian akibat biaya pembayaran pajak BPHTB yang tidak disetorkan ke Negara.

Dalam perkara ini, walaupun terhadap Rita Sari Dewi Latanna, S.H.,M.Kn sebagai PPAT telah dinyatakan secara sah bersalah melakukan tindak pidana “Penggelapan dalam jabatan yang dilakukan secara bersama-sama dan berlanjut”, dan dikenakan sanksi pidana penjara selama 2 (dua) tahun 3 (tiga) bulan dan menetapkan masa penangkapan dan penahanan yang telah dijalani Terdakwa dikurangkan seluruhnya dari pidana yang dijatuhkan.

Hal ini, belum dapat memberikan ganti kerugian bagi pihak PT.CSI akibat perbuatan Rita Sari Dewi Latanna, S.H., M.Kn sebagai PPAT tidak menyetorkan pembayaran pajak BPHTB ke Negara, dikarenakan dalam proses balik nama ke Kantor Pertanahan menjadi terhambat dan lama. Perbuatan PPAT tersebut dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum sebagai dasar gugatan perdata ke Pengadilan Negeri.

- b. Perbuatan melawan hukum terdapat pada Pasal 1365 KUHPer yang menyatakan “Tiap perbuatan melawan hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut”. Suatu perbuatan dikatakan melawan hukum apabila memenuhi 4 (empat) unsur-unsur yang telah dijelaskan dalam bab sebelumnya yaitu:²³

²² Teguh Prasetyo, *Hukum Pidana*, Rajawali Press, Jakarta, 2010, p.41.

²³ Munir Fuady, *Perbuatan Melawan Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2002, p.50.

1) Adanya suatu perbuatan

Dikaitkan dengan kasus, perbuatan yang dilakukan PPAT adalah penggelapan pajak BPHTB. Perbuatan ini merupakan perbuatan melawan hukum yang diawali oleh suatu perbuatan dari si pelaku itu sendiri yaitu PPAT. Umumnya diterima anggapan bahwa dengan perbuatan disini dimaksudkan, baik berbuat sesuatu (aktif) maupun tidak berbuat sesuatu (pasif). Oleh karena itu, terhadap perbuatan melawan hukum tidak ada unsur persetujuan atau kata sepakat dan tidak ada juga unsur “*causa*” yang diperbolehkan sebagaimana yang terdapat dalam kontrak.

2) Perbuatan itu harus melawan hukum (*onrechtmatig*)

Perbuatan yang dilakukan tersebut haruslah melawan hukum. Unsur melawan hukum ini sebagai berikut:²⁴

- a) Perbuatan yang melanggar undang-undang yang berlaku;
- b) Yang melanggar hak orang lain yang dijamin oleh hukum si pelaku;
- c) Perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku;
- d) Perbuatan yang bertentangan dengan kesusilaan (*geode zeden*); dan
- e) Perbuatan yang bertentangan dengan sikap yang baik dalam bermasyarakat untuk memperhatikan kepentingan orang lain.

Perbuatan PPAT yang menggunakan uang titipan pajak BPHTB untuk kepentingan pribadi tidak hanya melanggar undang-undang, tetapi juga bertentangan dengan kewajiban hukum, kesusilaan, maupun sikap yang baik dalam bermasyarakat.

3) Adanya Kesalahan dari Pihak Pelaku

Suatu tindakan apabila dianggap oleh hukum mengandung unsur kesalahan sehingga dapat dimintakan pertanggungjawaban secara hukum jika memenuhi unsur-unsur kesalahan sebagaimana dikaitkan dengan Pasal 1365 KUHPer tentang Perbuatan Melawan Hukum. Dalam kasus ini, unsur-unsur kesalahan telah terpenuhi yaitu sebagai berikut:

²⁴ *Ibid.*, p.51.

- a) Ada unsur kesengajaan dimana perbuatan PPAT dilakukan dengan sengaja dimana Terdakwa tidak membayarkan uang titipan pajak dari jangka waktu yang telah disepakati;
- b) Ada unsur kelalaian dimana PPAT telah lalai sehingga menyebabkan uang titipan pajak BPHTB tidak kunjung disetorkan, namun uang tersebut berkurang; dan
- c) Tidak ada alasan pembenar atau alasan pemaaf, seperti keadaan membela diri, tidak waras, dan lain-lain. Perbuatan yang dilakukan PPAT karena PPAT dengan sadar tanpa adanya paksaan menggunakan uang yang bukan miliknya.

4) Ada kerugian

Adanya kerugian bagi korban juga merupakan syarat agar gugatan berdasarkan Pasal 1365 KUHPer dapat dipergunakan. Berbeda dengan kerugian karena wanprestasi yang hanya mengenal kerugian materil, maka kerugian karena perbuatan melawan hukum di samping kerugian materil, yurisprudensi juga mengakui konsep kerugian immaterial yang juga akan dinilai dengan uang.

- c. Perbuatan PPAT dapat dikategorikan sebagai tindak pidana korupsi dan tindak pidana pencucian uang

1) Tindak pidana korupsi

Perbuatan PPAT yang tidak menyetorkan biaya pajak BPHTB ke Pemerintah Daerah, tidak hanya merugikan pihak klien, namun juga merugikan negara karena pajak BPHTB merupakan salah satu jenis pajak untuk pembangunan daerah. Penggelapan uang BPHTB yang dilakukan oleh PPAT termasuk atau dapat dijerat dengan Pasal 2 ayat (1) Undang-Undang Nomor 31 Tahun 1999 tentang Pemberantasan Tindak Pidana Korupsi dengan ancaman pidana penjara paling singkat 4 (empat) tahun dan paling lama 20 (dua puluh) tahun atau penjara seumur hidup karena perbuatan PPAT telah terpenuhi unsur-unsur pasal tersebut dan menimbulkan kerugian keuangan negara atau perekonomian negara.

2) Tindak pidana pencucian uang

Suatu perbuatan baru dapat dikategorikan sebagai tindak pidana apabila perbuatan tersebut telah memenuhi seluruh unsur-unsur dari pasal atau aturan yang mengatur dimana perbuatan tersebut dinyatakan dilarang. Dalam hal adanya suatu dugaan tindak pidana, penegak hukum harus dapat menyidik untuk memperoleh kejelasan bahwa perbuatan yang dilakukan oleh pelaku benar merupakan suatu tindak pidana. Diketahui dalam penelitian ini, bahwa Sari Dewi Latanna, SH., M.Kn sebagai PPAT terbukti melakukan tindak pidana penggelapan dalam jabatan melanggar ketentuan Pasal 374 KUHP.

Diketahui hasil dari tindak pidana penggelapan pembayaran pajak BPHTB yang seharusnya disetorkan kepada Negara malah digunakan untuk kepentingan pribadi PPAT. Akibat pidana dalam pencucian uang berupa “hasil tindak pidana” dari suatu perbuatan pidana atau perbuatan pidananya adalah pidana semula atau *predicate crime*. Yang dapat membuktikan adanya tindak pidana asal atau *predicate crime*, adalah “hasil tindak pidana” karena apabila hasil tindak pidana bukan hasil kejahatan, maka tidak akan ada tindak pidana pencucian uang, sehingga pembuktian hasil tindak pidana ini akan menentukan apakah benar-benar terjadi tindak pidana pencucian uang.

Menurut penulis, tindak pidana asal dalam perkara ini, yaitu tindak pidana penggelapan yang kemudian terhadap hasil tindak pidana penggelapan tersebut digunakan untuk kepentingan pribadi terdakwa, sesuai Pasal 3 Undang-Undang Nomor 31 Tahun 1999 tentang Pemberantasan Tindak Pidana Korupsi yang menyatakan:

“Setiap Orang yang menempatkan, mentransfer, mengalihkan, membelanjakan, membayarkan, menghibahkan, menipkan, membawa ke luar negeri, mengubah bentuk, menukarkan dengan mata uang atau surat berharga atau perbuatan lain atas Harta Kekayaan yang diketahuinya atau patut diduganya merupakan hasil tindak pidana sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (1) dengan tujuan menyembunyikan atau menyamarkan asal usul Harta Kekayaan dipidana karena tindak pidana Pencucian Uang dengan pidana penjara paling lama 20 (dua puluh) tahun dan denda paling banyak Rp. 10.000.000.000,- (sepuluh miliar rupiah).”

d. PPAT dapat dimintakan tanggung jawab secara kode etik

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 Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang menyatakan 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. Sebagaimana diatur dalam, Pasal 1 ayat (2) dan ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, menyatakan bahwa PPAT memiliki wewenang untuk membuat akta autentik namun pejabat Pemerintah dan Pejabat BPN 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.²⁵ 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 BPHTB 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 saat menjalankan jabatannya dan melaksanakan tugas,

²⁵ Pribadi Bombong Fiqtian Pintoko, *Pertanggungjawaban Notaris/Ppat Sebagai Intellectual Dader Dibidang Perpajakandalam Melaksanakan Tugas Jabatan*, Jurnal Education and development Institut Pendidikan Tapanuli Selatan, Vol.9, No.4 (2021), p.150-151.

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 klien atau penghadap 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.²⁶

Walaupun bukan merupakan kewenangan pihak PPAT melakukan pembayaran dana BPHTB, Menurut penulis, PPAT tetap melakukan pelanggaran terhadap kewajiban yang diatur dalam Pasal 3 Kode Etik PPAT tentang “tidak bekerja dengan penuh rasa tanggung jawab, mandiri, jujur, dan tidak berpihak dan tidak memberi pelayanan dengan sebaik-baiknya kepada masyarakat yang memerlukan jasanya”.²⁷

²⁶ Jemi Grahono Suryo Gupito, *Peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Pemungutan Bea Peralihan Hak Atas Tanah Dan Bangunan*, LEX Renaissance, Vol.5, No.3 (2020), p.667.

²⁷ Kode Etik Pejabat Pembuat Akta Tanah, Ps.3 huruf f dan g.

Sebagaimana dalam Pasal 24 ayat (1) Undang-Undang BPHTB, menyebutkan “bahwa PPAT/Notaris hanya dapat menandatangani akta pemindahan hak atas tanah dan/atau bangunan pada Wajib Pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak berupa Surat Setoran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan”, karena dalam pasal tersebut dikatakan kewajiban pembayaran BPHTB adalah kewajiban dari Wajib Pajak dan bukan kewajiban PPAT. Dalam penjelasan ayat tersebut dikatakan bahwa penyerahan bukti pembayaran pajak dilakukan dengan menyerahkan fotokopi pembayaran pajak (Surat Setoran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan) dan menunjukkan aslinya.

PPAT disini hanya berperan untuk membantu klien 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. Jadi tanggung jawab PPAT bukan menjadi tempat pembayaran pajak BPHTB, maka sebaiknya PPAT menolak dan menyarankan serta menghimbau kepada klien untuk melakukan pembayaran pajak BPHTB di Dinas Pendapatan Daerah terlebih dahulu sebelum menandatangani akta peralihan hak atas tanah.

Berdasarkan uraian tersebut di atas, mengenai perbuatan titipan pembayaran BPHTB bukan merupakan kewenangan PPAT melainkan kewajiban dari wajib pajak. Adanya titipan pembayaran BPHTB yang diterima oleh PPAT, berimplikasi PPAT dapat diminta tanggung jawab secara administrasi berupa denda dalam Pasal 26 ayat (1) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan yang menyatakan, “Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris dan Pejabat Lelang Negara yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (1) dan ayat (2), dikenakan sanksi administrasi dan denda sebesar Rp.7.500.000,- (tujuh juta lima ratus ribu rupiah) untuk setiap pelanggaran”.

Selain itu, pelanggaran kode etik PPAT dengan sanksi pemberhentian dengan tidak hormat dari keanggotaan perkumpulan IPPAT sebagaimana dalam Pasal 6 Kode Etik PPAT yang menyatakan,²⁸ 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. *Onzetting* (pemecatan) dari keanggotaan perkumpulan IPPAT; dan
- e. Pemberhentian dengan tidak hormat dari keanggotaan perkumpulan IPPAT.

C. PENUTUP

1. Kewenangan PPAT dalam melakukan pengurusan pembayaran biaya pajak BPHTB dalam peralihan hak atas tanah tidak diatur dalam peraturan perundang-undangan, sehingga bukan kewenangan PPAT melakukan pembayaran biaya pajak BPHTB. Akan tetapi, karena PPAT tersebut telah menerima penitipan pembayaran biaya pajak BPHTB dari kliennya maka PPAT harus bertanggung jawab dalam jabatannya untuk menyetorkan biaya pajak BPHTB tersebut, penitipan biaya pajak BPHTB ini dilakukan karena telah dipercaya oleh kliennya.
2. Penggelapan pajak BPHTB yang merugikan keuangan Negara pada Putusan Nomor 474/Pid.B/2021/PN.Bks yaitu:
 - a. Tanggung jawab secara pidana, penggelapan biaya pajak BPHTB yang dilakukan PPAT diatur dalam Pasal 372 dan Pasal 374 KUHP. Selanjutnya, dikarenakan terdapat kerugian perekonomian negara karena pajak BPHTB merupakan salah satu jenis pajak untuk pembangunan daerah maka dapat dijerat dengan Pasal 2 Ayat (1) huruf q Undang-Undang Pemberantasan Tindak Pidana Korupsi.

²⁸ Kode Etik Pejabat Pembuat Akta Tanah, Ps.6 ayat (1).

Arina Husnawati, Adnan Hamid dan Tetti Samosir
Penggelapan Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Pembuatan Akta Jual Beli

- b. Tanggung jawab secara perdata, penggelapan yang dilakukan PPAT termasuk dalam perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPer. Oleh karena itu, PPAT dapat digugat untuk mengganti kerugian sebagai bentuk pertanggungjawaban perdata kepada klien atau penghadap yang mengalami kerugian akibat perbuatannya tersebut.
- c. Tanggung jawab secara administrasi, penggelapan biaya pajak PPAT merupakan bentuk pelanggaran pada Pasal 26 ayat (1) Undang-Undang BPHTB dan Pasal 6 Kode Etik PPAT.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Adjie, Habib. 2008. *Sanksi Perdata dan administratif*. (Bandung: Refika Aditama).
- Fuady, Munir Fuady. 2002. *Perbuatan Melawan Hukum*. (Bandung: Citra Aditya Bakti).
- Ilyas, Wirawan B., Richard Burton. 2004. *Hukum Pajak*. Edisi Revisi. (Jakarta: Salemba Empat).
- Marsuni, Lauddin. 2006. *Hukum dan Kebijakan Perpajakan di Indonesia*. (Yogyakarta: UII Press).
- Masdianto. 2002. *Perpajakan*. Edisi Revisi. (Yogyakarta: Penerbit Andi).
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia tentang Pendaftaran Tanah, PP Nomor 24 Tahun 1997.
- Prasetyo, Teguh. 2010. *Hukum Pidana*. Edisi Revisi. (Jakarta: Rajawali Press).
- Saleh, Roeslan. 1986. *Pikiran-Pikiran Tentang Pertanggungjawaban Pidana*, (Jakarta: Ghalia Indonesia).
- Siahaan, Marihot Pahala. 2010. *Hukum Pajak Elementer Konsep Dasar Perpajakan Indonesia*. Edisi I. (Yogyakarta: Graha Ilmu).
- Somardi. 2010. *Teori Umum Hukum dan Negara, Dasar-Dasar Ilmu Hukum Normatif Sebagai Ilmu*. (Bandung: Bee Media Indonesia).
- Thamrin, Husni. 2011. *Pembuatan Akta Pertanahan Oleh Notaris*. (Yogyakarta: LaksBang PressIndo).
- Utomo, Hatta Isnaini Wahyu. 2020. *Memahami Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, (Jakarta: Kencana).
- Waluyo. 2005. *Perpajakan Indonesia*. (Jakarta: Penerbit Salemba Empat).
- Winarta, Frans Hendra. 2003. *Persepsi Sebagian Masyarakat Terhadap Profesi Hukum di Indonesia*. (Jakarta: Pandeka Lima).

Publikasi

- Gupito, Jemi Grahono Suryo. *Peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Pemungutan Bea Peralihan Hak Atas Tanah Dan Bangunan*. LEX Renaissance. Vol.5. No.3 (Juli 2020).
- Pintoko, Pribadi Bombong Fiqtian. *Pertanggungjawaban Notaris/Ppat Sebagai Intellectual Dader Dibidang Perpajakandalam Melaksanakan Tugas Jabatan*. Jurnal Education and development Institut Pendidikan Tapanuli Selatan. Vol.9. No.4 (Oktober 2021).

Sumber Hukum

- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
- Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1946 tentang Peraturan tentang Hukum Pidana.
- Undang-Undang Nomor 31 Tahun 1999 tentang Pemberantasan Tindak Pidana Korupsi.
- Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan.

Arina Husnawati, Adnan Hamid dan Tetti Samosir
Penggelapan Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Pembuatan Akta Jual Beli

Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah

Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

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

Peraturan Bersama Menteri Keuangan dan Menteri Dalam Negeri Nomor 186/PMK.07/2010 dan Nomor 53 Tahun 2010 tentang Tahapan Persiapan Pengalihan BPHTB sebagai Pajak Daerah.

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 2018 tentang Pembinaan dan Pengawasan PPAT.

Peraturan Direktur Jenderal Pajak Nomor PER-47/PJ/2010 tentang Tata Cara Persiapan Pengalihan BPHTB Sebagai Pajak Daerah.

Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 56 Tahun 2010 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 57 Tahun 2007 Tentang Petunjuk Teknis Penataan Organisasi Perangkat Daerah.

Peraturan Daerah Kota Bekasi Nomor 10 Tahun 2019 tentang Pajak Daerah.

Peraturan Bupati Bekasi Nomor 131 Tahun 2020 tentang Tata Cara Penyelenggaraan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan di Kabupaten Bekasi.

Kode Etik Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (IPPAT).

Putusan Pengadilan Negeri Kota Bekasi Nomor 474/Pid.B/2021/PN.Bks.