

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PARA PIHAK ATAS PERBUATAN
MELAWAN HUKUM YANG DILAKUKAN OLEH PPAT DALAM
PENGHELAPAN PAJAK TERHADAP
PERALIHAN HAK ATAS TANAH**

Oleh:

Wira Franciska, Arief Faturohman

Dosen Tetap Fakultas Hukum Universitas Jayabaya dan Mahasiswa Program
Studi Kenotariatan Universitas Pancasila

Email: arieffaturohman23@gmail.com

Abstrak

PPAT memiliki peran yang penting didalam pendaftaran tanah, yaitu membantu Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu didalam pendaftaran tanah. Namun demikian bukan berarti peran PPAT yang membantu tugas dari badan pertanahan menjadikan seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah tersebut bawahan dari badan pertanahan tersebut, akan tetapi mempermudah dan membantu wajib pajak dalam membayar BPHTB. Rumusan masalah dalam tesis ini, mengenai tanggung jawab pidana Pejabat Pembuat Akta Tanah yang melakukan penggelapan pajak BPHTB yang tidak disetor dalam peralihan hak atas tanah dan perlindungan hukum terhadap para pihak akibat Pejabat Pembuat Akta Tanah menggelapkan pajak. Tesis ini, menggunakan metode penelitian normatif dengan analisis secara kualitatif terhadap data sekunder untuk mendapatkan kesimpulan tentang tanggung jawab pidana PPAT yang melakukan penggelapan pajak BPHTB yang tidak disetor dalam peralihan hak atas tanah merupakan kewajiban PPAT dalam pembayaran BPHTB yang telah dititipkan (berdasarkan kepercayaan) kepadanya berkaitan dengan peralihan hak melalui AJB, walaupun pada kenyataannya tidak ada diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku. Faktanya, para pihak mengalami kerugian materil dan tidak dapat melakukan pengurusan baliknama sebagai proses akhir peralihan hak atas tanah tersebut. Perlindungan hukum terhadap para pihak akibat Pejabat Pembuat Akta Tanah menggelapkan pajak, seperti perbuatan penitipan pembayaran BPHTB dilakukan dengan Surat Kuasa (tertulis), meningkatkan Kinerja Majelis Pembinaan dan Pengawas PPAT (MPPP) dalam melakukan pembinaan dan pengawasan dan terhadap PPAT juga dapat dmintakan pertanggungjawaban secara administrasi (pelanggaran kode etik) dan perdata (adanya kerugian) selain pertanggungggjawaban pidana sebagaimana fakta hukum berdasarkan putusan pengadilan pidana dalam

tesis ini. Perlindungan hukum tersebut di atas, untuk memberikan kepastian hukum bagi para pihak dalam proses peralihan hak atas tanah.

Kata Kunci: Perbuatan Melawan Hukum, PPAT, Pajak.

Abstract

PPAT has an important role in land registration, namely assisting the Head of the Regency/City Land Office to carry out certain activities in land registration. However, this does not mean that the role of the PPAT in assisting the task of the land agency is to make the Land Deed Making Officer a subordinate of the land agency, but to facilitate and assist taxpayers in paying BPHTB. The formulation of the problem in this thesis, regarding the criminal responsibility of Land Deed Making Officials who commit BPHTB tax evasion that is not paid in the transfer of land rights and legal protection for the parties due to Land Deed Making Officials embezzling taxes. This thesis uses normative research methods with qualitative analysis of secondary data to obtain conclusions about the criminal responsibility of PPAT who commits BPHTB tax evasion that is not deposited in the transfer of land rights is PPAT's obligation to pay BPHTB which has been entrusted (based on trust) to him regarding with the transfer of rights through AJB, even though in reality it is not regulated in the applicable laws and regulations. In fact, the parties suffered material losses and were unable to carry out the transfer of names as the final process of transferring rights to the land. Legal protection for the parties due to the Land Deed Making Officer embezzled taxes, such as the act of depositing BPHTB payments by means of a power of attorney (in writing), improving performance The PPAT Guidance and Supervisory Council (MPPP) in conducting guidance and supervision and against PPAT can also be asked for administrative responsibility (violations of the code of ethics) and civil (a loss) in addition to criminal liability as legal facts based on the decision of the criminal court in this thesis. The legal protection mentioned above is to provide legal certainty for the parties in the process of transferring land rights.

Keywords: *Unlawful Acts, PPAT, Taxes.*

A. Pendahuluan

Undang-Undang Dasar Negara RI 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) Undang-Undang Dasar Negara RI Tahun 1945 ini merupakan dasar konstitusional dari sistem pemungutan pajak di Indonesia.

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.¹

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 (BPHTB).² BPHTB adalah pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah atau bangunan. Yang menjadi peristiwa/keadaan/perbuatan yang melahirkan kewajiban pembayaran pajak adalah perolehan hak atas tanah dan atau bangunan oleh orang pribadi atau badan.

Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) merupakan salah satu jenis pajak obyektif atau pajak kebendaan dimana pajak terutang 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 Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) adalah perolehan hak atas tanah dan atau bangunan yang dapat berupa tanah (termasuk tanaman di atasnya), tanah dan bangunan.³ 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

¹ Marihot Pahala Siahaan, *Hukum Pajak Elementer Konsep Dasar Perpajakan Indonesia*, Edisi I, (Yogyakarta: Graha Ilmu, 2010), hlm. 32.

² Marihot Pahala Siahaan, *Op. Cit.*, hlm. 6.

³ Wirawan B. Ilyas, Richard Burton, *Hukum Pajak*, Edisi Revisi, (Jakarta: Salemba Empat, 2004), hlm. 90.

bangunan.

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 mengenai 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.

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) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, "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."

Pasal 103 ayat (2) dan (3) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. 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 Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan 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.

Pejabat Pembuat Akta Tanah memiliki peran yang penting didalam pendaftaran tanah, yaitu membantu Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu didalam pendaftaran tanah.⁴ Namun demikian bukan berarti peran Pejabat Pembuat Akta Tanah yang membantu tugas dari badan pertanahan menjadikan seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah tersebut bawahan dari badan pertanahan tersebut, akan tetapi mempermudah dan membantu wajib pajak dalam membayar BPHTB.

Akan tetapi, diketahui berdasarkan beberapa putusan pengadilan yang kerap memidana pihak PPAT sebagai pelaku tindak pidana penggelapan terhadap pajak BPHTB, sebagaimana diuraikan dibawah ini,

1. Putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta Nomor 26/Pid.B/2014/PN. Yk,

Diketahui bahwa PPAT Hajjah Carlina Liestyani Binti H. Muhammad Maryono, SH., dinyatakan secara sah bersalah melakukan tindak pidana penggelapan melanggar ketentuan Pasal 372 KUHP yang berbunyi “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 pidana denda paling banyak sembilan ratus rupiah”.

Tindak pidana penggelapan yang dilakukan berdasarkan penyerahan

⁴ Marihot Pahala Siahaan, *Op. Cit.*, hlm. 612.

persyaratan proses balik nama diantaranya SHM 00746/Bener atas nama Kartorejo dilengkapi dengan 1 (satu) lembar fotocopy Surat Perjanjian diatas meterai, fotocopy kwitansi, fotocopy Akta Pengakuan Penerimaan Uang Penjualan dan Akta Surat Kuasa yang dibuat di Notaris Daliso Rudianto, SH, 1 (satu) lembar fotocopy KTP atas nama Ny. Harjo sentono/Suratinem dan 1 (satu) lembar fotocopy KTP atas nama RR Mulatsih, setelah terdakwa menerima persyaratan untuk balik nama tersebut, selanjutnya terdakwa menyodorkan perincian biaya proses balik nama dengan jumlah seluruhnya Rp. 209.794.000,- (dua ratus Sembilan juta tujuh ratus Sembilan puluh empat ribu Rupiah) diperhitungkan dari nilai NJOP sekitar Rp. 800.000.000,-, sehingga perhitungannya untuk Pajak jual beli Rp. 79.250.000,-, Pajak turun waris Rp. 15.000.000,- untuk pengeringan 3 % dari NJOP X 1.481 m² = Rp. 35.544.000,-, biaya balik nama Rp. 30.000.000,-, biaya lain-lain Rp. 50.000.000,- total keseluruhan Rp. 209.794.000,- dan waktu itu belum dibayar. Selanjutnya diketahui bahwa uang sebesar Rp. 234.294.000,- (dua ratus tiga puluh empat juta dua ratus Sembilan puluh empat ribu Rupiah) tersebut telah dipergunakan untuk kepentingan terdakwa sendiri tanpa seijin saksi RR Mulatsih sebagai pemilik uang tersebut.

2. Putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 738/Pid.B/2018/PN.Smg

Diketahui bahwa PPAT Achmad Nurrachman Bin Muh Suhud dinyatakan secara sah bersalah melakukan tindak pidana penggelapan melanggar ketentuan Pasal 372 KUHP yang berbunyi “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 pidana denda paling banyak sembilan ratus rupiah”.

Tindak pidana penggelapan yang dilakukan berdasarkan PT PP Property telah memberikan dokumen berupa 4 (empat) buah sertifikat

tanah kepada Terdakwa sebagai PPAT guna membuat AJB dan memberikan uang titipan untuk pembayaran pajak penjual dan pembeli sebesar Rp. 5.237.982.660,00 (Lima miliar dua ratus tiga puluh tujuh juta sembilan ratus delapan puluh dua ribu enam ratus enam puluh rupiah) dalam bentuk cek yang kemudian setelah dicairkan oleh pihak Bank Mandiri dibuatkan rekening atas nama Terdakwa, selanjutnya Terdakwa menjanjikan kepada PT PP Property dalam waktu 9 (sembilan) bulan untuk proses pembuatan akta jual beli dan balik nama sertifikat akan selesai. Akan tetapi, terdakwa telah menggunakan sebagian uang tersebut sebesar Rp 1.206.817.229,00 (Satu miliar dua ratus enam juta delapan ratus tujuh belas ribu dua ratus dua puluh Sembilan rupiah) untuk kepentingan pribadinya tanpa seijin atau sepengetahuan pemilik yaitu PT PP Property, Tbk.

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

Diketahui PPAT di Kota Rita Sari Dewi Latanna 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 lima tahun. Adapun penggelapan yang dilakukan dengan cara uang BPHTB dari konsumen (penjualan 363 perumahan) yang secara langsung di transfer ke rekening Notaris Rita Sari Dewi Latanna tidak dibayar dan disetorkan kepada Bapenda Kota Bekasi. Sehingga, Majelis Hakim dalam perkara ini, memutuskan terhadap terdakwa Notaris/PPAT Rita Sari Dewi Latanna yang mendapatkan keuntungan atau bagian sebesar Rp. 17 Miliar dijatuhi atau divonis 2 (dua) tahun 3 (tiga) bulan penjara.

Berdasarkan fakta hukum 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 menggelapkan pajak BPHTB.

B. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Penelitian merupakan suatu sarana pokok dalam pengembangan ilmu pengetahuan maupun teknologi. Hal ini disebabkan, oleh karena penelitian bertujuan untuk mengungkapkan kebenaran secara sistematis, metodologi dan konsisten melalui proses penelitian tersebut diadakan analisa dan konsisten. Melalui proses penelitian tersebut diadakan analisa dan konstruksi terhadap data yang telah dikumpulkan dan diolah.⁵ Oleh karena penelitian merupakan suatu sarana (ilmiah) bagi pengembangan ilmu pengetahuan dan teknologi, maka metodologi penelitian menjadi induknya dan hal ini tidaklah selalu berarti metodologi yang dipergunakan berbagai ilmu pengetahuan pasti akan berbeda secara utuh. Penelitian hukum juga merupakan suatu proses untuk menentukan aturan hukum, prinsip-prinsip hukum, maupun doktrin-doktrin hukum guna menjawab isu hukum yang dihadapi.⁶

Tesis ini menggunakan metode penelitian hukum normatif-empiris (*normative-empiris law research*) menggunakan studi kasus normatif berupa produk perilaku hukum, misalnya mengkaji undang-undang. Pokok kajiannya adalah hukum yang dikonsepsikan sebagai norma atau kaidah yang berlaku dalam masyarakat dan menjadi acuan perilaku setiap orang. Sehingga penelitian hukum normatif berfokus pada inventarisasi hukum positif, asas-asas dan doktrin hukum, penemuan hukum dalam perkara *in concreto*, sistematik hukum, taraf sinkronisasi, perbandingan hukum dan

⁵ Soerjono Soekanto & Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normative Suatu Tinjauan Singkat*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 1985), hlm. 1.

⁶ *Ibid.*

sejarah hukum.⁷

2. Pendekatan Masalah

Penelitian dengan jenis yuridis normatif pada hakikatnya menunjukkan pada suatu ketentuan, pendekatan penelitian dilakukan agar peneliti mendapatkan informasi dari berbagai aspek untuk menemukan isu-isu yang akan dicari jawabannya, adapun pendekatan dalam penelitian ini yaitu:⁸

a. Pendekatan undang-undang (*status approach*)

Pendekatan undang-undang yaitu penelitian terhadap produk-produk hukum. Pendekatan perundang-undangan ini dilakukan untuk menelaah semua undang-undang dan regulasi yang berkaitan dengan penelitian yang akan diteliti. Pendekatan perundang-undangan ini akan membuka kesempatan bagi peneliti untuk mempelajari adakah konsistensi dan kesesuaian antara satu undang-undang dengan undang-undang yang lain.

b. Pendekatan kasus (*case approach*)

Pendekatan dengan cara melakukan telaah terhadap kasus-kasus yang berkaitan dengan isu yang dihadapi yang telah menjadi putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan yang tetap. Pendekatan kasus dalam penelitian hukum normatif bertujuan untuk mempelajari norma-norma atau kaidah hukum yang dilakukan dalam praktek hukum. Dalam menggunakan pendekatan kasus, yang perlu dipahami oleh peneliti adalah *ratio decidendi*, yakni alasan-alasan hukum yang digunakan oleh hakim untuk sampai kepada keputusannya". Dengan pendekatan kasus ini, diharapkan pertimbangan hakim dapat menambah argumentasi hukum dalam penelitian ini.

c. Pendekatan konseptual (*conceptual approach*),

⁷ Abdulkadir Muhammad, *Hukum dan Penelitian Hukum*. Cet. 1, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2004), hlm. 52

⁸ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum (edisi Revisi)*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2013), hlm. 134.

Pendekatan ini dilakukan karena memang belum atau tidak ada aturan hokum untuk masalah yang dihadapi, pendekatan ini konseptual beranjak dari pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin yang berkembang dalam ilmu hukum, sehingga melahirkan pengertian hukum dan asas-asas hukum yang relevan dengan permasalahan yang dihadapi.

3. Teknik Pengumpulan Data

Pengambilan data dalam penelitian ini adalah dengan menggunakan sistem pengambilan data sekunder. Data Sekunder yang diperoleh melalui studi kepustakaan yaitu dengan cara mengumpulkan semua peraturan perundang-undangan, dokumen-dokumen, buku-buku ilmiah, hasil-hasil penelitian, makalah-makalah seminar, serta literatur-literatur yang berkaitan dengan permasalahan. Selanjutnya peraturan perundang-undangan maupun dokumen-dokumen yang terkait akan diambil pengertian pokok atau kaedah hukumnya dari masing-masing isi pasalnya yang terkait dengan permasalahan. Untuk buku-buku ilmiah, makalah, serta literatur yang terkait akan diambil teori maupun pernyataan yang sesuai dengan topik penelitian, yang pada akhirnya semua data tersebut akan disusun secara sistematis agar memudahkan proses analisis.

Pengumpulan data merupakan hal yang sangat erat hubungannya dengan sumber data, karena melalui pengumpulan data ini akan diperoleh data yang diperlukan untuk selanjutnya dianalisa sesuai dengan yang diharapkan. Berkaitan dengan hal tersebut, maka dalam penelitian ini penulis menggunakan metode pengumpulan data sebagai berikut:

a. Data Primer

Data Primer adalah data yang diperoleh secara langsung dari masyarakat, melalui: Wawancara, yaitu cara memperoleh informasi dengan bertanya langsung pada pihak-pihak yang diwawancarai terutama orang-orang yang berwenang, mengetahui dan terkait dengan pendapatan asli daerah dari penerimaan pajak BPHTB.

Sistem wawancara yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah wawancara bebas terpimpin, artinya terlebih dahulu dipersiapkan daftar pertanyaan sebagai pedoman tetapi dimungkinkan adanya variasi pertanyaan yang disesuaikan dengan situasi pada saat wawancara dilakukan.⁹

b. Data Sekunder

Data Sekunder adalah data yang mendukung keterangan atau menunjang kelengkapan data primer yang diperoleh dari perpustakaan dan koleksi pustaka pribadi penulis yang dilakukan dengan cara studi pustaka atau literatur. Data sekunder yang mendukung keterangan atau menunjang kelengkapan data primer, yang terdiri dari:

- 1) Bahan-bahan hukum primer, meliputi peraturan perundang-undangan, antara lain:
 - a) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.
 - b) Undang-undang Nomor Nomor 21 Tahun 1997 jo Undang-undang Nomor 20 tahun 2000 tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).
 - c) Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 474/Pid.B/2021/PN.Bks
- 2) Bahan-bahan hukum sekunder, yaitu bahan-bahan yang erat hubungannya dengan bahan hukum primer dan dapat membantu menganalisa dan memahami bahan hukum primer, meliputi:
 - a) Buku-buku mengenai Pendaftaran Tanah, Hukum Agraria Indonesia Sejarah dan Perkembangannya, buku tentang Metodologi Penelitian dan Penulisan Karya Ilmiah, dalam penulisan tesis ini juga digunakan Kamus Besar Bahasa Indonesia;

⁹ Soetrisno Hadi, *Metodolog Research Jilid II*, (Yogyakarta: Yayasan Penerbit Fakultas Hukum Psikologi UGM, 1985), hlm. 26.

- b) Makalah dan Artikel, meliputi makalah mengenai pertanahan yang merupakan hasil dari Lokakarya Persiapan Pembentukan Komite Nasional untuk Penyelesaian Konflik Agraria.
- c) Bahan-bahan hukum tersier, yaitu bahan-bahan yang memberikan informasi tentang bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder.

4. Teknik Analisa Data

Data (bahan hukum) yang telah diperoleh, baik data sekunder maupun data primer dalam penelitian ini kemudian akan dianalisis secara deskriptif-kualitatif, yaitu menganalisa hasil penelitian dengan memilah dan memilah, menggolongkan, serta menghubungkan kenyataan-kenyataan yang terjadi dilapangan dengan permasalahan yang diteliti, sehingga memberikan suatu gambaran yang jelas mengenai apa yang terjadi dilapangan sehingga sampai pada suatu kesimpulan.

C. Hasil Penelitian

Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) merupakan pajak yang terutang dan harus dibayar oleh pihak yang memperoleh suatu hak atas tanah dan bangunan agar akta peralihan hak seperti jual beli, tukar menukar, hibah ataupun risalah lelang dan surat keputusan pemberian hak atas tanah dapat dibuat dan ditandatangani oleh pejabat yang berwenang.

Pemungutan BPHTB dilakukan dengan cara *self assessment*, yaitu wajib pajak diberikan kepercayaan untuk menghitung sendiri serta membayar. sendiri pajak yang terutang dengan menggunakan Surat Setoran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (SSB) dan melaporkannya tanpa adanya surat ketetapan pajak.

Pembayaran BPHTB merupakan proses yang harus dilewati dalam kegiatan pembuatan Akta Jual Beli (AJB). Pembayaran BPHTB dibantu oleh beberapa pejabat yang berwenang dalam pemenuhan ketentuan BPHTB atas suatu perolehan hak atas tanah dan bangunan. Para pejabat ini diberi kewenangan untuk memeriksa apakah BPHTB terutang sudah disetorkan ke kas daerah oleh pihak yang

memperoleh hak sebelum pejabat yang berwenang menandatangani dokumen yang berkenaan dengan perolehan dimaksud. Pejabat yang dimaksud dalam pemenuhan ketentuan BPHTB tersebut ditunjuk karena kewenangannya dalam pembuatan akta dan pengesahan terjadinya perolehan hak. Pejabat tersebut adalah PPAT, Pejabat Lelang dan Pejabat Pertanahan.

Kaitan antara PPAT dengan pembayaran BPHTB bahwa PPAT merupakan pihak yang membantu wajib pajak dalam menghitung BPHTB terutang dan menyiapkan Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD)-BPHTB. Secara yuridis normatif, PPAT bertugas dan berwenang untuk:

1. Memeriksa terkait kebenaran objek pajak di Kantor Pertanahan.
2. Menyiapkan draft akta pemindahan hak atas tanah/ bangunan.

Fakta hukum terkait adanya kewajiban wajib pajak melakukan pembayaran BPHTB sebagai salah satu persyaratan pembuatan akta jual beli melalui PPAT yang memiliki peran dan tanggung jawab sebagai mitra kerja Pemerintah Daerah dalam mengamankan/mengawasi pemasukan kas daerah melalui pembayaran BPHTB, berdasarkan beberapa putusan pengadilan Negeri,

1. Putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta Nomor 26/Pid.B/2014/PN.Yk

Pada tanggal 19 Nopember 2009, RR. Mulatsih, Hari Susilo dan Mursid dengan diantar oleh Yuniarno (Camat Kraton) datang ke Kantor PPAT HJ. Carlina Liestyani, SH di Jl. Tegal Lempuyangan DN 3/94 Bausasaran, Danurejan, Yogyakarta dengan maksud untuk mengurus proses balik nama sertifikat SHM 00746/Bener atas nama Kartorejo menjadi atas nama saksi RR. Mulatsih. Setelah bertemu dengan RR. Mulatsih menerima penjelasan tentang proses balik nama dan dibuatkan rincian biaya balik nama yang diajukan oleh PPAT HJ. Carlina Liestyani, SH sebesar Rp. 209.000.000,- (dua ratus sembilan juta rupiah). Setelah itu RR. Mulatsih berunding dengan saksi Mursid, dan akhirnya saksi RR. Mulatsih menyanggupi membayar biaya yang diminta PPAT HJ. Carlina Liestyani, SH.

RR Mulatsih telah menyerahkan uang kepada HJ. Carlina Liestyani, SH baik secara langsung kepada HJ. Carlina Liestyani, SH maupun melalui transfer semuanya sebesar Rp. 234.294.000,- (dua ratus tiga puluh empat juta dua ratus

Sembilan puluh empat ribu Rupiah) dan uang tersebut adalah milik saksi RR Mulatsih yang jelas-jelas sebagai biaya pengurusan balik nama sertifikat SHM 00746/Bener, selanjutnya sebagaimana diterangkan oleh terdakwa bahwa uang sebesar Rp. 234.294.000,- (dua ratus tiga puluh empat juta dua ratus Sembilan puluh empat ribu Rupiah) tersebut telah dipergunakan untuk kepentingan terdakwa sendiri tanpa seijin saksi RR Mulatsih sebagai pemilik uang tersebut, dan saksi RR Mulatsih telah pula menyerahkan sertifikat asli SHM 00746/Bener kepada terdakwa adalah sebagai persyaratan proses balik nama sertifikat asli SHM 00746/Bener dari atas nama Kartorejo menjadi atas nama RR Mulatsih.

2. Putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 738/Pid.B/2018/PN.Smg

Pada tanggal 10 Mei 2017 di Kantor Notaris & PPAT Achmad Nurachman di Jalan MT Haryono No. 142 Kota Semarang, PT PP Property telah memberikan dokumen berupa 4 (empat) buah sertifikat tanah kepada Achmad Nurachman sebagai Notaris & PPAT guna membuat Akta Jual Beli dan memberikan uang titipan untuk pembayaran pajak penjual dan pembeli sebesar Rp 5.237.982.660,00 (Lima miliar dua ratus tiga puluh tujuh juta sembilan ratus delapan puluh dua ribu enam ratus enam puluh rupiah) dalam bentuk cek yang kemudian setelah dicairkan oleh pihak Bank Mandiri dibuatkan rekening atas nama Terdakwa, selanjutnya Terdakwa menjanjikan kepada PT PP Property dalam waktu 9 (sembilan) bulan untuk proses pembuatan akta jual beli dan balik nama sertifikat akan selesai.

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

Berdasarkan kesepakatan rapat bersama Tim AJB yaitu Gian, Mantri Adietia (selaku Tim AJB), Laksana Setiawan Sitompul, disepakati terdakwa yang membuatkan AJB sedangkan Tim AJB PT. Cipta Sedayu Indah (PT.CSI) yaitu diantaranya Laksana Setiawan Sitompul dan Mantri Adietia bertanggung jawab menghubungi konsumen yang sudah melunasi pembelian unit rumah/ruko Grand Galaxy City (GGC) yang berlokasi di Jakasetia Kota Bekasi, menginformasikan biaya AJB, biaya PNB, dan biaya PBB Proposional, dan meminta penandatanganan AJB, juga mengurus validasi validasi BPHTB

konsumen ke Pemerintah Kota Bekasi, setelah konsumen melakukan pembayaran biaya-biaya tersebut, selanjutnya konsumen akan mengirim bukti pembayaran kepada Mantri Adietia melalui *email* atau *WhatsApp*, selanjutnya bukti-bukti pembayaran tersebut oleh mantra Adietia di print lalu diserahkan kepada Tim Supporting AJB.

Dalam praktiknya untuk memudahkan konsumennya dalam membayar BPHTB maka PT. Cipta Sedayu Indah (PT. CSI) meminta kepada konsumennya untuk mentransfer biaya membayar BPHTB melalui rekening No. 0072540107102 di Bank Jabar Banten (BJB) cabang Juanda Kota Bekasi atas nama Rita Sari Dewi Latanna, S.H., M.Kn selaku PPAT yang ditunjuk oleh PT. Cipta Sedayu Indah (PT. CSI) untuk menerima titipan pembayaran BPHTB dari para konsumen dan sekaligus mengurus pembayaran BPHTB.

Setelah konsumen melakukan pembayaran BPHTB selanjutnya tim follow AJB menyiapkan berkas untuk pelaksanaan AJB, dan meminta sertifikat asli dari Bagian Arsip untuk diserahkan ke terdakwa, setelah dilakukan pengecekan sertifikat, maka terdakwa akan menyetorkan BPHTB atas nama konsumen ke Kas Negara untuk selanjutnya dibuatkan AJB, kemudian konsumen akan diundang untuk menandatangani AJB di kantor terdakwa selaku PPAT, selanjutnya minuta AJB dibawa ke kantor PT. Cipta Sedayu Indah (PT. CSI) untuk ditandatangani kuasa Direksi PT. Cipta Sedayu Indah (PT. CSI) selaku penjual.

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

Dalam pelaksanaan pembayaran BPHTB, PPAT sebagai salah satu pejabat yang berwenang untuk membuat akta perolehan hak atas tanah dan bangunan selain

berperan dalam membantu tugas kantor pelayanan pajak guna mengamankan penerimaan Negara dari sektor pajak, juga dapat menimbulkan akibat hukum bagi PPAT jika melanggar ketentuan Pasal 24 ayat (1) Undang-undang BPHTB.

Uraian fakta hukum tersebut di atas, bahwa dalam kasus tersebut PPAT telah menerima penitipan pembayaran BPHTB dari kliennya untuk disetorkan. Maka, berdasarkan Pasal 24 ayat (1) Undang-Undang BPHTB, Undang-Undang Jabatan Notaris dan Kode Etik Notaris, maka kewajiban pembayaran BPHTB adalah kewajiban dari Wajib Pajak dan bukan kewajiban PPAT akan tetapi karena PPAT tersebut telah menerima penitipan uang pembayaran BPHTB tersebut dari kliennya maka PPAT tersebut bertanggung jawab dalam jabatannya untuk menyetorkan pajak BPHTB tersebut karena telah dipercaya oleh kliennya. Konsep pertanggungjawaban pidana terhadap PPAT tersebut, berdasarkan pemeriksaan di Pengadilan Negeri sebagai berikut:

1. Putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta Nomor 26/Pid.B/2014/PN.Yk

Dalam perkara ini, terhadap perbuatan PPAT Hj. Carlina Liestyani, SH yang menyalahgunakan penitipan uang untuk pembayaran pajak BPHTB milik Wajib Pajak, Majelis Hakim mempertimbangkan unsur-unsur pidana dalam ketentuan Pasal 372 KUHP, antara lain:

- a. Unsur barang siapa
- b. Unsur dengan sengaja dan melawan hukum, memiliki barang sesuatu, yang seluruhnya atau sebagian milik orang lain
- c. Unsur yang berada dalam kekuasaannya bukan karena kejahatan

Dengan terpenuhinya unsur-unsur pidana dalam Pasal 372 KUHP tersebut di atas, Majelis Hakim menyatakan bahwa PPAT Hj. Carlina Liestyani, SH., mampu atau dapat dimintakan pertanggungjawabannya secara pidana sehingga PPAT Hj. Carlina Liestyani, SH dinyatakan secara sah bersalah melakukan tindak pidana penggelapan dan menjatuhkan sanksi pidana penjara selama 1 (satu) tahun 6 (enam) bulan. Tindak pidana penggelapan yang dimaksud diatur dalam Pasal 372 KUHP yang berbunyi:

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 pidana denda paling banyak sembilan ratus rupiah.

2. Putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 738/Pid.B/2018/PN.Smg

Perbuatan PPAT Achmad Nurrachman Bin Mu. Suhud dalam perkara ini, telah didakwa oleh Penuntut Umum dengan dakwaan tunggal sebagaimana diatur dalam Pasal 372 KUHP yang unsur-unsurnya adalah sebagai berikut:

- a. Unsur barang siapa;
- b. Unsur dengan sengaja dan melawan hukum memiliki barang sesuatu yang seluruhnya atau sebagian adalah kepunyaan orang lain;
- c. Ada dalam kekuasaannya bukan karena kejahatan;

Dengan terpenuhinya unsur-unsur pidana dalam Pasal 372 KUHP tersebut di atas, Majelis Hakim menyatakan bahwa PPAT Achmad Nurrachman Bin Muh Suhu mampu atau dapat dimintakan pertanggungjawabannya secara pidana sehingga PPAT Achmad Nurrachman Bin Muh Suhu dinyatakan secara sah bersalah melakukan tindak pidana penggelapan dan menjatuhkan sanksi pidana penjara selama 10 (sepuluh) bulan.

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

Perbuatan PPAT Rita Sari Dewi Latanna, S.H., M.Kn, dalam perkara ini, telah didakwa oleh Penuntut Umum dengan dakwaan tunggal sebagaimana diatur dalam Pasal 374 KUHP yang unsur-unsurnya adalah sebagai berikut:

- a. Unsur barang siapa
- b. Unsur dengan sengaja dan melawan hukum memiliki barang sesuatu yang seluruhnya atau sebahagian adalah kepunyaan orang lain
- c. Unsur tetapi yang ada dalam kekuasaannya bukan karena kejahatan yang dilakukan orang yang penguasaannya terhadap barang disebabkan karena ada hubungan kerja atau Karen pencarian atau karena mendapat upah untuk itu.

Dengan terpenuhinya unsur-unsur pidana dalam Pasal 374 KUHP tersebut di atas, Majelis Hakim menyatakan bahwa PPAT Rita Sari Dewi Latanna, S.H., M.Kn, mampu atau dapat dimintakan pertanggungjawabannya

secara pidana sehingga PPAT Rita Sari Dewi Latanna, S.H., M.Kn, dinyatakan secara sah bersalah melakukan tindak pidana penggelapan dan menjatuhkan sanksi pidana penjara selama 2 (dua) tahun 3 (tiga) bulan.

Tindak pidana penggelapan dalam jabatan yang dimaksud diatur dalam 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 lima tahun.

Berdasarkan uraian tahap pemeriksaan pembuktian melalui pengadilan pidana terhadap beberapa PPAT yang melakukan penggelapan pajak BPHTB yang tidak disetor dalam peralihan hak atas tanah, Majelis Hakim menyatakan terhadap PPAT tersebut dapat dimintakan pertanggungjawabannya sebagaimana dalam 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 bertanggung jawab secara pidana. Akibat hukum dari perbuatan penggelapan PPAT pajak BPHTB yang tidak disetor dalam peralihan hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam putusan pengadilan pidana tersebut, mendapat hukuman atau sanksi pidana sesuai dengan ketentuan Pasal 372 dan Pasal 374 KUHP.

Uraian tanggung jawab pidana yang dapat dikenakan terhadap PPAT tersebut, penulis melakukan wawancara terhadap Ketua Pengurus Daerah IPPAT Kota Tangerang Baby Damayanthi Yunistia berkaitan tentang PPAT yang menggelapkan/kurang bayar BPHTB selalu selesai di meja Pengurus Daerah dengan damai, dimana setiap ada oknum PPAT yang terindikasi melakukan penggelapan atau dengan sengaja membayar tidak full dana BPHTB akan langsung membayar kembali ke pihak Dispenda dan setelah membayar full dan ada bukti dari DISPENDA kalau dana BPHTB sudah terbayar full oknum

PPAT tersebut akan bebas dari jeratan pidana.¹⁰ Menurut Baby Damayanthi Yunistia, bahwa pertanggungjawaban PPAT apabila diketahui tidak membayar pajak BPHTB yang telah dipercayakan atau dititipkan kepadanya dan belum ada laporan ke Kepolisian atau lembaga IPPAT, biasanya pihak DISPENDA terlebih dahulu menginformasikan kepada PPAT dan meminta agar dilakukan pembayaran. Akan tetapi, apabila telah ada laporan ke pihak kepolisian dan laporan ke lembaga IPPAT maka walaupun telah dibayarkan pihak PPAT ke DISPENDA tidak menghilangkan pidana yang telah diproses pada tahap penyidikan.¹¹

Menurut penulis, PPAT yang telah terbukti dan dapat dimintakan pertanggungjawaban secara pidana melakukan penggelapan terhadap pajak BPHTB, dapat juga dimintakan pertanggungjawabannya secara kode etik terkait kepercayaan yang diberikan kliennya untuk membayarkan pajak BPHTB tetapi tidak dibayarkan, hal ini melanggar kewajibannya sebagai PPAT sebagaimana diatur dalam Pasal 3 Kode Etik PPAT, antara lain:

1. Mengutamakan pengabdian kepada kepentingan masyarakat dan Negara;
2. Memiliki perilaku profesional dan ikut berpartisipasi dalam pembangunan nasional, khususnya di bidang hukum;
3. Bekerja dengan penuh rasa tanggung jawab, mandiri, jujur, dan tidak berpihak;
4. Memberi pelayanan dengan sebaik-baiknya kepada masyarakat yang memerlukan jasanya;

Menurut penulis, penerapan tanggung jawab secara kode etik ini sangat diperlukan dan dibutuhkan agar kedepannya PPAT dalam menerima penitipan pembayaran pajak BPHTB berdasarkan kepercayaan tidak menyalahgunakan untuk kepentingan pribadi dan dapat menjaga kepercayaan masyarakat kepada PPAT dalam membuat akta otentik.

Akibat hukum dari perbuatan PPAT yang melakukan tindak pidana

¹⁰ Wawancara dengan Ibu Baby Damayanthi Yunistia sebagai Pengurus Daerah IPPAT, pada tanggal 12 Juli 2022.

¹¹ Wawancara dengan Ibu Baby Damayanthi Yunistia sebagai Pengurus Daerah IPPAT, pada tanggal 12 Juli 2022.

penggelapan sebagaimana telah mendapat putusan berkekuatan hukum tetap melalui Putusan Pengadilan Negeri tersebut di atas, pihak wajib pajak mengalami kerugian berupa tidak dapat membaliknamakan Sertipikat hak milik dikarenakan biaya pajak BPHTB tidak disetor, dimana tahap akhir dari peralihan hak atas tanah setelah pembayaran pajak penjual dan pembeli yaitu baliknama ke atas nama wajib pajak. Selain pihak wajib pajak yang dirugikan, pihak Pemda juga mengalami kerugian atas keuangan Daerah akibat tidak disetornya pajak BPHTB oleh PPAT.

Dalam penelitian ini, akan dibahas mengenai **perlindungan hukum terhadap para pihak (wajib pajak dan Pemerintah Daerah) akibat PPAT menggelapkan pajak BPHTB yang tidak disetor dalam peralihan hak atas tanah dengan menggunakan teori perlindungan hukum** Philipus M Hadjon yang menyatakan bahwa perlindungan hukum dibutuhkan suatu wadah atau tempat dalam pelaksanaannya yang sering di sebut dengan sarana perlindungan hukum. Sarana perlindungan hukum di bagi menjadi 2 (dua) macam yaitu sebagai berikut:

1. Sarana Perlindungan Hukum Preventif

Pada perlindungan hukum preventif ini, subyek hukum diberikan kesempatan untuk mengajukan keberatan atau pendapatnya sebelum suatu keputusan pemerintah mendapat bentuk yang definitif. Tujuannya adalah mencegah terjadinya sengketa. Perlindungan hukum preventif sangat besar artinya bagi tindak pemerintahan yang didasarkan pada kebebasan bertindak karena dengan adanya perlindungan hukum yang preventif pemerintah terdorong untuk bersifat hati-hati dalam mengambil keputusan yang didasarkan pada diskresi. Di Indonesia belum ada pengaturan khusus mengenai perlindungan hukum preventif.

Pelaksanaan penitipan pembayaran BPHTB dilakukan dengan meningkatkan adanya seminar-seminar dengan masyarakat, kantor pajak dan PPAT oleh MPPP merupakan bentuk perlindungan secara preventif, dimana berperan untuk meningkatkan kesadaran hukum PPAT untuk tidak melakukan penggelapan pembayaran pajak BPHT wajib pajak sebagaimana aturan dalam Pasal 372 KUHP. Sehingga, dapat memberikan perlindungan bagi wajib pajak dalam melakukan tahap peralihan hak atas tanah selanjutnya balik nama ke

Kantor Pertanahan.

2. Sarana Perlindungan Hukum Represif

Perlindungan hukum yang represif bertujuan untuk menyelesaikan sengketa. Penanganan perlindungan hukum oleh Pengadilan Umum dan Peradilan Administrasi di Indonesia termasuk kategori perlindungan hukum ini. Prinsip perlindungan hukum terhadap tindakan pemerintah bertumpu dan bersumber dari konsep tentang pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia karena menurut sejarah dari barat, lahirnya konsep-konsep tentang pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia diarahkan kepada pembatasan-pembatasan dan peletakan kewajiban masyarakat dan pemerintah. Prinsip kedua yang mendasari perlindungan hukum terhadap tindak pemerintahan adalah prinsip negara hukum. Dikaitkan dengan pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia, pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia mendapat tempat utama dan dapat dikaitkan dengan tujuan dari negara hukum.

Perlindungan hukum represif terhadap permasalahan penggelapan pajak BPHTB yang dilakukan PPAT, sebagai berikut:

a. **PPAT Dapat Dimintakan Pertanggungjawaban Secara Administrasi**

PPAT memiliki tanggung jawab secara administratif, PPAT juga diberi tanggung jawab terkait pengawasan pembayaran BPHTB dengan menandatangani Akta bila BPHTB dibayarkan secara lunas oleh wajib pajak sebagaimana yang diatur dalam Pasal 91 ayat (1) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah Dan Restribusi Daerah. Sedang kewenangan untuk menentukan perlu tidaknya BPHTB divalidasi dalam peralihan hak atas tanah, sesuai dengan UU Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah Dan Restribusi Daerah, menjadi kewenangan Perda masing-masing daerah, karena BPHTB merupakan pajak daerah.¹²

b. **PPAT Dapat Dimintakan Pertanggungjawaban Secara Perdata**

¹² Purna Noor Aditama, "Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Memberikan Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak Pada Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli, *UX Renaissance*, No. 1, Vol. 3, Januari 2018, hlm. 189-205

Dengan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum

Ganti kerugian merupakan bagian pembahasan dari hukum perdata oleh karenanya patut terlebih dahulu didefinisikan apakah itu hukum perdata.¹³ Ganti rugi dalam hukum perdata dapat timbul dikarenakan wanprestasi akibat dari suatu perjanjian atau dapat timbul dikarenakan oleh Perbuatan Melawan Hukum.¹⁴ Terkait perkara dalam penelitian ini, ganti rugi yang dimaksud disini yaitu akibat dari perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh PPAT yang menerima penitipan uang pembayaran pajak BPHTB untuk dibayarkan ke Dispenda.

Berkaitan dengan perbuatan PPAT yang tidak menyetorkan BPHTB yang ditiptkan kepadanya telah menimbulkan kerugian terhadap kliennya (wajib pajak). Perbuatan tersebut dapat dianggap sebagai perbuatan melanggar hukum. Perbuatan melawan hukum kemudian diartikan tidak hanya perbuatan yang melanggar kaidah-kaidah tertulis yaitu perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku dan melanggar kaidah hak subjektif orang lain, tetapi juga perbuatan yang melanggar kaidah yang tidak tertulis, yaitu kaidah yang mengatur tata susila, kepatutan, ketelitian, dan kehati-hatian yang seharusnya dimiliki seseorang dalam pergaulan hidup dalam masyarakat atau terhadap harta benda warga masyarakat.¹⁵

Sehingga, dasar untuk melakukan gugatan ganti rugi kepada pihak PPAT yang telah melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdata, yang berbunyi “tiap perbuatan melawan hukum, yang mendatangkan kerugian pada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut.” Gugatan perbuatan melawan hukum yang dimaksud, syarat material yang harus dipenuhi untuk memenuhi unsur perbuatan melawan

¹³ Abdul Kadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, Cetakan Pertama, (Bandung: PT.Citra Aditya Bakti, 1990), hlm. 1-2.

¹⁴ M.A. Moegni Djojodirjo, *Perbuatan Melawan Hukum*, Cetakan Pertama, (Jakarta: Pradnya Paramita, 1979), hlm. 11.

¹⁵ Rosa Agustina, *Perbuatan Melawan Hukum*, (Jakarta: FH UI, 2003), hlm. 8.

hukum menjadi dasar untuk menuntut adanya ganti rugi.

Adapun unsur-unsur yang terdapat dalam perbuatan melawan hukum, antara lain:¹⁶

- a. Adanya suatu pelanggaran hukum
- b. Terdapat kesalahan
- c. Adanya Kerugian
- d. Adanya hubungan kausalitas

Pihak wajib pajak dapat mengajukan upaya hukum melalui gugatan perbuatan melawan hukum ke Pengadilan Negeri kepada PPAT dan Lembaga Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah agar Majelis Hakim memerintahkan kepada Lembaga Ikatan Pejabat Akta Tanah melakukan balik nama kembali ke atas nama wajib pajak di Kantor Pertanahan setempat. Hal ini, dikarenakan status dan kedudukan dari PPAT yang melakukan penggelapan penitipan uang pembayaran pajak BPHTB telah menjalani di Lembaga Pemasarakatan, sehingga tidak dapat melakukan tugas dan kewenangannya berdasarkan peraturan perundang-undangan dan kode etik.

D. Kesimpulan

1. Tanggung jawab pidana PPAT yang melakukan penggelapan pajak BPHTB yang tidak disetor dalam peralihan hak atas tanah merupakan kewajiban PPAT dalam pembayaran BPHTB yang telah dititipkan (berdasarkan kepercayaan) kepadanya berkaitan dengan peralihan hak melalui AJB, walaupun pada kenyataannya tidak ada diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku. Faktanya, para pihak mengalami kerugian materil dan tidak dapat melakukan pengurusan baliknama sebagai proses akhir peralihan hak atas tanah tersebut.

¹⁶ Amran Suadi, *Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syari'ah (Penemuan dan Kaidah Hukum)*, (Jakarta: Prenadamedia Group, 2018), hlm. 120.

2. Perlindungan hukum terhadap para pihak akibat Pejabat Pembuat Akta Tanah menggelapkan pajak, seperti perbuatan penitipan pembayaran BPHTB dilakukan dengan Surat Kuasa (tertulis), meningkatkan Kinerja Majelis Pembinaan dan Pengawas PPAT (MPPP) dalam melakukan pembinaan dan pengawasan dan terhadap PPAT juga dapat dmintakan pertanggungjawaban secara administrasi (pelanggaran kode etik) dan perdata (adanya kerugian) selain pertanggungjawaban pidana sebagaimana fakta hukum berdasarkan putusan pengadilan pidana dalam tesis ini. Perlindungan hukum tersebut di atas, untuk memberikan kepastian hukum bagi para pihak dalam proses peralihan hak atas tanah.

E. Daftar Pustaka

A. Buku

- Agustina, Rosa. *Perbuatan Melawan Hukum*. Jakarta: Program Pascasarjana FHUI, 2003.
- Djojodirjo, M. A. Moegni. *Perbuatan Melawan Hukum*. Jakarta: Pradnya Paramita, 1982.
- Fuady, Munir. *Perbuatan Melawan Hukum (Pendekatan Kontemporer)*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2010.
- Hadi, Soetrisno. *Metodolog Reseach Jilid II*, Yogyakarta: Yayasan Penerbit Fakultas Hukum Psikologi UGM, 1985.
- Ilyas, Wirawan B. Dan Richard Burton. *Hukum Pajak*, Edisi Revisi. Jakarta: Salemba Empat, 2004.
- Marzuki, Peter Mahmud. *Penelitian Hukum (edisi Revisi)*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2013.
- Muhammad, Abdulkadir. *Hukum dan Penelitian Hukum*. Cet. 1. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2004.
- _____. *Hukum Perdata Indonesia*, Cetakan Pertama. Bandung: PT.Citra Aditya Bakti, 1990.
- Siahaan, Marihot Pahala. *Hukum Pajak Elementer Konsep Dasar Perpajakan Indonesia*, Edisi I. Yogyakarta: Graha Ilmu, 2010.
- Soekanto, Soerjono & Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normative Suatu Tinjauan Singkat*. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 1985.
- Suadi, Amran. *Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syari'ah (Penemuan dan Kaidah Hukum)*, Jakarta: Prenadamedia Group, 2018.

B. Jurnal, Artikel

Aditama, Purna Noor. "Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Memberikan Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak Pada Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli, *UX Renaissance*, No. 1, Vol. 3, Januari 2018.