**ARTIKEL**

**TANGGUNG JAWAB PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH ATAS PENGGELAPAN PAJAK BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN TERHADAP WAJIB PAJAK**

***RESPONSIBILITY OF OFFICIALS WHO MAKE LAND DEEDS FOR TAX EVASION OF LAND AND BUILDING RIGHTS ACQUISITION DUTIES AGAINST TAXPAYERS***

**Oleh**

**Nama : Mohamad Bima Dwika**

**Npm : 228100017**

**Program Studi : Magister Kenotariatan**

****

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN PASCASARJANA UNIVERSITAS PASUNDAN**

**BANDUNG**

**202****5**

**ABSTRAK**

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) memiliki peran penting dalam transaksi pertanahan, terutama dalam pembuatan akta autentik yang menjadi dasar peralihan hak atas tanah. Dalam praktiknya, PPAT sering menerima titipan pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dari wajib pajak. Namun, terdapat kasus penyalahgunaan wewenang oleh PPAT dengan menggelapkan dana BPHTB yang dititipkan.

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis tanggung jawab hukum PPAT dalam kasus penggelapan BPHTB serta implikasi hukumnya. Metode yang digunakan adalah deskriptif analitis dengan pendekatan normatif yang mengacu pada peraturan perundang-undangan terkait, serta studi kasus terhadap putusan pengadilan.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa penggelapan BPHTB oleh PPAT memenuhi unsur tindak pidana penggelapan sebagaimana diatur dalam Pasal 372 dan Pasal 374 KUHP. Selain itu, perbuatan tersebut dapat dikategorikan sebagai pelanggaran kode etik profesi yang berakibat pada sanksi administratif, termasuk pencabutan izin praktik PPAT. Dalam kasus yang lebih kompleks, PPAT juga dapat dijerat dengan Undang-Undang Tindak Pidana Pencucian Uang (UU TPPU) dan Undang-Undang Pemberantasan Tindak Pidana Korupsi jika terdapat unsur merugikan keuangan negara.

Implikasi dari temuan ini menegaskan perlunya pengawasan yang lebih ketat terhadap praktik penitipan BPHTB oleh PPAT serta peningkatan literasi hukum bagi wajib pajak agar memahami mekanisme pembayaran pajak secara langsung. Reformasi regulasi juga diperlukan untuk memberikan kepastian hukum terkait batas kewenangan PPAT dalam pengelolaan dana pajak.

**Kata Kunci:** Pejabat Pembuat Akta Tanah, Penggelapan Pajak, Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, Tanggung Jawab Hukum, Sanksi Pidana.

**ABSTRACT**

This study aims to analyze the legal responsibilities of PPATs in cases of BPHTB embezzlement and its legal implications. The research method used is descriptive-analytical with a normative approach, referring to relevant laws and regulations, as well as case studies of court decisions.

The findings indicate that BPHTB embezzlement by PPATs fulfills the elements of the criminal offense of embezzlement as regulated in Articles 372 and 374 of the Indonesian Penal Code (KUHP). Moreover, such actions can be categorized as a violation of professional ethics, leading to administrative sanctions, including the revocation of PPAT's practice license. In more complex cases, PPATs may also be charged under the Anti-Money Laundering Law (UU TPPU) and the Law on the Eradication of Corruption if there is an element of state financial loss.

These findings highlight the need for stricter supervision of BPHTB entrusted payments by PPATs and increased legal literacy among taxpayers to ensure they understand the direct tax payment mechanisms. Regulatory reforms are also necessary to provide legal certainty regarding the limits of PPAT's authority in managing tax funds.

**Keywords**: Land Deed Official, Tax Embezzlement, Land and Building Rights Acquisition Duty, Legal Responsibility, Criminal Sanctions.

**RINGKESAN**

Panalungtikan ieu boga tujuan pikeun nganalisis tanggung jawab hukum PPAT dina kasus penggelapan BPHTB sarta implikasi hukumna. Metode anu digunakeun nyaéta deskriptif-analitis kalayan pendekatan normatif, nu ngarujuk kana peraturan perundang-undangan patali, ogé studi kasus tina putusan pangadilan.

Hasil panalungtikan nunjukkeun yén penggelapan BPHTB ku PPAT nyumponan unsur tindak pidana penggelapan sakumaha diatur dina Pasal 372 jeung Pasal 374 KUHP. Salian ti éta, lampah éta bisa dikategorikeun minangka palanggaran kodeu étik profési anu nyababkeun sanksi administratif, kaasup dicabutna idin praktik PPAT. Dina kasus anu leuwih rumit, PPAT ogé bisa dijerat ku Undang-Undang Tindak Pidana Pencucian Uang (UU TPPU) jeung Undang-Undang Pemberantasan Tindak Pidana Korupsi lamun aya unsur ngarugikeun kauangan nagara.

Implikasi tina panalungtikan ieu nétélakeun pentingna pangawasan anu leuwih ketat kana prakték titipan BPHTB ku PPAT, sarta ningkatkeun literasi hukum pikeun wajib pajak supaya leuwih ngarti kana mékanisme pembayaran pajak sacara langsung. Reformasi régulasi ogé diperlukeun pikeun masihan kapastian hukum patali jeung wates kawenangan PPAT dina ngatur dana pajak.

**Kecap Konci**: Pejabat Pembuat Akta Tanah, Penggelapan Pajak, Bea Perolehan Hak Atas Tanah jeung Wangunan, Tanggung Jawab Hukum, Sanksi Pidana.

**PENDAHULUAN**

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah pejabat umum yang berwenang membuat akta otentik terkait perbuatan hukum atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun. PPAT berperan dalam pendaftaran tanah serta pembuatan akta jual beli, hibah, dan hak tanggungan.

Dalam transaksi peralihan hak atas tanah, terdapat kewajiban membayar pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Namun, banyak masyarakat yang kurang memahami mekanisme pembayaran BPHTB sehingga mempercayakan prosesnya kepada PPAT. Sayangnya, terdapat kasus penyalahgunaan wewenang oleh PPAT, seperti penggelapan dana pajak yang dititipkan oleh wajib pajak.

Kasus di Semarang menunjukkan adanya PPAT yang menggunakan sebagian dana BPHTB untuk kepentingan pribadi. Perbuatan ini dapat dikategorikan sebagai tindak pidana penggelapan sesuai Pasal 372 KUHP. Oleh karena itu, penelitian ini bertujuan menganalisis tanggung jawab hukum PPAT dalam kasus penggelapan BPHTB serta implikasi hukumnya. Judul penelitian ini adalah: **“Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Atas Penggelapan Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Terhadap Wajib Pajak”.**

Negara Indonesia adalah negara hukum sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 1 ayat (3) UUD 1945. Salah satu implementasinya adalah pengaturan hak dan kewajiban masyarakat, termasuk dalam perpajakan seperti Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).

Dalam perspektif hukum, tanggung jawab merupakan aspek fundamental. Hans Kelsen mendefinisikan tanggung jawab hukum sebagai kewajiban menerima sanksi jika melanggar hukum. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) memiliki tanggung jawab dalam penitipan dan penyetoran BPHTB dari wajib pajak ke kas negara. Meskipun BPHTB merupakan kewajiban wajib pajak, praktik penitipan pembayaran kepada PPAT menimbulkan pertanyaan mengenai batasan tanggung jawab mereka, terutama jika terjadi penyalahgunaan dana. Oleh karena itu, penelitian ini bertujuan untuk menganalisis tanggung jawab hukum PPAT dalam penyetoran BPHTB serta implikasinya.

# **METODE PENELITIAN**

Penelitian ini, penyusun menggunakan metode Deskriptif Analitis, yaitu suatu metode penelitian dengan mengungkapkan masalah, mengelola data, menganalisis data, meneliti, dan menginterpretasikan serta membuat kesimpulan dan memberikan saran yang kemudian disusun pembahasannya secara sistematis sehingga masalah yang ada dapat dipahami. Untuk dapa ngetahui dan membahas suatu permasalahan maka diperlukan adanya pendekatan dengan menggunakan metode-metode tertentu yang bersifat ilmiah.

# **PEMBAHASAN**

## Tinjauan Umum Tentang Tanggung Jawab, Pejabat Pembuat Akta Tanah, Penggelapan Pajak, Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan

Tanggung jawab adalah kewajiban individu dalam berbagai aspek kehidupan, termasuk dalam hukum yang terbagi menjadi responsibility (moral/politik) dan liability (hukum dengan sanksi). Hans Kelsen menyatakan bahwa seseorang bertanggung jawab secara hukum jika melanggar norma yang berlaku dan dapat dikenai sanksi. Van Hammel menambahkan bahwa tanggung jawab hukum mencakup pemahaman akibat perbuatan, kesadaran akan larangan, serta kemampuan mengendalikan kehendak.

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah pejabat umum yang berwenang membuat akta autentik terkait hak atas tanah dan satuan rumah susun. Berbagai regulasi, seperti Peraturan Kepala BPN Nomor 1 Tahun 2006 dan PP Nomor 24 Tahun 2016, menegaskan peran PPAT dalam pembuatan akta pemindahan hak dan pembebanan hak tanggungan. PPAT berperan dalam menjamin kepastian hukum dalam transaksi pertanahan, dengan akta yang dibuatnya menjadi dasar peralihan hak serta penerbitan sertifikat kepemilikan oleh Badan Pertanahan Nasional.

PPAT terbagi menjadi tiga jenis berdasarkan PP Nomor 24 Tahun 2016 dan Peraturan Kepala BPN Nomor 23 Tahun 2009: PPAT (pejabat umum pembuat akta autentik hak atas tanah), PPAT Sementara (pejabat pemerintah yang ditunjuk di daerah tertentu), dan PPAT Khusus (pejabat BPN untuk tugas tertentu). PP Nomor 37 Tahun 1998 menegaskan bahwa PPAT berperan dalam pembuatan akta autentik terkait hak atas tanah dan menjadi dasar pendaftaran tanah oleh Badan Pertanahan Nasional.

Tugas utama PPAT meliputi pembuatan akta jual beli, hibah, tukar menukar, pembebanan hak tanggungan, dan kuasa membebankan Hak Tanggungan. PPAT membantu administrasi pertanahan, tetapi bukan bagian dari BPN. Mereka harus beroperasi dalam wilayah kerja yang ditentukan dan menyampaikan laporan kegiatan ke kantor pertanahan.

PPAT memiliki kewajiban administratif, seperti menyampaikan alamat kantor, cap jabatan, dan laporan bulanan. Mereka juga harus menyerahkan akta ke Kantor Pertanahan dalam tujuh hari kerja serta memastikan pembayaran pajak dan bea perolehan hak sebelum akta dibuat. Jika melanggar ketentuan, PPAT dapat dikenai sanksi administratif hingga pemberhentian. Aturan terkait PPAT diatur dalam UU Nomor 5 Tahun 1960, UU Nomor 4 Tahun 1996, PP Nomor 24 Tahun 1997, PP Nomor 37 Tahun 1998, serta Peraturan Kepala BPN Nomor 1 Tahun 2006.

1. **Tinjauan Umum Tentang Penggelapan Pajak**

Tindak pidana penggelapan diatur dalam Pasal 372 KUHP, yang mengancam pelaku dengan pidana hingga 4 tahun penjara atau denda maksimal Rp900.000,00. Penggelapan memiliki unsur subjektif (sengaja) dan unsur objektif (menguasai benda orang lain secara melawan hukum tanpa ada unsur kejahatan sebelumnya).

Jenis penggelapan dalam Pasal 372-377 KUHP mencakup penggelapan biasa, ringan (barang di bawah Rp250.000), dengan pemberatan (oleh pihak yang menguasai barang karena pekerjaan), serta dalam lingkungan keluarga. Perbedaan tafsir atas penggelapan dapat menimbulkan ketidakpastian hukum dan potensi penyalahgunaan aturan.

1. **Tinjauan Umum Tentang Pajak Bea Peralihan Hak Atas Tanah dan Bangunan**

Sistem pemungutan pajak terdiri dari **Official Assessment System** (pemerintah menentukan pajak terutang), **Self Assessment System** (wajib pajak menghitung dan membayar sendiri), serta **Withholding System** (pihak ketiga memungut pajak).

**Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)** awalnya dikelola pemerintah pusat, namun sejak 1 Januari 2011 menjadi pajak daerah dengan tarif 5% dari harga jual setelah dikurangi **NPOPTKP**. Pajak ini dikenakan atas jual beli, hibah, waris, lelang, dan pemberian hak baru.

BPHTB wajib dibayar sebelum transaksi atau penandatanganan akta. Dalam jual beli tanah, **penjual** membayar **PPh Final**, sedangkan **pembeli** melunasi **BPHTB** sebelum Akta Jual Beli ditandatangani. **PPAT** hanya dapat menandatangani akta setelah pajak dibayar, dan dokumen pembayaran harus diserahkan ke Kantor Pajak Daerah serta Badan Pertanahan Nasional untuk pendaftaran hak tanah.

# **Pembayaran Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Yang Dititipkan Wajib Pajak Kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah**

1. **Tata Cara Pembayaran Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan**

Cara Pembayaran BPHTB dilakukan secara daring melalui PPAT atau Notaris, dengan mengunggah dokumen persyaratan ke Badan Pendapatan Daerah. Untuk jual beli, dokumen yang diperlukan meliputi SSPD BPHTB, SPPT PBB, KTP, bukti pembayaran PBB, dan sertifikat tanah. Untuk hibah/waris, diperlukan tambahan Surat Keterangan Waris atau Akta Hibah.

Wajib pajak atau PPAT memasukkan Nomor Objek Pajak (NOP) PBB-P2 untuk pengecekan tagihan. Setelah verifikasi, wajib pajak mendapatkan kode bayar dan melakukan pembayaran melalui kanal resmi. Setelah pembayaran, wajib pajak mengunggah Akta Jual Beli (AJB) dan memasukkan OTP untuk finalisasi. Jika semua persyaratan terpenuhi, SSPD BPHTB elektronik dapat dicetak sebagai bukti pembayaran yang sah.

Implikasi Yuridis: PPAT tidak memiliki kewenangan mengelola dana BPHTB. Penyalahgunaan wewenang dapat dikategorikan sebagai wanprestasi dan tindak pidana. Contohnya, PPAT Rita menggelapkan Rp23 miliar dari pajak jual beli rumah, dikenai Pasal 372 dan 374 KUHP serta UU No. 8 Tahun 2010 tentang TPPU.

PPAT wajib memastikan pembayaran BPHTB sebelum menandatangani akta peralihan hak. Jika melanggar, sanksi kode etik hingga pemberhentian dapat dijatuhkan sesuai Permen ATR/BPN No. 2 Tahun 2018. Tidak adanya aturan legalitas terkait penitipan BPHTB ke PPAT membuka peluang penyalahgunaan. Jika terbukti menggelapkan BPHTB, PPAT dapat dijerat Pasal 486 UU No. 1 Tahun 2023 KUHP dengan pidana hingga 5 tahun.

# **Analisa Dan Pembahasan Kewenangan Dan Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Atas Penggelapan Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Terhadap Wajib Pajak**

1. **Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah Atas Pembayaran Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Wajib Pajak**

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah jabatan independen yang tidak memihak. Sesuai PP No. 24 Tahun 2016, PPAT dapat merangkap sebagai Notaris, Konsultan, atau Penasihat Hukum, tetapi tidak boleh menjadi Pegawai Negeri, Pegawai BUMN/BUMD, atau Advokat untuk menjaga keseimbangan kepentingan para pihak.

Tugas utama PPAT adalah membuat akta terkait perbuatan hukum atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, termasuk jual beli, tukar-menukar, hibah, inbreng, pembagian hak, pemberian Hak Guna Bangunan, Hak Tanggungan, dan Kuasa Membebankan Hak Tanggungan. PPAT tidak berwenang menerima titipan pembayaran pajak seperti BPHTB, meskipun dalam praktiknya sering membantu demi efisiensi dan keamanan.

PPAT juga berperan dalam penerimaan pajak negara, seperti memastikan pembayaran Pajak Penghasilan (PPh) oleh penjual dan BPHTB oleh pembeli sebelum menandatangani akta. Sesuai UU No. 20 Tahun 2000, PPAT hanya dapat menandatangani akta setelah wajib pajak menyerahkan bukti pembayaran BPHTB serta wajib melaporkan transaksi ke Kantor Pajak. Pelanggaran terhadap ketentuan ini dikenai sanksi denda Rp7.500.000 per pelanggaran.

Dalam sistem Self Assessment, wajib pajak bertanggung jawab menghitung dan membayar sendiri pajaknya. PPAT dapat membantu menghitung dan menyetorkan BPHTB, tetapi tanggung jawab utama tetap pada wajib pajak. Sistem ini memungkinkan kepatuhan sukarela, tetapi juga membuka celah bagi manipulasi pajak.

Dalam kasus PPAT AN, klien menitipkan Rp5,2 miliar untuk pembayaran pajak. Meskipun PPAT tidak berwenang menerima titipan pajak, hal ini terjadi atas dasar kepercayaan. Jika PPAT gagal membayarkan BPHTB, ia dapat dikenai pertanggungjawaban perdata maupun pidana, tergantung bentuk kuasa yang diberikan dan unsur hukum yang terpenuhi.

1. **Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Atas Penggelapan Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Terhadap Wajib Pajak**

Pertanggungjawaban pidana merupakan prinsip hukum yang menentukan apakah seseorang dapat dimintai pertanggungjawaban atas tindak pidana yang dilakukan. Dalam kasus penggelapan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) oleh PPAT AN, sanksi yang dikenakan mengacu pada ketentuan Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP), karena tidak terdapat sanksi pidana khusus dalam UU BPHTB.

Tindak pidana penggelapan dalam KUHP diatur dalam Pasal 372, yang menyatakan bahwa seseorang yang dengan sengaja dan melawan hukum memiliki barang milik orang lain yang ada dalam penguasaannya bukan karena kejahatan, dapat dikenakan pidana penjara hingga empat tahun. Unsur-unsur dalam Pasal 372 KUHP terdiri dari unsur objektif dan unsur subjektif. Unsur objektif mencakup tindakan memiliki, barang yang sebagian atau seluruhnya milik orang lain, dan barang tersebut dikuasai bukan karena kejahatan. Sedangkan unsur subjektif meliputi kesengajaan dan tindakan melawan hukum.

Dalam kasus ini, PPAT AN menerima titipan uang pajak dari PT P, Tbk sebesar Rp5.237.982.600 untuk pengurusan pajak peralihan hak atas tanah. Namun, uang tersebut digunakan untuk kepentingan pribadi tanpa seizin pemiliknya, sehingga memenuhi unsur tindak pidana penggelapan. Berdasarkan asas pertanggungjawaban pidana, seseorang hanya dapat dipidana jika terdapat unsur kesalahan, sebagaimana diatur dalam asas “Geen straf zonder schuld” atau “Tidak dipidana jika tidak ada kesalahan.” Oleh karena itu, PPAT AN dapat dipertanggungjawabkan secara pidana atas tindakan penggelapan yang dilakukannya.

Dalam Putusan Nomor 738/Pid.B/2018/PN Smg, Pengadilan Negeri Semarang pada 8 Januari 2019 menyatakan bahwa AN, seorang Notaris dan PPAT, terbukti secara sah melakukan tindak pidana penggelapan dan dijatuhi hukuman 10 bulan penjara. Unsur-unsur pertanggungjawaban pidana terhadap AN terpenuhi, termasuk usia yang cukup untuk bertanggung jawab, adanya kesalahan berupa kesengajaan, serta tidak adanya alasan pemaaf.

Penggelapan uang pajak BPHTB oleh AN memenuhi kategori kesengajaan sebagai maksud (opzet als oogmerk), di mana ia secara sengaja menggunakan dana klien tanpa izin. Meskipun Pasal 372 KUHP digunakan dalam putusan, seharusnya diterapkan Pasal 374 KUHP tentang penggelapan dengan pemberatan, mengingat perbuatan AN dilakukan dalam kapasitasnya sebagai PPAT.

Selain itu, perbuatan AN juga berpotensi masuk dalam tindak pidana korupsi berdasarkan Pasal 2 ayat (1) UU No. 31 Tahun 1999, karena terdapat unsur memperkaya diri sendiri dan merugikan keuangan negara. Kerugian akibat perbuatan AN mencapai Rp5,2 miliar, dengan indikasi penggunaan pribadi sebesar Rp1,1 miliar. Oleh karena itu, sanksi yang dijatuhkan dinilai terlalu ringan dan dapat berdampak pada lemahnya efek jera terhadap pelaku kejahatan serupa.

PPAT AN menerima titipan uang klien untuk pembayaran pajak BPHTB tetapi menyalahgunakan kepercayaan tersebut dengan melakukan penggelapan. Akibatnya, ia harus mempertanggungjawabkan perbuatannya secara pidana.

### ****Tanggung Jawab Hukum Perdata****

PPAT AN dapat dituntut berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdata tentang perbuatan melawan hukum (onrechtmatige daad). Perbuatannya memenuhi unsur-unsur pelanggaran, yaitu:

1. **Adanya perbuatan** – Penggelapan pajak BPHTB.
2. **Perbuatan melawan hukum** – Melanggar undang-undang, hak klien, kewajiban hukum, kesusilaan, serta norma masyarakat.
3. **Kesalahan pelaku** – Dilakukan dengan sengaja dan lalai dalam memenuhi kewajiban.
4. **Kerugian** – PT P, Tbk mengalami kerugian materil Rp1,2 miliar dan kerugian imateril karena akta jual beli (AJB) serta balik nama tidak dapat diproses.
5. **Hubungan sebab akibat** – Tindakan PPAT AN menyebabkan kerugian tersebut.

### ****Penggelapan Pajak dan Kode Etik PPAT****

PPAT AN juga melanggar kode etik profesi sebagaimana diatur dalam Kode Etik IPPAT. Penggelapan pajak bertentangan dengan sumpah jabatan, prinsip kejujuran, serta tanggung jawab PPAT. Selain itu, perbuatannya merugikan organisasi PPAT dan dapat dikenai sanksi, mulai dari teguran hingga pemberhentian dengan tidak hormat.

Dalam kasus ini, PPAT AN dijatuhi hukuman 10 bulan penjara berdasarkan putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 738/Pid.B/2018/PN Smg dan berpotensi diberhentikan secara tidak hormat dari keanggotaan IPPAT.

**KESIMPULAN**

1. Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah Atas Pembayaran Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Wajib Pajak Bea Perolehan hak atas tanah dan bangunan, penitipan pembayaran pajak BPHTB bukan merupakan kewenangan PPAT. Tugas pokok dan kewenangan PPAT adalah untuk membuat 8 (delapan) macam akta yang berkaitan dengan perbuatan hukum dalam lingkup pertanahan sebagaimana disebutkan dalam PP PJPPAT. Selain itu, PPAT memiliki peranan lain dalam meningkatkan sumber penerimaan negara dari pajak, PPAT juga berperan besar, karena mereka ditugaskan untuk memeriksa telah dibayarnya pajak BPHTB sebelum membuat akta. Kewajiban pembayaran pajak BPHTB ialah kewajiban dari Wajib Pajak dan bukan PPAT. PPAT AN dalam hal ini hanya membantu para pihak yang mengadakan jual beli untuk menyetorkan pajak BPHTB. PPAT hanya berusaha memberi pelayanan terbaik bagi kliennya atau dengan kata lain PPAT hanya menerima titipan pembayaran pajak BPHTB atas dasar kepercayaan antara klien dan PPAT. Adanya titipan pembayaran BPHTB yang diterima oleh PPAT, melahirkan tanggung jawab bagi PPAT baik secara pidana, perdata dan administrasi.
2. Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Atas Penggelapan Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Terhadap Wajib Pajak Tanggung jawab PPAT yang melakukan perbuatan penggelapan dilihat dari sudut pertanggungjawaban pidana dan sanksi bagi PPAT yang melakukan penggelapan BPHTB diatur dalam Pasal 372 KUH Pidana yaitu pidana penjara maksimal 4 (empat) tahun. Tidak hanya merugikan klien, namun juga merugikan negara karena pajak BPHTB merupakan salah satu jenis pajak daerah. Penggelapan uang BPHTB yang dilakukan oleh PPAT AN termasuk dalam kategori kejahatan sebagai maksud (opzet als oogmerk). Ditinjau dari hukum perdata, penggelapan yang dilakukan PPAT AN telah terpenuhi unsur perbuatan melawan hukum yang tercantum Pasal 1365 KUHPerdata. Oleh karena itu, PPAT AN dapat digugat untuk mengganti kerugian sebagai bentuk pertanggungjawaban perdata kepada PT P, Tbk yang menderita kerugian akibat perbuatannya tersebut. Ditinjau dari kode etik, menurut penulis penggelapan BPHTB tersebut merupakan pelanggaran kode etik jabatan PPAT. Tindakan penggelapan yang dilakukan oleh PPAT juga telah melanggar isi sumpah jabatan untuk selalu senantiasa menjunjung tinggi kehormatan negara, pemerintah dan martabat PPAT. Sanksi Kode Etik PPAT yang dapat diterapkan berupa pemberhentian dengan tidak hormat dari keanggotaan IPPAT sebagaimana dalam Pasal 6 Kode Etik PPAT.

**SARAN-SARAN**

1. PPAT dalam melaksanakan jabatannya wajib memegang teguh kepada aturan pada kode etik dan peraturan perundang-undangan yang terkait dengan profesinya. Ini disebabkan PPAT merupakan pejabat umum yang diberi tugas melayani kepentingan publik. Jabatan yang diembannya merupakan jabatan kepercayaan sehingga PPAT dituntut untuk selalu jujur, amanah, seksama karena tidak hanya bertanggungjawab.
2. Kepada Masyarakat atau wajib pajak dalam transaksi jual beli hak atas tanah sebaiknya melakukan pembayaran BPHTB sehingga mendapatkan kepastian mengenai proses pembayaran tersebut berupa tanda bukti terima sebagai bentuk perlindungan.

**DAFTAR PUSTAKA**

Abdulkadir Muhammad. (2020). Hukum Perdata Indonesia. Bandung: Citra Aditya Bakti.

Harsono, Boedi. (2021). Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan, Pelaksanaan, dan Reformasi. Jakarta: Djambatan.

Marbun, SF. (2019). Peradilan Administrasi Negara dan Upaya Administratif di Indonesia. Jakarta: RajaGrafindo Persada.

Ridwan HR. (2021). Hukum Administrasi Negara. Jakarta: RajaGrafindo Persada.

Sudikno Mertokusumo. (2018). Penemuan Hukum: Sebuah Pengantar. Yogyakarta: Liberty.

Salim, HS. (2019). Perkembangan Hukum Pertanahan di Indonesia. Jakarta: RajaGrafindo Persada.

Subekti, R. (2020). Pokok-Pokok Hukum Perdata. Jakarta: Intermasa.

Soerjono Soekanto & Sri Mamudji. (2022). Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat. Jakarta: RajaGrafindo Persada.

**UNDANG- UNDANG**

Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP).

Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2001 tentang Pemberantasan Tindak Pidana Korupsi.

Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata).

Kode Etik Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (IPPAT).

Badan Pertanahan Nasional (BPN). (2022). Peraturan dan Sanksi bagi PPAT dalam Pelaksanaan Tugas. Jakarta: BPN RI.

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

Scholar Hub UI. (2023). Tanggung Jawab Hukum PPAT dalam Pengelolaan Dana BPHTB. Diakses dari https://scholarhub.ui.ac.id/notary/vol3/iss3/2.

UGM Repository. (2023). Sanksi Hukum terhadap PPAT yang Melakukan Pelanggaran. Diakses dari https://etd.repository.ugm.ac.id/penelitian/detail/47458.