

PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMBELI ATAS PERALIHAN HAK ATAS TANAH TERKAIT UANG TITIPAN BPHTB YANG TIDAK DIBAYARKAN OLEH PPAT

Oleh

Teguh Onoh¹, Felicitas Sri Marniati², Khalimi³

^{1,2,3}Program Pascasarjana Magister Kenotariatan, Universitas Jayabaya Jakarta

E-mail: ¹teguhonoh80@gmail.com, ²felicitassm@pascajayabaya.ac.id,

³khalimi.jayabaya2019@gmail.com

Article History:

Received: 22-07-2025

Revised: 28-07-2025

Accepted: 25-08-2025

Keywords:

Legal Protection,
BPHTB Deposits

Abstract : Although the BPHTB (Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan) collection system adheres to the self-assessment mechanism, in which taxpayers calculate and pay their own tax obligations, the Land Deed Official (Pejabat Pembuat Akta Tanah or PPAT) bears the responsibility to ensure that the BPHTB has been fully paid before the deed of transfer of rights is signed. In practice, however, there are cases in which the PPAT fails to remit the BPHTB funds entrusted to them. The research questions in this study are: (1) What is the legal liability of the PPAT for the use of BPHTB entrusted funds that are not paid? and (2) What legal protection is available to the buyer in relation to BPHTB entrusted funds that are not paid by the PPAT? The theories employed in this research are the Theory of Legal Protection as formulated by Satjipto Rahardjo and the Theory of Responsibility as formulated by Hans Kelsen. This study employs a normative juridical method, namely legal research based on literature or secondary data, utilizing primary, secondary, and tertiary legal materials. The research applies several approaches: the statutory approach, case approach, analytical approach, and conceptual approach. Legal materials were collected through the identification and inventory of positive legal rules, books, journals, and other legal sources. The analysis of legal materials was conducted through legal interpretation, specifically grammatical and systematic interpretation, as well as legal construction methods, including analogy construction and the refinement of law (*rechtsverfijning*). The findings of this research indicate that the legal liability of the PPAT for the use of BPHTB entrusted funds that are not paid encompasses administrative, civil, and criminal aspects. The PPAT is obliged to remit the BPHTB in a timely manner as a prerequisite for the registration of the transfer of land rights, with negligence potentially resulting in administrative sanctions up to dismissal from office, civil liability for damages under Article 1365 or 1239 of the Indonesian Civil Code, and criminal liability for embezzlement

or forgery under Articles 372 and 263 of the Indonesian Penal Code. Legal protection for the buyer in such cases includes a statutory interpretation that prioritizes the certainty of rights

PENDAHULUAN

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) memiliki peran sentral sebagai pejabat umum yang diberikan kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun di Indonesia.¹ Sebagai sebuah profesi, PPAT dijalankan oleh orang hukum yang memiliki kaitan erat dengan dokumen-dokumen resmi pertanahan. Secara umum, PPAT diberikan otoritas untuk membuat akta otentik terkait hak atas tanah atau hak milik satuan rumah susun. Kewenangan spesifik PPAT mencakup pembuatan akta untuk berbagai tindakan hukum, diantaranya jual beli.²

Tanggung jawab PPAT,³ meliputi pemberian pelayanan jasa untuk membantu masyarakat dalam melakukan pendaftaran tanah dan pembuatan akta otentik.⁴ Dalam setiap transaksi jual beli tanah dan/atau bangunan, perpajakan harus dilakukan dengan baik yakni Pajak Penghasilan (PPh) serta Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) sebagai pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan⁵ mempunyai implikasi penting.

PPAT, dalam kapasitasnya sebagai pihak yang menyaksikan dan mengesahkan transaksi jual beli, memiliki peran strategis dalam memastikan kepatuhan terhadap BPHTB. Dalam arti, peran PPAT tidak hanya terbatas pada pembuatan akta, tetapi juga mencakup tanggung jawab untuk memastikan bahwa transaksi yang difasilitasi sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, termasuk peraturan perpajakan⁶.

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 menetapkan bahwa pembeli bertanggung jawab atas pembayaran PPh dan BPHTB dalam transaksi jual-beli tanah atau bangunan.⁷ Selain itu, secara normatif PPAT wajib menjalankan tugasnya dengan jujur, amanah, dan sesuai ketentuan perundang-undangan mengenai jabatan PPAT, Peraturan Menteri ATR/BPN, dan aturan BPHTB. Dimana dana BPHTB harus disetorkan langsung oleh pembeli, sedangkan PPAT hanya berperan sebagai fasilitator, bukan penerima atau pengguna dana. Oleh karena itu perlu ada mekanisme perlindungan hukum yang kuat bagi pembeli dan sanksi tegas administratif, perdata, maupun pidana bagi PPAT yang menyalahgunakan wewenangnya.

Meskipun sistem pemungutan BPHTB menganut mekanisme self-assessment⁸, di mana wajib pajak menghitung dan membayar sendiri pajaknya, PPAT memiliki tanggung jawab

¹ Kosasih, Johannes Ibrahim, and Hassanain Haykal. *Kasus hukum notaris di bidang kredit perbankan*. Bumi Aksara, Bandung 2021, hlm. 7

² Purnamasari, Irma Devita. *Hukum Pertanahan*. Kaifa, Bandung, 2010, hlm. 70

³ Made Subawa, Ni Putu Niti Suari Giri, and Bagus Hermanto. *Kapita Selekta Dan Filsafat Ilmu Hukum Kenotariatan Kontemporer Indonesia*. Uwais Inspirasi Indonesia, Ponorogo, 2024, hlm. 116

⁴ Adrian Sutedi, *Sertifikat Hak Atas Tanah*. Sinar Grafika, Jakarta, 2023, hlm. 132.

⁵ Prasetyo, Shavira Bonita. "Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)." *Indonesia of Journal Business Law*, Vol. 1, No. 1, 2022, hlm. 1-6.

⁶ Bazar, Berti Nova Khafifa, and Ana Silviana. "Perlindungan Hukum Terhadap Hak dan Kewajiban Pejabat Pembuat Akta Tanah." *Notarius* Vol. 14, No. 1, 2021, hlm. 29-38.

⁷ Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan Antara Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah, Pasal 45

⁸ Nugraheni, Agustina Pratiwi, and Siti Afidatul Khotijah, *Perpajakan: Berdasarkan UU Harmonisasi Peraturan Perpajakan*. Penerbit Pustaka Rumah C1nta, Magelang, 2022, hlm. 9

untuk memastikan bahwa BPHTB telah dilunasi sebelum akta peralihan hak ditandatangani.⁹

Dalam praktiknya, terdapat kasus di mana PPAT tidak membayarkan uang titipan BPHTB yang telah diberikan pembeli sebagaimana yang terjadi pada:

1. Putusan Nomor 240/PID/2017/PT.BDG, Perkara Fera Puspitasari bermula saat Albert Simanurung menyerahkan 30 Akta Jual Beli untuk sertifikat pada awal 2015; setelah dokumen dinyatakan palsu pada Juni 2015, Fera dilaporkan ke polisi, didakwa Desember 2016, dan divonis 10 bulan penjara (6 bulan percobaan) oleh PN Cibadak pada April 2017. Kejaksan banding April 2017, inzage Agustus 2017, dan PT Jawa Barat meneguhkan putusan lewat Banding No. 240/PID/2017/PT.BDG pada September 2017.
2. Putusan Nomor 285/PID/2021/PT BDG, Perkara ini dimulai dengan Surat Dakwaan Jaksa Negeri Bandung No. PDM 153/BDUNG/02/2021 tertanggal 15 Februari 2021 terhadap Notaris H. Surjadi Jasin, S.H. di PN Bandung. Pada 29 Juli 2021, Majelis PN Bandung (Putusan No. 212/Pid.B/2021/PN Bdg) menyatakan terdakwa terbukti menggelapkan dalam jabatan dan menjatuhkan hukuman penjara 2 tahun 3 bulan. Terdakwa dan Jaksa mengajukan banding pada Agustus 2021, dan PT Bandung menguatkan putusan pada 13 September 2021.
3. Putusan Nomor 212/Pid.B/2021/PN.Bdg, Perkara dimulai dengan Surat Dakwaan Jaksa Negeri Bandung No. PDM-153/BDUNG/02/2021 tertanggal 15 Februari 2021 terhadap Notaris H. Surjadi Jasin, S.H., Notaris H. Surjadi Jasin, S.H. didakwa pada 15 Februari 2021, ditahan sejak 15 Februari hingga 25 Mei 2021, divonis bersalah melakukan penggelapan dalam jabatan dengan hukuman 2 tahun 3 bulan penjara oleh PN Bandung pada 29 Juli 2021, dan kini menunggu upaya hukum lanjutan.

Dari ketiga Putusan Pengadilan tersebut telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap (inkracht), akibat yang terjadi adalah pembeli mengalami kerugian, baik secara hukum karena proses peralihan hak atas tanah menjadi tidak sah atau tertunda.

LANDASAN TEORI

a. Teori Perlindungan Hukum

Sebagai grand theory di dalam penelitian ini yakni Teori Perlindungan Hukum menurut Satjipto Rahardjo.

Perlindungan hukum menurut Satjipto Rahardjo adalah pemberian pengayoman terhadap hak asasi manusia yang dirugikan oleh orang lain¹⁰, sehingga masyarakat dapat menikmati hak-hak yang diberikan oleh hukum.¹¹ Teori perlindungan hukum menekankan bahwa hukum sejatinya berfungsi sebagai alat untuk menjamin keadilan dan mencegah tindakan sewenang-wenang, bukan sekadar kumpulan norma kaku.¹²

b. Teori Tanggung Jawab

Sebagai applied theory di dalam penelitian ini yaitu Teori Tanggung Jawab menurut Hans Kelsen.

⁹ Kasman, Reta Permata. "Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Pembayaran Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Atas Transaksi Jual Beli Tanah dan/atau Bangunan di Kota Padang." *Unes Journal of Swara Justisia* Vol. 8, No. 4, 2025, hlm. 896-912.

¹⁰ Satjipto Rahardjo, *Penyelenggaraan Keadilan Dalam Masyarakat Yang Sedang Berubah (Masalah-Masalah Hukum)*, Graha Press, Bandung, 2007, hlm. 56

¹¹ Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000, hlm. 54.

¹² Sumadi, Putu Sudarma. *Teori-Teori Dasar Konstruksi Teori Hukum*. Zifatama Jawara, Sidoarjo, 2023, hlm. 33

Teori tanggung jawab menurut Hans Kelsen menyatakan bahwa seseorang dianggap bertanggung jawab secara hukum atas suatu perbuatan tertentu dan akan memikul sanksi jika perbuatan tersebut bertentangan dengan aturan.¹³

Kelsen membagi tanggung jawab menjadi beberapa jenis, yaitu: Pertama, pertanggungjawaban individu, di mana seseorang bertanggung jawab atas pelanggaran yang dilakukannya sendiri. Kedua, pertanggungjawaban kolektif, yaitu tanggung jawab seseorang atas pelanggaran yang dilakukan orang lain. Ketiga, pertanggungjawaban berdasarkan kesalahan, yang muncul dari pelanggaran yang disengaja dengan tujuan menimbulkan kerugian, dan Keempat pertanggungjawaban mutlak, yang terjadi tanpa mempertimbangkan kesengajaan atau kelalaian.¹⁴

METODE PENELITIAN

Metode yang digunakan dalam penelitian ini dengan jenis penelitian yuridis normatif yaitu penelitian hukum kepustakaan atau data sekunder dengan sumber bahan-bahan hukum primer, sekunder dan tersier. Adapun pendekatan penelitian yang dipergunakan adalah pendekatan perundang-undangan, pendekatan kasus, pendekatan analitis, pendekatan konseptual dan teknik pengumpulan bahan hukum dilakukan dengan cara mengidentifikasi dan menginventarisasi aturan hukum positif, literatur buku, jurnal dan sumber bahan hukum lainnya. Untuk teknik analisa bahan hukum dilakukan dengan penafsiran hukum (interpretasi) berupa penafsiran gramatikal dan sistematis, serta metode konstruksi hukum berupa konstruksi analogi dan konstruksi penghalusan hukum (*rechtsverfijning*).

HASIL DAN PEMBAHASAN

Analisis Tanggung Jawab Hukum Bagi PPAT Atas Penggunaan Uang Titipan BPHTB Yang Tidak Dibayarkan.

Dalam menjalankan tugasnya, seorang pejabat publik seperti Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dituntut untuk selalu menjunjung tinggi norma kepatutan, bertindak hati-hati, dan penuh ketelitian agar tidak menimbulkan kerugian bagi pihak lain. PPAT bukan hanya sekadar pelaksana administrasi, melainkan pejabat umum yang memikul tanggung jawab hukum, etika, dan moral dalam setiap perbuatan hukum yang dilakukannya. Oleh sebab itu, tanggung jawab PPAT senantiasa melekat pada setiap akta otentik yang dibuatnya, sehingga kepastian hukum bagi para pihak benar-benar terjamin.

PPAT memiliki kedudukan hukum sebagai pejabat yang diberi kewenangan untuk membuat akta otentik yang berhubungan dengan peralihan hak atas tanah, pembebanan hak tanggungan, pemberian hak baru, maupun perjanjian pinjam meminjam uang dengan jaminan hak atas tanah. Kewenangan tersebut menegaskan bahwa PPAT adalah bagian penting dalam sistem hukum pertanahan di Indonesia. Dengan demikian, keberadaan PPAT merupakan sarana perlindungan hukum bagi masyarakat dalam setiap transaksi pertanahan.

Kewajiban PPAT telah ditegaskan dalam Pasal 45 Peraturan Kepala BPN Nomor 1 Tahun 2006 jo. Peraturan Kepala BPN Nomor 23 Tahun 2009. Dalam aturan tersebut, PPAT

¹³ Hans Kelsen, *General Theory Of law and State*, terjemahan Somardi, *Teori Umum Hukum dan Negara, Dasar-Dasar Ilmu Hukum Normatif Sebagai Ilmu Hukum Deskriptif Empirik*, BEE Media Indonesia, Jakarta, 2007, hlm. 81

¹⁴ Hans Kelsen, *Teori Hukum Murni*, terjemahan Raisul Mutaqien, Nuansa & Nusa Media, Bandung, 2006, hlm. 140.

diwajibkan antara lain menjunjung tinggi Pancasila dan UUD 1945, menyampaikan laporan bulanan mengenai akta yang dibuat, menyerahkan protokol jika berhenti menjabat, membebaskan jasa bagi masyarakat tidak mampu, hingga membuka kantor sesuai jam kerja kantor pertanahan. Kewajiban tersebut memperlihatkan bahwa profesi PPAT bukan sekadar jabatan administratif, melainkan amanah hukum yang melekat pada dirinya.

Bila ditinjau dari teori tanggung jawab Hans Kelsen, kewajiban PPAT bersifat normatif. Artinya, ketika PPAT tidak memenuhi tugas sesuai peraturan perundang-undangan, ia akan memikul konsekuensi berupa sanksi administratif, perdata, maupun pidana. Dalam pandangan Kelsen, tanggung jawab hukum adalah konsekuensi yuridis yang tidak dapat dipisahkan dari kewajiban hukum, sehingga PPAT yang lalai akan langsung menanggung akibat yuridis yang timbul.

Selain itu, kewajiban PPAT juga ditegaskan dalam Pasal 39 dan Pasal 24 PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Di antaranya, PPAT wajib menolak membuat akta apabila bidang tanah belum terdaftar, terdapat sengketa, atau salah satu pihak tidak memenuhi syarat hukum. Bahkan, PPAT juga wajib memberitahukan secara tertulis kepada para pihak mengenai penolakan tersebut, serta menyampaikan akta dan dokumen ke BPN paling lambat tujuh hari kerja. Norma ini menunjukkan betapa ketatnya aturan yang melekat pada PPAT.

Seiring dengan kewenangan yang luas, PPAT juga diikat dengan larangan-larangan tertentu untuk menjaga integritas profesi. Misalnya, dilarang membuat akta yang melibatkan keluarga sedarah, membuat akta di luar wilayah kerjanya, merangkap jabatan sebagai advokat atau pegawai BUMN, hingga memungut honorarium lebih dari 1% nilai transaksi. Larangan ini penting untuk memastikan akta yang dibuat benar-benar bebas dari konflik kepentingan.

Jika larangan dilanggar, PPAT akan dikenakan sanksi. Dalam Kode Etik IPPAT, sanksi dapat berupa teguran, peringatan, pemberhentian sementara, hingga pemberhentian tidak hormat. Sanksi ini bukan hanya hukuman, melainkan sarana menjaga integritas dan profesionalitas profesi. Dengan demikian, pelanggaran kode etik dipandang serius karena menyangkut kredibilitas sistem pertanahan itu sendiri.

Sanksi terberat terhadap PPAT adalah pemberhentian dengan tidak hormat. Hal ini ditegaskan dalam Pasal 10 PP Nomor 24 Tahun 2016 tentang Jabatan PPAT, bahwa PPAT dapat diberhentikan bila dijatuhi hukuman pidana penjara lima tahun atau lebih. Ketentuan ini memperlihatkan bahwa profesi PPAT menuntut integritas tinggi, karena pelanggaran berat dapat langsung menghilangkan hak untuk berpraktik.

Secara filosofis, tanggung jawab PPAT berkaitan dengan etika dan moral. Setiap tindakannya harus mencerminkan integritas dan kepatuhan hukum. Menurut Sugeng Istanto, tanggung jawab berarti kewajiban untuk memberikan jawaban atas akibat dari perbuatannya, baik dalam bentuk ganti kerugian maupun pemulihan. Oleh karena itu, setiap kesalahan PPAT, baik disengaja maupun lalai, tetap melahirkan tanggung jawab hukum.

Dalam terminologi hukum, dikenal dua istilah penting, yakni liability dan responsibility. Liability mencakup tanggung jawab hukum atas setiap akibat perbuatan, baik disengaja maupun lalai, sedangkan responsibility lebih menekankan pada kemampuan moral, politik, dan etika seseorang dalam mempertanggungjawabkan tindakannya. Dalam konteks PPAT, kedua istilah ini melekat sekaligus, karena ia memikul tanggung jawab yuridis sekaligus etis.

Abdulkadir Muhammad membagi tanggung jawab hukum ke dalam tiga kategori, yaitu intentional tort liability, negligence tort liability, dan strict liability. PPAT bisa dimintai tanggung jawab atas perbuatan sengaja, kelalaian, bahkan tanpa kesalahan. Misalnya, lalai memeriksa keabsahan dokumen tetap melahirkan tanggung jawab hukum karena telah menimbulkan kerugian bagi pihak lain sesuai Pasal 1365 KUHPerdota.

Dalam praktiknya, tanggung jawab PPAT sangat luas, mulai dari tanggung jawab dalam pembuatan akta, tanggung jawab administratif, perdata, hingga pidana. Pada aspek pembuatan akta, PPAT wajib memeriksa keabsahan dokumen, status tanah, identitas para pihak, serta memastikan akta memenuhi syarat formil dan materiil. Kegagalan memenuhi hal ini dapat membuat akta cacat hukum.

Secara administratif, PPAT wajib menyerahkan akta dan dokumen pendukung ke kantor pertanahan dalam jangka waktu tertentu. Jika lalai, maka konsekuensinya dapat berujung pada pembatalan transaksi atau kerugian para pihak. Kewajiban administratif ini diatur dalam PP Nomor 24 Tahun 2016, sehingga memiliki konsekuensi hukum bila dilanggar.

Dalam ranah perdata, PPAT bertanggung jawab atas kerugian klien jika lalai atau melakukan wanprestasi. Kelalaian PPAT, misalnya tidak memeriksa sertifikat yang ternyata dalam sengketa, dapat menimbulkan kerugian yang harus diganti berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdota. Mekanisme ganti rugi ini bertujuan mengembalikan keadaan seperti semula (restitutio in integrum).

Pada ranah pidana, PPAT dapat dikenakan sanksi apabila terbukti melakukan perbuatan melawan hukum dengan sengaja, seperti pemalsuan akta, penipuan, atau penggelapan dana titipan. Perbuatan seperti ini dapat dijerat Pasal 263 KUHP tentang pemalsuan dokumen, Pasal 372 KUHP tentang penggelapan, dan Pasal 378 KUHP tentang penipuan. Tanggung jawab pidana PPAT menunjukkan bahwa profesinya tidak kebal hukum.

PPAT juga memikul tanggung jawab moral dan sosial. Ia harus menjadi jembatan kepercayaan antara negara dan rakyat, menjamin keadilan bagi semua pihak, serta menjaga kerahasiaan data klien. PPAT tidak boleh memanfaatkan posisinya untuk merugikan masyarakat, melainkan harus memberi edukasi dan perlindungan hukum.

Kasus konkret terkait tanggung jawab PPAT dapat dilihat pada Putusan Nomor 240/Pid/2017/PT.BDG, di mana seorang PPAT terbukti menahan uang titipan BPHTB klien dan memalsukan bukti pembayaran. Perbuatan ini bukan hanya pelanggaran administratif, tetapi juga pidana, karena terbukti melanggar Pasal 263, 372, dan 378 KUHP.

Kasus serupa juga muncul dalam Putusan Nomor 285/Pid/2021/PT.BDG dan Putusan Nomor 212/Pid.B/2021/PN Bdg, di mana PPAT menerima miliaran rupiah untuk pembayaran BPHTB, tetapi tidak pernah menyetorkannya ke Bappenda. Majelis hakim menilai perbuatan tersebut memenuhi unsur penggelapan dalam jabatan. Akibatnya, PPAT dijatuhi pidana penjara dan berpotensi dikenakan sanksi administratif serta perdata.

Analisis teori hukum menurut Satjipto Rahardjo menegaskan bahwa perlindungan hukum terhadap klien merupakan bagian dari upaya pengayoman hak asasi manusia. Dengan demikian, PPAT yang menyalahgunakan uang titipan bukan hanya melanggar hukum, tetapi juga mengabaikan hak masyarakat atas keadilan. Oleh sebab itu, pertanggungjawaban PPAT bersifat multidimensi: pidana, perdata, dan administratif.

Sehingga tanggung jawab hukum PPAT atas penggunaan uang titipan BPHTB yang tidak

dibayarkan meliputi seluruh aspek hukum. Dalam ranah pidana, perbuatan tersebut dikualifikasikan sebagai penggelapan atau pemalsuan. Dalam ranah perdata, PPAT wajib mengganti kerugian klien. Sedangkan dalam ranah administratif, PPAT dapat dicabut izin praktiknya. Keseluruhan tanggung jawab ini menegaskan pentingnya integritas, akuntabilitas, dan transparansi dalam profesi PPAT.

Analisis Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Terkait Uang Titipan BPHTB Yang Tidak Dibayarkan Oleh PPAT.

Timbulnya kewajiban pajak dalam transaksi jual beli tanah secara otomatis melahirkan hak negara untuk memungut pajak, khususnya Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Dalam konteks ini, terjalin hubungan hukum antara penjual dan pembeli sebagai Wajib Pajak dengan negara melalui Kantor Pajak dan Dinas Pendapatan Daerah. Hubungan hukum tersebut mengikat, di mana pada satu pihak melekat kewajiban untuk memenuhi kewajiban pajak, sedangkan pada pihak lainnya melekat hak untuk menagihnya. Hubungan ini berdasar pada ketentuan hukum positif Indonesia yang menegaskan kedudukan negara dalam pemungutan pajak.

Meskipun kewajiban membayar pajak melekat pada Wajib Pajak, praktik di lapangan memperbolehkan penyeteroran dilakukan oleh pihak ketiga atas nama Wajib Pajak. Peraturan perundang-undangan tidak membatasi siapa yang dapat mewakili penyeteroran tersebut, sehingga Wajib Pajak dapat menunjuk siapa pun yang dipercayainya untuk membayar BPHTB. Namun demikian, tanggung jawab hukum tetap berada pada Wajib Pajak, sementara pihak ketiga hanya menjalankan aspek teknis.

Penitipan uang pajak kepada pihak ketiga, termasuk kepada PPAT, menimbulkan hubungan hukum perdata antara pemberi kuasa dan penerima kuasa. Namun, hubungan ini tidak serta-merta memindahkan kewajiban pajak kepada penerima kuasa, sebab kewajiban pajak tetap melekat pada Wajib Pajak. Apabila timbul kerugian negara, negara tetap berhak menagih kepada Wajib Pajak. Di sisi lain, Wajib Pajak memiliki hak untuk menuntut pihak ketiga yang menerima titipan tetapi tidak melaksanakan kewajibannya.

Dalam praktiknya, PPAT kerap menerima titipan uang BPHTB dari pembeli untuk disetorkan. Hal ini dilakukan agar proses peralihan hak berjalan lancar. PPAT juga dapat melakukan validasi terhadap bukti pembayaran pajak yang diserahkan klien secara langsung. Dengan demikian, meski BPHTB bukan kewajiban hukum PPAT, peranannya dalam transaksi pertanahan menjadikannya pihak yang turut bertanggung jawab secara etik dan administratif terhadap kelancaran pemenuhan kewajiban pajak.

Permasalahan muncul ketika PPAT tidak menyetorkan uang titipan BPHTB yang diterimanya. Dalam kondisi demikian, pembeli yang telah menyerahkan uang titipan memiliki hak untuk memperoleh perlindungan hukum. Perlindungan ini dibutuhkan agar pembeli tidak mengalami kerugian ganda akibat kelalaian atau perbuatan melawan hukum dari PPAT, mengingat BPHTB merupakan prasyarat penting untuk pendaftaran hak atas tanah.

Dalam ranah hukum perdata, tanggung jawab PPAT terhadap uang titipan BPHTB sangat dipengaruhi oleh bentuk kuasa yang diberikan kepadanya. Jika PPAT menerima uang dengan dasar hubungan kuasa, maka kegagalannya dapat dikualifikasikan sebagai wanprestasi bila ada perjanjian, atau sebagai perbuatan melawan hukum bila tidak ada perjanjian yang disertai imbalan. Penentuan ini penting untuk merumuskan dasar gugatan

bagi pembeli.

Achmad Ichsan membagi bentuk kuasa dan perwakilan ke dalam tiga kategori, yaitu pemberian kuasa yang disertai kewenangan mewakili (*lastgeving* dan *volmacht*), pemberian kuasa tanpa kewenangan mewakili, dan kewenangan mewakili tanpa pemberian kuasa (*volmacht*). Perbedaan mendasar di antara keduanya terletak pada sifat kewajiban, di mana *lastgeving* selalu melahirkan kewajiban, sementara *volmacht* hanya memberikan kewenangan tanpa kewajiban.

Pasal 1794 KUHPerdata menyatakan bahwa kuasa pada dasarnya bersifat cuma-cuma, kecuali diperjanjikan adanya upah. Jika dalam penitipan BPHTB tidak diperjanjikan adanya upah, maka hubungan hukum bersifat sepihak dan kegagalan PPAT untuk membayarkannya dapat dikualifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum. Sebaliknya, apabila ada perjanjian dengan upah, maka kelalaian PPAT merupakan bentuk wanprestasi.

Munir Fuady menjelaskan bahwa perbuatan melawan hukum dalam arti luas mencakup tindakan yang melanggar hak orang lain, kewajiban hukumnya sendiri, kesusilaan, serta prinsip kehati-hatian. Maka, ketika PPAT tidak menyetorkan BPHTB yang telah dititipkan kepadanya tanpa adanya perjanjian imbalan, tindakannya memenuhi unsur perbuatan melawan hukum karena menimbulkan kerugian bagi pembeli.

Apabila terdapat perjanjian imbalan, kelalaian PPAT menyetorkan BPHTB termasuk wanprestasi. Wanprestasi meliputi tidak melaksanakan kewajiban sama sekali, melaksanakan tetapi tidak sesuai yang diperjanjikan, atau terlambat melaksanakannya. Dalam praktik, pembeli berhak menggugat PPAT dengan dasar wanprestasi karena telah merugikan kepentingannya sebagai pihak yang menitipkan.

Dalam gugatan wanprestasi, biasanya dibutuhkan somasi sebagai syarat formil untuk menyatakan debitur lalai. Namun, jika perjanjian melarang suatu tindakan tertentu, maka sejak tindakan itu dilakukan, PPAT dianggap telah wanprestasi. Hal ini mempertegas bahwa posisi hukum PPAT sangat ditentukan oleh isi perjanjian dengan pembeli.

Selain tanggung jawab perdata, PPAT juga berpotensi dimintai pertanggungjawaban pidana. Penyalahgunaan dana titipan BPHTB dapat dikualifikasikan sebagai tindak pidana penggelapan sebagaimana diatur dalam Pasal 372 KUHP. Pasal ini menyebutkan bahwa barang siapa dengan sengaja dan melawan hukum memiliki benda milik orang lain yang ada dalam kekuasaannya bukan karena kejahatan, diancam pidana penjara maksimal empat tahun.

Unsur tindak pidana penggelapan meliputi adanya kesengajaan, perbuatan menguasai benda secara melawan hukum, objek berupa benda milik orang lain, serta penguasaan benda bukan karena kejahatan. Semua unsur ini dapat terpenuhi apabila PPAT menerima uang titipan BPHTB namun kemudian menggunakannya untuk kepentingan pribadi atau tidak menyetorkannya ke kas negara.

Dampak praktis terhadap pembeli akibat tidak dibayarkannya BPHTB sangat signifikan. Proses pendaftaran balik nama di kantor pertanahan menjadi tertunda, yang berpotensi memunculkan klaim pihak ketiga. Bahkan, pembeli bisa saja diwajibkan membayar kembali BPHTB meski sudah menitipkannya, sehingga menanggung kerugian ganda.

Dari sisi ekonomi dan psikologis, pembeli menghadapi ketidakpastian yang menghambat pemanfaatan tanah atau bangunan yang dibeli. Hal ini dapat menurunkan

kepercayaan masyarakat terhadap sistem hukum pertanahan dan mekanisme administrasi perpajakan, serta mengurangi rasa aman dalam bertransaksi.

Oleh sebab itu, perlindungan hukum terhadap pembeli tidak boleh hanya bersifat reaktif, tetapi juga remedial dan restoratif. Perlindungan remedial memulihkan posisi hukum pembeli, misalnya dengan memfasilitasi pencatatan hak di kantor pertanahan. Perlindungan restoratif diarahkan pada pengembalian kondisi keuangan pembeli, termasuk restitusi dana titipan dan kompensasi atas kerugian.

Perspektif teori perlindungan hukum Satjipto Rahardjo menegaskan bahwa hukum tidak boleh dipandang sekadar aturan formal, melainkan sarana perlindungan kepentingan sosial dan penegakan keadilan substantif. Dalam konteks titipan BPHTB, pembeli merupakan pihak lemah yang harus dilindungi dari penyalahgunaan kewenangan PPAT, sehingga hukum wajib berpihak pada kepentingan pembeli.

Penerapan teori Rahardjo menuntut solusi hukum yang preventif, remedial, dan represif. Preventif dengan mewajibkan mekanisme rekening escrow, remedial dengan pengembalian dana titipan, dan represif dengan sanksi administratif maupun pidana terhadap PPAT yang melanggar. Dengan demikian, hukum berfungsi aktif mencegah dan menyelesaikan permasalahan.

Implementasi perlindungan hukum harus dilakukan secara kontekstual, menyesuaikan dengan kondisi riil pembeli yang membutuhkan kepastian hak atas tanah. Negara dan organisasi profesi seperti IPPAT serta Kementerian ATR/BPN wajib menegakkan tanggung jawab PPAT melalui pengawasan, pemberian sanksi, bahkan pencabutan izin praktik jika ditemukan pelanggaran berat.

Sehingga perlindungan hukum bagi pembeli dalam kasus titipan BPHTB yang tidak disetorkan PPAT berakar pada prinsip perlindungan hak asasi manusia, kepastian hukum, dan keadilan substantif. Negara wajib menghadirkan mekanisme hukum yang melindungi kepentingan pembeli, memulihkan kerugiannya, serta menegakkan tanggung jawab PPAT yang lalai maupun menyalahgunakan kewenangan. Dengan demikian, hukum benar-benar hadir sebagai sarana perlindungan yang nyata dan efektif bagi masyarakat.

KESIMPULAN

1. Tanggung jawab hukum bagi PPAT atas penggunaan uang titipan BPHTB yang tidak dibayarkan mencakup tiga dimensi, yaitu tanggung jawab administratif, perdata, dan pidana. Dari aspek administratif, PPAT berkewajiban untuk menyetorkan BPHTB secara tepat waktu sebagai syarat pendaftaran peralihan hak atas tanah. Kelalaian PPAT dalam melakukan penyetoran dapat berimplikasi pada sanksi administratif seperti teguran, pemberhentian sementara, bahkan pemberhentian tetap dari jabatan. Selain itu, kelalaian tersebut dapat menghambat proses balik nama hak atas tanah, sehingga menimbulkan ketidakpastian hukum bagi pembeli dan berpotensi merugikan para pihak yang terlibat dalam transaksi. Dari perspektif perdata, apabila ketidaksetoran BPHTB menimbulkan kerugian bagi pihak terkait, PPAT dapat dimintai pertanggungjawaban berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdara mengenai perbuatan melawan hukum, atau Pasal 1239 KUHPerdara terkait wanprestasi apabila hubungan hukum didasarkan pada perjanjian. PPAT wajib mengganti kerugian yang timbul akibat kelalaiannya dalam mengelola dana titipan tersebut. Sementara itu, dari segi pidana,

apabila PPAT secara sengaja tidak menyetorkan uang titipan BPHTB dan menggunakannya untuk kepentingan pribadi, perbuatan tersebut dapat dikualifikasikan sebagai tindak pidana penggelapan sebagaimana diatur dalam Pasal 372 KUHP, atau bahkan pemalsuan dokumen berdasarkan Pasal 263 KUHP jika disertai dengan pemalsuan bukti setor pajak. Oleh karena itu, integritas, profesionalisme, dan akuntabilitas merupakan prinsip fundamental yang harus dipegang PPAT dalam melaksanakan tugasnya, guna menjamin kepastian hukum, melindungi hak para pihak, dan menjaga kepercayaan publik terhadap institusi pertanahan.

2. Perlindungan hukum bagi pembeli terkait uang titipan BPHTB yang tidak dibayarkan oleh PPAT setidaknya mencakup empat aspek utama yang saling terkait. Pertama, interpretasi hukum harus diarahkan pada perlindungan kepentingan pembeli dengan menempatkan kepastian hak sebagai prioritas, sehingga setiap penafsiran peraturan perundang-undangan dilakukan dengan orientasi melindungi pihak yang dirugikan. Kedua, mekanisme preventif perlu diintegrasikan dalam praktik administrasi pertanahan, seperti pengawasan internal dan sistem pelaporan yang transparan, agar formalitas prosedural tidak menjadi alat yang justru merugikan pihak lemah. Ketiga, negara bersama organisasi profesi memiliki peran aktif untuk menegakkan tanggung jawab PPAT melalui instrumen administratif dan disipliner yang efektif, termasuk pemberian sanksi tegas atas pelanggaran, guna menjaga kepercayaan publik terhadap profesi tersebut. Keempat, akses penyelesaian sengketa yang cepat, terjangkau, dan tidak berbelit-belit harus tersedia bagi pembeli, sehingga kerugian yang dialami akibat kelalaian atau penyalahgunaan kewenangan PPAT dapat dipulihkan secara efektif. Dengan penerapan keempat aspek ini, prinsip Rahardjo tentang hukum yang berorientasi pada perlindungan manusia dapat terwujud, serta memastikan bahwa hukum benar-benar menjadi sarana untuk menghadirkan keadilan dan kepastian bagi semua pihak yang terlibat dalam transaksi pertanahan.

Pengakuan/Acknowledgements

Terima kasih yang tiada terbilang untuk dosen pembimbing, semua dosen pemangku mata kuliah dan para staf Program Studi Magister Kenotariatan Pascasarjana Universitas Jayabaya serta semua pihak yang telah mebanut penyusunan jurnal Kenotariatan ini.

DAFTAR PUSTAKA

- [1] Kosasih, Johannes Ibrahim, and Hassanain Haykal. Kasus hukum notaris di bidang kredit perbankan. Bumi Aksara, Bandung 2021.
- [2] Purnamasari, Irma Devita. Hukum Pertanahan. Kaifa, Bandung, 2010.
- [3] Made Subawa, Ni Putu Niti Suari Giri, and Bagus Hermanto. Kapita Selekta Dan Filsafat Ilmu Hukum Kenotariatan Kontemporer Indonesia. Uwais Inspirasi Indonesia, Ponorogo, 2024.
- [4] Adrian Sutedi, Sertifikat Hak Atas Tanah. Sinar Grafika, Jakarta, 2023.
- [5] Prasetyo, Shavira Bonita. "Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)." Indonesia of Journal Business Law, Vol. 1, No. 1, 2022.
- [6] Bazar, Berti Nova Khafifa, and Ana Silviana. "Perlindungan Hukum Terhadap Hak dan Kewajiban Pejabat Pembuat Akta Tanah." Notarius Vol. 14, No. 1, 2021.
- [7] Nugraheni, Agustina Prativi, and Siti Afidatul Khotijah, Perpajakan: Berdasarkan UU

- Harmonisasi Peraturan Perpajakan. Penerbit Pustaka Rumah C1nta, Magelang, 2022.
- [8] Kasman, Reta Permata. "Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Pembayaran Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Atas Transaksi Jual Beli Tanah dan/atau Bangunan di Kota Padang." *Unes Journal of Swara Justisia* Vol. 8, No. 4, 2025.
- [9] Satjipto Rahardjo, Penyelenggaraan Keadilan Dalam Masyarakat Yang Sedang Berubah (Masalah-Masalah Hukum), Graha Press, Bandung, 2007.
- [10] Satjipto Rahardjo, Ilmu Hukum, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000.
- [11] Sumadi, Putu Sudarma. Teori-Teori Dasar Konstruksi Teori Hukum. Zifatama Jawa, Sidoarjo, 2023.
- [12] Hans Kelsen, General Theory Of law and State, terjemahan Somardi, Teori Umum Hukum dan Negara, Dasar-Dasar Ilmu Hukum Normatif Sebagai Ilmu Hukum Deskriptif Empirik, BEE Media Indonesia, Jakarta, 2007.
- [13] Hans Kelsen, Teori Hukum Murni, terjemahan Raisul Mutaqien, Nuansa & Nusa Media, Bandung, 2006.

Perundangan

- [14] Undang-Undang Dasar 1945 berserta amandemennya;
- [15] Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;
- [16] Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan;
- [17] Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
- [18] Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah
- [19] Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah;
- [20] Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1999 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah;
- [21] Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 2018 tentang Pembinaan dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Yurisprudensi

- [22] Putusan Nomor 240/PID/2017/PT.BDG.
- [23] Putusan Nomor 285/PID/2021/PT BDG.
- [24] Putusan Nomor 212/Pid.B/2021/PN.Bdg

HALAMAN INI SENGAJA DIKOSONGKAN