Journal of Innovative and Creativity
Journal Homepage: https://joecy.org/index.php/joecy
e-mail: journaljoecy@gmail.com

Faculty of Education
University of Pahlawan Tuanku Tambusai
ISSN 2775-771X (Online)
ISSN 2962-570X (Printed)
5 (3) 2025, Page: 24113-24125

Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) Terkait Penggelapannya Dalam Akta Jual Beli

Annisa Putri Ambarwati[1], Rielly Lontoh[2], Khalimi[3]
[1,2,3]Magister Kenotariatan, Universitas Jayabaya
Corresponding Author: Annisa Putri Ambarwati, e-mail: annisaputriambarwati@gmail.com

Published: September , 2025

ABSTRACT

A Land Deed Officials (PPAT) is a public official authorized to draw up authentic deeds regarding specific legal acts related to land rights. PPAT is closely associated with the collection of the Acquisition Duty of Right on Land and Building (BPHTB). In practice, the implementation of BPHTB collection often encounters challenges. One of the issues that arise is the occurrence of violations committed by PPAT in relation to BPHTB collection. The research problem in this thesis is formulated as follows: (1) What are the legal consequences for a PPAT who commits embezzlement in connection with BPHTB collection? And (2) How is the authority of PPAT in BPHTB collection regulated in relation to embezzlement in the context of a sale and purchase deed? The theoretical framework employed in this study consists of the theory of authority as developed by S.F. Marbun and Budiardjo, and the theory of legal consequences as articulated by Soeroso.

The research adopts a normative juridical method, namely legal research based on literature or secondary data, utilizing primary, secondary, and tertiary legal materials. The approaches applied include the statutory approach, case approach, analytical approach, and conceptual approach. Legal materials were gathered by identifying and inventorying positive legal rules, books, journals, and other relevant legal sources. The analysis was conducted through grammatical and systematic legal interpretation, as well as legal construction methods of analogy and argumentum a contrario.

The findings indicate that the legal consequences for a PPAT who engages in embezzlement related to BPHTB collection include both criminal sanctions and administrative sanctions. Furthermore, the regulation of PPAT's authority in BPHTB collection allows the PPAT to be appointed by the Minister to act as a tax collector under the withholding system. Based on these findings, it is recommended that PPAT's authority as a tax collector be balanced by the implementation of a user-friendly online BPHTB self-payment system for taxpayers, in order to minimize instances of embezzlement. Additionally, there should be multiple layers of oversight by the National Land Agency (BPN)/Land Office and the Regional Revenue Agency (Bapenda) to ensure the integrity and competence of PPATs

Keywords: *authority, PPAT, BPHTB.*

© The Author(s). 2021 Open Access This article is licensed under a Creative Commons Atibution 4.0 International License, which permits use, sharing, adaptation, distribution and reproduction in any medium or format, as long as you give appropriate credit to the original author(s) and the source, provide a link to the Creative Commons licence, and indicate if changes were made. The images or other third party material in this article are included in the article's Creative Commons licence, unless indicated otherwise in a credit line to the material. To view a copy of this licence, visit http://creativecommons.org/licenses/by/4.0

LATAR BELAKANG

Undang-Undang Dasar 1945 Pasal 33 menentukan bahwa bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk kemakmuran rakyat sebesar-besarnya. Bumi, air, dan ruang angkasa milik Bangsa Indonesia merupakan kekayaan nasional. Yang termasuk dalam pengertian menguasai adalah mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaannya, menentukan dan mengatur yang dapat dipunyai atas bagian dari bumi, air dan ruang angkasa, menentukan dan mengatur hubungan hukum antara orang-orang (subjek hukum) dan pembuatanpembuatan hukum yang mengenai bumi, air, dan ruang angkasa. (Bohari, 1999).

Secara umum pajak adalah pungutan dari masyarakat kepada negara (pemerintah) berdasarkan undang-undang yang bersifat dapat dipaksakan dan terutang oleh yang wajib membayarnya dengan tidak mendapat prestasi (kontraprestasi atau balas jasa) secara langsung yang hasilnya digunakan

untuk membiayai pengeluaran negara dalam penyelenggaraan pemerintahan dan pembangunan (Kartikawati, 2021).

Pejabat Pembuat Akta Tanah selanjutnya disebut PPAT, adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun (Pranata, 2021). Di dalam melaksanakan kewenangan pekerjaannya, PPAT saling terkait dengan BPHTB, terutama dalam peralihan hak atas tanah. Transaksi paling besar yang menghasilkan pemasukan dari BPHTB adalah transaksi peralihan hak atas dan bangunan terutama transaksi jual beli hak atas tanah dan bangunan, sehingga dengan demikian tidak berlebihan bila dikatakan peran Notaris selaku PPAT sangat berarti dalam pencapaian penerimaan target BPHTB dan mengamankan penerimaan BPHTB dari transaksi peralihan hak atas tanah dan bangunan (Setyawati, 2021).

Namun dalam implementasinya seringkali terdapat tantangan dalam pelaksanaan pemungutan BPHTB, adanya penggelapan yang dilakukan oleh PPAT terkait pemungutan BPHTB. Hal ini dapat menimbulkan dampak hukum, baik bagi PPAT sebagai pejabat yang berwenang dalam pembuatan akta, maupun bagi pemerintah daerah dalam optimalisasi penerimaan pajak daerah.

Berdasarkan latar belakang uraian tersebut diatas, Penulis akan melakukan penelitian dengan judul Perlindungan Hukum Bagi Penerima Hibah Akibat Kelalaian PPAT atas Akta Hibah yang Tidak Didaftarkan dan Diproses Peralihan Haknya di Kantor Pertanahan.

Adapun contoh kasus yang relevan dengan permasalahan diatas, antara lain :

1. Putusan Nomor 474/Pid.B/2021/PN.Bks
   Putusan ini terkait PPAT di Kota Bekasi yang melakukan penggelapan uang pajak BPHTB konsumen Perumahan Grand Galaxy City. Terdakwa dikenai Pasal 374 KUH Pidana jo. Pasal 55 ayat (1) ke -1 KUH Pidana dan dijatuhi hukuman pidana penjara 2 (dua) tahun dan 3 (tiga) bulan.
2. Putusan Nomor 212/Pid.B/2021/PN.Bdg
   Putusan ini terkait PPAT di Kota Bandung yang melakukan penggelapan BPHTB konsumennya. Terdakwa dikenai Pasal 374 KUH Pidana dan dijatuhi pidana penjara selama 2 (dua) tahun 3 (tiga) bulan
3. Putusan Nomor 93/Pid.B/2021/PN.Pwd
   Putusan ini terkait PPAT di Kabupaten Grobogan yang melakukan penggelapan BPHTB. Terdakwa dikenai Pasal 372 KUH Pidana dan dijatuhi pidana penjara 10 (sepuluh) bulan.

Penelitian terdahulu yang berkaitan dengan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) antara lain :

1. Penelitian yang dilakukan oleh Mahasiswa Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Islam Indonesia Yogyakarta pada tahun 2017, Jemi Grahono Suryo Gupito dengan judul penelitian "Peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Optimalisasi Pemungutan Bea Peralihan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) Guna Mewujudkan Kepastian Hukum Di Kabupaten Sleman".
2. Penelitian yang dilakukan oleh Mahasiswa Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Jayabaya pada tahun 2020, Dwi Sulistiawati Pujining Rahayu dengan judul penelitian "Peran PPAT Terhadap Pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Gabungan BPHTB Secara Elektronik Dihubungkan Dengan Peralihan Hak Atas Tanah".
3. Penelitian yang dilakukan oleh Mahasiswa Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Jayabaya pada tahun 2021, Thorio Kamal Dzaki dengan judul penelitian "Kepastian Hukum Terkait Dengan Pelaksanaan Ketentuan Pembayaran BPHTB Terhadap Pengalihan Hak Atas Tanah dan Bangunan".

4. Penelitian yang dilakukan oleh Mahasiswa Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Islam Sultan Agung Semarang pada tahun 2022, Tafana Bella Marinda dengan judul penelitian "Peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Pemungutan Pajak BPHTB Atas Transaksi Jual Beli Tanah Dan Atau Bangunan Di Kabupaten Jepara".
5. Penelitian yang dilakukan oleh Mahasiswa Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Jayabaya pada tahun 2022, Shandi Renaldi Fidiansyah dengan judul penelitian "Kepastian Hukum Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Terhadap Transaksi Jual Beli Tanah di Kabupaten Karawang".

Berdasarkan latar belakang di atas, maka peneliti meneliti mengenai "Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) terkait Penggelapannya dalam Akta Jual Beli".

METODE

Dalam penelitian ini metode yang digunakan adalah yuridis normatif. Penelitian hukum normatif adalah penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka yang terkait penelitian, data sekunder yang mencakup bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier. Penelitian ini disebut juga penelitian hukum kepustakaan. Spesifikasi Penelitian ini adalah penelitian deskriptif analitis yang merupakan penelitian untuk menggambarkan alur komunikasi ilmiah dan menganalisa masalah yang ada yang akan disajikan secara deskriptif. Kemudian dilakukan pengumpulan data yang dilakukan melalui studi pustaka melalui penelaahan terhadap bahan-bahan pustaka yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti, selanjutnya data dianalisis secara normatif-kualitatif.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Analisis Akibat Hukum Terhadap PPAT Yang Melakukan Penggelapan Terkait Pemungutan BPHTB

Dalam menganalisis permasalahan akibat hukum terhadap PPAT yang melakukan penggelapan terkait pemungutan BPHTB hal penting yang perlu diperhatikan yaitu kewenangan apa yang dipunyai oleh PPAT sehingga dapat berakibat hukum berupa sanksi dikarenakan adanya pelanggaran yang dilakukan berdasarkan kewenangan tersebut. Pelanggaran yang dilakukan dalam kasus posisi Putusan Nomor 474/Pid.B/2021/PN.Bks, Putusan Nomor 212/Pid.B/2021/PN.Bdg, dan Putusan Nomor 93/Pid.B/2021/PN.Pwd adalah penggelapan terkait pemungutan BPHTB.

Dalam kasus posisi Putusan Nomor 474/Pid.B/2021/PN.Bks terdakwa selaku PPAT di Kota Bekasi yang ditunjuk oleh PT. Cipta Sedayu Indah untuk membuat Akta Jual Beli Perumahan Grand Galaxi City. Konsumen yang membeli unit di perumahan Grand Galaxi City diwajibkan untuk membayar terlebih dahulu biaya BPHTBnya. Dalam prakteknya untuk memudahkan konsumennya dalam pembayaran BPHTB, PT. Cipta Sedayu Indah meminta kepada konsumennya untuk mentransfer biaya BPHTB melalui rekening terdakwa, selaku PPAT yang ditujuk untuk menerima penitipan pembayaran BPHTB. Kemudian terdakwa akan enyetorkan biaya BPHTB atas nama konsumen kepada Kas Negara dan selanjutnya akan dibuatkan Akta Jual Beli. Namun dalam kurun waktu 2017-2020 ada 889 konsumen yang sudah melakukan pembayaran BPHTB, 506 unit sudah disetorkan BPHTBnya kepada Kas Negara, 383 konsumen yang sudah melakukan pembayaran BPHTB melalui rekening terdakwa dan belum melaksanakan penandatanganan Akta Jual Beli dikarenakan 298 unit belum disetorkan BPHTBnya kepada Kas Negara dan 85 unit sudah melakukan pembayaran BPHTB namun unitnya tidak teridentifikasi dan BPHTBnya belum disetorkan kepada Kas Negara.

Dalam kasus posisi Putusan Nomor 212/Pid.B/2021/PN.Bdg terdakwa selaku Notaris PPAT di Kota Bandung yang didatangi oleh saksi NG dan saksi AP pada bulan desember tahun 2016 dan bermaksud melakukan pengurusan tanah dari mulai pajak pembelian, akta pelepasan hak serta balik nama sertifikat tanah. Kemudian terdakwa memberikan rincian biaya kepada saksi AP untuk proses

jual beli tanah dan bangunan tersebut dan selanjutnya saksi AP embuat 1 (satu) lembar bilyet giro Bank Danamon yang dicairkan oleh terdakwa dan dijanjikaan bahwa surat-surat akan selesai dalam waktu 2 (dua) bulan. Pada kenyataannya terdakwa tidak mempergunakan uang yang telah saksi AP serahkan untuk pengurusan tanah dan bangunan, melainkan untuk kepentingan pribadi tanpa sepengetahuan maupun seizin saksi AP. Saksi AP menghubungi terdakwa namun terdakwa beralasan surat-suratnya sedang dilakukan proses. Oktober 2019 kuasa hukum saksi AP yakni saksi MP mendatangi terdakwa dan meyakinkan terdakwa untuk membuat surat pernyataan yang pada intinya terdakwa akan mengembalikan uang tersebut seutuhnya selambat-lambatnya pada november 2019. Pada bulan November 2019 terdakwa tidak juga mengembalikan uang milik saksi AP, dan saksi MP bersurat kepada Kepala Badan Pengelola Pendapatan Daerah setempat untuk memberikan informasi apakah selama kurun waktu 2017-2019 telah dilakukan pembayaran biaya BPHTB oleh terdakwa dan ternyata tidak ada pembayaran biaya BPHTB oleh terdakwa atas nama saksi AP.

Dalam kasus posisi Putusan Nomor 93/Pid.B/2021/PN.Pwd terdakwa sebagai PPAT di Kabupaten Grobogan. Pada tahun 2017 Saksi R dan saksi MKH akan melakukan jual beli dan pengurusan sertifikat yang masih atas nama orang tua dari saksi MKH melalui terdakwa. Terdakwa meminta biaya untuk pembuatan akta jual beli, biaya pajak BPHTB dan balik nama ke Badan Pertanahan Nasional (BPN). Kemudian saksi R menyerahkan uang pengurusan jual beli tanah tersebut. Setelah menerima uang dari saksi R, terdakwa menggadaikan sertifikat milik R dan mendapatkan pinjaman uang. Uang tersebut terdakwa gunakan untuk kepentingan pribadi terdakwa. Terdakwa menjanjikan pengurusan sertifikat selama 3 (tiga) bulan, namun sampai dengan akhir 2018 belum juga selesai. Saksi R meminta sertifikat dan ingin mencabut pengurusan sertifikat di terdakwa namun terdakwa menjawab sudah proses di BPN. September 2019 saksi R menyerahkan uang kepada terdakwa untuk pelunasan balik nama. Kurun waktu 2017-2019 pengurusan surat-surat juga belum selesai dan saksi R mengalami kerugian materiil.

PPAT yang melakukan penggelapan terkait pemungutan BPHTB seperti dalam kasus posisi Putusan Nomor 474/Pid.B/2021/PN.Bks, Putusan Nomor 212/Pid.B/2021/PN.Bdg dan Putusan Nomor 93/Pid.B/2021/PN.Pwd dapat dikatakan melanggar hukum dan etika profesi PPAT karena termasuk kategori tindak pidana. Akibat hukum atau sanksi PPAT yang melakukan penggelapan terkait pemungutan BPHTB dapat dilihat dalam peraturan perundang-undangan mengenai jabatan PPAT dan peraturan Kitab Undang-Undang Hukum Pidana.

Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah Pasal 10 (Karmani et al., 2022) dalam Pasal 10 ayat (4) huruf a disebutkan PPAT diberhentikan sementara sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c, karena sedang dalam pemeriksaan pengadilan sebagai terdakwa suatu perbuatan pidana yang diancam dengan hukuman kurungan atau penjara selama-lamanya 5 (lima) tahun atau lebih berat. Hal ini berlaku apabila PPAT yang bersangkutan dengan kasus terkait pelanggaran pemungutan BPHTB masih menjalani pemeriksaan di pengadilan dan belum adanya putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap. Pasal 10 ayat (4) huruf g juga menyebutkan PPAT diberhentikan sementara apabila melakukan perbuatan tercela. Menurut penulis pelanggaran pemungutan BPHTB merupakan perbuatan tercela yang seharusnya tidak dilakukan oleh PPAT dalam mengemban tugas.

Terdapat pula pemberhentian dengan tidak hormat yang dijelaskan pada pasal 10 ayat (3), yaitu PPAT yang diberhentikan dengan tidak hormat karena:

1. Poin a melakukan pelanggaran berat terhadap larangan atau kewajiban sebagai PPAT, dan
2. Poin b dijatuhi pidana penjara berdasarkan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap karena melakukan tindak pidana yang diancam dengan pidana penjara 5 (lima) tahun atau lebih.

Di dalam penjelasannya dijelaskan yang dimaksud pelanggaran berat antara lain :

1. Membantu melakukan pemufakatan jahat yang mengakibatkan sengketa atau konflik pertanahan;
2. Melakukan pembuatan akta sebagai permufakatan jahat yang mengakibatkan sengketa atau konflik pertanahan;
3. Melakukan pembuatan akta di luar wilayah kerjanya kecuali karena pemekaran kabupaten / kota, pemekaran provinsi, atau membuat akta tukar menukar, akta pemasukan dalam perusahaan, atau akta pembagian bersama mengenai beberapa hak atas tanah/ hak milik atas satuan rumah susun yang semua tidak terletak dalam wilayah kerjanya;
4. Memberikan keterangan yang tidak benar di dalam akta yang mengakibatkan sengketa atau konflik pertanahan;
5. Membuka kantor cabang atau perwakilan atau bentuk lainnya di dalam dan/atau di luar wilayah kerjanya;
6. Melanggar sumpah jabatan sebagai PPAT;
7. Membuat akta PPAT tanpa dihadiri oleh para pihak;
8. Membuat akta mengenai hak atas tanah/hak milik atas satuan rumah susun yang obyeknya masih sengketa;
9. PPAT tidak membacakan akta yang dibuatnya di hadapan para pihak;
10. PPAT membuat akta di hadapan para pihak yang berwenang melakukan perbuatan hukum sesuai akta yang dibuatnya; dadn/atau
11. PPAT membuat akta dalam masa dikenakan sanksi pemberhentian dengan hormat, pemberhentian sementara, atau dalam keadaan cuti.

Dalam kasus ini dapat dikatakan PPAT yang melakukan pelanggaran pemungutan BPHTB masuk dalam kriteria pemberhentian dengan tidak hormat yang dijelaskan pada pasal 10 ayat (3) huruf a, yaitu PPAT melakukan pelanggaran berat terhadap larangan atau kewajiban sebagai PPAT. Dan di dalam penjelasannya, pelanggaran berat disebutkan dalam poin 1 dan poin 6, yaitu membantu melakukan pemufakatan jahat yang mengakibatkan sengketa atau konflik pertanahan dan melanggar sumpah jabatan sebagai PPAT. Sumpah jabatan PPAT juga berisi komitmen PPAT dalam menjalankan tugasnya dengan jujur, tertib, cermat dan tidak memihak. PPAT diharuskan mematuhi peraturan perundang-undangan yang ada dengan tidak akan menyalahgunakan jabatan untuk kepentingan pribadi atau pihak lain, dan menjunjung tinggi integritas dan martabat profesi PPAT. Menurut kriteria ini sudah dapat dikatakan PPAT dapat dijatuhi hukuman diberhentikan dengan tidak hormat, karena dengan melakukan tindak pidana pelanggaran pemungutan BPHTB tersebut PPAT telah melanggar komitmennya dalam menjalankan tugas.

Akan tetapi apabila melihat dari Pasal 10 ayat (3) huruf b yang menyebutkan bahwa PPAT yang diberhentikan dengan tidak hormat apabila dijatuhi pidana penjara berdasarkan putusan pengadilan yang telah memperoleh hukum tetap karena melakukan tindak pidana penjara 5 (lima) tahun atau lebih, maka dalam hal ini penjatuhan lamanya hukuman tindak pidana penggelapan BPHTB dalam kasus posisi Putusan Nomor 474/Pid.B/2021/PN.Bks, Putusan Nomor 212/Pid.B/2021/PN.Bdg dan Putusan Nomor 93/Pid.B/2021/PN.Pwd tidak termasuk dalam penjatuhan hukuman diberhentikan dengan tidak hormat. Berdasarkan Putusan Nomor 474/Pid.B/2021/PN.Bks dan Putusan Nomor 212/Pid.B/2021/PN.Bdg terdakwa dijatuhi pidana penjara selama 2 (dua) tahun dan 3 (tiga) bulan. Sedangkan Putusan Nomor 93/Pid.B/2021/PN.Pwd terdakwa dijatuhi pidana penjara selama 10 (sepuluh) bulan.

Peraturan jabatan PPAT yang mengatur mengenai sanksi atau akibat hukum dari PPAT yang melakukan pelanggaran terdapat pula dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2018 tentang Pembinaan dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Terkait kasus posisi Putusan Nomor 474/Pid.B/2021/PN.Bks, Putusan Nomor 212/Pid.B/2021/PN.Bdg dan Putusan Nomor 93/Pid.B/2021/PN.Pwd dapat dikatakan kasus pelanggaran pemungutan BPHTB melanggar Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2018 tentang Pembinaan

dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah Pasal 12 ayat (2) huruf a, huruf c dan huruf d. Yaitu PPAT yang melakukan pelanggaran atas pelaksanaan jabatan PPAT, melanggar ketentuan larangan yang diatur dalam peraturan perundang-undangan dan melanggar kode etik.

Selain adanya sanksi yang diberikan oleh peraturan Jabatan PPAT, ada pula aturan berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Pidana yang dilanggar. Terkait kasus posisi, terdakwa dikenai pasal penggelapan. Pasal penggelapan yang terdapat di dalam KUHP Bab XXIV Penggelapan Pasal 372-377 (Kitab Hukum Pidana, 2021). Kategori denda yang disebutkan dalam tindak pidana penggelapan dijelaskan dalam Pasal 79 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2023 tentang Kitab Undang-Undang Hukum Pidana, sebagai berikut:

1. Pidana denda paling banyak ditetapkan berdasarkan:
   a. Kategori I, Rp 1.000.000,00 (satu juta rupiah);
   b. Kategori II, Rp 10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah);
   c. Kategori III, Rp 50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah);
   d. Kategori IV, Rp 200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah);
   e. Kategori V, Rp 500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah);
   f. Kategori VI, Rp 2.000.000.000,00 (dua milyar rupiah);
   g. Kategori VII, Rp 5.000.000.000,00 (lima milyar rupiah); dan
   h. Kategori VIII Rp 50.000.000.000,00 (lima puluh milyar rupiah).

2. Dalam hal terjadi perubahan nilai uang, ketentuan besarnya pidana denda ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah

Dalam menetapkan pasal pidana yang terdapat dalam kasus posisi Putusan Nomor 474/Pid.B/2021/PN.Bks, Putusan Nomor 212/Pid.B/2021/PN.Bdg dan Putusan Nomor 93/Pid.B/2021/PN.Pwd, harus dilihat unsur-unsur apa yang terdapat dalam kasus posisi tersebut. Dalam kasus posisi Putusan Nomor 93/Pid.B/2021/PN.Pwd terdakwa dijatuhi Pasal 372 KUHP. Menurut P.A.F Lamintang tindak pidana penggelapan sebagaimana Pasal 372 KUHP di dalamnya mengandung unsur-unsur tindak pidana sebagai berikut (Nusantara, 2022):

1. Unsur subjektif Yaitu dengan sengaja
2. Unsur objektif
   a. Menguasai secara melawan hukum;
   b. Suatu benda;
   c. Sebagian atau seluruhnya kepunyaan orang lain; dan
   d. Berada padanya bukan karena kejahatan.

Kemudian berdasarkan penjelasan Pasal 486 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2023, pada tindak pidana penggelapan, barang yang bersangkutan sudah dikuasai secara nyata oleh pelaku tindak pidana. Hal ini berbeda dengan pencurian di mana barang tersebut belum berada di tangan pelaku tindak pidana. Saat timbulnya niat untuk memiliki barang tersebut secara melawan hukum, juga menentukan perbedaan antara penggelapan dan pencurian. Apabila niat memiliki sudah ada pada waktu barang tersebut diambil, maka perbuatan tersebut merupakan tindak pidana pencurian. Sedang pada penggelapan, niat memilik tersebut baru ada setelah barang yang bersangkutan untuk beberapa waktu sudah berada di tangan pelaku.

Unsur tindak pidana penggelapan lainnya adalah bahwa pelaku menguasai barang yang hendak dimiliki tersebut bukan karena tindak pidana, misalnya suatu barang yang berada dalam penguasaan pelaku tindak pidana sebagai jaminan utang piutang yang kemudian dijual tanpa izin pemiliknya (Thezar & Nurjannah, 2020).

Dalam Kasus posisi Putusan Nomor 474/Pid.B/2021/PN.Bks dan Putusan Nomor 212/Pid.B/2021/PN.Bdg terdakwa dijatuhi Pasal 374 KUHP. Dalam Pasal 372 tindak pidana pasal ini dikenal dengan penggelapan dalam bentuk pokok. Pada Pasal 374 KUHP dan Pasal 488 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2023 merupakan pasal penggelapan dengan pemberatan, unsur diperberatnya yaitu penggelapan yang dilakukan oleh orang yang penguasaannya terhadap barang disebabkan karena ada hubungan kerja atau karena pencarian atau karena mendapat upah untuk itu.

Unsur-unsur yang memberatkan yakni beradanya benda dalam kekuasaan petindak disebabkan oleh (Effendi et al., 2022):

1. Karena adanya hubungan kerja;
2. Karena mata pencaharian/profesi; dan
3. Karena mendapatkan upah untuk itu

Adapula aturan Kode Etik IPPAT yang dimuat dalam Keputusan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 112/KEP-4.1/IV/2017 tentang Pengesahan Kode Etik IPPAT. Kode etik PPAT diartikan sebagai seluruh kaidah moral yang ditentukan oleh perkumpulan berdasarkan keputusan Kongres dan/atau yang ditentukan oleh dan diatur dalam peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang hal itu dan yang berlaku bagi serta wajib ditaati oleh anggota perkumpulan IPPAT dan semua orang yang menjalankan tugas jabatan sebagai PPAT, termasuk di dalamnya PPAT pengganti.

Dalam kasus posisi dalam penelitian ini poin r merupakan larangan yang relevan yaitu adanya larangan melakukan perbuatan-perbuatan lain yang melanggar ketentuan kode etik termasuk di dalamnya pelanggaran terhadap ketentuan Peraturan Jabatan PPAT dan melanggar isi sumpah jabatan.

Sesuai dengan kerangka teoritis yang digunakan sebagai pisau analisis yaitu teori yang pertama, teori kewenangan menurut S.F. Marbun, kewenangan dan wewenang harus dibedakan. Kewenangan (*authority gezag*) adalah kekuasaan yang diformalkan baik terhadap segolongan orang tertentu maupun terhadap sesuatu bidang pemerintahan tertentu secara bulat. Sedangkan wewenang (*competence, bevogheid*) hanya mengenal bidang tertentu saja. Dengan demikian, kewenangan berarti kumpulan dari wewenang-wewenang (*rechtsbevoegdhedeh*). Jadi, wewenang adalah kemampuan untuk bertindak yang diberikan peraturan perundang-undangan untuk melakukan hubungan hukum (Hidjaz, 2010).

Adapun pengertian kewenangan menurut Budiardjo adalah kekuasaan yang dilembagakan, kemampuan untuk melakukan tindakan hukum tertentu yang dimaksudkan untuk menimbulkan akibat hukum, dan hak yang berisi kebebasan utnuk melakukan atau tidak melakukan tindakan tertentu atau menuntut pihak lain untuk melakukan tindakan tertentu (Becker et al., 2015).

Selain mengenai pembuatan akta, kewenangan PPAT juga mencakup pemungutan pajak BPHTB. Kewenangan PPAT dalam hal pemungutan BPHTB didasari oleh peraturan perundang-undangan yaitu Pasal 32A Undang-Undang Nomor 7 Tahun 2021 tentang Harmonisasi Peraturan Perpajakan. Dijelaskan pada pasal ini bahwa PPAT dapat disebut sebagai pihak lain dalam Pasal 32A dengan menerapkan sistem pemungutan pajak withholding system. Sehingga kewenangan PPAT tidak hanya sebatas membuat akta otentik, akan tetapi PPAT memiliki kemampuan untuk melakukan tindakan hukum lainnya, salah satunya pemungutan pajak.

Kemudian teori kedua yang menjadi pisau analisis adalah teori akibat hukum menurut Soeroso, dimana akibat hukum merupakan suatu akibat dari tindakan yang dilakukan, untuk memperoleh suatu akibat yang diharapkan oleh pelaku hukum. Akibat yang dimaksud adalah akibat yang diatur oleh hukum, sedangkan tindakan yang dilakukan merupakan tindakan hukum yaitu tindakan yang sesuai dengan hukum yang berlaku. Akibat hukum adalah akibat yang ditimbulkan oleh suatu peristiwa hukum, yang dapat berwujud.

Berdasarkan teori ini maka kewenangan PPAT sebagai pemungut pajak berdasarkan Pasal 32A Undang-Undang Nomor 7 Tahun 2021 tentang Harmonisasi Peraturan Perpajakan dapat berakibat hukum. Akibat hukum tersebut dapat berupa sanksi apabila dilakukan pelanggaran yang melawan hukum seperti poin 3 teori akibat hukum ini, yaitu lahirnya sanksi apabila dilakukan tindakan yang melawan hukum. Akibat hukum tersebut berupa sanksi yang diatur dalam peraturan perundang-undangan jabatan PPAT, peraturan perundang-undangan terkait KUHP, dan kode etik PPAT, yaitu sanksi pidana dan sanksi pemberhentian sementara.

Analisis Kewenangan PPAT Dalam Pemungutan BPHTB Terkait Penggelapannya Dalam Akta Jual Beli

Menganalisis kewenangan PPAT dalam pemungutan BPHTB terkait penggelapannya dalam akta jual beli ada dua hal yang harus diurai, yang pertama adalah PPAT sebagai pihak yang memiliki kewenangan dalam pemungutan BPHTB dan yang kedua bagaimana kewenangan ini menjadi asal mula adanya pelanggaran yang dilakukan oleh PPAT tersebut.

Wewenang atau sering pula ditulis dengan istilah kewenangan merupakan suatu tindakan hukum yang diatur dan diberikan kepada suatu jabatan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku yang mengatur jabatan yang bersangkutan. Dengan demikian setiap wewenang dan batasannya sebagaiamana yang tercantum dalam peraturan perundang-undangan yang mengaturnya (Adjie, 2008).

Hukum Notaris Indonesia tafsir tematik terhadap Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris Sehubungan dengan tugas dan wewenang PPAT membantu Kepala Kantor Pertanahan dalam melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta-akta yang akan dijadikan dasar pendaftaran perubahan data tanah, dan sesuai dengan jabatan PPAT sebagai Pejabat Umum, maka akta yang dibuatnya diberi kedudukan sebagai akta otentik. Akta PPAT dibuat sebagai tanda bukti yang berfungsi untuk memastikan suatu peristiwa hukum dengan tujuan menghindarkan sengketa. Oleh karena dengan latar belakang diberikannya kewenangan kepada Notaris sebagai PPAT (Utomo & SH, 2020).

Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah menjelaskan tugas pokok dan kewenangan PPAT, yaitu (Bappenas RI, 2020):

1. PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.
2. Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah sebagai berikut :
    a. Jual beli;
    b. Tukar menukar;
    c. Hibah;
    d. Pemasukan ke dalam perusahaan (*inbreng*);
    e. Pembagian hak bersama;
    f. Pemberian hak guna bangunan/hak pakai atas tanah hak milik;
    g. Pemberian hak tanggungan;
    h. Pemberian kuasa membebankan hak tanggungan

Dari kewenangan PPAT tersebut di atas, terlihat bahwa tugas pokok dan kewenangan PPAT adalah membuat 8 (delapan) macam akta. Salah satunya akta jual beli.

Sehubungan dengan tugas dan wewenang PPAT membantu Kepala Kantor Pertanahan dalam melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta-akta yang akan dijadikan dasar pendaftaran perubahan data tanah, dan sesuai dengan jabatan PPAT sebagai Pejabat Umum, maka akta yang dibuatnya diberi kedudukan sebagai akta otentik. Akta PPAT dibuat sebagai tanda

bukti yang berfungsi untuk memastikan suatu peristiwa hukum dengan tujuan menghindarkan sengketa. Oleh karena itu pembuatan akta harus sedemikian rupa, artinya jangan memuat hak-hal yang tidak jelas agar tidak menimbulkan sengketa di kemudian hari.

Tujuan dibuatnya akta PPAT menjadi dasar pendaftaran dalam buku tanah pada Kantor Pertanahan (BPN), ini berarti tanpa adanya akta PPAT perbuatan hukum tersebut tidak dapat didaftarkan, sehingga tidak mempunyai kekuatan hukum penuh terhadap pihak ketiga. Dan PPAT bertanggung jawab untuk memastikan bahwa semua syarat formal dan materiil dari perbuatan hukum sudah dipenuhi sebelum akta dibuat. Akta yang dibuat mempunyai kekuatan hukum autentik dan menjadi alat bukti yang sah di pengadilan. Menurut Pasal 1 angka 9 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah menyatakan "Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidangbidang Tanah, Ruang atas Tanah, Ruang Bawah Tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidangbidang Tanah, Ruang Atas Tanah, Ruang Bawah Tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas Satuan Rumah Susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya".

Adanya kewenangan PPAT dalam pembuatan akta peralihan untuk menjamin kepastian hukum atas penguasaan terhadap hak atas tanah yang secara historis disebabkan karena letak geografis Negara Republik Indonesia serta dibatasi oleh daerah perairan, sehingga mempengaruhi akses masyarakat ke pusat ibukota untuk mengurus setiap transaksi peralihan hak yang terjadi di daerah yang bersangkutan. Secara yuridis adanya kewenangan PPAT ditujukan untuk mewujudkan prinsip keadilan dan kemanfaatan dalam proses pengurusan peralihan hak atas tanah.

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, salah satu jenis pajak pusat yang dialihkan menjadi pajak daerah adalah Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan selanjutnya disebut BPHTB. Peralihan BPHTB dari pajak pusat menjadi pajak daerah merupakan langkah strategis dalam pelaksanaan desentralisasi fiskal di Indonesia, dapat meningkatkan pendapatan asli daerah (PAD) (Setyawati, 2021).

Sehubungan dengan dialihkannya BPHTB menjadi pajak daerah, hal ini bertujuan untuk meningkatkan sektor penerimaan asli daerah dari sisi pajak daerah sehingga dikemudian hari, tujuan dari pembangunan daerah, yakni kemandirian daerah akan tercapai. Dalam hal ini PPAT turut membantu meningkatkan sumber penerimaan daerah dari pajak.

Saat terutangnya BPHTB menurut peraturan perundang-undangan yaitu pada tanggal dibuat dan ditandatanganinya perjanjian pengikatan jual beli untuk jual beli. Sehingga sebelum terjadinya pembuatan akta jual beli, PPAT harus sudah memastikan pembayaran BPHTB oleh wajib pajak. Semula sistem yang digunakan dalam pemungutan pajak didasarkan pada sistem Official Assesment, dimana tugas-tugas administrasi perpajakan menitikberatkan pada tugas merampungkan/menetapkan semua surat pemberitahuan guna menentukan jumlah pajak yang terhutang dan jumlah pajak yang seharusnya dibayar. Selanjutnya Pemungutan BPHTB ini menganut Self Assesment System, dimana suatu system pemungutan pajak yang memberikan kepercayaan dan tanggung jawab kepada wajib pajak untuk menghitung, menyetor tanah dan/atau bangunan.130 Pada *Official Assesment System* wajib pajak bersifat pasif menunggu ketetapan dari aparatur pajak, sedangkan pada Self Assesment System wajib pajak harus aktif dalam menghitung, menyetor dan melaporkan sendiri pajaknya. Fiskus tidak campur tangan dalam penentuan besarnya pajak yang terutang, sepanjang wajib pajak tidak menyalahi peraturan yang berlaku.

Namun dalam prakteknya ketidaktahuan hukum wajib pajak mengenai tata cara pemungutan BPHTB yang menggunakan *self assessment* system dapat menjadi penyebab rentannya terjadi

kesalahan dalam perhitungan. Perlu adanya peranan PPAT untuk memberikan penyuluhan hukum bagi wajib pajak dengan maksud agar wajib pajak atau masyarakat menjadi mengerti kewajiban sebagai warga negara. Untuk menghindari kesalahan dalam penghitungan dan ketidaktahuan dalam pemungutan BPHTB, seringkali wajib pajak memberikan kuasa pengurusan pemungutan BPHTBnya kepada pihak PPAT. Dalam hal pemberian kuasa diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1792 yang berbunyi ""Pemberian kuasa ialah suatu persetujuan yang berisikan pemberian kekuasaan kepada orang lain yang menerimanya untuk melaksanakan sesuatu atas nama orang yang memberikan kuasa" dan Pasal 1793 "Kuasa dapat diberikan dan diterima dengan suatu akta umum, dengan suatu aurat di bawah tangan bahkan dengan sepucuk surat ataupun dengan lisan. Penerimaan suatu kuasa dapat pula terjadi secara diam-diam dan disimpulkan dari pelaksanaan kuasa itu oleh yang diberi kuasa."

Dalam kasus posisi Putusan Nomor 474/Pid.B/2021/PN.Bks terdakwa selaku PPAT di Kota Bekasi yang ditunjuk oleh PT. Cipta Sedayu Indah untuk membuat Akta Jual Beli Perumahan Grand Galaxi City. Konsumen yang membeli unit di perumahan Grand Galaxi City diwajibkan untuk membayar terlebih dahulu biaya BPHTBnya. Dalam prakteknya untuk memudahkan konsumennya dalam pembayaran BPHTB, PT. Cipta Sedayu Indah meminta kepada konsumennya untuk mentransfer biaya BPHTB melalui rekening terdakwa, selaku PPAT yang ditujuk untuk menerima penitipan pembayaran BPHTB. Kemudian terdakwa akan enyetorkan biaya BPHTB atas nama konsumen kepada Kas Negara dan selanjutnya akan dibuatkan Akta Jual Beli. Namun dalam kurun waktu 2017-2020 ada 889 konsumen yang sudah melakukan pembayaran BPHTB, 506 unit sudah disetorkan BPHTBnya kepada Kas Negara, 383 konsumen yang sudah melakukan pembayaran BPHTB melalui rekening terdakwa dan belum melaksanakan penandatanganan Akta Jual Beli dikarenakan 298 unit belum disetorkan BPHTBnya kepada Kas Negara dan 85 unit sudah melakukan pembayaran BPHTB namun unitnya tidak teridentifikasi dan BPHTBnya belum disetorkan kepada Kas Negara.

Dalam kasus posisi Putusan Nomor 212/Pid.B/2021/PN.Bdg terdakwa selaku Notaris PPAT di Kota Bandung yang didatangi oleh saksi NG dan saksi AP pada bulan desember tahun 2016 dan bermaksud melakukan pengurusan tanah dari mulai pajak pembelian, akta pelepasan hak serta balik nama sertifikat tanah. Kemudian terdakwa memberikan rincian biaya kepada saksi AP untuk proses jual beli tanah dan bangunan tersebut dan selanjutnya saksi AP embuat 1 (satu) lembar bilyet giro Bank Danamon yang dicairkan oleh terdakwa dan dijanjikaan bahwa surat-surat akan selesai dalam waktu 2 (dua) bulan. Pada kenyataannya terdakwa tidak mempergunakan uang yang telah saksi AP serahkan untuk pengurusan tanah dan bangunan, melainkan untuk kepentingan pribadi tanpa sepengetahuan maupun seizin saksi AP. Saksi AP menghubungi terdakwa namun terdakwa beralasan surat-suratnya sedang dilakukan proses. Oktober 2019 kuasa hukum saksi AP yakni saksi MP mendatangi terdakwa dan meyakinkan terdakwa untuk membuat surat pernyataan yang pada intinya terdakwa akan mengembalikan uang tersebut seutuhnya selambat-lambatnya pada November 2019. Pada bulan November 2019 terdakwa tidak juga mengembalikan uang milik saksi AP, dan saksi MP bersurat kepada Kepala Badan Pengelola Pendapatan Daerah setempat untuk memberikan informasi apakah selama kurun waktu 2017-2019 telah dilakukan pembayaran biaya BPHTB oleh terdakwa dan ternyata tidak ada pembayaran biaya BPHTB oleh terdakwa atas nama saksi AP.

Dalam kasus posisi Putusan Nomor 93/Pid.B/2021/PN.Pwd terdakwa sebagai PPAT di Kabupaten Grobogan. Pada tahun 2017 Saksi R dan saksi MKH akan melakukan jual beli dan pengurusan sertifikat yang masih atas nama orang tua dari saksi MKH melalui terdakwa. Terdakwa meminta biaya untuk pembuatan akta jual beli, biaya pajak BPHTB dan balik nama ke Badan Pertanahan Nasional (BPN). Kemudian saksi R menyerahkan uang pengurusan jual beli tanah tersebut. Setelah menerima uang dari saksi R, terdakwa menggadaikan sertifikat milik R dan mendapatkan pinjaman uang. Uang tersebut terdakwa gunakan untuk kepentingan pribadi terdakwa. Terdakwa menjanjikan pengurusan sertifikat selama 3 (tiga) bulan, namun sampai dengan akhir 2018 belum juga selesai. Saksi R meminta sertifikat dan ingin mencabut pengurusan sertifikat di terdakwa

namun terdakwa menjawab sudah proses di BPN. September 2019 saksi R menyerahkan uang kepada terdakwa untuk pelunasan balik nama. Kurun waktu 2017-2019 pengurusan surat-surat juga belum selesai dan saksi R mengalami kerugian materiil.

Dari tiga kasus posisi ini, kasus posisi Putusan Nomor 474/Pid.B/2021/PN.Bks, kasus posisi Putusan Nomor 212/Pid.B/2021/PN.Bdg dan kasus posisi Putusan Nomor 93/Pid.B/2021/PN.Pwd merupakan tindak pidana penggelapan BPHTB yang dilakukan oleh PPAT.

Dalam peraturan perpajakan terdapat pula aturan yang menguatkan kewenangan PPAT dalam hal pemungutan BPHTB. Di dalam Undang Undang Nomor 7 Tahun 2021 tentang Harmonisasi Peraturan Perpajakan Pasal 32 A, disebutkan bahwa:

1. Menteri Keuangan menunjuk pihak lain untuk melakukan pemotongan, pemungutan, penyetoran, dan/atau pelaporan pajak sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
2. Pihak lain sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan pihak yang terlibat langsung atau memfasilitasi transaksi antarpihak yang bertransaksi.
3. Penetapan, penagihan, upaya hukum, dan pengenaan sanksi terhadap Wajib Pajak sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan di bidang perpajakan berlaku secara mutatis mutandis terhadap pihak lain sebagaimana dimaksud pada ayat (2).

Di dalam penjelasan Pasal 32A disebutkan bahwa :

1. Untuk meningkatkan realisasi potensi perpajakan serta untuk mengoptimalkan pengenaan pajak, dapat diterapkan skema pemotongan dan/atau pemungutan pajak (*withholding tax*) melalui penunjukan pemotong dan/atau pemungut pajak, yaitu pihak lain. Pihak lain yang ditunjuk sebagai pemotong dan/atau pemungut pajak merupakan subjek pajak baik dalam negeri maupun luar negeri, yang terlibat langsung atau yang memfasilitasi transaksi misalnya dengan menyediakan sarana atau media transaksi, termasuk transaksi yang dilakukan secara elektronik.
2. Pengaturan mengenai penetapan, penagihan, upaya hukum, dan pengenaan sanksi terhadap Wajib Pajak sesuai Undang-Undang tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan dan Undang-Undang tentang Penagihan Pajak dengan Surat Paksa berlaku juga terhadap pihak lain, termasuk subjek pajak yang berada di luar wilayah hukum Indonesia.

Pasal 32A Undang-Undang ini menjelaskan bahwa terdapat pihak lain yang dapat ditunjuk untuk melakukan pemotongan, pemungutan, penyetoran dan/atau pelaporan pajak, pihak lain ini merupakan pihak yang terlibat secara langsung atau memfasilitasi transaksi. Menurut penulis dapat kiranya PPAT dikategorikan pihak lain yang dimaksudkan dalam pasal ini. Selain itu dalam penjelasannya dijelaskan untuk meningkatkan realisasi potensi perpajakan serta untuk mengoptimalkan pengenaan pajak, dapat diterapkan skema pemungutan pajak *withholding tax* melalui penunjukan pemungut pajak yaitu pihak lain.

Withholding tax system adalah suatu sistem perpajakan di mana pihak ketiga diberi kepercayaan (kewajiban) atau diberdayakan (*empowerment*) oleh undang-undang perpajakan untuk memotong pajak penghasilan sekian persen dari penghasilan yang dibayarkan kepada wajib pajak. Pada sistem ini, pemungutan pajak wewenangnya berada pada pihak ketiga (bukan wajib pajak, bukan pula fiskus). Undang-undang menugasi pihak ketiga untuk memotong/memungut pajak atas jumlah-jumlah uang yang dibayarkan (Bramasto & Rachman, 2020).

PPAT sebagai pejabat umum memiliki kewenangan dalam hal pemungutan pajak sebagai pihak lain dalam undang-undang ini. Terlebih adanya kuasa dari pembeli dalam hal PPAT melakukan pemungutan BPHTB sebelum dilakukannya jual beli. BPHTB merupakan pajak yang dipungut oleh pemerintah kabupaten / kota berdasarkan Pasal 4 Undang Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah. Sehingga dalam hal ini PPAT merupakan panjang tangan dari pemerintah daerah dalam pemungutan BPHTB.

Berdasarkan pembahasan diatas kemudian dihubungkan dengan teori yang pertama yaitu teori kewenangan sebagai pisau analisis. Menurut S.F. Marbun, kewenangan dan wewenang harus dibedakan. Kewenangan (*authority gezag*) adalah kekuasaan yang diformalkan baik terhadap segolongan orang tertentu maupun terhadap sesuatu bidang pemerintahan tertentu secara bulat. Sedangkan wewenang (*competence*, *bevogheid*) hanya mengenal bidang tertentu saja. Dengan demikian, kewenangan berarti kumpulan dari wewenang-wewenang (*rechtsbevoegdhedeh*). Jadi, wewenang adalah kemampuan untuk bertindak yang diberikan peraturan perundang-undangan untuk melakukan hubungan hukum.

Adapun pengertian kewenangan menurut Budiardjo adalah kekuasaan yang dilembagakan, kemampuan untuk melakukan tindakan hukum tertentu yang dimaksudkan untuk menimbulkan akibat hukum, dan hak yang berisi kebebasan utnuk melakukan atau tidak melakukan tindakan tertentu atau menuntut pihak lain untuk melakukan tindakan tertentu.

Kewenangan PPAT apabila dihubungkan dengan pengertian kewenangan menurut Budiardjo, maka PPAT merupakan pejabat umum yang dapat melakukan tindakan hukum tertentu yang dimaksudkan untuk menimbulkan akibat hukum, dalam hal kasus posisi penelitian ini adalah dalam proses pembuatan akta jual beli diwajibkan untuk telah diselesaikannya pembayaran pajak BPHTB. Untuk memudahkan pembayaran pajak BPHTB tersebut, klien dapat melakukan penitipan pembayaran BPHTB kepada PPAT. PPAT dalam hal ini berhak melakukan pemungutan BPHTB.

Dihubungkan pula dengan teori kewenangan oleh S.F Marbun bahwa kewenangan (*authority gezag*) adalah kekuasaan yang diformalkan baik terhadap segolongan orang tertentu maupun terhadap sesuatu bidang pemerintahan tertentu secara bulat, PPAT adalah sebagai pejabat umum yang memiliki kewenangan tersebut. Wewenang adalah kemampuan untuk bertindak yang diberikan peraturan perundang-undangan untuk melakukan hubungan hukum, dalam kasus posisi ini kewenangan PPAT dalam hal pemungutan BPHTB telah didasari oleh peraturan perundang-undang yaitu Pasal 32A Undang-Undang Nomor 7 Tahun 2021 tentang Harmonisasi Peraturan Perpajakan. Dijelaskan pada pasal ini bahwa PPAT dapat disebut sebagai pihak lain dalam Pasal 32A dengan menerapkan sistem pemungutan pajak *withholding system*. Sehingga kewenangan PPAT tidak hanya sebatas membuat akta otentik, akan tetapi PPAT memiliki kemampuan untuk melakukan tindakan hukum lainnya, salah satunya pemungutan pajak.

Dihubungkan dengan teori yang kedua yaitu teori akibat hukum menurut Soeroso, dimana akibat hukum merupakan suatu akibat dari tindakan yang dilakukan, untuk memperoleh suatu akibat yang diharapkan oleh pelaku hukum. Akibat yang dimaksud adalah akibat yang diatur oleh hukum, sedangkan tindakan yang dilakukan merupakan tindakan hukum yaitu tindakan yang sesuai dengan hukum yang berlaku. Akibat hukum adalah akibat yang ditimbulkan oleh suatu peristiwa hukum, yang dapat berwujud:

1. Lahir, berubah atau lenyapnya suatu keadaan hukum.
2. Lahir, berubah atau lenyapnya suatu hubungan hukum antara dua atau lebih subjek hukum, di mana hak dan kewajiban pihak yang satu berhadapan dengan hak dan kewajiban pihak lain.
3. Lahirnya sanksi apabila dilakukan tindakan yang melawan hukum.

Berdasarkan teori ini maka kewenangan PPAT sebagai pemungut pajak berdasarkan Pasal 32A Undang-Undang Nomor 7 Tahun 2021 tentang Harmonisasi Peraturan Perpajakan dapat berakibat hukum. Akibat hukum tersebut dapat berupa sanksi apabila dilakukan pelanggaran yang melawan hukum seperti poin 3 teori akibat hukum ini, yaitu lahirnya sanksi apabila dilakukan tindakan yang melawan hukum. Akibat hukum tersebut berupa sanksi yang diatur dalam peraturan perundang-undangan jabatan PPAT, peraturan perundang-undangan terkait KUHP, dan kode etik PPAT, yaitu sanksi pidana dan sanksi pemberhentian sementara.

KESIMPULAN

1. Akibat hukum terhadap PPAT yang melakukan penggelapan terkait pemungutan BPHTB ialah berupa sanksi pidana dan sanksi administratif. Sanksi pidana terdapat dalam KUHP Bab XXIV Mengenai Penggelapan Pasal 372-377 dan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2023 tentang Kitab Undang-Undang Hukum Pidana Bab XXVI mengenai Tindak Pidana Penggelapan Pasal 486-491 dengan ancaman pidana denda dan pidana penjara 3 bulan sampai dengan 6 tahun penjara. Sanksi administratif berupa pemberhentian sementara apabila PPAT yang bersangkutan dengan kasus terkait penggelapan BPHTB masih menjalani pemeriksaan di pengadilan dan belum adanya putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap.
2. Kewenangan PPAT terkait pemungutan BPHTB ialah adanya peran PPAT dalam membantu meningkatkan sumber penerimaan negara dari pajak dengan menugaskan PPAT memeriksa telah dibayarnya Pajak Penghasilan dan BPHTB sebelum pembuatan akta. Dalam Pasal 32A Undang-Undang Nomor 7 Tahun 2021 tentang Harmonisasi Peraturan Perpajakan disebutkan bahwa PPAT dapat disebut sebagai pihak lain yang ditunjuk oleh Menteri untuk melakukan pemungutan pajak dengan menerapkan sistem pemungutan pajak *withholding system*. Sehingga PPAT memiliki kewenangan untuk melakukan pemungutan pajak sebelum pembuatan akta.

REFERENSI

Adjie, H. (2008). Hukum Notaris Indonesia (Tafsir Tematik Terhadap Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004). *Bandung: Refika Aditama*.

Bappenas RI. (2020). Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. *Demographic Research*.

Becker, F. G., Cleary, M., Team, R. M., Holtermann, H., The, D., Agenda, N., Science, P., Sk, S. K., Hinnebusch, R., Hinnebusch A, R., Rabinovich, I., Olmert, Y., Uld, D. Q. G. L. Q., Ri, W. K. H. U., Lq, V., Frxqwu, W. K. H., Zklfk, E., Edvhg, L. V, Wkh, R. Q., … ح, فِ اطمى. (2015). Miriam Budiardjo. Dasar-Dasar Ilmu Politik. In *Syria Studies* (Vol. 7, Issue 1).

Bohari, H. (1999). *Pengantar hukum pajak*.

Bramasto, A., & Rachman, G. G. (2020). Perpajakan KUP Berbasis Online. *PT Refika Aditama*.

Effendi, M., Zeinudin, M., & Munir, M. (2022). KONSEP PENYERTAAN TINDAK PIDANA DAN PENGGELAPAN DENGAN PEMBERATAN BERDASARKAN INTERPRETASI HUKUM. *ADIL: Jurnal Hukum*, *12*(2). https://doi.org/10.33476/ajl.v12i2.2113

Hidjaz, M. K. (2010). *Efektivitas penyelenggaraan kewenangan dalam sistem pemerintahan daerah di Indonesia*. Pustaka Refleksi.

Karmani, A. A. S. S. M., I Nyoman Putu Budiartha, & Ni Gusti Ketut Sri Astiti. (2022). Implementasi Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 terhadap Daerah Kerja Pejabat Pembuat Akta Tanah. *Jurnal Preferensi Hukum*, *3*(2). https://doi.org/10.55637/jph.3.2.4962.455-460

Kartikawati, D. R. (2021). *Hukum Pajak*. Elvaretta Buana.

Kitab Hukum Pidana. (2021). Kitab Undang-Undang Hukum Pidana. *Indonesia*, *5*(8).

Nusantara, H. U. (2022). Analisis Pertanggungjawaban Pelaku Tindak Pidana Penggelapan Berdasarkan Pasal 372 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana. *MAQASIDI: Jurnal Syariah Dan Hukum*. https://doi.org/10.47498/maqasidi.v1i2.629

Pranata, A. (2021). PROBLEMATIKA DAERAH KERJA PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH. *Otentik's : Jurnal Hukum Kenotariatan*, *3*(2). https://doi.org/10.35814/otentik.v3i2.2415

Setyawati, C. E. (2021). *Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (Bphtb) Dalam Perspektif Hukum Ekonomi Syariah*. CV. AZKA PUSTAKA.

Thezar, M., & Nurjannah, S. (2020). Tindak Pidana Penggelapan Dalam Jabatan. *Alauddin Law Development Journal*, *2*(3). https://doi.org/10.24252/aldev.v2i3.14230

Utomo, H. I. W., & SH, M. K. (2020). *Memahami Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*. Prenada Media.