

TANGGUNG JAWAB HUKUM NOTARIS DAN PPAT ATAS PENGHELAPAN BPHTB OLEH KARYAWAN DALAM AKTA JUAL BELI

Legal Liability of Notaries and PPATs for Embezzlement of BPHTB by Employees in Deeds of Sale and Purchase

Jiman^{1*},
Nandang Sambas²,
Yenni Yunithawati Rukmana³

*1-3 Program Studi Magister
Kenotariatan, Fakultas Hukum,
Universitas Islam Bandung, Indonesia

*email: jiman@gmail.com,
nandangambas@gmail.com,
yennyunithawati@gmail.com

Lisensi:CC-BY 

Abstrak

Artikel ini mengkaji tanggung jawab hukum Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) terhadap perbuatan karyawan yang melakukan penggelapan dana Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dalam proses pembuatan akta jual beli. Permasalahan ini muncul karena dalam praktik para pihak sering menitipkan pengelolaan pembayaran BPHTB kepada kantor Notaris/PPAT demi efisiensi, sementara pemenuhan kewajiban pembayaran BPHTB merupakan syarat penting sebelum akta ditandatangani dan peralihan hak dapat didaftarkan. Penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif dengan pendekatan perundang-undangan, konseptual, dan kasus. Bahan hukum yang digunakan terdiri atas bahan hukum primer, sekunder, dan tersier yang dianalisis secara kualitatif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa tanggung jawab Notaris dan PPAT tidak bersifat otomatis. Tanggung jawab perdata dapat timbul apabila terdapat kelalaian pengawasan atau hubungan kausal antara sistem pengelolaan kantor dengan kerugian klien, terutama berdasarkan prinsip perbuatan melawan hukum dan *vicarious liability*. Tanggung jawab pidana pada prinsipnya melekat pada karyawan sebagai pelaku langsung; Notaris/PPAT hanya dapat dimintai pertanggungjawaban pidana apabila terbukti terdapat keterlibatan, perintah, penyertaan, atau pembiaran yang disengaja. Secara administratif, sanksi dapat dikenakan apabila Notaris/PPAT tidak menerapkan prinsip kehati-hatian, verifikasi, dan pengawasan profesional. Penyelesaian hukum dapat ditempuh melalui jalur perdata, pidana, dan administratif yang berjalan paralel, sementara *restorative justice* dapat dipertimbangkan secara terbatas dengan orientasi pemulihan kerugian. Artikel ini merekomendasikan penguatan pengawasan internal, verifikasi pembayaran BPHTB yang terdokumentasi, serta penggunaan sistem pembayaran transparan untuk menjaga kepastian hukum dan kepercayaan publik.

Kata Kunci: *tanggung jawab hukum, Notaris, PPAT, BPHTB, penghelapan*

Keywords: *legal liability, Notary, PPAT, BPHTB, embezzlement*

Abstract

This article examines the legal liability of Notaries and Land Deed Officials (PPAT) for employee misconduct in the form of embezzlement of Land and Building Acquisition Duty (BPHTB) funds in the process of making sale and purchase deeds. The issue arises because, in practice, parties often entrust BPHTB payment administration to Notary/PPAT offices for efficiency, while the payment obligation remains a statutory requirement before the deed can be signed and land transfer registration can proceed. This study uses a normative juridical method with statutory, conceptual, and case approaches. The legal materials consist of primary, secondary, and tertiary materials analyzed qualitatively. The results show that the liability of Notaries and PPATs is not automatic. Civil liability may arise when there is negligence in supervision or a causal relationship between the office management system and the client's loss, especially under the principles of unlawful acts and vicarious liability. Criminal liability principally rests on the employee as the direct offender; Notaries/PPATs can only be held criminally liable if involvement, instruction, participation, or deliberate omission is proven. Administratively, sanctions may be imposed when Notaries/PPATs fail to apply prudence, verification, and professional supervision standards. Settlement may proceed through civil, criminal, and administrative mechanisms in parallel, while restorative justice may be considered in limited circumstances oriented to loss recovery. The article recommends strengthening internal controls, documented verification of BPHTB payments, and the use of transparent payment systems to preserve legal certainty and public trust.

PENDAHULUAN

Pengaturan mengenai peralihan hak atas tanah dan kewajiban perpajakan atas Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) merupakan bagian integral dari sistem hukum nasional. Pasal 23A Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 menegaskan bahwa pajak dan pungutan lain yang bersifat memaksa untuk keperluan negara diatur dengan undang-undang. Norma tersebut menunjukkan berlakunya asas legalitas dalam bidang perpajakan, sehingga setiap kewajiban pajak harus memiliki dasar hukum yang jelas, dapat dipertanggungjawabkan, dan dilaksanakan melalui prosedur yang sah.

Dalam konteks hukum pertanahan, peralihan hak atas tanah juga harus memenuhi syarat formil dan materiil agar memberikan kepastian hukum bagi para pihak. Peralihan hak atas tanah melalui jual beli pada umumnya dituangkan dalam akta autentik yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah. Notaris dan PPAT berada pada posisi strategis karena diberi kewenangan oleh negara untuk membuat akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu, termasuk peralihan hak atas tanah dan bangunan. Oleh karena itu, pelaksanaan jabatan Notaris/PPAT tidak hanya menyangkut pembuatan akta, tetapi juga berkaitan dengan tertib administrasi pertanahan dan perpajakan.

BPHTB merupakan pajak yang timbul karena perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan. Pembayaran BPHTB menjadi salah satu syarat penting dalam proses pembuatan akta jual beli dan pendaftaran peralihan hak. Pasal 24 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang BPHTB menegaskan bahwa Notaris/PPAT hanya dapat menandatangani akta peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan setelah wajib pajak menyerahkan bukti pembayaran BPHTB. Ketentuan ini memberikan batas normatif terhadap kewenangan pejabat pembuat akta, sekaligus menegaskan bahwa pemenuhan kewajiban pajak tidak dapat dipisahkan dari proses peralihan hak.

Dalam praktik, pembayaran BPHTB sering dikuasakan atau dititipkan oleh para pihak kepada kantor Notaris/PPAT. Praktik tersebut biasanya dilakukan untuk memudahkan pengurusan administrasi, mempercepat proses validasi, dan menghindari kesalahan teknis dalam pengisian dokumen pembayaran. Namun, penitipan dana pajak kepada kantor Notaris/PPAT juga mengandung risiko hukum, terutama apabila pengelolaan dana dilakukan tanpa sistem pengawasan internal yang kuat. Karyawan atau staf kantor yang menerima uang dari klien dapat menyalahgunakan kepercayaan tersebut dengan tidak menyetorkan dana ke kas daerah.

Modus yang muncul dalam beberapa kasus ialah penerimaan uang BPHTB dari pembeli atau penjual, kemudian dana tersebut digunakan untuk kepentingan pribadi, tidak disetorkan ke kas daerah, atau ditutupi dengan bukti pembayaran palsu. Akibat perbuatan tersebut, klien mengalami kerugian, proses pendaftaran peralihan hak di Kantor Pertanahan terhambat, serta reputasi profesi Notaris/PPAT ikut terdampak. Di sisi lain, muncul pertanyaan penting mengenai sejauh mana Notaris atau PPAT dapat dimintai pertanggungjawaban hukum atas perbuatan karyawan yang dilakukan di lingkungan kantor, tetapi tanpa perintah dan sepengetahuan pejabat yang bersangkutan.

Permasalahan tersebut menjadi penting karena peraturan jabatan Notaris dan PPAT tidak secara eksplisit mengatur bentuk tanggung jawab terhadap setiap perbuatan melawan hukum yang dilakukan karyawan. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris menegaskan kewajiban Notaris untuk bertindak amanah, jujur, seimbang, mandiri, tidak memihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum. Sementara itu, ketentuan jabatan PPAT menekankan kewajiban untuk menjalankan jabatan secara profesional, cermat, dan sesuai peraturan

perundang-undangan. Norma tersebut dapat menjadi dasar untuk menilai adanya kelalaian pengawasan, tetapi tidak secara otomatis memindahkan tanggung jawab pidana karyawan kepada Notaris/PPAT.

Dalam penelitian terdahulu, isu penggelapan BPHTB lebih banyak dikaji dari sudut pidana terhadap Notaris/PPAT sebagai pelaku atau dari sudut penerapan sanksi pidana atas penggelapan titipan dana pajak. Penelitian ini memiliki fokus berbeda, yaitu menelaah tanggung jawab hukum Notaris dan PPAT terhadap perbuatan karyawan yang menggelapkan dana BPHTB serta mekanisme penyelesaian hukum yang dapat ditempuh. Fokus ini penting karena hubungan antara pejabat umum, karyawan, klien, dan negara menghasilkan konsekuensi hukum yang multidimensi, meliputi ranah perdata, pidana, administratif, dan etik.

Berdasarkan uraian tersebut, masalah yang dikaji dalam artikel ini adalah: pertama, bagaimana tanggung jawab hukum Notaris dan PPAT terhadap perbuatan karyawan yang melakukan penggelapan uang BPHTB dalam proses pembuatan akta jual beli; kedua, bagaimana mekanisme penyelesaian hukum terhadap Notaris dan PPAT atas perbuatan penggelapan dana BPHTB yang dilakukan oleh karyawan. Tujuan penelitian ialah menganalisis bentuk pertanggungjawaban hukum Notaris/PPAT dan merumuskan mekanisme penyelesaian yang proporsional sesuai prinsip kepastian hukum, keadilan, dan kemanfaatan.

METODE PENELITIAN

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis normatif, yaitu penelitian hukum yang dilakukan dengan menelaah bahan pustaka atau data sekunder yang berkaitan dengan norma hukum positif. Pendekatan ini dipilih karena pokok masalah penelitian berkenaan dengan pertanggungjawaban hukum Notaris dan PPAT, kewajiban pembayaran BPHTB, tindak pidana penggelapan, serta mekanisme penyelesaian hukum berdasarkan peraturan perundang-undangan.

Penelitian ini menggunakan pendekatan perundang-undangan, pendekatan konseptual, dan pendekatan kasus. Pendekatan perundang-undangan digunakan untuk menelaah UUD 1945, KUHPerdata, KUHP, UU Jabatan Notaris, peraturan jabatan PPAT, peraturan pendaftaran tanah, dan regulasi BPHTB. Pendekatan konseptual digunakan untuk menjelaskan teori pertanggungjawaban hukum, perbuatan melawan hukum, vicarious liability, responsibility, accountability, serta prinsip kehati-hatian. Pendekatan kasus digunakan untuk membaca pola faktual dalam sejumlah kasus penggelapan dana BPHTB oleh karyawan kantor Notaris/PPAT.

Spesifikasi penelitian bersifat deskriptif analitis. Penelitian tidak hanya menggambarkan norma dan praktik yang relevan, tetapi juga menganalisis hubungan antara perbuatan karyawan, kewajiban jabatan Notaris/PPAT, kerugian yang ditimbulkan, serta kemungkinan penerapan tanggung jawab perdata, pidana, dan administratif. Data yang digunakan berupa bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier. Teknik pengumpulan data dilakukan melalui studi kepustakaan, sedangkan teknik analisis data dilakukan secara yuridis kualitatif dengan menyusun data secara sistematis, menafsirkan norma hukum, dan menarik kesimpulan secara deduktif.

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Kedudukan Notaris/PPAT dalam Pembuatan Akta Jual Beli dan Pemenuhan BPHTB

Notaris dan PPAT merupakan pejabat umum yang menjalankan fungsi pelayanan hukum dalam bidang perdata, pertanahan, dan administrasi publik tertentu. Dalam transaksi jual beli tanah, PPAT memiliki fungsi sentral karena akta jual beli menjadi dasar peralihan hak dan pendaftaran tanah. Notaris juga dapat terlibat dalam rangkaian perbuatan hukum yang berkaitan dengan perjanjian, kuasa, pengikatan, dan dokumen pendukung lainnya. Kedudukan tersebut menempatkan kantor Notaris/PPAT sebagai ruang layanan yang berhubungan langsung dengan kepentingan hukum masyarakat.

Kewajiban pembayaran BPHTB berada pada wajib pajak, tetapi Notaris/PPAT memiliki kewajiban profesional untuk memastikan terpenuhinya syarat pembayaran sebelum akta ditandatangani. Dengan demikian, Notaris/PPAT tidak berfungsi sebagai pemungut pajak, melainkan sebagai pejabat yang wajib memeriksa bukti pembayaran dan memastikan prosedur peralihan hak dilakukan sesuai ketentuan. Apabila kantor Notaris/PPAT menerima penitipan dana untuk pembayaran BPHTB, hubungan hukum yang terbentuk tidak hanya bersifat pelayanan administratif, tetapi juga mengandung hubungan kepercayaan antara klien dan kantor.

Pada titik inilah risiko penggelapan muncul. Ketika dana diterima oleh karyawan dan tidak disetorkan, terjadi penyalahgunaan kepercayaan terhadap dana yang bukan miliknya. Dalam konteks hukum pidana, perbuatan tersebut memenuhi karakter dasar penggelapan karena pelaku menguasai uang bukan karena kejahatan pada awalnya, kemudian secara melawan hukum menguasai atau menggunakan dana tersebut untuk kepentingan pribadi. Dalam konteks hukum perdata dan administrasi jabatan, peristiwa tersebut kemudian menimbulkan pertanyaan mengenai tanggung jawab kantor, Notaris/PPAT, dan sistem pengawasan internal yang diterapkan.

Pola Penggelapan BPHTB oleh Karyawan dan Dampak Hukumnya

Berdasarkan kajian kasus, pola penggelapan BPHTB oleh karyawan umumnya memperlihatkan karakteristik yang sama. Pertama, karyawan menerima dana dari klien dengan dalih untuk membayar BPHTB atau pajak terkait peralihan hak. Kedua, dana tersebut tidak disetorkan atau hanya sebagian disetorkan kepada instansi yang berwenang. Ketiga, pelaku berupaya menutupi perbuatan dengan membuat bukti pembayaran palsu, mengedit dokumen, menggunakan stempel palsu, atau memberikan informasi seolah-olah pembayaran telah dilaksanakan. Keempat, perbuatan baru terungkap ketika terdapat validasi ulang dari Bapenda, bank, atau Kantor Pertanahan.

Temuan kasus menunjukkan bahwa penggelapan BPHTB dapat menimbulkan dampak berlapis. Bagi klien, kerugian yang timbul berupa hilangnya dana, tertundanya penandatanganan akta, tertahannya pendaftaran peralihan hak, dan potensi sengketa dengan pihak lain. Bagi Notaris/PPAT, dampaknya berupa menurunnya kepercayaan klien, potensi gugatan ganti rugi, pemeriksaan oleh lembaga pengawas, dan risiko sanksi administratif atau etik apabila terbukti lalai. Bagi negara atau daerah, perbuatan tersebut dapat mengganggu penerimaan pajak dan tertib administrasi pertanahan.

Dalam praktik, penyelesaian sering dilakukan melalui penggantian kerugian oleh karyawan atau pihak kantor sebagai bentuk tanggung jawab moral dan profesional. Namun, penggantian kerugian tidak selalu menghapuskan konsekuensi pidana atau administratif. Apabila terdapat bukti pemalsuan dokumen, rekayasa validasi, atau penggunaan dana secara sadar untuk kepentingan pribadi, perbuatan tetap dapat diproses sebagai tindak pidana. Sementara itu, lembaga pengawas tetap dapat menilai apakah terjadi pelanggaran kewajiban jabatan akibat lemahnya pengawasan.

Tanggung Jawab Perdata Notaris dan PPAT

Tanggung jawab perdata dalam kasus penggelapan BPHTB oleh karyawan dapat dianalisis melalui Pasal 1365, Pasal 1366, dan Pasal 1367 KUHPperdata. Pasal 1365 KUHPperdata mengatur bahwa tiap perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu untuk mengganti kerugian. Pasal 1366 KUHPperdata memperluas tanggung jawab pada kerugian yang timbul karena kelalaian atau kurang hati-hati. Pasal 1367 KUHPperdata menjadi dasar konseptual bagi tanggung jawab atas perbuatan orang yang berada di bawah tanggungan atau pengawasan tertentu.

Dalam konteks Notaris/PPAT, tanggung jawab perdata tidak timbul secara otomatis hanya karena pelaku merupakan karyawan kantor. Harus dibuktikan adanya unsur perbuatan melawan hukum, kesalahan atau kelalaian, kerugian, dan hubungan kausal antara kelalaian Notaris/PPAT dengan kerugian klien. Apabila karyawan bertindak sepenuhnya di luar kewenangan, tanpa sepengetahuan, dan bertentangan dengan prosedur kantor yang sudah memadai, tanggung jawab perdata Notaris/PPAT menjadi lebih terbatas. Sebaliknya, apabila kantor tidak memiliki prosedur kontrol dana, tidak melakukan verifikasi bukti pembayaran, atau membiarkan satu karyawan menguasai seluruh proses penerimaan dan penyetoran dana, maka kelalaian pengawasan dapat menjadi dasar tanggung jawab.

Konsep vicarious liability relevan untuk menjelaskan kemungkinan tanggung jawab atasan atas perbuatan bawahan dalam hubungan kerja. Namun, penerapannya dalam konteks Notaris/PPAT harus dilakukan secara hati-hati karena jabatan Notaris/PPAT merupakan jabatan publik yang bersifat personal, sedangkan perbuatan karyawan yang menggelapkan dana merupakan perbuatan melawan hukum yang dapat berada di luar tugas resmi. Oleh sebab itu, vicarious liability lebih tepat ditempatkan sebagai analisis keperdataan berbasis hubungan kerja dan kelalaian pengawasan, bukan sebagai pemindahan tanggung jawab pidana.

Dengan demikian, bentuk tanggung jawab perdata yang mungkin timbul meliputi kewajiban mengganti kerugian klien, pengembalian dana BPHTB yang tidak disetorkan, biaya administrasi yang timbul akibat keterlambatan proses, serta kerugian lain yang dapat dibuktikan secara patut. Penilaian tanggung jawab tersebut harus dilakukan secara kasuistik dengan memperhatikan sistem kerja kantor, bukti penerimaan dana, prosedur verifikasi, dan tindakan Notaris/PPAT setelah mengetahui adanya penyimpangan.

Tanggung Jawab Pidana Notaris dan PPAT

Pertanggungjawaban pidana pada dasarnya bersifat personal. Prinsip ini menghendaki bahwa pidana hanya dijatuhkan kepada orang yang melakukan perbuatan pidana dan memiliki kesalahan. Dalam kasus penggelapan BPHTB oleh karyawan, pelaku utama adalah karyawan yang menerima, menguasai, dan menggunakan dana milik klien secara melawan hukum. Oleh karena itu, proses pidana umumnya diarahkan kepada karyawan sebagai pelaku langsung, terutama apabila terbukti adanya kesengajaan, pemalsuan dokumen, atau tipu muslihat untuk menutupi perbuatan.

Notaris atau PPAT tidak dapat serta-merta dipidana hanya karena perbuatan dilakukan oleh karyawannya. Agar Notaris/PPAT dapat dimintai pertanggungjawaban pidana, harus terdapat bukti keterlibatan aktif, perintah, bantuan, persetujuan, pembiaran yang disengaja, atau kerja sama dengan pelaku. Dalam hukum pidana, kelalaian administratif tidak cukup untuk menimbulkan pidana penggelapan apabila tidak disertai unsur kesalahan pidana. Oleh karena itu, batas antara kelalaian pengawasan dan keterlibatan pidana harus dibedakan secara tegas.

Analisis pidana juga harus memperhatikan unsur *actus reus* dan *mens rea*. *Actus reus* tampak pada tindakan tidak menyetorkan dana, menggunakan dana, atau memalsukan bukti pembayaran. *Mens rea* tampak pada kesengajaan untuk memiliki dana tersebut secara melawan hukum atau menimbulkan kesan seolah-olah kewajiban pembayaran telah dilaksanakan. Apabila Notaris/PPAT tidak mengetahui dan tidak memberikan perintah, unsur *mens rea* terhadap Notaris/PPAT tidak terpenuhi. Namun, apabila terbukti Notaris/PPAT mengetahui penyimpangan dan membiarkannya untuk memperoleh manfaat, kemungkinan pertanggungjawaban pidana dapat terbuka melalui konstruksi penyertaan atau pembantuan.

Dalam perkembangan hukum pidana modern, konsep pertanggungjawaban seperti *vicarious liability* dan *strict liability* dapat dikenal dalam keadaan tertentu. Akan tetapi, untuk tindak pidana penggelapan dana BPHTB oleh karyawan, penentuan pidana tetap harus bertumpu pada pembuktian kesalahan. Hal ini penting untuk mencegah kriminalisasi terhadap pejabat umum yang sebenarnya menjadi korban internal fraud, sekaligus tetap membuka ruang pertanggungjawaban bagi pejabat yang sengaja terlibat atau membiarkan penyimpangan.

Tanggung Jawab Administratif dan Etik

Selain ranah perdata dan pidana, Notaris dan PPAT juga dapat dinilai dari aspek administratif dan etik. Dalam jabatan Notaris, Pasal 16 ayat (1) UU Jabatan Notaris memuat kewajiban untuk bertindak amanah, jujur, seksama, mandiri, tidak memihak, dan menjaga kepentingan para pihak. Kewajiban seksama dan hati-hati dapat ditafsirkan mencakup pengelolaan administrasi kantor, pengawasan dokumen, pengendalian penerimaan dana titipan, serta verifikasi bukti pembayaran BPHTB sebelum akta ditandatangani.

Apabila Notaris tidak menjalankan prinsip kehati-hatian, misalnya menandatangani akta tanpa bukti pembayaran yang sah, tidak mengecek validasi BPHTB, atau tidak mengawasi karyawan yang diberi akses penuh terhadap dana klien, maka dapat muncul dasar pemeriksaan administratif oleh Majelis Pengawas Notaris. Sanksi administratif dapat berupa teguran lisan, teguran tertulis, pemberhentian sementara, pemberhentian dengan hormat, atau pemberhentian dengan tidak hormat sesuai tingkat pelanggaran dan akibat yang ditimbulkan.

Untuk PPAT, pengawasan administratif berada dalam kerangka peraturan jabatan PPAT dan pembinaan oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional. PPAT wajib memastikan dokumen peralihan hak memenuhi persyaratan hukum, termasuk pembayaran BPHTB. Apabila kelalaian PPAT menyebabkan akta dibuat atau proses pertanahan berjalan tanpa pembayaran yang benar, PPAT dapat dikenai teguran, pemberhentian sementara, atau pemberhentian tetap dari jabatan. Selain itu, baik Notaris maupun PPAT tunduk pada kode etik profesi yang menuntut integritas, kehati-hatian, dan perlindungan kepentingan masyarakat.

Tanggung jawab administratif berbeda dari tanggung jawab pidana. Administratif tidak selalu menuntut pembuktian kerugian atau niat jahat; cukup terdapat pelanggaran kewajiban jabatan, ketidakcermatan, atau kegagalan menerapkan standar profesional. Karena itu, meskipun Notaris/PPAT tidak dipidana, ia tetap dapat diperiksa secara administratif apabila sistem pengawasan kantor terbukti lemah dan tidak sesuai standar kehati-hatian.

Mekanisme Penyelesaian Hukum

Mekanisme penyelesaian hukum terhadap penggelapan BPHTB oleh karyawan dapat ditempuh melalui tiga jalur utama, yaitu perdata, pidana, dan administratif. Ketiga jalur tersebut dapat berjalan secara paralel karena memiliki tujuan dan dasar hukum yang berbeda. Jalur perdata berorientasi pada pemulihan kerugian korban. Jalur pidana berorientasi pada pembuktian kesalahan pelaku dan penjatuhan sanksi. Jalur administratif berorientasi pada penilaian kepatuhan jabatan, disiplin profesi, dan perlindungan kepercayaan publik.

Dalam ranah perdata, klien dapat menuntut pengembalian dana dan ganti kerugian kepada karyawan sebagai pelaku langsung, serta kepada kantor atau Notaris/PPAT apabila dapat dibuktikan adanya kelalaian pengawasan. Penyelesaian perdata juga dapat dilakukan melalui perdamaian, pengakuan utang, pembayaran bertahap, atau kesepakatan penggantian kerugian. Namun, penyelesaian damai harus dituangkan secara tertulis agar memberikan kepastian dan tidak menghilangkan hak korban apabila kesepakatan tidak dilaksanakan.

Dalam ranah pidana, proses dimulai dari laporan korban, penyelidikan, penyidikan, penuntutan, dan pemeriksaan di pengadilan. Penyidik menilai terpenuhinya unsur penggelapan, termasuk penguasaan dana, penggunaan dana secara melawan hukum, serta kesengajaan pelaku. Apabila terdapat pemalsuan bukti pembayaran, maka dapat pula dianalisis tindak pidana lain yang berkaitan dengan pemalsuan dokumen. Fokus utama penegakan pidana adalah karyawan sebagai pelaku langsung, sedangkan Notaris/PPAT hanya dapat ditarik apabila terdapat bukti keterlibatan atau pembiaran yang disengaja.

Dalam ranah administratif, pemeriksaan dilakukan oleh lembaga pengawas sesuai jabatan masing-masing. Majelis Pengawas Notaris dapat memeriksa dugaan pelanggaran jabatan Notaris, sedangkan pembinaan dan pengawasan PPAT dilakukan oleh ATR/BPN. Pemeriksaan administratif menilai apakah Notaris/PPAT telah menerapkan standar kehati-hatian, memeriksa bukti pembayaran, mengendalikan karyawan, dan menyusun mekanisme kantor yang mencegah penyalahgunaan. Hasil pemeriksaan dapat berupa pembinaan, teguran, atau sanksi jabatan.

Dalam perkembangan hukum, pendekatan *restorative justice* dapat dipertimbangkan secara terbatas, khususnya apabila kerugian telah dipulihkan, pelaku mengakui perbuatan, korban menyetujui penyelesaian, dan perkara memenuhi syarat menurut ketentuan yang berlaku. Namun, *restorative justice* tidak boleh digunakan untuk menutupi pelanggaran jabatan atau mengabaikan kewajiban administrasi. Pendekatan tersebut harus ditempatkan sebagai sarana pemulihan kerugian dan pemulihan hubungan sosial, bukan sebagai pembenaran atas lemahnya pengawasan atau penyalahgunaan dana publik.

Model Pencegahan dan Penguatan Tata Kelola Kantor Notaris/PPAT

Hasil penelitian menunjukkan bahwa pencegahan merupakan aspek paling penting dalam pengelolaan dana BPHTB. Notaris/PPAT perlu menerapkan pemisahan fungsi antara penerima dokumen, penerima dana, pihak yang melakukan pembayaran, dan pihak yang melakukan verifikasi. Pemisahan fungsi tersebut mencegah satu orang karyawan menguasai seluruh alur transaksi sehingga memperkecil peluang penggelapan.

Selain itu, setiap penerimaan dana harus dicatat dalam bukti tertulis yang jelas, ditandatangani oleh petugas dan klien, serta disertai keterangan tujuan pembayaran. Kantor juga perlu menggunakan rekening khusus untuk dana titipan agar dana klien tidak bercampur dengan dana operasional kantor. Verifikasi pembayaran BPHTB harus dilakukan langsung

melalui sistem atau instansi resmi, bukan hanya berdasarkan gambar bukti transfer atau dokumen yang diberikan karyawan.

Notaris/PPAT juga perlu menyusun standar operasional prosedur tertulis mengenai penerimaan, penyimpanan, pembayaran, validasi, dan pelaporan BPHTB. SOP tersebut harus diketahui seluruh karyawan dan dievaluasi secara berkala. Dalam hal terjadi penyimpangan, kantor perlu segera mengambil tindakan, seperti menghentikan akses pelaku, memberitahukan klien, melakukan verifikasi ke instansi terkait, mengganti kerugian sesuai tanggung jawab yang patut, dan melaporkan perbuatan kepada aparat apabila terdapat unsur pidana.

Penguatan tata kelola ini tidak hanya melindungi klien, tetapi juga melindungi Notaris/PPAT dari tuduhan kelalaian. Semakin kuat sistem pencegahan, semakin jelas pula batas tanggung jawab antara perbuatan pribadi karyawan dan kewajiban jabatan Notaris/PPAT. Dengan demikian, prinsip kehati-hatian tidak berhenti pada pembuatan akta, tetapi juga harus menjadi budaya kerja dalam seluruh proses pelayanan kantor.

KESIMPULAN

Pertama, tanggung jawab hukum Notaris dan PPAT terhadap penggelapan dana BPHTB oleh karyawan tidak bersifat otomatis. Dalam ranah perdata, tanggung jawab dapat timbul apabila terbukti terdapat kelalaian pengawasan, lemahnya sistem pengendalian internal, atau hubungan kausal antara tindakan/kelalaian Notaris/PPAT dengan kerugian klien. Dasar analisisnya adalah perbuatan melawan hukum, kelalaian, dan vicarious liability dalam hubungan kerja. Dalam ranah pidana, karyawan merupakan pelaku utama. Notaris/PPAT hanya dapat dimintai pertanggungjawaban pidana apabila terbukti memiliki keterlibatan, memberikan perintah, membantu, turut serta, atau sengaja membiarkan penggelapan terjadi. Dalam ranah administratif, Notaris/PPAT dapat dikenai sanksi apabila tidak menjalankan kewajiban jabatan secara profesional, cermat, dan sesuai prinsip kehati-hatian.

Kedua, mekanisme penyelesaian hukum dapat ditempuh melalui jalur perdata, pidana, dan administratif yang dapat berjalan paralel. Jalur perdata bertujuan memulihkan kerugian klien; jalur pidana bertujuan menindak pelaku berdasarkan pembuktian unsur tindak pidana; sedangkan jalur administratif bertujuan menilai kepatuhan jabatan dan menjaga kepercayaan publik terhadap profesi Notaris/PPAT. Restorative justice dapat dipertimbangkan secara terbatas apabila memenuhi syarat dan berorientasi pada pemulihan kerugian, tetapi tidak boleh menghapus kewajiban pengawasan jabatan atau menutupi pelanggaran administratif.

Ketiga, untuk mencegah kasus serupa, Notaris dan PPAT perlu memperkuat tata kelola kantor melalui pemisahan fungsi, pencatatan dana titipan yang transparan, rekening khusus, verifikasi langsung terhadap bukti pembayaran BPHTB, pembatasan akses karyawan, audit internal, dan SOP tertulis. Langkah tersebut merupakan implementasi prinsip kehati-hatian sekaligus sarana menjaga kepastian hukum, perlindungan klien, dan martabat jabatan Notaris/PPAT.

UCAPAN TERIMA KASIH

Penulis menyampaikan terima kasih kepada kedua orang tua dan keluarga yang telah memberikan doa, dukungan, dan semangat selama proses penyusunan penelitian ini. Ucapan terima kasih dan penghargaan juga disampaikan kepada Prof. Dr. Nandang Sambas, S.H., M.H. dan Dr. Hj. Yenni Yunithawati Rukmana, S.H., Sp. I. selaku dosen pembimbing yang telah memberikan arahan, bimbingan, dan masukan dalam penyusunan tesis. Penulis juga menyampaikan terima kasih

kepada Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Bandung atas dukungan akademik selama masa studi.

REFERENSI

- Adjie, H. (2009). Sanksi Perdata dan Administratif terhadap Notaris sebagai Pejabat Publik. Bandung: Refika Aditama.
- Adjie, H. (2015). Hukum Notaris Indonesia. Bandung: Refika Aditama.
- Anshori, A. G. (2009). Lembaga Kenotariatan Indonesia: Perspektif Hukum dan Etika. Yogyakarta: UII Press.
- Arief, B. N. (2007). Masalah Penegakan Hukum dan Kebijakan Hukum Pidana. Jakarta: Kencana.
- Budiono, H. (2006). Asas Keseimbangan bagi Hukum Perjanjian Indonesia. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Fuady, M. (2013). Perbuatan Melawan Hukum: Pendekatan Kontemporer. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Hadjon, P. M., dkk. (2011). Pengantar Hukum Administrasi Indonesia. Yogyakarta: Gadjah Mada University Press.
- Hamzah, A. (2014). Asas-Asas Hukum Pidana. Jakarta: Rineka Cipta.
- Harsono, B. (2008). Hukum Agraria Indonesia. Jakarta: Djambatan.
- Ibrahim, J. (2006). Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif. Malang: Bayumedia.
- Kelsen, H. (1945). General Theory of Law and State. Cambridge: Harvard University Press.
- Lamintang, P. A. F. (1989). Delik-Delik Khusus: Kejahatan terhadap Harta Kekayaan. Bandung: Sinar Baru.
- Mertokusumo, S. (2005). Mengenal Hukum: Suatu Pengantar. Yogyakarta: Liberty.
- Moeljatno. (2008). Asas-Asas Hukum Pidana. Jakarta: Rineka Cipta.
- Nico. (2003). Tanggung Jawab Notaris Selaku Pejabat Umum. Yogyakarta: CDBSL.
- Rahardjo, S. (2000). Ilmu Hukum. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Santoso, U. (2010). Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah. Jakarta: Kencana.
- Santoso, U. (2016). Pejabat Pembuat Akta Tanah. Jakarta: Kencana.
- Siahaan, M. P. (2010). Pajak Daerah dan Retribusi Daerah. Jakarta: RajaGrafindo Persada.
- Soekanto, S. (2007). Pengantar Penelitian Hukum. Jakarta: UI Press.
- Soekanto, S., & Mamudji, S. (2015). Penelitian Hukum Normatif. Jakarta: RajaGrafindo Persada.
- Subekti. (2005). Hukum Perdata. Jakarta: Intermasa.
- Sutedi, A. (2011). Hukum Pajak Daerah dan Retribusi Daerah. Jakarta: Sinar Grafika.
- Sutedi, A. (2014). Peralihan Hak atas Tanah dan Pendaftarannya. Jakarta: Sinar Grafika.

"Karyawan Notaris Gelapkan Uang Rp45 Juta, Ini Modusnya." [Tribunnews.com](#), 15 Mei 2017.

"Korupsi BPHTB Terbongkar, Yudo Berhenti Bekerja di Kantor Notaris Sudi." [Presmedia.id](#), 3 Juni 2021.

"Sidang Korupsi Pembayaran BPHTB Hadirkan Notaris Bersaksi." [DetakKaltim.com](#), 28 Juli 2023.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Peraturan Jaksa Agung Nomor 15 Tahun 2020 tentang Penghentian Penuntutan Berdasarkan Keadilan Restoratif.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

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

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2023 tentang Kitab Undang-Undang Hukum Pidana.

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris.

Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.