

Perlindungan Hukum Korban Penggelapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dalam Jual Beli Hak atas Tanah oleh Oknum Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Jeni Sanusi¹, Felicitas Sri Marniati², Khalimi³

^{1,2,3}Universitas Jayabaya, Indonesia

E-mail: 2023010462025@pascajayabaya.ac.id¹, felicitassm@pascajayabaya.ac.id²,
khalimi@pascajayabaya.ac.id³

Article History:

Received: 07 Agustus 2026

Revised: 17 Agustus 2026

Accepted: 19 Agustus 2026

Keywords: BPHTB;
penggelapan; Pejabat
Pembuat Akta Tanah;
perlindungan hukum;
pemulihan hak korban

Abstract: Penelitian ini dilatarbelakangi oleh tindak pidana penggelapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) oleh oknum Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang menimbulkan kerugian bagi pembeli serta ketidakpastian hukum dalam pemulihan hak korban. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis penyelesaian tindak pidana penggelapan BPHTB dalam jual beli hak atas tanah oleh oknum PPAT serta perlindungan hukum dan pemulihan hak korban. Analisis penelitian menggunakan Teori Perlindungan Hukum Satjipto Rahardjo dan Teori Penyelesaian Sengketa Yahya Harahap. Penelitian menggunakan metode yuridis normatif dengan pendekatan perundang-undangan, kasus, analitis, dan konseptual. Bahan hukum primer, sekunder, dan tersier dikumpulkan melalui identifikasi dan inventarisasi peraturan perundang-undangan, literatur, serta sumber hukum yang relevan, kemudian dianalisis melalui penafsiran gramatikal, sistematis, dan konstruksi hukum. Hasil penelitian menunjukkan bahwa penggelapan BPHTB oleh oknum PPAT dapat diselesaikan melalui pertanggungjawaban pidana terhadap pelaku yang disertai dengan upaya pemulihan hak korban. Pemulihan tersebut dapat ditempuh melalui pengembalian kerugian, gugatan perdata, maupun mekanisme keadilan restoratif sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Perlindungan hukum terhadap korban memerlukan pelaksanaan putusan yang efektif, penguatan pengawasan terhadap PPAT, koordinasi antarlembaga, serta penguatan regulasi dan mekanisme pemulihan kerugian. Dengan demikian, penyelesaian perkara tidak cukup berorientasi pada pertanggungjawaban pelaku, tetapi juga perlu menjamin pemulihan hak dan kepastian hukum bagi korban.

PENDAHULUAN

Undang-Undang Dasar 1945 Pasal 33 ayat (3) menyatakan: "Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat". Pasal ini memberikan dasar konstitusional bagi negara untuk menguasai dan mengatur pemanfaatan tanah. Dalam konteks ini, BPHTB merupakan instrumen negara untuk mengatur dan memperoleh pendapatan dari setiap peralihan hak atas tanah. Juga mengandung makna bahwa pengelolaan tanah harus memberikan manfaat maksimal bagi kesejahteraan masyarakat (UUD NRI Tahun 1945, Pasal 33 ayat (3); Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, Pasal 2 ayat (1)–(3); Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022, Pasal 44–49).

Jimly Asshiddiqie menegaskan bahwa "perlindungan hukum merupakan hak fundamental yang tidak dapat dikurangi dalam keadaan apapun (*non-derogable rights*) yang harus dijamin oleh negara kepada setiap warga negaranya" (Asshiddiqie, 2006; UUD NRI Tahun 1945, Pasal 28D ayat (1), Pasal 28I ayat (1) dan ayat (4)). Dalam sistem hukum di Indonesia, jual beli hak atas tanah harus memenuhi ketentuan, yakni 1). syarat materiil berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdata; 2). Akta Jual Beli sebagai bukti peralihan hak yang ditanda tangan para pihak dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) (Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, Pasal 37 ayat (1); Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016); dan 3). Pembayaran kewajiban perpajakan berupa Pajak Penghasilan (PPH) untuk penjual sebagaimana dimaksud Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1983 tentang Pajak Penghasilan sebagaimana telah beberapa kali diubah, terakhir melalui Undang-Undang Nomor 7 Tahun 2021 tentang Harmonisasi Peraturan Perpajakan, serta Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2016, dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) untuk pembeli sebagaimana dimaksud Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah jo. Peraturan Pemerintah Nomor 35 Tahun 2023 tentang Ketentuan Umum Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.

Fenomena yang terjadi di dalam masyarakat, ternyata uang BPHTB yang dititipkan pada PPAT untuk disetorkan kepada pemerintah daerah tidak dilaksanakan, bahkan dipergunakan untuk kepentingan pribadi oknum PPAT. Praktik penitipan pembayaran BPHTB kepada PPAT pada dasarnya berkembang dalam pelayanan peralihan hak atas tanah, meskipun penerimaan dan penyeteroran uang BPHTB tersebut bukan merupakan kewenangan jabatan PPAT, tetapi dilakukan berdasarkan hubungan kepercayaan atau pemberian kuasa dari pihak yang berkepentingan (Riza & Adjie, 2018; Wardana, 2021; Kasman, Khairani, & Syofiarti, 2025; Husnawati, Hamid, & Samosir, 2025). Dalam tesis ini, penulis melakukan penelitian terhadap 3 (tiga) kasus yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap (*inkracht*) antara lain:

1. Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 300/Pid.B/2015/PN.Dps menyatakan selaku PPAT terbukti bersalah melakukan penggelapan, menjatuhkan pidana penjara selama 6 (enam) bulan, terdakwa sudah membayarkan uang sejumlah Rp. 114.500.000 untuk pajak BPHTB (Putusan PN Denpasar Nomor 300/Pid.B/2015/PN.Dps; Wardana, 2021).
2. Putusan Mahkamah Agung Nomor 1482 K/Pid/2013 jo. Putusan Nomor 76/PID/2010/PT.BDG jo. Putusan Nomor 1280/Pid.B/2008/PN.Bdg, menyatakan selaku PPAT terbukti bersalah melakukan penggelapan, menjatuhkan pidana penjara selama 6 (enam) bulan (Putusan Mahkamah Agung Nomor 1482 K/Pid/2013).
3. Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 474/Pid.B/2021/PN Bks, menyatakan selaku PPAT, terbukti bersalah melakukan penggelapan, menjatuhkan pidana penjara selama 2 (dua) tahun dan 3 (tiga) bulan (Putusan PN Bekasi Nomor 474/Pid.B/2021/PN Bks; Husnawati, Hamid, & Samosir, 2025).

Selanjutnya untuk originalitas penelitian, penulis melakukan penelusuran terkait penelitian serupa namun tidak sama dengan penelitian yang akan penulis lakukan sebagai berikut:

1. Marisca Lestari, Magister Kenotariatan Universitas Indonesia, tahun 2018, judul “Tanggung Jawab Notaris Atas Penggelapan Titipan Uang Pajak”.
2. Juli Erlina Primasari, Magister Kenotariatan Universitas Brawijaya tahun 2018, judul “Tanggung Gugat PPAT Terkait Kelalaian BPHTB yang dilakukan oleh pegawai PPAT”.
3. Ripah Wardana, Magister Hukum Universitas Hasanuddin, tahun 2021, judul “Pertanggungjawaban Pidana Notaris Yang Melakukan Penggelapan Atas Titipan Uang BPHTB” (Wardana, 2021).
4. Reta Permata Kasman, Magister Kenotariatan Universitas Andalas, tahun 2024, judul “Tanggung Jawab PPAT Dalam Pembayaran BPHTB Atas Transaksi Jual Beli Tanah/Bangunan Di Kota Padang” (Kasman, Khairani, & Syofiarti, 2025).
5. Ibrohim, Magister Kenotariatan Universitas Islam Sultan Agung Semarang, tahun 2025, judul “Kepastian hukum Untuk Tindak Pidana Korupsi” (Ibrohim, 2025).

Penelitian yang dituangkan dalam tesis tersebut diatas menitikberatkan pada: penggelapan titipan uang pajak yang harus dipertanggungjawabkan notaris; pertanggungjawaban PPAT ketika pegawainya melakukan penggelapan titipan uang BPHTB; pertanggungjawaban pidana notaris yang melakukan penggelapan titipan uang BPHTB; PPAT bertanggung jawab dalam memastikan pembayaran BPHTB sebelum menandatangani akta jual beli; kepastian hukum tindak pidana korupsi, yang tidak menyetorkan uang titipan pajak oleh notaris (Lestari, 2020; Riza & Adjie, 2018; Wardana, 2021; Kasman, Khairani, & Syofiarti, 2025; Ibrohim, 2025).

LANDASAN TEORI

Penelitian ini menggunakan beberapa teori yang relevan untuk menganalisis permasalahan perlindungan hukum korban penggelapan BPHTB. Pertama, Teori Perlindungan Hukum menurut Satjipto Rahardjo menyatakan bahwa perlindungan hukum merupakan upaya memberikan pengayoman terhadap hak asasi manusia yang dirugikan oleh orang lain, sehingga setiap anggota masyarakat dapat menikmati hak-hak yang diberikan oleh hukum (Rahardjo, 2000, hlm. 54). Kedua, yakni Teori Penyelesaian Sengketa menurut Yahya Harahap menjelaskan bahwa penyelesaian sengketa dapat ditempuh melalui dua jalur, yaitu:

1. Jalur *litigasi* (melalui pengadilan), yaitu penyelesaian sengketa yang dilakukan melalui proses peradilan, bersifat formal, tunduk pada hukum acara, dan menghasilkan putusan yang mengikat (Harahap, 2017). Konstruksi penyelesaian melalui pengadilan tersebut dibahas secara komprehensif oleh Yahya Harahap dalam *Hukum Acara Perdata: Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*.
2. Jalur *nonlitigasi* (di luar pengadilan), yaitu penyelesaian sengketa yang dilakukan melalui musyawarah, mediasi, konsiliasi, arbitrase, atau bentuk alternatif penyelesaian sengketa lainnya (Harahap, 1995; Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999). Yahya Harahap membahas alternatif penyelesaian sengketa dalam tulisannya “Mencari Sistem Alternatif Penyelesaian Sengketa”, sedangkan dasar normatif penyelesaian sengketa di luar pengadilan terdapat dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif (yuridis normatif) yang menggunakan bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder sebagai sumber utama penelitian (Soekanto &

Mamudji, 2015; Marzuki, 2021). Penelitian hukum normatif dilakukan dengan menelaah norma, asas, doktrin, peraturan perundang-undangan, dan bahan hukum lainnya yang berkaitan dengan isu hukum yang diteliti. Pendekatan yang digunakan meliputi pendekatan peraturan perundang-undangan (*statute approach*), pendekatan kasus (*case approach*), pendekatan analitis (*analytical approach*), dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*) (Ibrahim, 2008; Marzuki, 2021). Keempat pendekatan tersebut digunakan untuk menganalisis ketentuan peraturan perundang-undangan, putusan, konsep hukum, serta penerapannya dalam penyelesaian permasalahan hukum yang diteliti. Johnny Ibrahim secara khusus mengklasifikasikan pendekatan penelitian hukum normatif ke dalam tujuh pendekatan, termasuk *statute approach*, *conceptual approach*, *analytical approach*, dan *case approach* (Ibrahim, 2008, hlm. 300).

Pengumpulan bahan-bahan hukum dilakukan dengan cara mengidentifikasi dan menginventarisasi aturan hukum positif, meneliti bahan pustaka (buku, jurnal ilmiah, laporan hasil penelitian), dan sumber-sumber bahan hukum lainnya yang relevan dengan permasalahan hukum yang dikaji (Soekanto & Mamudji, 2015; Muhaimin, 2020). Penelitian hukum normatif memang mencakup inventarisasi hukum positif serta penelusuran bahan hukum primer dan sekunder yang relevan dengan isu hukum penelitian.

Beberapa teknik penafsiran hukum yang digunakan, antara lain adalah penafsiran gramatikal dan penafsiran sistematis (Mertokusumo, 2009; Muhaimin, 2020). Sementara itu, beberapa teknik konstruksi hukum yang digunakan, antara lain konstruksi analogi dan konstruksi penghalusan hukum (*rechtsverfijning*) (Mertokusumo, 2009). Penafsiran gramatikal dan sistematis secara eksplisit dikenal dalam metode penemuan hukum, sedangkan analogi dan *rechtsverfijning* digunakan sebagai bentuk konstruksi hukum untuk menghadapi ketidaklengkapan atau kebutuhan penyesuaian norma terhadap peristiwa konkret.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Penggelapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dalam Jual Beli Hak atas Tanah oleh Oknum Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

1. Tindak Pidana Penggelapan BPHTB

Penggelapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) merupakan bentuk tindak pidana yang berada pada persimpangan antara pelanggaran terhadap kewajiban perdata, hukum administrasi negara, dan hukum pidana. Hal ini karena BPHTB selain merupakan hak keuangan negara/daerah, juga berkaitan langsung dengan kewenangan pejabat umum, yakni Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) (Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022; Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016). Kedudukan PPAT sebagai pejabat umum secara eksplisit ditegaskan dalam Pasal 1 angka 1 PP Nomor 37 Tahun 1998 sebagaimana telah diubah dengan PP Nomor 24 Tahun 2016. Dalam perspektif hukum pidana, tindakan PPAT yang menerima uang BPHTB secara sah dari pembeli, namun tidak menyetorkannya dan kemudian menggunakan untuk kepentingan pribadi, memenuhi unsur Pasal 372 KUHP tentang penggelapan untuk tindak pidana yang dilakukan pada masa berlakunya KUHP lama, yang secara substantif kini diatur dalam Pasal 486 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2023 tentang KUHP (Chazawi, 2016; Lamintang & Lamintang, 2009). Ciri utama penggelapan terletak pada keadaan bahwa barang telah berada dalam penguasaan pelaku bukan karena kejahatan, kemudian barang tersebut dimiliki atau dikuasai secara melawan hukum (Chazawi, 2016). Doktrin tersebut sesuai dengan pembedaan mendasar antara pencurian dan penggelapan: dalam penggelapan, penguasaan awal atas barang terjadi secara sah, misalnya melalui penitipan, pinjaman, atau hubungan hukum lainnya.

Dalam hukum pidana, unsur kesengajaan (*dolus*) merupakan elemen penting dalam tindak pidana penggelapan. Menurut Lamintang, kesengajaan berkaitan dengan hubungan batin antara pelaku dengan perbuatan yang dilakukannya dan dalam doktrin hukum pidana dikenal berbagai bentuk kesengajaan, termasuk *dolus directus* dan *dolus eventualis* (Lamintang & Lamintang, 2014). Kesengajaan juga ditegaskan dalam Pasal 36 UU Nomor 1 Tahun 2023, yang menentukan bahwa seseorang pada prinsipnya hanya dapat dimintai pertanggungjawaban atas tindak pidana yang dilakukan dengan sengaja atau karena kealpaan, sedangkan tindak pidana pada dasarnya dilakukan dengan sengaja kecuali undang-undang menentukan dapat dipidana karena kealpaan. Pada tindak pidana penggelapan BPHTB yang dilakukan oleh PPAT, bentuk kesengajaan yang umumnya ditemukan adalah *dolus directus*, yaitu ketika PPAT secara aktif menggunakan uang titipan pembayaran BPHTB untuk kepentingan pribadi, serta *dolus eventualis*, yaitu ketika PPAT menyadari bahwa tidak disetorkannya BPHTB berpotensi menimbulkan kerugian bagi pembeli, tetapi tetap membiarkan risiko tersebut terjadi (Lamintang & Lamintang, 2014). Dalam praktiknya, PPAT sering berdalih bahwa dana tersebut hanya dipinjam sementara untuk kebutuhan operasional kantor. Namun, alasan tersebut tidak menghapus unsur kesengajaan apabila dapat dibuktikan bahwa PPAT mengetahui peruntukan uang tersebut dan secara sadar menggunakan atau menguasainya untuk kepentingan lain.

Selain unsur kesengajaan, tindak pidana penggelapan BPHTB juga memenuhi unsur melawan hukum (*wederrechtelijkheid*). Menurut Andi Hamzah, sifat melawan hukum dapat dipahami dalam arti formil maupun materil (Hamzah, 2014). Melawan hukum formil berkaitan dengan pertentangan perbuatan dengan ketentuan hukum tertulis, sedangkan pembahasan mengenai sifat melawan hukum materil melihat pula pertentangan perbuatan dengan asas atau norma hukum yang hidup dalam masyarakat. Dalam konteks penggelapan BPHTB, melawan hukum secara formil tercermin dari tindakan PPAT yang menguasai dan menggunakan uang titipan BPHTB secara tidak berhak, sedangkan secara materil perbuatan tersebut bertentangan dengan etika, kepatutan, serta kewajiban yang melekat pada hubungan kepercayaan antara PPAT dan para pihak.

Penafsiran terhadap Pasal 374 KUHP menunjukkan bahwa ketentuan tersebut tidak hanya mengatur pemberatan pidana, tetapi juga menegaskan tingkat keseriusan penggelapan yang dilakukan oleh seseorang karena hubungan kerja atau profesinya. Dalam KUHP Nasional, substansi ketentuan tersebut dipertahankan dalam Pasal 488 UU Nomor 1 Tahun 2023, yang berlaku apabila penguasaan terhadap barang terjadi karena hubungan kerja, profesi, atau karena memperoleh upah untuk penguasaan barang tersebut. Adami Chazawi menjelaskan bahwa penggelapan dengan pemberatan menunjukkan adanya hubungan khusus antara pelaku dengan barang yang dikuasainya, yang lahir karena adanya kepercayaan yang lebih besar terhadap pelaku sehingga penyalahgunaan terhadap kepercayaan tersebut menjadi alasan pemberatan (Chazawi, 2016, hlm. 86). Dalam kedudukan sebagai pejabat umum, PPAT memegang kepercayaan masyarakat karena akta yang dibuatnya berkaitan langsung dengan hak-hak keperdataan para pihak (Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016). Sejalan dengan itu, Lamintang dan Lamintang menempatkan penggelapan yang berkaitan dengan hubungan kerja atau profesi sebagai bentuk penggelapan yang diperberat karena penguasaan barang tersebut diperoleh melalui hubungan tertentu yang memberikan kepercayaan kepada pelaku (Lamintang & Lamintang, 2009). Berdasarkan penafsiran tersebut, kedudukan PPAT sangat relevan sebagai subjek yang dapat dimintai pertanggungjawaban berdasarkan Pasal 374 KUHP terhadap perbuatan yang terjadi pada masa berlakunya KUHP lama, atau Pasal 488 UU Nomor 1 Tahun 2023 terhadap perbuatan yang dilakukan setelah KUHP Nasional berlaku, sepanjang unsur-

unsurnya dapat dibuktikan.

2. Posisi Kasus

Objek penelitian dalam tiga posisi kasus merupakan bagian krusial dalam penelitian ini, karena memberikan gambaran mengenai bagaimana penggelapan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dilakukan oleh oknum Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), serta bagaimana pengadilan menilai dan menerapkan hukum terhadap perbuatan tersebut. Tiga putusan yang diteliti telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht*), sehingga dapat dijadikan dasar untuk studi putusan melalui pendekatan kasus (*case approach*), yaitu Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 300/Pid.B/2015/PN.Dps, Putusan Mahkamah Agung Nomor 1482 K/Pid/2013 jo. Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 76/PID/2010/PT.BDG jo. Putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor 1280/Pid.B/2008/PN.Bdg, dan Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 474/Pid.B/2021/PN.Bks. Perkara kasasi Nomor 1482 K/Pid/2013 tercatat dalam administrasi perkara pidana umum Mahkamah Agung, sedangkan perkara Denpasar dan Bekasi telah menjadi objek sejumlah penelitian hukum mengenai penggelapan titipan BPHTB oleh Notaris/PPAT. Ketiga putusan tersebut menunjukkan pola yang relatif sama, yaitu penyalahgunaan uang titipan BPHTB oleh PPAT, namun memiliki perbedaan dalam besaran kerugian, pertimbangan hakim, dan berat ringannya pidana.

Pada Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 300/Pid.B/2015/PN.Dps, terdakwa selaku Notaris/PPAT menerima uang yang di dalamnya terdapat titipan BPHTB sebesar Rp114.500.000 dari pembeli, yaitu PT Pegadaian, namun tidak segera menyetorkannya ke kas pemerintah daerah dan menggunakan dana tersebut untuk kepentingan pribadi. Akibatnya, proses balik nama sertifikat tidak dapat dilanjutkan. Fakta mengenai jumlah BPHTB Rp114.500.000, penggunaannya untuk kepentingan pribadi, serta terhambatnya proses balik nama juga dikonfirmasi dalam penelitian yang secara khusus menganalisis putusan tersebut. Majelis hakim menyatakan unsur Pasal 372 KUHP telah terpenuhi dan menjatuhkan pidana penjara selama enam bulan. Namun, pidana tersebut merupakan pidana bersyarat, sehingga tidak perlu dijalani kecuali dalam masa percobaan sepuluh bulan terdakwa melakukan tindak pidana berdasarkan putusan yang telah berkekuatan hukum tetap. Terdakwa juga telah membayarkan kembali uang sejumlah Rp114.500.000 untuk pajak yang sebelumnya tidak disetorkan; keadaan tersebut dipertimbangkan sebagai salah satu keadaan yang meringankan dan tidak menghilangkan terbuktinya tindak pidana penggelapan.

Dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 1482 K/Pid/2013 jo. Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 76/PID/2010/PT.BDG jo. Putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor 1280/Pid.B/2008/PN.Bdg, terdakwa yang merupakan Notaris/PPAT menerima uang dari klien untuk pengurusan sertifikat tanah berikut pembayaran BPHTB, tetapi uang tersebut tidak digunakan sesuai dengan tujuan penitipannya. Dalam perkara ini juga terdapat pemalsuan bukti setoran BPHTB dengan cara mengisi sendiri bukti setoran yang kemudian dilengkapi tanda tangan dan cap bank. Fakta tersebut terungkap dalam kajian terhadap Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 76/PID/2010/PT.BDG. Tindakan tersebut menunjukkan bahwa uang yang pada awalnya berada dalam penguasaan terdakwa berdasarkan hubungan kepercayaan dengan klien kemudian digunakan tidak sesuai dengan tujuan penyerahannya, disertai penyampaian bukti pembayaran yang tidak benar. Rangkaian perkara tersebut kemudian berlanjut hingga tingkat kasasi dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 1482 K/Pid/2013.

Berbeda dengan dua putusan sebelumnya, Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 474/Pid.B/2021/PN.Bks menerapkan Pasal 374 KUHP jo. Pasal 55 ayat (1) ke-1 KUHP jo. Pasal 64 ayat (1) KUHP mengenai penggelapan dalam jabatan yang dilakukan secara bersama-sama dan

berlanjut. Dalam perkara ini, terdakwa Rita Sari Dewi Latanna selaku PPAT menerima dan menguasai pembayaran BPHTB yang berasal dari konsumen perumahan, tetapi dana tersebut tidak dibayarkan dan disetorkan kepada Bapenda Kota Bekasi. Kajian terhadap putusan mencatat bahwa perkara tersebut berkaitan dengan pembayaran BPHTB dari penjualan 363 unit perumahan, dengan jumlah dana yang sangat besar. Majelis hakim menyatakan terdakwa terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan “penggelapan dalam jabatan yang dilakukan secara bersama-sama dan berlanjut” dan menjatuhkan pidana penjara selama dua tahun tiga bulan.

Ketiga putusan tersebut menunjukkan pola tindak pidana yang serupa, yaitu pihak yang berkepentingan mempercayakan pembayaran BPHTB kepada Notaris/PPAT, dana yang diterima tidak disetorkan sesuai dengan tujuan penitipan, dan dana tersebut kemudian dikuasai atau digunakan di luar peruntukannya. Dalam perkara Bandung bahkan ditemukan pemalsuan bukti setoran BPHTB, sedangkan dalam perkara Bekasi perbuatan dilakukan secara bersama-sama dan berlanjut serta melibatkan pembayaran BPHTB dalam jumlah yang jauh lebih besar. Perbedaan utama ketiga putusan terletak pada penerapan pasal, besarnya kerugian, pengembalian kerugian oleh pelaku, modus perbuatan, serta berat ringannya pidana yang dijatuhkan. Putusan Pengadilan Negeri Bekasi memberikan penegasan bahwa dalam fakta perkara tersebut penguasaan dan penyalahgunaan uang yang berkaitan dengan hubungan jabatan memenuhi unsur penggelapan dengan pemberatan berdasarkan Pasal 374 KUHP.

Analisis Penyelesaian Dan Pemulihan Hak Korban Penggelapan BPHTB Dalam Jual Beli Hak Atas Tanah Oleh Oknum PPAT

Penggelapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang dilakukan oleh oknum Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) menimbulkan persoalan kompleks dalam hal penyelesaian dan pemulihan hak korban. Korban dalam kasus ini mengalami kerugian materiil yang signifikan, sekaligus menghadapi kendala prosedural dalam upaya mendapatkan keadilan dan pemulihan haknya. Kompleksitas ini timbul karena perbuatan penggelapan BPHTB merupakan tindak pidana yang secara langsung merugikan pihak yang menitipkan dana dan, sepanjang kewajiban pajak belum terpenuhi, juga dapat mengganggu pemenuhan kewajiban fiskal daerah. BPHTB sendiri merupakan pajak atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan yang dipungut oleh pemerintah daerah berdasarkan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah (Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022).

Dalam sistem hukum Indonesia, penyelesaian sengketa keperdataan dapat ditempuh melalui jalur *nonlitigasi* (di luar pengadilan) dan jalur *litigasi* (melalui pengadilan). Kedua jalur ini memiliki karakteristik, kelebihan, dan kekurangan masing-masing dalam konteks penyelesaian akibat hukum yang timbul dari kasus penggelapan BPHTB. Pemilihan jalur penyelesaian yang tepat sangat menentukan efektivitas pemulihan hak korban dan pemenuhan rasa keadilan. Yahya Harahap menjelaskan alternatif penyelesaian sengketa di luar pengadilan sebagai mekanisme yang lebih fleksibel, kooperatif, dan berorientasi pada tercapainya kesepakatan para pihak dibandingkan proses litigasi yang tunduk pada prosedur peradilan formal (Harahap, 1995, hlm. 116–117; Harahap, 1997). Keberadaan penyelesaian sengketa di luar pengadilan juga memperoleh dasar normatif melalui Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa. Dalam konteks penggelapan BPHTB oleh oknum PPAT, upaya keperdataan dan penyelesaian perkara pidana dapat berjalan secara beriringan atau berurutan sesuai dengan karakter perkara dan upaya hukum yang dipilih korban.

Penyelesaian melalui jalur *nonlitigasi* merupakan alternatif penyelesaian di luar

pengadilan yang mengutamakan musyawarah, negosiasi, dan kesepakatan para pihak. Dalam kasus penggelapan BPHTB oleh oknum PPAT, mekanisme ini dapat menjadi pilihan apabila tujuan utama korban adalah memperoleh pengembalian kerugian secara cepat tanpa melalui proses peradilan yang panjang. Negosiasi langsung merupakan bentuk penyelesaian yang paling sederhana, yaitu ketika korban meminta pertanggungjawaban kepada PPAT untuk mengembalikan dana BPHTB yang telah diserahkan kepadanya. Mekanisme ini memiliki kelebihan karena prosesnya relatif cepat, tidak memerlukan biaya formal, serta memberikan kesempatan kepada pelaku untuk menunjukkan itikad baik melalui pengembalian kerugian. Harahap menempatkan penyelesaian alternatif sebagai mekanisme yang antara lain memiliki karakter informal, fleksibel, kooperatif, serta memungkinkan penyelesaian yang dapat diterima oleh kedua belah pihak (Harahap, 1995, hlm. 116–117). Selain itu, penyelesaian secara langsung juga dapat menjaga hubungan para pihak dan menghindari eskalasi konflik.

Namun demikian, efektivitas negosiasi sangat bergantung pada itikad baik pelaku. Tanpa kesepakatan yang memiliki kekuatan hukum atau mekanisme lain yang memungkinkan pelaksanaan secara paksa, korban dapat menghadapi kesulitan apabila pelaku menunda, mengingkari, atau tidak melaksanakan kewajibannya untuk mengembalikan dana. Karena itu, efektivitas penyelesaian konsensual juga dipengaruhi oleh keseimbangan posisi para pihak dan adanya jaminan bahwa kesepakatan benar-benar dilaksanakan. Dalam perkara penggelapan BPHTB, kedudukan PPAT sebagai pejabat umum dapat menimbulkan ketimpangan informasi dan posisi dengan pihak yang mempercayakan pengurusan transaksi pertanahan kepadanya. PPAT sendiri berkedudukan sebagai pejabat umum berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016.

Sementara itu, pendekatan *restorative justice* menempatkan pemulihan keadaan korban sebagai salah satu orientasi utama penyelesaian perkara pidana. Dalam hukum positif yang berlaku saat ini, pengaturan tersebut telah dinaikkan ke tingkat undang-undang melalui Pasal 79 sampai dengan Pasal 87 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2025 tentang KUHP. Pasal 1 angka 21 mendefinisikan Keadilan Restoratif sebagai pendekatan penanganan perkara pidana yang melibatkan korban, pelaku, keluarga, dan/atau pihak terkait dengan tujuan mengupayakan pemulihan keadaan semula. Bentuk pemulihan tersebut dapat mencakup pengembalian barang, ganti rugi atas kerugian korban, serta bentuk pemulihan lainnya yang dituangkan dalam kesepakatan (Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2025, Pasal 1 angka 21 dan Pasal 79). Dalam perkara penggelapan dana BPHTB, pendekatan tersebut dapat berkaitan dengan pengembalian dana BPHTB dan pemulihan kerugian lain yang secara langsung timbul akibat tindak pidana, sepanjang syarat penerapan Keadilan Restoratif terpenuhi.

Ditinjau dari Teori Penyelesaian Sengketa, penyelesaian melalui negosiasi, mediasi, maupun gugatan perdata dapat digunakan untuk mendukung pemulihan hak korban, tanpa dengan sendirinya menghilangkan dimensi pidana dari perbuatan penggelapan. Sejalan dengan itu, Teori Perlindungan Hukum Satjipto Rahardjo menempatkan perlindungan hukum sebagai pengayoman terhadap hak asasi manusia yang dirugikan oleh orang lain agar masyarakat dapat menikmati hak-hak yang diberikan oleh hukum (Rahardjo, 2000, hlm. 53). Dalam konteks korban penggelapan BPHTB, perlindungan tersebut tidak hanya diwujudkan melalui pemidanaan pelaku, tetapi juga melalui pemulihan kerugian, pemberian akses terhadap keadilan, dan kepastian penyelesaian administrasi pertanahan.

Penyelesaian secara nonlitigasi tidak dengan sendirinya menempatkan hukum pidana sebagai *ultimum remedium* dalam tindak pidana penggelapan. Prinsip *ultimum remedium* tidak dapat diterapkan secara umum untuk menyatakan bahwa proses pidana penggelapan baru dapat

ditempuh setelah mekanisme administratif, perdata, atau mediasi tidak berhasil. Dalam konteks hukum positif saat ini, ruang penyelesaian yang berorientasi pada pemulihan korban lebih tepat dikaitkan dengan mekanisme Keadilan Restoratif sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2025 tentang KUHAP. Mekanisme tersebut dapat dilaksanakan pada tahap penyelidikan, penyidikan, penuntutan, maupun pemeriksaan di sidang pengadilan, sepanjang memenuhi persyaratan dan tidak termasuk tindak pidana yang dikecualikan (Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2025, Pasal 79–87). Dengan demikian, penyelesaian secara persuasif melalui pengembalian kerugian, kesepakatan, atau mediasi dapat diupayakan dalam kerangka hukum yang tersedia, tetapi bukan merupakan syarat wajib sebelum korban melaporkan tindak pidana.

Secara keseluruhan, jalur *nonlitigasi* menawarkan proses yang relatif lebih cepat, sederhana, dan berbiaya rendah. Akan tetapi, efektivitasnya sangat bergantung pada kesediaan pelaku untuk bertanggung jawab dan melaksanakan kesepakatan. Dalam perkara yang melibatkan PPAT sebagai pejabat umum, mekanisme tersebut juga perlu menjamin bahwa posisi korban terlindungi dan kesepakatan tidak digunakan semata-mata untuk menghindari pertanggungjawaban hukum. Oleh karena itu, apabila penyelesaian secara *nonlitigasi* tidak menghasilkan pemulihan hak korban, penyelesaian melalui jalur litigasi dapat memberikan instrumen hukum yang lebih kuat untuk memperoleh kepastian dan pemulihan hak.

Apabila penyelesaian melalui jalur *nonlitigasi* tidak berhasil atau sejak awal korban memilih menempuh proses hukum, penyelesaian dapat dilakukan melalui jalur litigasi. Jalur ini memberikan kepastian hukum yang lebih kuat karena menghasilkan putusan pengadilan yang mengikat dan dapat dilaksanakan melalui mekanisme eksekusi. Dalam perkara penggelapan BPHTB oleh oknum PPAT, penyelesaian litigasi dapat ditempuh melalui mekanisme pidana maupun perdata. Selain itu, KUHAP yang berlaku saat ini menyediakan mekanisme pemulihan korban melalui restitusi dan penggabungan perkara gugatan ganti rugi dengan perkara pidana (Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2025, Pasal 178–182 dan Pasal 189–192).

Jalur pidana merupakan salah satu mekanisme utama dalam penyelesaian penggelapan BPHTB karena perbuatan tersebut dapat memenuhi unsur tindak pidana penggelapan. Terhadap tiga perkara yang menjadi objek penelitian ini, dasar hukum yang berlaku pada saat perbuatan dilakukan adalah Pasal 372 atau Pasal 374 KUHP lama. Namun, dalam hukum positif yang berlaku sejak 2 Januari 2026, tindak pidana penggelapan diatur dalam Pasal 486, sedangkan penggelapan yang penguasaan barangnya timbul karena hubungan kerja, profesi, atau memperoleh upah diatur dalam Pasal 488 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2023 tentang KUHP. Pasal 486 mengancam penggelapan dengan pidana penjara paling lama empat tahun, sedangkan Pasal 488 mengatur ancaman paling lama lima tahun. Proses pidana berlangsung melalui tahapan penyelidikan/penyidikan, penuntutan, dan pemeriksaan di pengadilan sesuai Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2025 tentang KUHAP yang telah berlaku sejak 2 Januari 2026.

Selain proses pidana, korban dapat mengajukan gugatan perdata berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdata mengenai perbuatan melawan hukum untuk memperoleh ganti rugi atas kerugian yang ditimbulkan akibat penggelapan BPHTB. Pasal 1365 KUHPerdata meletakkan kewajiban mengganti kerugian kepada pihak yang karena kesalahannya melakukan perbuatan melawan hukum dan menimbulkan kerugian terhadap orang lain. Gugatan tersebut dapat diajukan secara tersendiri. Selain itu, hukum acara pidana yang berlaku saat ini memungkinkan pihak yang dirugikan meminta penggabungan gugatan ganti rugi dengan perkara pidana berdasarkan Pasal 189 sampai dengan Pasal 192 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2025. Pasal 189 ayat (1) secara tegas memberi kewenangan kepada hakim, atas permintaan pihak yang dirugikan, untuk menggabungkan gugatan ganti rugi dengan perkara pidana apabila perbuatan yang menjadi dasar

dakwaannya menimbulkan kerugian bagi orang lain.

Selain gugatan berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdara, korban sekarang memperoleh dasar pemulihan yang lebih langsung melalui restitusi. Pasal 178 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2025 menentukan bahwa korban berhak memperoleh restitusi yang dapat berupa ganti rugi atas kehilangan kekayaan atau penghasilan, kerugian akibat penderitaan yang berkaitan langsung dengan tindak pidana, dan/atau biaya perawatan medis atau psikologis. Penyidik, penuntut umum, dan hakim bahkan diwajibkan memberitahukan hak restitusi kepada korban, dan penyidik serta penuntut umum wajib memfasilitasi penghitungannya (Pasal 178–179). Hal ini penting bagi penelitian Anda karena pemulihan korban penggelapan BPHTB tidak lagi perlu dibahas hanya dalam kerangka “pelaku dipidana atau korban menggugat secara perdata”, tetapi juga melalui hak restitusi dalam proses peradilan pidana.

Penggelapan BPHTB merupakan perbuatan melawan hukum karena PPAT yang telah menerima dana dari pembeli untuk tujuan pembayaran BPHTB kemudian menguasai atau menggunakannya di luar tujuan penitipan sehingga merugikan pihak yang menyerahkan dana. Namun, kewajiban PPAT tidak tepat dirumuskan sebagai “kewajiban PPAT untuk menyetorkan BPHTB kepada pemerintah daerah”. Berdasarkan Pasal 60 PP Nomor 35 Tahun 2023, PPAT atau notaris berkewajiban meminta bukti pembayaran BPHTB dari Wajib Pajak sebelum menandatangani akta pemindahan hak serta melaporkan akta tertentu kepada kepala daerah. Dengan demikian, apabila PPAT menerima uang dari pembeli untuk pembayaran BPHTB, kewajiban menyerahkan dana tersebut sesuai peruntukannya terutama lahir dari hubungan penitipan/kuasa dan kepercayaan antara pembeli dengan PPAT, bukan karena PPAT merupakan Wajib Pajak BPHTB. Mahkamah Konstitusi juga menegaskan konstruksi kewajiban PPAT dalam Pasal 60 PP No. 35 Tahun 2023 tersebut.

Kedudukan PPAT sebagai pejabat umum menimbulkan hubungan kepercayaan yang kuat dengan para pihak, sehingga penyalahgunaan dana titipan dapat memperkuat dasar pertanggungjawaban hukumnya. Melalui gugatan perdata, penggabungan gugatan ganti rugi, maupun mekanisme restitusi, korban dapat mengupayakan pemulihan kerugian materiil dan, sesuai dasar serta pembuktiannya, kerugian immateriil. Dalam KUHP baru, restitusi secara tegas didefinisikan sebagai pembayaran ganti rugi yang dibebankan kepada pelaku atau pihak ketiga atas kerugian materiil dan/atau immateriil korban atau ahli warisnya (Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2025, Pasal 1 angka 43). Apabila kewajiban pembayaran yang telah ditetapkan tidak dilaksanakan secara sukarela, pemenuhan hak korban dapat dilakukan melalui mekanisme pelaksanaan putusan sesuai hukum acara yang berlaku. Dengan demikian, dibandingkan pendekatan pidana yang terutama berorientasi pada pertanggungjawaban pelaku, jalur perdata, restitusi, dan penggabungan gugatan ganti rugi memberikan instrumen yang lebih langsung bagi pemulihan hak korban.

Pemulihan Hak Korban Dan Ganti Rugi

Analisis terhadap Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 300/Pid.B/2015/PN.Dps menunjukkan bahwa terdakwa selaku PPAT menerima uang BPHTB sebesar Rp14.500.000 dari pembeli, namun tidak menyetorkannya kepada Badan Pendapatan Daerah dan menggunakan dana tersebut untuk kepentingan pribadi. Perbuatan tersebut baru diketahui ketika korban memperoleh informasi bahwa BPHTB belum dibayarkan. Setelah perkara dilaporkan kepada kepolisian, terdakwa akhirnya menyetorkan dana BPHTB kepada pemerintah daerah sebelum putusan dijatuhkan.

Majelis hakim mempertimbangkan pengembalian dana tersebut sebagai keadaan yang

meringankan, namun tetap menjatuhkan pidana penjara selama enam bulan. Meskipun kewajiban pembayaran BPHTB telah dipenuhi, putusan tersebut tidak mengatur pemberian ganti rugi atas kerugian lain yang dialami korban, seperti tertundanya proses balik nama, biaya pengurusan perkara, maupun kerugian immateriil akibat ketidakpastian hukum.

Kondisi tersebut menunjukkan bahwa sistem peradilan pidana masih berorientasi pada pemidanaan pelaku dan belum memberikan perhatian yang memadai terhadap pemulihan hak korban. Korban juga belum memperoleh mekanisme yang efektif untuk menuntut ganti rugi dalam proses pidana sehingga pemulihan kerugian sering kali harus ditempuh melalui gugatan perdata.

Ganti rugi merupakan bentuk pemulihan hak korban yang mencakup kerugian materiil maupun immateriil. Kerugian materiil meliputi dana BPHTB yang tidak disetorkan, biaya pengurusan perkara, serta kerugian ekonomi akibat tertundanya proses peralihan hak atas tanah. Sementara itu, kerugian immateriil mencakup penderitaan psikologis, kecemasan, dan hilangnya rasa aman akibat penyalahgunaan kepercayaan oleh PPAT. Meskipun dasar hukum ganti rugi telah diatur dalam Pasal 1365 KUH Perdata, pelaksanaannya masih menghadapi berbagai kendala, terutama rendahnya tingkat eksekusi putusan. Tidak sedikit pelaku yang tidak mampu atau tidak bersedia memenuhi kewajiban pembayaran ganti rugi sehingga korban tetap belum memperoleh pemulihan secara optimal.

Berdasarkan kondisi tersebut, diperlukan penguatan mekanisme pemulihan hak korban melalui kewajiban hakim untuk mempertimbangkan pemberian ganti rugi dalam perkara pidana, penyusunan pedoman teknis mengenai pemeriksaan tuntutan ganti rugi, peningkatan efektivitas eksekusi putusan, serta koordinasi antara aparat penegak hukum dan instansi yang berwenang terhadap sanksi administratif bagi PPAT. Dengan demikian, sistem peradilan tidak hanya berorientasi pada penghukuman pelaku, tetapi juga mampu memberikan perlindungan dan pemulihan hak korban secara lebih komprehensif.

Analisis Perlindungan Hukum Bagi Korban Penggelapan BPHTB Dalam Jual Beli Hak Atas Tanah Oleh Oknum PPAT

Analisis terhadap Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 300/Pid.B/2015/PN.Dps menunjukkan bahwa terdakwa selaku Notaris/PPAT menerima uang BPHTB sebesar Rp114.500.000 dari pembeli, yaitu PT Pegadaian, namun tidak menyetorkannya sesuai dengan peruntukannya dan menggunakan dana tersebut untuk kepentingan pribadi. Tidak dibayarkannya BPHTB tersebut menyebabkan proses balik nama sertifikat tidak dapat diproses lebih lanjut (Hartati, 2018; Yusuf & Hoesin, 2021). Fakta perkara menunjukkan bahwa dari keseluruhan biaya sebesar Rp149.000.000 yang diserahkan pembeli, sebesar Rp114.500.000 diperuntukkan bagi pembayaran BPHTB. Terdakwa kemudian membayarkan BPHTB sebesar Rp114.500.000 pada tanggal 12 November 2014, sebelum Putusan Pengadilan Negeri Denpasar dijatuhkan pada 4 Agustus 2015. Pembayaran tersebut menjadi salah satu keadaan yang dipertimbangkan dalam meringankan pidana terdakwa.

Majelis hakim tetap menyatakan terdakwa terbukti secara sah dan meyakinkan melakukan tindak pidana penggelapan berdasarkan Pasal 372 KUHP. Majelis hakim menjatuhkan pidana penjara selama enam bulan, dengan ketentuan pidana tersebut tidak perlu dijalani kecuali dalam masa percobaan sepuluh bulan terdapat putusan hakim yang telah berkekuatan hukum tetap bahwa terdakwa melakukan tindak pidana (Hartati, 2018). Dengan demikian, pengembalian dana tidak menghapus pertanggungjawaban pidana, tetapi dipertimbangkan dalam penjatuhan pidana. Meskipun kewajiban pembayaran BPHTB akhirnya telah dipenuhi, putusan tersebut tidak memuat

pemberian ganti rugi kepada korban atas kerugian lain yang mungkin timbul, seperti tertundanya proses balik nama, biaya yang berkaitan dengan penyelesaian perkara, maupun kerugian immateriil yang dapat dibuktikan.

Kondisi tersebut menunjukkan bahwa dalam perkara ini penyelesaian pidana lebih terfokus pada pembuktian kesalahan dan pemidanaan pelaku daripada pada pemulihan keseluruhan kerugian korban. Namun, tidak tepat apabila dinyatakan bahwa pada saat itu korban sama sekali belum memperoleh mekanisme untuk menuntut ganti rugi dalam proses pidana. Pada saat Putusan Nomor 300/Pid.B/2015/PN.Dps dijatuhkan, Pasal 98–101 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1981 tentang KUHP telah memungkinkan korban meminta penggabungan gugatan ganti kerugian dengan perkara pidana. Permasalahannya, Pasal 99 ayat (2) KUHP lama membatasi putusan ganti kerugian terutama pada biaya yang secara nyata telah dikeluarkan oleh pihak yang dirugikan, sehingga mekanisme tersebut memiliki keterbatasan dalam menjangkau keseluruhan kerugian materiil maupun kerugian immateriil korban. Kajian mengenai implementasi Pasal 98 KUHP juga menunjukkan adanya keterbatasan tersebut dalam praktik, sehingga sebagian kerugian korban harus diperjuangkan melalui gugatan perdata tersendiri.

Ganti rugi merupakan salah satu bentuk pemulihan hak korban yang dapat mencakup kerugian materiil maupun immateriil. Kerugian materiil merupakan kerugian yang dapat dinilai secara ekonomis, seperti dana yang hilang atau tidak digunakan sebagaimana mestinya, biaya pengurusan, dan kerugian ekonomi yang dapat dibuktikan sebagai akibat tertundanya proses peralihan hak atas tanah. Sementara itu, kerugian immateriil merupakan kerugian yang tidak dapat dihitung secara matematis, seperti penderitaan, terganggunya ketenteraman hidup, atau kerugian nonmateri lainnya yang dapat dibuktikan (Mantili, 2021). Mahkamah Agung juga menjelaskan dalam konteks perbuatan melawan hukum bahwa kerugian materiil pada dasarnya merupakan kerugian nyata yang dapat dinilai dengan uang, sedangkan penentuan kerugian immateriil sangat bergantung pada penilaian hakim berdasarkan kepatutan dan keadilan.

Dasar hukum tuntutan ganti rugi secara perdata dapat diletakkan pada Pasal 1365 KUHPerdata mengenai perbuatan melawan hukum. Pasal tersebut mewajibkan pihak yang karena kesalahannya melakukan perbuatan melawan hukum dan menimbulkan kerugian kepada orang lain untuk mengganti kerugian tersebut. Untuk memperoleh ganti rugi, korban harus dapat membuktikan adanya perbuatan melawan hukum, kesalahan, kerugian, dan hubungan sebab akibat antara perbuatan dengan kerugian yang dituntut. Namun, pemulihan melalui putusan ganti rugi dapat menghadapi kendala apabila pelaku tidak memiliki kemampuan ekonomi atau tidak secara sukarela memenuhi kewajibannya. Sejumlah penelitian mengenai pelaksanaan restitusi menunjukkan bahwa kemampuan finansial pelaku dan efektivitas mekanisme eksekusi merupakan faktor penting yang menentukan keberhasilan pemulihan korban.

Kondisi hukum tersebut kini telah mengalami perkembangan penting. Sejak 2 Januari 2026 berlaku Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2025 tentang Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana yang secara eksplisit memperkuat orientasi perlindungan dan pemulihan korban. Pasal 178 menentukan bahwa korban berhak memperoleh restitusi berupa ganti rugi atas kehilangan kekayaan atau penghasilan, penderitaan yang berkaitan langsung dengan tindak pidana, dan/atau biaya perawatan medis atau psikologis. Pasal 179 bahkan mewajibkan penyidik, penuntut umum, dan hakim memberitahukan hak atas restitusi kepada korban, sedangkan penyidik dan penuntut umum wajib memfasilitasi penghitungannya. Penyidik juga dapat melakukan penyitaan terhadap harta kekayaan pelaku sebagai jaminan restitusi dengan izin ketua pengadilan negeri.

Penguatan tersebut juga terlihat pada mekanisme eksekusi. Berdasarkan Pasal 181 UU No. 20 Tahun 2025, restitusi harus diberikan paling lama 30 hari sejak salinan putusan diterima.

Apabila kewajiban tersebut tidak dipenuhi, pengadilan memberikan peringatan dan hakim dapat memerintahkan jaksa untuk melelang sita jaminan restitusi. Jika harta terpidana tidak mencukupi, undang-undang juga menyediakan konsekuensi berupa pidana pengganti sesuai ketentuan yang berlaku. Selain itu, KUHAP baru tetap menyediakan penggabungan gugatan ganti rugi dengan perkara pidana melalui Pasal 189 dan ketentuan selanjutnya.

Berdasarkan kondisi tersebut, penguatan mekanisme pemulihan hak korban tidak lagi tepat diarahkan semata-mata pada pembentukan kewajiban hakim untuk mempertimbangkan ganti rugi, karena hukum positif saat ini telah secara eksplisit memberikan hak restitusi kepada korban dan mewajibkan aparat penegak hukum memberitahukan hak tersebut. Penguatan yang lebih relevan diarahkan pada efektivitas implementasi Pasal 178–182 UU No. 20 Tahun 2025, fasilitasi penghitungan kerugian sejak tahap penyidikan, penggunaan penyitaan aset sebagai jaminan restitusi, efektivitas pelaksanaan putusan oleh jaksa, serta koordinasi antara penyidik, penuntut umum, pengadilan, lembaga perlindungan saksi dan korban, dan instansi yang melakukan pembinaan dan pengawasan terhadap PPAT. UU No. 20 Tahun 2025 memang secara khusus memasukkan penguatan hak korban serta mekanisme ganti rugi, restitusi, dan kompensasi sebagai bagian dari pembaruan hukum acara pidana.

Koordinasi dengan mekanisme administratif PPAT juga relevan karena Peraturan Menteri ATR/Kepala BPN Nomor 2 Tahun 2018 tentang Pembinaan dan Pengawasan PPAT menyediakan mekanisme pemeriksaan terhadap dugaan pelanggaran PPAT serta sanksi berupa teguran tertulis, pemberhentian sementara, pemberhentian dengan hormat, atau pemberhentian dengan tidak hormat. Dengan demikian, perlindungan korban penggelapan BPHTB idealnya tidak hanya bergerak melalui pertanggungjawaban pidana dan ganti rugi, tetapi juga melalui penegakan tanggung jawab administratif terhadap jabatan PPAT.

Dengan demikian, sistem peradilan tidak hanya berorientasi pada penghukuman pelaku, tetapi juga harus memastikan bahwa proses pidana menghasilkan pemulihan hak korban secara efektif. Jika Putusan PN Denpasar Nomor 300/Pid.B/2015/PN.Dps dibaca dari perspektif Teori Perlindungan Hukum Satjipto Rahardjo, pengembalian BPHTB sebesar Rp114.500.000 memang memulihkan sebagian kepentingan korban, tetapi belum dengan sendirinya memulihkan seluruh akibat kerugian yang ditimbulkan. Dalam konteks hukum positif saat ini, kesenjangan tersebut memperoleh instrumen koreksi yang lebih kuat melalui restitusi, penggabungan gugatan ganti rugi, jaminan aset pelaku, serta mekanisme eksekusi sebagaimana diatur dalam UU No. 20 Tahun 2025.

KESIMPULAN

Penyelesaian tindak pidana penggelapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang dilakukan oleh oknum Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) serta pemulihan hak korban dapat ditempuh melalui jalur pidana, perdata, dan administratif sesuai dengan bentuk pelanggaran dan kerugian yang ditimbulkan. Melalui mekanisme tersebut, korban dapat menuntut pengembalian kerugian, memperoleh ganti rugi, serta meminta pertanggungjawaban hukum terhadap PPAT yang terbukti melakukan penggelapan. Perlindungan hukum terhadap korban diberikan melalui ketentuan hukum pidana, hukum perdata, peraturan yang mengatur jabatan PPAT, serta mekanisme pembinaan dan pengawasan terhadap pelaksanaan profesi PPAT. Keseluruhan mekanisme tersebut diarahkan tidak hanya pada pemberian sanksi terhadap pelaku, tetapi juga pada pemulihan hak dan kerugian korban serta terwujudnya kepastian dan perlindungan hukum dalam pelaksanaan transaksi jual beli hak atas tanah.

DAFTAR REFERENSI

- Afandi. (2023). Implementasi Pasal 98 KUHP tentang penggabungan perkara gugatan ganti kerugian bersama proses perkara pidana dalam praktek peradilan. *Negara dan Keadilan*, 12(1), 1–15. <https://doi.org/10.33474/negkea.v12i1.19280>
- Asshiddiqie, J. (2006). *Pengantar ilmu hukum tata negara jilid II*. Sekretariat Jenderal dan Kepaniteraan Mahkamah Konstitusi Republik Indonesia.
- Chazawi, A. (2016). *Kejahatan terhadap harta benda* (Cet. ke-3). Media Nusa Creative.
- Hamzah, A. (2014). *Asas-asas hukum pidana*. Rineka Cipta.
- Harahap, M. Y. (1995). Mencari sistem alternatif penyelesaian sengketa. *Varia Peradilan*, (21), 116–117.
- Harahap, M. Y. (1997). *Beberapa tinjauan mengenai sistem peradilan dan penyelesaian sengketa*. Citra Aditya Bakti.
- Harahap, M. Y. (2017). *Hukum acara perdata: Tentang gugatan, persidangan, penyitaan, pembuktian, dan putusan pengadilan* (Edisi ke-2). Sinar Grafika.
- Hartati, H., & Adjie, H. (2018). Penerapan sanksi pidana bagi notaris pelaku penggelapan pajak jual beli tanah: Studi kasus Putusan Nomor 300/Pid.B/2015/PN.Dps. *Al-Qanun: Jurnal Pemikiran dan Pembaharuan Hukum Islam*, 21(1), 1–27. <https://doi.org/10.15642/alqanun.2018.21.1.1-27>
- Husnawati, A., Hamid, A., & Samosir, T. (2025). Penggelapan pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah pembuatan akta jual beli. *Jurnal Hukum Lex Generalis*, 6(9). <https://doi.org/10.56370/jhlg.v5i4.909>
- Ibrahim, J. (2008). *Teori dan metodologi penelitian hukum normatif* (Edisi revisi, Cet. ke-4). Bayumedia Publishing.
- Ibrohim. (2025). *Kepastian hukum untuk tindak pidana korupsi dalam Putusan Pengadilan Nomor 156/Pid.Sus-TPK/2015/PN.Smg* [Tesis magister, Universitas Islam Sultan Agung Semarang].
- Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia. (2018). *Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 2018 tentang Pembinaan dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah*. Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2018 Nomor 395.
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek)*. (1847). Staatsblad Tahun 1847 Nomor 23.
- Lamintang, P. A. F., & Lamintang, F. T. (2014). *Dasar-dasar hukum pidana di Indonesia*. Sinar Grafika.
- Lamintang, P. A. F., & Lamintang, T. (2009). *Delik-delik khusus: Kejahatan terhadap harta kekayaan* (Ed. ke-2). Sinar Grafika.
- Lestari, M. (2020). Tanggung jawab notaris atas penggelapan titipan uang pajak: Analisis Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor 663/PID/2017/PT.SBY. *Indonesian Notary*, 2(2), Article 28.
- Mahkamah Agung Republik Indonesia. (2013). *Putusan Nomor 1482 K/Pid/2013*.
- Mahkamah Agung Republik Indonesia. (2014). *Perkara pidana umum yang dikirim pada bulan September 2014*. Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia.
- Mantili, R. (2019). Ganti kerugian immateriil terhadap perbuatan melawan hukum dalam praktik: Perbandingan Indonesia dan Belanda. *Jurnal Ilmiah Hukum De'Jure: Kajian Ilmiah Hukum*, 4(2), 298–321. <https://doi.org/10.35706/dejure.v4i2.6460>

- Marzuki, P. M. (2021). *Penelitian hukum* (Edisi revisi, Cet. ke-15). Kencana.
- Mertokusumo, S. (2009). *Penemuan hukum: Sebuah pengantar* (Ed. ke-2). Liberty.
- Muhaimin. (2020). *Metode penelitian hukum*. Mataram University Press.
- Pengadilan Negeri Bandung. (2008). *Putusan Nomor 1280/Pid.B/2008/PN.Bdg*.
- Pengadilan Negeri Bekasi. (2021). *Putusan Nomor 474/Pid.B/2021/PN.Bks*.
- Pengadilan Negeri Denpasar. (2015). *Putusan Nomor 300/Pid.B/2015/PN.Dps*, 4 Agustus 2015.
- Pengadilan Tinggi Bandung. (2010). *Putusan Nomor 76/PID/2010/PT.BDG*.
- Permata Kasman, R., Khairani, & Syofiarti. (2025). 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*, 8(4), 896–912. <https://doi.org/10.31933/xg9r0171>
- Rahardjo, S. (2000). *Ilmu hukum*. PT Citra Aditya Bakti.
- Republik Indonesia. (1945). *Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945*.
- Republik Indonesia. (1960). *Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*.
- Republik Indonesia. (1981). *Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1981 tentang Hukum Acara Pidana*. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1981 Nomor 76, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3209.
- Republik Indonesia. (1983). *Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1983 tentang Pajak Penghasilan sebagaimana telah beberapa kali diubah, terakhir dengan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 2021 tentang Harmonisasi Peraturan Perpajakan*.
- Republik Indonesia. (1997). *Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah*.
- Republik Indonesia. (1998). *Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016*.
- Republik Indonesia. (1999). *Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa*. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 138, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3872.
- Republik Indonesia. (2016). *Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2016 tentang Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Pengalihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli atas Tanah dan/atau Bangunan Beserta Perubahannya*. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 168, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5916.
- Republik Indonesia. (2022). *Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah*. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2022 Nomor 4, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6757.
- Republik Indonesia. (2023). *Peraturan Pemerintah Nomor 35 Tahun 2023 tentang Ketentuan Umum Pajak Daerah dan Retribusi Daerah*. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2023 Nomor 85.
- Republik Indonesia. (2023). *Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2023 tentang Kitab Undang-Undang Hukum Pidana*. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2023 Nomor 1, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6842.
- Republik Indonesia. (2025). *Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2025 tentang Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana*. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2025 Nomor

- 188, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 7149.
- Republik Indonesia. (2026). *Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2026 tentang Penyesuaian Pidana*. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2026 Nomor 1, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 7153.
- Riza, M. A., & Adjie, H. (2018). Perlindungan hukum terhadap pembeli atas titipan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah. *Jurnal Komunikasi Hukum*, 4(2), 139–149. <https://doi.org/10.23887/jkh.v4i2.15449>
- Safitri, N. A., Widiati, I. A. P., & Suryani, L. P. (2019). Pertanggungjawaban pidana notaris terhadap tindak pidana penggelapan uang titipan pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan. *Jurnal Analogi Hukum*, 1(2), 228–233.
- Sahaja, F. D. (2025). *Pelaksanaan putusan restitusi bagi anak korban dalam tindak pidana kekerasan seksual oleh Kejaksaan Negeri Bantul: Studi pasca penerbitan Peraturan Pemerintah Nomor 43 Tahun 2017 tentang pelaksanaan restitusi bagi anak yang menjadi korban tindak pidana* [Skripsi, Universitas Islam Indonesia].
- Soekanto, S., & Mamudji, S. (2015). *Penelitian hukum normatif: Suatu tinjauan singkat* (Ed. ke-1, Cet. ke-17). Rajawali Pers.
- Unthari, I. (2015). Akibat hukum terhadap PPAT atas tidak membayarkan uang BPHTB yang telah dititipkan kepadanya berkaitan dengan peralihan hak melalui akta jual beli: Studi Putusan Nomor 300/Pid.B/2015/PN.Dps. *E-Jurnal Universitas Sumatera Utara*.
- Utami, P. R., Effendy, M., & Mispansyah. (2022). Penggelapan uang titipan pembayaran pajak bumi bangunan oleh Notaris/PPAT dalam perspektif tindak pidana korupsi. *Notary Law Journal*, 1(2), 116–130. <https://doi.org/10.32801/nolaj.v1i2.13>
- Wardana, R. (2021). *Pertanggungjawaban pidana notaris yang melakukan penggelapan atas titipan uang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)* [Tesis, Universitas Hasanuddin].
- Yusuf, M., & Hoesin, S. H. (2021). Pertanggungjawaban pidana terhadap notaris yang melakukan tindak pidana dikarenakan kelalaian Notaris/PPAT dalam membayarkan pajak: Studi kasus Putusan Nomor 300/Pid.B/2015/PN.Dps. *The Juris*, 5(2), 226–234. <https://doi.org/10.56301/juris.v5i2.300>