

ABSTRAK

Peralihan hak atas tanah dan bangunan menimbulkan kewajiban perpajakan berupa Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) serta Pajak Penghasilan (PPH) yang secara normatif harus dipenuhi oleh para pihak yang bertransaksi yang kemudian menjadi wajib pajak berdasarkan *Self Assesment System*. Namun dalam Praktiknya, banyak wajib pajak pada dasarnya menitipkan sejumlah dana yang kemudian diurus dan dikuasakan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Kondisi ini menimbulkan permasalahan hukum karena hingga saat ini belum terdapat pengaturan yang jelas dan khusus mengatur pengelolaan dana titipan pajak oleh PPAT, sehingga berpotensi menimbulkan penyalahgunaan, keterlambatan pembayaran, maupun sengketa pertanggungjawaban.

Penelitian ini menitikberatkan bagaimana dalam praktiknya pengelolaan dana titipan pajak dilakukan oleh Kantor PPAT untuk kemudian menerapkan bagaimana mengelola dana titipan pajak klien yang seharusnya diterapkan oleh PPAT agar ada usaha preventif dan tidak terjerat kasus penggelapan. Penelitian ini menggunakan metode yuridis empiris dengan meneliti bagaimana secara praktik PPAT mengelola dana titipan pajak klien.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa tidak terdapat ketentuan secara khusus mengenai mekanisme penerimaan, penyimpanan, pencatatan, pemisahan rekening, maupun pertanggungjawaban dana titipan pajak oleh PPAT. Dalam praktiknya PPAT berupaya meminimalkan resiko dengan memisahkan rekening dana titipan pajak dengan dana lainnya dan sebagian lainnya masih digabungkan. Sebagian telah berupaya untuk meminimalkan resiko dengan segera menyetorkan dana ke bank atau ke kantor pajak, belum adanya standar pengelolaan yang seragam berpotensi menimbulkan penyalahgunaan dan ketidakpastian hukum. Oleh karena itu, diperlukan pengaturan yang lebih jelas mengenai tata kelola dana titipan pajak oleh PPAT guna memberikan kepastian hukum, meningkatkan akuntabilitas, serta mencegah terjadinya penyalahgunaan dana titipan pajak dalam proses peralihan hak atas tanah.

Kata Kunci: PPAT, Dana Titipan Pajak, BPHTB dan PPh, Pengelolaan dana, Peralihan Hak atas Tanah.

ABSTRACT

The transfer of land and building rights triggers tax obligations, specifically the land and building Acquisition Duty (BPHTB) and Income Tax (PPh). Under the self-assessment system, these taxes must normatively be fulfilled by the transaction parties as taxpayers. In practice, however, many taxpayers entrust a sum of money to a Land Deed Official (Pejabat Pembuat Akta Tanah or PPAT) to manage and clear these payments on their behalf. This practice introduces legal vulnerabilities, as there is currently no specific or clear regulation governing the management of tax escrow funds by PPATs, thereby creating risk of misappropriation, payment delays, and liability disputes.

This study examines the practical management of tax escrow funds within PPAT offices and outlines preventive management frameworks that PPATs should adopt to mitigate risks and avoid embezzlement charges. In this study, the empirical juridical research method is applied to investigate how PPATs practically handle clients' tax escrow funds. The findings reveal an absence of specific regulations concerning the mechanism for receiving, storing, recording, separating bank accounts, or accounting for tax escrow funds by PPATs.

To minimize risk, some PPATs separate tax escrow funds from other accounts, while others still combine them to one bank account. Although some officials, the lack of the same management standards fosters potential abuse and legal uncertainty. Consequently, clearer regulations regarding the governance of tax escrow funds by PPATs are urgently required to ensure legal certainty, enhance accountability, and prevent the misappropriation of funds during the transfer of land rights.

Keywords: PPAT, Tax Escrow Funds, BPHTB and PPh, Fund Management, Transfer of Land Rights.