



# Kewenangan Notaris/PPAT Melaksanakan Jasa Escrow Pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan

Kadek Krisnanda Pandi Putri<sup>1</sup> | I Wayan Novy Purwanto<sup>1</sup>

1. Program Studi Magister  
Kenotariatan, Fakultas Hukum,  
Universitas Udayana, Indonesia

## Correspondence address to:

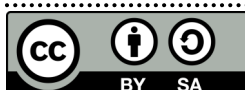
Kadek Krisnanda Pandi Putri,  
Program Studi Magister Kenotariatan,  
Fakultas Hukum, Universitas Udayana,  
Indonesia

Email address:

[kadekkrisnandapandi@gmail.com](mailto:kadekkrisnandapandi@gmail.com)

**Abstract**—Revenue from taxation, constituting the primary financial resource of a nation, mandates compliance from all taxpayers. Among the requisite fiscal impositions, the BPHTB Tax applies to transactions involving the acquisition of land and building rights. In this context, the Notary/PPAT, who serves as a public functionary in creating authentic transactional deeds, is frequently empowered by the involved parties to both hold tax payment funds in trust and to facilitate the payment of BPHTB Tax upon due. This function is recognized as Escrow Services. The focal legal question of this study concerns both the regulatory vacuum surrounding the authority granted to Notary/PPAT to administer BPHTB Tax payment via Escrow Services, and the nature of the accountability that must be assumed by Notary/PPAT when such services are exploited for personal gain. The approach employed in this scholarly endeavor constitutes a normative legal examination, concentrating primarily on the scrutiny of statutes. The principal subject of investigation is the norms and regulations stipulated within these legislative documents. The acquisition of legal information is executed through an analysis of documents or by conducting literature reviews. Subsequently, the amassed legal data undergoes analysis via a qualitative methodology. This study underscores the critical need for precise stipulations and restrictions concerning the Authority vested in Notary/PPAT. This regulation is perceived as possessing significant urgency in bestowing legal certainty upon all involved entities. It is articulated within Article 15 of the UUJNP that the Notary/PPAT lacks the authority to execute Escrow Services. Moreover, in an expression of accountability, Notary/PPAT who exploit the authority associated with Escrow Services dispensed by the parties will face criminal and administrative penalties.

**Keywords:** Authority; Escrow Services; BPHTB Tax; Notary; PPAT



This article published by Fakultas Hukum, Universitas Warmadewa is open access under the term of the Creative Common, CC-BY-SA license

## Pendahuluan

Pajak diartikan sebagai sumbangan yang diwajibkan kepada Negara, dipikul oleh individu atau entitas, bersifat obligator dan didasarkan pada peraturan perundang-undangan tanpa memperoleh balasan langsung. Pemanfaatan pajak dilakukan untuk kepentingan Negara dalam memaksimalkan kemakmuran rakyat (Bonita, 2022). Sebagai salah satu sumber penghasilan terutama bagi negara, pajak diandalkan secara signifikan. Oleh karena itu, peran pajak dalam mendukung pembangunan nasional menjadi sangat krusial. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, diidentifikasi sebagai salah satu varian pajak yang pembayarannya diwajibkan kepada pemerintah lokal, ditimbulkan oleh transaksi peralihan hak kepemilikan atas tanah serta bangunan yang dilakukan oleh perseorangan maupun badan hukum.

Berdasarkan perubahan yang tercantum dalam Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000, sebuah revisi dari Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997, tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, yang kemudian akan diacu sebagai UU BPHTB, ditetapkan bahwa kewenangan untuk mengesahkan serta mengeluarkan keputusan pemberian hak atas tanah, setelah wajib pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak BPHTB, disandang oleh Notaris/PPAT. Selain itu, kewenangan serupa juga disandang oleh pejabat negara yang sudah berpengalaman dan pejabat pertanahan di tingkat kabupaten atau kota. Kewajiban membayar pajak BPHTB ditetapkan untuk seluruh pihak yang bertransaksi penjualan. Namun, terungkap bahwa banyak klien menyerahkan tanggung jawab pembayaran pajak BPHTB kepada notaris atau PPAT, karena kepraktisan yang disediakan oleh jasa tersebut. Sebagai pejabat umum, Notaris diberi kewenangan untuk menjalankan fungsi kekuasaan negara tertentu, khususnya dalam menghasilkan dokumen autentik yang berkaitan dengan perbuatan hukum perdata. Sementara itu, PPAT yang juga merupakan pejabat umum, dianugerahi kewenangan untuk merekam dokumen autentik spesifik yang berkait dengan peristiwa hukum khusus mengenai penguasaan hak atas tanah atau unit apartemen.

Diberikanlah kewenangan kepada Notaris/PPAT, selaku pihak ketiga, untuk mengelola dana tertentu yang diperuntukkan bagi pembayaran pajak BPHTB oleh para pihak. Metode ini, yang dinamakan jasa *escrow* dalam transaksi jual beli, memungkinkan para penjual dan pembeli untuk menetapkan pihak ketiga sebagai pemegang dana tertentu selama periode yang telah ditentukan (Juniarta & Dewi Kasih, 2022). Notaris/PPAT, berfungsi sebagai pihak ketiga, juga memiliki peran dalam memastikan bahwa pihak penjual dan pembeli memenuhi kewajiban mereka serta memperoleh hak-hak yang telah ditetapkan sesuai dengan ketentuan yang tercatat dalam perjanjian yang disusun.

Dalam peraturan yang ditetapkan melalui Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 yang berkaitan dengan modifikasi pada Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 mengenai Profesi Notaris (selanjutnya akan disebut sebagai UUJNP), serta Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 yang merevisi Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 terkait Tugas Pejabat Pembuat Akta Tanah (yang selanjutnya akan disebut sebagai Peraturan Peraturan Jabatan PPAT), tidak terdapat pasal yang mengungkapkan secara spesifik bahwa kewenangan untuk melaksanakan atau memberikan jasa *escrow*, termasuk bantuan dalam membayar pajak BPHTB menggunakan dana yang dipercayakan, diberikan kepada Notaris atau PPAT. Ketentuan yang berkaitan dengan kewenangan Notaris dalam UUJNP dituangkan dalam Pasal 15 yang menyatakan:

*“Notaris berwenang membuat Akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam Akta autentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan Akta, menyimpan Akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan Akta, semuanya itu sepanjang pembuatan Akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang.*

*Selain kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Notaris berwenang pula:*

*mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan dengan mendaftar*

dalam buku khusus;

*membukukan surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;*

*membuat kopi dari asli surat di bawah tangan berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan;*

*melakukan pengesahan kecocokan fotokopi dengan surat aslinya;*

*memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan Akta;*

*membuat Akta yang berkaitan dengan pertanahan; atau*

*membuat Akta risalah lelang.*

*Selain kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2), Notaris mempunyai kewenangan lain yang diatur dalam peraturan perundang-undangan”.*

Pada PP Peraturan Jabatan PPAT dalam Pasal 3 dan 4 tidak diatur mengenai kewenangan PPAT untuk menyediakan maupun melaksanakan jasa *escrow*. Dalam menjalankan jabatannya, dipersyaratkan bagi Notaris/PPAT untuk mengikuti pedoman Undang-Undang Jabatan dan Kode Etik Profesi, sehingga mengurangi risiko munculnya perselisihan di masa mendatang. Berdasarkan uraian sebelumnya, muncul isu yang menunjuk pada hukum perundang-undangan yang tidak menguraikan secara eksplisit tentang kewenangan Notaris/PPAT dalam melaksanakan jasa *escrow*. Akan tetapi, terdapat praktik umum di mana banyak pihak masih menyerahkan kewenangan kepada Notaris/PPAT untuk bertindak sebagai perwakilan dalam pembayaran pajak BPHTB, yang pada hakikatnya merupakan pelaksanaan jasa *escrow*. Dengan demikian, permasalahan kepastian hukum atas pelaksanaan jasa *escrow* masih belum memiliki payung hukum. Kondisi ini memicu penulis untuk melakukan penelitian mendalam melalui sebuah jurnal ilmiah yang mengangkat judul “Kewenangan Notaris/PPAT Melaksanakan Jasa *Escrow* Pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan”. Penelitian jurnal ilmiah ini mengkaji dua isu hukum utama yang berkaitan dengan kewenangan Notaris/PPAT melaksanakan jasa *escrow* pembayaran pajak BPHTB, serta tanggung jawab Notaris/PPAT yang menyalahgunakan kewenangan jasa *escrow* untuk kepentingan pribadi.

Mengenai teori yang akan menjadi landasan hasil penelitian jurnal ilmiah ini, Philipus M. Hadjon telah menyatakan bahwa setiap tindakan pemerintah perlu berpijak pada kewenangan yang sah. Sumber-sumber kewenangan tersebut mencakup atribusi, delegasi, serta mandat (Dhenita, 2017). Dalam konteks penelitian jurnal ilmiah, analisis ini dilakukan untuk mengkaji kewenangan Notaris/PPAT dalam mengimplementasikan jasa *escrow* pembayaran BPHTB. Selanjutnya, berdasarkan teori tanggung jawab yang dikemukakan oleh Kelsen, dikatakan bahwa seseorang dianggap bertanggung jawab secara hukum jika ia melanggar hukum melalui tindakan yang kontradiktif. Teori tanggung jawab tersebut diterapkan untuk menganalisis tanggung jawab Notaris/PPAT yang menyalahgunakan kewenangan dalam jasa *escrow* atau dalam kasus penggelapan pajak.

## Metode

Dalam jurnal ilmiah ini, metode penelitian hukum normatif telah diimplementasikan dalam riset yang disajikan. Pengamatan dilakukan terhadap regulasi yang masih absen berkaitan dengan kewenangan Notaris/PPAT untuk mengimplementasikan jasa *escrow* pembayaran pajak BPHTB. Dalam penelitian ini, pendekatan yang digunakan mencakup pendekatan perundang-undangan, pendekatan konseptual, dan pendekatan analitis. Perolehan bahan hukum tercapai dengan melakukan telaah literatur dan analisis terhadap dokumen-dokumen yang berkaitan.

## Hasil dan Pembahasan

### Kewenangan Notaris/PPAT Dalam Melaksanakan Jasa Escrow Pembayaran Pajak BPHTB

Dalam konteks kemajuan teknologi, kewenangan seorang Notaris dalam transaksi jual beli terluas tidak terbatas pada fungsi umumnya dalam penciptaan akta otentik. Kemungkinan dibukanya peluang bagi Notaris untuk menawarkan jasa tambahan sebagai sarana yang memudahkan pihak-pihak yang terlibat dalam transaksi. Sebagai contoh, dalam transaksi jual beli, Notaris dapat berperan dalam penitipan dana secara sementara melalui jasa *escrow* (Juniarta,2022). Dalam prakteknya, *escrow* atau penitipan uang sementara ini dilakukan karena keinginan dan kesepakatan dari pada pihak yang memberikan kepercayaan kepada Notaris untuk menyimpan uang tersebut sampai para pihak telah melaksanakan kewajiban dan mendapatkan haknya masing-masing. Pembentukan jasa *escrow* tercipta melalui perjanjian yang mendirikan hubungan-hubungan hukum di antara para pihak, yang diatur dengan detail dan ketegasan dalam klausula-klausula untuk mengeliminasi kemungkinan berbagai tafsiran yang berbeda di antara mereka.

Dalam menjalankan kewajibannya, ketaatan terhadap regulasi dan etika profesional yang telah ditentukan wajib diterapkan oleh Notaris/PPAT. Sesuai dengan ketentuan dalam UUJNP, Pasal 15 ayat (1), disebutkan bahwa kewenangan Notaris mencakup penyusunan Akta autentik yang berkaitan dengan seluruh tindakan, perjanjian, serta resolusi yang diharuskan oleh undang-undang atau yang diperlukan oleh pihak-pihak yang terlibat agar diakui secara formal dalam bentuk Akta autentik. Tanggung jawab notaris meliputi verifikasi tanggal penciptaan Akta, penyimpanan, serta penyediaan grosse, salinan, dan ekstrak dari Akta tersebut, dengan syarat bahwa selama proses penyusunan, Akta tersebut tidak diserahkan atau dikecualikan untuk pejabat atau individu lain yang telah ditetapkan oleh undang-undang. Selanjutnya, dikemukakan dalam pasal kedua bahwa kewenangan notaris mencakup:

Pengesahan tanda tangan dan penetapan tanggal yang pasti pada dokumen yang dirancang tanpa kehadiran saksi, yang dicatat dalam buku tertentu;

Pencatatan dokumen yang dibuat tanpa kehadiran saksi dalam buku yang spesifik;

Penciptaan salinan dari dokumen asli yang dirancang tanpa kehadiran saksi, termasuk deskripsi sebagaimana diuraikan dan digambarkan dalam dokumen yang bersangkutan;

Verifikasi kesesuaian antara fotokopi dan dokumen asli;

Penyediaan jasa konsultasi hukum yang berkaitan dengan penciptaan akta;

Penyusunan akta yang berkaitan dengan urusan pertanahan; atau

Penyusunan akta untuk tujuan risalah lelang.

Berdasarkan analisis Pasal 15 ayat (1) dan (2) dari UUJNP, terungkap bahwa Notaris tidak memiliki hak untuk bertindak sebagai penyedia jasa *escrow* dalam transaksi penjualan dan pembelian. Selanjutnya, melalui Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 2016 yang merevisi Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, ditetapkan dalam Pasal 1 angka 1 bahwa PPAT diberikan kewenangan untuk mengesahkan akta-akta autentik yang berhubungan dengan tindakan hukum spesifik tentang hak atas tanah atau kepemilikan satuan rumah susun. Oleh karena itu, terungkap bahwa tidak ada pengaturan, baik eksplisit maupun implisit, dalam UUJNP ataupun Peraturan Pekerjaan PPAT, yang menyatakan kewenangan Notaris/PPAT untuk mengimplementasikan jasa *escrow* terkait dengan pelunasan pajak BPHTB. Demikian pula, hingga saat ini, perundang-undangan lain yang menetapkan kewenangan tambahan untuk Notaris/PPAT dalam kapasitas sebagai penyedia jasa *escrow* juga belum ada.

Jasa *escrow* untuk pembayaran pajak BPHTB dilakukan oleh Notaris/PPAT karena diberikan kepercayaan oleh para pihak. Selain itu, para pihak yang awam akan proses-proses dalam jual beli lebih memilih memberikan kuasa kepada Notaris/PPAT untuk mewakili dirinya dalam menyelesaikan proses-proses tersebut sehingga memudahkan para pihak. Notaris/PPAT, yang mendapat kewenangan untuk mengoperasikan jasa *escrow*, wajib melaksanakannya sesuai dengan ketentuan yang tercantum dalam Pasal 16 ayat (1) huruf a UUJNP yaitu “dalam menjalankan jabatannya, Notaris wajib bertindak amanah, jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum”.

Dalam peraturan yang ada, sebuah kekosongan terkait dengan pengaturan kewenangan Notaris/PPAT dalam penyelenggaraan jasa *escrow* telah diidentifikasi, yang menyebabkan absennya perlindungan serta kepastian hukum bagi mereka. Dapat ditafsirkan bahwa Notaris/PPAT tidak memiliki kewenangan untuk menyediakan atau mengoperasikan jasa *escrow*.

### Tanggung Jawab Notaris/PPAT Yang Menyalahgunakan Kewenangan Jasa Escrow Untuk Kepentingan Pribadi

Sebuah tanggung jawab timbul dari ketentuan hukum yang membebankan kewajiban bagi suatu subyek hukum, sehingga harus dipenuhi dan jika tidak dipenuhi konsekuensinya subyek hukum tersebut dapat dikenakan sanksi. Diketahui bahwa Pejabat Umum seperti Notaris/PPAT memiliki kewajiban-kewajiban yang muncul atas perintah yang ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan sehingga dapat saja dibebankan tanggung jawab hukum. Oleh kewajiban yang diwajibkan, Notaris/PPAT dipaksa melalui sanksi yang diamanatkan oleh peraturan untuk melaksanakan tugasnya secara semestinya.

Dalam kenyataannya, pembayaran pajak BPHTB seringkali ditunaikan oleh Notaris/PPAT meskipun kewenangan pembayaran seharusnya berada pada klien Notaris/PPAT. Hal ini terjadi karena para pihak telah menyerahkan kepercayaan serta kewenangan kepada Notaris/PPAT. Kewenangan yang dipercayakan kepada Notaris/PPAT berpotensi menjadi konflik bila dana yang disimpan sebagai jasa *escrow* digunakan untuk tujuan yang bersifat pribadi atau bahkan bisa dianggap sebagai perbuatan penggelapan. Dalam konteks yuridis, pengaturan mengenai penggelapan ditemukan dalam buku II Kitab Undang-Undang Hukum Pidana, sering disingkat sebagai KUHP, khususnya di bab XXIV yang mencakup dari Pasal 372 hingga Pasal 376. Fokus perbincangan ini adalah pada tindak pidana penggelapan oleh seorang notaris. Di sini, pertama-tama dibahas aspek pertanggungjawaban yang dimiliki oleh notaris. Pertanggungjawaban ini muncul akibat kesalahan yang terjadi saat pelaksanaan tugas jabatan notaris tersebut, dimana kesalahan tersebut menimbulkan kerugian bagi klien. Dengan demikian, tindakan yang bertentangan dengan hukum oleh Notaris itu bisa dimintakan pertanggungjawaban dari perspektif perdata, administratif, dan pidana, meskipun Undang-Undang Jabatan Notaris tidak merinci sanksi pidana (Hartati, 2018).

Dalam Pasal 63 ayat 2 KUHP, disebutkan bahwa:

*“jika suatu perbuatan masuk dalam suatu aturan pidana yang umum, diatur pula dalam aturan pidana yang khusus, maka hanya yang khusus itulah yang diterapkan”.*

Dalam pasal yang dikutip, interpretasi menyatakan bahwa, jika suatu tindakan yang kriminal dipersyaratkan oleh peraturan khusus selain peraturan umum, maka peraturan khusus tersebutlah yang berlaku. Sehubungan dengan itu, jika pelanggaran tindakan kriminal dilaksanakan oleh Notaris atau PPAT, sanksi kriminal yang tercantum di dalam KUHP dapat diterapkan. Mengacu pada Pasal 374 KUHP, ditetapkan bahwa: “Penggelapan dilakukan oleh orang yang memegang barang itu berhubung dengan pekerjaannya atau jabatannya atau karena ia mendapat upah uang, di hukum penjara selama-lamanya lima tahun”.

Dalam situasi di mana Notaris/PPAT gagal menjalankan kewenangan yang diberikan oleh kliennya dan berperilaku tidak profesional, maka tanggung jawab Notaris/PPAT dapat diminta dalam bentuk administratif, mulai dari teguran tertulis hingga penghentian keanggotaan organisasi,



bahkan hingga pemecatan dari posisinya. Berikut akan dijabarkan tindakan administratif yang berkaitan dengan pertanggungjawaban Notaris/PPAT:

Menurut Pasal 6 angka 1 dalam Kode Etik Notaris, terdapat sanksi yang mungkin dikenakan kepada anggota yang melanggar kode etik, yang meliputi:

- Pemberian teguran;
- Pemberian peringatan;
- Penonaktifan sementara dari keanggotaan dalam Perkumpulan;
- Penghentian dengan penghormatan dari keanggotaan dalam Perkumpulan;
- Penghentian tanpa penghormatan dari keanggotaan dalam Perkumpulan.

Mengenai kode etik PPAT, sanksi yang ditetapkan oleh kode tersebut hampir sama, hanya berbeda dalam hal istilah saja. Dalam Pasal 6 ayat (1) Kode Etik PPAT, berikut diuraikan sanksi yang dapat diberikan kepada anggota Perkumpulan IPPAT yang melanggar kode etik tersebut:

- Teguran diberikan;
- Peringatan diberikan;
- Schorsing dijatuhkan, berupa pemecatan sementara dari keanggotaan Perkumpulan IPPAT;
- Onzetting dijatuhkan, berupa pemecatan dari keanggotaan Perkumpulan IPPAT;
- Pemecatan tidak hormat dari keanggotaan Perkumpulan IPPAT.

Berdasarkan ketentuan yang tertuang dalam Kode Etik, pemberhentian yang dimaksud adalah penghentian keanggotaan dalam Perkumpulan, bukan penghentian dari jabatan. Sejalan dengan ketentuan yang tertuang dalam Pasal 16 ayat (11) UUJNP, disampaikan bahwa Notaris yang tidak mematuhi ketentuan pada Pasal 16 ayat (1) dari huruf a sampai l berisiko mendapat sanksi. Sanksi-sanksi tersebut mencakup:

- Peringatan yang dikirimkan secara tertulis;
- Penundaan kegiatan untuk waktu yang sementara;
- Pemutusan tugas dengan penghormatan;
- Penghentian tugas tanpa kehormatan.

Dalam menjalankan kewenangan PPAT, teridentifikasi pelanggaran atas prinsip-prinsip etik yang dipaparkan pada Pasal 3 huruf e dan f Kode Etik PPAT. PPAT yang berperan dalam pelanggaran ini dapat dikenakan sanksi. Berbagai sanksi yang bisa dijatuhkan meliputi teguran tertulis, penonaktifan sementara, pemberhentian dengan penghormatan, atau pemberhentian tanpa penghormatan, sesuai dengan yang diperintahkan oleh Pasal 13 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) Nomor 2 Tahun 2018, yang menyentuh aspek Pembinaan dan Pengawasan atas Pejabat Pembuat Akta Tanah. Berdasarkan rincian yang lebih terperinci dalam Lampiran II Perkaban Nomor 2 Tahun 2018, PPAT terkena sanksi pemberhentian sementara dengan durasi maksimum dua tahun. Sejatinya, Wajib Pajak adalah subjek yang memiliki kewajiban penyetoran pajak. Akan tetapi, dikarenakan Notaris/PPAT sudah menerima tugas penitipan pembayaran pajak, maka Notaris/PPAT wajib memikul tanggung jawab dalam jabatannya untuk melaksanakan penyetoran pajak. Apabila terjadi keterlambatan atau bahkan kegagalan dalam pembayaran, maka Notaris/PPAT harus bertanggung jawab atas kejadian tersebut.

## Simpulan

Sebagai perantara dalam menangani pembayaran pajak BPHTB melalui jasa *escrow*, kewenangan telah diserahkan kepada Notaris/PPAT oleh berbagai pihak berdasarkan kepercayaan. Hal ini penting diketahui, mengingat tidak terdapat ketentuan spesifik dalam peraturan perundang-undangan yang mengatur kewenangan Notaris/PPAT untuk menyediakan layanan tambahan, termasuk menerima penitipan untuk pembayaran pajak tersebut. Meskipun Notaris/PPAT, yang diberikan kewenangan dan kuasa oleh para pihak, harus menjaga kepercayaan dengan tetap mengacu pada Undang-Undang Jabatan serta Kode Etik. Keadaan ini mengakibatkan perlindungan serta kepastian hukum menjadi pertanyaan besar bagi Notaris/PPAT karena adanya kekosongan norma. Dalam melaksanakan kewenangan jasa *escrow*, Notaris/PPAT memegang tanggung jawab signifikan. Kesalahan yang dilakukan dapat mengakibatkan pengenaan sanksi pidana menurut KUHP, yakni hukuman penjara hingga lima tahun. Selain itu, berdasarkan Undang-Undang Jabatan dan Kode Etik, sanksi yang mungkin diterima meliputi teguran, peringatan, atau pemberhentian baik secara terhormat maupun tidak terhormat dari keanggotaan sebuah perkumpulan. Sanksi ini diberlakukan apabila terjadi pelanggaran dalam pelaksanaan tugas mereka.

Rekomendasi yang dapat diajukan adalah perlunya suatu perubahan atas regulasi dan norma etik yang berhubungan dengan pembatasan penyediaan layanan oleh Notaris/PPAT di luar kewenangan yang sudah ditetapkan. Bagi Notaris/PPAT diharapkan menjalankan jabatan profesi dengan menjunjung moral yang tinggi, jujur dan amanah untuk dapat meminimalisir timbulnya suatu pelanggaran dan sengketa.

## Daftar Pustaka

- Adjie, H. (2015). *Hukum Notaris Indonesia (Tafsir Tematik Terhadap UU Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris)*. Surabaya: PT Refika Aditama.
- Bonita, S. (2022). Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB). *Indonesia of Journal Business Law*, 1(1), 1-6. <https://doi.org/10.47709/ijbl.v1i1.1283>
- Hartati, 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>
- Hidayat, R. (2018). Kewenangan Notaris/PPAT dalam Menerima Penitipan Pembayaran Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan. *Acta Comitatus: Jurnal Hukum Kenotariatan*, 3(3).
- Juniarta, B., & Kasih, D (2022). Model Perjanjian *Escrow*: Kajian Tentang Kewenangan dan Tugas Notaris Sebagai Penyedia Jasa *Escrow*. *Jurnal Magister Hukum Udayana*, 11(1). 215-227.
- Yuniati, S. (2017). Mekanisme Pemberian Sanksi Terhadap Notaris Yang Melakukan Pelanggaran Kode Etik Jabatan Notaris. *Jurnal Akta*, 4(4). 585-590. <http://dx.doi.org/10.30659/akta.v4i4.2501>