



DOI: <https://doi.org/10.31933/unesrev.v6i1>

Received: 30 Oktober 2023, Revised: 4 November 2023, Publish: 6 November 2023

<https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>

Penitipan Sertipikat Tanah pada Kantor Notaris dalam Pembuatan Akta Pengikatan Jual Beli Tanah di Kota Bukittinggi

Sari Wulan¹, Kurnia Warman², Yoserwan³

¹ Fakultas Hukum, Universitas Andalas, Padang, Indonesia

Email: swulan600@gmail.com

² Fakultas Hukum, Universitas Andalas, Padang, Indonesia

³ Fakultas Hukum, Universitas Andalas, Padang, Indonesia

Corresponding Author: swulan600@gmail.com¹

Abstract: *The agreement of sale and purchase made before notaries is commonly referred to as the Deed of Sale and Purchase, hereinafter referred to as PPJB (Perjanjian Pengikatan Jual Beli). PPJB is a temporary agreement made when the conditions for the sale and purchase process are not yet fulfilled. In the practice of notarial deeds, it is common to store land title certificates related to the deed, whether it is Right to Build (Hak Guna Bangunan) or Right of Ownership (Hak Milik). In reality, many parties have ill intentions, leading to cases of reporting notaries for alleged embezzlement of the deposited land certificates. This thesis addresses the following issues: 1) What are the reasons for storing land certificates in the making of Sale and Purchase Deeds in the city of Bukittinggi? 2) What are the responsibilities of notaries regarding the storage of land certificates at the Notary Office in Bukittinggi? 3) What legal protections are available for land certificate holders who have entrusted their certificates to the Notary Office? The research method used in this study is the empirical juridical method, which involves approaching the problem by examining the applicable legal norms and connecting them with the legal facts found in the field. The reasons for depositing certificates at the notary office, especially with Notary Elfita Achtar, are due to the incomplete legal process and the absence of clear and immediate elements in the sale and purchase agreement. The responsibilities of a notary regarding the deposited certificates can be categorized into three types: administrative responsibility, civil responsibility, and criminal responsibility. Legal protection for certificate owners can be sought through administrative means (filing a report with the Notary Supervisory Board), civil means (filing a civil lawsuit with the District Court), and criminal means (submitting a report to the Police Office).*

Keyword: *PPJB, Notary Authority, Responsibility, Legal Protection.*

Abstrak: Perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat dihadapan notaries lazim disebut dengan Akta Pengikatan Jual Beli yang selanjutnya disebut PPJB. PPJB merupakan perjanjian yang sifatnya sementara sebelum diadakan perjanjian jual beli PPJB dilakukan karena adanya syarat-syarat yang belum terpenuhi untuk dilakukan proses jual beli.

Perjanjian pengikatan jual beli umumnya dalam praktek kenotariatan, sering terjadi menyimpan sertipikat Hak Atas Tanah terkait dengan akta yang dibuat dihadapannya baik itu Hak Guna Bangunan selanjutnya disebut HGB maupun Hak Milik. Dalam fakta dilapangan, banyak para pihak yang beritikad tidak baik sehingga terjadinya kasus pelaporan terhadap notaris dengan laporan melakukan penggelapan terhadap sertipikat tanah yang telah dititipkan tersebut. Dalam penulisan tesis ini, yang menjadi permasalahan yaitu: 1).Bagaimanakah alasan terjadinya penyimpanan sertipikat tanah dalam pembuatan akta Pengikatan Jual Beli di Kota Bukittinggi? 2).Bagaimanakah tanggung jawab notaris terhadap penyimpanan Sertipikat Tanah di Kantor Notaris di Kota Bukittinggi? 3).Bagaimanakah perlindungan hukum terhadap pemegang sertipikat tanah yang telah dititipkan pada Kantor Notaris? Metode Penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode yuridis empiris, yaitu dengan pendekatan terhadap masalah dengan melihat norma-norma hukum yang berlaku kemudian dihubungkan dengan fakta-fakta hukum yang terdapat dilapangan. Alasan terjadinya penitipan sertipikat di kantor notaris khususnya notaris elfita achtar karena belum selesainya proses perbuatan hukum yang telah dilakukan sdan belum terpenuhinya unsur terang dan tunai dalam perjanjian jual beli. Tanggung Jawab Notaris seorang notaris terhadap sertipikat yang dititipkan di kantor notaris ada 3 (tiga) macam yaitu, pertanggungjawaban secara administrasi, pertanggungjawaban secara perdata, pertanggungjawaban secara pidana.Perlindungan Hukum bagi pemilik sertipikat dapat dilakukan secara administrasi (mengajukan laporan kepada Majelis Pengawas Notaris), secara perdata (mengajukan gugatan perdata kepada Pengadilan Negeri), secara pidana (memasukkan laporan kepada Kantor Polisi).

Kata Kunci: PPJB, Kewenangan Notaris, Pertanggungjawaban, Perlindungan Hukum.

PENDAHULUAN

Jabatan Notaris diatur secara khusus dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris yang selanjutnya disebut UUNJ. Dibuatnya UUNJ tersebut dalam rangka terwujudnya kepastian hukum ditengah-tengah masyarakat. Menurut pendapat Lumban Tobing disebutkan bahwa “Lembaga Kenotariatan adalah salah satu lembaga kemasyarakatan yang ada di Indonesia, lembaga ini timbul dari kebutuhan dalam pergaulan sesama manusia yang menghendaki adanya suatu alat bukti mengenai hubungan hukum keperdataan yang ada dan atau terjadi diantara mereka”.¹ Dalam Pasal 1 angka 1 UUNJ, “Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang ini atau berdasarkan undang-undang lainnya”.

Kewenangan notaris yang dimaksud dalam Pasal 1 UUNJ tersebut ditegaskan dalam Pasal 15 undang-undang tersebut, adapun kewenangan notaris yang ditegaskan dalam Pasal 15 UUNJ yaitu

1. 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.
2. Selain kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Notaris berwenang pula:
 - a. mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;

¹G.H.S. Lumban Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris*, Erlangga, Jakarta, 1999, hlm. 2.

- b. membukukan surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;
 - c. membuat kopi dari asli surat di bawah tangan berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan;
 - d. melakukan pengesahan kecocokan fotokopi dengan surat aslinya;
 - e. memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan Akta;
 - f. membuat Akta yang berkaitan dengan pertanahan; atau
 - g. membuat Akta risalah lelang.
3. Selain kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2), Notaris mempunyai kewenangan lain yang diatur dalam peraturan perundang-undangan”.

Akta notaris sebagai akta otentik ditegaskan dalam Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang selanjutnya disebut KUHPerdata, menyatakan bahwa “suatu akta otentik ialah suatu akta yang dibentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat dimana akta itu dibuat”. Keotentikan akta notaris ini berfungsi dalam hal pembuktian sebab akta notaris yang otentik memiliki pembuktian yang sempurna seiring dengan berkembangnya tuntutan akan kebutuhan kepastian hukum ditengah masyarakat. Keotentikan akta notaris sesuai dengan asas praduga sah dimana akta notaris wajib dianggap sah sebelum ada putusan pengadilan yang membatalkan.

Keotentikan akta notaris tersebut sehubungan dengan profesi notaris yang memberikan pelayanan kepada masyarakat untuk pembuatan alat bukti yang berupa akta, sehingga notaris tidak memihak kesalahsatu Pihak dan harus berperilaku adil terhadap kedua belak pihak serta menjelaskan akibat-akibat perjanjian yang dibuat notaris terhadap para pihak.

Menurut pendapat Habib Adjie disebutkan bahwa “Tugas dan wewenang notaris erat hubungannya dengan perjanjian-perjanjian, perbuatan-perbuatan dan juga ketepatan-ketepatan yang menimbulkan hak dan kewajiban antara para pihak, yaitu memberikan jaminan atau alat bukti terhadap perbuatan, perjanjian, dan juga ketepatan tersebut agar para pihak yang terlibat di dalamnya mempunyai kepastian hukum”.²

Menurut pendapat Lumban Tobing disebutkan bahwa “Akta autentik yang dibuat oleh notaris ada 2 (dua) jenis, yaitu: akta yang dibuat oleh notaris yang dinamakan *relaas* akta atau akta pejabat dan akta yang dibuat dihadapan notaris atau yang dinamakan *partij* akta”.³ Dari jenis akta otentik diatas tersebut salah satunya adalah akta para pihak atau *partij* akta. Akta pihak adalah akta yang dibuat dihadapan notaris atas permintaan para pihak, notaris berkewajiban untuk mendengarkan pernyataan para pihak dan menuangkannya kedalam bentuk akta notaris. Salah satu bentuk akta para pihak yang banyak timbul dalam praktek notaris adalah perjanjian pengikatan jual beli.

Perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat dihadapan notaris lazim disebut dengan Akta Pengikatan Jual Beli yang selanjutnya disebut PPJB. PPJB dapat dibuat dalam bentuk akta otentik sehingga memiliki kekuatan bukti yang sempurna yang berguna bagi jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi para pihak yang membuatnya.

PPJB merupakan perjanjian yang sifatnya sementara sebelum diadakan perjanjian jual beli karena perjanjian jual beli merupakan kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah selanjutnya disebut PPAT. Menurut pendapat Muchlis Patahna disebutkan bahwa “Notaris memiliki wewenang membuat akta perjanjian pengikatan jual beli dengan Status Sertipikat Hak Milik selanjutnya disebut SHM, sesuai dengan kewenangan membuat selaku pejabat umum, tapi tidak berwenang membuat akta otentik jual beli tanah bersertipikat hak milik

²Habib Adjie, *Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*, PT Refika Aditama, Bandung, 2008, hlm 32.

³ Lumban Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris*, Erlangga, Jakarta, 1996, hlm 31.

selanjutnya disebut AJB, karena kewenangan membuat AJB bersertifikat hak milik ada pada PPAT”.⁴

Sebelum dilakukan jual beli tanah dihadapan PPAT yang berwenang, para pihak terlebih dahulu membuat akta pengikatan jual beli tanah dihadapan notaris. PPJB dilakukan karena adanya ada syarat-syarat yang belum terpenuhi untuk dilakukan proses jual beli. Pengikatan ini dimaksud sebagai perjanjian pendahuluan dari maksud utama para pihak untuk melakukan peralihan hak atas tanah para pihak. Menurut pendapat Supriadi disebutkan bahwa “Pengikatan jual beli ini memuat janji-janji untuk melakukan jual beli tanah apabila persyaratan yang diperlukan untuk itu telah terpenuhi”.⁵

Perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah termasuk perjanjian *innominaat* (perjanjian tak bernama) yang kemudian diberi nama sendiri. Pada prinsipnya suatu perjanjian pengikatan jual beli tunduk terhadap ketentuan umum Pasal 1313 Buku ke-III KUHPerduta, yang menyatakan bahwa “Perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih lainnya”. Menurut Subekti disebutkan bahwa, “defenisi dari perjanjian itu adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji pada orang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal”.⁶

Menurut Pasal 1338 ayat 1 KUHPerduta, “semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Dalam pasal ini terdapat asas kebebasan berkontrak, dimana setiap orang bebas membuat perjanjian apapun baik dari segi isi maupun bentuknya. Sehingga dapat ditarik kesimpulan berdasarkan pasal ini bahwa masyarakat berhak membuat perjanjian apapun dan perjanjian itu mengikat mereka yang membuatnya seperti suatu undang-undang”.

Perjanjian pengikatan jual beli umumnya dalam praktek konatariatan, sering terjadi menyimpan sertipikat Hak Atas Tanah terkait dengan akta yang dibuat dihadapannya baik itu Hak Guna Bangunan selanjutnya disebut HGB maupun Hak Milik. Penitipan ini terjadi karena alasan tertentu dan terjadi atas dasar kesepakatan kedua belah pihak yang mengadakan perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah. Penyimpanan sertipikat ini oleh notaris biasanya dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum kepada para pihak. Notaris dalam hal ini senantiasa menjalankan amanah profesinya, harus sesuai dengan UUJN maupun kode etik profesi Notaris. Notaris wajib menjaga sertipikat yang dititipkan, dengan rasa tanggung jawab atas amanah kepercayaan yang diberikan oleh para pihak yang mengadakan perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah serta tidak adanya unsur keberpihakan terhadap salah satu pihak.

Tanggung jawab notaris tersebut wujud dari Pasal 1694 dan Pasal 1712 KUHPerduta. Dalam pasal 1694 KUHPerduta disebutkan bahwa “penitipan barang terjadi bila mana orang menerima barang orang menerima barang orang lain dengan janji untuk menyimpannya kemudian mengembalikannya dalam keadaan yang sama”. Dalam pasal 1712 KUHPerduta disebutkan bahwa “penitipan barang tidak boleh memakai barang titipan tanpa izin yang diberikan secara tegas oleh pemberi titipan atau dapat disimpulkan adanya, dengan ancaman mengganti biaya, kerugian dan bunga, bila ada alasan untuk itu”.

Di dalam kode etik notaris di Indonesia belum ada yang menyebutkan secara tegas dan tertulis apakah seorang notaris boleh menerima titipan tanda bukti kepemilikan para pihak. Hal ini lah yang menyebabkan banyak notaris menerima titipan sertipikat hak atas tanah karena menganggap perbuatan ini diperbolehkan.

Namun dalam fakta dilapangan, banyak para pihak yang beritikad tidak baik sehingga terjadinya kasus pelaporan terhadap notaris dengan laporan melakukan penggelapan terhadap

⁴ Muchlis Patahna, *Problematika Notaris*, Rajawali, Jakarta, 2009, hlm 9.

⁵Supriadi, *Etika dan Tanggung Jawab Profesi Hukum di Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, 2006, hlm 12.

⁶Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermesa, Jakarta, 1998, hlm 1.

sertipikat tanah yang telah dititipkan tersebut. Sedangkan dalam hal melakukan kewenangannya notaris dituntut untuk tunduk pada kode etik dan UUN. Seperti contoh kasus yang menimpa Elfita Achta Notaris di Bukittinggi tahun 2014, notaris tersebut telah melakukan kesepakatan dengan para pihak membuat perjanjian pengikatan jual beli dan menitipkan sertipikat di kantor notaris namun berujung dilaporkan oleh PT Rahman Tamrin karena menahan dan tidak memberikan 4 (empat) sertipikat HGB milik PT Rahman Tamrin dengan dakwaan penggelapan yang melanggar Pasal 374 KUHP dan subsidair Pasal 372 KUHP.⁷

Kasus tersebut berawal pada tanggal 24 Februari 2014 Notaris Elfita Achta membuat akta pengikatan perjanjian jual beli antara Tim Likuidator PT.Rahman Tamrin (AF, saksi DM dan M) dengan EY selaku Direktur PT. Starvi Properti Indonesia dengan Akta Pengikatan Jual Beli (PJB) Nomor : 06 /2014, yang pada pokoknya berisi bahwa antara Tim Likuidator dengan EY akan dilakukan jual beli asset PT. Rahman Tamrin yang berada di Bukittinggi berupa Sertipikat HGB Nomor 134, 135, 136, dan 137. Dalam Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 06/2014 tersebut disepakati harga tanah adalah Rp.55.000.000.000 (lima puluh lima milyar rupiah) dengan 3 tahapan pembayaran dan dengan uang muka Rp 500.000.000 (lima ratus juta rupiah). Dalam pelaksanaan PJB Nomor: 06 /2014 atas aset PT. Rahman Tamrin berupa Sertipikat HGB Nomor 134, 135, 136, dan 137 yang terletak di Kelurahan Tarok Dipo Bukittinggi terdakwa Elfita Achta, S.H. M.Kn menerima titipan Sertipikat HGB Nomor 134,135, 136, dan 137 yang diserahkan oleh MGT dan diterima oleh Notaris Elfita Achta dengan tanda terima tanggal 30 Januari 2014. setelah PJB berakhir tanggal 24-04-2014 (karena tidak adanya pelunasan pembayaran oleh saksi EY sebagai calon pembeli), terdakwa Notaris Elfita Achta tetap menguasai seperti sebagai pemilik empat sertipikat HGB Nomor 134, 135, 136, dan 137 meskipun telah diminta beberapa kali oleh MGT pada tanggal 28 Februari 2014 MGT meminta kepada Notaris Elfita Achta agar menyerahkan kembali Sertipikat HGB Nomor 134,135, 136, dan 137 yang telah dititipkan, namun ia tidak mau menyerahkan sertipikat tersebut dengan alasan ke empat bidang tanah telah ada pengikatan jual beli (PJB).

METODE

Menurut Soerjono Soekanto disebutkan bahwa “Penelitian merupakan suatu kegiatan ilmiah yang berkaitan dengan analisis dan konstruksi, yang dilakukan secara metodologis, sistematis, dan konsisten”.⁸ Menurut Soerjono Soekanto disebutkan bahwa “Metodologis berarti sesuai dengan metode atau cara tertentu, sistematis adalah berdasarkan suatu sistem, sedangkan konsisten berarti tidak adanya hal-hal yang bertentangan dalam suatu kerangka tertentu”.⁹

Menurut Zainuddin Ali disebutkan bahwa “Penelitian hukum merupakan suatu kegiatan ilmiah, yang didasarkan pada metode, sistematika dan pemikiran tertentu, yang bertujuan untuk mempelajari satu atau beberapa gejala hukum tertentu, dengan jalan menganalisisnya”¹⁰.

Pendekatan masalah yang digunakan dalam penelitian ini adalah bersifat yuridis empiris yang menekankan pada kenyataan di lapangan dikaitkan dengan aspek hukum atau perundang-undangan yang berlaku berkenaan dengan objek penelitian yang dibahas dan melihat norma-norma hukum yang berlaku kemudian di hubungkan dengan kenyataan atau

⁷Dila Andika Azhar, Tesis : Analisis Yuridis terhadap Penyimpan Sertipikat Hak Atas Tanah oleh Notaris pada Proses Pengikatan Jual Beli (PJB) (Analisis Putusan Nomor:53/PID.B/2017/Pn.Bkt),Program Pascasarjana Universitas Andalas Tahun 2015.

⁸Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta: Universitas Indonesia,2008), hlm 42.

⁹*Ibid*.

¹⁰*Ibid*, hlm 43.

fakta-fakta yang terdapat dalam masyarakat mengenaipenitipan sertipikat tanah di kantor notaris dalam pembuatan akta pengikatan jual beli.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Alasan terjadinya penitipan sertipikat tanah pada kantor notaris karena adanya perjanjian pengikatan jual beli di Kota Bukittinggi

Perjanjian menurut hukum perdata pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyebutkan bahwa, “Suatu persetujuan adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”. Sehingga untuk dapat terjadinya perbuatan perjanjian tersebut para pihak harus terlebih dahulu saling mengikatkan diri sebagaimana yang telah ditegaskan dalam Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Perjanjian tersebut dengan tidak sendirinya menjadi sah, harus ada syarat-syarat yang dipenuhi untuk dapat dikatakan bahwa perjanjian tersebut telah menjadi sah sebagai sebuah perjanjian. Syarat perjanjian itu sendiri diatur secara tegas dalam pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang sebagaimana disebutkan bahwa perjanjian dapat dianggap sah apabila memenuhi syarat:

1. Kesepakatan mereka yang mengikatkan diri

Para pihak yang melakukan perbuatan hukum berupa saling mengikatkan dirinya harus memiliki kesepakatan terhadap isi dari adanya perjanjian yang telah dibuat.

2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan

Dalam pasal 1329 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, disebutkan bahwa “setiap orang adalah cakap untuk membuat sesuatu perikatan, kecuali jika oleh undang-undang ia dinyatakan tidak cakap”. Oleh undang-undang dinyatakan tidak cakap, ditegaskan dalam Pasal 1330 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang menyebutkan golongan orang dinyatakan tidak cakap diantaranya: belum dewasa, berada dibawah pengampuan, dan perempuan tertentu.

Jika seseorang telah dikatakan cakap seperti yang telah ditegaskan diatas, maka setiap orang dapat membuat perjanjian

3. Suatu pokok persoalan tertentu

Perjanjian dibuat terhadap hal-hal yang jelas objeknya, sehingga jika isi perjanjian tidak menyebutkan secara jelas objeknya, perjanjian tersebut dianggap tidak sah

4. Suatu sebab tidak terlarang

Dalam pasal 1337 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata disebutkan bahwa “suatu sebab adalah terlarang bila suatu sebab itu dilarang oleh undang-undang atau bila sesuatu sebab bertentangan dengan kesusilaan dan ketertibaaan umum”.

Apabila syarat sebagaimana yang ditegaskan dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tersebut telah terpenuhi maka suatu perjanjian dapat dikatakan telah sah. Namun yang perlu diingat setiap perjanjian mengikat kepada semua pihak yang membuatnya dan berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya hal ini ditegaskan dalam pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. hal ini memberika jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum untuk para pihak dalam membuat perjanjian sehingga tidak satupun pihak dapat melanggar perjanjian yang telah sah.

Apabila suatu perjanjian telah memenuhi syarat seperti yang disebutkan diatas, maka perjanjian tersebut dapat dibuatkan akta. Perjanjian memiliki bermacam-macam jenis salah satunya yang ingin penulis kaji adalah perjanjian jual beli. Akta perjanjian jual beli dapat dibuatkan oleh Pejabat pembuat Akta Tanah untuk dialihkan seperti yang ditegaskan dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang menyebutkan bahwa peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun, melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum dalam pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang, hanya dapat

didaftarkan jika dibunyikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Dalam sistem jual beli tanah yang dianut di Indonesia, kegiatan jual beli baru dapat dikatakan sah apabila telah memenuhi asas tunai dan asas terang. Asas tunai tersebut ditegaskan dalam pasal 1457 KUHPerdara yang menyatakan bahwa “Jual Beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan”. Asas terang ditegaskan dalam pasal 1868 KUHPerdara yang menyatakan bahwa “Suatu akta otentik ialah suatu akta yang didalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat di mana akta dibuatnya”.

Seperti yang terjadi dengan akta yang dibuat oleh Notaris Elfita Achta, dari hasil wawancara penulis dengan notaris tersebut, penitipan sertipikat yang terjadi di Kantor Notaris karena adanya Perbuatan Hukum yang belum selesai antara Pihak Likuidator PT Rahman Tamrin dengan Pihak Pembeli yang terjadi di Kantornya. Dimana dibuatkan akta perjanjian pengikatan jual beli karena adanya 3 tahapan dalam pembayaran pelunasan untuk terjadinya jual beli yaitu dari februari sampai april, sehingga untuk menjamin peunasan tersebut disimpanlah di kantor notaris sampai perbuatan hukum jual beli atau tahapan pembayaran tersebut selesai.

Apabila asas yang telah dijelaskan diatas tersebut belum terpenuhi, maka belum dapat dibuatkan atau dilakukan akta jual beli. Untuk itu, demi terjadinya proses jual beli sampai semua asas terlaksana dapat dilakukan pengikatan dengan akta perjanjian pengikatan jual beli atau akta pengikatan jual beli. Perjanjian pengikatan jual beli tidak dengan sendiri membuat status kepemilikan tanah beralih kecuali syarat-syarat telah terpenuhi. Hal ini ditegaskan dalam Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 yang menyebutkan bahwa Peralihan hak atas tanah berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) secara hukum terjadi jika pembeli telah membayar lunas harga tanah serta telah menguasai objek jual beli dan dilakukan dengan itikad baik.

Perjanjian pengikatan jual beli dalam prakteknya dilakukan dengan syarat tertentu atau harus ada syarat-syarat yang dipenuhi seperti menitipkan sertifikat tanah yang akan dilakukan proses jual beli sampai jual beli selesai di kantor notaris/PPAT. Syarat tersebut harus ditegaskan dalam isi perjanjian termasuk juga batas daluarsa suatu perjanjian.

Notaris Elfita Achta dari hasil wawancara penulis memberikan syarat-syarat terhadap perjanjian pengikatan jual beli dimana di dalam tanda terima dibuatkan bahwa kalau jual beli akan dilakukan tanggal 28 februari, kalau jual beli tidak terjadi maka sertipikat akan dikembalikan kepada pemilik. Namun sayangnya saat tanggal tersebut telah lewat, saat pihak PT Rahman Tamrin memintakan kembali sertipikat tersebut kepada notaris elfita achta, notaris beralasan sertipikat tersebut masih terikat dengan PPJB. Hal initerjadi karena tidak jelasnya daluarsa suatu perjanjian atau hal yang dapat membatalkan isi perjanjian.

Penitipan sertipikat di Kantor Notaris dengan alasan apapun sebenarnya tidak terlalu dinyatakan secara tegas apakah boleh atau dilarang. Notaris Dalam menjalankan jabatannya diwajibkan untuk bertindak dengan jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum. Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tidak ditemukan pengaturannya dalam KUHPerdara. Hanya saja Didalam Pasal 3 ayat (4) Kode Etik Notaris hanya ditegaskan bahwa “Notaris dan orang lain yang memangku dan menjalankan jabatan Notaris wajib Bertindak jujur, mandiri, tidak berpihak, penuh rasa tanggung jawab, berdasarkan peraturan perundang-undangan dan isi sumpah jabatan Notaris”. Dan dalam Pasal 16 ayat (1) UUJN disebutkan bahwa “Dalam menjalankan jabatannya, Notaris wajib bertindak amanah, jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum”.

Notaris Elfita Achtar saat diwawancarai dikantornya berpendapat bahwa sudah melakukan atau berperdoman terhadap isi perjanjian yang dibuatnya. Penitipan terjadi karena perbuatan hukum belum selesailah makanya sertipikat masih disimpan dikantornya. Dimana menurut pendapat notaris pihak pembeli PT Starvi Properti Indonesia sudah ingin melakukan pembayaran kedua dan ketiga namun terkendala karena adanya gugatan yang dilayangkan pihak ketiga terhadap PT Rahman Tamrin yang mengakibatkan sertipikat dilakukan blokir oleh Badan Pertanahan Kota Bukittinggi.

Adapun beberapa alasan notaris memegang sertipikat hak atas atas tersebut, yaitu:

1. Pengecekan ke kantor pertanahan dimana letak tanah berada
2. Pihak pembeli belum melunasi kewajibannya membayar lunas harga tanah yang menjadi objek jual beli.

Penitipan sertipikat terjadi demi terwujudnya kepastian hukum antara pihak penjual dengan pihak pembeli dimana dengan untuk pelunasan jual beli dengan tiga tahapan dibuatkanlah akta perjanjian pengikatan jual beli yang berakibat terhadap disimpanlah sertipikat penjual dikantor notaris sebagai jaminan sampai pelunasan atau jual beli terwujud. Namun sayangnya, isi dari akta perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat oleh notaris elfita achtar tidak menyebutkan secara tegas kapan daluarsanya suatu perjanjian meskipun ditanda terima dokumen sudah ditegaskan bahwa daluarsa perjanjian melainkan hanya ditanda terima dokumen tapi sebagai seorang notaris yang membuat akta otentik dimana kekuatan buktinya sempurna kecuali ada pihak lain yang menentukan demikian perlunya pengaturan secara tegas di dalam isi akta tentang daluarsanya perjanjian sehingga sengketa atau perkara seperti ini dapat dihindari.

Tanggungjawab Notaris terhadap sertipikat yang ditiptkan pada kantor notaris

Perbuatan hukum yang dilakukan Notaris dapat dimintakan pertanggungjawabkan dan diberikan sanksi. Hal ini ketika notaris membuat akta dengan maksud untuk merugikan salah satu pihak atau membawa para pihak untuk terjat dalam suatu sengketa. Pertanggungjawabannya yaitu:

1. Pertanggungjawaban secara Administrasi

Pertanggungjawaban secara administrasi diminta apabila perbuatan notaris melanggar kode etik notaris dan tidak melanggar unsur pidana seperti penggelapan, penipuan dan tidak melanggar unsur perdata seperti perbuatan melawan hukum, wanprestasi. Melanggar kode etik notaris seperti tidak Amanah dan tidak jujur.

Dalam menentukan pertanggungjawaban notaris secara administrasi, perlu dianalisa alasan dari notaris tersebut menahan sertipikat, bila dilakukan demi kepentingan para pihak, maka notaris tidak terbukti melakukan pelanggaran jabatan atau kode etik.

Dalam menjalankan jabatannya notaris wajib bertindak sesuai dengan undang-undang jabatan notaris, kode etik notaris, maupun peraturan tertulis lainnya. Didalam Pasal 3 ayat (4) Kode Etik Notaris hanya ditegaskan bahwa “Notaris dan orang lain yang memangku dan menjalankan jabatan Notaris wajib Bertindak jujur, mandiri, tidak berpihak, penuh rasa tanggung jawab, berdasarkan peraturan perundang-undangan dan isi sumpah jabatan Notaris”. Dan dalam Pasal 16 ayat (1) UUJN disebutkan bahwa “Dalam menjalankan jabatannya, Notaris wajib bertindak amanah, jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum”.

Pertanggungjawaban notaris Elfita Achtar secara administrasi dari hasil wawancara penulis dimana Elfita Achtar tetap menjaga amanah dari segi pihak pembeli dengan tidak memberikan sertipikat yang telah ditiptkan kepada pihak penjual disebabkan karena adanya perbuatan hukum yang belum selesai berupa perjanjian pengikatan jual beli. Perbuatan hukum yang belum selesai ini terjadi karena adanya

gugatan dari pihak ketiga sehingga pihak pembeli belum bisa melunaskan pembayaran sebab sertipikat yang akan dilakukan jual beli didaftarkan Blokir Oleh Pihak Ketiga ke Bpn Kota Bukittinggi. Namun dari segi pihak penjual, sayangnya tidak ada kejelasan daluarsa suatu perjanjian yang dibuat notaris dimana sudah disebutkan secara tegas dalam terima dokumen jika sudah lewat tanggal 28 februari tidak selesai pelunasan maka sertipikat akan dikembalikan tapi tak kunjung dikembalikan saat dimintakan oleh pihak penjual.

Notaris Merupakan profesi hukum sehingga profesi Notaris merupakan suatu profesi yang mulia (*officium nobile*). *Officium nobile* yang maksud dan tujuannya adalah agar dalam kehidupan profesi tersebut tidak tercemar dari perbuatan yang merugikan kebebasan, derajat, dan martabat bagi profesinya.

Seorang notaris dapat dikenai sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 6 ayat (1) Kode etik notaris yang menyatakan sanksi yang dapat dikenakan terhadap anggota yang melanggar kode etik dapat berupa:

- a. Teguran
- b. Peringatan
- c. Schorsing (pemecatan sementara) dari keanggotaan perkumpulan
- d. Onsetting (pemecatan) dari anggota perkumpulan
- e. Pemberhentian tidak hormat dari anggota perkumpulan.

Kemudian dalam pasal 16 ayat 11 UUJN juga ditegaskan sanksi yang dapat dikenakan pada notaris berupa:

- a. peringatan tertulis;
- b. pemberhentian sementara;
- c. pemberhentian dengan hormat;
- d. pemberhentian dengan tidak hormat.

2. Pertanggungjawaban secara Perdata

Pertanggungjawaban secara perdata diminta apabila perbuatan notaris berupa perkuatan melanggar hukum dan tidak melanggar unsur administrasi seperti melanggar kode etik ataupun melanggar unsur pidana seperti pemalsuan, penggelapan, penipuan. Suatu perbuatan dikategorikan perbuatan melawan hukum apabila perbuatan tersebut: Melanggar hak orang lain, Bertentangan dengan aturan hukum, Bertentangan dengan kesusilaan, Bertentangan dengan kepatutan dalam, memperhatikan kepentingan diri dan harta orang lain dalam pergaulan hidup sehari-hari

Tanggung jawab notaris terhadap sertipikat yang ditahan dikantor notaris tersebut wujud dari Pasal 1694 dan Pasal 1712 KUHPperdata. Dalam pasal 1694 KUHPperdata disebutkan bahwa “penitipan barang terjadi bila mana orang menerima barang orang menerima barang orang lain dengan janji untuk menyimpannya kemudian mengembalikannya dalam keadaan yang sama”. Dalam pasal 1712 KUHPperdata disebutkan bahwa “penitipan barang tidak boleh memakai barang titipan tanpa izin yang diberikan secara tegas oleh pemberi titipan atau dapat disimpulkan adanya, dengan ancaman mengganti biaya, kerugian dan bunga, bila ada alasan untuk itu”.

Kemudian dalam pasal 1338 KUHPperdata disebutkan bahwa Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak atau karena alasan yang ditentukan oleh undang-undang, persetujuan yang dilaksanakan dengan itikad baik.

Pertanggungjawaban secara perdata yang dilakukan oleh notaris dari segi pembeli, dimana notaris tidak dapat mengembalikan sertipikat yang dibatalkan secara sepihak oleh pihak PT Rahman Tamrin dimana Pihak Rahman Tamrin membatalkan secara pihak karena adanya gugatan dari pihak lain. Namun notaris tidak dapat mengembalikannya karena telah ada pernjjian pengikatn jual beli, tidak ada persetujuan pihak pembeli dan

karena pihak pembeli sudah mau melunasi pembayaran namun terkendali karena adanya blokir sertipikat di Badan Pertanahan Kota Bukittinggi. Namun dari segi pihak penjual, menurut penulis notaris tidak menjalankan apa yang telah disepakati dimana dalam surat tanda terima dokumen ada batas waktu pembayaran untuk pelunasan dan jika tidak terjadi pembayaran perjanjian batal dan sertipikat harus dikembalikan tapi notaris tidak mau mengembalikan dengan dalih telah adanya perjanjian pengikatan jual beli.

Sanksi secara perdata ditegaskan dalam Pasal 1365 KUH Perdata, yang menyebutkan bahwa “Tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, menggantikan kerugian tersebut”. Kemudian dalam Pasal 1366 KUHPerdata disebutkan bahwa “setiap orang bertanggungjawab tidak saja untuk kerugian yang disebabkan karena perbuatannya, tetapi juga untuk kerugian yang disebabkan karena kelalaian atau kurang hati-hatinya”. Kemudian dalam Pasal 1367 KUHPerdata disebutkan bahwa “seseorang tidak saja bertanggungjawab untuk kerugian yang disebabkan karena perbuatannya sendiri, tetapi juga untuk yang disebabkan oleh barang-barang yang berada di bawah penguasaannya”.

3. Pertanggungjawaban secara Pidana

Pertanggungjawaban secara pidana diminta apabila perbuatan notaris mengandung unsur penipuan, penggelapan, bukan melanggar unsur kode etik maupun unsur yang terdapat dalam KUHPerdata.

Notaris Elfita Achta dimintai pertanggungjawaban secara pidana dengan tuduhan penggelapan dengan putusan Nomor: 53/PID.B/2017/PN.BKT. Dalam Perkara Putusan Nomor 53/PID.B/2017/PN.BKT mengadili dengan menyatakan perbuatan yang dilakukan bukan merupakan perbuatan pidana, tidak terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana, memulihkan hak-hak notaris dalam kemampuan, kedudukan, harkat, serta martabatnya.

Sanksi secara pidana ditegaskan dalam Pasal 378 KUHP yang menyatakan bahwa barangsiapa dengan maksud untuk menguntungkan diri sendiri atau orang lain secara melawan hukum dengan memakai nama palsu atau martabat palsu, dengan tipu muslihat, ataupun rangkaian kebohongan menggerakkan orang lain untuk menyerahkan sesuatu barang kepadanya atau memberi hutang maupun menghapus piutang, diancam karena penipuan dengan pidana penjara paling lama 4 (empat) tahun. Kemudian dalam Pasal 372 KUHP disebutkan bahwa barang siapa yang sengaja memiliki dengan cara melawan hak suatu barang yang secara keseluruhan atau sebagian milik orang lain dan barang tersebut ada dalam tangannya bukan karena tindak kejahatan maka akan dihukum dengan tindak pidana penggelapan yang hukum penjaranya maksimal 4 tahun. Kemudian dalam Pasal 374 KUHP disebutkan bahwa penggelapan yang dilakukan oleh orang yang penguasaannya terhadap barang disebabkan karena hubungan kerja atau karena pencarian atau karena mendapat upah untuk itu, diancam dengan pidana penjara paling lama lima tahun.

Jadi menurut hemat penulis pertanggungjawaban notaris tergantung dari isi akta dibuatnya seperti yang disebutkan oleh notaris elfita achta pertanggungjawaban terhadap sertipikat yang dititipkan ditegaskan dalam surat tanda terima dokumen yang berbunyi “kalau jual beli akan dilakukan tanggal 28 februari, kalau jual beli tidak terjadi, maka sertipikat akan dikembalikan”, namun notaris tidak menyebutkan secara tegas daluarsanya suatu perjanjian. Menurut penulis harusnya notaris juga menyebutkan secara tegas kapan daluarsanya suatu perjanjian dalam akta yang dibuatnya secara rinci sehingga merugikan salah satu pihak. Seharusnya daluarsa suatu perjanjian harus disebutkan secara tegas dalam akta agar sengketa yang terjadi seperti ini dikemudian hari dapat dihindari. Sehingga menurut penulis tidak terjaminnya kepastian hukum baik pihak pembeli maupun pihak penjual karena tidak jelasnya daluarsa perjanjian yang dibuat oleh notaris.

Perlindungan hukum terhadap pemilik sertifikat yang dititipkan pada Kantor Notaris

Perjanjian yang dibuat oleh para pihak tidak memiliki kekuatan hukum sebagaimana ditegaskan dalam pasal 1321 KUHPerdota yang menyatakan bahwa tiada suatu persetujuanpun mempunyai kekuatan jika diberikan karena kekhilafan, atau diperoleh dengan paksaan ataupun penipuan.

Proses jual beli yang menggunakan PPJB terlebih dahulu pada umumnya diikuti dengan klausula perbuatan penyerahan. Penyerahan yang dimaksud dalam hal ini adalah penyerahan secara fisik maupun yuridis (*juridische levering*). Menurut Pasal 37 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 11997 tentang pendaftaran Tanah ditegaskan bahwa “Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Maka dari itu jika proses jual beli tersebut belum dibuatkan akta jual beli, maka kepemilikan atas suatu tanah belum berpindah. Serta Menurut Pasal 1381 KUHPerdota, Perikatan hanya dapat hapus :

- a. Karena pembayaran;
- b. Karena penawaran pembayaran tunai, diikuti dengan penyimpanan atau penitipan;
- c. Karena pembaruan utang;
- d. Karena perjumpaan utang atau kompensasi;
- e. Karena pencampuran utang;
- f. Karena pembebasan utang;
- g. Karena musnahnya barang terutang;
- h. Karena berlakunya suatu syarat pembatalan yang diatur dalam Bab 1 buku ini; dan
- i. Karena lewat waktu, yang akan diatur dalam suatu bab sendiri

Dengan demikian, dapat diketahui bahwa PPJB bukanlah suatu bukti suatu objek atas tanah telah berpindah kepemilikan, PPJB adalah pra perjanjian dimana pihak-pihak yang terkait sepakat untuk mengikatkan diri dan menuangkan ketentuan yang disepakati bersama agar proses jual beli tersebut dapat terlaksana dengan baik dan tidak ada pihak-pihak yang merasa dirugikan.¹¹

Kemudian dalam pasal 1328 KUHPerdota juga ditegaskan bahwa “penipuan merupakan suatu alasan untuk membatalkan suatu persetujuan, bila penipuan yang digunakan oleh salah satu pihak adalah sedemikian rupa, sehingga nyata bahwa pihak yang lain tidak akan mengadakan perjanjian itu tanpa adanya tipu muslihat”. Penipuan itu tidak dapat dikira-kirakan melainkan harus dapat dibuktikan.

Kemudian dalam pasal 1381 KUHPerdota disebutkan bahwa “perikatan hapus salah satunya karena kebatalan atau pembatalan”. Kemudian dalam pasal 1447 KUHPerdota ditegaskan bahwa “ketentuan pasal yang lalu tidak berlaku untuk perikatan yang timbul dari suatu kejahatan atau pelanggaran atau dari suatu perbuatan yang telah menimbulkan kerugian bagi orang lain”. Kemudian dari pasal 1449 KUHPerdota ditegaskan bahwa “perikatan yang dibuat dengan paksaan, penyesatan atau penipuan, menimbulkan tuntutan untuk membatalkannya”. Kemudian dalam pasal 1452 KUHPerdota ditegaskan bahwa “pernyataan batal yang berdasarkan adanya paksaan, penyesatan atau penipuan juga mengakibatkan barang dan orang yang bersangkutan pulih dalam keadaan seperti sebelum perikatan dibuat”. Kemudian dalam pasal 1453 KUHPerdota juga ditegaskan bahwa “orang yang terhadapnya tuntutan untuk pernyataan batalnya suatu perikatan dikabulkan, wajib juga mengganti biaya, kerugian dan bunga jika ada alasan untuk itu”.

¹¹Desy Natalia. “Perlindungan Hukum Bagi PPAT Perihal Penitipan Sertifikat Terkait Proses Jual Beli Peralihan Hak atas Tanah”. *Jurnal Kertha Semaya*, Vol. 9 No. 12 Tahun 2021, hlm.2373.

Pemilik Sertipikat juga dapat menempuh jalur hukum dengan berbagai bentuk, yaitu

1. Secara administrasi

Perlindungan hukum secara administrasi dapat dilakukan dengan memberikan laporan Kepada Majelis Pengawas Notaris. Majelis Pengawas Notaris Terdiri dari 3 (tiga) yaitu: Majelis Pengawas Daerah, Majelis Pengawas Wilayah, dan Majelis Pengawas Pusat.

2. Secara Perdata

Perlindungan Hukum secara perdata dapat dilakukan dengan mengajukan gugatan secara perdata ke Pengadilan Negeri

3. Secara Pidana

Perlindungan hukum secara pidana dapat dilakukan dengan memasukkan laporan ke kantor polisi terdekat.

Terikait wawancara penulis dengan notaris, perjanjian pengikatan jual beli tidak dengan sendirinya merubah kepemilikan Sertipikat. Bahkan proses hukum belum selesai sampai sekarang karena masih adanya gugatan dari pihak luar oleh karena itu sertipikat masih belum di baliknama oleh pihak BPN Kota Bukittinggi. Sehingga perlindungan hukum baik kepada penjual masih terjamin, sebab peralihan baru terjadi jika sudah adanya akta jual beli dan sudah didaftarkan peralihan ke kantor BPN. Dan untuk menjamin perlindungan hukum kepada pihak pembeli, notaris telah melakukan pengecekan sertipikat ke kantor pertanahan kota bukittinggi sehingga tau adanya blokir di kantor pertanahan, dan oleh karenanya belum terjadinya pembayaran tahap kedua maupun tahap ketiga.

Jadi menurut hemat penulis dari apa yang telah dijabarkan diatas bahwa penitipan sertipikat sudah diberikan jaminan perlindungan hukum oleh peraturan perundang-undangan karena para pihak dapat menempuh 3 (tiga) jalur hukum yang berbeda, baik itu secara administrasi, perdata maupun pidana tergantung unsur apa yang dilanggar, dan perjanjian yang telah dibuat oleh para pihak tidak mempunyai kekuatan dan dapat dibatalkan kapan saja jika ada penipuan dan sebagainya, sehingga para pihak yang merasa dirugikan tidak perlu takut jika dirugikan. seperti yang ditegaskan dalam Pasal 1452 KUHPperdata. Dan barang telah yang dititipkan di kantor notaris tetap dimiliki oleh nama yang tercantum pada sertipikat sampai perbuatan hukum selesai dilaksanakan.

KESIMPULAN

Alasan terjadinya penitipan sertipikat di kantor notaris khususnya notaris elfita achtar karena belum selesainya proses perbuatan hukum yang telah dilakukan sdan belum terpenuhinya unsur terang dan tunai dalam perjanjian jual beli. Tanggung Jawab Notaris seorang notaris terhadap sertipikat yang dititipkan di kantor notaris ada 3 (tiga) macam yaitu, pertanggungjawaban secara administrasi, pertanggungjawaban secara perdata, pertanggungjawaban secara pidana. Perlindungan Hukum bagi pemilik sertipikat dapat dilakukan secara administrasi (mengajukan laporan kepada Majelis Pengawas Notaris), secara perdata (mengajukan gugatan perdata kepada Pengadilan Negeri), secara pidana (memasukkan laporan kepada Kantor Polisi).

REFERENSI

- Abdull Kadir Mulhamad, 2014. *Hulkulm Pelrjanjian*. Bandulng: PT. Citra Aditya Abadi.
- Abdull Kadir Mulhammad, 2010. *Hulkulm Pelrulsahaan Indonelsia*. Bandulng: Citra Aditya Bakti.
- Ahmad Ali, 2002. *Melngulak Tabir Hulkulm (Sulatul Kajian Filosofis dan Sosiologis)*. Toko Gulnulng Agulng.
- Andi Hamzah, 2005. *Kamuls Hulkulm*. Ghalia Indonelsia.
- BagirManan, 2007. *Kelkulasaaan Kelhakiman di Indonelsia dalam Uldang-Uldang Nomor 4 Tahuln 2004*, FH UIII Prells, Yogyakarta.
- Bambang Sulnggono ,2003.*Meltdologi Pelnellitian Hulkulm*. Jakarta: Rajawali Prells.

- Basweldan, T. "Kajian Yulridis Pelmbatalan Akta Pelngikatan Julal Belli (PJB) Tanah Yang Dibulat Dihadapan Notaris." *Prelmisel Law Joulrnal* 4 (2014): 14006.
- Delpartelmeln Pelndidikan Nasional, 2007. *Kamuls Belsar Bahasa Indonelsia, Eldisi Keltiga*. Jakarta: Balai Pulstaka.
- Delsy Natalia. "Pelrindulngan Hulkulm Bagi PPAT Pelrilah Pelnitipan Selrtipikat Telrkait Prosels Julal Belli Pelralihan Hak atas Tanah". *Julrnal Kelrtha Selmaya*, Vol. 9 No. 12 (2021): 2366 - 2377.
- G.H.S. Lulmban Tobing, 1999. *Pelratulran Jabatan Notaris*. Jakarta: Elrlangga.
- Habib Adjiel A, 2008. *Hulkulm Notaris Indonelsia, Tafsir Telmatik Telrhadao UIUI No. 30 Tahuln 2014 telntang Jabatan Notaris*.Bandulng: PT Relfika Aditama.
- Habib Adjiel, 2008. *Sanksi Pelrdata dan Administratif Telrhadao Notaris Selbagai Peljabat Publik*. Bandulng: PT Relfika Aditama.
- Handri Raharjo, 2009. *Hulkulm Pelrjanjian di Indonelsia*. Yogyakarta: Pulstaka Yulstitia.
- I Wayan Paramarta Jaya. "Pelrtanggulngjawaban Notaris Belrkelnaan Delngan Kelbelnaran Sulbstansi Akta Otelntik". *Relchtidelel*, Vol.12 No 2 (2017).
- Kitab Ulndang-Ulndang Hulkulm Dagang.
- Kitab Ulndang-Ulndang Hulkulm Pelrdata (KUIHPelrdata).
- Kitab Ulndang-Ulndang Hulkulm Pidana (KUIHP)
- Lumbang Tobing, 1996. *Peraturan Jabatan Notaris*. Jakarta: Elrlangga.
- Mochtar Kulsulmaadmadja, dan Arielf B.M. Sisharta, 2000. *Pelngantar Ilmu Hulkulm: Sulatul Pelngelnaan Pelrtama Rulang Lingkulp Belrlakulnya Ilmu Hulkulm*. Bandulng: Alulmni.
- Mulchlis Patahna, 2009. *Problematika Notaris*. Jakarta: Rajawali.
- N.G. Yul dara, 2018. *Hulkulm Notaris Indonelsia, Tafsir Telmatik Telrhadao UIUI No. 30 Tahuln 2004 telntang Jabatan Notaris,Celtakan Kellima*. Bandulng; Relfika Aditama.
- Ridwan Syahrani, 1999. *Rangkulman Inti sari Ilmu Hulkulm*. Bandulng: Citra Aditya Bakti.
- Salim HS, 2004. *Hulkulm Kontrak, Telori dan Telknik Pelnyulsulnan Kontrak, celtakan II*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Salim HS, 2012. *Pelrkelmbangan Telori Dalam Ilmu Hulkulm*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Pelrsada.
- Satjipto Rahardjo, 2006. *Hulkulm Dalam Jaga Keltelrtiban*. Jakarta: UIKI Pelrs.
- Soeljono Soelkanto dan Sri Mahmudji, 2013. *Pelnellitian Hulkulm Normatif Sulatul Tinjaulan Singkat*. Jakarta: PT. Raja Grafindo.
- Soeljono Soelkanto, 1984. *Pelngantar Pelnellitian Hulkulm*. Jakarta: UII-Prelss.
- Soelkidjo Notoatmojo, 2010. *Eltika dan Hulkulm Kelselhatan*. Jakarta: Rinelka Cipta.
- Soelrjono Soelkanto, 2008. *Pelngantar Pelnellitian Hulkulm*. Jakarta: Ulnivelrsitas Indonelsia.
- Soelrjono Soelkanto, 2012. *Pelngantar Pelnellitian Hulkulm*. Jakarta: UII Prelss.
- Sulbelkti, 1998. *Hulkulm Pelrjanjian*. Jakarta: Intelmelsa.
- Suldikno Melrtokulsulmo, 1981. *Hulkulm Acara Pelrdata Indonelsia*.Yogyakarta: Libelrty.
- Sulpriadi, 2006. *Eltika dan Tanggulng Jawab Profelsi Hulkulm di Indonelsia*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Sulrat Eldaran Mahkamah Agulng Nomor 4 Tahuln 2016
- Titik Triwullan dan Shinta Felbrian, 2010. *Pelrindulngan Hulkulm bagi Pasieln*. Jakarta: Prelstasi Pulstaka.
- Ulndang-Ulndang Nomor 2 Tahuln 2014 telntang Pelrulbahan atas Ulndang-Ulndang Nomor 30 Tahuln 2004 telntang Jabatan Notaris.
- Zainulddin Ali, 2011. *Meltodel Pelnellitian Hulkulm*. Jakarta: Sinar Grafika.