



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

Received: 10 Agustus 2023, Revised: 31 Agustus 2023, Publish: 2 September 2023

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

Kedudukan Notaris dalam Penyimpanan Sertipikat pada Masa Pelaksanaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli di Kota Padang

Irma Aisyah¹, Busyra Azheri², Muhammad Hasbi³

¹Fakultas Hukum, Universitas Andalas, Padang, Indonesia

Email: irmaaisyah@gmail.com

²Fakultas Hukum, Universitas Andalas, Padang, Indonesia

³Fakultas Hukum, Universitas Andalas, Padang, Indonesia

Corresponding Author: irmaaisyah@gmail.com

Abstract: *One of the authorities of a notary is in the making of a Sales and Purchase Agreement (SPA), which is a preliminary agreement between the seller and the buyer before the official sale and purchase deed is made in front of a Land Deed Official. Because there are requirements that have not been fulfilled, in accordance with the principles of real, cash, and clear sale and purchase, the Notary has the independence to keep the certificate for the safety of the parties who want or require the Notary to hold (store) the certificate. The Notary takes this action because of concerns that may arise if the certificate is held by the seller or buyer, and the Notary usually takes this precaution until the payment is made. With this, there is a legal vacuum where the Notary takes action to keep the certificate to avoid potential risks, but there are no regulations that protect the Notary from all the risks. The issue addressed in this paper is : how is the legal position of a Notary if it is linked to the storage of the certificate during the implementation of the Sales and Purchase Agreement in Padang City and what if one side of the party takes the certificate stored by the Notary without the presence of all members of the party of the agreement. In this research, the method used is juridical empirical, which is an approach to the problem through legal research by looking at the applicable legal regulations and will produce theories about the existence and function of law in society. According to the result of this research it is found that: 1) The storage of land certificates in the Sale and Purchase Agreement (SPA) is outside the Notary's authority and obligation based on Law Number 2 of 2014 concerning Notary Position. The Notary's action in receiving the storage of land certificates as a neutral stance towards the parties to ensure legal certainty and protection. 2) In practice, the Notary will not provide the certificate to one party if the other party is not present. This is to prevent losses to the other party and in accordance with Article 16 paragraph (1) letter (a) of Law Number 2 of 2014 concerning Amendments to Law Number 30 of 2004 concerning Notary Position (hereinafter referred to as UUJN), in carrying out their duties, the Notary is obliged to act with trustworthiness, honesty, impartiality, independence, and to protect the interests of the parties involved in the legal act.*

Keyword: *Storing Land Certificates, Notary, Sale and Purchase Agreement*

Abstrak: Salah satu kewenangan notaris yaitu dalam hal pembuatan (Perjanjian Pengikatan Jual Beli) PPJB. Pengertian PPJB sendiri yaitu pengikatan atau hubungan hukum awal yang dilaksanakan berdasarkan kesepakatan antara penjual dan pembeli sebelum dilakukannya akta jual beli di depan (Pejabat Pembuat Akta Tanah Tanah) PPAT. Karena terdapat persyaratan yang belum dipenuhi, sesuai dengan asas jual beli yaitu riil, tunai, dan terang. Terkait kemandirian dari Notaris termasuk untuk keamanan para pihak sertipikat ditiptkan di Notaris yang menghendaki atau mengharuskan notaris untuk memegang (menyimpan) sertipikat tersebut, disini notaris mengambil tindakan ini dikarenakan hal-hal yang dikhawatirkan apabila sertipikat tersebut dipegang oleh penjual maupun pembeli, biasanya notaris mengambil antisipasi seperti ini sampai tiba saat pelunasan. Dengan ini terjadi kekosongan hukum dimana notaris melakukan tindakan menyimpan sertipikat untuk menghindari hal-hal yang dikhawatirkan, ini jelas tidak ada peraturan yang melindungi notaris akan segala resikonya. Masalah yang diteliti pada penulisan ini yaitu : Bagaimana kedudukan notaris secara hukum jika dikaitkan dengan penyimpanan sertipikat pada masa pelaksanaan perjanjian pengikatan jual beli di Kota Padang dan Bagaimana jika salah satu para pihak mengambil sertipikat yang disimpan oleh notaris tanpa dihadiri para pihak. Pada penelitian ini, metode yang digunakan adalah yuridis empiris yaitu suatu pendekatan masalah melalui penelitian hukum dengan melihat peraturan hukum yang berlaku dan akan menghasilkan teori-teori tentang eksistensi dan fungsi hukum dalam masyarakat. Berdasarkan hasil pembahasan pada dan hasil penelitian yakni : 1) Notaris melakukan penyimpanan sertipikat hak atas tanah pada PPJB diluar kewenangan dan kewajiban Notaris berdasarkan Undang- Undang Nomor 2 tahun 2014 tentang Jabatan Notaris. Tindakan Notaris dalam menerima penyimpanan sertipikat hak atas tanah sebagai sikap netral Notaris terhadap para pihak untuk menjamin kepastian dan perlindungan hukum. 2) Pada prakteknya Notaris tidak akan memberikan sertipikat kepada salah satu pihak jika tidak dihadiri oleh pihak lainnya. Hal ini untuk menghindari kerugian pada pihak lain dan sesuai dengan Pasal 16 ayat (1) huruf (a) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris (selanjutnya disebut UUJN), dalam menjalankan jabatannya, Notaris wajib bertindak amanah, jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum

Kata Kunci: Penyimpanan Sertipikat, Notaris, PPJB

PENDAHULUAN

Negara Republik Indonesia adalah negara hukum (*rechtstaats*) yang secara tegas disebutkan dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945. Di dalam suatu negara hukum, pastinya dilengkapi dengan adanya jaminan kepastian hukum, ketertiban hukum, dan perlindungan hukum yang berintikan kepada nilai-nilai kebenaran dan keadilan.

Pelayanan kepada masyarakat umum dalam bidang hukum perdata dilakukan oleh organ Negara yang disebut pejabat umum, baik eksekutif / pemerintah atau Pejabat Tata Usaha Negara sama-sama menjalankan tugas publik saja, sedangkan pejabat umum yang juga organ Negara mempunyai kewenangan memberikan pelayanan kepada masyarakat umum hanya dalam bidang hukum perdata, karena pejabat umum bukan Pejabat Tata Usaha Negara dan sebaliknya Pejabat Tata Usaha Negara bukanlah pejabat umum. Pejabat umum ini kemudian dikenal dengan Notaris.¹

Aspirasi atau kepentingan rakyat yang dipercayakan kepada para penyelenggara hukum negara, dalam hal ini Notaris, sebenarnya merupakan bukti eksistensi berfungsinya hukum di

¹ Sjaifurrachman dan Habib Adjie, *Aspek Pertanggungjawaban Notaris dalam Pembuatan Akta*, CV. Mandar Maju, Surabaya, 2011, hlm 53.

tangan Notaris. Ketika Notaris menjalankan perannya secara benar menurut hukum, berarti Notaris ini menjalankan perannya sebagai penyelenggara hukum negara.²

Profesi notaris sebagai suatu keahlian tentu baru bisa dilaksanakan kalau yang bersangkutan melalui pendidikan kekhususan, bahkan pelaksanaan tugas notaris merupakan pelaksanaan tugas jabatan yang *esoteric*, yaitu suatu profesi yang memerlukan pendidikan khusus dan kemampuan yang memadai untuk menjalankannya.³ Di Indonesia sendiri profesi notaris sangat dipengaruhi oleh tradisi sistem *civil law*. Dalam tradisi tersebut, profesi notaris termasuk pejabat umum yang diberikan delegasi kewenangan untuk membuat akta-akta yang isinya mempunyai kekuatan bukti formal dan berdaya eksekusi. Jenis notariat demikian disebut notaris fungsional (*notariat fonctionnel*). Notaris profesional (*notariat professionnel*) dalam tradisi sistem *common law*, akta-aktanya tidak mempunyai kekuatan seperti disebutkan kendati organisasi profesi ini diatur oleh pemerintah.⁴

Notaris adalah pejabat umum kewenangannya berfungsi sebagai membuat akta autentik dan kewenangan lainnya tercantum dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 lainnya (Pasal 1 ayat 1). Fungsi dan peran Notaris dalam gerak pembangunan Nasional yang semakin kompleks tentunya makin luas dan berkembang. Hal ini dikarenakan kelancaran dan kepastian hukum segenap usaha yang dijalankan oleh masyarakat semakin banyak dan semakin luas, dan hal ini tentunya tidak terlepas dari pelayanan dan produk hukum yang dihasilkan oleh Notaris. Pemerintah dan masyarakat tentunya mempunyai harapan agar pelayanan jasa yang diberikan oleh Notaris benar-benar memiliki nilai dan kualitas yang baik dan dapat digunakan untuk mencapai kepastian Hukum. Kepastian hukum yang diwujudkan dalam suatu alat bukti yang kuat yaitu berupa akta autentik.⁵

Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris dijelaskan 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. Kemudian berdasarkan Pasal 16 ayat (1) huruf b Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, Notaris dalam menjalankan jabatannya, wajib membuat Akta dalam bentuk Minuta Akta dan menyimpannya sebagai bagian dari Protokol Notaris. Minuta Akta adalah asli Akta yang mencantumkan tanda tangan para penghadap, saksi, dan Notaris, yang disimpan sebagai bagian dari Protokol Notaris.

Sesuai dengan kewenangannya, seorang Notaris berwenang untuk membuat akta autentik yang diatur dalam Pasal 15 ayat (1), ayat (2), dan ayat (3) Undang-Undang Jabatan Notaris, antara lain sebagai berikut:

(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

² Abdul Wahid, Mariyadi, Sunardi, *Penegakan Kode Etik Profesi Notaris*, Nirmana Media, Tangerang Selatan, Cetakan Ketiga, 2017, hlm. 116

³ Habib Adjie, *Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris sebagai Pejabat Publik*. Refika Aditama, Bandung, 2009, hlm 35

⁴ Sidharta, *Moralitas Profesi Hukum, Suatu Tawaran Kerangka Berpikir*, Refika, Bandung, 2006. hlm 81

⁵ G.H.S. Lumban Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris*, Erlangga, Jakarta, 1983, hlm.2

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.
 - b. membukukan surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus.
 - c. membuat kopian 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 autentik yang dimaksud sebagai kewenangan Notaris dibuat dihadapan atau dibuat oleh Notaris berguna bagi masyarakat yang membutuhkan akta seperti akta pendirian Perseroan Terbatas, akta wasiat, surat kuasa, dan lain sebagainya. Kehadiran Notaris sebagai pejabat publik merupakan jawaban dari kebutuhan masyarakat akan kepastian hukum atas setiap perikatan yang dilakukannya terutama perikatan terkait perbuatan hukum lainnya sesuai kewenangan notaris.”

Pasal 16 ayat (1) huruf (a) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris (selanjutnya disebut UUNJN), dalam menjalankan jabatannya, Notaris wajib bertindak amanah, jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum.

Etika jabatan Notaris menyangkut masalah yang berhubungan dengan sikap para Notaris berdasar nilai dan moral terhadap rekan Notaris, masyarakat, dan Negara. Dengan dijiwai pelayanan yang berintikan penghormatan terhadap martabat manusia pada umumnya dan martabat Notaris pada khususnya, maka Ciri Pengembanan Profesi Notaris adalah: ⁶

1. Jujur, mandiri, tidak berpihak, dan bertanggungjawab;
2. Mengutamakan pengabdian pada kepentingan masyarakat dan negara;
3. Tidak mengacupamrih;
4. Rasionalitas yang bearti mengacu kebenaran objektif;
5. Spesifitas fungsional, yaitu ahli di bidang kenotariatan;
6. Solidaritas antara sesama rekan dengan tujuan menjaga kualitas dan martabat profesi.

Dengan memiliki Ciri Pengembanan Profesi Notaris diatas, maka kewajiban Notaris dapat dibagi menjadi:

1. Kewajiban Umum:
 - a. Notaris senantiasa melakukan tugas jabatannya dengan amanah, jujur, seksama, mandiri dan tidak berpihak; Notaris dalam menjalankan jabatannya tidak dipengaruhi oleh pertimbangan keuntungan pribadi;
 - b. Notaris tidak memuji diri sendiri, dan tidak memberikan imbalan atas pekerjaan yang diterimanya;
 - c. Notaris hanya memberikan keterangan atau pendapat yang dapat dibuktikan kebenarannya.
2. Kewajiban Notaris terhadap Klien
 - a. Notaris wajib bersikap tulus terhadap klien dan mempergunakan segala sumber keilmuannya. Apabila ia tidak cukup menguasai bidang hukum tertentu dalam

⁶Herlien Budiono, *Kumpulan tulisan Hukum Perdata di bidang Kenotariatan*, PT.Citra Aditya Bakti, Bandung, 2008, hlm.25

- pembuatan akta, ia wajib berkonsultasi dengan rekan lain yang mempunyai keahlian dalam masalah yang bersangkutan;
- b. Notaris wajib merahasiakan segala sesuatu yang diketahuinya tentang masalah klien karena kepercayaan yang telah diberikan kepadanya, bahkan setelah klien meninggal dunia;
3. Kewajiban Notaris terhadap Rekan Notaris
- a. Notaris memperlakukan rekan Notaris sebagaimana ia sendiri ingin diperlakukan.
 - b. Notaris tidak boleh merebut klien atau karyawan dari rekan Notaris.

Dalam rangka memberikan pelayanan yang baik dan dapat dipercaya itu, maka sebelum menjalankan jabatannya, seorang Notaris wajib mengucapkan sumpah atau janji menurut agama dan kepercayaan masing-masing, di hadapan Menteri atau Pejabat yang ditunjuk di tempat kedudukan notaris, hal ini dilakukan sebagaimana diatur pada Pasal 4 ayat (1) UUJN.

Notaris sebagai orang kepercayaan, wajib untuk merahasiakan semua apa yang diberitahu kepadanya dalam jabatannya tersebut.⁷ Jabatan Notaris sebagai jabatan kepercayaan dengan sendirinya melahirkan kewajiban, dimana kewajiban itu akan berakhir apabila ada suatu kewajiban menurut hukum untuk berbicara, yakni apabila seseorang dipanggil sebagai saksi. Perlindungan hukum tidak hanya diberikan Negara kepada segenap masyarakat Indonesia, namun diberikan juga oleh seorang Notaris terhadap para pihak yang berkepentingan.

Pada umumnya Notaris dalam prakteknya akan memberikan yang terbaik untuk kliennya, salah satu kewenangan notaris yaitu mempunyai wewenang dalam hal pembuatan (Perjanjian Pengikatan Jual Beli) PPJB. Pengertian PPJB sendiri yaitu pengikatan atau hubungan hukum awal yang dilaksanakan berdasarkan kesepakatan antara penjual dan pembeli sebelum dilakukannya akta jual beli di depan (Pejabat Pembuat Akta Tanah Tanah) PPAT, Karena terdapat persyaratan yang belum dipenuhi, sesuai dengan asas jual beli yaitu riil, tunai, dan terang. Secara umum isi PPJB adalah kesepakatan penjual meningkatkan dirinya untuk menjual sertipikat tanah kepada pembeli disertai dengan tanda jadi atau uang muka, penjelasan tentang harga, waktu pelunasan, dan kapan dilakukannya (Akta Jual Beli) AJB.”⁸

Adapun penjelasan mengenai (Pengikatan Jual Beli) PJB, sebenarnya antara PPJB dengan PJB hampir sama tetapi bedanya hanya terletak pada persiapannya saja. PPJB adalah perjanjian untuk melakukan pengikatan, sedangkan PJB juga memuat kesepakatan penjual untuk menjual sertipikat tanah kepada pembeli disertai dengan akta notaris. Biasanya PJB dibuat karena belum lunasnya pembayaran, bisa yang paling sering kita ketahui pada praktiknya adalah atas tanah yang bersifat tetap.⁹

Dalam praktek Notaris harus membuat akta PJB tidak lunas dikarenakan jual belinya yaitu dengan cicilan atau pembayarannya bertahap, dan dalam hal ini seperti yang sudah di jelaskan diatas bahwa khususnya mengenai PJB yang tidak lunas akan di masukan di dalam pasal PPJB dengan kesepakatan antara penjual dan pembeli, akan berisikan mengenai berapa angsurannya, sampai berapa lama angsurannya dan harus dipastikan kapan pelunasannya, disini yang perlu digaris bawahi adalah kata tidak lunas dalam arti tidak lunas berarti belum lunas sepenuhnya karena secara otomatis sertipikat tersebut di pegang oleh notaris, karena sebelum dibuatkan dan dibacakan akta, prosedurnya notaris terlebih dahulu harus melakukan pengecekan sertipikat yang dalam hal ini dilakukan pada Kantor Pertanahan Nasional yang terletak di lokasi tanah tersebut, pengecekan sertipikat tersebut ditujukan untuk mengetahui

⁷ Liliana tedjosaputro, *Etika Profesi Notaris dalam penegakkan Hukum Pidana*, Bigraf publishing, Yogyakarta, 2009, hlm. 4

⁸ Ida Bagus Ascharya Prabawa, *Guide to Invest In Property*, PT Gramedia, Jakarta, 2016, hlm 124

⁹ Ibid, hlm 124-125

apakah sertipikat tersebut benar-benar bersih, sebelum perbuatan hukum pemindahan atau peralihan hak dilakukan.¹⁰

Terkait kemandirian dari Notaris termasuk untuk keamanan para pihak sertipikat dititipkan di Notaris yang menghendaki atau mengharuskan notaris untuk memegang (menyimpan) sertipikat tersebut, disini notaris mengambil tindakan ini dikarenakan hal-hal yang dikhawatirkan apabila sertipikat tersebut di pegang oleh penjual maupun pembeli, biasanya notaris mengambil antisipasi seperti ini sampai tiba saat pelunasan. Dengan ini terjadi kekosongan hukum dimana notaris melakukan tindakan menyimpan sertipikat untuk menghindari hal-hal yang dikhawatirkan, ini jelas tidak ada peraturan yang melindungi notaris akan segala resikonya.

Berdasarkan hal diatas Penulis merasa tertarik untuk melakukan penelitian lebih mendalam dengan mengambil judul: “Kedudukan Notaris Dalam Penyimpanan Sertipikat Pada Masa Pelaksanaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Di Kota Padang”.

METODE

Dalam melaksanakan penelitian ini, metode yang digunakan oleh penulis dalam pencarian data dan informasi yang diperlukan antara lain:

Dalam menjawab permasalahan sebagaimana dikemukakan di atas digunakan pendekatan yuridis empiris yaitu suatu pendekatan masalah melalui penelitian hukum dengan melihat peraturan hukum yang berlaku dan akan menghasilkan teori-teori tentang eksistensi dan fungsi hukum dalam masyarakat. Penelitian ini juga menekankan pada praktek dilapangan dikaitkan dengan aspek hukum atau perundang-undangan yang berlaku berkenaan dengan objek penelitian yang dibahas dan melihat norma-norma hukum yang berlaku kemudian dihubungkan dengan fakta-fakta yang terdapat dalam masyarakat. Untuk menjawab permasalahan yang ada dalam penelitian ini, diperlukan data yaitu kumpulan dari data yang dapat membuat permasalahan menjadi terang dan jelas. Data yang diperlukan dalam penelitian ini bersumber dari:

- a. Penelitian Kepustakaan (*library research*) yaitu penelitian yang dilakukan di perpustakaan. Tempat penelitian kepustakaan ini adalah:
 1. Perpustakaan Pusat Universitas Andalas.
 2. Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Andalas.
 3. Buku-buku Hukum koleksi Pribadi.
 4. Situs-situs hukum dari internet.
- b. Penelitian lapangan (*field research*)

Penelitian lapangan yang dimaksudkan adalah penelitian langsung di lapangan yakni di Notaris yang mengajar di Universitas Andalas.

Sedangkan Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini berasal dari:

1. Data Primer

Data primer merupakan data yang diperoleh langsung dari lapangan melalui wawancara, yaitu dengan terlebih dahulu mempersiapkan pokok-pokok pertanyaan (*guide interview*) sebagai pedoman dan variasi-variasi dengan situasi ketika wawancara. Wawancara merupakan suatu metode data dengan jalan komunikasi yakni dengan melalui kontak atau hubungan pribadi antara pengumpul data (pewawancara) dengan sumber data (responden), komunikasi tersebut dapat dilakukan secara langsung maupun tidak langsung.¹¹

2. Data Sekunder

¹⁰ Syah Fikry Maulana, “Tanggungjawab Notaris Terhadap Penitipan Sertipikat Sehubungan Dengan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (Ppjb) Tidak Lunas Yang Dibuatnya.” Tesis, Fakultas Hukum Universitas Brawijaya, 2018, hlm 8

¹¹Rianto, *Metodologi Penelitian Sosial dan Hukum*, Granit, Jakarta, 2004, hlm. 72

Sumber data sekunder adalah bahan-bahan yang memberikan penjelasan mengenai sumber data primer yang berkaitan dengan kedudukan notaris dalam penyimpanan sertipikat yang terikat dengan perjanjian, Data sekunder diperoleh dari penelitian kepustakaan berupa buku-buku, jurnal hukum dan hasil penelitian serta peraturan perundang-undangan. Data sekunder terdiri atas:

- 1) Bahan Hukum Primer, yaitu bahan-bahan yang isinya mengikat dan mempunyai kekuatan hukum, seperti peraturan perundang-undangan. Bahan hukum primer ini terdiri dari:
 - a. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
 - b. Kitab Undang – Undang Hukum Perdata
 - c. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004.
- 2) Bahan Hukum Sekunder, yakni semua bahan yang memberikan penjelasan terhadap bahan hukum primer. Meliputi jurnal, buku-buku referensi, hasil karya ilmiah para sarjana.
- 3) Bahan Hukum Tersier, yaitu bahan-bahan yang memberikan informasi atau petunjuk serta penjelasan terhadap bahan-bahan hukum primer dan sekunder, seperti Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) dan Kamus Hukum serta Ensiklopedia.

Teknik Pengumpulan Data

a. Populasi

Populasi adalah keseluruhan, totalitas atau generalisasi dari satuan, individu, objek atau subyek yang mempunyai kuantitas dan karakteristik tertentu yang akan diteliti, yang dapat berupa orang, benda, institusi, peristiwa, dan lain-lain yang di dalamnya dapat diperoleh atau dapat memberikan informasi (data) penelitian yang kemudian dapat ditarik kesimpulan. Berdasarkan uraian tersebut dapat diketahui bahwa populasi merupakan suatu kumpulan individu dengan karakteristik yang sama dan dalam wilayah yang sama. Sebagai suatu populasi, kelompok subyek ini harus memiliki ciri-ciri atau karakteristik bersama yang membedakannya dari kelompok subyek yang lain. Populasi dalam penelitian ini adalah seluruh Notaris di Kota Padang yang berjumlah 160 orang.¹²

b. Sampel

Sampel adalah, bagian dari populasi yang dianggap mewakili populasinya.¹³ Sampel dalam penelitian ini adalah *non-probabilitas sampling*, di mana ciri umum dari sampling ini adalah bahwa tidak semua elemen dalam populasi mendapat kesempatan yang sama untuk menjadi responden. Tidak ada dasar-dasar yang dapat digunakan, untuk mengukur sampai berapa jauh sampel yang diambil dapat mewakili populasinya.

Dengan demikian, teknik sampling yang digunakan, adalah teknik sampling non-probabilitas dengan cara purposive sampling¹⁴, yakni sampel diambil berdasarkan pertimbangan-pertimbangan subyektif dari peneliti, jadi dalam hal ini penelitian menentukan sendiri responden mana yang dianggap dapat mewakili populasi. Teknik pengambilan sampel dengan cara ini dipilih, karena diharapkan akan mendukung pengumpulan data yang lebih efektif dan efisien. Adapun sampel dalam penelitian ini adalah Kantor Notaris/PPAT di Kota Padang dan untuk melengkapi data, peneliti akan melakukan wawancara dengan beberapa narasumber.

Dalam kasus penulisan tesis “Kedudukan Notaris Dalam Penyimpanan Sertipikat Pada Masa Pelaksanaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli di Kota Padang” penulis memilih

¹² Hasil wawancara dengan bapak Arif Endra Susilo Majelis Pengawas Daerah (MPD) Notaris di Kota Padang pada tanggal 4 Juli 2023

¹³ Burhan Ashshofa, Metodologi Penelitian Hukum, (Jakarta : Rineka Cipta, 2007), Hlm. 79.

¹⁴ Ibid., Hlm. 87.

untuk mewawancarai 5 notaris di Kota Padang dengan menggunakan teknik sampling non-probabilitas dengan cara purposive sampling. Alasan untuk memilih teknik ini adalah sebagai berikut:

a. Spesialisasi subyek.

Notaris memiliki pengetahuan dan pengalaman dalam bidang hukum property dan proses penjualan jual beli. Dengan mewawancarai notaris, peneliti dapat memperoleh pandangan yang lebih mendalam tentang kedudukan notaris dalam penyimpanan sertipikat.

b. Aksesibilitas.

Kota Padang memiliki jumlah notaris 160 orang, tetapi dalam konteks penelitian ini, penulis memilih 5 notaris yang dapat dihubungi dan bersedia untuk diwawancarai. Hal ini memungkinkan penulis untuk mendapatkan data yang cukup relevan dengan focus penelitian, tanpa memerlukan waktu dan sumber daya yang terlalu banyak.

c. Keterbatasan waktu dan sumber daya.

Mengumpulkan data dari seluruh populasi Notaris di Kota Padang mungkin memakan waktu yang cukup lama dan memerlukan sumber daya yang lebih besar. Dalam konteks tesis, peneliti memilih 5 notaris sebagai sampel yang mewakili berbagai latar belakang dan pengalaman di Kota Padang.

d. Keanekaragaman informasi.

Dengan memilih 5 notaris yang berbeda, peneliti dapat memperoleh pandangan yang beragam mengenai kedudukan notaris dalam penyimpanan sertipikat. Setiap notaris mungkin memiliki perspektif yang unik berdasarkan pengalaman dan pengetahuannya.

Adapun sampel dalam penelitian ini adalah Kantor Notaris/PPAT di Kota Surakarta dan untuk melengkapi data, peneliti akan melakukan wawancara dengan beberapa narasumber yaitu:

1. Notaris/PPAT Alexander, S.H., M. Kn
2. Notaris/PPAT Indra Jaya, S.H., M. Kn
3. Notaris/PPAT Helsi Yasin, S.H., M. Kn
4. Notaris/PPAT Desrizal Idrus Hakimi, S.H., M. Kn
5. Notaris/PPAT Haryanti, S.H., M. Kn

Ada beberapa alasan dalam pemilihan 5 notaris tersebut antara lain:

- a. Pertama, notaris adalah para profesional yang memiliki pengetahuan mendalam tentang hukum dan praktek kenotariatan. Sebagai sumber informasi utama dalam bidang kenotariatan, wawancara dengan notaris dapat memberikan wawasan yang kaya dan mendalam terkait dengan topik penelitian.
- b. Kedua, dengan memilih beberapa notaris, peneliti dapat mencakup variasi dalam hal pengalaman, latar belakang, dan pendekatan dalam melaksanakan tugas notaris. Hal ini dapat memberikan perspektif yang lebih lengkap dan representatif terhadap masalah yang diteliti.
- c. Ketiga, memilih 5 notaris sebagai sampel penelitian juga merupakan pertimbangan praktis karena waktu dan sumber daya yang tersedia terbatas. Dengan membatasi jumlah responden, peneliti dapat mengumpulkan data dengan lebih efisien dan memfokuskan analisis pada sampel yang terpilih.
- d. Wawancara

Wawancara adalah teknik pengumpulan data untuk memperoleh keterangan dengan melakukan tanya jawab secara lisan dengan informan.¹⁵Wawancara ini dilakukan dengan wawancara semi terstruktur yaitu wawancara secara langsung yaitu:

1. Notaris/PPAT Alexander, S.H., M. Kn
2. Notaris/PPAT Indra Jaya, S.H., M. Kn

¹⁵Bambang Sunggono, *Metodologi Penelitian Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2006, hlm. 42

3. Notaris/PPAT Helsi Yasin S.H., M. Kn
 4. Notaris/PPAT Desrizal Idrus Hakimi, S.H., M. Kn
 5. Notaris/PPAT Haryanti, S.H., M. Kn
- e. Studi Dokumen

Studi dokumen adalah teknik pengumpulan data dengan cara mempelajari bahan kepustakaan atau literatur-literatur yang ada, terdiri dari peraturan perundang-undangan, dokumen-dokumen, buku-buku yang berkaitan dengan permasalahan yang akan diteliti dan memahami penelitian yang berkaitan dengan masalah yang akan diteliti.¹⁶

Teknik Analisa data

Selanjutnya dengan telah dikumpulkannya sejumlah data tersebut baik primer maupun sekunder maka dilakukan analisis data secara kualitatif yaitu dengan melakukan penilaian terhadap data yang ada dengan berbagai bantuan berbagai peraturan perundang-undangan, buku-buku atau makalah yang terkait serta pendapat sarjana yang kemudian diuraikan dalam bentuk kalimat. Berdasarkan penelitian tersebut metode kualitatif bertujuan untuk menginterpretasikan secara kualitatif tentang pendapat atau tanggapan dari narasumber kemudian mendeskripsikannya secara lengkap dan mendetail aspek-aspek tertentu yang berkaitan dengan pokok permasalahan yang selanjutnya dianalisis untuk mengungkapkan kebenaran dan memahami kebenaran tersebut.¹⁷

HASIL DAN PEMBAHASAN

Kedudukan Notaris Secara Hukum Jika Dikaitkan Dengan Penyimpanan Sertipikat Pada Masa Pelaksanaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli di Kota Padang

Berkaitan dengan kedudukan Notaris selaku pejabat umum, kriteria pejabat umum berdasarkan Undang-Undang, maka mengacu pada ketentuan Pasal 1868 BW, yang berbunyi “Akta autentik ialah suatu akta yang di dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-Undang dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat dimana akta itu dibuatnya”. Pasal ini merupakan sumber lahirnya dan keberadaan pejabat umum yang hanya menjelaskan batasan suatu akta. Pasal ini merupakan sumber lahirnya dan keberadaan pejabat umum yang disertai tugas untuk membuat akta autentik yang melayani kepentingan publik, dan kualifikasi seperti itu diberikan kepada Notaris.¹⁸ Aturan hukum sebagaimana tersebut yang mengatur keberadaan Notaris tidak memberikan batasan atau definisi mengenai pejabat umum, karena sekarang ini yang diberi kualifikasi sebagai pejabat umum bukan hanya Notaris, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan Pejabat Lelang juga termasuk kualifikasi pejabat umum. Pasal 1868 BW secara implisit memuat perintah kepada pembuat Undang-Undang yang mengatur perihal tentang pejabat umum, dimana harus ditentukan kepada siapa masyarakat dapat meminta bantuannya, jika perbuatan hukumnya ingin dituangkan dalam suatu akta autentik.

Pentingnya kedudukan notaris dalam membantu menciptakan kepastian dan perlindungan masyarakat, lebih bersifat preventif, atau bersifat pencegahan terjadinya masalah hukum, dengan cara penertiban akta autentik yang dibuat dihadapinya terkait dengan status hukum, hak dan kewajiban seseorang dalam hukum, dan lain sebagainya, yang berfungsi sebagai alat bukti yang paling sempurna di pengadilan, dalam hal terjadi sengketa hak dan kewajiban yang terkait. Akta notaris bersifat autentik dan merupakan alat bukti terkuat dan terpenuhi dalam setiap perkara yang terkait dengan akta notaris tersebut. Pejabat Pembuat Akta Tanah diangkat oleh pemerintah, dalam hal ini oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang dengan tugas dan kewenangan tertentu dalam rangka melayani kebutuhan masyarakat akan

¹⁶*Ibid.* hlm. 82.

¹⁷Ronny Hanitijo Soemitro, *Metode Penelitian Hukum*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1992, hlm. 93

¹⁸ Habib Adjie, *Op.Cit*, hlm.27

akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan hak atas tanah, dan akta pemberian kuasa pembebanan hak tanggungan sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku.¹⁹

Suatu akta tetap menjadi akta autentik sepanjang memenuhi syarat yang ditentukan oleh Undang-Undang, dibuat oleh pejabat umum, baik Notaris ataupun maupun PPAT dengan diperoleh berdasarkan prosedur hukum yang berlaku, yang demikian menurut pendapat penulis tidak akan ada perbedaan dalam hal kekuatan hukum antara perikatan jual beli bertahap yang dibuat oleh Notaris maupun Akta Jual Beli (AJB) yang dibuat oleh PPAT. Hal yang menjadi tolak ukur untuk mengetahui kekuatan hukum suatu akta, menurut penulis bukan hanya oleh siapa akta dibuat tetapi apakah suatu akta sudah dibuat sesuai prosedur yang telah ditentukan oleh Undang-Undang, sehingga apabila suatu perikatan jual beli bertahap sudah dibuat berdasarkan prosedur yang telah ditentukan oleh Undang-Undang, maka tetap akan mempunyai derajat sebagai akta autentik. Keberadaan akta autentik dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum bukan berdasarkan Undang-Undang, sehingga bagi yang mempersoalkan apakah akta itu autentik atau tidak autentik hanya bisa dibantah dengan pembuktian bahwa akta tersebut bukan dari pejabat umum.²⁰

Jika dilihat dari pengaturan dalam hukum positif yang merupakan produk hukum nasional, pengaturan pejabat umum hanya terdapat pada UUJN, sebagai implementasi dari Pasal 1868 BW, telah menunjuk Notaris selaku pejabat umum. Penjabaran kewenangan Notaris selaku pejabat umum antara lain dimuat dalam Pasal 15 ayat (1), yang berbunyi: “Notaris berwenang membuat akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan ketetapan 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, semuanya itu sepanjang pembuatan akta- akta atau tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh Undang-Undang.”

A. G. Lubbers menerangkan mengenai pekerjaan Notaris menjadi 3 (tiga) bagian, yaitu:

- a. Autentik berarti bahwa keaslian dan ketepatan tulisan-tulisan itu adalah pasti;
- b. Seorang Notaris tidak hanya menangani ketentuan-ketentuan PJN (mengenai cara membuat dan membentuk suatu akta), ia menangani keseluruhan Hukum Perdata, yaitu hukum yang khas mengatur hubungan antara orang-orang sipil;
- c. Seorang Notaris harus mendengar lebih lama dan memberi nasehat sependek dan seringkas mungkin²¹

Jika dihubungkan dengan Notaris sebagai dasar hukumnya yakni Undang-Undang Nomor 2 tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris. Notaris sebagai pejabat umum memperoleh wewenang secara Atribusi, karena wewenang tersebut diberikan oleh UUJN. Hal mana dapat dilihat secara menyeluruh dalam Pasal 1 angka (1) yang menyebut “Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang ini atau berdasarkan Undang-Undang lainnya”, Kewenangan Notaris sebagai tersebut di dalam Pasal 15 ayat (1) pada Undang-Undang Nomor 2 tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, kewenangan Notaris pada perbuatan hukum untuk pembuatan akta perikatan jual beli bertahap atas tanah dan atau bangunan, dimana pihak penjual adalah harus orang yang dapat bertindak bebas atas

¹⁹ I Gusti Bagus Yoga Prawira, *Tanggungjawab PPAT Terhadap Akta Jual Beli Tanah*, Jurnal IUS, Vol IV Nomor 1 April 2016, hal 65

²⁰ Habib Adjie, *Op cit*, hlm.28

²¹ A. G. Lubbers dalam Tan Thong Kie, *Study Notariat & Serba Serbi Praktek Notaris*, PT.Ichtiar Baru Van Hoeve, Jakarta, 2013, hlm.461.

kepemilikan sertipikat hak atas tanah tersebut dan atau dengan kata lain pihak penjual adalah pemilik sertipikat hak atas tanah atau orang yang diberi kewenangan melalui kuasa untuk bertindak atas nama pemilik tanah yang menjadi obyek perikatan jual beli bertahap. Pentingnya kedudukan Notaris dalam membantu menciptakan kepastian hukum dan perlindungan masyarakat lebih bersifat preventif atau bersifat pencegahan terjadinya masalah hukum.

Perjanjian berdasarkan kesepakatan yaitu perikatan jual beli bertahap akan memberikan perlindungan hukum yang sama besarnya antara pihak penjual sebagai pemilik tanah atau bangunan, serta pihak pembeli selaku pemilik uang (dana) yang akan membayar harga atas transaksi jual beli yang akan dilakukan. Kesepakatan perbuatan hukum perikatan jual beli bertahap antara para pihak dalam bentuk akta notariil dihadapan Notaris, disebabkan belum siapnya para pihak terkait biaya-biaya yang timbul karena pembuatan akta dan pengurusan sertipikat peralihan/pemindahan haknya, serta pajak-pajak yang harus dibayar dan timbul karena peralihan/pemindahan haknya tersebut.

Berdasarkan hasil wawancara dengan Haryanti, S.H., M.Kn, Notaris / PPAT Kota Padang, penyimpanan sertipikat terjadi dalam rangka menjaga kepentingan para pihak atas permintaan para pihak yang mempercayai Notaris selaku pembuat Akta Autentik.²² Sesuai dengan Pasal 16 ayat (1) huruf (a) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris (selanjutnya disebut UUJN), dalam menjalankan jabatannya, Notaris wajib bertindak amanah, jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum. Biasanya penjual yang beritikad baik akan menyerahkan sertipikat ke notaris untuk meyakinkan penjual bahwa pembeli tidak akan menjual sertipikat tersebut ke pihak lain.²³

Menurut keterangan Alexander, S.H., M.Kn, Notaris/PPAT Kota Padang, Notaris sesuai dengan jabatannya tidak punya kewenangan untuk menerima dan menyimpan sertipikat atas tanah. Tugas utama dari pada notaris itu adalah untuk membuat akta autentik. Sebagaimana disebutkan di dalam Pasal 15 UUJN, selain itu yang menyebabkan notaris mempunyai beban itu adalah Jabatan notaris tersebut. Yang selama ini adalah jabatan kepercayaan yang diberikan masyarakat. Penitipan sertipikat terjadi karena *living growth* atau kebiasaan masyarakat. Dalam penjelasan UUJN jabatan notaris itu mempunyai tugas yaitu menjamin kepastian hukum ketertiban hukum. Tidak ada satupun pasal di dalam penjelasan undang undang jabatan notaris tersebut yang memberikan notaris kewenangan untuk sebagai penyimpan sertipikat. penyimpan sertipikat tersebut bukan merupakan perbuatan tunggal tetapi adalah perbuatan di mana ada perbuatan lain dan kehendak para pihak yang melakukan perjanjian.²⁴

Penyimpanan sertipikat kepada notaris dilakukan ketika Akta pengakuan utang atau Perikatan Perjanjian Jual Beli. Para pihak yang ingin membuat Akta mempercayai notaris untuk menyimpan dan menyerahkan sertipikat tersebut. Pihak-pihak menyerahkan sertipikat kepada Notaris/PPAT dengan tujuan dibuatkan (Perjanjian Pengikatan Jual Beli) PPJB, kemudian sertipikat tersebut diserahkan kepada Notaris untuk nantinya dibuatkan (Akta Jual Beli) AJB. Jadi akta jual beli itu adalah tindakan lanjutan dari adanya PPJB. Biasanya hal ini terjadi disebabkan karena Notaris/PPAT tersebut ingin pihak-pihak tersebut tetap mengurus pembuatan AJB di kantornya, bukan di kantor Notaris/PPAT lain. Rata rata para pihak yang menitipkan sertipikat biasanya adalah Pihak-pihak yang selama ini selalu menggunakan jasa Notaris tersebut. Para pihak sudah percaya dengan notaris ini, maka mereka sepakat untuk perbuatan hukum yang mereka lakukan di hadapan Notaris atas dasar kepercayaan dalam melakukan penitipan sertipikat. Notaris menerima penitipan sertipikat berlandasan karena

²² Hasil wawancara dengan Ibu Haryanti, S.H., M.Kn, selaku Notaris/PPAT di Kota Padang, tanggal 3 Juli 2023

²³ *Ibid*

²⁴ Hasil wawancara dengan bapak Alexander, S.H., M.Kn, selaku Notaris/PPAT di Kota Padang, tanggal 4 April 2023

mengacu pada Pasal 1698 KUHPerdata mengenai penitipan sukarela. Karena kepercayaan masyarakat kepada Notaris, para pihak dengan sukarela menitipkan sertifikatnya. Begitu pula dengan Notaris, Notaris menerima penitipan sertifikat dengan sukarela karena tidak mendapatkan imbalan dari segi materi/uang. Namun imbalan yang didapatkan oleh Notaris adalah berupa pekerjaan selanjutnya yakni pembuatan Akta Jual Beli.²⁵

Penitipan barang diatur dalam Pasal 1694 sampai dengan Pasal 1739 KUH Perdata. Di dalam Pasal 1694 KUH Perdata tidak dicantumkan pengertian penitipan barang. Penitipan barang adalah suatu persetujuan. Pihak yang satu menerima barang untuk dipelihara dari pihak yang menitipkan dan yang menerima titipan berjanji akan mengembalikan barang tersebut kemudian dalam keadaan wujud semula. Algra mengemukakan pengertian bewargeving. Bewargeving adalah perjanjian untuk menyimpan barang orang lain dan mengembalikannya baik dengan maupun tanpa pembayaran. Esensi definisi ini adalah adanya penyimpanan barang orang lain. Penyimpanan barang itu dapat dilakukan tanpa adanya bayaran maupun dengan adanya bayaran.²⁶

Menurut Pasal 1697 KUH Perdata, Persetujuan ini tidaklah telah terlaksana selainnya dengan penyerahan barangnya secara sungguh-sungguh. Jadi, penitipan adalah suatu perjanjian riil yang berarti bahwa ia baru terjadi dengan dilakukannya suatu perbuatan yang nyata, yaitu diserahkannya barang yang dititipkan, jika tidak seperti perjanjian-perjanjian lainnya pada umumnya yang lazimnya adalah konsensual yaitu sudah dilahirkan pada saat tercapainya sepakat tentang hal-hal yang pokok dari perjanjian itu.

Menurut undang-undang ada dua macam penitipan barang yaitu:²⁷

1. Penitipan barang yang sejati

Penitipan barang yang sejati dianggap dibuat dengan cuma-cuma, jika tidak diperjanjikan sebaliknya, sedangkan ia hanya dapat mengenai barang-barang yang bergerak. Penitipan barang terjadi dengan sukarela atau karena terpaksa. Penitipan barang terjadi dengan sukarela terjadi karena sepakat bertimbal-balik antara pihak yang menitipkan barang dan pihak yang menerima titipan. Penitipan barang dengan sukarela terjadi karena sepakat bertimbal balik antara pihak yang menitipkan barang dan pihak yang menerima titipan.

Penitipan karena terpaksa adalah penitipan yang terpaksa dilakukan oleh seorang karena timbulnya sesuatu malapetaka, misal: kebakaran, runtuhnya gedung, perampokan, karamnya kapal, banjir dan lain-lain peristiwa yang tak disangka. Suatu penitipan yang dilakukan secara terpaksa itu mendapat perlindungan dari undang-undang yang tidak kurang dari suatu penitipan yang terjadi secara sukarela. Si penerima titipan, mengenai perawatan barang yang dipercayakan kepadanya, memeliharanya dengan minat yang sama seperti ia memelihara barang miliknya sendiri.

2. Sekestrasi

Penitipan barang tentang mana ada perselisihan, ditangannya pihak ketiga yang mengikatkan diri, setelah perselisihan itu diputus, mengembalikan barang itu kepada siapa yang akan dinyatakan berhak, beserta hasil-hasilnya. Penitipan ini ada yang terjadi dengan persetujuan dan ada pula yang dilakukan atas perintah Hakim atau Pengadilan. Sekestrasi terjadi dengan persetujuan, apabila barang yang menjadi sengketa diserahkan kepada seorang pihak ketiga oleh satu orang atau lebih secara sukarela. Sekestrasi dapat mengenai baik barang-barang bergerak maupun barang-barang tak bergerak. Si penerima titipan yang ditugaskan melakukan sekestrasi tidak dapat dibebaskan dari tugasnya, sebelum persengketaan diselesaikan, kecuali apabila semua pihak yang berkepentingan menyetujuinya atau apabila ada suatu alasan lain yang sah.

²⁵ *Ibid*

²⁶ Salim H.S, Hukum Kontrak: Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak, Sinar Grafika, Jakarta, 2010, hlm. 76

²⁷ R. Subekti, Aneka Perjanjian, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1995, hlm. 107-117.

Sekestrasi karena perintah Hakim terjadi jika Hakim memerintah supaya suatu barang sengketa ditiptkan pada seseorang. Manfaat sekestrasi ini adalah kepentingan pengadilan diperintahkan kepada seseorang yang disetujui oleh para pihak atau kepada seseorang yang disetujui oleh para pihak atau kepada seseorang yang ditetapkan oleh hakim karena jabatannya.

Indra Jaya S.H., M.Kn Notaris/PPAT di Kota Padang menyatakan jika dilihat pada penjelasan UUJN dalam hal peran notaris jelas peran notaris adalah 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, semuanya sepanjang pembuatan akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh Undang-Undang”. Notaris jelas disini tidak memiliki kewenangan dalam penyimpanan sertipikat, adapun permintaan para pihak dalam penyimpanan sertipikat adalah semacam kenyamanan kepada para pihak walaupun sebenarnya bagi notaris itu ada resikonya, pertama hilang, kedua terbakar, ketiga Notaris sebenarnya bukan lembaga penyimpanan. Oleh karena sebaiknya notaris mengarahkan kliennya atau para pihak untuk melakukan penyimpanan bersama di bank.²⁸

Helsi Yasin S.H., M.Kn, Notaris/PPAT di Kota Padang menjelaskan Notaris bisa saja menerima penyimpanan sertipikat meskipun hal tersebut tidak ada diatur di dalam undang undang jabatannya. Tugas tersebut bukan merupakan kewenangan tapi menyangkut masalah kepercayaan para pihak yang berurusan dengannya dalam perjanjian walaupun undang undang tidak mengaturnya. Namun sebaiknya menyimpan pada safe deposit box di bank. Agar tidak terjadinya resiko atau timbul masalah hukum.²⁹

Desrizal Idrus Hakimi., S.H., M.Kn, Notaris/PPAT di Kota Padang berpendapat bahwa sertipikat dapat disimpan oleh calon pembeli, dengan syarat dituangkan pada PPJB. Yang menyatakan untuk menjamin pelaksanaan pelunasan yang akan dibayar oleh pihak kedua, para pihak sepakat sertipikat tersebut dipegang oleh calon pembeli untuk waktu yang dipertentukan, tentunya dengan ketentuan pihak pembeli tersebut dapat bertanggung jawab atas sertipikat tersebut dari kerusakan dan kehilangan beserta konsekuensinya.³⁰

Tanggung jawab hukum dapat diterangkan sebagai kerangka tanggung jawab hukum keadilan interaktif (*interactive justice*) merupakan teori yang berbicara tentang: “Kebebasan negatif seseorang kepada orang lain dalam hubungan interaksinya satu sama lain. Esensi dari *interactive justice* adalah adanya kompensasi sebagai perangkat yang melindungi setiap orang dari interaksi yang merugikan (*harmfull interaction*), yang umumnya diterapkan dalam perbuatan hukum (*tort law*), hukum kontrak dan hukum pidana”.³¹ Tanggung jawab dibidang perdata adalah disebabkan karena subjek hukum tidak melaksanakan prestasi dan/atau melakukan perbuatan melawan hukum. Prestasi subjek hukum berupa melakukan sesuatu, berbuat sesuatu dan tidak berbuat sesuatu.

Adapun menurut Han Kelsen Pertanggung jawaban dapat dibagi 4 (empat) macam, yaitu:

- a. Pertanggung jawaban individu yaitu seorang individu bertanggung jawab terhadap pelanggaran yang dilakukannya sendiri.
- b. Pertanggung jawaban kolektif berarti bahwa seorang individu bertanggung jawab atas suatu pelanggaran yang dilakukan oleh orang lain.

²⁸ Hasil wawancara dengan Bapak Indra Jaya, S.H., M.Kn Notaris/PPAT di Kota Padang pada tanggal 6 April 2023

²⁹ Hasil Wawancara dengan Ibu Helsi Yasin S.H., M. Kn, Notaris/PPAT di Kota Padang pada tanggal 12 April 2023

³⁰ Hasil Wawancara dengan Bapak Desrizal Idrus Hakimi S.H., M. Kn, Notaris/PPAT di Kota Padang pada tanggal 28 Juni 2023

³¹ Wright dalam Salim HS & Erlies Septiana Nurbani, *Buku Kedua Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Disertasi Dan Tesis*, Cetakan 1, RajawaliPers, Jakarta, 2014, hlm.208-213.

- c. Pertanggung jawaban berdasarkan kesalahan yang berarti bahwa seorang individu bertanggung jawab atas pelanggaran yang dilakukannya karena sengaja dan diperkirakan dengan tujuan menimbulkan kerugian.
- d. Pertanggung jawaban mutlak yang berarti bahwa seorang individu bertanggung jawab atas pelanggaran yang dilakukannya karena tidak sengaja dan tidak diperkirakan (kealpaan).³²

Menurut kamus hukum ada 2 (dua) istilah pertanggung jawaban yaitu kewajiban hukum (*liability*) dan tanggung jawab hukum (*responsibility*). *Liability* merupakan istilah hukum yang luas, dimana *liability* menunjuk pada makna yang paling komprehensif, meliputi hampir setiap karakter resiko atau tanggung jawab, yang pasti, yang bergantung, atau yang mungkin. *Liability* didefinisikan untuk menunjuk semua karakter hak dan kewajiban. *Liability* juga merupakan kondisi tunduk kepada kewajiban secara aktual atau potensial, kondisi bertanggung jawab terhadap hal-hal yang aktual atau mungkin seperti kerugian, ancaman, kejahatan, biaya atau beban. Kondisi yang menciptakan tugas untuk melaksanakan Undang-Undang dengan segera atau pada masa yang akan datang. Sedangkan *responsibility* berarti hal dapat dipertanggung jawabkan atau suatu kewajiban, dan termasuk putusan, keterampilan, kemampuan, dan kecakapan. *Responsibility* juga berarti kewajiban bertanggung jawab atas Undang-Undang yang dilaksanakan, dan memperbaiki atau sebaliknya memberi ganti rugi atas kerusakan yang telah ditimbulkannya.

Tanggung jawab hukum menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (BW) adalah tanggung jawab dengan unsur kesalahan (kesengajaan dan kelalaian) sebagaimana tercermin pada Pasal 1365, “setiap yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk mengganti kerugian tersebut”. Tanggung jawab dengan unsur kesalahan khususnya kelalaian sebagaimana terdapat dalam Pasal 1366, “setiap orang bertanggung jawab, bukan hanya atas kerugian yang disebabkan perbuatan, melainkan juga atas kerugian yang disebabkan kelalaian atau kesengajaan, dan tanggung jawab mutlak (tanpa kesalahan) sebagaimana terdapat dalam Pasal 1367, “seseorang tidak hanya bertanggung jawab atas kerugian yang disebabkan perbuatannya sendiri, melainkan juga atas kerugian yang disebabkan perbuatan orang yang menjadi tanggungannya, atau disebabkan barang yang berada dibawah pengawasannya.”³³

Hubungan hukum antara Notaris dan para penghadap yang telah membuat akta dihadapan Notaris atau oleh Notaris tidak dapat dikonstruksikan atau ditentukan pada awal Notaris dan para penghadap berhubungan, karena pada saat itu belum terjadi permasalahan apapun. Untuk menentukan bentuk hubungan Notaris dengan para penghadap harus dikaitkan dengan ketentuan Pasal 1869 Kitab Undang- Undang Hukum Perdata (BW), “suatu akta tidak dapat diperlakukan sebagai akta autentik, baik karena tidak berwenangnya atau tidak cakupannya pejabat umum yang bersangkutan maupun karena cacat dalam bentuknya, mempunyai kekuatan sebagai tulisan dibawah tangan apabila ditanda tangani oleh para pihak”.³⁴

Seorang Notaris yang melakukan profesinya harus berperilaku profesional, berkepribadian baik dan menjunjung tinggi martabat kehormatan Notaris, serta berkewajiban menghormati rekan, saling menjaga dan membela kehormatan nama baik organisasi atau perkumpulan. Sebagai bagian dari profesi, Notaris punya tanggung jawab terhadap profesi yang dilakukannya, dalam hal kode etik profesi. Profesi Notaris merupakan profesi yang berkaitan dengan individu, organisasi profesi (perkumpulan), masyarakat pada umumnya dan Negara.

Tindakan Notaris akan berkaitan dengan

³² Han Kelsen dalam Jimly Asshiddiqie & M.Ali Saffa'at, *Teori Hans Kelsen Tentang Hukum*, cetakan ketiga, Konstitusi Press, Jakarta, 2012, hlm.57

³³ Tan Thong Kie, *Study Notariat & Serba Serbi Praktek Notaris*, PT.Ichtiar Baru Van Hoeve, Jakarta, 2013,hlm.951.

³⁴ *Ibid*, hlm.1008.

elemen-elemen tersebut oleh karenanya suatu tindakan kekeliruan dan atau kesengajaan Notaris yang merugikan pihak lain dalam menjalankan pekerjaan dan jabatannya tidak hanya akan merugikan Notaris sendiri, namun dapat juga merugikan organisasi profesi (perkumpulan), masyarakat dan Negara. Hubungan profesi Notaris dengan masyarakat dan Negara telah diatur dalam UUJN berikut peraturan perundang-undangan lainnya. Sementara hubungan profesi Notaris dengan organisasi profesi Notaris (perkumpulan) diatur melalui Kode Etik Notaris (K.E.N). Notaris sebagai pejabat umum diberikan kepercayaan yang harus berpegang teguh tidak hanya pada peraturan perundang-undangan semata namun juga pada kode etik profesinya, karena tanpa adanya kode etik, harkat dan martabat dari profesinya akan hilang. Tanggung jawab Notaris dengan menerima penyimpanan sertipikat hak atas tanah/bangunan sebagaimana perbuatan hukum perikatan jual beli bertahap yang dilakukan para pihak, dilakukan untuk memberi perlindungan dan kepastian hukum. Notaris sebagai penerima penitipan wajib menjaga barang sebagaimana tercemrin dalam Pasal 1706 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (BW), “penerima titipan wajib memelihara barang titipan itu dengan sebaik-baiknya seperti memelihara barang kepunyaannya sendiri”.³⁵

Kedudukan Notaris dalam menerima penyimpanan sertipikat hak atas tanah dilakukan sesuai dengan ketidak berpihakkan Notaris terhadap para pihak dan menjaga kepentingan pihak-pihak terkait dengan akta perikatan jual beli bertahap. Jika karena kelalaiannya atau kealpaannya barang titipan yaitu sertipikat hak atas tanah yang diterima oleh Notaris hilang atau rusak, Notaris berkewajiban untuk mengganti hilangnya sertipikat tersebut. Pasal 1694 Kita Undang-Undang Hukum Perdata, “Penitipan barang terjadi, apabila orang menerima barang orang lain dengan janji untuk menyimpannya dan kemudian mengembalikannya dalam keadaan yang sama”.

Notaris bertanggung jawab secara perdata terhadap kelalaian dan kealpaannya, sehingga rusak atau hilangnya sertipikat hak atas tanah milik para pihak dalam perbuatan hukum akta perikatan jual beli bertahap. Pertanggung jawaban secara individu tersebut ditujukan pada pengembalian kerugian keperdataan para pihak. Pertanggung jawaban perdata seorang Notaris yang melakukan kelalaian atau kealpaan yang disengaja dan atau tidak sengaja adalah sanksi perdata. Sanksi berupa penggantian biaya, ganti rugi dan bunga yang merupakan sebab akibat diterima Notaris atas tuntutan para penghadap yang merasa dirugikan oleh Notaris. Penggantian biaya, ganti rugi atau bunga harus didasarkan pada suatu hubungan hukum antara Notaris dengan para pihak yang menghadap Notaris. Jika ada pihak yang merasa dirugikan sebagai akibat langsung dari suatu akta Notaris, maka yang bersangkutan dapat menuntut secara perdata terhadap Notaris. Dengan demikian, tuntutan penggantian biaya, ganti rugi dan bunga terhadap Notaris tidak berdasarkan atas penilaian atau kedudukan suatu alat bukti yang berubah karena melanggar ketentuan-ketentuan tertentu, tetapi hanya dapat didasarkan pada hubungan tanggung jawab hukum terhadap penyimpanan sertipikat hak atas tanah padaperjanjian perikatan jual beli.

Salah Satu Para Pihak Mengambil Sertipikat Yang Disimpan Oleh Notaris Tanpa Dihadiri Para Pihak

Dalam kehidupan bermasyarakat, seringkali masyarakat menghadap ke Notaris untuk dibuatkan perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah. Perjanjian ini termasuk perjanjian tak bernama dan kemudian diberi nama sesuai dengan kebutuhan pihak-pihak yang mengadakannya. PPJB merupakan perjanjian antara pihak penjual dan pihak pembeli sebelum dilakukannya jual beli dikarenakan adanya kausa-kausa yang harus dipenuhi untuk jual beli tersebut antara lain adalah sertipikat hak atas tanah

³⁵ *Ibid*, hlm.994.

belum terdaftar atas nama penjual dan masih dalam proses balik nama, dan juga belum terjadinya pelunasan harga objek jual beli atau sertipikat masih diroya.³⁶ Isi PPJB tersebut memuat janji-janji untuk melakukan jual beli tanah apabila persyaratan-persyaratan yang diperlukan terpenuhi. Dengan demikian dapat dikatakan bahwa PPJB merupakan perbuatan hukum awal yang mendahului suatu perbuatan hukum jual beli dalam hal ini mengenai tanah.

PPJB terkait tanah termasuk jenis akta *partij* yang dibuat di hadapan Notaris berdasarkan kehendak dari para penghadap. Dalam praktiknya, untuk keperluan proses peresmian Akta (*verlijden*) Notaris harus meneliti dokumen-dokumen yang dibutuhkan dari para penghadap. Berkaitan dengan peresmian PPJB, Notaris harus meneliti terkait objek perjanjian tersebut. Oleh karena itu, telah menjadi hal yang umum bahwa Notaris menyimpan sertipikat hak atas tanah terkait dengan akta yang dibuat di hadapannya tersebut.

Adapun beberapa alasan Notaris menyimpan sertipikat hak atas tanah tersebut, yaitu:

3. Untuk pengecekan ke Badan Pertanahan Nasional;
4. Adanya honorarium Notaris yang belum dibayar oleh pihak pembeli dan/ atau pihak penjual sesuai dengan yang disepakati kedua belah pihak;
5. Pihak pembeli belum memenuhi kewajibannya membayar lunas harga tanah yang menjadi objek jual beli.

Sertipikat hak atas tanah yang disimpan oleh Notaris pada proses peresmian Akta (*verlijden*) ini bertujuan untuk menjamin kepastian hukum dan melindungi kepentingan kedua belah pihak. Sertipikat hak atas tanah yang dipegang oleh Notaris untuk proses peresmian Akta (*verlijden*) merupakan wujud dari penerapan asas kecermatan Notaris untuk meneliti terlebih dahulu semua bukti yang diperlihatkan kepadanya dan mendengarkan keterangan/ pernyataan dari para penghadap. Hal tersebut sejalan dengan kewajiban Notaris sebagaimana diatur dalam Pasal 16 ayat (1) UUNJ bahwa dalam menjalankan tugas jabatannya, Notaris memiliki kewajiban untuk bertindak amanah, jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam melakukan perbuatan hukum.

Bertindak amanah berarti Notaris berjanji untuk menjaga dan melindungi apa yang telah diamanahkan kepadanya dan menjalankan tugas dengan sebaik-baiknya. Jujur yang dimaksud adalah menyatakan sesuatu dengan benar berdasarkan fakta serta menjauhi yang tidak benar dan tidak patut, jujur terhadap diri sendiri, klien, dan profesi. Saksama yang dimaksud adalah Notaris dalam menjalankan tugas jabatannya harus teliti. Mandiri yang dimaksud adalah memiliki kantor sendiri dan tidak bergantung pada orang atau pihak lain. Tidak berpihak dalam hal ini Notaris berkedudukan sebagai penengah atau netral dan tidak membela salah satu pihak. Menjaga kepentingan para pihak yang dimaksud adalah Notaris wajib menjaga dan mengutamakan keseimbangan antara hak dan kewajiban para pihak sehingga kepentingan para pihak terjaga secara proporsional.

Penyimpanan sertipikat hak atas tanah kepada Notaris untuk proses peresmian Akta (*verlijden*) merupakan wujud kewajiban notaris dalam menjaga kepentingan para penghadap. Hal ini untuk mencegah adanya itikad buruk dari pihak penjual maupun pembeli yang dapat menimbulkan kerugian. Sebagai contoh apabila sebagian prestasi telah dipenuhi oleh pembeli dan sertipikat tersebut berada di tangan penjual, ketika penjual beritikad buruk maka akan merugikan pihak pembeli. Sama halnya apabila sertipikat tersebut dipegang oleh pembeli, hal ini juga tidak dapat dilakukan karena pembeli belum melunasi pembayarannya. Dengan demikian, Notaris berwenang untuk menerima sertipikat hak atas tanah demi proses peresmian Akta (*verlijden*) dan penerimaan sertipikat tersebut sebagai bentuk pelaksanaan kewajiban Notaris dalam menjaga kepentingan para pihak.

Menurut keterangan Ibu Haryanti, S.H., M.Kn., Notaris dalam praktiknya membuat tanda terima yang ditandatangani oleh kedua pihak yakni pemilik sertipikat selaku penjual dan pihak pembeli. Setelah pemilik sertipikat menyerahkan sertipikatnya kepada Notaris yang

³⁶ R Subekti, *Aspek-Aspek Hukum Perikatan Nasional*, Alumni, Bandung, 1986 hlm 75.

bersangkutan. Tanda terima Notaris tersebut berisi tandatangan Notaris sebagai penerima sertipikat dan tanda tangan para pihak sebagai penitip sertipikat.³⁷ Selain itu tidak terdapat batas waktu dalam isi tanda terima tersebut, melainkan diatur sesuai dengan kesepakatan antara notaris dan para pihak. Tanda Terima Notaris tidak diatur format dan bentuk yang baku dalam hukum positif Indonesia. Sehingga Notaris untuk membuat Tanda Terima Notaris bebas memilih terkait format dan bentuknya yang disesuaikan dengan kebutuhan dalam menjalankan profesinya.

Penitipan barang termasuk sebuah perjanjian yang melahirkan perikatan bagi Notaris dan pihak yang menyimpan sertipikatnya. Berdasarkan Pasal 1313 BW menyatakan bahwa suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Dengan adanya perjanjian tersebut, akan lahir suatu perikatan. Dalam bentuknya, perjanjian itu berupa suatu rangkaian perkataan yang mengandung janji-janji atau kesanggupan yang diucapkan atau ditulis.³⁸

Perjanjian penitipan diatur dalam ketentuan Pasal 1694 BW sampai Pasal 1734 BW. Dikatakan penitipan barang terjadi, apabila seseorang menerima sesuatu barang dari orang lain dengan syarat bahwa ia akan menyimpannya dan mengembalikannya dalam wujud asalnya. Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 1694 BW yang menyatakan bahwa “Penitipan barang terjadi bila orang menerima barang orang lain dengan janji untuk menyimpannya dan kemudian mengembalikannya dalam keadaan yang sama”.

Timbulnya perikatan berdasarkan perjanjian penitipan melahirkan hak dan kewajiban dari para pihak, selain itu notaris berstatus sebagai penerima titipan dan pemilik akta berstatus sebagai pemberi titipan. Perjanjian penitipan termasuk jenis perjanjian riil.³⁹ Perjanjian riil memiliki pengertian perjanjian yang baru terjadi jika dilakukan suatu perbuatan yang nyata yaitu adanya penyerahan barang yang ditiptikan tersebut.⁴⁰ Unsur dalam Perjanjian Penitipan berdasarkan Pasal 1694 BW yaitu penerimaan barang dan janji untuk menyimpan dan mengembalikan dalam keadaan sama. Jika dikaitkan dalam perbuatan hukum antara Notaris dan klien yang dalam proses peralihan hak atas tanah, maka unsur penerimaan barang terpenuhi karena sertipikat hak atas tanah milik klien telah diberikan kepada notaris, dan unsur kedua yaitu janji untuk menyimpan dan mengembalikan dalam keadaan sama, unsur ini terpenuhi karena dalam kasus, penerima titipan yaitu notaris akan menyimpan selama proses verifikasi tanah ke Badan Pertanahan Nasional dan mengembalikan sertipikat hak atas tanah tersebut kepada pemberi titipan yang disebabkan perjanjian jual-beli tanah antara klien dengan pihak pembeli tidak jadi dilaksanakan.

Meskipun perjanjian jual-beli antara penjual dengan pihak pembeli terjadi yang mengakibatkan peresmian akta terjadi, sehingga notaris akan melakukan peresmian akta (nama pemilik berubah) dan akta tersebut akan diserahkan kepada pemilik barunya, tetap saja hal tersebut termasuk dalam perjanjian penitipan karena janji untuk menyerahkan kepada pemilik baru dari akta tersebut bisa disepakati oleh notaris (penerima titipan) dengan penjual (pemberi titipan) berdasarkan asas kebebasan berkontrak dalam Pasal 1338 BW sehingga dalam perjanjian penitipan dimungkinkan untuk unsur mengembalikan dalam keadaan sama itu ditujukan kepada Pihak lain (si Pembeli tanah) dengan adanya kesepakatan dalam perjanjian penitipan tersebut.

Penitipan barang dapat terjadi dengan sukarela dan terpaksa. Berdasarkan Pasal 1695 BW menentukan bahwa penitipan barang ada 2 macam yaitu penitipan barang yang sejati dan sekestrasi. Perjanjian penitipan antara Notaris dan klien termasuk dalam penitipan barang yang sejati dengan sukarela. Perjanjian penitipan antara Notaris dan klien menyepakati untuk

³⁷ Hasil wawancara dengan Ibu Haryanti, S.H., M.Kn, selaku Notaris/PPAT di Kota Padang, tanggal 3 Juli 2023

³⁸ R Subekti, *Aneka Perjanjian*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm 75

³⁹ Dwi Suryahartati, *Perjanjian Penitipan Barang dalam Pengelolaan Parkir Bagi Perlindungan Konsumen Di Indonesia*, Acta Diurnal Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan, 2019)hlm260

⁴⁰ Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian* Prenada Media, Semarang, 2019, hlm 45

dituangkan dalam sebuah akta. Akta mempunyai fungsi formil yaitu bahwa untuk lengkapnya suatu perbuatan hukum haruslah dibuat suatu akta. Terdapat 2 jenis akta yaitu akta autentik dan akta di bawah tangan. Berdasarkan Pasal 1868 BW menyatakan bahwa Akta Autentik ialah suatu akta dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang- Undang dibuat oleh atau di hadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat di mana akta dibuatnya. Sedangkan Akta di bawah tangan adalah akta yang tidak dibuat didepan dihadapan pejabat umum yang berwenang. Akta di bawah tangan dapat dibuat sedemikian rupa atas dasar kesepakatan para pihak dan yang penting tanggalnya bisa dibuat kapan saja.⁴¹

Perjanjian penitipan antara Notaris dan klien dengan berdasarkan kesepakatan para pihak dapat menentukan perjanjian penitipannya berbentuk tertulis atau tidak tertulis. Dalam praktek Notaris kebiasaannya tanda terima tersebut berbentuk tertulis, sehingga tanda terima Notaris yang berbentuk tertulis tersebut dapat digolongkan sebagai akta dibawah tangan. Alasan termasuk sebagai akta dibawah tangan karena bentuk tanda terima Notaris tidak memiliki bentuk yang ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan sehingga tidak memenuhi unsur dalam akta autentik dalam Pasal 1868 BW yaitu unsur bentuk yang ditentukan oleh Undang-Undang. Akta dibawah tangan adalah akta yang dibuat dan ditandatangani oleh para kontraktan yang bersepakat dalam perikatan atau antara para kontraktan yang berkepentingan saja. Selain berfungsi sebagai bukti, tanda terima Notaris yang merupakan sebuah akta dibawah tangan juga merupakan dasar dari perjanjian penitipan. Karena suatu perjanjian yang dituangkan ke dalam bentuk akta, maka akta tersebut merupakan dasar perjanjian bagi para pihak yang bersangkutan dalam perjanjian tersebut. Hal ini diperkuat dengan pendapat Sudikno Mertokusumo bahwa akta adalah asli akta yang mencantumkan tanda tangan yang memuat peristiwa-peristiwa yang menjadi dasar dari suatu hak atau perikatan yang dibuat sejak semula dengan sengaja untuk pembuktian.⁴² maka Notaris sebagai penerima titipan berhak untuk tidak memberikan sertipikat yang merupakan barang titipan kepada orang yang tidak sesuai dengan identitas dalam Tanda Terima Notaris tersebut. hal inipun juga diperkuat berdasarkan Pasal 1719 BW.

Sebelum menandatangani AJB, para pihak terlebih dahulu menandatangani Perjanjian Pengikatan Jual Beli PPJB. PPJB dilakukan karena ada syarat AJB yang belum terpenuhi, misalnya ada dokumen belum lengkap, objek transaksi masih dijaminakan Dalam PPJB ini, para pihak sepakat menyimpan sertipikat objek transaksi kepada Notaris. Sehingga, fenomena penyimpanan sertipikat sejatinya timbul dari kebiasaan. Adapun kebiasaan ini bukan tanpa alasan. Alasan para pihak menyimpan sertipikatnya antara lain:

- a. Keperluan pengecekan sertipikat ke BPN, guna memastikan data fisik dan yuridis yang tertera dalam sertipikat sesuai dengan yang tertera dalam buku tanah
- b. Untukantisipasi jika para pihak tidak membayar jasa notaris seususai transaksi (hak retensi)
- c. Dalam pembangunan perumahan, developer menitipkan sertipikat induk guna mempermudah proses pemecahan sertipikat;
- d. Pihak pembeli belum dapat melunasi harga tanah dan/atau bangunan yang menjadi objek tranksaksi.
- e. Setelah memahami alasan para pihak menyimpan sertipikat, maka dapat dilihat bahwa tujuan penyimpanan sertipikat adalah guna memperlancar transaksi para pihak. Sebagai bukti dari penyimpanan sertipikat oleh para pihak, notaris memberikan tanda terima. Pertukaran prestasi dalam suatu perjanjian tidak selalu berjalan lancar. Tak jarang hal ini berujung pada pemutusan kontrak. Misalnya dalam PPJB, calon pembeli beberapa kali gagal bayar, hal ini membuat pihak penjual berniat memutuskan perjanjian. Sebagai wujud niatan

⁴¹ Ghita Aprillia Tulenan, *Kedudukan Dan Fungsi Akta Di Bawah Tangan Yang Dilegalisasi Notaris*, Lex Administratum, 2014, hlm 122

⁴² Dimas Agung Prastomo dan Akhmad Khisni, *Akibat Hukum Akta Di Bawah Tangan Yang Dilegalisasi Oleh Notaris*, Jurnal Akta, 2017, hlm 728

tersebut, penjual meminta kembali sertifikat yang disimpan kepada Notaris. Namun sering terjadi, Notaris menolak mengembalikan sertifikat jika pemilik sertifikat dan pihak yang menandatangani tanda terima penyimpanan sertifikat adalah orang yang berbeda. Tidak jarang pihak yang mengurus proses balik nama dalam suatu transaksi berupa rumah atau tanah adalah seorang perantara atau seorang penerima kuasa. Menurut Notaris, satu-satunya pihak yang dapat mengambil sertifikat adalah yang nama dan tanda tangannya tertera dalam tanda terima.

Banyak ditemui kasus dimana notaris digugat oleh pemilik sertifikat (pemegang hak atas tanah) karena perbuatan menahan akta. Hal demikian tentu menempatkan notaris pada posisi yang sulit. Secara logika, pihak yang mengalami kerugian akan mencari ganti kerugian kepada orang yang menyebabkan kerugian tersebut. Dalam hal penyimpanan sertifikat, maka pemegang hak atas tanah yang dirugikan dengan tindakan notaris yang enggan mengembalikan sertifikat, akan menggugat notaris yang bersangkutan. Maka, terlepas alasannya, Notaris tersebut berpotensi menghadapi gugatan, dan jika terbukti bersalah, maka Notaris tersebut wajib bertanggungjawab.

Hal ini juga terlihat dalam Perkara Putusan Nomor 53/Pid.B/2017/PN.Bkt Pengadilan Negeri Bukittinggi pada terdakwa Elfita Achtar, seorang berprofesi sebagai notaris yang dilaporkan karena menahan dan tidak memberikan 4 (empat) sertifikat HGB milik PT. Rahman Tamin dengan dakwaan melanggar Pasal 374 KUHP subsidair melanggar Pasal 372 KUHP yaitu penggelapan dalam jabatan. Perkara ini bermula pada tanggal 24 Februari 2014 Notaris/PPAT Elfita Achtar membuat akta perjanjian jual beli antara tim likuidator PT. Rahman Tamin (Ahmad Fadrijin, Dwiana Miranti dan Mahyunis) dengan Edy Yosfi selaku Direktur PT. Starvi Properti Indonesia dengan akta Perjanjian Pengikatan jual beli (PPJB) Nomor 06 Tahun 2014 yang pada pokoknya berisi bahwa antara Tim Likuidator dengan Edi Yosfi akan dilakukan jual beli asset PT. Rahman Tamin berupa sertifikat HGB Nomor 134, 135, 136, 137 yang terletak di Kota Bukittinggi. Selanjutnya dalam pelaksanaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Nomor 6 Tahun 2014 Notaris Elfita Achtar menerima titipan sertifikat atas asset PT. Rahman Tamin berupa sertifikat HGB tersebut diatas yang diserahkan oleh Mustafa Gani Tamin.

Setelah jangka waktu Pengikatan Jual Beli berakhir yaitu tanggal 24 Maret 2014 dan tidak adanya pelunasan oleh Edi Yosfi selaku pembeli, Notaris tetap menyimpan ke empat sertifikat HGB meskipun telah diminta beberapa kali oleh pemilik dan atau likuidator yang baru PT. Rahman Tamin kemudian Mustafa Gani Tamin mencoba meminta sertifikat kepada Notaris agar menyerahkan kembali sertifikat tersebut, tetapi Notaris tidak mau menyerahkan dengan alasan ke empat bidang tanah telah ada Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB).

Jika kita cermati dari kasus yang menimpa Notaris Elfita Achtar yang dilaporkan dengan tuduhan penggelapan dalam jabatan hal yang dilakukan Notaris Elfita Achtar tersebut adalah sebagai bentuk upaya dan tanggung jawab seorang notaris untuk menjamin dan memberikan perlindungan hukum terhadap kedua belah pihak untuk menjamin terlaksananya pengikatan jual beli yang telah disepakati dan karena telah adanya Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) terhadap dua belah pihak serta didahului dengan pembayaran DP sebesar Rp 500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) dan juga setelah penandatanganan pengikatan jual beli disertai pembayaran pertama senilai Rp 9.500.000.000,00 (sembilan milyar lima ratus juta rupiah). Sertifikat tersebut akan digunakan dalam pembuatan Akta Jual Beli (AJB) nantinya. Para pihak sebelum melakukan jual-beli tanah yang sebenarnya, dalam artian pemindahan hak maka dilakukan pengikatan jual beli yang merupakan perjanjian pendahuluan.

Menurut ahli Prof. Dr. Busyra Azheri, S.H., M.Hum bahwa dengan adanya Pengikatan Jual Beli (PJB) maka telah terjadi transaksi jual beli antara likuidator PT. Rahman Tamin (dalam likuidasi) dengan Edi Yosfi selaku Direktur PT. Starvi Properti Indonesia.⁴³ Berarti

⁴³ Putusan Nomor 53/Pid.B/2017/PN.Bkt Pengadilan Negeri Bukittinggi

semenjak dilakukannya Pengikatan Jual Beli (PJB) Nomor 06 tanggal 24 Februari 2014, telah terjadi jual beli antara Likuidator PT. Rahman Tamin dengan Edi Yosfi selaku Direktur PT. Starvi Properti Indonesia, maka Notaris memiliki tanggung jawab untuk menjamin terlaksananya Pengikatan Jual Beli (PJB) tersebut hingga dapat dilaksanakannya Akta Jual Beli (AJB). Notaris/PPAT dalam Pengikatan Jual Beli (PJB) tersebut, patut dan pantas untuk memegang, menyimpan akta-akta terkait dengan Pengikatan Jual Beli (PJB) yang dilakukan antara PT. Rahman Tamin (dalam likuidasi) dengan Edi Yosfi selaku Direktur PT. Starvi Properti Indonesia tersebut, yang nantinya akan dipergunakan oleh terdakwa selaku Notaris/PPAT untuk melakukan pengurusan Akta Jual Beli (AJB) setelah Pengikatan Jual Beli (PJB) tersebut dilaksanakan. Apabila terdakwa tidak menguasai atau memegang akta-akta tersebut maka dapat dipastikan tidak dapat dilakukannya Akta Jual Beli (AJB), begitu pula halnya apabila terdakwa menyerahkannya kepada pihak lain tentunya akan menimbulkan kerugian bagi pihak-pihak yang telah melakukan transaksi jual beli.

Selain karena melaksanakan jabatannya, ada sarana perlindungan hukum lain, yang dapat digunakan Notaris sebagai “perisai” dalam menghadapi gugatan penyimpanan sertipikat oleh pemegang hak atas tanah antara lain:

- a. Norma bahwa penerima titipan wajib mengembalikan benda hanya kepada orang yang menitipkannya atau kepada orang yang ditunjuk olehnya Norma ini terkandung dalam Pasal 1719 BW, sehingga bila pemegang hak atas tanah hendak mengambil kembali sertipikatnya, Ia harus membuktikan bahwa dirinya telah ditunjuk oleh pihak yang menitipkan sertipikat tersebut e.g. surat kuasa tertulis. Kiranya hal ini tepat dilakukan untuk menghindari itikad buruk pemegang hak atas tanah atau penjual yang hendak membatalkan perjanjian secara sepihak.
- b. Hak retensi. Yang dimaksud hak retensi Notaris adalah hak Notaris untuk menahan benda milik penghadap (dalam hal ini sertipikat) sampai pihak tersebut menyelesaikan kewajibannya untuk membayar jasa Notaris (vide. Pasal 1812 BW).
- c. Pembatasan keleluasaan hak milik Pasal 570 BW mengatur bahwa hak milik adalah hak untuk menikmati kegunaan suatu kebendaan dengan leluasa dan bebas asal tidak bersinggungan dengan peraturan perundang-undangan dan/atau mengganggu hak orang lain. Jika dikaitkan dengan penahanan sertipikat oleh Notaris, maka hak milik bersinggungan dengan peraturan perundang-undangan tentang Jabatan Notaris, dimana Notaris wajib menjaga kepentingan para pihak, dan mengganggu hak orang lain, dalam hal ini adalah hak pembeli, terutama jika pihak pembeli telah melaksanakan sebagian kewajibannya.

Dari uraian diatas, maka dapat disimpulkan, bahwa jika ada pemilik sertipikat dirugikan dengan perilaku Notaris yang menahan sertipikat, maka tanggung jawab Notaris bergantung pada alasan Notaris enggan mengembalikan sertipikat tersebut. Jika memang dalam rangka menjalankan jabatannya, maka Notaris tidak dapat diminta pertanggungjawaban, namun jika perbuatan itu dilakukan bukan dalam rangka menjalankan jabatannya, maka Notaris dapat diminta pertanggungjawaban. Notaris juga dapat memberikan tangkisan berupa: 1) bahwa dirinya hanya berkewajiban mengembalikan benda kepada orang yang menitipkannya, 2) menggunakan hak retensi, dan/atau 3) pembatasan hak milik karena bersinggungan dengan peraturan perundang-undangan tentang Jabatan Notaris dan mengganggu hak pembeli. Bagaimanapun, untuk menghindari gugatan, sebaiknya Notaris lebih berhati-hati dalam menerima titipan sertipikat, terutama jika yang menyerahkan sertipikat bukan pemilik hak atas tanah. Dalam hal demikian, sebaiknya Notaris menganjurkan agar para pihak itu terlebih dahulu membuat perjanjian kuasa secara tertulis. Pada prakteknya Notaris tidak akan memberikan sertipikat kepada salah satu pihak jika tidak dihadiri oleh pihak lainnya. Hal ini untuk menghindari kerugian pada pihak lain dan sesuai dengan Pasal 16 ayat (1) huruf (a) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris, dalam menjalankan jabatannya, Notaris wajib bertindak amanah, jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait

dalam perbuatan hukum. Pada prakteknya Notaris tidak akan memberikan sertipikat kepada salah satu pihak jika tidak dihadiri oleh pihak lainnya.

KESIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian yang penulis lakukan maka dapat disimpulkan hal-hal sebagai berikut:

1. Kedudukan notaris secara hukum jika dikaitkan dengan penyimpanan sertipikat pada masa pelaksanaan perjanjian pengikatan jual beli di Kota Padang. Kedudukan Notaris mengacu pada Undang-Undang Nomor 2 tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 tahun 2004 tentang jabatan Notaris. Kode Etik Notaris (KEN) sangat penting dan berpengaruh untuk bersikap, bertingkah laku dan bertindak dalam melaksanakan tugas dan fungsi jabatannya. kedudukan dalam penyimpanan sertipikat hak atas tanah pada perjanjian pengikatan jual beli tidak ada yang mengaturnya dalam Undang-Undang Nomor 2 tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris. Notaris melakukan penyimpanan sertipikat hak atas tanah pada PPJB diluar kewenangan dan kewajiban Notaris berdasarkan Undang- Undang Nomor 2 tahun 2014 tentang Jabatan Notaris. Tindakan Notaris dalam menerima penyimpanan sertipikat hak atas tanah sebagai sikap netral Notaris terhadap para pihak untuk menjamin kepastian dan perlindungan hukum. Notaris melaksanakan pekerjaannya. Notaris sebagai penerima penyimpanan wajib menjaga barang sebagaimana tercemin dalam Pasal 1706 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (BW), “penerima titipan wajib memelihara barang titipan itu dengan sebaik-baiknya seperti memelihara barang kepunyaannya sendiri”. Kedudukan Notaris dalam menerima penyimpanan sertipikat hak atas tanah dilakukan sesuai dengan ketidakberpihakan Notaris terhadap para pihak dan menjaga kepentingan pihak-pihak terkait dengan akta PPJB.
2. Salah satu para pihak mengambil sertipikat yang disimpan oleh notaris tanpa dihadiri para pihak. Dalam praktiknya Notaris membuat tanda terima dan diserahkan kepada pemilik sertipikat, setelah pemilik sertipikat menyerahkan sertipikatnya kepada Notaris yang bersangkutan. Tanda terima Notaris tersebut berisi tandatangan Notaris sebagai penerima sertipikat dan tanda tangan para pihak sebagai penitip sertipikat, selain itu tidak terdapat batas waktu dalam isi Tanda Terima Notaris tersebut, melainkan diatur sesuai dengan kesepakatan antara notaris dan para pihak. Tanda Terima Notaris tidak diatur format dan bentuk yang baku dalam hukum positif Indonesia. Sehingga Notaris untuk membuat Tanda Terima Notaris bebas memilih terkait format dan bentuknya yang disesuaikan dengan kebutuhan dalam menjalankan profesinya. Notaris lebih berhati-hati dalam menerima titipan sertipikat, terutama jika yang menyerahkan sertipikat bukan pemilik hak atas tanah. Dalam hal demikian, sebaiknya Notaris menganjurkan agar para pihak itu terlebih dahulu membuat perjanjian kuasa secara tertulis. Pada prakteknya Notaris tidak akan memberikan sertipikat kepada salah satu pihak jika tidak dihadiri oleh pihak lainnya. Hal ini untuk menghindari kerugian pada pihak lain dan sesuai dengan Pasal 16 ayat (1) huruf (a) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris (selanjutnya disebut UUNJN), dalam menjalankan jabatannya, Notaris wajib bertindak amanah, jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum.

REFERENSI

- A. G. Lubbers dalam Tan Thong Kie, *Study Notariat & Serba Serbi Praktek Notaris*, PT. Ichtiar Baru Van Hoeve, Jakarta, 2013
- A. Qirom Syamsudin M, *Pokok-Pokok Hukum Perjanjian Beserta Perkembangannya*, Liberty, Yogyakarta, 1985,

- Abdul Gofur Anshori, *Lembaga Kenotariatan Indonesia Perspektif Hukum dan Etika*, UII Press, Yogyakarta, 2009
- Abdul Kadir Muhammad, 1990, *Hukum Perikatan*, Citra Adhitya Bhakti, Bandung,
- Abdul Wahid, Mariyadi, Sunardi, *Penegakan Kode Etik Profesi Notaris*, Nirmana Media, Tangerang Selatan, Cetakan Ketiga, 2017
- Adrian Sutedi, *Sertipikat Hak Atas Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta Timur, 2012
- Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian* Prenada Media, Semarang, 2019
- Ahmad Ali, *Menguak Tabir Hukum (Suatu Kajian Filosofis dan Sosiologis)*, Toko Gunung Agung, 2002
- Anke Dwi Saputro, *Jati Diri Notaris Indonesia Dulu, Sekarang dan Di Masa Datang: 100 Tahun Ikatan Notaris Indonesia*, PT. Gramedia Pustaka, Jakarta, 2008
- Asri Wijayanti, *Hukum Ketenagakerjaan Pasca Reformasi*, Penerbit: Sinar Grafika, Jakarta, 2009
- Bagir Manan, *Kekuasaan Kehakiman Di Indonesia Dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2004*, FH UII Press, Yogyakarta, 2007
- Bambang Sunggono, *Metodologi Penelitian Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2006
- Dimas Agung Prastomo dan Akhmad Khisni, *Akibat Hukum Akta Di Bawah Tangan Yang Dilegalisasi Oleh Notaris*, Jurnal Akta, 2017
- Dwi Suryahartati, *Perjanjian Penitipan Barang dalam Pengelolaan Parkir Bagi Perlindungan Konsumen Di Indonesia*, Acta Diurnal Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan, 2019
- Fitriyani, Dwi Nurhayati, “*Perlindungan Hukum Bagi Sertipikat Ganda (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 286/Pdt.G/2012/Jkt-sel)*”, (Tesis Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada Yogyakarta), 2014
- Ghita Aprillia Tulenan, *Kedudukan Dan Fungsi Akta Di Bawah Tangan Yang Dilegalisasi Notaris*, Lex Administratum, 2014
- G.H.S. Lumban Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris*, Erlangga, Jakarta, 1983
- H.R.Abdussalam, *Kriminologi*, Restu Agung. Jakarta, 2007
- Habib Adjie, *Kebatalan dan Pembatalan Akta Notaris*, :Refika Aditama, Bandung, 2017
- Han Kelsen dalam Jimly Asshiddiqie & M.Ali Saffa’at, *Teori Hans Kelsen Tentang Hukum*, cetakan ketiga, Konstitusi Press, Jakarta, 2012
- Hans Kelsen, “*General Theory of Law and State*”, diterjemahkan oleh Rasisul Muttaqien, Bandung, Nusa Media, 2011
- Herlien Budiono, “*Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Mutlak*” Majalah Renovi, edisi tahun I, No. 10, 2004
- Ida Bagus Ascharya Prabawa, *Guide to Invest In Property*, PT Gramedia, Jakarta, 2016
- I Gusti Bagus Yoga Prawira, *Tanggungjawab PPAT Terhadap Akta Jual Beli Tanah*, Jurnal IUS, Vol IV Nomor 1 April 2016
- Irawan Soerodjo, *Kepastian Hukum Pendaftaran Hak Atas Tanah di Indonesia*, Aekola Surabaya, Surabaya, 2002
- Jimly Asshiddiqie dan Ali Saffaat, *Teori Hans Kelsen Tentang Hukum*, Sekretariat Jenderal dan Kepaniteraan Mahkamah Konstitusi Republik Indonesia, Jakarta, 2006
- Jimmy Joses Sembiring, *Paduan Mengurus Sertipikat Tanah*, Visi Media, Jakarta, 2010
- Kahar Masyhur, *Membina Moral dan Akhlak*, Kalam Mulia, Jakarta, 1985
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHP Perdata)
- Liliana tedjosaputro, *Etika Profesi Notaris dalam penegakkan Hukum Pidana*, Bigraf publishing, Yogyakarta, 2009
- M.Yahya Harahap, 1992, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung
- Mariam Darus Badruzaman, 1983, *KUHP Perdata Buku III Hukum Perikatan Dengan Penjelasan*, Alumni, Bandung

- Mochtar Kusumaadmadja dan Arief B.M Sisharta, *Pengantar Ilmu Hukum: Suatu Pengenalan Pertama Ruang Lingkup Berlakunya Ilmu Hukum*, Alumni, Bandung, 2000,
- Munir Fuady, 2001, *Hukum Kontrak (Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis)*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung,
- R Subekti, *Aspek-Aspek Hukum Perikatan Nasional*, Alumni, Bandung, 1986
- Rianto, *Metodologi Penelitian Sosial dan Hukum*, Granit, Jakarta, 2004
- Ridwan Syahrani, *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1999
- Ronny Hanitijo Soemitro, *Metode Penelitian Hukum*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1992
- Salim H.S, *Hukum Kontrak: Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta, 2010
- Satjipto Rahardjo, *Hukum Dalam Jaga Ketertiban*, UKI Pers, Jakarta, 2006
- Sidharta, *Moralitas Profesi Hukum, Suatu Tawaran Kerangka Berpikir*, Refika, Bandung, 2006
- Sjaifuracchman, *Aspek Pertanggungjawaban Notaris Dalam Pembuatan Akta*, Bandung, Mandar Maju, 2011
- Sjaifurrachman dan Habib Adjie, *Aspek Pertanggungjawaban Notaris dalam Pembuatan Akta*, CV. Mandar Maju, Surabaya, 2011
- Soerjono Soekanto dan Sri Mahmudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*. PT. Raja Grafindo, Jakarta, 2013
- Sudarsono, *Kamus Hukum*, Rineka Cipta, Jakarta, 2012
- Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif dan R&D*, Cet Ke-14, Alfabeta, Bandung, 2011
- Suparman Usman, *Etika dan Tanggungjawab Profesi Hukum di Indonesia*, Jakarta, Gaya Media Pratama, 2008
- Syah Fikry Maulana, *“Tanggungjawab Notaris Terhadap Penitipan Sertipikat Sehubungan Dengan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (Ppjb) Tidak Lunas Yang Dibuatnya.”* Tesis, Fakultas Hukum Universitas Brawijaya, 2018
- Tan Thong Kie, *Study Notariat & Serba Serbi Praktek Notaris*, PT.Ichtiar Baru Van Hoeve, Jakarta, 2013
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004
- Wahyu Wiriadinata, *Moral dan Etika Penegank Hukum*, Bandung, CV Vilawa, 2013
- Wiryo Prodjodikoro, 1981, *Asas-Asas Hukum Perjanjian*, Sumur, Bandung
- Wright dalam Salim HS & Erlies Septiana Nurbani, *Buku Kedua Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Disertasi Dan Tesis*, Cetakan 1, RajawaliPers, Jakarta, 2014