

**ANALISIS PERBUATAN NOTARIS SEBAGAI PPAT
YANG MENERIMA PENITIPAN SERTIFIKAT DALAM PROSES
PERALIHAN HAK ATAS TANAH MENURUT UNDANG-UNDANG
NOMOR 2 TAHUN 2014 TENTANG PERUBAHAN ATAS UNDANG-
UNDANG NOMOR 30 TAHUN 2004 TENTANG JABATAN NOTARIS**



TESIS

**Diajukan Untuk Memenuhi Sebagian Syarat Memperoleh
Gelar Magister Kenotariatan (M.Kn.) Pada Program Studi Magister
Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya**

Disusun Oleh :

**Nama : MUHAMMAD SABIQ ZAILANI
NIM : 02022681923034**

Dosen Pembimbing Tesis:

- 1. Prof. Dr. H. Joni Emirzon, S.H., M.Hum. (Pembimbing Utama)**
- 2. Agus Trisaka, S.H., M.Kn., BKP. (Pembimbing Kedua)**

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS SRIWIJAYA**

2021

**ANALISIS PERBUATAN NOTARIS SEBAGAI PPAT
YANG MENERIMA PENITIPAN SERTIFIKAT DALAM PROSES
PERALIHAN HAK ATAS TANAH MENURUT UNDANG-UNDANG
NOMOR 2 TAHUN 2014 TENTANG PERUBAHAN ATAS UNDANG
UNDANG NOMOR 30 TAHUN 2004 TENTANG JABATAN NOTARIS**

TESIS



**Diajukan Untuk Memenuhi Sebagian Syarat Memperoleh
Gelara Magister Kenotariatan (M.Kn.)**

Disusun Oleh :

**Nama : MUHAMMAD SABIQ ZAILANI
NIM : 02022681923034**

Dosen Pembimbing Tesis:

- 1. Prof. Dr. H. Honi Emirzon, S.H., M.Hum. (Pembimbing Utama)**
- 2. H. Agus Trisaka, S.H., MKn., BKP. (Pembimbing Kedua)**

PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS SRIWIJAYA

PALEMBANG

2021

**ANALISIS PERBUATAN NOTARIS SEBAGAI PPAT YANG
MENERIMA PENITIPAN SERTIFIKAT DALAM PROSES
PERALIHAN HAK ATAS TANAH MENURUT UNDANG-UNDANG
NOMOR 2 TAHUN 2014 TENTANG PERUBAHAN ATAS UNDANG-
UNDANG NOMOR 30 TAHUN 2004 TENTANG JABATAN NOTARIS
Oleh :**

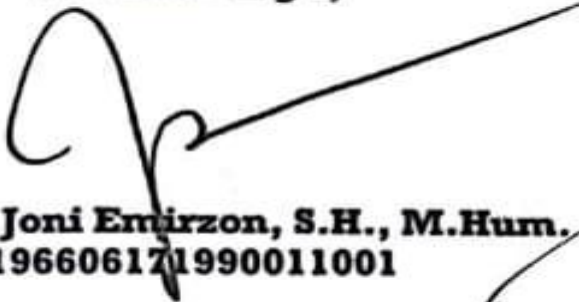
**MUHAMMAD SABIQ ZAILANI
02022681923034**

**Telah Diuji oleh Tim Penguji dan Dinyatakan Lulus
Pada Hari Rabu , Tanggal 12 juli 2021**

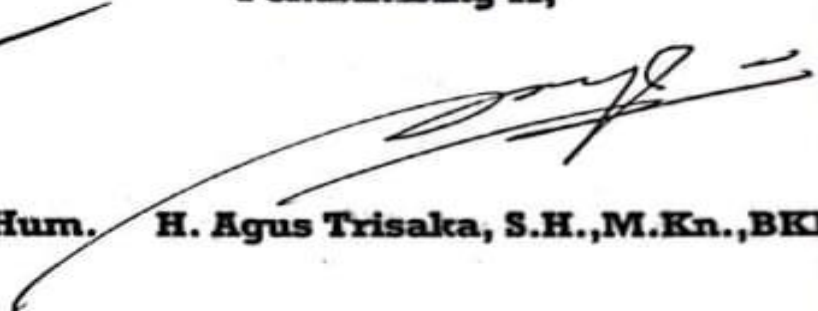
Menyetujui :

Pembimbing I,

Pembimbing II,



**Prof. Dr. H. Joni Emirzon, S.H., M.Hum.
NIP. 196606171990011001**



H. Agus Trisaka, S.H., M.Kn., BKP.

Mengetahui :

Ketua Program Studi Magister Kenotariatan,



**Dr. Hj. Annalisa Y., S.H., M.Hum.
NIP. 196210251987032002**

Dekan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya,



**Dr. Febrian, S.H., M.S.
NIP. 196201311989031001**

PERNYATAAN ORISINALITAS TESIS

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama	: MUHAMMAD SABIQ ZAILANI
NIM	: 02022681923034
Alamat	: Jln. Perumahann Graha Blok No. Rt. Rw. Kel. Simpang Periuk Kec. Lubuklinggau Selatan II Kota Lubuklinggau
Asal Instansi	: Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya

Dengan ini menyatakan bahwa:

1.	Karya tulis saya dalam bentuk Tesis ini adalah asli dan belum pernah diajukan untuk mendapatkan gelar akademik (M.Kn), baik di Universitas Sriwijaya maupun di perguruan tinggi lainnya.
2.	Karya tulis ini adalah murni gagasan, rumusan, dan penelitian karya sendiri dan mendapat arah pembimbing.
3.	Dalam karya tulis ini tidak mendapatkan karya atau pendapat yang telah ditulis atau dipublikasikan orang lain, kecuali secara tertulis dengan jelas dicantumkan sebagai acuan dalam naskah dengan menyebutkan nama pengarang dan judul buku/dokumen aslinya yang dicantumkan dalam daftar pustaka.
4.	Pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya. Apabila dikemudian hari terdapat ketidakbenaran dalam pernyataan ini, maka saya bersedia menerima sanksi akademik berupa pencabutan gelar dan/atau predikat yang telah saya peroleh berdasarkan karya tulis ini, serta sanksi lainnya sesuai dengan norma yang berlaku.

Palembang,

2021

Yang Membuat Pernyataan,



MUHAMMAD SABIQ ZAILANI
NIM. 02022681923034

**UNIVERSITAS SRIWIJAYA
FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN**

Menyatakan Bahwa Tesis Dengan Judul :

**ANALISIS PERBUATAN NOTARIS SEBAGAI PPAT YANG
MENERIMA PENITIPAN SERTIFIKAT DALAM PROSES
PERALIHAN HAK ATAS TANAH MENURUT UNDANG-UNDANG
NOMOR 2 TAHUN 2014 TENTANG PERUBAHAN ATAS UNDANG-
UNDANG NOMOR 30 TAHUN 2004 TENTANG JABATAN NOTARIS
Diajukan Oleh:**

**Nama : MUHAMMAD SABIQ ZAILANI
NIM : 02022681923034**

**Telah Dibaca Dengan Seksama dan Dianggap Telah Memenuhi Standar
Ilmiah, Sebagai Tesis Jenjang Pendidikan Strata 2 (S2) Magister
Kenotariatan**

Pembimbing I, Menyetujui, Pembimbing II,

**Prof. Dr. H. Joni Emirzon, S.H., M.Hum.
NIP. 196606171990011001**

H. Agus Trisaka, S.H., M.Kn., BKP.

**Tesis Ini Telah Diserahkan Kepada Bagian Akademik
Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas
Sriwijaya, dan Telah Diterima Sebagai Syarat Untuk Memenuhi Jenjang
Pendidikan Strata 2 (S2) Magister Kenotariatan**

Mengetahui,

Ketua Program Studi Magister Kenotariatan

**Dr. Hj. Annalisa Y., S.H., M.Hum
NIP. 196210251987032002**

HALAMAN PERSETUJUAN TIM PENGUJI TESIS

JUDUL TESIS :

**ANALISIS PERBUATAN NOTARIS SEBAGAI PPAT YANG
MENERIMA PENITIPAN SERTIFIKAT DALAM PROSES
PERALIHAN HAK ATAS TANAH MENURUT UNDANG-UNDANG
NOMOR 2 TAHUN 2014 TENTANG PERUBAHAN ATAS UNDANG-
UNDANG NOMOR 30 TAHUN 2004 TENTANG JABATAN NOTARIS
Disusun Oleh :**

**Nama : MUHAMMAD SABIQ ZAILANI
NIM : 02022681923034**

Telah Diuji oleh Tim Penguji pada Ujian Tesis dan dinyatakan Lulus pada hari Rabu, tanggal 12 Juli 2021 serta telah diperbaiki berdasarkan saran dan masukan dari Tim Penguji.

Tim Penguji :

Tanda Tangan

Ketua : Prof. Dr. H. Joni Emirzon, S.H., M.Hum (.....)

Sekretaris : H. Agus Trisaka, S.H., M.Kn., BKP. (.....)

Anggota 1 : Dr. Febrian, S.H., M.S (.....)

Anggota 2 : Dr. Hj. Annalisa Y., S.H., M.Hum (.....)

Anggota 3 : Dr. M. Syaifudin, S.H., M.Hum (.....)

UCAPAN TERIMA KASIH

Puji dan syukur kehadirat Allah SWT, karena berkat karunia-Nya maka peneliti dapat menyelesaikan tesis yang berjudul “Analisis Perbuatan Notaris Sebagai PPAT Yang Menerima Penitipan Sertifikat Dalam Proses Peralihan Hak Atas Tanah Menurut Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris”. Adapun maksud dari penulisan tesis ini merupakan salah satu persyaratan guna memperoleh gelar Magister Kenotariatan di Universitas Sriwijaya. Dalam menyelesaikan tesis ini peneliti banyak mendapat bantuan, bimbingan, dan saran-saran dari berbagai pihak, untuk itu dengan tulus dan ikhlas penulis menghaturkan terima kasih kepada yang terhormat :

1. Prof. Dr. Ir. Anis Saggaf, M.SCE., selaku Rektor Universitas Sriwijaya;
2. Dr. Febrian, S.H., M.S., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya, serta selaku Pembimbing Utama dalam penulisan tesis ini;
3. Dr. Mada Apriandi, S.H., MCL., selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;
4. Dr. Ridwan, S.H., M.Hum., selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya, serta selaku Pembimbing Akademik;
5. Dr. H. Murzal Zaidan, S.H., M.Hum., selaku Wakil Dekan III Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;

6. Dr. Hj. Annalisa Y., S.H., M.Hum., Ph.D., selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;
7. Prof. Dr. H. Joni Emirzon, S.H., M.Hum., selaku Pembimbing Utama, yang selalu memberikan motivasi dan arahan kepada peneliti, serta masukan dan bimbingan dalam menyelesaikan tesis
8. H. Agus Trisaka, S.H.,M.Kn., BKP., selaku Pembimbing Pembantu, yang dengan tekunnya memberi arahan dan mengkoreksi tesis yang telah diajukan;
9. Tim Penguji Proposal Tesis, Seminar Hasil Penelitian Tesis, dan Penguji Tesis yang telah memberikan saran, bimbingan, dan masukan serta berkenan menguji hasil penelitian ini;
10. Seluruh Bapak/Ibu Dosen dan Staff Pengajar Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Sriwijaya yang telah memberikan ilmu pengetahuan selama penulis mengikuti perkuliahan di Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Sriwijaya;
11. Seluruh Staf Tata Usaha dan karyawan pada Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Sriwijaya.

Terima kasih tak terhingga pula kepada :

1. Kedua orangtua yang tercinta, Ayahanda Joko Mitoyo dan Ibunda Ida Kesuma yang senantiasa mendoakan, memberikan cinta, kasih sayang, perhatian, nasehat, motivasi dan dukungan semangat, serta

materi dalam menyelesaikan tesis ini. Semoga Allah selalu mencintai kalian berdua.

2. Untuk Agus dan keluarga besarku yang selalu memberikan dorongan dan semangat
3. Istri yang sangat kusayangi, Lestari Kencana, selalu memberikan semangat dan terus membantu mengingatkan tanpa henti semoga kita dapat menggapai kesuksesan bersama, dan beserta anak-anakku Hanum Kirana dan Khalid kalian yang selalu memberikan energy lebih sehingga menjadi semangat terbesar dalam hidupku.
4. Para sahabat-sahabatku, dan seluruh teman seperjuangan Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Sriwijaya Tahun 2019, semoga kita selalu berada dalam lindungan dan limpahan kasih sayang-Nya.

Semoga penulisan tesis ini dapat memberikan sumbangan yang cukup berarti bagi perkembangan ilmu pengetahuan hukum dan semoga Allah SWT dapat membalas semua budi baik dan memberikan limpahan berkah kepada kita semua, Amin.

Palembang, 2021



MUHAMMAD SABIQ ZAILANI

PERSEMBAHAN

Motto :

“ Tidak Ada Kesedihan Yang Abadi.”

Tesis ini kupersembahkan, kepada:

- ❖ ***Kedua Orang Tuaku***
- ❖ ***Keluargaku***
- ❖ ***Sahabat-sahabatku***
- ❖ ***Almamaterku***

KATA PENGANTAR

Puji syukur kehadiran Allah SWT atas nikmat, rahmat, karunia, dan perlindungan-Nya yang telah diberikan kepada peneliti untuk menyelesaikan penelitian tesis ini. Tesis berjudul "Analisis Perbuatan Notaris Sebagai Ppat Yang Menerima Penitipan Sertifikat Dalam Proses Peralihan Hak Menurut Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris", diteliti dengan tujuan untuk memberikan sumbangsih pemikiran dan pengetahuan kepada para pembaca terkait dengan isu hukum yang dibahas.

Peneliti menyadari masih banyak kekurangan dalam penelitian tesis ini, baik dalam pemaparan materi, substansi, maupun tata cara penelitiannya. Oleh karena itu kritik dan saran dari semua pihak amatlah peneliti harapkan demi perbaikan kedepannya. Semoga tesis ini dapat bermanfaat bagi pembaca dalam memperkaya khasanah ilmu pengetahuan.

Palembang,

2021



Peneliti

ABSTRAK

ANALISIS PERBUATAN NOTARIS SEBAGAI PPAT YANG MENERIMA PENITIPAN SERTIFIKAT DALAM PROSES PERALIHAN HAK ATAS TANAH MENURUT UNDANG-UNDANG NOMOR 2 TAHUN 2014 TENTANG PERUBAHAN ATAS UNDANG-UNDANG NOMOR 30 TAHUN 2004 TENTANG JABATAN NOTARIS

Oleh :

Muhammad Sabiq Zailani, Joni Emirzon, Agus Trisaka

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis permasalahan tentang kewenangan notaris sebagai PPAT yang menerima penitipan sertifikat dalam proses peralihan hak menurut undang-undang nomor 2 tahun 2014 tentang perubahan atas undang-undang nomor 30 tahun 2004 tentang jabatan notaris, serta menganalisis bentuk tanggung jawab notaris yang menerima titipan sertifikat. Jenis penelitian ini adalah penelitian hukum normatif dengan menggunakan pendekatan perundang-undangan, konseptual dan kasus. Jenis dan sumber data diperoleh dari data primer dan data sekunder yang dikumpulkan melalui studi kepustakaan, dan literatur hukum dengan teknik penarikan kesimpulan secara deduktif. Hasil Penelitian menunjukkan bahwa terjadinya penitipan sertifikat oleh para pihak kepada notaris/PPAT dikarenakan terdapat ketentuan agar terlebih dahulu melakukan pemeriksaan pada kantor Pertanahan mengenai sertifikat tersebut. Umumnya penitipan tersebut terjadi karena adanya proses peralihan hak yang dimulai dari pengikatan jual beli. Sehingga apabila terjadi wansprestasi terhadap pengikatan jual beli tersebut, Notaris seringkali dilaporkan kepada pihak kepolisian dengan tuduhan penggelapan karena menyimpan sertifikat dimaksud. Sekalipun para pihak telah sepakat menitipkan atau menyimpan tanda bukti tersebut kepada Notaris. Hal ini terlihat dalam Perkara Putusan Nomor 53/Pid.B/2017/PN.Bkt pada terdakwa EA, seorang notaris yang dilaporkan karena menahan dan tidak memberikan sertifikat milik para pihak.

Kata Kunci: Akta Notaris; Sertifikat Peralihan Hak; Pengikatan Jual Beli

Pembimbing I,

**Prof. Dr. H. Joni Emirzon, S.H., M.Hum.
NIP. 196606171990011001**

Pembimbing II,

H. Agus Trisaka, S.H., M.Kn., BKP.

Kelua Program Studi Magister Kenotariatan,

**Dr. Hj. Annalisa Y., S.H., M.Hum.
NIP. 196210251987032002**

ABSTRACT

Analysis Of Actions Of Notary As Ppat That Receives Certificate Deposit In The Process Of Transfer Of Rights According To Law Number 2 Year 2014 Concerning Amendment To Law Number 30 Year 2004 Concerning Notary Position

By :

Muhammad Sabiq Zailani, Joni Emirzon, Agus Trisaka

This study aims to analyze the problems regarding the authority of a notary as a PPAT who receives certificates of custody in the process of transferring rights according to law number 2 of 2014 concerning amendments to law number 30 of 2004 concerning the position of a notary, as well as analyzing the form of responsibility of a notary who receives a deposit. certificate. This type of research is normative legal research using legislation, conceptual and case approaches. Types and sources of data obtained from primary data and secondary data collected through literature studies, and legal literature with deductive conclusion drawing techniques. The results of the study indicate that the certificate is deposited by the parties to a notary/PPAT because there is a provision to first conduct an inspection at the Land office regarding the certificate. Generally, the safekeeping occurs because of the process of transferring rights starting from the binding sale and purchase. So that if there is a default on the binding sale and purchase, the Notary is often reported to the police on charges of embezzlement because he keeps the certificate. Even if the parties have agreed to deposit or keep the evidence to the Notary. This can be seen in the Decision Case Number 53/Pid.B/2017/PN.Bkt on defendant EA, a notary who was reported to have detained and did not provide certificates belonging to the parties.

Keywords: Notary Deed; Transfer of Rights Certificate; Buy and Sell Binding

Advisor I,

**Prof. Dr. H. Joni Emirzon, S.H., M.Hum.
NIP. 196606171990011001**

Advisor II,

H. Agus Trisaka, S.H., M.Kn., BKP.

Head of the Notary Masters Study Program,

**Dr. Hj. Annalisa Y., S.H., M.Hum.
NIP. 196210251987032002**

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL	ii
HALAMAN PENGESAHAN TESIS	iii
HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS TESIS	iv
HALAMAN PERSETUJUAN TESIS	v
HALAMAN TIM PENGUJI	vi
HALAMAN UCAPAN TERIMA KASIH	vii
HALAMAN PERSEMBAHAN	x
KATA PENGANTAR	xi
ABSTRAK	xii
ABSTRACT	xiii
DAFTAR ISI	xiv
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah.....	15
C. Tujuan Penelitian.....	15
D. Manfaat Penelitian.....	16
E. Kerangka Teori.....	16
1. Teori Kewenangan.....	16
2. Perjanjian.....	21
3. Teori Kepastian Hukum.....	23
F. Metode Penelitian.....	25
1. Jenis Penelitian.....	25
2. Pendekatan Penelitian.....	25
3. Sumber Bahan Penelitian.....	26
4. Teknik Pengumpulan Bahan Penelitian.....	27
5. Teknik Pengolahan Bahan Penelitian.....	28
6. Teknik Analisis Bahan Penelitian.....	28
7. Teknik Penarikan Kesimpulan.....	28
BAB II KAJIAN TEORITIK	29
A. Kewenangan Notaris/PPAT Dalam Membuat Akta Peralihan Hak Atas Tanah.....	31
1. Kewenangan Notaris.....	31
2. Kewenangan PPAT.....	36
B. Penandatanganan Akta Peralihan Hak Atas Tanah.....	41
C. Bentuk Tanggung Jawab Notaris Sebagai PPAT Saat Terjadinya Sengketa Hukum Atas Penitipan Atau Penyimpanan Sertifikat....	46

1. Tanggung Jawab Notaris Secara Perdata.....	47
2. Tanggung Jawab Notaris Secara Administrasi.....	50
3. Tanggung Jawab Notaris Secara Pidana.....	51
BAB III PEMBAHASAN.....	54
A. Wewenang Notaris Sebagai PPAT Yang Menerima Penitipan Atau Penyimpanan Sertifikat Peralihan Hak Menurut Peraturan Perundang Undangan.....	54
1. Pengaturan Penitipan Sertipikat Kepada Notaris/PPAT Terkait Proses Peralihan Hak Atas Tanah Menurut Peraturan Perundang Undangan.....	54
2. Perbuatan Notaris Yang Menerima Penitipan Sertifikat Terkait Proses Peralihan Hak Atas Tanah.....	62
B. Tanggung Jawab Notaris/PPAT Terhadap Penitipan Sertipikat terkait Proses Peralihan Hak Atas Tanah Berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Nomor 53/Pid.B/2017/PN.Bkt.....	66
1. Uraian Kasus Mengenai Notaris/PPAT Terkait Penitipan Sertifikat.....	72
2. Pertimbangan Terhadap Putusan Hakim.....	76
C. Analisis Hukum Terhadap Penitipan Sertipikat kepada Notaris /PPAT terkait proses Peralihan Hak Atas Tanah Berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Nomor 53/Pid.B/2017/PN.Bkt.....	87
BAB IV Penutup.....	97
A. Kesimpulan.....	97
B. Saran.....	99
DAFTAR PUSTAKA.....	100
LAMPIRAN.....	103

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Notaris merupakan pejabat umum yang diberikan wewenang oleh Undang-Undang untuk membuat akta otentik. Tugas dan wewenang serta ruang lingkup jabatan profesi notaris diatur dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris sebagaimana yang telah dirubah menjadi Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris yang selanjutnya disebut UUJN. Berdasarkan Pasal 1 ayat 1 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris, disebutkan bahwa 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. Hal ini juga sebagaimana diatur dalam Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHper) 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 ditempat dimana akta dibuatnya.¹

Sebagai pejabat umum, notaris dituntut untuk memenuhi persyaratan-persyaratan yang tidak hanya dalam aspek intelektual

¹ Pasal 1 ayat 1 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris

melainkan pula memiliki integritas moral yang tinggi dalam melaksanakan profesinya. Sebagaimana yang diperintahkan UUJN Pasal 16 ayat 1 huruf a yang menyatakan bahwa dalam menjalankan jabatannya, notaris berkewajiban bertindak jujur, seksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dengan perbuatan hukum. Kemudian juga berdasarkan ketentuan dari pasal 16 ayat 1 huruf b UUJN 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 tandatangan para penghadap, saksi, dan notaris, yang disimpan sebagai bagian dari protokol notaris.²

Peran signifikan seorang notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam perbuatan hukum khususnya dalam ruang lingkup hukum perdata salah satunya adalah membuat akta otentik. Tugas dan wewenang notaris adalah mengatur secara tertulis hubungan-hubungan hukum antara para pihak yang secara mufakat meminta jasa notaris.³ Kewenangan ini dijadikan dasar bagi notaris apabila dikemudian hari lahir suatu peraturan perundang-undangan yang didalamnya mencantumkan klausula yang mengharuskan menggunakan akta otentik. Semakin meningkatnya kesadaran masyarakat membutuhkan pembuktian yang sempurna untuk mengantisipasi dan/atau untuk

² Pasal 16 ayat 1 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris.

³ Supriadi, *Etika dan Tanggung Jawab Profesi Hukum di Indonesia*, Sinar Graphic, Jakarta, 2018, Hal. 50.

menyelesaikan sengketa yang akan terjadi dikemudian hari.⁴ Kewenangan seperti ini akan muncul mengingat semakin dibutuhkannya akta otentik untuk dijadikan alat bukti yang sempurna dan mengikat.

Berkaitan dengan hal tersebut, selain notaris yang dapat berperan sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), disebutkan bahwa Camat juga dapat ditunjuk menjadi PPAT sementara oleh menteri yang menyelenggarakan urusan dibidang agraria/pertanahan apabila dalam wilayah tersebut belum cukup terdapat PPAT untuk melayani masyarakat dalam pembuatan akta PPAT. Hal ini berdasarkan dari ketentuan pasal 5 ayat 3 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagaimana yang diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 2016 Tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.⁵

Profesi notaris merupakan profesi yang memberikan pelayanan kepada masyarakat dan tidak memihak kesalah satu pihak serta harus berperilaku adil terhadap kedua belah pihak, menjelaskan akibat-akibat perjanjian yang dibuatnya terhadap masing-masing. Produk hukum yang dikeluarkan oleh notaris adalah berupa akta-akta yang memiliki

⁴ M. Luthfan Hadi Darus, *Hukum Kenotariatan dan Tanggung Jawab Jabatan Notaris*, UII Press, Yogyakarta, 2017, Hlm.26

⁵ pasal 5 ayat 3 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagaimana yang diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 2016 Tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

sifat otentik dan memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna. Salah satu perjanjian yang banyak timbul dalam praktek notaris yang dibuat berdasarkan ketentuan-ketentuan tersebut diatas adalah perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah, perjanjian ini termasuk perjanjian *onbenoemde* (perjanjian tak bernama) yang kemudian diberi nama sendiri.

Sebelum dilakukannya jual beli tanah dihadapan PPAT yang berwenang, para pihak membuat akta pengikatan jual beli dihadapan notaris. Pengikatan tersebut dimaksudkan sebagai perjanjian pendahuluan dari maksud utama para pihak untuk melakukan peralihan hak atas tanah. Pengikatan jual beli ini memuat janji-janji untuk melakukan jual beli tanah apabila persyaratan yang diperlukan untuk itu telah dipenuhi. Dalam hal dilakukannya perjanjian pengikatan jual beli seringkali terjadi pihak pembeli telah melakukan pembayaran sebagian dari harga yang disepakati sebagai uang muka atau biasa yang disebut dengan *Down Payment*. Uang muka tersebut diserahkan kepada pihak penjual pada saat ditandatangani akta perjanjian pengikatan jual beli dihadapan notaris yang disepakati para pihak. Selanjutnya, dengan adanya pembayaran uang muka sertifikat hak atas tanah diserahkan pihak penjual kepada notaris sebagai titipan. Seiring berjalannya waktu setelah ditandatangani akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), ternyata syarat-syarat/klausula yang disepakati para pihak tidak dapat dilaksanakan oleh karena dengan alasan salah satu pihak telah

melakukan wanprestasi/pembatalan transaksi. Sehingga dalam hal ini notaris menahan sertifikat yang telah dititipkan kepadanya.

Permasalahan yang melibatkan notaris menjadi turut tergugat dalam perkara menahan sertifikat sebagaimana yang terjadi di wilayah pengadilan negeri Bukit Tinggi. Dalam menjalankan profesinya tersebut, seringkali notaris terlibat dan dilaporkan kepada pihak kepolisian dengan tuduhan penggelapan dalam menyimpan tanda bukti sertifikat yang menjadi objek perjanjian kepada notaris karena ketidakjelasan kewenangan dan peraturan terhadap notaris dalam penyimpanan sertifikat tersebut. Kasus yang melibatkan notaris menjadi pihak tergugat dapat dilihat dalam perkara putusan pengadilan nomor 53/Pid.B/2017/PN.Bkt Pengadilan Negeri Bukit Tinggi pada terdakwa EA, seorang berprofesi sebagai notaris yang dilaporkan karena menahan dan tidak memberikan 4 (empat) sertifikat HGB milik PT. Rahman Tamin dengan alasan sebelumnya telah dibuat Pengikatan Jual Beli (PJB). Namun perbuatannya tersebut diperkarakan dengan dakwaan melanggar pasal 374 KUHP subsidair melanggar pasal 372 KUHP yaitu penggelapan dalam jabatan.⁶

Berkaitan dengan hal tersebut, notaris yang menerima penitipan sertifikat dari para pihak, harus bertanggung jawab atas segala yang

⁶ Dila Andika Azhar, Analisis Yuridis Penyimpanan Sertifikat Hak atas Tanah oleh Notaris Dalam Proses Pengikatan Jual Beli, Analisis Putusan Nomor 53/PID.B/2017/PN.BKT, *ejournal Sumatera Law Review* Vol. 2 Nomor 1 Tahun 2019 ([Http://Ejurnal.Kopartis10.Or.Id](http://Ejurnal.Kopartis10.Or.Id)), Diakses pukul 13.12 WIB, 6 Oktober 2020.

terjadi terhadap benda-benda yang dititipkan padanya. Dengan notaris menerima titipan sertifikat dan membuat perjanjian penitipan berdasarkan akta yang akan dibuatnya nanti, maka secara tidak langsung kedudukan notaris menjadi salah satu pihak dalam akta yang dibuatnya. Mengingat kembali mengenai pengertian notaris sendiri dalam Pasal 1 ayat 1 UUJN, notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam undang-undang.

Ketentuan terkait dengan perbuatan notaris yang menerima penitipan sertifikat dari para pihak, dapat dilihat dari Pasal 52 ayat 1 UUJN yang menyebutkan bahwa notaris tidak diperkenankan membuat akta untuk diri sendiri, istri/suami, atau orang lain yang mempunyai hubungan kekeluargaan dengan notaris baik karena perkawinan maupun hubungan darah dalam garis keturunan lurus kebawah dan/atau keatas tanpa pembatas derajat, serta dalam garis kesamping sampai dengan derajat ketiga, serta menjadi pihak untuk diri sendiri, maupun dalam suatu kedudukan ataupun perantaraan kuasa. Dari ketentuan tersebut, dapat diketahui bahwa notaris dilarang untuk menjadi pihak yang terlibat dalam akta yang dibuatnya sendiri. Hal ini bertujuan agar akta yangdibuatnya benar-benar murni tidak hanya menguntungkan salah satu pihak saja dalam akta tersebut, karena disini kedudukan notaris adalah netral, tidak membuat akta hanya untuk keuntungan salah satu pihak saja.

Didalam UUJN mengenai kewajiban notaris, tidak disebutkan secara jelas bahwa notaris memiliki wewenang dalam menerima titipan sertifikat dari para pihak. Tetapi di dalam undang-undang tersebut juga tidak ada ketentuan yang secara jelas melarang notaris untuk menerima titipan sertifikat dari para pihak. Kekaburan norma mengenai boleh atau tidaknya notaris menerima titipan sertifikat hak atas tanah inilah yang kemudian membuat perbedaan pendapat diantara kalangan notaris. Ada yang berpendapat bahwa notaris tidak boleh sama sekali menerima penitipan sertifikat dari para pihak, karena hal tersebut merupakan beban bagi notaris itu sendiri. Di sisi lain, ada pihak yang juga berpendapat bahwa notaris boleh menerima titipan sertifikat dari para pihak, selama sertifikat tersebut berkaitan dengan akta yang sedang diurus oleh notaris tersebut. Sementara itu, dilihat dari kewenangan notaris yang diatur dalam undang-undang yang berlaku, notaris hanya berwenang melakukan beberapa hal sebagaimana yang tercantum di dalam Pasal 15 UUJN.⁷ Begitupun dalam peraturan kode etik profesi notaris juga tidak disebutkan secara jelas dan terang mengenai kewenangan notaris untuk menerima penitipan sertifikat dari para pihak. Artinya bahwa peraturan perundang-undangan yang ada belum mengatur tentang perihal tersebut.

⁷ Lihat ketentuan dari pasal 15 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris.

Penitipan sertifikat yang terjadi selama ini umumnya terjadi atas dasar kepercayaan dan kesepakatan dari para pihak kepada notaris tersebut. Sebagai akibat dari penitipan sertifikat tersebut, baik sebagai jabatannya sebagai notaris ataupun bukan adalah sama, yaitu perjanjian penitipan. Hal ini berarti berlaku ketentuan mengenai penitipan dalam KUHPerdara sebagaimana termuat dalam Pasal 1706 penerima titipan wajib memelihara barang titipan itu dengan sebaik-baiknya seperti memelihara barang-barang kepunyaan sendiri.⁸

Di lain pihak, notaris tersebut harus bertindak sebagai penerima titipan dan harus menjaga sertifikat tersebut dengan sebaik mungkin. Tetapi, apabila terjadi suatu hal yang tidak terduga yang dapat menyebabkan sertifikat tersebut hilang dikarenakan suatu hal, maka sebagai penerima titipan sertifikat, notaris harus bertanggung jawab sepenuhnya. Padahal, notaris tidak memiliki kewajiban harus menyimpan sertifikat tersebut.⁹

Sebagai pejabat umum yang memiliki wewenang untuk membuat akta otentik, notaris juga mempunyai kewenangan lainnya sebagaimana yang terdapat dalam pasal 15 UUJN yang berbunyi sebagai berikut:

⁸ Lihat pasal 1706 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdara).

⁹ Rika Kumala Sari Rimba, EPT Larangan Penerimaan Sertifikat Hak Atas Tanah oleh Notaris dan Kaitannya dengan Kode Etik, jurnal LAMLAJ Vol. 1 Edisi 2 September 2016, Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat Banjarmasin, [Http://lamlaj.unlam.ac.id](http://lamlaj.unlam.ac.id) diakses pada 20.15 wib, 5 Oktober 2020.

1. Notaris berhak membuat akad yang benar untuk segala perbuatan, perjanjian dan peraturan yang disyaratkan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau pihak-pihak yang berkepentingan ingin dicantumkan dalam akad yang sebenarnya, untuk menjamin dibuatnya akta penentuan tanggal, akta penyimpanan, dan total harga, Salinan dan kutipan akta sedang dalam proses pembuatan akta dan tidak boleh dipindahtangankan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang diharuskan oleh undang-undan
2. Selain kuasa sebagaimana dimaksud pada ayat 1, notaris juga berwenang untuk:
 - a. Mengesahkan tandatangan dan menetapkan kepastian tanggal surat ditandatangani dengan mendaftarrkannya dalam buku khusus.
 - b. Membuat copy dari surat asli surat dibawahatangan berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan
 - c. Melakukan verifikasi kompatibilitas dengan surat asli
 - d. Memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta
 - e. Membuat akta yangberkaitan dengan pertanahan, atau

- f. Membuat akta risalah lelang
3. Selain kewenangan sebagaimana dimaksud ayat 1 dan ayat 2, notaris mempunyai kewenangan lain yang diatur dalam peraturan perundang-undangan.

Dalam hal wewenang notaris membuat akta perjanjian pengikatan jual beli sesuai dengan kewenangannya sebagai pejabat umum sebagai pengikatan atau perjanjian awal sebelum dilanjutkan dalam bentuk jual beli. Terjadinya penitipan sertifikat umumnya dikarenakan pembayaran jual beli yang belum secara penuh, sertifikat masih dalam agungan bank dan atau karena suatu sebab lainnya. Kesepakatan terjadi diantara para pihak bahwa sebelum transaksi dilakukan secara sempurna, proses jual belinya dititipkan pada kantor notaris guna memastikan pendaftaran ke BPN (Badan Pertanahan Nasional) maupun hal lainnya yang telah diperjanjikan dan disepakati oleh para pihak guna menghilangkan kekhawatiran para pihak mengenai itikad baik dalam pelaksanaan pengikatan jual beli terkait dengan akta yang dibuat dihadapannya.¹⁰

Berkaitan dengan hal tersebut, seperti yang kita pahami bahwa dalam persyaratan tentang hak atas tanah yang akan diperjualkan merupakan hak atas tanah yang sah dimiliki oleh penjual yang dibuktikan dengan adanya sertifikat tanah atau tanda bukti sah lainnya

¹⁰ *Ibid*

tentang hak tersebut, dan tanah yang diperjual belikan tidak berada dalam sengketa dengan pihak lain, dan sebagainya.

Untuk persyaratan tentang subjek jual belinya, misalnya ada pembeli yang mensyaratkan bahwa hak atas tanah yang akan dibelinya belum mempunyai sertifikat bukti kepemilikan hak atas tanah, sedangkan tanah yang akan dibeli belum mempunyai sertifikat bukti kepemilikan hak atas tanah, sedangkan tanah yang akan dibelinya belum mempunyai sertifikat atau harga objek jual beli belum bisa dibayar lunas oleh pembeli. Apabila persyaratan-persyaratan tersebut tidak dapat terpenuhi maka penandatanganan terhadap akta jual beli hak atas tanah belum dapat dilakukan dihadapan pejabat pembuat akta tanah (PPAT). Hal ini dikarenakan PPAT akan menolak untuk membuat akta jual beli sebagai akibat belum terpenuhinya semua syarat tentang pembuatan Akta Jual Beli (AJB).

Sebagai akibat belum terselesaikannya pembayaran atau sebab lainnya, para pihak menitipkan sertifikat hak milik tanah kepada notaris jika pembeli belum menyelesaikan kewajibannya secara penuh dalam pembayaran. Penitipan ini terjadi atas dasar kesepakatan kedua belah pihak yang mengadakan perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah. Notaris dalam hal ini senantiasa menjalankan amanah profesinya, sebagaimana yang sudah diatur jelas dan tertuang didalam ketentuan UUJN maupun kode etik profesi notaris. Apabila telah terpenuhinya hak

dan kewajiban para pihak, maka barulah dapat dikeluarkan oleh PPAT, yang memiliki sifat tunai, terang, dan jelas.

Notaris dalam membuat akta tidak berpihak dan menjaga kepentingan para pihak secara objektif. Dengan bantuan notaris para pihak yang membuat perjanjian pengikatan jual beli akan mendapatkan bantuan dalam merumuskan hal-hal yang akan diperjanjikan. Namun suatu perjanjian tidak selamanya berjalan sesuai dengan kesepakatan yang diinginkan oleh para pihak.¹¹

Sebelum dibuatnya Akta Jual Beli (AJB) terlebih dahulu dibuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang disebut juga dengan perjanjian obligatur yang artinya perjanjian yang menimbulkan perikatan sebagaimana diatur dalam Pasal 1313, Jo Pasal 1233 BW, dimana para pihak atau salahsatu pihak berkewajiban untuk memberikan prestasinya oleh karena itu penyerahan prestasinya sendiri bisa saja atau mungkin baru dilakukan kemudian.¹² Lahirnya perjanjian ikatan jual beli pada dasarnya adalah di latarbelakangi untuk memudahkan proses administrasi jual beli bagi para pihak.

Pada dasarnya, terkait dengan apakah notaris menerima penitipan sertifikat tersebut sebagai bagian dari hal-hal yang diatur dalam akta yang kemudian akan dibuat, atau notaris menerima penitipan tersebut sepenuhnya hanya dalam kedudukannya sebagai penerima

¹¹ Supriadi, *Op.Cit*, Hlm. 1

¹² R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, 2005, Hlm. 47

titipan. Sehingga, akibat dari keduanya adalah sama yaitu adanya perjanjian penitipan antara notaris dengan pemilik sertifikat tersebut.

Berdasarkan contoh kasus yang disebutkan sebelumnya yang melibatkan notaris, kedudukan notaris sebagai penerima titipan sertifikat terjadi karena terlebih dahulu diadakan kesepakatan atau perjanjian penitipan. Penitipan adalah terjadi apabila seseorang menerima sesuatu barang dari orang lain, dengan syarat ia akan menyimpannya dan mengembalikannya dalam wujud asalnya (pasal 1694KUHPer) menurut kata-kata pasal tersebut, penitipan adalah suatu perjanjian yang “Riil” yang berarti bahwa ia baru terjadi dengan dilakukannya suatu perbuatan yang nyata, yaitu diserahkan barang yang dititipkan; jadi tidak seperti perjanjian-perjanjian lain pada umumnya yang lazimnya adalah konsensual, yaitu sudah dilahirkan pada saat tercapainya sepakat tentang hal-hal yang pokok dari perjanjian itu.¹³

Terkait Penitipan sertifikat, berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, Peraturan Pemerintahan nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Notaris, Kode Etik INI dan Kode Etik PPAT mengenai kewajiban/kewenangan Notaris/PPAT tidak ada disebutkan bahwa notaris berkewajiban menerima titipan sertifikat hak atas tanah

¹³ R. Subekti, *Aneka Perjanjian*, Bandung, Citra Aditya Bakti, 1989, Hlm.107

dari para pihak. Tetapi di dalam undang-undang tersebut juga tidak ada pasal yang melarang untuk notaris menerima titipan sertifikat hak atas tanah. Lazimnya dalam keseharian, atas dasar kesepakatan dan persetujuan dari para pihak terkait proses peralihan hak, pihak penjual harus menitipkan sertifikat karena Notaris/PPAT wajib terlebih dahulu melakukan pemeriksaan pada Kantor Pertanahan mengenai kesesuaian sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan dengan daftar-daftar yang ada di kantor pertanahan setempat dengan memperlihatkan sertifikat asli.

Meskipun belum diatur secara tegas dan jelas dalam peraturan atau kode etik Notaris/PPAT, hal tersebut yang menjadi dasar dititipkannya sertifikat ke Notaris/PPAT dalam proses peralihan hak atas tanah. Sertifikat hak dari objek tersebut harus dilakukan pengecekan ke kantor pertanahan sebelum ditandatangani aktanya. Ketentuan mengenai pengecekan tersebut termuat dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang mewajibkan dalam persiapan pengecekan sertifikat hak atas tanah dibutuhkan sertifikat asli.

Berdasarkan uraian latar belakang diatas, penting untuk memahami pengaturan yang dapat mengakomodir semua tindakan-tindakan yang berkaitan dengan proses peralihan hak terutama terkait dengan perbuatan notaris yang menerima penitipan sertifikat dari para pihak. Dengan demikian penulis tertarik untuk melakukan penelitian

lebih lanjut yang akan dituliskan dalam bentuk penelitian tesis dengan judul **Analisis Perbuatan Notaris sebagai PPAT Yang Menerima Penitipan Sertifikat Dalam Proses Peralihan Hak Atas Tanah Menurut Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris.**

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan diatas maka penulis membuat rumusan masalah dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Apakah notaris sebagai PPAT berwenang menerima penitipan atau penyimpanan sertifikat dalam peralihan hak menurut undang-undang nomor 2 tahun 2014 tentang jabatan notaris ?
2. Bagaimana bentuk tanggung jawab notaris sebagai PPAT saat terjadinya sengketa hukum atas penitipan atau penyimpanan sertifikat ?

C. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan dan manfaat yang ingin dicapai dalam penelitian ini adalah:

- a. Untuk menganalisis kewenangan notaris sebagai PPAT yang menerima penitipan sertifikat dalam proses peralihan hak atas tanah.

- b. Untuk memahami serta menganalisis tanggung jawab notaris sebagai PPAT saat terjadinya sengketa hukum atas penitipan sertifikat.

D. Manfaat Penelitian

1. Secara teoritis

Dari hasil penelitian ini diharapkan dapat dijadikan bahan kepustakaan dan bahan referensi bagi perkembangan ilmu hukum secara umum dan secara khususnya diharapkan dapat memberikan pemahaman terkait dengan peran notaris dalam menerima penitipan sertifikat dari para pihak.

2. Secara Praktis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran terhadap masyarakat dan bagi yang menjalankan profesi sebagai notaris sebagai PPAT agar dapat memahami keabsahan akta notaris terkait dengan penitipan sertifikat dalam proses peralihan hak atas tanah dari para pihak.

E. Kerangka Teori

1. Teori Kewenangan

Istilah teori kewenangan berasal dari terjemahan bahasa Inggris yaitu *authority of theory*, istilah yang digunakan dalam bahasa Belanda adalah *theory van hetzag*, dan istilah yang digunakan dalam bahasa

Jerman adalah *theory de autoritat*.¹⁴ Menurut H.D. Stodd, Sebagaimana dikutip Ridwan HR, kewenangan adalah keseluruhan aturan-aturan yang berkenaan dengan perolehan dan penggunaan wewenang pemerintah oleh subjek hukum publik didalam hubungan politik.¹⁵

Pada hakikatnya kewenangan merupakan kekuasaan yang diberikan kepada alat-alat perlengkapan negara untuk menjalankan roda pemerintahan. Indroharto mengatakan wewenang adalah kemampuan yang diberikan oleh peraturan perundang-undangan untuk menimbulkan akibat hukum. Izin dapat diperoleh dengan tiga (tiga) cara, yaitu atribusi, delegasi, dan mandat.¹⁶

- a. Wewenang yang diperoleh secara atribusi, yakni pemberian wewenang pemerintah baru oleh suatu ketentuan dalam peraturan perundang-undangan.
- b. Wewenang yang diperoleh secara delegasi, yakni terjadi pelimpahan suatu wewenang yang telah ada oleh badan atau jabatan TUN yang telah memperoleh suatu wewenang pemerintah secara atributif kepada badan atau jabatan TUN lainnya. Jadi, suatu delegasi selalu didahului oleh adanya suatu atribusi wewenang.

¹⁴ H. Salim Hs, Erlies Septiana Nuebani, *Penerapan Teori Hukum Pada Tesis Dan Disertasi*, PT. Raja Grafindo, Jakarta, 2016, Hlm. 183.

¹⁵ Ridwan HR, *Hukum Administrasi Negara*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2008, Hlm. 10.

¹⁶ Indroharto, *Upaya Memahami Hukum Peradilan Tata Usaha Negara*, Cet.1, Pustaka Harapan, Jakarta, 1993, Hlm. 90.

- c. Wewenang yang diperoleh melalui mandat, yakni tidak terjadinya suatu pemberian wewenang baru maupun pelimpahan wewenang dari badan atau jabatan TUN yang satu kepada yang lain.

Konsep teori kewenangan menurut Phlips M. Hadjon tidak jauh beda dengan teori kewenangan dari pendapat para sarjana sebelumnya, beliau mengatakan bahwa setiap tindakan pemerintah disyaratkan harus bertumpu atas kewenangan yang sah. Lebih lanjut Lutfi Efendi menjelaskan secara detail pengertian dari atribusi, delegasi, dan mandat, yaitu:¹⁷

- a. Atribusi yaitu pemberian wewenang pemerintah (eksekutif) oleh pembuat undang-undang (legislative) kepada instansi pemerintah atau organ pemerintah kewenangan atribusi dapat diartikan sebagai pembagian kekuasaan yang diberikan negara kepada pihak-pihak yang behak atas kewenangan tersebut yang didasari oleh undang-undang dasar. Kewenangan atributif atau kewenangan asli ialah kewenangan yang tidak dibagi-bagikan kepada siapapun, kewenangan atributif pelaksanaannya dilakukan sendiri oleh pejabat tersebut dan memiliki peraturan dasar yang sudah ada. Mengenai tanggung

¹⁷ Lutfi Efendi, Pokok-Pokok Hukum Administrasi, Penerbitan Batu Media, Malang, 2003, Hlm. 77

jawab dan tanggung gugatnya berada pada pejabat atau badan tersebut sebagaimana yang telah tertera di aturan dasarnya.

- b. Delegasi yaitu pemberian wewenang dari instansi pemerintah yang satu ke instansi pemerintah yang lain, mengenai tanggung jawab dan tanggung gugatnya diberikan sepenuhnya kepada yang dilimpahkan atas kewenangan tersebut.
- c. Mandate dapat dijalankan jika instansi pemerintah memberikan wewenang kepada instansi yang lain untuk melakukan kegiatan atas nama negara. Kewenangan atau mandate tertentu bersumber atas dasar pelimpahan yang diberikan dari instansinyang tinggi ke instans yang lebih rendah.

Kewenangan notaris dalam menjalankan tugas jabatannya sebagai pejabat umum merupakan kewenangan yang diperoleh secara atribusi dan secara normatif diatur dalam UUJN. Hal ini dapat dilihat pada Pasal 2 UUJN yang mengatakan bahwa notaris diangkat dan diberhentikan oleh menteri. Notaris merupakan pejabat umum yang diberikan kewenangan oleh negara dalam bentuk UUJN untuk membuat akta otentik sebagai alat bukti yang mempunyai kekuatan pembuktian sempurna melalui aturan hukum untuk melayani masyarakat dalam memberikan kepastian dan perlindungan hukum khususnya dalam bidang hukum perdata yang secara khusus diatur dalam UUJN.

Tugas notaris adalah mengkonstantir hubungan hukum antara para pihak dalam bentuk tertulis dan format tertentu, sehingga menjadi

suatu akta otentik. Ia adalah pembuat dokumen yang kuat dalam suatu proses hukum.¹⁸ Selanjutnya lebih rinci kewenangan notaris dapat dilihat dalam Pasal 15 UUJN yang berbunyi:

- 1) Notaris berwenang membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta otentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, penyimpanan akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta itu tidak juga ditegaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang.
- 2) Selain kewenangan sebagaimana dimaksud ayat 1, notaris berwenang pula:
 - a. Mengesahkan tandatangan dan menetapkan kepastian tanggal surat dibawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus.
 - b. Membukukan surat dibawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus

¹⁸ Tan Thong Kie, *Studi Notariat Serba-Serbi Praktek Notaris*, PT. Ichtiar Baru Van Hoeve, Jakarta, 2007, Hlm. 159

- c. Membuat kopi dari surat asli surat dibawah tangan berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan.
 - d. Melakukan pengesahan kecocokan fotocopi dengan surat aslinya.
 - e. Memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta.
 - f. Membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan, atau
 - g. Membuat risalah lelang.
- 3) Selain kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat 1 dan ayat 2, notaris mempunyai kewenangan lain yang diatur dalam peraturan perundang-undangan.

Teori kewenangan sangat dibutuhkan dalam penelitian tesis ini untuk dapat menguraikan dan menjelaskan terkait dengan kedudukan notaris yang menerima penitipan sertifikat dari para pihak.

2. Perjanjian

Mengenai perjanjian dalam bahasa belanda diistilahkan dengan *overeenkomst* dan dalam bahasa inggris diistilahkan dengan *contract* diatur dalam pasal 1313 KUHperdata.¹⁹Pengertian perjanjian berdasarkan Pasal 1313 KUHperdata adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain

¹⁹ *Ibid*, Hlm. 402.

atau lebih. Pendapat lain dikemukakan oleh schoordijk bahwa kekuatan mengikat perjanjian harus dicari dalam kepercayaan yang dimunculkan atau dibandingkan pada pihak lawan. Dalam *Burgerlijk Wetboek* (BW) yang kemudian diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjitrosudibio menjadi KUHperdata menentukan mengenai hukum perjanjian diatur dalam buku III tentang perikatan, yang mengatur dan memuat hak dan kewajiban yang berlaku terhadap orang-orang atau pihak tertentu.²⁰

Syarat sahnya perjanjian salah satunya adalah sepakat untuk mengikatkan diri, seperti tertuang dalam Pasal 1320 KUHperdata, dengan dipenuhinya empat syarat sahnya perjanjian tersebut, maka suatu perjanjian menjadi sah dan mengikat secara hukum bagi para pihak yang membuatnya. Suatu perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal. Namun tidak setiap pernyataan dapat menimbulkan perjanjian, tetapi pernyataan yang menimbulkan kepercayaan saja yang menimbulkan perjanjian. Kepercayaan dalam arti bahwa pernyataan itu benar-benar dikehendaki.²¹

Seseorang yang mengadakan perjanjian dengan pihak lain, menumbuhkan kepercayaan diantara kedua belah pihak itu bahwa satu sama lain akan memegang janjinya, dengan kata lain akan memenuhi

²⁰ R. Subektii dan R. Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Cet. 28, PT. Pradnya Paramita, Jakarta, 1996, Hlm. 323.

²¹ H. Salim HS, *Perkembangan Teori Dalam Ilmu Hukum*, Rajawali Pers, Jakarta, 2000, Hlm. 168.

prestasinya dikemudian hari. Tanpa adanya kepercayaan itu, maka perjanjian itu tidak mungkin akan diadakan oleh para pihak. Hal ini sesuai dengan ketentuan dari Pasal 1338 KUHperdata yang dikenal dengan asas *pacta sunt servanda* yang menyebutkan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya. Sehingga jelas bahwa kebebasan berkontrak dengan berlandaskan ketentuan-ketentuan perundang-undangan.

3. Teori kepastian hukum

Kepastian merupakan keadaan yang pasti, ketentuan, atau ketetapan. Secara hakiki, hukum harus pasti dan adil. Karena hukum dapat menjalankan fungsinya, apabila dengan bersifat adil dan dilaksanakan dengan pasti. Kepastian hukum merupakan pertanyaan yang hanya bisa dijawab secara normatif, bukan sosiologi. Kepastian hukum merupakan salah satu tujuan hukum seperti apa yang dikemukakan oleh Gustav Radbruch dalam teori gabungan "etis" dan utility yang konsep hukumnya adalah hukum bertujuan untuk keadilan, kegunaan dan kepastian. Menurut Utrecht, kepastian hukum berisi dua pengertian, yaitu pertama adanya aturan yang sifatnya umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan, dan kedua, berupa keamanan hukum untuk individu dari kesewenangan pemerintah karena dengan memiliki aturan yang sifatnya

umum, individu dapat mengetahui hal apa saja yang boleh dilakukan oleh negara terhadap individu.²²

Hubungan antara keadilan dan kepastian hukum harus dijaga demi keamanan dalam bernegara, maka hukum positif selalu harus ditaati, pun pula kalau isinya kurang adil, atau juga kurang sesuai dengan tujuan hukum. Tetapi terdapat kecuali, yakni bilamana pertentangan antara isi tata hukum dan keadilan menjadi begitu besar, sehingga tata hukum itu nampak tidak adil pada saat itu tata hukum itu boleh dipaksakan. Dengan adanya suatu kepastian hukum maka tujuan dari hukum yaitu keadilan akan dapat dicapai, yang utama dari nilai kepastian hukum adalah adanya peraturan itu sendiri, tentang apakah peraturan itu harus adil dan mempunyai kegunaan bagi masyarakat, adalah diluar pengutamaan nilai kepastian hukum.²³

Dalam kaitannya dengan tindakan notaris yang menerima penitipan sertifikat dari para pihak, kepastian hukum dalam melakukan dalam menjalankan profesinya notaris harus berpedoman pada ketentuan perundang-undangan dan kode etik. Hal ini bertujuan agar notaris maupun para pihak dapat terlindungi secara hukum dan terhindar dari persoalan-persoalan hukum di kemudian hari.

²² H. Riduan Syahrani, *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1999, Hlm. 23

²³ Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2006, Hlm. 19.

F. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian hukum normatif. Pada penelitian jenis hukum ini dikonsepsikan sebagai apa yang tertulis dalam peraturan perundang-undangan atau hukum dengan kaidah atau norma. Oleh karena itu, pertama sebagai sumber datanya hanyalah data sekunder, yang terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder atau data tersier.²⁴

2. Pendekatan Penelitian

- a. Pendekatan peraturan perundang-undangan (*Statute Approach*) Pendekatan peraturan perundang-undangan dilakukan dengan menelaah semua undang-undang dan regulasi yang bersangkutan paut isi hukum yang sedang ditangani. Pendekatan peraturan perundang-undangan (*Statute Approach*) dalam penelitian ini untuk mendapatkan pemahaman mengenai landasan hukum yang terkait dengan keabsahan dan kedudukan notaris dalam menerima penitipan sertifikat dari para pihak.
- b. Pendekatan Konseptual (*Conceptual Approach*)

²⁴ Soerjono Soekanto, dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2010, Hlm. 21

Pendekatan konseptual beranjak dari pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin yang berkembang didalam ilmu hukum. pendekatan ini digunakan untuk memahami konsep-konsep tentang legalitas dan kedudukan notaris dalam menerima titipan sertifikat dari para pihak.

c. Pendekatan kasus (*Case Approach*)

Pada pendekatan ini, dilakukan dengan cara mengulas kembali kasus-kasus yang pernah terjadi yang berkaitan dengan notaris yang menerima penitipan sertifikat dari para pihak.²⁵

3. Sumber Bahan Penelitian

Dalam pengumpulan bahan penelitian normatif ini, dibutuhkan data-data yang diperoleh dari berbagai sumber. Data dimaksud merupakan suatu keadaan yang meliputi gejala, peristiwa dan lainnya yang menggambarkan suatu hubungan antara satu unsur dengan unsur lainnya, yang didapat melalui unsur langsung maupun tidak langsung,²⁶ terdiri atas:

- a. Bahan hukum primer adalah bahan atau peraturan yang mengikat, yang terdiri dari:

²⁵ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Edisi Revisi, Prenada Media Group, Jakarta, 2014, Hlm. 136-180.

²⁶ Amirudin Dan Zainal Asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Edisi Revisi, Rajawali Pers, Jakarta, 2018, Hlm. 25.

- 1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
- 2) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris.
- 3) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHper)
 - a. Bahan hukum sekunder, yaitu pendapat hukum atau doktrin, teori-teori yang diperoleh dari literatur hukum, buku, jurnal, artikel ilmiah serta website yang berkaitan dengan penelitian.
 - b. Bahan hukum tersier, yaitu bahan-bahan memberikan penjelasan ataupun petunjuk yang dapat membantu penulis.

4. Teknik Pengumpulan Bahan Penelitian

Berdasarkan penelitian hukum normatif, maka teknik pengumpulan bahan penelitian yaitu dengan penelitian kepustakaan atau studi pustaka yang merupakan suatu metode penelitian yang datanya diperoleh dari peraturan-perundang-undangan, buku-buku, dokumen-dokumen resmi, publikasi dan hasil penelitian.²⁷

²⁷ Zainudin Ali, *Metode Penelitian Hukum*, PT. Sinar Grafika, Jakarta, 2010, Hlm. 45.

5. Teknik Pengolahan Bahan Penelitian

Dalam memudahkan penelitian ini penulis melakukan cara inventarisasi bahan hukum berdasarkan pada asas-asas perundang-undangan dan hirarki perundang-undangan dan menyusunnya secara sistematis.

6. Teknik Analisis Bahan Penelitian

Analisis data dilakukan secara kualitatif, yaitu menguraikan data dan menganalisis terhadap data-data untuk menghasilkan data yang tersusun secara sistematis dengan tujuan menghasilkan kalimat yang teratur, runtut, logis dan efektif, sehingga dapat memudahkan pemahaman dan interpretasi data.²⁸

7. Teknik Penarikan Kesimpulan

Pada penulisan penelitian ini, menggunakan teknik deduktif yaitu cara berfikir dalam penarikan kesimpulan yang ditarik dari sesuatu yang sifatnya umum kemudian ditarik kesimpulan sesuatu yang bersifat khusus

²⁸ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Dan Penelitian Hukum*, PT Cipta Aditya Bakti, Bandung, 2004, Hlm. 63.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku-Buku

- Abdulkadir Muhammad, *Hukum dan Penelitian Hukum*, PT Cipta Aditya Bakti, Bandung, 2004.
- _____, Abdul Kadir Muhammad, *Hukum Harta Kekayaan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1994.
- Abdul Ghofur Anshori, *Lembaga Kenotariatan Indonesia Perspektif Hukum dan Etika*, Yogyakarta, UII Press, 2016.
- Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta, 2008
- Amirudin Dan Zainal Asikin *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Edisi Revisi, Rajawali Press, Jakarta, 2018.
- Effendi Perangin-angin, *Praktik Jual Beli Tanah*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1994.
- Firman Floranta Adonara, *Aspek-Aspek Hukum Perikatan*, Mandar Maju, Bandung, 2014.
- G.H.S. Lumban Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris*, Jakarta, Erlangga, 1999.
- G.H.S. Lumban Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris*, Jakarta, Erlangga, 1999
- Herlien Budiono, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2007
- Habib Adjie, *Kebatalan dan Pembatalan Akta Notaris*, Refika Aditama, Jakarta, 2013
- H. Riduan Syahrani, *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1999.
- H Ramdan, *Kewajiban-Kewajiban Dalam Pelaksanaan Jual beli Tanah Bersertifikat*, Pustaka Ilmu, Jakarta, 2010
- HSalim Hs, Erlies Septiana Nuebani, *Penerapan Teori Hukum Pada Tesis Dan Disertasi*, PT. Raja Grafindo, Jakarta, 2016.
- _____, *Perkembangan Teori Dalam Ilmu Hukum*, Rajawali Pers, Jakarta, 2000.
- Indroharto, *Usaha Memahami UU Peradilan Tata Usaha Negara*, Cet.1, Pustaka Harapan, Jakarta, 1993.
- J. Andy Hartanto, *Hukum Praktis Panduan Lengkap: Kepemilikan Tanah*, Laksbang Justitia, Surabaya, 2015
- Lutfi Efendi, *Pokok-Pokok Hukum Administrasi*, Penerbitan Batu Media, Malang, 2003.
- Mariam Darus Badrulzaman, *Aneka Hukum Bisnis*, Alumni, Bandung, 2005,

- M. Luthfan Hadi Darus, *Hukum Kenotariatan dan Tanggung Jawab Jabatan Notaris*, UII Press, Yogyakarta, 2017.
- Muclis Patahna, *Problematika Notaris*, Rajawali Press, Jakarta, 2009
- Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Edisi Revisi, Prenada Media Group, Jakarta, 2014.
- Ridwan HR, *Hukum Administrasi Negara*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2008.
- R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermedia, Jakarta, 2005.
- R. Subektii dan R. Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Cet. 28, PT. Pradnya Paramita, Jakarta, 1996.
- Supriadi, *Etika Dan Tanggung Jawab Profesi Hukum Di Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, 2018.
- Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2006.
- Sjaifurrachman, *Aspek Pertanggungjawaban Notaris Dalam Pembuatan Akta*, Mandar Maju, Bandung, 2011.
- Soerjono Soekanto, dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2010.
- Tan Thong Kie, *Studi Notariat Serba-Serbi Praktek Notaris*, PT. Ichtiar Baru Van Hoeve, Jakarta, 2007.
- Urip Santoso, *Pejabat Pembuat Akta Tanah Perspektif Regulasi, Wewenang, dan Sifat Akta*, Kencana, Jakarta, 2016.
- Yamin Lubis dan Rahim Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah*, Mandar Maju, Bandung, 2008
- Zainudin Ali, *Metode Penelitian Hukum*, PT Sinar Grafika, Jakarta, 2010.

B. Jurnal

- Abdullah, *Kewenangan Notaris dalam Pembuatan Akta Yang Berkaitan Dengan Pertanahan Dalam Konteks Pendaftaran Tanah*, Universitas Brawijaya, <https://media.neliti.com/media/publications/116098-ID-kewenangan-notaris-dalam-pembuatan-akta.pdf>. Tesis, diakses tanggal 5 Mei 2021
- Alfiansyah, *Urgensi Perjanjian Jual Beli (PPJB) Hak Atas Tanah Yang Dibuat Oleh Notaris*, <http://hukumstudentjournal.ub.ac.id/1322>, diakses 27 Mei 2021
- Dila Andika Azhar, *Analisis Yuridis Terhadap Penyimpanan Sertifikat Hak Atas Tanah Oleh Notaris Pada Proses Pengikatan Jual Beli*, *Analisis Putusan Nomor 53/PID.B/2017/PN.BKT* ejournal Soumatara Law Review Vol. 2

Nomor 1, 2019 ([Http://Ejurnal.Kopartis10.Or.Id](http://Ejurnal.Kopartis10.Or.Id)), Diakses Pada pukul 13.12 Wib, Tanggal 6 Oktober 2020.

Dewi Kurnia Putri, *Perbedaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas Dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tidak Lunas*, Jurnal Akta, Volume 4, Nomor 4, Desember 2019

Justin Parningotan Malau, Rusdiyanto Sesung, *Tanggung Jawab Notaris Sebagai Penerima Titipan Sertifikat Hak Atas Tanah Setelah Perjanjian Pengikatan Jual Beli Dibatalkan Pengadilan (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3176 K/Pdt/2013)*, Jurnal Hukum Jatiswara Universitas Mataram, jatiswara.unram.ac.id, diakses pada pukul 19.32 Wib, Tanggal 6 Oktober 2020

Rika Kumala Sari Rimba, *EPT Larangan Penerimaan Titipan Sertifikat Hak Atas Tanah Oleh Notaris Dan Kaitannya Dengan Kode Etik*, jurnal LAMLAJ Vol. 1 Issue 2, September 2016, Faculty Of Law, Lambung Mangkurat University Banjarmasin, [Http://lamlaj.unlam.ac.id](http://lamlaj.unlam.ac.id) diakses pada pukul 20.15 wib, tanggal 5 Oktober 2020.

Sonya Praminda Yona Mandela, *Perlindungan Hukum Terhadap Notaris Terkait Penitipan Sertipikat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB)*, <http://scholar.unand.ac.id>, diakses tanggal 5 Februari 2021

C. Peraturan Perundang-Undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata).

Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris sebagaimana yang telah diubah menjadi Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris.

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Peraturan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesias. Nomor 7 Tahun 2019 Tentang Majelis Kehormatan Notaris.

