

Tanggung Jawab Notaris Terhadap Tanda Terima Atas Penyerahan Sertipikat Hak Milik

Kukuh Leksono Suminaring Aditya, Valerieo Ezra Hutagalung,
Julienna Hartono, Indah Permatasari Kosuma

kukuhleksonosa@fh.unair.ac.id
Universitas Airlangga

Keywords:

Public Notary;
Authority; Receipt;
Liability.

Abstract

One of the most important authority of the public notary as stated in Article 15 Law Number 2 Years 2014 is the deed storage. In practice, the issuance of a receipt by a notary in the process of submitting a Certificate of Ownership for transactional purposes related to land and buildings, often creates problems. Not infrequently notaries have to deal with civil lawsuits and criminal proceedings that originate from the receipts they issue. Therefore, this paper try to analyze the public notary liability so that they could uphold the carefulness principle in conducting their authority.

Kata Kunci:

Notaris;
Kewenangan;
Tanda Terima;
Pertanggung
jawaban.

Abstrak

Hal yang berkaitan dengan kewenangan notaris sebagaimana tercantum dalam Pasal 15 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris adalah menyimpan suatu Akta. Dalam praktek, pengeluaran bukti tanda terima oleh seorang notaris dalam proses penyerahan Sertipikat Hak Milik untuk kepentingan transaksional yang berkaitan dengan tanah dan bangunan, seringkali mendatangkan masalah. Tidak jarang notaris harus berhadapan dengan gugatan perdata dan proses pidana yang bersumber dari tanda terima yang ia keluarkan. Tulisan ini berupaya untuk menguraikan tanggung jawab seorang notaris, sehingga mereka dalam praktek bisa menjunjung tinggi prinsip kehati-hatian.

Pendahuluan

Notaris sebagai pejabat umum (*openbare amttsbenaren*) merupakan pemegang fungsi vital atas setiap transaksi baik yang berskala kecil maupun skala besar di masyarakat. Fungsi yang penting tersebut disertai pula tanggung jawab yang besar di hadapan hukum. Namun dalam menjalankan profesinya sebagai pejabat umum, tidak jarang notaris menjadi pihak yang terjebak di antara kewajiban menjalankan fungsi dan tugasnya dengan kepentingan pihak ketiga yang tidak jarang menyeret seorang notaris dalam perkara hukum.

Misalkan dalam PPJB, calon pembeli beberapa kali gagal bayar, hal ini membuat pihak penjual berniat memutuskan perjanjian. Sebagai wujud niatan tersebut, penjual meminta kembali sertipikat yang dititipkan kepada Notaris. Namun sering terjadi, Notaris menolak mengembalikan sertipikat jika pemilik sertipikat dan pihak yang menandatangani tanda terima penitipan sertipikat 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 sertipikat adalah yang nama dan tanda tangannya tertera dalam tanda terima. Banyak ditemui kasus dimana notaris digugat oleh pemilik sertipikat (pemegang hak atas tanah) karena perbuatan menahan akta. Hal demikian tentu menempatkan notaris pada posisi yang sulit.

Inti permasalahan tersebut adalah kedudukan tanda terima terhadap suatu sertipikat, jika nama yang tertera dalam tanda terima bukanlah nama pemegang hak atas tanah, dan tidak ada kuasa tertulis di antara mereka; apakah notaris harus mengembalikan sertipikat kepada pemiliknya, atau tetap mengembalikan kepada yang namanya tertera dalam tanda terima?.

Ada pula kasus dalam putusan nomor 53/PID.B/2017/PN.BKT, seorang Notaris didakwa melakukan penggelapan dalam jabatan karena enggan mengembalikan sertipikat yang dititipkan kepadanya oleh penjual.

Dalam tulisan ini akan diuraikan *liability* seorang notaris atas tanda terima yang dikeluarkan jika terjadi penyerahan Sertipikat Hak Milik (SHM) oleh kliennya, pentingnya kuasa tertulis dan mengenai perjanjian penitipan. Dengan menggunakan pendekatan perundang-undangan dan kasus, diharapkan tulisan ini dapat menjadi acuan bagi notaris agar dapat menjalankan profesinya dengan aman dan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Metode Penelitian

Artikel ilmiah ini merupakan hasil dari penelitian hukum yang bersifat normatif dengan pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dan kasus

(*case approach*). Artikel ini lebih banyak berfokus pada pendekatan perundang-undangan dengan menitikberatkan uraian pada *Burgerlijk Wetboek* (BW) khususnya mengenai perbuatan hukum apa yang timbul berkaitan dengan tugas dan jabatan notaris dalam menjalankan jabatannya. Kasus dalam 53/PID.B/2017/PN.BKT digunakan dalam penulisan artikel ini sebagai salah satu bukti bahwa dalam menjalankan peran dan fungsinya, seorang notaris tidak luput dari permasalahan dari aspek pidana maupun perdata.

Fungsi Jabatan Notaris Dalam Suatu Transaksi Tanah/Bangunan

Secara umum, notaris berwenang untuk membuat akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan, sepanjang pembuatan akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh Pasal 15 Undang-Undang Jabatan Notaris¹ (untuk selanjutnya disebut UUJN). Secara khusus, berdasarkan Pasal 15 ayat (2) huruf f UUJN, salah satu wewenang notaris membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan. Namun bila dicermati, berdasarkan Pasal 37 ayat (1) PP Pendaftaran Tanah,² peralihan hak atas tanah hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Dengan demikian, sekilas tampak adanya tumpang tindih kewenangan antara Notaris dan PPAT dalam membuat akta di bidang pertanahan.

Dalam rangka mencegah timbulnya sengketa kewenangan dari Notaris dan PPAT, maka kewenangan Notaris dalam pembuatan akta pertanahan dibatasi sepanjang bukan merupakan tindakan hukum dalam bentuk akta yang disebutkan pada Pasal 95 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia

¹ Undang-Undang Nomor Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 3).

² Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59), sebagaimana diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah

Nomor 16 Tahun 2021 tentang Perubahan Ketiga Atas Peraturan Menteri negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (untuk selanjutnya disebut PKBPN), yaitu:

1. Jual Beli;
2. Tukar Menukar;
3. Hibah;
4. Pemasukan Ke dalam Perusahaan;
5. Pembagian Hak Bersama;
6. Pemberian Hak Tanggungan;
7. Pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai Atas Tanah Hak Milik.

Pada dasarnya pembuatan Akta Jual Beli (AJB) yang berkaitan dengan pertanahan merupakan kewenangan dari PPAT. Namun, pada praktiknya sebelum dilakukan pembuatan AJB di hadapan PPAT yang berwenang, para pihak dapat membuat akta pengikatan jual beli tanah di hadapan Notaris. Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tidak ditemukan pengaturannya dalam BW. PPJB termasuk dalam suatu perjanjian tidak bernama. Perjanjian tidak bernama ini diatur dalam Pasal 1319 BW. Berdasarkan hal tersebut, PPJB merupakan bagian dari perjanjian dalam Buku III BW tentang Perikatan. Buku III BW bersifat terbuka dan tujuannya tidak lain untuk menjamin keadilan.³ Dengan sifatnya yang terbuka, membuka peluang bagi para pihak untuk membuat perjanjian atas dasar sepakat menuang sendiri kehendaknya yang lebih dikenal dengan asas kebebasan berkontrak sesuai Pasal 1338 ayat (1) BW.

Berlandaskan pada Pasal 15 ayat (1) UUJN jo. Pasal 95 PKBPN 16 Tahun 2021 yang telah dipaparkan di atas, Notaris memiliki kewenangan untuk membuat akta PPJB, karena merupakan akta yang berkaitan dengan pertanahan dan bukan merupakan wewenang PPAT. Dengan demikian, PPJB yang dibuat dalam bentuk akta autentik di hadapan Notaris memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna bila di kemudian hari para pihak dalam akta tersebut bersengketa di pengadilan (*vide*. Pasal 1870 BW).

³ Moch Isnaeni, *Hukum Harta Kekayaan Episentrum Burgerlijk Wetboek (BW)* (Revka Prima Media 2020).[78].

Kewenangan Notaris dalam Menerima Sertipikat Hak Milik

Seiring dengan perkembangan hukum dan kebutuhan masyarakat, fungsi dan peran Notaris dalam masyarakat pun semakin meluas dan berkembang. Kebutuhan masyarakat dalam membuat akta autentik memerlukan keberadaan Notaris sebagai pejabat umum yang berwenang. Berdasarkan Pasal 1868 BW, akta otentik ialah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau di hadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat akta tersebut dibuat. Meskipun dalam pasal tersebut tidak menjelaskan siapa yang dimaksud dengan pegawai/pejabat umum, akan tetapi dalam Pasal 1 angka 1 UUJN menyatakan bahwa Notaris merupakan pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya yang diatur dalam UUJN. Kualifikasi sebagai pejabat umum tidak hanya diberikan kepada Notaris saja, akan tetapi juga diberikan kepada PPAT dan Pejabat Lelang. Kewenangan yang diberikan kepada notaris tidak diberikan kepada pejabat umum lainnya, sepanjang kewenangan tersebut bukan merupakan kewenangan pejabat umum lainnya dalam membuat akta autentik dan kewenangan lainnya, maka kewenangan tersebut menjadi kewenangan notaris.⁴

Berlandaskan pada Pasal 1 angka 1 UUJN, notaris merupakan pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan kewenangan lainnya sebagaimana diatur dalam UUJN. Hal ini dijabarkan dalam Pasal 15 ayat (1) UUJN yang menyatakan bahwa Notaris berwenang untuk 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 akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta-akta itu tidak ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang. Pasal tersebut sebagai penyempurnaan dari Pasal 1 Peraturan

⁴ Ghansham Anand, *Karakteristik Jabatan Notaris di Indonesia* (Prenada Media 2018).[17].

Jabatan Notaris. Dalam hal ini, Notaris selain berwenang (*bevoegd*) juga membuat (*verlijden*) akta autentik.⁵ G.H.S Lumban Tobing mengemukakan bahwa *verlijden* di sini memiliki arti memproduksi akta dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang (*in wetterlijke vorm*) oleh notaris seperti yang dimaksud dalam Pasal 1868 BW, dengan perkataan “oleh” (*door*) dan “di hadapan” (*ten overstaan*) sehingga memberikan stempel otentisitas kepada akta notaris.⁶ Berdasarkan pihak yang membuatnya, Akta autentik dibagi menjadi 2 jenis akta, yaitu:⁷

1. Akta yang dibuat “oleh” (*door*) Notaris, disebut juga sebagai akta *relaas* atau akta pejabat (*ambtelijke akten*);

Akta *relaas* merupakan akta yang dibuat oleh Notaris yang menguraikan secara autentik sesuatu tindakan yang dilakukan atau suatu keadaan yang dilihat atau disaksikan oleh Notaris dalam menjalankan jabatannya.

2. Akta yang dibuat di hadapan (*ten overstaan*) Notaris, disebut juga sebagai akta *partij* (*partij-akten*).

Akta *partij* merupakan akta yang dibuat di hadapan Notaris, dibuat berdasarkan keterangan dari para pihak yang menghadap Notaris, dan keterangan tersebut dikonstatir oleh Notaris di dalam suatu akta autentik.

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.⁸ 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 belum terdaftar atas nama penjual dan masih dalam proses balik nama, dan juga belum terjadinya pelunasan harga objek jual beli atau sertipikat masih diroya.⁹ Isi PPJB tersebut memuat janji-janji untuk melakukan jual

⁵ Oemar Moechtar, *Dasar-Dasar Teknik Pembuatan Akta* (Airlangga University Press 2017).[3].

⁶ GHS Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris (Notaris Reglement)* (Erlangga 1999).[32].

⁷ *ibid.*[51-52].

⁸ Iman Sjahputra, *Pengantar Hukum Pasar Modal* (Harvarindo 2012).[2].

⁹ R Subekti, *Aspek-Aspek Hukum Perikatan Nasional* (4 edn, Alumni 1986).[75].

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 memegang sertipikat hak atas tanah terkait dengan akta yang dibuat di hadapannya tersebut. Adapun beberapa alasan Notaris memegang sertipikat hak atas tanah tersebut, yaitu:

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

Sertipikat hak atas tanah yang dipegang 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) UUJN 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.

Penyerahan 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.

Karakteristik Tanda Terima Notaris

Notaris dalam praktiknya 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. Batas 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 dalam memproses peralihan hak atas tanah perlu melakukan verifikasi kepada Badan Pertanahan Nasional dengan membawa bukti akta hak atas tanah tersebut. Sehingga pemilik akta hak atas tanah tersebut wajib menitipkan akta hak atas tanah yang asli tersebut kepada Notaris. ketika Notaris telah menerima titipan akta hak atas tanah dari si pemilik maka Notaris akan memberikan suatu bentuk tanda terima berbentuk surat kepada si pemilik.

Penitipan barang termasuk sebuah perjanjian yang melahirkan perikatan bagi Notaris dan pihak yang menitipkan sertifikatnya. 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.¹⁰ Keabsahan suatu perjanjian wajib memenuhi syarat-syarat dari suatu perjanjian yang diatur dalam Pasal 1320 BW yaitu:

1. kesepakatan;
2. cakap hukum;
3. mengenai suatu hal tertentu;
4. causa yang diperbolehkan.

Syarat pertama dan kedua termasuk syarat yang bersifat subjektif karena mengenai orang-orangnya atau subjeknya yang mengadakan perjanjian, sedangkan syarat ketiga dan keempat termasuk syarat yang bersifat objektif karena mengenai perjanjiannya sendiri atau objek dari perbuatan hukum yang akan dilakukan itu.¹¹

Perjanjian penitipan diatur dalam ketentuan Pasal 1694 BW s/d 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

¹⁰ R Subekti, *Aneka Perjanjian* (Citra Aditya Bakti 2021),[75].

¹¹ *ibid.*

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.¹² Perjanjian riil memiliki pengertian perjanjian yang baru terjadi jika dilakukan suatu perbuatan yang nyata yaitu adanya penyerahan barang yang dititipkan tersebut.¹³ 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 klien 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 klien (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.

¹² Dwi Suryahartati, 'Perjanjian Penitipan Barang dalam Pengelolaan Parkir Bagi Perlindungan Konsumen Di Indonesia' (2019) 2 Acta Diurnal Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan.[260].

¹³ Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian* (4 edn, Prenada Media 2019).[45].

Penitipan barang dapat terjadi dengan sukarela dan terpaksa.¹⁴ 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 dituangkan dalam sebuah akta. Akta mempunyai fungsi formil yaitu bahwa untuk sempurannya atau lengkapnya suatu perbuatan hukum haruslah dibuat suatu akta.¹⁵ Terdapat 2 jenis akta yaitu akta autentik dan akta di bawah tangan. Berdasarkan Pasal 1868 BW menyatakan bahwa Akta Otentik 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.¹⁶

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

¹⁴ Meutya Rachma dan Ika Tunggal Puspitasari, 'Pertanggung Jawaban Para Pihak Dalam Perjanjian Perkawinan Yang Dibuat Di Bawah Tangan Pasca Putusan Mahkamah Konstitusi No. 69/PUU-XIII/2015' (2019) 2 *Notaire*. [261].

¹⁵ Dahlang Dahlang, 'Kepastian Hukum Akta Di Bawah Tangan dalam Perspektif Kewenangan Notaris' (2016) 9 *Al-'Adl*. [67].

¹⁶ Ghita Aprillia Tulenan, 'Kedudukan Dan Fungsi Akta Di Bawah Tangan Yang Dilegalisasi Notaris' (2014) 2 *Lex Administratum*. [122].

atau antara para kontraktan yang berkepentingan saja.¹⁷ 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.¹⁸ Sehingga jika dikaitkan dengan kasus, 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.¹⁹

Tanggung Jawab Notaris Atas Tanda Terima

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 dijaminan, dll.²⁰ Dalam PPJB ini, para pihak sepakat menitipkan sertipikat objek transaksi kepada Notaris. Sehingga, fenomena penitipan sertipikat sejatinya timbul dari kebiasaan. Adapun kebiasaan ini bukan tanpa alasan. Alasan para pihak menitipkan sertipikatnya antara lain:²¹

- a. Keperluan pengecekan sertipikat ke BPN, guna memastikan data fisik dan yuridis yang tertera dalam sertipikat sesuai dengan yang tertera dalam buku tanah;

¹⁷ Dimas Agung Prastomo dan Akhmad Khisni, 'Akibat Hukum Akta Di Bawah Tangan Yang Dilegalisasi Oleh Notaris' (2017) 4 Jurnal Akta.[728].

¹⁸ Moechtar, *Op.Cit.*[10].

¹⁹ 1719 BW 'Si penerima titipan tidak diperbolehkan mengembalikan barang titipannya selain kepada orang yang menitipkan kepadanya, atau kepada orang yang atas namanya penitipan itu telah dilakukan atau yang ditunjuk untuk menerima kembali barangnya.'

²⁰ Made Ara Denara Asia Amangsangsa, 'Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Dalam Transaksi Peralihan Hak Atas Tanah Dan/ Atau Bangunan' (2019) 8 Kerthasemaya.[2].

²¹ Bagdhady Zanjani Al Misbakh, 'Perlindungan Hukum Bagi Notaris Yang Menahan Sertipikat Demi Menjaga Kepentingan Para Pihak Dalam Pengikatan Jual Beli (Analisis Putusan Pengadilan Negeri Bukit Tinggi Nomor 53/Pid.B/2017/PN.Bkt)' (2019) 1 Indonesian Notary.[5].

- b. Untuk antisipasi jika para pihak tidak membayar jasa notaris sesuai 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 transaksi.

Setelah memahami alasan para pihak menitipkan sertipikat, maka dapat dilihat bahwa tujuan penitipan sertipikat adalah guna memperlancar transaksi para pihak. Sebagai bukti dari penitipan 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 tersebut, penjual meminta kembali sertipikat yang dititipkan kepada Notaris. Namun sering terjadi, Notaris menolak mengembalikan sertipikat jika pemilik sertipikat dan pihak yang menandatangani tanda terima penitipan sertipikat 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 sertipikat adalah yang nama dan tanda tangannya tertera dalam tanda terima. Banyak ditemui kasus dimana notaris digugat oleh pemilik sertipikat (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 penitipan sertipikat, maka pemegang hak atas tanah yang dirugikan dengan tindakan notaris yang enggan mengembalikan sertipikat, akan menggugat notaris yang bersangkutan. Maka, terlepas alasannya, Notaris tersebut berpotensi menghadapi gugatan, dan jika terbukti bersalah, maka Notaris tersebut wajib bertanggungjawab.

Tanggung jawab notaris dibagi menjadi tiga berdasarkan bentuk sanksinya, yaitu pertanggungjawaban pidana, pertanggungjawaban perdata, dan

pertanggungjawaban administrasi.²²

a. Pertanggungjawaban pidana

Bentuk sanksi pidana lazimnya berupa hukuman penjara, denda, pencabutan hak, perampasan benda tertentu, dll (*vide*. Pasal 10 KUHP). Dalam hal menahan sertipikat, notaris berpotensi dituntut dengan Pasal 374 KUHP berupa tindak pidana penggelapan dalam jabatan. Unsur tindak pidana penggelapan dalam jabatan yang telah terpenuhi, antara lain:

- 1) Barang siapa
Dalam hal ini yang menjadi subjeknya adalah Notaris.
- 2) Dengan sengaja atau melawan hukum
Notaris sengaja menahan sertipikat dan melanggar hak pemilik sertipikat untuk meminta kembali sertipikat kepunyaannya.
- 3) Memiliki barang sesuatu
Notaris menyimpan sertipikat penjual.
- 4) Seluruhnya atau sebagian kepunyaan orang lain
Sertipikat yang dititipkan kepada notaris adalah milik penjual.
- 5) Penguasaannya terhadap barang disebabkan karena ada hubungan kerja atau karena pencarian atau karena mendapat upah untuk itu.
Sertipikat itu berada di tangan notaris karena dititipkan oleh para pihak demi kelancaran transaksi.

Dari uraian tersebut di atas, dapat disimpulkan bahwa tindakan notaris menahan sertipikat memenuhi semua unsur Pasal 374 KUHP. Dengan demikian, Notaris dapat disangka melakukan tindak pidana penggelapan dalam jabatan. Namun perlu diingat bahwa seseorang yang terbukti melakukan tindak pidana belum tentu dapat dimintai pertanggungjawaban pidana. Dalam hukum pidana dikenal alasan pembenar, salah satunya jika terdakwa melakukan perbuatan untuk melaksanakan ketentuan Undang-Undang (*vide*. Pasal 50 KUHP).²³ Sehingga dalam hal notaris menghadapi tuntutan penggelapan dalam jabatan karena menahan sertipikat, perlu dianalisa lebih lanjut apakah tindakannya dalam rangka melaksanakan ketentuan Undang-Undang atau tidak.

²² Meta Suriyani, 'Legalitas Kewenangan Notaris/PPAT Dalam Menahan Sertifikat Hak Milik Karena Adanya Pembatalan Jual Beli' (2016) 10 Jurnal Hukum Samudra Keadilan.[284-288].

²³ Moeljatno, *Asas-Asas Hukum Pidana* (Rineka Cipta 2002).[148-149].

Undang-Undang yang dimaksud tiada lain adalah melaksanakan ketentuan UUJN dan peraturan terkait lainnya. Jika Notaris memang menyimpan sertipikat dalam rangka melaksanakan jabatannya, maka Notaris tidak dapat dimintai pertanggungjawaban, namun jika Notaris menyimpan sertipikat bukan dalam rangka melaksanakan jabatannya, maka Notaris dapat dimintai pertanggungjawaban. Dalam putusan nomor 53/PID.B/2017/PN.BKT,²⁴ seorang Notaris didakwa melakukan penggelapan dalam jabatan karena enggan mengembalikan sertipikat yang dititipkan kepadanya oleh penjual. Hakim pemeriksa perkara memutuskan bahwa Notaris tersebut memang melakukan tindak pidana penggelapan jabatan, namun tidak bisa di pidana karena tindakan tersebut dilakukan dalam rangka melaksanakan jabatan Notaris, yaitu Pasal 16(1) huruf a UUJN.

Dalam kasus tersebut, calon pembeli telah melakukan sebagian prestasi, yaitu membayar angsuran. Sehingga demi menjaga kepentingan para pihak, notaris menolak mengembalikan sertipikat kepada penjual. Kepentingan para pihak yang dimaksud adalah memastikan para pihak melaksanakan hal-hal yang disepakati dalam PPJB. Jika Notaris memberikan sertipikat kepada penjual, maka terdapat potensi itikad buruk penjual untuk membatalkan PPJB, dan jika memang terjadi, maka pihak pembeli akan mengalami kerugian karena telah membayar sebagian harga.²⁵

²⁴ Dalam putusan tersebut Majelis hakim menyatakan bahwa tindakan Notaris (Terdakwa) memenuhi unsur Pasal 374 KUHP namun dilepaskan dari tuntutan dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Majelis Hakim berpendapat bahwa perbuatan Terdakwa yang menolak untuk menyerahkan 4 (empat) buah sertifikat HGB milik PT. Rahman Tamin kepada Mustafa Gani Tamin ataupun kepada Khairil Poloan selaku Likuidator PT. Rahman Tamin, dan menyimpan serta menguasai sertifikat HGB tersebut adalah sebagai upaya dan tanggung jawab Terdakwa untuk menjamin dapat dilaksanakannya jual beli sebagaimana telah disepakati dalam Pengikatan Jual Beli (PJB) untuk ditingkatkan menjadi Akta Jual Beli (AJB), hal mana dapat dibenarkan dan patut dilakukan karena selaku Notaris/ PPAT, Terdakwa harus bersikap netral dan tidak memihak serta memberikan perlindungan terhadap kepentingan kedua belah pihak
- Menimbang, bahwa oleh karena terdapat alasan yang patut (pembenar) dari Terdakwa untuk menguasai 4 (empat) buah sertifikat HGB milik PT. Rahman Tamin (dalam likuidasi) tersebut hingga dapat terlaksananya Akta Jual Beli (AJB) maka sifat melawan hukum yang dilakukan Terdakwa yang melanggar hak subjektif orang lain (PT. Rahman Tamin) untuk menguasai sertifikat HGB tersebut menjadi hilang;
- Menimbang bahwa oleh karena sifat melawan hukum dari perbuatan Terdakwa tersebut hilang maka perbuatan Terdakwa dinyatakan bukan merupakan tindak pidana.

²⁵ Al Misbakh, *Op.Cit.*[14].

b. Pertanggungjawaban perdata

Bentuk sanksi dalam pertanggungjawaban perdata adalah ganti kerugian dalam bentuk uang, atau bentuk lainnya yang dianggap sesuai.²⁶ Dalam hal menahan sertipikat, lazimnya Notaris menghadapi gugatan berdasarkan perbuatan melanggar hukum, karena nama pemilik sertipikat tidak tercantum dalam tanda terima, sehingga pemilik sertipikat bukan pihak dalam kesepakatan penitipan sertipikat (*privity of contract*). Mengenai perbuatan melanggar hukum diatur dalam Pasal 1365 BW, yang unsur-unsurnya meliputi:

- 1) Perbuatan
Perbuatan yang dilakukan oleh Notaris yaitu menahan sertipikat.
- 2) Perbuatan tersebut melanggar hukum; undang-undang, hak orang lain, kewajiban pelaku, nilai kesusilaan dan kepatutan.²⁷
Perbuatan tersebut melanggar hak dari pemilik sertipikat untuk meminta kembali kepunyaannya.
- 3) Kesalahan
Notaris sengaja tidak mengembalikan sertipikat tersebut.
- 4) Kerugian
Kerugian yang timbul yaitu adanya biaya pengacara dan biaya transportasi.
- 5) Kausalitas
Kerugian yang dialami pemilik sertipikat disebabkan oleh perilaku notaris menahan akta.

Dari uraian tersebut di atas, maka perbuatan Notaris yang enggan mengembalikan sertipikat kepada pemiliknya adalah perbuatan melanggar hukum. Namun hukum perdata juga berlaku alasan pembenar, sebagaimana diatur dalam Pasal 50 KUHP. Sehingga jika Notaris menahan sertipikat dalam rangka menjalankan kewajibannya, maka hal itu menghapus sifat melanggar hukum, dan notaris harus dinyatakan tidak bersalah.

c. Pertanggungjawaban administrasi

Sanksi administratif yang dapat diberikan kepada Notaris antara lain berupa peringatan tertulis, pemberhentian sementara, pemberhentian dengan tidak hormat, atau pemberhentian dengan tidak hormat (*vide*. Pasal 47 Peraturan

²⁶ Leonora Bakarbesy, *Buku Ajar Hukum Perikatan* (Zifatama Jawara 2010).[7].

²⁷ *ibid.*[49-52].

Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia No. 15 Tahun 2020 tentang Tata Cara Pemeriksaan Majelis Pengawas terhadap Notaris [PERMENKUHAM 15/2020]). Adapun yang berhak menjatuhkan sanksi administratif adalah Majelis Pengawas Wilayah, untuk sanksi peringatan lisan/tertulis, atau Menteri Hukum dan HAM, untuk sanksi pemberhentian sementara, pemberhentian dengan hormat, atau pemberhentian tidak terhormat (*vide*. 26(1) *jo*. Pasal 37(3) PERMENKUHAM 15/2020). Dalam menentukan pertanggungjawaban administrasi, perlu di analisa alasan dari Notaris tersebut menahan akta; bila dilakukan demi kepentingan para pihak, maka Notaris tidak terbukti melakukan pelanggaran jabatan atau kode etik.

Selain karena melaksanakan jabatannya, ada sarana perlindungan hukum lain, yang dapat digunakan Notaris sebagai “perisai” dalam menghadapi gugatan penitipan sertifikat 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 sertifikatnya, Ia harus membuktikan bahwa dirinya telah ditunjuk oleh pihak yang menitipkan sertifikat 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 sertifikat) 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 sertifikat 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 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.

Kesimpulan

Berdasarkan uraian pembahasan diatas dapat disimpulkan bahwa seorang Notaris pada dasarnya memiliki kewenangan untuk menyimpan suatu sertipikat dalam rangka peresmian suatu akta.

Namun perlu diperhatikan masih banyak pihak yang tidak memahami tersebut dan membuat seorang Notaris berada di dalam situasi yang tidak menguntungkan. Oleh karena itu, berdasarkan uraian potensi diatas, seorang Notaris dalam menjalankan jabatannya harus melakukan hal-hal sebagai berikut:

- Berhati-hati dalam menerima penitipan suatu sertipikat dengan cara meminta kuasa tertulis dari pihak yang menyerahkan sertipikat (dalam hal penyerah sertipikat bukan pemilik objek).

- Notaris dapat pula meminta pemilik objek dan pihak ketiga penerima kuasa secara bersama-sama menghadap jika terdapat kuasa tidak tertulis.

Daftar Bacaan

Buku

- Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian* (4 edn, Prenada Media 2019).
- Ghansham Anand, *Karakteristik Jabatan Notaris di Indonesia* (Prenada Media 2018).
- GHS Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris (Notaris Reglement)* (Erlangga 1999).
- Iman Sjahputra, *Pengantar Hukum Pasar Modal* (Harvarindo 2012).
- Leonora Bakarbesy, *Buku Ajar Hukum Perikatan* (Zifatama Jawara 2010).
- Moch. Isnaeni, *Hukum Harta Kekayaan Episentrum Burgerlijk Wetboek (BW)* (Revka Prima Media 2020).
- Moeljatno, *Asas-Asas Hukum Pidana* (Rineka Cipta 2002).
- Oemar Moechtar, *Dasar-Dasar Teknik Pembuatan Akta* (Airlangga University Press 2017).
- R. Subekti, *Aspek-Aspek Hukum Perikatan Nasional* (4 edn, Alumni 1986).
- —, *Aneka Perjanjian* (Citra Aditya Bakti 2021).

Jurnal

- Bagdhady Zanjani Al Misbakh, 'Perindungan Hukum Bagi Notaris Yang Menahan Sertipikat Demi Menjaga Kepentingan Para Pihak Dalam Pengikatan Jual Beli (Analisis Putusan Pengadilan Negeri Bukit Tinggi Nomor 53/PidB/2017/PNBkt)' (2019) 1 Indonesian Notary.
- Dahlang, 'Kepastian Hukum Akta Di Bawah Tangan dalam Perspektif Kewenangan Notaris' (2016) 9 Al-'Adl.
- Dimas Agung Prastomo dan Akhmad Khisni, 'Akibat Hukum Akta Di Bawah Tangan Yang Dilegalisasi Oleh Notaris' (2017) 4 Jurnal Akta.
- Dwi Suryahartati, 'Perjanjian Penitipan Barang dalam Pengelolaan Parkir Bagi Perlindungan Konsumen Di Indonesia' (2019) 2 Acta Diurnal Jurnal Ilmu

Hukum Kenotariatan.

Ghita Aprillia Tulenan, 'Kedudukan Dan Fungsi Akta Di Bawah Tangan Yang Dilegalisasi Notaris' (2014) 2 Lex Administratum.

Made Ara Denara Asia Amangsanga, 'Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Dalam Transaksi Peralihan Hak Atas Tanah Dan/ Atau Bangunan' (2019) 8 Kerthasemaya.

Meta Suriyani, 'Legalitas Kewenangan Notaris/PPAT Dalam Menahan Sertifikat Hak Milik Karena Adanya Pembatalan Jual Beli' (2016) 10 Jurnal Hukum Samudra Keadilan.

Meutya Rachma dan Ika Tunggal Puspitasari, 'Pertanggung Jawaban Para Pihak Dalam Perjanjian Perkawinan Yang Dibuat Di Bawah Tangan Pasca Putusan Mahkamah Konstitusi No 69/PUU-XIII/2015' (2019) 2 Notaire.

Perundang-undangan

Burgerlijk Wetboek.

Kitab Undang-Undang Hukum Pidana.

Undang-Undang Nomor Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 3).

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59), sebagaimana diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2021 tentang Perubahan Ketiga Atas Peraturan Menteri negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (Permen ATR/KBPN 16/2021).

How to cite: Kukuh Leksono Suminaring Aditya, Valerieo Ezra Hutagalung, Julienna Hartono, Indah Permatasari Kosuma, 'Tanggung Jawab Notaris Terhadap Tanda Terima Atas Penyerahan Sertipikat Hak Milik' (2022) Vol. 5 No. 2 Media Iuris.