

**KEWENANGAN NOTARIS TERHADAP SERTIFIKAT HAK ATAS TANAH YANG DISIMPAN
AKIBAT ADANYA PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI
(Studi di Kantor Notaris Kabupaten Lamongan)**

Ilham Baihaqi¹, Isdiyana Kusuma Ayu², Pinastika Prajna Paramita³

Fakultas Hukum Universitas Islam Malang

Jl. Mayjen Haryono Nomor 193 Kota Malang, 65144, 0341 551932, Fax: 0341-552249

Email: 22101021119@unisma.ac.id

ABSTRACT

The practice of notaries storing land title certificates during the Sale and Purchase Bond Agreement (PPJB) in Indonesia creates legal uncertainty because it is not explicitly regulated in the regulations. This empirical research finds that the notary's authority to store certificates is a functional authority born from the agreement of the parties and the principle of freedom of contract, not a statutory provision. Notaries are obliged to carry it out with the principle of prudence, maintain security, confidentiality, and the interests of related parties in accordance with professional ethics, in order to create a fair PPJB process and provide maximum legal certainty. For this reason, it is recommended that the government, the Indonesian Notary Association, academics, and the public pay more attention to the procedures and legal protection related to this practice.

Keyword : *PPJB, Notary Authority, Land Certificate, Storage.*

ABSTRAK

Praktik notaris menyimpan sertifikat hak atas tanah saat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) di Indonesia menimbulkan ketidakpastian hukum karena tidak diatur secara eksplisit dalam peraturan. Penelitian empiris ini menemukan bahwa kewenangan notaris untuk menyimpan sertifikat adalah kewenangan fungsional yang lahir dari kesepakatan para pihak dan asas kebebasan berkontrak, bukan ketentuan undang-undang. Notaris wajib melaksanakannya dengan prinsip kehati-hatian, menjaga keamanan, kerahasiaan, dan kepentingan pihak terkait sesuai etika profesi, demi menciptakan proses PPJB yang adil dan memberikan kepastian hukum maksimal. Untuk itu, disarankan adanya perhatian lebih dari pemerintah, Ikatan Notaris Indonesia, akademisi, dan masyarakat terhadap prosedur dan perlindungan hukum terkait praktik ini.

Kata Kunci: *PPJB, Kewenangan Notaris, Sertifikat Tanah, Penyimpanan*

¹ Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Islam Malang

² Dosen Fakultas Hukum Universitas Islam Malang

³ Dosen Fakultas Hukum Universitas Islam Malang

PENDAHULUAN

Di Indonesia, transaksi jual beli tanah adalah tindakan hukum bernilai ekonomis tinggi dengan risiko signifikan, mengingat tanah bukan hanya aset ekonomi tetapi juga memiliki nilai sosial dan spiritual. Regulasi yang ketat mengatur peralihan hak atas tanah. Umumnya, para pihak membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) di hadapan notaris sebagai perjanjian pendahuluan sebelum Akta Jual Beli (AJB) di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). PPJB diperlukan ketika syarat jual beli tuntas belum terpenuhi, seperti pembayaran belum lunas atau kelengkapan dokumen dan perizinan⁴

Ketika membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), notaris seringkali menyertakan klausul penitipan sertifikat hak atas tanah hingga semua syarat untuk Akta Jual Beli (AJB) terpenuhi. Namun, praktik penyimpanan sertifikat ini menimbulkan pertanyaan hukum karena Undang-Undang Jabatan Notaris (UUJN) tidak secara spesifik mengatur kewenangan notaris untuk menyimpan sertifikat tanah. Pasal 15 ayat (2) huruf e UUJN hanya menyebutkan wewenang notaris untuk menyimpan akta, bukan sertifikat hak atas tanah. Ketidakjelasan regulasi ini dapat memicu konflik, terutama jika notaris menolak mengembalikan sertifikat kepada pemilik asal karena adanya perjanjian penitipan, sementara pemilik menganggap berhak atas pengembalian sertifikat akibat berbagai alasan, seperti kegagalan pembeli atau pembatalan perjanjian⁵

Ketika Notaris bertindak sebagai penyimpan sertifikat dalam kondisi *force majeure* seperti kematian, pensiun, atau diberhentikan, status sertifikat yang disimpan menjadi tidak jelas dan dapat menyebabkan sengketa berkepanjangan.⁶ Meskipun Undang-Undang mengatur protokol Notaris, tetapi dalam praktiknya tidak selalu mudah diterapkan, terutama jika sertifikat yang bukan dibuat oleh Notaris itu sendiri.⁷

Dengan meningkatnya transaksi jual beli tanah di Indonesia dan berbagai masalah yang menyertainya, pengaturan yang jelas tentang hak Notaris untuk menyimpan sertifikat hak atas tanah dalam pengikatan jual beli semakin penting.⁸ Untuk menghindari perselisihan yang mungkin terjadi dikemudian hari, kejelasan hukum akan memberikan keamanan baik bagi

⁴ Subekti, "Hukum Perjanjian," Cetakan ke-21, (Jakarta: Intermasa, 2005), 75.

⁵ Tan Thong Kie, "Studi Notariat dan Serba-Serbi Praktek Notaris," 3 ed, (Jakarta: PT Ichtiar Baru van Hoeve, 2017), 545-548.

⁶ Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, Pasal 63 ayat (2)

⁷ Badan Pusat Statistik, "Statistik Properti Komersial Indonesia 2023," (Jakarta: BPS, 2024), 31-34.

⁸ Sudikno Mertokusumo, "Mengenal Hukum: Suatu Pengantar," 5 ed, (Yogyakarta: Liberty, 2018), 145-148.

Notaris sebagai pejabat umum maupun bagi masyarakat yang menggunakan jasa mereka dalam transaksi jual beli.

Berdasarkan uraian tersebut, penting untuk dikaji lebih mendalam mengenai batasan kewenangan Notaris dalam menyimpan sertifikat hak atas tanah dalam konteks pengikatan jual beli, khususnya di wilayah Kabupaten Lamongan sebagai lokasi penelitian. Dari sini peneliti bermaksud ingin meneliti lebih jauh berkaitan dengan kekosongan hukum yang mengenai kewenangan Notaris menyimpan sertifikat objek perjanjian beli dengan mengangkat judul “KEWENANGAN NOTARIS TERHADAP SERTIFIKAT HAK ATAS TANAH YANG DISIMPAN AKIBAT ADANYA PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI (Studi Kasus di Kantor Notaris Kabupaten Lamongan)”.⁹

Berdasarkan latar belakang sebagaimana telah diuraikan diatas, penulis merasa perlu untuk mengkaji dan meneliti permasalahan sebagai berikut: Apa Faktor Penyebab Notaris Menyimpan Sertifikat Hak Atas Tanah akibat Perjanjian Pengikatan Jual Beli di Kantor Notaris Kabupaten Lamongan? Bagaimana Kewenangan Notaris terhadap Sertifikat Hak Atas Tanah yang disimpan Akibat Adanya Perjanjian Pengikatan Jual Beli di Kantor Notaris Kabupaten Lamongan?

Manfaat dari penelitian antara lain pada diharapkan dapat memberikan sumbangsih pemikiran dalam hukum perdata terkait Kewenangan Notaris terhadap Sertifikat Hak Atas Tanah yang Disimpan Akibat Adanya Perjanjian Pengikatan Jual Beli.

Jenis penelitian dalam penelitian ini adalah jenis penelitian yuridis empiris, penelitian Yuridis Empiris melihat masalah yang berkaitan dengan hal-hal yang bersifat yuridis dan kenyataan di masyarakat tentang hal-hal tersebut. Penelitian ini menggunakan yuridis sosiologi yang melihat hukum sebagai gejala sosial yang ada di masyarakat.

⁹ Philipus M. Hadjon, "Perlindungan Hukum Bagi Rakyat di Indonesia," Edisi Revisi, (Surabaya: Bina Ilmu, 2017), 83- 89.

PEMBAHASAN**A. Faktor Penyebab Notaris Menyimpan Sertifikat Hak Atas Tanah Akibat Perjanjian Pengikatan Jual Beli**

Di Indonesia, Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) adalah kesepakatan awal penjual dan pembeli sebelum Akta Jual Beli (AJB) resmi dilakukan di hadapan PPAT. PPJB ini sering dibuat karena kendala administratif atau teknis seperti proses balik nama, pembayaran belum lunas, atau sertifikat yang belum pecah. Dalam kondisi tersebut, para pihak menitipkan sertifikat hak atas tanah kepada notaris sebagai jaminan kelanjutan transaksi dan untuk mencegah pengalihan kepada pihak lain¹⁰. Penelitian ini melibatkan wawancara mendalam dengan tiga notaris di Lamongan untuk memahami alasan mereka menyimpan sertifikat hak atas tanah dalam konteks PPJB. Notaris A menjelaskan bahwa penyimpanan sertifikat tersebut merupakan kesepakatan penjual dan pembeli, bertujuan menjaga keamanan dan kepercayaan selama proses jual beli yang belum tuntas, seperti menunggu penyelesaian administrasi atau pelunasan harga.

Dalam penjelasannya, Notaris A menyatakan “Dalam praktik sehari-hari kami menerima permintaan untuk menyimpan sertifikat tanah biasanya muncul ketika kedua belah pihak baik penjual maupun pembeli telah mendata ngani PPJB tetapi traksaksi jual beli belum terselesaikan atau masih menunggu proses administrasi seperti balik nama. Sertifikat tanah ini memiliki nilai strategis dan penting sehingga Notaris sebagai pihak yang dianggap netral diminta untuk menyimpannya. Kami biasanya membuat berita acara terpisah yang ditandata ngani oleh kedua belah pihak atau memasukkan klausul tentang penitipan dalam akta PPJB”

Undang-Undang Jabatan Notaris (UUJN) tidak secara eksplisit mengatur, notaris boleh menyimpan sertifikat hak atas tanah berdasarkan asas kebebasan berkontrak (Pasal 1338 KUH Perdata) dan syarat sah perjanjian (Pasal 1320 KUH Perdata). Jika para pihak menyepakati dan memberi otorisasi, perjanjian tersebut mengikat layaknya undang-undang (*Pacta Sunt Servanda*), sehingga notaris berwenang menyimpan sertifikat. Selain itu Notaris A mengacu pada Pasal 16 ayat (1) ayat a dan f UU Nomor 2 Tahun 2014 UUNJ, yang mewajibkan Notaris untuk :

- a. Bertindak jujur, mandiri, dan menjaga kepentingan para pihak.

¹⁰ Gunawan Widjaja dan Ahmad Yani, *Jual Beli Tanah*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2003), 44.

- b. Merahasiakan isi akta dan segala keterangan yang diberlakukan rahasia sesuai peraturan perundang-undangan.

Kedua ketentuan ini, menurut Notaris A merupakan landasan etik dan professional yang harus diterapkan secara konsisten, khususnya dalam praktik penitipan dokumen yang memiliki nilai hukum dan ekonomi penting seperti sertifikat tanah. Notaris A menekankan pentingnya akuntabilitas dan pencatatan administratif dalam proses penitipan sertifikat. Ia menyatakan, "Kami mengarsipkan dan mencatat semua dokumen penitipan dengan cermat, sehingga ada pertanggungjawaban administrasi yang jelas jika terjadi masalah di kemudian hari," menyadari risiko jika tidak dilakukan dengan benar. Dengan demikian, penitipan sertifikat hak atas tanah oleh notaris dalam PPJB dilakukan sesuai hukum dan kode etik, menunjukkan fungsi pelayanan hukum yang didasari kepercayaan dan kehati-hatian demi keamanan dan kepastian hukum para pihak.

Menurut Notaris B, bahwa salah satu alasan utama untuk menitipkan sertifikat hak atas tanah di Notaris adalah melindungi kepentingan para pembeli. Dalam proses peralihan kepemilikan, terdapat resiko bahwa penjual dapat melakukan perbuatan melawan hukum, misalnya menjual tanah yang sama lebih dari satu kali. Dalam kondisi ini, penitipan sertifikat oleh Notaris berguna sebagai instrument pencegahan dan jaminan moral, sehingga proses peralihan dapat berjalan lebih adil dan transparan. Dalam wawancara tersebut, Notaris B menyatakan : "Seringkali, pembeli meminta sertifikat disimpan di kantor Notaris agar penjual tidak dapat menjual kembali tanah kepada pihak ketiga. Ini menjadi jaminan moral dan menunjukkan bahwa proses jual beli sedang berjalan dan menunggu kelengkapan administrasi. Penitipan ini pada dasarnya berbasis kepercayaan, kami hanya menerimanya jika kedua belah pihak telah mencapai kesepakatan tertulis"

Notaris B merujuk pada Pasal 16 ayat (1) huruf a dan f UU No. 2 Tahun 2014, menekankan prinsip kejujuran, kemandirian, dan ketidakberpihakan notaris, serta kewajiban menjaga rahasia jabatan sebagai pedoman profesional dalam menerima penitipan dokumen bernilai tinggi seperti sertifikat tanah. Selain itu, berdasarkan Pasal 1339 KUH Perdata, Notaris B menjelaskan bahwa perjanjian mengikat tidak hanya pada kesepakatan, tetapi juga pada kepatutan dan kebiasaan. Hal ini mendasari notaris untuk menyimpan sertifikat sebagai instrumen pencegahan dan jaminan moral, memastikan proses peralihan hak atas tanah berjalan lebih adil dan transparan. Selain itu, aspek kepatutan juga berkaitan erat dengan asas itikad baik (Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata), yaitu kewajiban para pihak untuk melaksanakan perjanjian berdasarkan itikad baik. Dalam penerapan penitipan sertifikat,

Notaris turut menjaga keamanan dokumen dan kepentingan masing-masing pihak yang terlibat di dalamnya, sehingga proses peralihan dapat berjalan sesuai dengan kesepakatan dan peraturan yang ada.

Notaris B mengaitkan praktik penitipan sertifikat dengan Pasal 1339 KUH Perdata, yang menyatakan bahwa perjanjian mengikat berdasarkan kepatutan, kebiasaan, dan undang-undang, di samping hal yang disepakati. Meskipun UUJN tidak secara eksplisit mengatur, praktik ini sah karena telah menjadi kebiasaan hukum yang konsisten, didasari oleh kepercayaan dan kebutuhan para pihak. Notaris B menekankan bahwa penitipan sertifikat tanah hanya dilakukan jika ada dasar hukum yang kuat, seperti permintaan tertulis dan klausul jelas dalam PPJB. Ia menegaskan, semua itu dilaksanakan berdasarkan profesionalisme dan netralitas notaris.

Wawancara terakhir dengan notaris C yang menyoroti bahwa banyak masyarakat belum sepenuhnya memahami prosedur hukum pertanahan, khususnya dalam jual beli, balik nama, dan perlindungan objek tanah. Oleh karena itu, mereka merasa lebih aman menitipkan sertifikat hak atas tanah kepada notaris, yang dianggap sebagai pihak netral dan profesional. Dalam keterangannya, Notaris C menjelaskan: “Pada kenyataannya, penyimpanan ini bukan suatu keharusan, tetapi lebih merupakan kebutuhan yang muncul di msyarakat. Banyak pihak merasa lebih aman untuk menitipkan sertifikat kepada Notaris karena mereka belum memahami proses hukum sepenuhnya. Ini biasanya terjadi ketika pembayaran belum lunas atau tanah masih dalam proses balik nama”. Notaris C menyatakan bahwa perjanjian penitipan sertifikat hak atas tanah dapat diberlakukan berdasarkan Pasal 1694 KUH Perdata, yang mendefinisikan penitipan sebagai penerimaan barang untuk disimpan dan dikembalikan dalam keadaan semula. Dalam konteks ini, notaris bertindak sebagai penerima titipan yang bertanggung jawab menjaga keamanan sertifikat. Meskipun UUJN tidak secara eksplisit mengatur kewenangan notaris untuk menyimpan sertifikat, Notaris C menegaskan bahwa tidak ada larangan dalam undang-undang terhadap praktik tersebut. “Meskipun Undang-Undang Jabatan Notaris tidak secara eksplisit mengatur penyimpanan sertifikat, Undang-Undang tersebut juga tidak melarangnya. Penitipan dianggap sah secara hukum selama tidak ada peraturan yang dilanggar dan dilakukan atas dasar kesepakatan tertulis. Kami hanya menjalankan amanah dan menjaga dokumen dengan prinsip kehati-hatian”

Penyimpanan sertifikat hak atas tanah oleh notaris dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) didasari oleh beberapa faktor utama: permintaan tertulis dan kesepakatan para

pihak (sesuai Pasal 1320 dan 1338 KUH Perdata tentang kebebasan berkontrak dan syarat sah perjanjian), mencegah pengalihan tanah sepihak, ketiadaan larangan eksplisit dalam UU Jabatan Notaris, serta penerapan prinsip profesionalisme dan kehati-hatian notaris untuk melindungi kepentingan dan mencegah sengketa.

Secara hukum, meskipun UU Jabatan Notaris tidak secara eksplisit mengatur, praktik ini sah berdasarkan kesepakatan para pihak (Pasal 1320 dan 1338 KUH Perdata) dan asas perlindungan hukum notaris (Pasal 16 ayat (1) huruf a UUJN) yang mewajibkan kejujuran, kemandirian, dan keberpihakan pada kepentingan pihak. Pentingnya pencatatan administratif juga ditekankan untuk menghindari risiko hukum, baik perdata, sanksi etik, maupun pidana seperti penggelapan (Pasal 374 KUHP). Dengan demikian, praktik ini dibenarkan selama dilakukan berdasarkan kesepakatan tertulis, dicatat, serta dilandasi itikad baik dan kehati-hatian profesional sesuai kode etik notaris. Ini mencerminkan tindakan hukum berbasis kebutuhan masyarakat yang tetap selaras dengan peraturan dan prinsip profesionalisme.¹¹

B. Kewenangan Notaris Terhadap Sertifikat Hak Atas Tanah Yang Disimpan Akibat Adanya Perjanjian Pengikatan Jual Beli

Prinsip-prinsip keadilan yang dipadukan dengan kepastian hukum dalam penyelesaian warisan Indonesia menciptakan pedoman penting untuk mendistribusikan harta warisan kepada ahli waris yang sah menurut peraturan hukum saat ini. Pemahaman mendalam tentang perspektif hukum positif dan praktik kenotariatan dibutuhkan untuk menganalisis kewenangan notaris dalam menyimpan sertifikat hak atas tanah akibat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). Notaris sering diminta oleh para pihak untuk menyimpan sertifikat sebagai bagian dari PPJB, namun belum ada peraturan perundang-undangan yang secara eksplisit memberikan kewenangan tersebut. Oleh karena itu, penting untuk menelaah justifikasi hukum dan pelaksanaan praktik ini.

1. Ketentuan Perundang-Undangan

Meskipun Undang-Undang Jabatan Notaris (UUJN) tidak secara eksplisit mengatur kewenangan notaris untuk menyimpan sertifikat hak atas tanah, praktik ini tetap berjalan. Pasal 15 ayat (1) UUJN hanya membatasi kewenangan notaris pada pembuatan akta autentik berdasarkan peraturan atau keinginan para pihak. Dengan demikian, penyimpanan

¹¹ Yulia. "Kekuatan Hukum Perjanjian yang Tidak Diatur dalam Undang-Undang." *Ius Quia Iustum Law Journal* 26, no. 1, 2019, 117. <https://doi.org/10.20885/iustum.vol26.iss1.art6>

sertifikat oleh notaris bukan kewenangan jabatan formal, melainkan tindakan yang didasari kepercayaan dan kehendak bebas para pihak, yang diwujudkan melalui perjanjian tertulis dalam klausul PPJB atau berita acara penitipan terpisah.¹² Notaris seringkali menyimpan dokumen penting seperti sertifikat tanah atas dasar kebutuhan masyarakat akan perlindungan selama proses jual beli yang belum selesai. Penyimpanan ini lebih merupakan fungsi berbasis kepercayaan dan bukan tugas yuridis formal jabatan notaris. Keabsahan tindakan ini sepenuhnya bergantung pada kesepakatan kedua belah pihak dan harus dilaksanakan dengan prinsip kehati-hatian, profesionalisme, dan itikad baik. Dengan demikian, meskipun UUJN tidak secara eksplisit memberikan kewenangan ini, notaris dapat menyimpan sertifikat hanya jika ada permintaan tertulis dari kedua belah pihak dan tercantum dalam perjanjian (PPJB atau berita acara penitipan). Ini mencerminkan hubungan hukum yang didasari kepercayaan, bukan kewenangan formal jabatan.

2. Kewenangan Berdasarkan Asas Kebebasan Berkontrak

Dalam hukum perdata Indonesia, asas kebebasan berkontrak (Pasal 1338 KUH Perdata) memungkinkan pihak untuk membuat perjanjian apa pun asalkan tidak melanggar hukum, ketertiban umum, atau kesusilaan. Syarat sah perjanjian (Pasal 1320 KUH Perdata) mencakup kesepakatan, kemampuan, objek tertentu, dan sebab yang halal. Berdasarkan hal ini, perjanjian penitipan sertifikat hak atas tanah kepada notaris dalam PPJB dianggap sah dan mengikat jika disepakati oleh para pihak hingga kewajiban terpenuhi, dan biasanya dicantumkan dalam klausul PPJB atau berita acara penitipan terpisah.¹³ Notaris dapat bertindak sebagai penerima kuasa penitipan sertifikat hak atas tanah berdasarkan permintaan dan persetujuan pihak terkait. Ini adalah fungsi hukum yang berasal dari hubungan kontraktual, bukan fungsi jabatan formal. Penitipan ini memiliki dasar hukum kuat dan dapat dipertanggungjawabkan secara perdata, asalkan memenuhi syarat sah perjanjian Pasal 1320 KUH Perdata dan tidak bertentangan dengan undang-undang, etika, serta tanggung jawab profesional notaris.¹⁴

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dapat secara sah mencantumkan klausul penitipan sertifikat hak atas tanah kepada notaris hingga kewajiban terpenuhi. Klausul ini

¹² Gunawan Widjaja dan Ahmad Yani, *Jual Beli Tanah*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2003), 48.

¹³ Gunawan Widjaja dan Ahmad Yani, *Jual Beli Tanah*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2003), 49.

¹⁴ Habib Adjie, *Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris sebagai Pejabat Publik*, (Bandung: Refika Aditama, 2009), 81.

biasanya menegaskan peran notaris sebagai pihak netral yang wajib menjaga sertifikat dengan itikad baik, dan tidak akan menyerahkannya tanpa kesepakatan kedua belah pihak atau putusan hukum. Dengan demikian, selama unsur sah perjanjian KUH Perdata terpenuhi, penyimpanan sertifikat oleh notaris memiliki dasar hukum yang kuat.

3. Penjelasan Mengenai Penitipan sertifikat

Secara hukum, penitipan sertifikat hak atas tanah kepada notaris dapat dianggap sebagai bentuk perjanjian titipan barang (bewaring), mirip dengan Pasal 1694 KUH Perdata, di mana notaris menerima dan wajib menyimpan serta mengembalikan sertifikat dalam keadaan semula. Dalam hal ini, notaris bertindak sebagai pemegang amanah yang bertanggung jawab penuh atas keamanan sertifikat. Oleh karena itu, penyimpanan sertifikat oleh notaris adalah sah secara hukum, asalkan:

- a. Ada kesepakatan tertulis dari para pihak.
- b. Ada objek yang jelas (sertifikat hak atas tanah).
- c. Ada maksud dan tujuan penitipan yang halal dan tidak bertentangan dengan hukum.
- d. Ada itikad baik dan kehati-hatian dalam pelaksanaan penitipan.¹⁵

Dalam hukum perjanjian, penyimpanan sertifikat oleh notaris sejalan dengan asas konsensualisme, di mana perjanjian sah dan mengikat begitu ada kesepakatan para pihak, kecuali undang-undang menentukan lain. Jadi, meski UUJN tidak secara eksplisit mengaturnya, praktik ini tetap sah secara hukum selama dilakukan dengan prinsip kehati-hatian, didasarkan pada perjanjian tertulis, dan notaris tidak menyalahgunakan wewenang atau melanggar netralitasnya.¹⁶

4. Perlindungan Hukum Berdasarkan UUJN dan Batasan Tanggung Jawab

Meskipun tidak diatur secara eksplisit, notaris harus mematuhi prinsip kejujuran dan netralitas yang diatur dalam Undang-Undang Jabatan Notaris (UUJN) saat menyimpan sertifikat hak atas tanah. Notaris wajib bertindak sebagai pihak netral yang dipercaya, tidak menyalahgunakan posisinya untuk keuntungan pribadi atau merugikan pihak manapun. Kelalaian atau penyalahgunaan wewenang dapat berujung pada pertanggungjawaban

¹⁵ Gunawan Widjaja dan Ahmad Yani, *Jual Beli Tanah*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2003), 56.

¹⁶ Habib Adjie, *Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris sebagai Pejabat Publik*, (Bandung: Refika Aditama, 2009), 93.

hukum. Jika Notaris tidak melakukannya atau ada sengketa, Notaris dapat dimintai pertanggungjawaban :

a. Secara Perdata: Jika terbukti lalai atau merugikan salah satu pihak (Pasal 1365 KUH Perdata), misalnya karena kelalaian dalam menjaga sertifikat atau menyerahkannya kepada pihak yang tidak berhak, notaris dapat digugat secara perdata.

b. Secara Pidana: Jika terbukti menyalahgunakan atau menggelapkan dokumen (Pasal 374 KUHP tentang Penggelapan), hukumannya dapat diperberat apabila penggelapan dilakukan karena jabatan.

c. Secara Etik: Melalui pemeriksaan oleh Majelis Pengawas Notaris, yang dapat berujung pada sanksi administratif seperti teguran, skorsing, hingga pemberhentian dari jabatan.¹⁷

5. Kode Etik Notaris Sebagai Landasan Etika Profesi

Meskipun Undang-Undang Jabatan Notaris (UUJN) tidak secara eksplisit mengatur, notaris sering menyimpan sertifikat hak atas tanah dalam konteks Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). Praktik ini didasari kesepakatan para pihak (asas kebebasan berkontrak) dan kebutuhan masyarakat akan perlindungan dokumen penting.¹⁸

Kode Etik Notaris Indonesia (INI) dan prinsip hukum lainnya menegaskan bahwa notaris wajib bertindak jujur, netral, profesional, dan berhati-hati. Penyimpanan harus didokumentasikan, dan notaris tidak boleh menggunakan dokumen untuk kepentingan pribadi atau pihak lain tanpa persetujuan. Notaris dapat dimintai pertanggungjawaban perdata, pidana, atau etik jika lalai atau menyalahgunakan wewenang. Oleh karena itu, pencatatan administratif yang transparan sangat penting. Intinya, meskipun tidak diatur eksplisit dalam UUJN, penitipan sertifikat oleh notaris sah jika berlandaskan kesepakatan, etika profesi, dan kehati-hatian.¹⁹

¹⁷ Habib Adjie, *Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*, (Bandung: Refika Aditama, 2009), 145.

¹⁸ Ibid., Bab IV Tentang Kewajiban dan Larangan Notaris.

¹⁹ Op.Cit., Bab III Kewajiban Umum Notaris.

KESIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan masalah tersebut, beberapa kesimpulan dapat diambil, yaitu :

1. Notaris menyimpan sertifikat hak atas tanah dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) karena kebutuhan praktis dan keinginan para pihak akan keamanan serta kepastian hukum transaksi yang belum selesai. Hal ini untuk menghindari pengalihan sepihak sebelum kewajiban terpenuhi, didasari kesepakatan dalam PPJB atau berita acara penitipan, mencerminkan praktik sosial hukum dari kebutuhan masyarakat dan kepercayaan terhadap notaris yang netral
2. Kewenangan notaris ini bukan formal di UUJN, melainkan fungsional berdasarkan asas kebebasan berkontrak (Pasal 1338 KUH Perdata). Selama dilakukan dengan persetujuan tertulis, dicatat secara administratif, serta berlandaskan itikad baik dan prinsip kehati-hatian sesuai Pasal 16 UUJN dan kode etik notaris, praktik ini dapat dibenarkan secara hukum. Notaris pun tetap memiliki tanggung jawab hukum dan etik untuk menjaga sertifikat secara profesional, transparan, dan bebas konflik.

DAFTAR PUSTAKA

Badan Pusat Statistik, "Statistik Properti Komersial Indonesia 2023," (Jakarta: BPS, 2024)

Gunawan Widjaja dan Ahmad Yani, *Jual Beli Tanah*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2003)

Habib Adjie, *Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris sebagai Pejabat Publik*, (Bandung: Refika Aditama, 2009)

Philipus M. Hadjon, "Perlindungan Hukum Bagi Rakyat di Indonesia," Edisi Revisi, (Surabaya: Bina Ilmu, 2017)

Subekti, "Hukum Perjanjian," Cetakan ke-21, (Jakarta: Intermasa, 2005)

Sudikno Mertokusumo, "Mengenal Hukum: Suatu Pengantar," 5 ed, (Yogyakarta: Liberty, 2018)

Tan Thong Kie, "Studi Notariat dan Serba-Serbi Praktek Notaris," 3 ed, (Jakarta: PT Ichtiar Baru van Hoeve, 2017)

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, Pasal 63 ayat (2)

Yulia. "Kekuatan Hukum Perjanjian yang Tidak Diatur dalam Undang-Undang." *Ius Quia Iustum Law Journal* 26, no. 1, 2019, 117. <https://doi.org/10.20885/iustum.vol26.iss1.art6>