

# ANALISIS YURIDIS PUTUSAN NOMOR 877/Pdt.G/2022/PN Sby TENTANG TANGGUNG JAWAB NOTARIS DALAM MENYIMPAN SERTIFIKAT HAK MILIK ATAS TANAH

**Muhammad Faruq**

Program studi S1 Ilmu Hukum, Fakultas Ilmu Sosial dan Hukum Universitas Negeri Surabaya  
[muhammad.19107@mhs.unesa.ac.id](mailto:muhammad.19107@mhs.unesa.ac.id)

**Mahendra Wardhana**

Program studi S1 Ilmu Hukum, Fakultas Ilmu Sosial dan Hukum Universitas Negeri Surabaya  
[mahendrawardhana@unesa.ac.id](mailto:mahendrawardhana@unesa.ac.id)

## Abstrak

Tanggung jawab Notaris dalam menyimpan sertifikat hak atas tanah pada pengikatan jual beli tanah, notaris bertanggung jawab apabila objek (SHM) yang ia simpan rusak ataupun hilang dari penguasaannya. Putusan Pengadilan Negeri Nomor 877/Pdt.G/2022/PN Sby merupakan contoh perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh dedy Wijaya selaku Notaris. Hal ini disebabkan karena notaris tidak melaksanakan tugas dan kewajibannya dalam menyimpan sertifikat hak milik yang dititipkan kepadanya dalam perjanjian pengikatan jual beli tanah yang disepakati oleh para pihak. Penelitian ini menggunakan metodologi Normative dengan bahan Hukum Primer dan Bahan Hukum Skunder serta menggunakan teknis Analisis Deskriptif guna untuk mengetahui benar atau salah pertimbangan hakim pada putusan PN nomor 877/Pdt. G/2022/PN Sby. Hasil dari penelitian ini adalah sependapat dengan apa yang menjadi pertimbangan hakim dalam memutuskan perkara dan akibat atas perbuatan Notaris tersebut yang merugikan orang lain dikenakan sanksi perdata yaitu mengganti kerugian materiil maupun immateril.

**Kata Kunci:** Sertifikat, Jual Beli, Melawan Hukum.

## Abstract

The Notary's responsibility in keeping the land title certificate in the land sale and purchase agreement, the notary is responsible if the object (SHM) he is keeping or is damaged is lost from his control. District Court Decision Number 877/Pdt.G/2022/PN Sby is an example of an unlawful act committed by Dedy Wijaya as a Notary. This is because the notary does not carry out his duties and obligations in keeping the certificate of ownership entrusted to him in the land sale and purchase agreement agreed upon by the parties. This research uses a Normative methodology with Primary Legal Material and Secondary Legal Material and uses Descriptive Analysis techniques to find out whether the judge's considerations were right or wrong in the PN decision number 877/Pdt. G/2022/PN Sby. The results of this research agree with what the judge considers in deciding cases and the consequences of the Notary's actions which harm other people are subject to civil sanctions, namely compensation for material and immaterial losses.

**Keywords:** Certificate, Buying and Selling, Against the Law.

## PENDAHULUAN

Sertifikat hak milik merupakan hasil dari kegiatan pendaftaran tanah sebagaimana tercantum pada Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA adalah suatu alat bukti yang kuat dan tertulis yang dapat dijadikan sebagai tanda bukti hak yang berupa sertifikat hak atas tanah. Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menegaskan bahwa:

*“sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan”*

Dapat dikatakan bahwa memiliki sertifikat hak milik atas tanah adalah pemilik hak penuh atas tanah dan pemilik sah objek tersebut yang harus dibenarkan sampai di pengadilan dengan bukti lainnya. Tujuan adanya Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah bertujuan untuk mempersempit persoalan atas tanah-tanah yang dimiliki oleh masyarakat, sangat penting diadakannya pendaftaran hak atas tanah hal ini telah diatur dalam Pasal 3 PP No.24 tahun 1997. Apabila ada kekeliruan atau kesalahan menerbitkan sertifikat, maka Badan Pertanahan Nasional diwajibkan untuk memperbaikinya hal ini sebagaimana telah diatur dalam peraturan pemerintah nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah (Kusuma, Rodliyat, & Sahnun, 2017).

Sertifikat hak atas tanah pada dasarnya merupakan tanda bukti kepemilikan hak atas tanah sebagaimana yang dituangkan dalam ketentuan Pasal 1 angka 20 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menjelaskan bahwa

*“Sertifikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan”*

Semua hak atas tanah pada dasarnya dapat beralih dan dialihkan. Arti dari beralih yaitu hak atas tanah berpindah karena hukum, dan tidak adanya perbuatan yang bertujuan untuk mengalihkannya kepada pihak lain sebagaimana perpindahan hak atas tanah karena suatu pewarisan. Sedangkan arti dari dialihkan bahwa hak atas tanah berpindah karena adanya unsur perbuatan hukum yang disengaja yang mempunyai tujuan supaya hak atas tanah tersebut pindah kepada pihak lain, seperti jual beli, hibah, tukar menukar, dan sebagainya. Sebagaimana penjelasan tersebut, jual beli merupakan salah satunya yang dapat digunakan untuk pindahnya suatu hak atas tanah kepada pihak lain.

Peralihan hak sebagaimana Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sebagaimana pengganti dari Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, yang menyebutkan bahwa:

*“peralihan hak atas tanah melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat PPAT yang berwenang menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku”*

Seiring dengan meningkatnya jumlah penduduk masyarakat dan memiliki kepentingan yang berbeda serta pengetahuan masyarakat yang berkembang, maka tanpa disadari oleh masyarakat bahwa masyarakat akan terdorong melakukan kegiatan jual beli tanah sebagai mana proses terjadinya suatu peralihan hak atas tanah kepada pihak lain, kerap sekali dalam melakukan kegiatan jual beli tanah menimbulkan suatu permasalahan apabila dihubungkan dengan meningkatnya jumlah penduduk yang selalu bertambah namun tanah yang dijadikan sebagai objek jual beli bersifat permanen atau tetap. Perbuatan jual beli atas tanah tidak terhindar dari suatu masalah, bahkan sampai untuk menyelesaikannya sampai ke ranah pengadilan.

Peran pentingnya Notaris dalam perbuatan jual beli tanah yaitu Notaris dapat membantu terciptanya

kepastian hukum dan perlindungan bagi masyarakat yang berkaitan dengan masalah hukum, namun Notaris cenderung bersifat preventif atau bersifat pencegahan. Dalam jual beli hak atas tanah pastinya terjadi suatu perjanjian, perjanjian terjadi karena adanya kesepakatan, kesepakatan antara kedua belah pihak yaitu pihak penjual dan pihak pembeli, penjual dan pembeli telah sepakat terkait harga tanah, luas tanah, proses pembayaran dan sebagainya, yang kemudian dituangkan dalam perjanjian, maksud dari perjanjian ini adalah perjanjian pengikatan jual beli tanah, dimana para pihak di ikat dan para pihak harus melaksanakan sesuai dengan isi dari perjanjian tersebut.

Berkaitan dengan perjanjian pengikatan jual beli dalam buku III KUH perdata menganut sistem terbuka, yang memberikan kebebasan yang seluas-luasnya kepada setiap orang yang mengadakan perjanjian yang berisi apa saja asal tidak bertentangan dengan undang-undang kesucilaan, dan ketertiban umum. Dalam praktek notaris berdasarkan ketentuan tersebut merupakan perjanjian pengikatan jual beli tanah, perjanjian ini termasuk perjanjian tak bernama (*onbenoemde*) yang kemudian diberi nama sendiri. Dalam prakteknya, sudah umum terjadi notaris menyimpan sertifikat hak atas tanah berkaitan dengan akta yang dibuat dihadapannya, baik itu sertifikat hak milik maupun sertifikat hak guna bangunan. Alasan para pihak menitipkan sertifikat hak atas tanah kepada notaris salah satunya yaitu apabila pembeli belum membayar lunas dan pihak penjual sangat membutuhkan uang. Penitipan sertifikat hak atas tanah terjadi karena adanya kesepakatan para pihak yang mengadakan perjanjian pengikatan jual beli tanah.

Penitipan sertifikat hak atas tanah kepada notaris merupakan bagian dari menjalankan profesinya sebagai pejabat umum dan harus sesuai dengan UUJN dan Kode Etik Notaris. Notaris berkewajiban untuk menjaga dan merawat yang dititipkan kepadanya dengan rasa tanggung jawab yang telah diberikan kepercayaan oleh para pihak yang mengadakan perjanjian Pengikatan Jual Beli (PJB) dihadapannya. Tanggung jawab notaris dalam penyimpanan sertifikat hak atas tanah dapat dilaksanakan sesuai dengan pasal 1694 KUHPer yang menentukan bahwa

*“penitipan barang terjadi bila orang menerima barang orang lain dengan janji untuk menyimpannya dan kemudian mengembalikannya dalam keadaan yang sama”* Maksud barang dalam pasal ini dapat dikatakan sertifikat hak milik atas tanah, sertifikat hak milik atas tanah juga sebagai barang bukti adanya pengikatan jual beli yang belum selesai, apabila pengikatan jual beli telah selesai maka akan dikembalikan dalam keadaan semula dan jika notaris dalam keadaan membawa dan/atau menyimpannya

maka notaris wajib untuk memelihara dan merawat sertifikat hak milik atas tanah tersebut.

Para pihak dapat melakukan pengikatan jual beli tanah melalui akta dibawah tangan atau juga dapat dilakukan melalui akta yang dibuat oleh notaris, untuk tanah yang sudah bersertifikat hak milik maupun tanah yang belum bersertifikat hak milik pengikatan jual belinya dapat dilakukan dihadapan Notaris. Notaris berwenang dalam pembuatan akta Pengikatan Jual Beli (PJB) tanah dengan status sertifikat hak milik namun notaris tidak berwenang membuat Akta Jual Beli (AJB) tanah bersertifikat, karena yang memiliki kewenangan untuk membuat Akta Jual Beli (AJB) tanah adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) (Muchlis Patahna, 2009).

Untuk peralihan hak atas tanah para pihak terlebih dahulu membuat akta pengikatan jual beli tanah dihadapan notaris, yang dijadikan sebagai perjanjian pendahuluan sebelum dilakukannya jual beli dihadapan PPAT (Adrian Sutedi, 2007). Isi dari pengikatan jual beli tanah ini memuat janji-janji para pihak untuk melakukan jual beli apabila telah memenuhi persyaratan yang diperlukan. Notaris dalam melaksanakan profesinya sering sekali dilaporkan ke kepolisian bahkan digugat sampai dengan ranah pengadilan, karena kurangnya kehati-hatian notaris dalam penyimpanan sertifikat hak atas tanah dalam pengikatan jual beli tanah. Walaupun kesepakatan para pihak telah bersepakat bahwa sertifikat hak milik atas tanah dititipkan kepada notaris yang merupakan objek dari pengikatan jual beli tanah dan karena notaris tidak memiliki kewenangan dan aturan terkait penyimpanan sertifikat hak milik atas tanah tersebut.

Tanggung jawab Notaris dalam penyimpanan sertifikat hak atas tanah pada pengikatan jual beli tanah, Notaris mempunyai tanggung jawab hukum secara perdata berkenaan dengan profesi dan jabatannya, serta notaris bertanggung jawab apabila objek (sertifikat hak milik atas tanah) yang ia simpan rusak ataupun hilang dari penguasaannya (Ambarsari, 2019). Apabila notaris tidak melaksanakan tugasnya yaitu menyimpan sertifikat hak milik atas tanah dengan benar, notaris dapat dimintai pertanggung jawaban secara perdata, karena notaris merupakan subjek hukum yang tidak melaksanakan tugasnya dan/atau notaris melakukan perbuatan melawan hukum yang dapat merugikan orang lain (Setiawan, 2016).

Hal ini terlihat dalam Putusan Nomor 877/Pdt.G/2022/PN Sby Pengadilan Negeri Surabaya terdakwa Dedy Wijaya, seorang yang berprofesi sebagai notaris, yang dilaporkan karena perbuatannya menghilangkan sertifikat hak milik atas tanah dalam akta perjanjian ikatan jual beli tanah, dengan dakwaan melanggar pasal 1365 KUH Perdata yaitu perbuatan melawan hukum. Perkara ini bermula pada tanggal 30

April 2009, Notaris-PPAT dedy wijaya membuat akta perjanjian ikatan jual beli No. 77 antara Tuan Ananta Pratikno (PRATIKNO) SISWOJO (Almarhum) pihak penjual dengan Tuan Handoko Juwono pihak pembeli, dan akta kuasa menjual No. 78 dengan tanggal yang sama. Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PJB) Nomor 77 tahun 2009 pada pokoknya berisi bahwa antara Tuan Pratikno dengan Tuan Handoko akan melakukan jual beli tanah dan bangunan yang berdiri di atasnya berupa sertifikat hak milik atas tanah (SHM) No. 2923/Kelurahan Petemon, dengan luas 108 M2 (seratus delapan meter persegi) yang terletak di Jalan Petemon, No 59 A, kelurahan Petemon Kota Surabaya.

Selanjutnya dalam pelaksanaan Pengikatan Jual Beli (PJB) Nomor 77 tahun 2009 Notaris Dedy Wijaya telah menerima sertifikat dari pihak penjual yaitu Tuan Pratikno berupa Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 2923 yang terletak di Kelurahan Petemon Kota Surabaya, kemudian dari pihak pembeli yaitu Tuan Handoko telah melunasi pembayaran berdasarkan Akta Pelunasan Nomor 57 tanggal 30 juni 2009 yang dibuat oleh Notaris Dedy Wijaya. Karena pembelian tanah telah dilunasi, Tuan Handoko ingin membalik nama sertifikat dengan namanya sendiri melalui jasa Notaris Dedy Wijaya namun keinginan Tuan Handoko tidak terealisasi, karena sertifikat asli yang disimpan di kantor Notaris hilang, sehingga tergugat membuat laporan kehilangan pada Polda Jatim, namun demikian tergugat tidak adanya upaya untuk mencari sertifikat yang dimaksud dan tidak adanya upaya untuk memohon sertifikat pengganti ke Badan Pertanahan Nasional (BPN) kota Surabaya 1, dalam hal ini perbuatan Notaris Dedy Wijaya dapat di kualifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum yang merugikan penggugat secara moril maupun materiil.

Bahwa perbuatan Notaris Dedy Wiajaya merupakan perbuatan melanggar pasal 1365 KUH Perdata yaitu Perbuatan Melawan Hukum dan karena ketidak hadiran dalam persidangan dan telah dipanggil secara sah dan patut maka hakim dapat memutuskan dalam putusan *vestek*, atas tindakan tergugat, penggugat menuntut ganti kerugian yang diderita baik secara moril maupun materiil. Karena tidak melaksanakan kewajibannya yaitu menyimpan Sertifikat Hak Milik (SHM) dan hilangnya sertifikat yang dimaksud mengakibatkan menambah beban penggugat dan karenanya tuntutan untuk membayar ganti kerugian moril/imateril berdasarkan kepatutan dan kepatutan yaitu sebesar Rp. 15.000.000,00 (lima belas juta rupiah) kepada penggugat secara tunai dan sekaligus.

## **RUMUSAN MASALAH**

1, Apa Dasar Pertimbangan (*Ratio Dencidendi*) Hakim Dalam Putusan Pengadilan Negeri Nomor 877/Pdt.

G/2022/PN Sby? 2. Apa Akibat Hukum Dari Putusan Pengadilan Negeri Nomor 877/Pdt.G/2022/PN Sby?

## **METODE**

Jenis penelitian yang digunakan oleh penulis adalah penelitian yuridis normatif. Yaitu penelitian ini ditujukan untuk menganalisis pertimbangan hakim dan akibat hukum dari Putusan Nomor 877/Pdt.G/2022/PN Sby mengenai tanggung jawab Notaris dalam menyimpan sertifikat hak milik atas tanah. Dalam penelitian ini penulis mengutamakan pada norma-norma hukum, aturan hukum, dan asas-asas hukum yang akan dikaitkan dengan permasalahan pada Putusan Pengadilan Negeri Nomor 877/Pdt.G/2022/PN Sby (Sri mamudji, 2005)

Dalam menganalisis Putusan Nomor 877/Pdt.G/2022/PN Sby terdapat pertimbangan hukum oleh hakim terkait dengan perbuatan melawan hukum karena tuduhan Notaris menghilangkan sertifikat hak milik atas tanah yang disimpannya, metode pendekatan yang dapat digunakan untuk memperoleh hasil yang memuaskan dalam penelitian ini yaitu *pertama* metode pendekatan perundang-undangan (*statute approach*), *kedua* pendekatan kasus (*case approach*), dan yang *ketiga* pendekatan konseptual (*conceptual approach*).

Pendekatan perundang-undangan yang disebut dengan *Statute Aproach* merupakan pendekatan berdasarkan peraturan perundang-undangan, yang dijadikan sebagai bahan kajian untuk melakukan analisis. Metode *Statute Aproach* ini dilakukan dengan mencari dari berbagai regulasi dan pearaturan perundang-undangan yang memiliki kaitannya dengan isu hukum yang diteliti (Marzuki, 2005)

Pendekatan kasus merupakan pendekatan yang akan menyesuaikan antara objek yang dijadikan sebagai kajian berupa *Ratio Decidendi* dari suatu keputusan pengadilan, yang kemudian akan dikupas untuk mengetahui bagaimana pendapat hakim serta dalih hakim dalam pertimbangan hakim terhadap kasus yang dihadapi. Pendekatan kasus ini, peneliti perlu menggali dan memahami alasan-alasan hukum dan dasar pertimbangan hakim yang digunakan untuk mencapai titik keputusan (Wignjosobroto, 2013).

Metode pendekatan konseptual ini peneliti mempelajari asas-asas hukum dan pendapat para ahli hukum, yang memiliki kaitannya dengan permasalahan yang dipakai dalam penelitian ini. Untuk dapat memunculkan objek yang menarik dari sudut pandang pengetahuan yang praktis sehingga dalam proses pemikirannya dengan mengidentifikasi prinsip, pandangan, dan doktrin yang sudah ada kemudian memunculkan gagasan baru dalam penelitian ini (Galang 2018).

Penelitian ini yaitu dengan mengkaji konsep maupun teori yang memiliki kesamaan terkait dengan penyimpanan sertifikat hak milik atas tanah yang dilakukan oleh notaris dalam perjanjian Pengikatan Jual Beli (PJB) tanah, Perbuatan Melawan Hukum yang menghilangkan Sertifikat Hak Milik (SHM) atas tanah yang menimbulkan kerugian bagi pihak pembeli, kajian terhadap pertimbangan hakim dalam memutuskan perkara serta bagaimana akibat hukum bagi para pihak yang berkara.

## **HASIL DAN PEMBAHASAN**

Permasalahan yang terjadi antara Handoko Juwono sebagai pembeli sebidang tanah dan bangunan di atasnya yang terletak di jalan petemon 59 A, kelurahan petemon, kecamatan sawahan, kota Surabaya, yang disebut sebagai penggugat dan DEDI WIJAYA, S.H., M.Kn. Notaris – PPAT Kota Surabaya yang diberikan kepercayaan untuk membuat Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli No.77, tanggal 30 April 2009 dan Jo. Akta Kuasa Menjual No. 78, tanggal 30 April 2009 disebut sebagai tergugat, adalah disebabkan tergugat melakukan perbuatan melawan hukum yaitu tidak melaksanakan tanggung jawab sebagai notaris dalam menyimpan Sertifikat Hak Milik No.2923/Kelurahan Petemon yang sebagaimana merupakan tanggung jawab tergugat untuk menjaga dan merawatnya.

Bahwa dalam persidangan ditemukan bahwa penggugat adalah pembeli sebidang tanah dan bangunan di atasnya berdasarkan Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli Nomor 77 yang dibuat oleh tergugat pada tanggal 30 April 2009, karena pembelian tanah tidak dibayar secara tunai, agar para pihak penjual dan pembeli dapat menjamin kepastian hukum nya, Sertifikat Hak Milik atas tanah (objek perkara) dititipkan kepada Notaris. Bahwa sebagaimana peran Notaris itu sendiri yaitu memberikan perlindungan dan kepastian hukum kepada para penghadapnya.

Pada dasarnya Notaris tidak memiliki kewenangan dan fungsi dalam menyimpan sertifikat, dikarenakan dalam undang-undang No 2 tahun 2014 tentang Jabatan Notaris tidak dijelaskan secara terperinci terkait penyimpanan sertifikat, Notaris dalam melakukan perbuatan hukum pembuatan akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) bertahap sesuai tugas dan fungsinya, sebagaimana bunyi ketentuan Pasal 1 ayat (1), Pasal 15 ayat (1) dan pasal 16 ayat (1) Undang-Undang Jabatan Notaris (selanjutnya disebut UUJN). Kewenangan dan kewajiban Notaris dalam penyimpanan sertifikat hak atas tanah pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) terdapat norma kosong pada Undang-Undang Nomor 2 tahun 2014 Jabatan Notaris namun dapat dilihat kembali dalam pembuatan akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli antara para pihak di hadapan notaris bahwa pada

prinsipnya suatu Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanah (PPJB) tunduk pada ketentuan umum perjanjian yang terdapat dalam Buku III Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUH Perdata) tentang Pengikatan Pasal 1313 KUH Perdata memberikan rumusan tentang Perjanjian adalah “suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih lainnya”. Subekti memberikan definisi perjanjian adalah “Suatu peristiwa dimana seorang berjanji pada orang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu Hal.

Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdata menyatakan bahwa “*semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya*”

Pasal 1338 ini mengandung asas kebebasan berkontrak, maksudnya adalah setiap orang bebas mengadakan suatu perjanjian berupa apa saja, baik bentuknya, isinya, namanya dan pada siapa perjanjian itu ditujukan. Dari asas ini dapat disimpulkan bahwa masyarakat diperbolehkan membuat perjanjian yang berupa dan berisi apa saja (tentang apa saja) dan perjanjian itu mengikat mereka yang membuatnya seperti suatu undang-undang.

Dalam suatu perjanjian dapat dianggap sah apabila memenuhi 4 (empat) syarat, sebagaimana tercantum dalam pasal 1320 KUH Perdata sebagai berikut 1) kesepakatan 2) kecakapan 3) pokok persoalan 4) sebab yang halal, dalam pertimbangan hakim menyatakan bahwa akta perjanjian ikatan jual beli dibuat oleh tergugat, berdasarkan pasal ini bahwa tergugat menerima titipan sertifikat hak milik atas tanah secara tidak langsung bahwa ia telah sepakat untuk menyimpannya, dan Notaris telah cakap untuk melakukan suatu perjanjian, dengan bertujuan untuk memberi perlindungan dan kepastian hukum bagi para pihak, dan perbuatan perjanjian ikatan dalam jual beli tanah tidak adanya larangan atau bertentangan dengan undang-undang lain.

Dalam pertimbangannya hakim mengemukakan bahwa dalam perkara *a quo* ditemukan fakta bahwa tergugat telah menerima titipan Sertifikat Hak Milik oleh para pihak, hal ini akan melahirkan tanggung jawab dalam penyimpanan Sertifikat Hak Milik (SHM) atas tanah terjadi karena kesepakatan dari pihak penjual dan pihak pembeli, para pihak sepakat bahwa Sertifikat dititipkan kepada notaris dengan tujuan agar memberikan perlindungan dan kepastian hukum bagi para pihak. Sebagaimana perbuatan hukum dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Notaris sebagai penerima penitipan wajib menjaga barang sebagaimana tercermin dalam Pasal 1706 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, yang berbunyi bahwa

*“penerima titipan wajib memelihara barang titipan itu dengan sebaik-baiknya seperti memelihara barang kepunyaannya sendiri”*

Kedudukan Notaris dalam menerima penyimpanan Sertifikat Hak Milik atas tanah dilakukan sesuai dengan ketidak-pihakkan Notaris terhadap para pihak (bersikap netral) dan menjaga kepentingan pihak-pihak terkait dengan akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli.

Terhadap penyimpanan Sertifikat Hak Milik atas tanah pada Pengikatan Jual Beli yang disepakati bersama oleh para pihak kepada Notaris dituangkan dalam akta pengikatan jual beli melalui isi perjanjian yang disepakati bersama oleh kedua belah pihak dan diketahui oleh Notaris. Tindakan penyimpanan sertifikat hak atas tanah pada Notaris dilakukan untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum kepada masing-masing pihak di dalam Pengikatan Jual Beli bertahap. Kewenangan dan kewajiban Notaris harus memberikan suatu fungsi perlindungan hukum yang diterima oleh para pihak. Untuk memastikan fungsi perlindungan dan kepastian hukum tersebut, Notaris harus dapat memberikan manfaat hukum secara nyata dalam bentuk kepastian hukum terhadap penyimpanan sertifikat hak atas tanah kepada para pihak (Ramdan, 2010).

Apabila ada unsur kelalaiannya atau kealpaannya barang titipan yaitu Sertifikat Hak Milik atas tanah yang diterima oleh Notaris hilang atau rusak, Notaris berkewajiban untuk mengganti hilangnya sertifikat tersebut. (Ambarsari (2019). Pasal 1694 Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan bahwa

*“Penitipan barang terjadi, apabila orang menerima barang orang lain dengan janji untuk menyimpannya dan kemudian mengembalikannya dalam keadaan yang sama”*

Notaris bertanggung jawab secara perdata terhadap kelalaian dan kealpaannya, sehingga rusak atau hilangnya Sertifikat Hak Milik atas tanah para pihak dalam perbuatan hukum berdasarkan akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). Pertanggung jawaban secara individu tersebut ditujukan pada pengembalian kerugian keperdataan para pihak. Pertanggung jawaban perdata seorang Notaris yang melakukan kelalaian atau kealpaan yang disengaja dan atau tidak disengaja adalah sanksi perdata. Sanksi berupa penggantian biaya, ganti rugi dan bunga yang merupakan sebab akibat diterima Notaris atas tuntutan para penghadap yang merasa dirugikan oleh Notaris.

Berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanah sebagaimana suatu perjanjian dapat dilaksanakan dan mengikat para pihak karena para pihak telah sepakat bahwa Sertifikat Hak Milik dititipkan kepada Notaris dan diketahui oleh Notaris, perbuatan tersebut telah memenuhi

syarat sah nya melakukan perjnajian sebagaimana tercantum dalam pasal 1320 KUH Perdata, para pihak juga telah sepakat untuk dititipkan kepada Notaris hal ini juga telah terpenuhinya isi dari pasal 1313 KUH Perdata, dan terjadinya kesepakatan sesuai dalam Pasal 1338 KUH Perdata yang mengandung asas kebebasan berkontrak, perbuatan notaris menerima titipan juga telah memenuhi unsur dalam pasal 1694 KUH Perdata sehingga dalam penyimpanan sertifikat hak milik atas tanah merupakan tugas dan kewajiban tergugat sebagai Notaris.

Dalam pertimbangannya, hakim menyatakan dalam perkara *a quo* bahwa tergugat terbukti melakukan Perbuatan Melawan Hukum dengan menghilangkan Sertifikat Hak Milik yang disimpannya, berdasarkan fotocopy Surat Tanda Penerimaan Laporan (SPKT) Polda Jatim, dengan Nomor; STPLK/720/X/2018/SPKT Atas Nama Tergugat, Sehingga atas perbuatannya tersebut yang mengakibatkan penggugat tidak bisa membalik nama Sertifikat Hak Milik dari pemilik yang lama, kerugian yang dialami Penggugat ada hubungan kausal dengan perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat.

Perbuatan melawan hukum merupakan perbuatan atau tindakan dari pelaku yang melawan hukum. Pengertian melawan hukum dalam artian luas bahwa perbuatan tidak hanya melanggar hukum yang tertulis saja yang kita kenal sebagai undang-undang, namun juga terhadap hukum yang tidak tertulis, sebagaimana dijelaskan sebagai berikut;

- I. Melanggar undang-undang yang berarti perbuatan yang dilakukan sudah jelas melanggar ketentuan undang-undang.
- II. Melanggar hak subjektif orang lain, maksudnya ialah perbuatan yang dilakukan melanggar hak-hak orang lain yang telah dijamin oleh undang-undang.
- III. Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku, maksud dari kewajiban hukum ialah kewajiban yang tertulis maupun kewajiban yang tidak tertulis. Sebagaimana kewajiban Notaris diatur dalam undang-undangnya sendiri, namun menyimpan sertifikat hak milik dalam undang-undangnya tidak mengaturnya, kemudian kewajiban menyimpan sertifikat hak milik terjadi karena kesepakatan para pihak dan Notaris menerimanya dengan tujuan memberi perlindungan dan kepastian hukum masing-masing pihak.
- IV. Bertentangan dengan sikap kehati-hatian dan kepatutan dalam masyarakat. Yang menjadi dasar ini bersumber dari hukum tidak tertulis yang sifatnya relatif, maksud nya ialah perbuatan yang

dilakukan bertentangan dengan sikap kepatutan/baik dalam masyarakat dalam memerhatikan kepentingan orang lain.

Dalam perkara ini sudah jelas bahwa perbuatan yang dilakukan oleh Notaris menghilangkan sertifikat hak milik yang diberikan kepercayaan oleh para pihak untuk menyimpannya, karena perbuatannya dapat merugikan orang lain, yang mengakibatkan masyarakat akan kurangnya kepercayaan kepada Notaris.

Perbuatan karena kesalahan dibagi menjadi 2 (dua) yaitu kesalahan dikarenakan kesengajaan dan kesalahan dikarenakan kurangnya kehati-hatian atau kealpaan. Maksud kesengajaan ialah perbuatan yang dilakukan dengan sadar akan menimbulkan kerugian kepada orang lain, sedangkan kesalahan ialah perbuatan yang dilakukan kerana kurangnya kehati-hatian atau mengabaikan sesuatu yang seharusnya dilakukan.

Dalam perkara ini tindakan yang dilakukan oleh Noatris yaitu menyimpan Sertifikat Hak Milik sudah jelas karena kealahannya (kealpaan) kurang kehati-hatian dalam menyimpan barang orang lain yang berakibat hilangnya Sertifikat Hak Milik yang dititipkan kepadanya. Maksud hubungan sebab akibat ialah perbuatan yang dilakukan menimbulkan suatu akibat. Misal, perbuatan yang dilakukan oleh pelaku yang menyebabkan kerugian bagi orang lain, dengan kata lain bahwa kerugian tidak akan terjadi apabila si pelaku tidak melakukan perbuatan melawan hukum.

Dalam perkara ini akibat Notaris menghilangkan sertifikat hak milik dalam perjanjian ikatan jual beli yang ia simpan dikantor Notaris hal ini menimbulkan kerugian bagi pihak yang berkepentingan yaitu Handoko Juwono selaku penggugat, sehingga penggugat tidak bisa membalik nama sertifikat yang awal mula atas nama Ananta Pratikno (Pratikno) Siswojo menjadi atas namanya sendiri.

Arti dari kerugian itu sendiri bahwa setiap perbuatan yang dilakukan yang dapat menimbulkan kerugian bagi pihak lain, kerugian ini dibagi menjadi 2 (dua) yaitu kerugian materiil dan kerugian immateril, kerugian materiil adalah kerugian yang dapat dinilai dengan uang sedangkan kerugian immateril adalah kerugian yang tidak bisa di ukur dengan uang atau juga dapat disebut dengan kaerugian atas manfaat yang mungkin akan diterima dikemudian hari, bahwa kerugian tidak akan terjadi apabila si pelaku tidak melakukan perbuatan melawan hukum.

Dalam perkara ini pelaku telah menghilangkan sertifikat hak milik yang ia simpan dikantor Notaris hal ini menimbulkan kerugian bagi pihak yang berkepentingan untuk membalik nama sertifikat hak milik tersebut dengan namanya, Handoko Juwono selaku penggugat, sehingga

perbuatan tergugat dapat dimintai pertanggung jawaban yang berupa ganti rugi immateril atas perbuatannya. Sebagaimana pasal 1365 KUH Perdata menyebutkan bahwa setiap orang yang melakukan perbuatan melanggar hukum diwajibkan untuk membayar ganti kerugian yang timbul dari kesalahannya tersebut. Dari perbuatan yang dilakukannya dengan sadar atau tidak maka pelaku wajib bertanggung jawab mengganti seluruh kerugian atas tindakannya.

Mengenai ganti kerugian dalam hukum perdata di sebabakan karena 2 (dua) aspek yaitu ganti kerugian karena perbuatan tersebut melawan hukum, dan ganti kerugian dikarenakan salah satu pihak tidak melaksanakan prestasi atau disebut dengan wanprestasi. Terkait ganti kerugian yang diatur dalam pasal 1243 KUHPerdata merupakan ganti kerugian tidak terlaksananya suatu prestasi atau disebut wanprestasi, sedangkan ganti kerugian dikarenakan Perbuatan Melawan Hukum diatur dalam pasal 1365 sampai dengan pasal 1367 KUHPerdata, ganti rugi dalam pasal ini menjelaskan bahwa setiap perbuatan hukum yang melanggar hukum oleh karenanya menimbulkan kerugian pada orang lain, wajib karena kesalahannya tersebut mengganti kerugian. Ganti rugi ini tidak hanya dalam bentuk materiil namun juga dalam bentuk immateril, maksudnya adalah ganti kerugian dalam bentuk pengembalian dalam keadaan yang sama.

Sebagaimana dalam perkara ini bahwa si pelaku tidak melaksanakan kewajiban sebagai notaris, yaitu menyimpan sertifikat hak milik atas tanah atau telah menghilangkan sertifikat tersebut, sehingga perbuatan tergugat menimbulkan kerugian bagi penggugat yaitu penggugat tidak bisa membalik nama sertifikat hak milik dengan namanya sendiri yang semula dengan nama pemilik lama, maka perbuatan Notaris yang telah menghilangkan sertifikat hak milik atas tanah merupakan perbuatan melanggar hukum.

Akibat hukum Notaris menghilangkan sertifikat hak milik atas tanah yang disimpannya dalam putusan Pengadilan Negeri Nomor 877/Pdt.G.PN Sby tentang Tanggung Jawab Notaris dalam Menyimpan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah sebagaimana Profesi Notaris yang merupakan profesi yang kaitannya dengan orang perorangan, orang dengan kelompok masyarakat, kelompok masyarakat dengan kelompok masyarakat bahkan memiliki kaitannya dengan Negara. Setiap tindakan Notaris akan berkaitan dengan unsur-unsur tersebut oleh karena itu suatu tindakan kekeliruan dan atau kesengajaan Notaris yang dapat merugikan salah satu pihak dalam melaksanakan tugas dan kewajiban dalam menjalankan jabatannya tidak hanya akan merugikan Notaris itu sendiri, namun dapat juga merugikan organisasi profesi, masyarakat dan Negara.

Profesi Notaris memiliki hubungan dengan masyarakat dan negara yang telah diatur dalam UUJN sebagaimana peraturan perundang-undangan lainnya.

Kewajiban Notaris diatur dalam pasal 57 Undang-undang Nomor 2 tahun 2014 tentang Jabatan Notaris, terkait penyimpanan sertifikat hak milik dalam UUJN tidak mengaturnya, namun lahirnya kewajiban Notaris dalam menyimpan sertifikat hak milik yang menjadi suatu objek dalam suatu perbuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) biasanya adanya kesepakatan para pihak untuk dititipkan kepada Notaris. Fungsi Notaris dalam menyimpan sertifikat hak milik untuk menjamin kepastian hukum bagi para pihak, notaris harus mengimplementasikan sesuai asas persamaan, maksud asas persamaan tersebut adalah tidak membedakan antara pihak penjual dengan pihak pembeli (bersifat netral).

Notaris sebagai penerima titipan wajib menjaga dan merawat barang tersebut sebagaimana amanah dalam Pasal 1706 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, "*penerima titipan wajib memelihara barang titipan itu dengan sebaik-baiknya seperti memelihara barang kepunyaannya sendiri*". Notaris dalam menerima penyimpanan sertifikat hak milik atas tanah berkedudukan sebagai ketidak berpihakkan Notaris terhadap para pihak dan menjaga kepentingan pihak-pihak terkait dengan akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (Ramdan, 2010).

Apabila ada suatu kelalaian atau kealpaan dari notaris itu sendiri terkait barang yang telah dititipkan kepadanya yaitu sertifikat hak milik atas tanah yang diterima oleh Notaris hilang atau rusak, maka Notaris berkewajiban untuk mengganti sertifikat tersebut. Ditegaskan dalam Pasal 1694 Kita Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi "*Penitipan barang terjadi, apabila orang menerima barang orang lain dengan janji untuk menyimpannya dan kemudian mengembalikannya dalam keadaan yang sama*".

Sanksi yang diberikan kepada Notaris adalah bentuk untuk menyadarkan, bahwa dalam menjalankan tugas dan kewajiban jabatannya telah melanggar ketentuan sebagaimana yang tercantum dalam UUJN. Diharapkan dengan adanya sanksi tersebut, seorang Notaris kembali taat terhadap aturannya yaitu UUJN. Sanksi terhadap Notaris juga bentuk perlindungan hukum terhadap masyarakat dari tindakan Notaris yang dapat merugikan. Sanksi juga sebagai bentuk untuk menjaga martabat Notaris yang mana Notaris merupakan lembaga kepercayaan.

Pada dasarnya apabila Notaris tidak melaksanakan tugas dan kewajibannya sebagaimana penjelasan diatas maka notaris dapat dimintai pertanggung jawaban secara perdata, dikarenakan unsur kesalahannya.

Maksud tanggung jawab perdata merupakan suatu sanksi yang diberikan kepada pihak yang melakukan kesalahan karena wanprestasi atau perbuatan melawan hukum. Bentuk sanksi ini berupa ganti kerugian atau pengganti biaya yang disebabkan kesalahannya, akibatnya yang harus diterima oleh Notaris dari gugatan para pihak yang dirugikan, apabila isi akta yang bersangkutan hanya memiliki pembuktian sebagai akta dibawah tangan dan atau tidak bisa dibuktikan karena syarat-syarat pembuatan akta otentik yang tidak dilaksanakan.

Atas perbuatan tergugat majelis hakim menyatakan bahwa dalam perkara ini tergugat sengaja atau tidak sengaja melakukan Perbuatan Melawan Hukum (*Onrechtmatige daad*) yang merugikan kepentingan Penggugat yaitu menghilangkan Sertifikat Hak Milik yang menjadi objek perkara ini, Sebagai konsekuensi atas perbuatannya majlis hakim menyatakan untuk menghukum Tergugat hak dari padanya secara melawan hukum, yang mengakibatkan menambah beban Penggugat dan karenanya tuntutan untuk membayar ganti kerugian Immateriil kepada penggugat.

## **PENUTUP**

### **Simpulan**

Penggugat secara sah merupakan pemilik baru Sertifikat Hak Milik atas tanah yang menjadi objek perkara ini, berdasarkan bukti mengenai penguasaan hak atas tanah yang telah dibeli oleh penggugat, penggugat berhak melakukan sumpah atas nama pemegang hak yang menyatakan bahwa Sertifikat dimaksud dinyatakan hilang untuk dipergunakan mengajukan permohonan Sertifikat Pengganti karena hilang dan membalik nama Sertifikat tersebut dari pemilik lama menjadi pemilik baru. Sertifikat yang hilang akan tidak berlaku lagi setelah diterbitkannya sertifikat pengganti. Status Sertifikat pengganti yang diterbitkan oleh BPN Surabaya 1 memiliki kekuatan hukum yang sama dengan sertifikat yang dinyatakan hilang, karena merupakan salinan dari buku tanah dan surat ukur dengan nomor yang sama.

Akibat hukum atas Putusan Nomor 877/Pdt.G/2022/PN Sby bagi Tuan Handoko Juwono adalah dikabulkannya sebagian gugatan sebagaimana Tuan Handoko Juwono ditetapkan sebagai pemilik yang sah atas penguasaan hak milik atas tanah sesuai Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 2923/ Kelurahan Petemon. Atas perbuatan dari Tergugat, Majelis Hakim menetapkan bahwa apa yang telah diperbuat oleh tergugat sengaja atau tidak sengaja melakukan kesalahan berdasarkan unsur yang dijelaskan dalam pasal 1365 KUHPperdata, sebagaimana Hubungan antara penggugat dan tergugat berdasarkan Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli No. 77, tanggal 30 April 2009 dan Akta Kuasa Menjual No. 78, tanggal 30 April 2009 yang dibuat oleh tergugat sah secara

hukum dan mengikat Para Pihak,. Perbuatan tergugat menghilangkan Sertifikat Hak Milik dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang menjadi objek perkara ini yang ditiitpkan kepadanya, perbuatan tergugat merupakan Perbuatan Melawan Hukum (*Onrechtmatige daad*) yang merugikan kepentingan Penggugat, serta menghukum tergugat untuk tunduk terhadap isi putusan Pengadilan Negeri Nomor 877/Pdt.G/2022/PN Sby.

### **Saran**

1. Diharapkan seluruh masyarakat pada dasarnya sebagai pengguna jasa Notaris mencari terlebih dahulu informasi yang berkaitan dengan orang yang memiliki jabatan sebagai notaris, apakah nama dan kinerja notaris tersebut baik dimasyarakat atau tergolong notaris yang memiliki banyak kasus yang berkaitan dengan jabatannya, bertujuan untuk meminimalisir permasalahan yang akan datang dikemudian hari.
2. Diharapkan Notaris dalam menjalankan tugas, kewajiban, kewenangan, larangan, dan lain sebagainya seharusnya lebih berhati-hati karena berkaitan dengan masyarakat, apabila adanya unsur kesalahan atas tindakan yang dilakukan oleh Notaris hal ini menentukan bahwa notaris akan dipandang rendah oleh masyarakat, sehingga yang dilakukannya ini mengandung konsekuensi yuridis, yakni kewibawaan negara hukum. Ada hak-hak masyarakat dan martabat negara yang ikut dirugikan ketika norma hukum tidak dijalankan sebagaimana mestinya, agar mencegah terjadinya suatu i'tikad buruk dari salah satu pihak, dari pihak penjual maupun pembeli dengan adanya jasa dari notaris maka pengguna jasa Notaris akan merasa dilindungi haknya.
3. Diharapkan Badan Pertanahan Nasional (BPN) memberikan sosialisasi terkait persyaratan dan prosedur penerbitan sertifikat pengganti karena hilang, supaya masyarakat dapat mengetahui tindakan apa yang seharusnya dilakukan apabila sertifikat hak milik atas tanah hilang, yang tujuannya adalah untuk tidak merugikan pihak manapun.
4. Diharapkan pengurus pusat Ikatan Notaris Indonesia memberi sosialisasi secara luas kepada seluruh Notaris dan pihak-pihak yang terkait mengenai adanya kewajiban dan larangan Notaris, sehingga tidak ada lagi Notaris yang melanggar ketentuan tersebut. Walaupun terkait penyimpanan sertifikat tidak tercantum dalam Undang Undang Jabatan Notaris namun kembali lagi pada isi perjanjian yang disepakati oleh pihak yang bersangkutan dan disetujui oleh notaris yang membuatnya, yang menyebabkan lahirnya suatu kewajiban sebagai Notaris yaitu menjamin perlindungan dan kepastian hukum bagi pihak yang menghadapnya.

## DAFTAR PUSTAKA

- Abdulkadir, Muhammad, 2014. *Hukum Perdata Indonesia*, Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Adjie, Habib, 2009. *Meneropong Khazanah Notaris & PPAT Indonesia (kumpulan tulisan tentang Notaris dan PPAT)*, Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Adrian Sutedi, 2007, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftaran*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Adrian Sutedi, S. H. M. H. (2023). *Sertifikat hak atas tanah*. Sinar Grafika.
- Ghansham Anand, S. H., & M. Kn. (2018). *Karakteristik Jabatan Notaris di Indonesia*. Prenada Media.
- H.M. Arba. 2015. *Hukum Agraria Indonesia*. Sinar Grafika.
- Harsono, Boedi, 2003. *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya*, Djembatan, Jakarta.
- I Ketut Oka Setiawan, 2016, *Hukum Perikatan*, Sinar Grafika, Cetakan Pertama, Jakarta, hlm. 207.
- Kusumaatmadja, Mochtar, 1995, *Pemantapan Cita Hukum dan Asas-Asas Hukum Nasional di Masa Kini dan Masa yang Akan Datang*, Padjadjaran, Bandung: Alumni
- Muchlis Patahna. (2009). *Problematika Notaris*. Jakarta: Rajawali Press.
- Peter Mahmud Marzuki. 2005, *Penelitian Hukum*. Jakarta: Kencana Premada Media Group.
- Ramdan, H. (2010). *Kewajiban - Kewajiban Dalam Pelaksanaan Jual Beli Tanah Bersertifikat*. Jakarta: Pustaka Ilmu.
- Soekanto, dkk. 2002, *Perbuatan Melawan Hukum*, Cetakan Pertama, Citra Aditya Bakti, Bandung, Hal. 3
- Sri Mamudji, 2005. *Metode Penelitian Dan Penulisan Hukum*. Depok: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia.
- Soekanto, Soerjono, 1986, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta: Sinar Grafika.
- \_\_\_\_\_ & Sri Mamudji, 2003, *Penelitian Hukum Normatif*, Jakarta: Rajagrafindo Persada.
- Soetandyo Wignjosebroto 2013 *Hukum Konsep dan Metode*, malang, setara press.
- Wirjono, Prodjodikoro, 2000. *Perbuatan Melanggar Hukum: Dipandang Dari Sudut Hukum Perdata*. Bandung, Mandar Maju
- Aditya, K. L. S., Valerio Ezra Hutagalung, Julienna Hartono, & Indah Permatasari Kosuma. (2022). Tanggung Jawab Notaris Terhadap Tanda Terima Atas Penyerahan Sertipikat Hak Milik. *Media Iuris*, 5(2), 285–304. <https://doi.org/10.20473/mi.v5i2.32261>
- Ambarsari, Ni Made Nuri, dan I Gusti Ngurah Dharma Laksana, (2019) "Peranan Notaris/PPAT Dalam Pendaftaran Hak Tanggungan Di Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Gianyar", *Kertasemaya* 17, no.10.
- Dibuatnya, A. Y. (2014). Pelaksanaan Tanggung Jawab Notaris Terhadap. II(4), 59–67.
- Gumilang Rosadi, A., Rimbo Kaluang, K., Padang Barat, K., & Padang, K. (n.d.). JCH (Jurnal Cendekia Hukum) TANGGUNG JAWAB NOTARIS DALAM SENGKETA PARA PIHAK TERKAIT AKTA PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI (PPJB) YANG DIBUATNYA \*. <https://doi.org/10.3376/jch.v5i2.228>
- Kumala, R., & Rimba, S. (2016). LamLaj EPT Larangan Penerimaan Titipan Sertifikat Hak Atas Tanah oleh Notaris dan Kaitannya dengan Kode Etik Notaris. *Copyright @ LamLaj. Faculty of Law*, 1(2), 180–191. <http://lamlaj.unlam.ac.id>
- Maulani, L. M. (2021). Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Sertipikat Tanah Pengganti Karena Hilang. *Indonesian State Law Review (ISLRev)*, 4(1), 1–6. <https://doi.org/10.15294/islrev.v4i1.46807>
- Murni, C. S., & Sulaiman, S. (2022). SERTIFIKAT HAK MILIK ATAS TANAH MERUPAKAN TANDA BUKTI HAK KEPEMILIKAN TANAH. 8, 183–198.
- Permana, Y. S., HS, S., & Munandar, A. (2017). Tanggung Jawab Notaris Dalam Penyimpanan Sertifikat Hak Atas Tanah Pada Perikatan Jual Beli Bertahap. *Jurnal IUS Kajian Hukum Dan Keadilan*, 5(3), 448. <https://doi.org/10.29303/ius.v5i3.506>
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
- Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah
- Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 7 Tahun 2019 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah