

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

SKRIPSI



Oleh
Ilham Baihaqi
22001021137

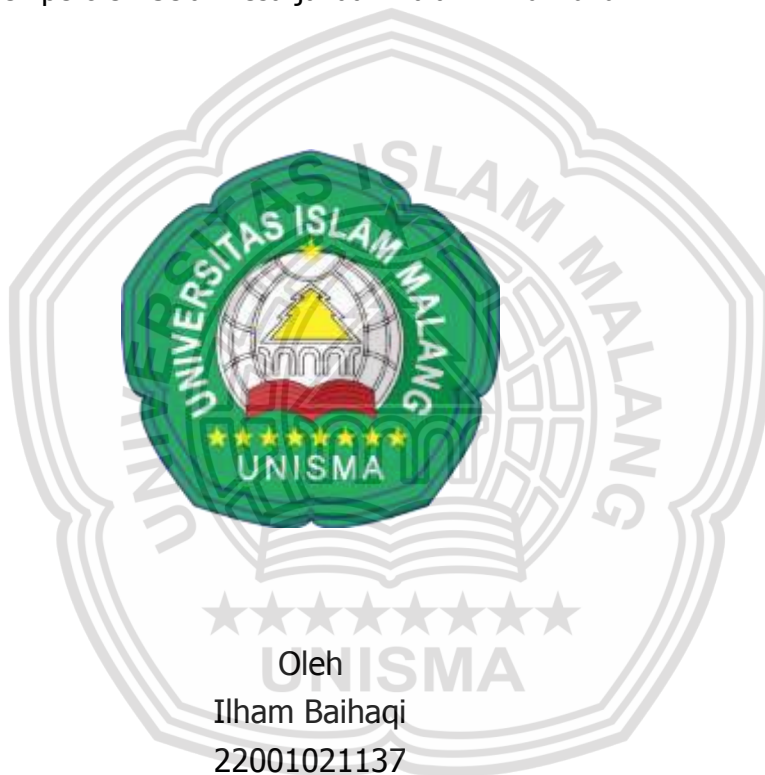
**UNIVERSITAS ISLAM MALANG
FAKULTAS HUKUM
MALANG
2025**

**KEWENANGAN NOTARIS TERHADAP SERTIFIKAT HAK ATAS TANAH YANG
DISIMPAN AKIBAT ADANYA PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI**

(Studi di Kantor Notaris Kabupaten Lamongan)

SKRIPSI

Diajukan Untuk Memenuhi Sebagian Syarat-Syarat
Memperoleh Gelar Kesarjanaan Dalam Ilmu Hukum



Oleh
Ilham Baihaqi
22001021137

**UNIVERSITAS ISLAM MALANG
FAKULTAS HUKUM
MALANG
2025**

SUMMARY

THE AUTHORITY OF A NOTARY OVER LAND OWNERSHIP CERTIFICATES DEPOSITED DUE TO A SALE AND PURCHASE BINDING AGREEMENT (Study in Notary Office Lamongan Regency)

Ilham Baihaqi

Faculty of Law, Islam University of Malang

The practice of Sale and Purchase Binding Agreements (PPJB) is common in Indonesia, with Notaries acting as public officials authorized to draft authentic deeds. During this process, parties often request the Notary to hold the land ownership certificate to ensure the security of the ownership transfer process. However, the prevailing laws and regulations do not explicitly regulate the authority of Notaries to retain such certificates, leading to legal uncertainty regarding the security of the stored documents. Based on this issue, this study aims to analyze the factors that cause Notaries to keep land certificates due to PPJB and the extent of the Notary's authority over these certificates.

This research employs a sociological-empirical approach, focusing on the implementation of legal norms within society, particularly concerning the Notary's authority to hold land certificates. The study applies an empirical juridical method, collecting primary data through interviews with Notaries who practice certificate retention in Lamongan Regency, and secondary data from legislation, books, journals, and relevant articles.

The results indicate that the authority of Notaries to hold land certificates is a functional authority based on mutual agreement and the principle of freedom of contract, rather than a formally regulated authority under the law. In exercising this authority, Notaries must adhere to the principles of caution, document security, confidentiality, and the protection of the parties' interests, in line with their professional duties and ethical obligations. A stricter procedural framework enhances fairness, transparency, and legal protection for all parties involved in the PPJB process.

The authority of Notaries to retain land certificates arising from PPJB is not explicitly and comprehensively regulated by legislation but is derived from functional authority based on mutual trust and party agreements. Notaries are obligated to uphold integrity, professionalism, and neutrality, ensuring that the agreement process is fair and provides maximum legal certainty. It is recommended that the government, the Indonesian Notary Association, academics, and society pay greater attention to establishing clear procedures and legal protections to safeguard the security and certainty of land ownership transfer processes.

Keywords: *Sale and Purchase Binding Agreement, Notarial Authority, Land Certificate, Custody*

RINGKASAN

**KEWENANGAN NOTARIS TERHADAP SERTIFIKAT HAK ATAS TANAH YANG
DISIMPAN AKIBAT ADANYA PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI**

(Studi di Kantor Notaris Kabupaten Lamongan)

Ilham Baihaqi

Fakultas Hukum, Universitas Islam Malang

Perjanjian pengikatan Jual Beli (PPJB) sering dilakukan di Indonesia dengan Notaris sebagai pejabat umum yang memiliki otoritas untuk membuat akta autentik. Selama proses tersebut, para pihak sering meminta Notaris untuk menyimpan sertifikat hak atas tanah untuk menjaga proses peralihan kepemilikan tetap aman. Peraturan perundang-undangan tidak secara eksplisit mengatur kewenangan Notaris untuk menyimpan sertifikat. Akibatnya, ada masalah tentang keamanan hukum dokumen yang disimpan. Berdasarkan permasalahan tersebut, penelitian ini bertujuan untuk menganalisa faktor penyebab Notaris menyimpan sertifikat hak atas akibat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dan kewenangan Notaris terhadap sertifikat hak atas tanah akibat adanya Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB).

Penelitian ini menggunakan pendekatan sosiologis empiris, yaitu pendekatan yang melihat penerapan norma hukum di masyarakat, khususnya mengenai kewenangan Notaris untuk menyimpan sertifikat tanah. Jenis penelitian yang diterapkan adalah yuridis empiris, yang memperoleh data primer dari proses wawancara dengan para Notaris yang melaksanakan praktik penyimpanan sertifikat di Kabupaten Lamongan, dan data sekunder yang berasal dari peraturan perundang-undangan, buku, jurnal, dan artikel yang terkait.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa kewenangan Notaris untuk menyimpan sertifikat hak atas tanah merupakan kewenangan fungsional berdasarkan kesepakatan para pihak dan asas kebebasan berkontrak, bukan merupakan kewenangan yang diatur oleh Undang-Undang. Dalam melaksanakan kewenangannya harus mengikuti prinsip kehati-hatian, menjaga keamanan dokumen, menjaga rahasia, dan melindungi kepentingan para pihak sesuai kewajiban dan etika jabatan Notaris. Proses PPJB dapat lebih adil, jelas, dan melindungi pihak yang terlibat dengan prosedur yang ketat dan aspek kepatutan.

Kewenangan Notaris terhadap penyimpanan sertifikat hak atas tanah akibat perjanjian pengikatan jual beli bukan merupakan kewenangan yang diatur secara rinci dan tegas di peraturan perundang-undangan, melainkan kewenangan fungsional berdasarkan asas kepercayaan dan kesepakatan para pihak. Dalam melaksanakan kewenangan tersebut, Notaris wajib menjaga integritas, profesionalisme, dan prinsip netralitasnya, sehingga proses perjanjian berjalan adil dan memberikan kepastian hukum yang maksimal. Disarankan agar pemerintah, Ikatan Notaris Indonesia, para akademisi, dan masyarakat lebih memberikan perhatian mengenai prosedur dan perlindungan hukum yang diberlakukan, demi menjaga keamanan dan kepastian proses peralihan kepemilikan tanah.

kata kunci: PPJB, Kewenangan Notaris, Sertifikat Tanah, Penyimpanan

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Dalam masyarakat Indonesia, transaksi jual beli tanah merupakan perbuatan hukum yang memiliki nilai ekonomis tinggi dan memiliki resiko.¹ Tanah dianggap tidak hanya sebagai aset ekonomi tetapi juga memiliki nilai sosial dan bahkan spiritual bagi sebagian orang.² Peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia ketat mengatur proses peralihan hak atas tanah melalui jual beli.³ Para pihak biasanya melakukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) sebelum menjual tanah dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai perjanjian pendahuluan.⁴

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) biasanya dibuat sebagai perjanjian sebelum dilakukannya Akta Jual Beli (AJB) karena adanya syarat-syarat yang belum terpenuhi yang mengharuskan jual beli tanah secara lunas dan tuntas, seperti pembayaran belum selesai, sertifikat yang masih dalam proses, atau perizinan yang belum selesai.⁵ PPJB dibuat oleh Notaris sebagai pejabat umum yang berwenang membuat akta autentik, tetapi Akta Jual Beli (AJB) merupakan kewenangan PPAT.⁶

Seringkali, ketika Notaris membuat PPJB terdapat ketentuan khusus yang menyatakan bahwa sertifikat hak atas tanah yang menjadi objek perjanjian akan disimpan oleh Notaris sebagai penitipan atau penyimpanan hingga seluruh syarat yang diperlukan untuk AJB telah terpenuhi.⁷ Sertifikat tanah sebagai dokumen negara yang memiliki nilai hukum dan ekonomi yang signifikan, disimpan oleh Notaris ini, yang menimbulkan pertanyaan hukum mengenai

¹ Data Badan Pertanahan Nasional (BPN) Republik Indonesia, "*Laporan Tahunan Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah Tahun 2023*," (Jakarta: BPN RI, 2024), 43.

² Maria S.W. Sumardjono, "*Tanah dalam Perspektif Hak Ekonomi, Sosial, dan Budaya*," Edisi Revisi, (Jakarta: Kompas Media Nusantara, 2022), 76-79.

³ Peralihan hak atas tanah diatur dalam Pasal 20 ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA)

⁴ Irwan Soerodjo, "*Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*," (Surabaya: Arkola, 2003), 148.

⁵ Subekti, "*Hukum Perjanjian*," Cetakan ke-21, (Jakarta: Intermasa, 2005), 75.

⁶ Herlien Budiono, "*Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*," 3 ed, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2019), 267-270.

⁷ Boedi Harsono, "*Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*," Edisi Revisi, (Jakarta: Djambatan, 2018), 500-506.

batas-batas kewenangan Notaris.⁸ Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perdata atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris tidak memberikan peraturan khusus tentang penyimpanan sertifikat oleh Notaris. Pasal 15 ayat (2) huruf e UU Jabatan Notaris hanya menyatakan bahwa Notaris berwenang untuk "menyimpan akta, memberikan grosse, salinan, dan kutipan akta", tetapi tidak menyebutkan untuk menyimpan sertifikat hak atas tanah.⁹

Peraturan yang tidak jelas tentang hak Notaris untuk menyimpan sertifikat hak atas tanah dapat menyebabkan konflik hukum. Dalam beberapa kasus, Notaris menolak mengembalikan sertifikat kepada pemilik asal dengan alasan adanya ketentuan khusus atau perjanjian penitipan dalam PPJB, sementara pemilik asal merasa berhak untuk mendapatkan kembali sertifikat karena berbagai alasan, seperti kegagalan pembeli atau pembatalan perjanjian¹⁰

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.¹¹ Meskipun Undang-Undang mengatur protokol Notaris, tetapi dalam praktiknya tidak selalu mudah diterapkan, terutama jika sertifikat yang bukan dibuat oleh Notaris itu sendiri.¹²

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.¹³ Untuk menghindari perselisihan yang mungkin terjadi dikemudian hari, kejelasan hukum akan memberikan keamanan baik

⁸ Luthfi Jauhari Mahfud, "Analisis Yuridis Kewenangan Notaris dalam Penyimpanan Sertifikat Hak atas Tanah Berdasarkan UU No. 2 Tahun 2014," Jurnal Kenotariatan, Vol. 5, No. 2, (April 2022), 89-103.

⁹ Habib Adjie, "Penafsiran Tematik Hukum Notaris Indonesia," 2 ed, (Bandung: Refika Aditama, 2019), 124-127.

¹⁰ Tan Thong Kie, "Studi Notariat dan Serba-Serbi Praktek Notaris," 3 ed, (Jakarta: PT Ichtiar Baru van Hoeve, 2017), 545-548.

¹¹ Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, Pasal 63 ayat (2)

¹² Badan Pusat Statistik, "Statistik Properti Komersial Indonesia 2023," (Jakarta: BPS, 2024), 31-34.

¹³ Sudikno Mertokusumo, "Mengenal Hukum: Suatu Pengantar," 5 ed, (Yogyakarta: Liberty, 2018), 145-148.

bagi Notaris sebagai pejabat umum maupun bagi masyarakat yang menggunakan jasa mereka dalam transaksi jual beli.¹⁴

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 Kabupaten Lamongan)"

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian yang terdapat dalam latar belakang diatas, dapat dirumuskan permasalahan sebagai berikut:

1. Apa faktor penyebab Notaris menyimpan sertifikat hak atas tanah akibat perjanjian pengikatan jual beli di Kantor notaris Kabupaten Lamongan?
2. Bagaimana kewenangan Notaris terhadap sertifikat hak atas tanah yang disimpan akibat adanya perjanjian pengikatan jual beli di Kantor Kabupaten Lamongan?

C. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui penyebab Notaris menyimpan sertifikat hak atas tanah akibat perjanjian pengikatan jual beli di Kantor Notaris Kabupaten Lamongan.
2. Untuk menganalisis kewenangan Notaris terhadap sertifikat hak atas tanah yang disimpan akibat adanya perjanjian pengikatan jual beli di Kantor Notaris Kabupaten Lamongan.

¹⁴ Philipus M. Hadjon, "*Perlindungan Hukum Bagi Rakyat di Indonesia*," Edisi Revisi, (Surabaya: Bina Ilmu, 2017), 83-89.

D. Manfaat Penelitian

Berdasarkan tujuan diatas, diharapkan bahwa penelitian ini akan menghasilkan manfaat berikut:

1. Manfaat Teoritis

a. Bagi Mahasiswa

Diharapkan hasil penelitian ini akan meningkatkan pengetahuan dalam bidang hukum, khususnya hukum perdata , tentang bagaimana Notaris dapat menyimpan sertifikat objek dalam perjanjian pengikatan jual beli.

b. Bagi Fakultas Hukum

Hasil penelitian ini diharapkan dapat digunakan oleh para dosen sebagai referensi hukum, khususnya untuk menyimpan sertifikat objek perjanjian pengikatan jual beli yang dilakukan oleh Notaris pada Fakultas Hukum Universitas Islam Malang

c. Bagi Peneliti Lain

Hasil penelitian ini diharapkan berguna sebagai rujukan bagi peneliti lain pada masa yang akan datang.

2. Manfaat Praktis

a. Masyarakat

Hasil penelitian ini diharapkan dapat meningkatkan kesadaran masyarakat.

b. Pejabat Publik (Notaris)

Hasil penelitian ini diharapkan dapat digunakan untuk referensi mengenai kewenangan Notaris khususnya dalam bidang perdata dan profesi Notaris bahwa tindakan yang dilakukan masih belum ada hukum yang mengatur secara spesifik.

c. Pemerintah

Hasil penelitian ini diharapkan dapat digunakan sebagai masukan dalam upaya pencegahan penyelewengan kewenangan oleh Notaris dalam menyimpan sertifikat dalam hal pengikatan jual beli hak atas tanah.

E. Orisinalitas Penelitian

Berkaitan dengan penelitian ini, peneliti telah melihat studi sebelumnya yang berkaitan dengan penelitian ini, tetapi belum ada yang melakukan penelitian yang sama dengan Kewenangan Notaris Terhadap Sertifikat Hak Atas Tanah Yang Disimpan Akibat Adanya Perjanjian Pengikatan Jual Beli. Namun, beberapa penelitian yang berkaitan dengan pekerjaan peneliti, yaitu berkaitan dengan kewenangan Notaris dalam menyimpan sertifikat hak atas tanah, dan dalam penelitian mereka, peneliti menemukan persamaan dan perbedaan dengan penelitian sebelumnya, yakni:

Tesis yang pertama dengan judul "PENITIPAN SERTIFIKAT TANAH PADA KANTOR NOTARIS DALAM PEMBUATAN AKTA PENGIKATAN JUAL BELI TANAH DI KOTA BUKITTINGGI", yang disusun oleh WULAN SARI, Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Andalas, memiliki relevansi dengan penelitian ini, yaitu melakukan studi dan analisis tentang penitipan sertifikat hak atas tanah pada Notaris, sedangkan perbedaannya yaitu terdapat pada rumusan masalah yang dibahas. Penelitian ini berfokus pada tanggung jawab Notaris dalam menyimpan sertifikat dan perlindungan hukum terhadap pemegang sertifikat tanah yang dititipkan di kantor Notaris.

Tesis yang kedua dengan judul "PERTANGGUNGJAWABAN NOTARIS TERHADAP PERALIHAN PENITIPAN SERTIFIKAT HAK ATAS TANAH MILIK CALON PENJUAL KEPADA NOTARIS LAIN ATAS PERMINTAAN CALON PEMBELI SECARA SEPIHAK". yang disusun oleh Rikky Amirullah, mahasiswa Universitas Gadjah Mada. Memiliki relevansi dengan penelitian ini, yaitu melakukan studi dan analisis tentang penitipan sertifikat hak atas tanah pada Notaris, sedangkan perbedaannya yaitu terdapat pada rumusan masalah yang dibahas.

Penelitian ini berfokus pada tanggung jawab Notaris terhadap peralihan sertifikat hak atas tanah kepada Notaris lain atas permintaan calon pembeli secara sepihak dan perlindungan hukum bagi pemilik sertifikat hak atas tanah terhadap peralihan penitipan sertifikat hak atas tanah secara sepihak yang dilakukan oleh Notaris.

Berdasarkan persamaan dan perbedaan yang ditemukan oleh peneliti tersebut dapat diuraikan dalam bentuk tabel :

No.	PROFIL	JUDUL
1.	WULAN SARI TESIS UNIVERSITAS ANDALAS	PENITIPAN SERTIFIKAT TANAH PADA KANTOR NOTARIS DALAM PEMBUATAN AKTA PENGIKATAN JUAL BELI TANAH DI KOTA BUKITTINGGI ¹⁵
RUMUSAN MASALAH		
1. Bagaimana alasan terjadinya penyimpanan sertifikat tanah dalam pembuatan akta pengikatan jual beli di kota Bukittinggi? 2. Bagaimanakah tanggung jawab Notaris terhadap penyimpanan sertifikat tanah di kantor Notaris di kota Bukittinggi? 3. Bagaimanakah perlindungan hukum terhadap pemegang sertifikat tanah yang telah dititipkan pada kantor Notaris?		
HASIL PENELITIAN		
1. Alasan penitipan sertifikat di kantor Notaris adalah karena proses pembuatan hukum belum selesai dan unsur-unsur perjanjian jual beli belum terpenuhi. 2. Tanggung jawab Notaris terdapat tiga kategori yaitu, pertanggungjawaban administrasi, pertanggungjawaban perdata , pertanggungjawaban pidana. 3. Jika pemilik sertifikat ingin mendapatkan perlindungan hukum mereka dapat dilakukan secara administrasi (melaporkan kepada majelis pengawas Notaris), perdata (melaporkan kepada		

¹⁵Wulan Sari, PENITIPAN SERTIPIKAT TANAH PADA KANTOR NOTARIS DALAM PEMBUATAN AKTA PENGIKATAN JUAL BELI TANAH DI KOTA BUKITTINGGI . (tesis, Padang, Uniiversitas Andalas, 2023)

	pengadilan negeri), atau pidana (melaporkan kepada kantor polisi)	
	PERSAMAAN	Mengkaji dan menganalisis mengenai penitipan sertifikat hak atas tanah kepada Notaris
	PERBEDAAN	Tanggung jawab Notaris untuk menyimpan sertifikat dan melindungi pemegang sertifikat yang dititipkan kepada Notaris
No.	PROFIL	JUDUL
2.	RIKKYA AMIRULLAH TESIS UNIVERSITAS GADJAH MADA	PERTANGGUNGJAWABAN NOTARIS TERHADAP PERALIHAN PENITIPAN SERTIFIKAT HAK ATAS TANAH MILIK CALON PENJUAL KEPADA NOTARIS LAIN ATAS PERMINTAAN CALON PEMBELI SECARA SEPIHAK ¹⁶
RUMUSAN MASALAH		
1. Bagaimana bentuk pertanggungjawaban Notaris terhadap peralihan penitipan sertifikat hak atas tanah kepada Notaris lain atas permintaan pembeli secara sepihak 2. Bagaimana perlindungan hukum bagi pemilik sertifikat hak atas tanah terhadap peralihan penitipan sertifikat hak atas tanah secara sepihak yang dilakukan oleh Notaris		
HASIL PENELITIAN		
1. Adanya sanksi administratif berdasarkan Pasal 16 ayat 11 UUJNP berupa peringatan tertulis dan ganti rugi secara keperdataan		

¹⁶ Rikky Amirullah "PERTANGGUNGJAWABAN NOTARIS TERHADAP PERALIHAN PENITIPAN SERTIFIKAT HAK ATAS TANAH MILIK CALON PENJUAL KEPADA NOTARIS LAIN ATAS PERMINTAAN CALON PEMBELI SECARA SEPIHAK" (tesis, Yogyakarta, Universitas Gadjah Mada, 2021)

	berdasarkan ketentuan perbuatan melawan hukum Pasal 1365 KUH Perdata. 2. Mendapatkan perlindungan represif yang diwujudkan dengan mengajukan gugat perdata kepada Notaris ke Pengadilan Negeri atas perbuatan melawan hukum dan dapat dituntut ganti kerugian kepada Notaris berupa ganti rugi biaya, dan bunga.
PERSAMAAN	Mengkaji dan menganalisis mengenai penitipan sertifikat hak atas tanah kepada Notaris
PERBEDAAN	Tanggung jawab Notaris untuk menyimpan sertifikat dan melindungi pemegang sertifikat yang dititipkan kepada Notaris

Sedangkan peneliti ini adalah:

PROFIL	JUDUL
ILHAM BAIHAQI SKRIPSI UNIVERSITAS ISLAM MALANG 2024	KEWENANGAN NOTARIS TERHADAP SERTIFIKAT HAK ATAS TANAH YANG DISIMPAN AKIBAT ADANYA PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI (Studi Kasus di Kabupaten Lamongan)
RUMUSAN MASALAH	
1. Apa faktor penyebab Notaris menyimpan sertifikat hak atas tanah akibat perjanjian pengikatan jual beli di kantor Notaris Kabupaten Lamongan? 2. Bagaimana kewenangan Notaris terhadap sertifikat hak atas tanah yang disimpan akibat adanya perjanjian pengikatan jual beli di kantor Notaris Kabupaten Lamongan?	

NILAI KEBARUAN

Pada skripsi ini, peneliti menempatkan lebih banyak perhatian pada kewenangan Notaris dalam penyimpanan sertifikat objek perjanjian pengikatan jual beli dan apakah penyimpanan sertifikat tersebut merupakan bentuk perlindungan hukum.

F. Metode Penelitian**1. Jenis Penelitian**

Penelitian ini menggunakan 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 hukum empiris juga disebut penelitian sosiologis dengan menggunakan data primer, seperti wawancara, observasi, dan dokumentasi praktik hukum di lapangan. Menurut pendekatan empiris, pengetahuan hukum didasarkan pada fakta-fakta konkret yang diperoleh melalui proses penelitian dan observasi terhadap perilaku hukum masyarakat.¹⁷ Penelitian dilakukan untuk mengetahui tentang kewenangan Kewenangan Notaris Terhadap Sertifikat Hak Atas Tanah Yang Disimpan Akibat Adanya Perjanjian Pengikatan Jual Beli terhadap peraturan perundang-undangan tertentu atau hukum tertulis. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengidentifikasi konsep dasar hak dan kewajiban, peristiwa, hubungan dan objek hukum.¹⁸

2. Pendekatan Penelitian

Penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis sosiologi, yang melihat hukum sebagai gejala sosial yang ada di masyarakat. Pendekatan ini digunakan untuk mengetahui bagaimana peraturan yang berlaku khususnya yang berkaitan dengan

¹⁷ Ronny Hanitijo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 2009), 10.

¹⁸ Zainudin Ali, *Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2009), 25-26.

kewenangan Notaris untuk menyimpan sertifikat hak atas tanah yang digunakan dalam praktiknya, serta bagaimana Notaris melihat, berpikir, menanggapi masalah di lapangan.

Pendekatan ini memungkinkan peneliti untuk mengumpulkan data tentang realitas sosial dan perilaku hukum Notaris. Ini termasuk faktor sosiologis yang mempengaruhi keputusan Notaris untuk menerima atau menolak penitipan sertifikat dari pihak dalam Perjanjian Pengikatan jual Beli (PPJB).

3. Jenis Data

Dalam metode ini, yang dimaksud dengan adanya data hukum adalah segala sesuatu yang menjadi subjek penelitian, termasuk data primer, sekunder, dan tersier.¹⁹ Jenis data yang digunakan penelitian sebagai berikut:

a. Data Primer

Data primer dalam penelitian ini diperoleh dari data lapangan yang menunjukkan situasi nyata di masyarakat. Data ini meliputi wawancara dan observasi. Peneliti melakukan wawancara yang terstruktur dengan Notaris yang berkantor di Kabupaten Lamongan untuk mengetahui bagaimana mereka bertindak dan pandangan mereka tentang kewenangan menyimpan sertifikat hak atas tanah dalam PPJB. Dan observasi langsung terhadap kegiatan kegiatan kenotariatan dan proses penitipan sertifikat yang dilakukan di lokasi penelitian sebagai bagian dari pengawasan pelaksanaan hukum di lapangan²⁰.

b. Data Sekunder

Data sekunder adalah data yang berhubungan dengan data primer dan membantu menganalisis dan memahami masalah yang dibahas dalam data

¹⁹ Anonimus, *Pedoman Penulisan Karya Ilmiah Fakultas Hukum Universitas Islam Malang* (Malang: Fakultas Hukum Universitas Islam Malang, 2019). 28.

²⁰ Ronny Hanitijo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 2009), 10.

hukum primer.²¹ Dalam penelitian ini, data hukum sekunder digunakan untuk mendukung dan memperkuat data primer yang dikumpulkan melalui wawancara dan observasi. Data hukum sekunder juga merupakan sumber yang memberikan penjelasan, interpretasi, dan pendapat para ahli hukum mengenai masalah yang diteliti.

Beberapa data hukum yang digunakan adalah:

1. Hukum perdata, hukum agraria, dan hukum kenotariatan yang dibahas dalam literatur akademik.
2. Jurnal hukum yang berkaitan dengan penyimpanan sertifikat tanah dan kewenangan Notaris
3. Studi akademik, seperti tesis, disertasi, dan skripsi yang memiliki relevansi terhadap kewenangan Notaris dalam penitipan Notaris.
4. Artikel ilmiah dan temuan seminar hukum yang berfokus pada praktik kenotariatan secara empiris

Data hukum sekunder ini membantu memahami praktik dilapangan secara konseptual dan teoritis

c. Data Hukum Tersier

Data hukum tersier merupakan salah satu data hukum yang mendukung adanya data hukum primer dan juga data hukum sekunder dengan kata lain data hukum tersier adalah data non hukum yang melengkapi data hukum primer dan sekunder dalam penelitian.²² Data hukum yang digunakan oleh peneliti dalam penelitian ini digunakan sebagai dasar penulisan penelitian, memberikan arahan

²¹ Dr. H. Suratman, S.H., M. Hum., H. Philips Dillah, S.H., M.H., *Metode Penelitian Hukum*, (Bandung: Alfabeta, 2020). 67

²² Bambang Sunggono, *Metodelogi Penelitian Hukum*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 1998), 97.

dan memberikan pemahaman tentang data hukum lainya yang berasal dari media internet dan juga data hukum lainnya.

4. Teknik Pengumpulan Data Hukum

Teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah wawancara (*interview*) kepada Notaris untuk menjawab beberapa pertanyaan yang ditentukan oleh penulis dan studi kepustakaan yang diperoleh melalui data – data tertulis seperti buku, dokumen, atau literatur yang berkaitan dengan penelitian ini.

Dalam penelitian ini digunakan dua metode pengumpulan data yaitu:

a. Studi Kepustakaan

Data sekunder diperoleh melalui penelitian kepustakaan atau studi dokumen dari data-data seperti Undang-Undang, literatur, buku-buku lain yang relevan dengan materi yang dibahas.

b. Studi Lapangan

Untuk mendapatkan data-data lain yang mendukung penelitian, berupa data primer, dokumen-dokumen, keterangan atau informasi dilakukan dengan wawancara terstruktur kepada Notaris yang berkantor di Kabupaten Lamongan. Dimana wawancara dilakukan dengan menggunakan daftar pertanyaan sebagai pedoman, dengan maksud untuk memperoleh penjelasan dari responden.

5. Lokasi Penelitian

Lokasi atau tempat penelitian ini dilakukan di kantor Notaris Kabupaten Lamongan

6. Populasi dan Sampel

a. Populasi

Populasi adalah keseluruhan subjek atau objek yang memiliki karakteristik tertentu yang ditetapkan oleh peneliti sebagai wilayah generalisasi untuk diteliti dan ditarik kesimpulannya. Dalam penelitian ini Notaris yang berkantor di Kabupaten Lamongan

b. Sampel

Sampel adalah bagian dari jumlah dan karakteristik yang dimiliki oleh populasi tersebut. Dalam penelitian ini Notaris di Kabupaten Lamongan yang beralamat di:

1. Notaris yang berkantor di Kecamatan Made Kabupaten Lamongan.
2. Notaris yang berkantor di Kecamatan Turi Kabupaten Lamongan
3. Notaris yang berkantor di Kecamatan Tanjung Kabupaten Lamongan.

Dalam penelitian ini, peneliti tidak mencantumkan nama lengkap notaris yang menjadi narasumber wawancara. Hal ini dilakukan untuk menjaga kerahasiaan identitas responden dan sebagai bentuk penghormatan terhadap etika penelitian hukum yang mengedepankan asas privasi, kerahasiaan, dan profesionalisme.

Dengan demikian penggunaan inisial atau istilah " Notaris A, Notaris B, Notaris C" merupakan bentuk kehati-hatian peneliti untuk menghindari potensi konflik, menjaga reputasi narasumber, serta menjaga integritas penelitian.

7. Teknik Penarikan Kesimpulan

Penarikan kesimpulan dilakukan secara deduktif yaitu penarikan kesimpulan yang berawal dari pengertian umum yang sebenarnya sudah diketahui dan berakhir pada suatu kesimpulan yang bersifat khusus.²³

G. Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan dalam penelitian ini sangat penting untuk penelitian akhir. Sistem penulisan ini bertujuan untuk membuat proposal penelitian yang ditulis oleh peneliti lebih mudah dipahami oleh pembaca. Penulisan ini disusun dengan cara yang teratur dan terbagi dalam 4 (empat) bab, diantaranya:

²³ Bambang Sunggono, *Metode Penelitian Hukum, Op.Cit.*, hlm.10.

BAB I : Pendahuluan

Pada bab pertama memberikan penjelasan tentang latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, orisinalitas penelitian, metode penelitian, serta sistematika penulisan.

BAB II : Tinjauan Pustaka

Bab kedua memberikan penjelasan tentang tinjauan literatur yang membahas tentang kewenangan Notaris menyimpan sertifikat objek dalam pengikatan jual beli. Peneliti menjelaskan penelitian yang ditulis dalam bab ini mengenai tinjauan tentang Notaris, Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), Asas Perlindungan Hukum, Dan Kode Etik Notaris.

BAB III : Hasil Penelitian dan Pembahasan

Bab ketiga mengandung hasil dari analisis masalah yang dilakukan peneliti. Selain itu, menguraikan hubungan antara rumusan masalah saat ini dan data hukum yang telah dikumpulkan sebelumnya

BAB IV : Kesimpulan dan Saran

Bab keempat mengandung Kesimpulan dan temuan tentang "Kewenangan Notaris Terhadap Sertifikat Hak Atas Tanah Yang Disimpan Akibat Adanya Perjanjian Pengikatan Jual Beli (Studi Kasus di Kabupaten Lamongan)". Dilanjutkan dengan memberikan rekomendasi untuk penelitian lain untuk dipertimbangkan.

BAB IV

KESIMPULAN DAN SARAN

A. KESIMPULAN

1. Faktor Penyebab Notaris Menyimpan Sertifikat Hak Atas Tanah Akibat Perjanjian Pengikatan Jual Beli karena (1) kebutuhan praktis dan keinginan para pihak yang menginginkan keamanan dan (2) kepastian hukum dalam transaksi jual beli yang belum sepenuhnya selesai. (3) Untuk menghindari pengalihan sepihak sebelum terpenuhinya kewajiban seperti pelunasan atau balik nama sertifikat yang dititipkan kepada Notaris. (4) Penyimpanan ini dilakukan atas dasar kesepakatan bersama antara pihak penjual dan pembeli, pada umumnya dituangkan dalam klausul PPJB atau berita acara penitipan, sehingga mencerminkan (5) praktik sosial hukum yang lahir dari kebutuhan masyarakat dan (6) kepercayaan terhadap Notaris sebagai pejabat umum yang netral.
2. Kewenangan Notaris Terhadap Sertifikat Hak Atas Tanah Yang Disimpan Akibat Adanya Perjanjian Pengikatan Jual Beli bukanlah kewenangan formal yang secara eksplisit diatur dalam UUJN, tetapi merupakan kewenangan fungsional berdasarkan asas kebebasan berkontrak sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 KUH Perdata. Selama penitipan sertifikat hak atas tanah dilakukan dengan persetujuan tertulis kedua belah pihak penjual maupun pembeli, dicatat secara administratif, dan dilakukan dengan itikad baik dan prinsip kehati-hatian sesuai dengan Pasal 16 UUJN dan kode etik Notaris, maka penitipan dapat dibenarkan secara hukum. Dengan demikian, Notaris tetap memiliki tanggung jawab hukum dan etik dalam menjaga sertifikat tersebut. Notaris harus memastikan bahwa penyimpanan dilakukan secara profesional, transparan, dan tidak menimbulkan konflik.

B. SARAN

1. Untuk Notaris

Diharapkan agar Notaris yang menerima penitipan sertifikat hak atas tanah dalam pelaksanaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) senantiasa menjalankan tugasnya dengan memegang teguh prinsip profesionalisme, kehati-hatian, dan integritas jabatan. Notaris perlu memastikan bahwa penitipan dilakukan atas dasar permintaan tertulis dari para pihak dan didokumentasikan secara resmi melalui berita acara atau pencatatan dalam buku register. Selain itu, Notaris juga harus menjaga kerahasiaan, netralitas, dan tidak menyalahgunakan kepercayaan yang diberikan oleh para pihak. Untuk mencegah potensi sengketa atau tuduhan pelanggaran etika, setiap proses penitipan sebaiknya dilakukan secara transparan, tertib administrasi, dan dapat dipertanggungjawabkan secara hukum.

2. Untuk Para Pihak dalam PPJB (Penjual dan Pembeli)

Para pihak yang melakukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) hendaknya memahami bahwa penitipan sertifikat hak atas tanah kepada Notaris merupakan tindakan hukum yang sah apabila dilakukan berdasarkan kesepakatan bersama. Oleh karena itu, para pihak perlu membuat permintaan secara tertulis dan menyepakati secara jelas syarat serta tujuan penitipan. Disarankan agar klausul penitipan dicantumkan secara eksplisit dalam akta PPJB atau dituangkan dalam berita acara tersendiri guna menghindari kesalahpahaman di kemudian hari. Selain itu, para pihak juga perlu menghormati peran Notaris sebagai pejabat umum yang netral dan tidak memaksakan kehendak di luar prosedur hukum yang berlaku.

DAFTAR PUSTAKA

- Adjie, Habib. *Meneropong Khazanah Notaris dan PPAT Indonesia*. Bandung: Refika Aditama, 2009.
- Adjie, Habib. *Penafsiran Tematik Hukum Notaris Indonesia*. 2 ed. Bandung: Refika Aditama, 2019.
- Adjie, Habib. *Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris sebagai Pejabat Publik*. Bandung: Refika Aditama, 2009.
- Ali, Zainudin. *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Sinar Grafika, 2009.
- Amirullah, Rikky. "Pertanggungjawaban Notaris Terhadap Peralihan Penitipan Sertifikat Hak Atas Tanah Milik Calon Penjual Kepada Notaris Lain Atas Permintaan Pembeli Secara Sepihak" tesis, Universitas Gadjah Mada, 2021
- Anonimus. *Pedoman Penulisan Karya Ilmiah Fakultas Hukum Universitas Islam Malang*. Malang: Fakultas Hukum Universitas Islam Malang, 2023.
- Badan Pusat Statistik. *Statistik Properti Komersial Indonesia*. 2023 Jakarta: BPS, 2024.
- Budiono, Herlien. *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*. 3 ed, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2019.
- Data Badan Pertanahan Nasional (BPN) Republik Indonesia. *Laporan Tahunan Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah Tahun 2023*. Jakarta: BPN RI, 2024.
- Suratman, Philips Dillah. *Metode Penelitian Hukum*. Bandung: Alfabeta, 2020.
- Gandasubrata, Purwoto. *Pembinaan dan Pengawasan Notaris*. Jakarta: Binacipta, 1995.
- Gunawan Widjaja dan Ahmad Yani. *Jual Beli Tanah* Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2003.
- Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Edisi Revisi, Jakarta: Djambatan, 2018.
- Hidayat, Rahmat. Urgensi Asas Kehati-hatian Bagi Notaris dalam Menjalankan Jabatan, *Jurnal Ilmiah Hukum De'Jure* 3, no. 2, (2020) 85.
- HS, Salim. *Hukum Kontrak: Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*. Jakarta: Sinar Grafika, 2010.
- HS, Salim. *Perkembangan Hukum Kenotariatan di Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika, 2014.
- Ikatan Notaris Indonesia (INI), Kode Etik Notaris Indonesia, Bab II, II, dan IV
- Ikatan Notaris Indonesia. *Kode Etik Notaris*. Jakarta: Hasil Kongres Luar Biasa IN, 2015.
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata), Pasal 1338
- Komariah, Siti. "Kewenangan Notaris dalam Pelayanan Hukum Berdasarkan UU Jabatan Notaris." *Jurnal Hukum Repertorium* 5, no. 1, (2018) 50. <https://doi.org/10.28946/jhr.v5i1.213>
- KUH Perdata, Pasal 1320 tentang syarat sah perjanjian.
- Luthfi Jauhari Mahfud. Analisis Yuridis Kewenangan Notaris dalam Penyimpanan Sertifikat Hak atas Tanah Berdasarkan UU No. 2 Tahun 2014. *Jurnal Kenotariatan* 5, No. 2. (April 2022)
- Maria S.W. Sumardjono. *Tanah dalam Perspektif Hak Ekonomi, Sosial, dan Budaya* Edisi Revisi, Jakarta: Kompas Media Nusantara, 2022.
- Mertokusumo, Sudikno. *Hukum Perjanjian*. Yogyakarta: Liberty, 2014.
- Mertokusumo, Sudikno. *Mengenal Hukum: Suatu Pengantar*. 5 ed. Yogyakarta: Liberty, 2018

- Nurtjahyo, Hendra. "Konsep Itikad Baik dalam Perjanjian menurut KUHPerdara dan Aplikasinya dalam Praktik." *Jurnal Hukum dan Peradilan* 6, no. 2 (2017), 271. <https://doi.org/10.25216/JHP.6.2.2017.261-278>
- Pasal 16 ayat (1) huruf f, Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas UU No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.
- Peralihan hak atas tanah diatur dalam Pasal 20 ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA)
- Philipus M. Hadjon. *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat di Indonesia*. Edisi Revisi, Surabaya: Bina Ilmu, 2017
- Philipus M. Hadjon. *Perlindungan Hukum bagi Rakyat di Indonesia*. Surabaya: Bina Ilmu, 2007
- Rahardjo, Satjipto. *Ilmu Hukum*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2000.
- Ratiba, Matome M. The Role of the Notary in Civil Law Systems, *Jurnal Hukum Internasional* 5, No. 2, (2010)
- Ronny Hanitijo Soemitro, Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri,
- Sari, Wulan. "Penitipan Sertipikat Tanah Pada Kantor Notaris Dalam Pembuatan Akta Pengikatan Jual Beli Tanah ". tesis, Universitas Andalas, 2023
- Soerodjo, Irwan. *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*. Surabaya: Arkola, 2003.
- Subekti, R. *Aneka Perjanjian*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 1995.
- Subekti, R. *Hukum Pembuktian*. Jakarta: Pradnya Paramita, 2005.
- Subekti. *Hukum Perjanjian*. Jakarta: Intermasa, 2005.
- Sunggono, Bambang. *Metodelogi Penelitian Hukum* Jakarta: Raja Grafindo Persada, 1998.
- 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)

