

Kewenangan Notaris Menyerahkan Sertipikat Pengurusan Balik Nama Yang Dimohonkan Oleh Pihak Lain (Studi Putusan Nomor 86/Pdt/2019/PT SMG)

Putu Gede Prasetya Teja Kumara ¹, I Ketut Sudiarta²

¹Fakultas Hukum Universitas Udayana, e-mail: prasetyatejaa@gmail.com

²Fakultas Hukum Universitas Udayana, e-mail: sudiartafl@unud.ac.id

Info Artikel

Masuk : 7 Oktober 2023

Diterima : 8 Desember 2023

Terbit : 8 Desember 2023

Keywords :

Notary, Title Transfer, Right Holder,

Kata kunci:

Notaris; Balik Nama; Pemegang Hak

Corresponding Author:

Putu Gede Prasetya Teja

Kumara E-mail:

prasetyatejaa@gmail.com

DOI:

10.24843/

AC.2023.v08.i03.p13

Abstract

This research aims to analyze the role of a notary in receiving certificates for changing names requested by other parties and the notary's authority to hand over certificates for changing names requested by other parties based on Decision Number 86/Pdt/2019/PT SMG. The research method used is juridical-normative. The results of the research show that the notary's authority to hand over a certificate of ownership that is submitted for transfer of name by a party who is not the owner of the property rights may not be exercised, because notaries generally have the authority to maintain the certificate for the purpose of executing the deed. A notary in carrying out his office must be careful when the certificate is handed over by someone who does not have rights to the land. When the person presenting the certificate is not the owner of the object, written authorization must be requested from the person submitting the certificate, or the notary may also request that the owner of the object and the third party recipient of the power of attorney appear simultaneously if there is an unwritten power of attorney.

Abstrak

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis peranan notaris dalam menerima sertipikat pengurusan balik nama yang dimohonkan oleh pihak lain dan kewenangan notaris menyerahkan sertipikat pengurusan balik nama yang dimohonkan oleh pihak lain berdasarkan Putusan Nomor 86/Pdt/2019/PT SMG. Metode penelitian yang digunakan yuridis-normatif. Hasil penelitian menunjukkan Kewenangan notaris untuk menyerahkan sertipikat hak milik yang diajukan pengurusan balik nama oleh pihak yang bukan pemegang hak milik tidak boleh dilakukan, karena notaris umumnya berwenang untuk mempertahankan sertipikat untuk tujuan melaksanakan akta. Seorang notaris dalam menjalankan jabatannya harus berhati-hati ketika sertipikat diserahkan oleh orang yang tidak memiliki hak atas tanah tersebut. Ketika orang yang menyerahkan sertipikat bukan pemilik objek, otorisasi tertulis harus diminta dari orang yang menyerahkan sertipikat, atau notaris juga dapat meminta agar pemilik objek dan pihak ketiga penerima kuasa muncul secara bersamaan jika ada kuasa tidak tertulis.

I. Pendahuluan

Pejabat umum yang memiliki kewenangan dalam hal pembuatan akta otentik selama proses perumusan akta otentik tertentu tidak dikhususkan untuk pejabat umum lainnya ialah notaris.¹ Mereka berkendali penuh dan menjunjung tinggi martabat profesinya sebagai jabatan kepercayaan dan terhormat (noble profession). Sebagai pejabat umum yang berhak seorang Notaris telah dibatasi pagar-pegar melalui perangkat peraturan perundang-undangan serta kode etik profesi itu sendiri.

Kemampuan untuk memahami keinginan semua pihak yang akan ada dalam pembuatan perjanjian juga sangat dibutuhkan. Karena akta notaris merupakan kebutuhan masyarakat itu sendiri, dan akta ini menjadi sangat penting dalam rangka kepastian hukum.² Maka tidak besar kepala jika dianggap bahwa profesi sebagai notaris merupakan jabatan yang terhormat serta profesi paling diharapkan bisa menjadi pelayanan terbaik pada Masyarakat umum.³ Dinamika koneksi kedalam kehidupan bermasyarakat, berbangsa, dan bernegara, dalam semua bidang tertentu membutuhkan alat bukti akta otentik.

Mengenai dikehendakinya oleh para pihak berarti, bahwa tidak semua akta-akta yang mengandung tindakan-tindakan, perjanjian-perjanjian, keputusan-keputusan atau ketentuan-ketentuan harus dilakukan dengan akta autentik, melainkan orang bebas membuatnya dengan setiap akta lainnya umpamanya dengan akta dibawah tangan. Mengenai hal-hal yang menurut perundang-undangan harus dinyatakan dalam akta autentik, sebagai contoh adalah 1) pemberian kuasa untuk memasang hak tanggungan hipotik atas tanah harus dilakukan dengan akta autentik, dalam hal ini adalah akta notaris, karena hal demikian itu diharuskan oleh undang-undang Pasal 1171 ayat (2) KUHPerdara. 2) Pengakuan anak yang dilahirkan diluar perkawinan sah harus juga dilakukan dengan akta autentik, bahkan dapat dilakukan dengan tiap-tiap akta autentik. Ini berarti bahwa pengakuan anak itu dapat dilakukan dengan akta autentik yang bukan akta Notaris, umpamanya dalam akta perkawinan. 3) Berita Acara mengenai kelalaian pejabat penyimpan hipotik (Pasal 1227 KUHPerdara). Berita Acara mengenai penawaran pembayaran cash dan konsinasi (Pasal 1405 dan Pasal 1406 KUHPerdara). 4) Akta protes cek dan wessel (Pasal 143 dan Pasal 218 Kitab UU Hukum Dagang). Akta catatan sipil (Pasal 4 KUHPerdara).

Pemenuhan akta-akta yang dimaksud pada angka 2 sampai dengan 5, Notaris dengan otoritasnya menciptakan secara bersama dengan pejabat lain (turut memiliki otoritas membuat), sedangkan pada angka ke-6 Notaris tidak dapat untuk membuatnya, akan tetapi hanya oleh pegawai Disdukcapil. Pada hal tersebut, maka apabila tindakan-tindakan yang dimaksudkan itu tidak dilakukan dengan akta autentik, maka tindakan-tindakan itu tidak mempunyai kekuatan hukum, sehingga tidak mempunyai akibat hukum.

¹ Kumalasari, Diah. (2023). Peran Majelis Pengawas Notaris Dalam Pengawasan Notaris Secara Efektif. *Journal Iuris Proseduralis* 1(1), hal.34.

² Wibowo, (2020). Apa Wujud Tanggung Jawab Notaris Akibat Akta Otentik Terdegradasi Menjadi Akta di Bawah Tangan. *Jurnal Hukum dan Masyarakat Madani (Humani)*, Vol.10(1), hal. 65.

³ Nabila M., Henny M., & Putri. (2021). Pelanggaran Jabatan dan Perbuatan Melawan Hukum yang Dilakukan oleh Notaris dalam Menjalankan Kewenangannya. *Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan* 5(1), hal.64.

Dasarnya seorang notaris mempunyai peran melayani dengan baik berupa jasa bagi masyarakat yang berkeinginan membuat suatu akta autentik dan berkekuatan sebagai alat pembuktian.⁴ Notaris sebagai manusia biasa yang bebas dan elemen prioritas dalam pembangunan bangsa haruslah erat kaitannya dengan human being karena perannya kepada masyarakat. Notaris sebagai pejabat negara memiliki otoritas membuat akta sedikit banyak bisa mempengaruhi pada hak dan kewajiban para pihak yang juga timbul kepada notaris. Notaris harus menambah pengetahuan dan keterampilan untuk melayani masyarakat karena banyaknya aturan yang seiring waktu berubah mengikuti jaman.

Notaris dalam menjalankan tugasnya sangat penting untuk selalu jujur. Selain kejujuran dari notaris sendiri, sangat dibutuhkan kejujuran dari para pihak yang menghadap, karena ini merupakan kunci dasar dalam hal pembuatan akta yang sempurna.⁵ Seorang profesional di suatu profesi selalu dituntut untuk melalui proses yang panjang agar tetap terjaga profesionalitasnya. Notaris merupakan sebuah jabatan yang sangat dipercaya, di mana apapun yang dibuat oleh seorang notaris masyarakat merasa bahwa itu benar. Untuk itu notaris harus dibekali dengan ilmu yang dalam dan mampu untuk mengemban tanggung jawab yang besar.

Menjadi seorang pejabat umum memang tidaklah mudah, karena berhubungan langsung dengan masyarakat dan tunduk pada hukum yang ada. Hal ini terjadi pada putusan 86/Pdt/2019/PT SMG. Seorang notaris digugat, karena pada tanggal 16 Januari 2017 seorang dengan insial H datang ke Kantor notaris W. H datang untuk menyerahkan fisik sertipikat Hak Milik No. 1558 Desa M atas nama orang lain yaitu Nyonya R dan berkas-berkas untuk kepentingan roya lainnya sebagaimana di dalam tanda terima no. IV/01/2017 tertanggal 16 Januari 2017. Pada tanggal 2 Maret 2017 Penggugat H kembali menyerahkan asli SPPT PBB NOP No. 33.11.060.0003.011.0154.0 atas nama orang lain lagi yaitu Ny. M kepada Notaris W, dengan maksud setelah roya akan diproses balik nama menjadi atas nama penggugat H. Kemudian setelah sekian lama waktu berjalan Penggugat H meminta klarifikasi kepada Notaris W terhadap keberadaan fisik sertipikat tanah yang diserahkan Penggugat H. Akan tetapi, Notaris W secara diam diam dan dengan tidak meminta persetujuan serta tanpa sepengetahuan penggugat selaku orang yang telah menyerahkan sertipikat kepada Notaris W, menyerahkan sertifikat tersebut kepada orang lain. Sehingga penggugat tidak dapat melakukan proses balik nama sertipikat. Adanya kasus ini maka sangat diperlukan kehati-hatian notaris dalam melaksanakan tugasnya.

Berdasarkan permasalahan tersebut diatas maka dapat diuraikan permasalahan sebagai berikut pertama, Bagaimana peranan notaris dalam menerima sertipikat pengurusan balik nama yang dimohonkan oleh pihak lain? serta kedua, Bagaimanakah peranan notaris dalam menerima sertipikat pengurusan balik nama yang dimohonkan oleh pihak

⁴ Yusuf, Rifki, & Maryanto. (2018). "Peran Notaris Dalam Penggunaan Akta SKMHT Yang Tidak Diikuti APHT Terhadap Debitor Wanprestasi Terkait Pemberian Fasilitas Kredit Pemilikan Rumah Subsidi (Studi Kasus di Bank Tabungan Negara Pekalongan)", *Jurnal Akta* 5(1), hal. h. 284.

⁵ Pepriani, Fitri. (2022). "Analisis Yuridis Atas Status Notaris Yang Tidak Menjalankan Jabatannya (Studi Notaris Di Kota Medan)." *Journal Law of Deli Sumatera* 1.2:1-14, hal. 4.

lain dan kewenangan notaris menyerahkan sertipikat pengurusan balik nama yang dimohonkan oleh pihak lain berdasarkan Putusan Nomor 86/Pdt/2019/PT SMG?

Tujuan penelitian ini adalah untuk menganalisis peranan notaris dalam menerima sertipikat pengurusan balik nama yang dimohonkan oleh pihak lain, serta menganalisis peranan notaris dalam menerima sertipikat pengurusan balik nama yang dimohonkan oleh pihak lain dan kewenangan notaris menyerahkan sertipikat pengurusan balik nama yang dimohonkan oleh pihak lain berdasarkan Putusan Nomor 86/Pdt/2019/PT SMG.

Penelitian ini menggunakan state of art yaitu penulisan terdahulu yaitu jurnal ilmiah milik Ayu Valery yang berjudul pelaksanaan balik nama sertipikat hak milik dalam jual beli tanah di Kota Pontianak. Terkait dengan permasalahan Kewenangan Notaris dalam Pengurusan Balik Nama, maka menurut Ayu Valery Pratiwi yang melakukan penelitian di Kota Pontianak, bahwa didalam proses kegiatan jual beli tanah di salah satu Kota di Pontianak, para pihak duduk melakukan proses tersebut di hadapan Notaris/PPAT. Pihak pembeli tanah pada dasarnya telah mengetahui prosedur proses balik nama sertifikat tanah, namun mereka menunda hal itu untuk melakukan balik nama sertifikat tanah yang telah mereka beli. Faktor penyebab yang mebuat kendala bagi pembeli tanah ialah belum melakukan proses balik nama sertifikat, dikarenakan biaya untuk mengurus proses itu cukup tinggi. Jika pemilik awal tanah telah tiada, maka proses balik nama sertifikat tanah yang telah dibeli lebih rumit untuk diproses oleh pihak pembeli. Sementara pihak pembeli tanah belum ada upaya demi memperoleh kekuatan hukum atas kepemilikan tanah yang telah dibelinya.⁶ Selain itu menurut hasil penelitian dari Cornelia Limiawan yang menganalisis Akibat yang ditimbulkan atas upaya Balik Nama Tanah di Notaris/PPAT Mengakibatkan Sertipikat atas Tanah berupa Harta Bersama berdasarkan AJB disertai Kuasa Jual yang diberikan oleh Kuasa Jual yang sudah meninggal, bahwa Notaris/PPAT memiliki tanggungjawab terhadap dibuatnya AJB. Termasuk diantaranya adalah melaksanakan AJB sesuai pada peraturan-peraturan yang terbaru wajib memberhatikan apakah subjek merupakan sepenuhnya pihak yang berkuasa dari objek itu sendiri. Salah satunya memanfaatkan Van De Pot dalam harta bersama dan apakah pemberi kuasa jual diharuskan hidup saat AJB dilaksanakan. Seperti yang diharapkan dalam Pasal 16 UUJN bahwa notaris harus bertindak jujur, amanah, teliti, mandiri, tak memihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum. Dikarenakan Notaris/PPAT memiliki otoritas dipembuatan akta otentik yang memiliki kekuatan yang tanpa celah dihadapan pengadilan sehingga wajib diperhatikan aspek formal dan materiil.⁷

Setelah dilakukan studi perbandingan dengan jurnal atau tulisan yang dahulu dengan tulisan ini tidak terdapat usaha untuk meniru penelitian sebelumnya, namun tetap menjaga serta menumbuhkan unsur pembaharuan pada penulisan. Tulisan ini memiliki judul "Kewenangan Notaris Menyerahkan Sertipikat Pengurusan Balik Nama Yang Dimohonkan Oleh Pihak Lain".

⁶ Pratiwi, Ayu V., "Pelaksanaan Balik Nama Sertifikat Hak Milik Dalam Jual Beli Tanah di Kota Pontianak (Studi Kasus Kantor Notaris Joko Sabastian, SH., M.Kn.) Jurnal Fatwa Hukum, Vol 1(3), pp 84.

⁷ Limiawan, Alwesius, & Fitriani, (2021) "Akibat Balik Nama Tanah Oleh Notaris/Ppat Mengakibatkan Sertipikat Atas Tanah Berupa Harta Bersama Berdasarkan Ajb Disertai Kuasa Jual Yang Diberikan Oleh Kuasa Jual Yang Sudah Meninggal. Indonesia Notary. Vol (3) hal.515.

2. Metode Penelitian

Penelitian hukum normatif (*normative legal research*) digunakan sebagai metode penulisan, dikarenakan melalui kajian lebih dalam peraturan perundang-undangan yang diterapkan terhadap suatu problematika hukum tertentu. Penelitian normatif berulang kali disetarakan dengan penelitian doktrinal, yaitu penelitian yang objek kajiannya ialah sebuah dokumen bahan pustaka dan peraturan perundang-undangan. Penelitian Kepustakaan (*library research*), yaitu penelitian terhadap data literatur. Upaya peneliti dalam mencari data pada permasalahan yang diteliti, yang terdiri dari: Bahan Hukum Primer, adalah bahan-bahan hukum yang sifatnya mengikat, meliputi peraturan perundang-undangan yang terkait, didukung Bahan Hukum Sekunder, adalah bahan yang meyakinkan sumber penjelasan terkait bahan hukum primer, seperti buku, literasi hasil karya ilmiah dan penelitian. Teknik analisis penelitian ini adalah logika deduktif, atau yaitu penglohan bahan dengan menjabarkan suatu hal yang bersifat umum kemudian menariknya kesimpulan menjadi lebih khusus.⁸

3. Hasil Dan Pembahasan

3.1 Peranan Notaris dalam menerima Sertipikat Pengurusan Balik Nama yang Dimohonkan oleh pihak lain

Suatu tanggung jawab dibutuhkan pada setiap pekerjaan dalam hal ini semua profesi jabatan notaris sehingga nantinya menampilkan sikap yang profesional serta meminimalisir notaris pada pelanggaran kode etik. Hal itu nantinya membentuk rasa percaya cukup tinggi pada notaris. Notaris selaku seorang pejabat umum mempunyai kode etik profesi pada pelaksanaan sebuah jabatan, karena notaris pun turut ikut pada pembangunan nasional, terlebih pada ranah hukum.

Pada Pasal 16 ayat (1) UUJN dalam menjalankan jabatannya, Notaris berkewajiban bertindak jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum; kode etik notaris diuraikan di mana notaris pada pelaksanaan tugasnya serta jabatan terdapat sebuah hal yang wajib, melakukan pekerjaan secara mandiri, jujur, tidak melakukan keberpihakan serta melalui adanya pelaksanaan tanggung jawab. Notaris mengacu dalam adanya nilai moral. Pekerjaannya perlu mengacu pada kewajiban, yakni terdapat kesanggupan yakni dalam diri pribadi, tidak berpegangan pada tujuan ataupun hasil yang diraih. Notaris pun memerlukan hukum serta moral yang tidak dipisahkan supaya dapat melaksanakan tugas profesi melalui keprofesionalan dengan tidak ada cela pada masyarakat.⁹

Uraian yang telah dijabarkan, bermakna moral saling berhubungan erat terhadap etika, di mana memiliki 2 (dua) artian. Pertama, selaku sebuah sekumpulan terkait penilaian pada tindakan manusia. Kedua, sifatnya etik, di mana dipakai dalam menemukan perbedaan tindakan manusia terkait penilaian serta norma etis yang sifatnya benar serta wajib didorong dari integritas moral secara maksimal. Kedudukan notaris selaku pejabat *public*,

⁸ Ali, Z. 2016. Metode Penelitian Hukum, Jakarta: Sinar Grafika, h. 22

⁹ Qamar, N., & Rezah, F.(2017). Etika Profesi Hukum: Empat Pilar Hukum. Makassar: CV. Social Politic Genius, h. 43

pada maknanya otorisasi yang terdapat dalam notaris tidak pernah ada pada pejabat public lainnya, hingga selama otoritas itu tidak dijadikan otoritas pejabat lainnya.

Kesanggupan melakukan pemahaman terkait kehendak semua di mana nantinya menyusun perjanjian pun dibutuhkan. Karena akta notaris dijadikan selaku keperluan dalam masyarakat, serta akta notaris pun cukup krusial pada fungsi membentuk kepastian hukum, sehingga tidak berlebihan jika disebut yakni profesi notaris termasuk profesi yang dimuliakan serta termasuk profesi yang cukup dikehendaki dapat memperoleh pelayanan secara baik pada masyarakat. Adanya perkembangan keterkaitan pada hidup bermasyarakat, berbangsa, serta bernegara, pada sebuah ranah yang ada membutuhkan sebuah alat bukti akta autentik.

Selaras dengan berkembangnya hukum serta keperluan masyarakat, fungsi serta peran notaris pada masyarakat juga cukup luas serta mengalami perkembangan. Keperluan masyarakat pada pembuatan akta autentik maupun sertipikat balik nama membutuhkan keberadaan notaris selaku pejabat umum yang mempunyai kewenangan. Mengacu pada Pasal 1868 KUHPerdara, akta autentik yakni "akta autentik adalah suatu akta yang di buat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang oleh/atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk maksud itu, ditempat di mana akta dibuat". Walaupun pada pasal itu tidak mengkaji siapa yang dimaknai selaku pegawai/pejabat umum, namun pada Pasal 1 angka ke-1 UUJN Tentang Jabatan Notaris mengkaji yakni notaris termasuk pejabat umum yang memiliki otorisasi dalam membentuk akta otentik serta mempunyai otorisasi lain di mana ada pada UUJN. Kualifikasi selaku pejabat umum tidak sebatas ada dalam notaris saja, namun diberi pada PPAT serta Pejabat Lelang. Otoritas yang ada pada notaris tidak diberikan pada pejabat umum yang lain, selama itu tidak termasuk otoritas pejabat umum lainnya pada pembentukan akta otentik serta otoritas lainnya, sehingga itu termasuk otoritas notaris.¹⁰

Dalam bermasyarakat biasanya masyarakat menemui notaris dalam melakukan pengerjaan PPJB hak atas tanah. Perjanjian itu dinilai perjanjian tidak bernama serta selanjutnya diselaraskan terhadap keperluan semua pihak yang ada didalamnya. PPJB termasuk perjanjian antara kedua belah pihak yaitu penjual dan pembeli sebelum dilaksanakan jual-beli disebabkan masih ada kausa-kausanya yang perlu dilengkapi dalam jual beli itu diantaranya yakni sertipikat hak atas tanah belum tercatat atas nama penjual serta masih pada tahap proses peralihan hak, serta tidak terdapat penebusan harga objek jual beli maupun sertipikat masih dalam pembebanan hak tanggungan atau diagunkan.¹¹

Makna PPJB itu terdapat janji-janji dalam melaksanakan jual beli tanah jika syarat yang dibutuhkan dilengkapi. Sehingga dapat dinilai yakni PPJB termasuk tindakan hukum awal termasuk mendahului sebuah perbuatan hukum transaksi pada hal terkait tanah. PPJB berhubungan terhadap tanah yakni tipe akta partij yang disusun di depan notaris mengacu pada kehendak semua penghadap. Pada pelaksanaannya proses pembuatan akta oleh notaris yang dimulai saat kehadiran penghadap di hadapan notaris, pembacaan

¹⁰ Toruan, HAL. (2020). Legalitas Keberadaan Majelis Pengawas Notaris dan Majelis Kehormatan Notaris. *Jurnal Penelitian Hukum De Jure*, 20(3): 435-458. hal. 439

¹¹ Desy, Enny, dan Widodo,. (2021) "Akibat Hukum Terhadap Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Yang Dinyatakan Prematur Berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 680 K/PDT/2017," *Indonesian Notary: Vol. 3, Article 16*. ISSN: 2684-7310. hal. 353

akta oleh notaris kepada penghadap, dan penandatanganan akta oleh penghadap dan saksi-saksi di hadapan notaris (*verlijden*) notaris perlu melakukan penelitian atas dokumen-dokumen yang diperlukan melalui semua penghadap. Berhubungan terhadap adanya pengikatan PPJB, notaris perlu meneliti adanya objek perjanjian itu. Sehingga sudah dijadikan hal yang universal di mana notaris memiliki sertipikat kepemilikan hak atas tanah berhubungan terhadap akta yang disusun di depannya itu.

Sertifikat hak milik merupakan alat bukti yang sah atas kepemilikan dari objek tersebut, Pada kejadian ini, pengadilan yang nantinya memutuskan alat bukti mana yang benar. Bila faktanya kedua data yang ada pada sertipikat tidak benar, sehingga nantinya dilakukan pembetulan sesuai dengan hal secara aturannya.

Pada Pasal 1320 KUHPerdara ayat (1 dan 2) itu termasuk persyaratan subjektif jika persyaratan itu dilanggar sehingga akta notaris yang terkait dapat dilakukan pembatalan, selanjutnya pada Pasal 1320 KUHPerdara ayat (3) dan ayat (4) termasuk syarat obyektif, pelanggaran pada syarat obyektif menjadikan akta notaris batal demi hukum. Selaku seorang notaris yang profesional, semua aspek pada ranah dibuatnya akta yang nantinya dilaksanakan perlu dikaji secara menyeluruh melalui asas kehati-hatian notaris, pelaksanaannya diterapkan melalui pelaksanaan pengenalan sebelumnya dari semua penghadap, meminta identitas serta dokumen lainnya yang diperlukan pada rangkaian penyusunan akta. Penolakan terhadap proses balik nama sertipikat di mana dijalankan melalui notaris perlu mengacu pada aturan yang tertulis maupun penolakan melalui yuridis, penolakan yang tidak berlandaskan dalam peraturan ditulis yakni penolakan subjektif, selaku notaris yang profesional pada pelaksanaan sebuah profesi perlu memiliki acuan dalam peraturan yang diberlakukan.

Tindakan notaris pada penerimaan pihak yang tidak termasuk pemilik hak pada persoalan balik nama sertipikat seharusnya melaksanakan penolakan. Notaris harus memberikan edukasi pada semua penghadap terkait semua hal yang mengakibatkan penyusunan akta itu tidak dapat diteruskan. Berdasarkan edukasi itu diarahkan melalui alasan di mana para pihak tidak memahami hukum maupun suatu pihak tidak mengetahui halitu. Penolakan yang dilaksanakan tidak dikarenakan notaris tidak berkeinginan dalam menyusunnya tetapi karenanya akta yang nantinya dibuat termasuk adanya pelanggaran sebuah norma. Melakukan pelanggaran hukum maupun adanya kerugian bagi suatu pihak. Sebuah penolakan riil yang ada pada kantornya yakni pihak yang mendatangi notaris melakukan penyertaan sertipikat di mana dia tidak termasuk yang mempunyai objek tersebut, selanjutnya sertipikat yang dibawa itu nantinya dapat dijadikan selaku jaminan hutang serta dengan tegas notaris yang terkait perlu menjelaskan penolakannya meneruskan pengurusan balik nama.

Dibutuhkannya aspek ketelitian pada notaris, berhati-hati pada rangkaian penyusunan peralihan sertipikat karena sertipikat itu jika nantinya muncul suatu permasalahan di mana notaris yang terkait dapat turut digugat, yakni dengan perdata atau tuntutan pidana, selain digugat notaris yang terkait pun dapat diterapkan sanksi selaras terhadap aturan yang ada pada UUJN maupun Kode Etik Notaris. Tindakan penolakan yang dilaksanakan dari notaris yakni dikarenakan adanya penyebab hukum maupun yuridis terlebih dikarenakan alasan pribadi diperbolehkan selama notaris itu dapat menguraikan dengan logis penolakan yang dilaksanakan, tiap tindakan yang dilaksanakan dari notaris

perlu dilaksanakan sebuah pertanggungjawaban yakni dalam meneruskan penyusunan akta maupun penolakannya.

Penolakan terhadap adanya isi akta karena terdapat sesuatu yang berlawanan terhadap aturan-aturan yang ada, notaris perlu melakukan penolakan jika makna akta yang nantinya dibentuk berlawanan terhadap hukum, ilmu tinggi maupun wawasan secara luas oleh seorang notaris diperlukan pada hal itu, karena apabila isi akta terbukti berlawanan terhadap hukum sehingga akta maupun sertipikat yang dibuat tersebut dapat batal demi hukum.¹²

Adanya kehadiran notaris dalam melakukan pemenuhan keperluan masyarakat yang membutuhkan bukti autentik. Sehingga, pelayanan pada masyarakat harus fokus selaras adanya makna dalam UUJN. Namun pada sebuah kondisi dapat melakukan penolakan dalam pemberian pelayanan melalui sebuah alasan-alasan, selaras adanya ketentuan Pasal 16 ayat (1) huruf d UUJN. Pada makna pasal itu dengan batas dimaknai artian melalui alasan untuk penolakannya, alasan yang menyebabkan notaris tidak melakukan keberpihakan, misalnya terdapat keterkaitan darah atau semenda terhadap notaris sendiri maupun terhadap suami/istrinya, suatu pihak tidak memiliki integritas untuk bertindak dalam menjalankan tindakan perbuatan, serta hal lainnya yang tidak diperbolehkan dari undang-undang.

Dimana notaris dalam melaksanakan perlihatkan hak atas tanah dalam peranan notaris dalam menerima sertipikat pengurusan balik nama yang dimohonkan oleh pihak lain yaitu dengan mengecek keasliannya ke kantor pertanahan agar mengetahui keasliannya dan apakah ada sengketa atau adanya blokir dalam sertipikat tersebut karena dalam melakukan tugas diperlukan kehati-hatian notaris dalam melaksanakan tugasnya.

3.2 Kewenangan Notaris Menyerahkan Sertipikat Pengurusan Balik Nama yang dimohonkan oleh Pihak Lain Berdasarkan Putusan Nomor 86/Pdt/2019/PT SMG.

Sertipikat hak atas tanah yang telah diserahkan pada PPAT dalam rangkaian Pada pelaksanaannya proses pembuatan akta oleh notaris yang dimulai saat kehadiran penghadap di hadapan notaris, pembacaan akta oleh notaris kepada para pihak, dan pembubuhkan tanda tangan pada akta oleh para penghadap dan saksi-saksi di hadapan notaris memiliki tujuan dalam melakukan penjaminan kepastian hukum serta perlindungan keperluan semua pihak. Sertipikat hak atas tanah yang diserahkan pada notaris termasuk bentuk adanya pelaksanaan sebuah asas cermat notaris. Hal itu selaras adanya kewajiban notaris yakni termuat pada Pasal 16 ayat (1) UUJN di mana pada pelaksanaan tugas jabatannya, notaris mempunyai hal yang wajib dalam melakukan tindakan secara jujur, amanah, teliti, mandiri, netral, serta melakukan penjagaan keperluan pihak yang ada pada pelaksanaan tindakan hukum.

Bertindak amanah maknanya notaris berjanji dalam melakukan penjagaan serta memberikan perlindungan terhadap semua yang sudah diberikan kepadanya serta melaksanakan tugas secara sepenuhnya. Jujur disini maknanya hal dengan memang

¹² Meldri, Y., (2019), "Hak Menolak Meresmikan Akta Bagi Notaris dalam Pelayanan Publik", *Tesis, Magister Kenotariatan Universitas Islam Indonesia, Yogyakarta*. h. 71

dilandaskan pada fakta atau memungkirkan yang tidak sesuai serta tidak patut, jujur pada diri sendiri, klien, serta profesi. Perlahan dimaknai yakni notaris pada pelaksanaan instruksi jabatan diperlukan ketelitian. Independen maknanya yakni mempunyai kantor sendiri serta tidak ketergantungan terhadap orang lain. Tidak berpihak maknanya notaris berkedudukan selaku penengah maupun netral serta tidak melakukan pembelaan suatu pihak.

Menjaga kepentingan para pihak maknanya notaris harus menjaga serta fokus pada keselarasan antara hak serta kewajiban semua pihak maka kepentingan para pihak dapat dijaga dengan seimbang. Diserahkannya sertipikat kepemilikan hak atas tanah pada notaris dalam rangkaian meresmikan Akta (*verlijden*) termasuk bentuk wujud hal yang wajib bagi notaris pada penjangaan keperluan semua penghadap. Hal itu dapat menghindari terhadap sebuah pikiran tidak baik oleh pihak penjual maupun pembeli di mana dapat mengakibatkan kerugian. Misalnya jika sebagian kinerja sudah dilengkapi dari pembeli serta sertipikat itu ada pada penjual, saat penjual beritikad buruk nantinya dapat menimbulkan kerugian pada pihak pembeli. Sejenis adanya hal jika sertipikat itu ada pada pembeli, hal itu pun tidak dapat dijalankan karena pembeli tidak melaksanakan pelunasan pembayaran. Sehingga, notaris memiliki kewenangan dalam melakukan penerimaan sertipikat hak atas tanah agar rangkaian pengesahan Akta (*verlijden*) serta diterimanya sertipikat itu selaku wujud penerapan kewajiban notaris pada penjangaan keperluan semua pihak.

Notaris pada pelaksanaannya menyusun tanda terima serta diberikan pada pemilik sertipikat, sesudah pemilik sertipikat memberi sertipikatnya pada notaris yang terkait, tanda terima notaris itu isinya paraf notaris selaku yang menerima sertipikat serta paraf para pihak selaku penitip sertipikat, adapun tidak termuat batasan waktu pada isi tanda terima. Batasan itu, dikaji pada adanya persetujuan notaris dengan penghadap. Tanda terima notaris tidak memiliki format yang sama dengan notaris lain serta wujud baku. Notaris dalam pembentukan tanda terima notaris bebas memilih tentang format serta wujudnya yang diselaraskan terhadap keperluan pada pelaksanaan profesi. Notaris pada proses peralihan hak atas tanah terlebih dahulu harus melakukan pengecekan pada Badan Pertanahan Nasional dengan membawa asli sertifikat hak atas tanah itu. Pemilik akta hak atas tanah itu harus melakukan penyerahan sertifikat hak atas tanah yang asli itu pada notaris. Saat notaris sudah melakukan penerimaan titipan sertifikat hak atas tanah oleh pemilik sehingga notaris nantinya memberikan sebuah wujud tanda terima berwujud surat pada pemilik.

Penitipan barang yakni suatu perjanjian yang membentuk perikatan terhadap notaris serta pihak yang menitipkan sertipikatnya. Mengacu pada Pasal 1313 KUHPerdata mengkaji perjanjian yakni melalui satu orang maupun lebih melakukan pengikatan dirinya pada satu orang lain maupun lebih. Melalui sebuah perjanjian itu, nantinya terbentuk sebuah perikatan. Pada wujudnya, perjanjian tersebut berwujud sebuah susunan perkataan yang memiliki janji-janji maupun rasa sanggup yang dilafalkan maupun ditulis. Munculnya perikatan berdasarkan perjanjian penitipan mengakibatkan hak serta kewajiban oleh semua pihak, adapun notaris selaku penerima titipan serta pemilik akta dengan status selaku pemberi titipan. Perjanjian penitipan dalam hal ini termasuk tipe riilnya. Perjanjian riil mempunyai makna yang baru ada saat dilaksanakan

sebuah tindakan secara nyata yakni terdapat penyerahan barang yang dititipkan itu.¹³ Unsur dalam Perjanjian Penitipan Pasal 1694 KUHPPerdata yakni penerimaan barang serta janji dalam melakukan penyimpanan serta melakukan pengembalian melalui kondisi sejenis.

Munculnya perikatan mengacu pada perjanjian penitipan membentuk hak serta kewajiban oleh para pihak, adapun notaris memiliki status selaku yang menerima titipan serta pemilik sertifikay hak milik memiliki status selaku yang memberikan titipan. Perjanjian penitipan dalam hal ini tipe perjanjian riil. Perjanjian riil mempunyai makna perjanjian yang baru ada apabila dilaksanakan sebuah tindakan secara nyata yakni terdapat diserahkannya barang yang dititipkan itu. Unsur pada Perjanjian Penitipan mengacu pada Pasal 1694 KUHPPerdata yakni diterimanya barang serta janji dalam penyimpanan serta pengembalian melalui kondisi sejenis. Apabila dihubungkan terhadap tindakan hukum antara notaris serta klien pada rangkaian peralihan hak atas tanah, sehingga unsur penerimaan barang dilengkapi karena sertipikat hak atas tanah yang dimiliki klien sudah diberi pada notaris, serta unsur kedua yakni ikrar agar melakukan penyimpanan serta pengembalian pada kondisi sejenis, unsur itu dilengkapi supaya pada kasus, penerima titipan yakni notaris nantinya menyimpan sehingga proses verifikasi tanah pada BPN serta pengembalian sertipikat hak atas tanah itu pada pemberi titipan yang diakibatkan perjanjian jual-beli tanah diantara klien melalui pihak pembeli tidak terdapat pelaksanaan.

Adanya sebuah bukti, notaris dalam praktiknya membuat tanda terima dan diserahkan kepada pemilik sertipikat, setelah pemilik sertipikat menyerahkan sertifikatnya kepada notaris yang bersangkutan. Tanda terima Notaris terserbut berisi tandatangan notaris sebagai penerima sertipikat dan tanda tangan para pihak sebagai penitip sertipikat, selain itu tidak terdapat batas waktu dalam isi Tanda Terima. Batas tersebut, melainkan diatur sesuai dengan kesepakatan antara notaris dan para pihak. Tanda Terima Notaris tidak diatur format dan bentuk yang baku dalam hukum positif Indonesia. Sehingga Notaris untuk membuat tanda terima bebas memilih terkait format dan bentuknya yang disesuaikan dengan kebutuhan dalam menjalankan profesinya¹⁴. Tanda terima notaris yang termasuk sebuah akta di bawah tangan pun termasuk adanya perjanjian penitipan. Karena sebuah perjanjian yang ada pada wujud akta, sehingga akta itu termasuk acuan perjanjian terhadap para pihak yang ada pada perjanjian itu. Hal itu dikuatkan terhadap perspektif Sudikno Mertokusumo yakni akta termasuk asli akta yang memuat paraf yang ada pada kegiatan yang dijadikan dasar dari sebuah hak maupun perikatan yang ada ketika awalnya secara sengaja dalam membuktikan.¹⁵ Apabila dihubungkan terhadap kasus, sehingga notaris selaku yang menerima titipan memiliki hak dalam tidak melakukan pemberian sertipikat yang termasuk barang titipan pada orang yang tidak selaras identitasnya pada tanda terima notaris itu. Hal itu pun dikuatkan mengacu pada isi Pasal 1719 KUHPPerdata.

Penitipan barang dapat muncul melalui sukarela serta terpaksa. Mengacu pada Pasal 1695 KUHPPerdata mengkaji yakni penitipan barang terdapat 2 jenis yakni penitipan barang

¹³ Agus Yudha H, (2019), *Hukum Perjanjian*, Jakarta: Prenada Media, h. 45

¹⁴ Aditya, K. L. S., Hutagalung, V. E., Hartono, J., & Kosuma, I. P. (2022). Tanggung Jawab Notaris Terhadap Tanda Terima Atas Penyerahan Sertipikat Hak Milik. *Media Iuris*, 5(2). h. 292

yang sejati serta sekestrasi. Perjanjian penitipan antara notaris serta klien ada pada penitipan barang yang sejati secara sukarela. Perjanjian penitipan antara notaris serta klien menyetujui dalam dimuat pada suatu akta. Akta memiliki fungsi formil yakni adanya kelengkapan maupun penyesuaian sebuah perbuatan hukum perlu disusun sebuah akta. Adanya 2 macam akta yakni akta autentik serta akta di bawah tangan.

Mengacu pada Pasal 1868 KUHPerdara menilai yakni akta otentik termasuk sebuah akta pada wujud di mana ditetapkan pada undang-undang disusun dari di depan pegawai-pegawai umum yang memiliki kuasa untuk pada pemaknaan akta dibentuknya. Sementara Akta di bawah tangan yakni akta yang tidak dibentuk didepan pejabat umum yang memiliki kewenangan. Akta tanpa perantara notaris dapat dibentuk berlandaskan persetujuan para pihak serta yang krusial yakni tanggal dapat dibentuk kapanpun. Pada waktu sebelum ditandatangani sebuah AJB, semua pihak perlu memberikan paraf Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). PPJB dilaksanakan karena terdapat persyaratan AJB yang tidak dilengkapi, contohnya terdapat dokumen tidak dipenuhi, objek transaksi masih diagunkan, atau lain halnya. Pada PPJB, para pihak sepakat menitipkan sertipikat objek transaksi pada notaris.¹⁶

Sesudah mengetahui landasan semua pihak melakukan penitipan sertipikat, sehingga dapat dikaji adanya fungsi dalam menitipkan sertipikat yakni supaya memudahkan transaksi seluruh pihak. Selaku bukti adanya penitipan sertipikat dari semua pihak, notaris memberi tanda terima. Pertukaran kinerja pada sebuah perjanjian tidak selalu sesuai. Seringkali hal itu berakhir dalam diputuskannya kontrak. Contohnya pada PPJB, calon *buyer* beberapa kali wanprestasi, hal itu menjadikan pihak *seller* berkehendak menetapkan perjanjian. Selaku bentuk niat itu, penjual meminta lagi sertipikat yang dititipkan pada notaris. Tetapi biasanya notaris melakukan penolakan pengembalian sertipikat apabila pemilik sertipikat serta pihak yang memberi paraf tanda terima penitipan sertipikat yakni orang yang tidak sama.

Seringkali dalam pihak yang melakukan pengurusan rangkaian balik nama pada sebuah kegiatan berbentuk rumah maupun tanah adalah perantara maupun orang yang menerima kuasa. Mengacu pada notaris, suatu pihak yang dapat mengambil sertipikat yang nama serta parafnya ada pada tanda terima. Seringkali ditemukan kasus notaris turut tergugat karena sikap atau tindakan menahan akta. Hal itu menjadikan notaris dalam kedudukan yang tidak mudah. Secara logika, pihak yang mendapat kerugian nantinya mencari ganti kerugian pada orang yang menimbulkan kerugian tersebut. Dalam hal penitipan sertipikat, sehingga pemegang hak atas tanah yang dirugikan melalui kelakuan notaris yang tidak mengembalikan sertipikat, nantinya mengajukan gugatan pada notaris yang itu. Sehingga, terlepas alasannya, notaris itu perlu menerima gugatan, serta bila terbukti bersalah, notaris itu harus tanggung jawab.

Pada putusan nomor 25/Pdt.G/2018/PN Krg itu adanya dugaan seorang notaris melakukan penggelapan pada jabatan karena sudah diserahkan Sertipikat itu dari notaris pada orang lain dengan tidak adanya persetujuan serta sepengetahuan yang menerima tanda bukti terima selaku orang yang sudah menyerahkan fisik Sertipikat maka fisik

¹⁶ Bagdhady Z., (2019). Perlindungan Hukum Bagi Notaris Yang Menahan Sertipikat Demi Menjaga Kepentingan Para Pihak Dalam Pengikatan Jual Beli (Analisis Putusan Pengadilan Negeri Bukit Tinggi Nomor 53/Pid.B/2017/PN.Bkt). *Indonesian Notary*, vol.1.no.5. hal. 15

Sertipikat itu tidak dapat diproses balik nama menjadi atas nama Penggugat maupun hal ini yakni termasuk tindakan perbuatan melawan hukum.

Dalam kasus perdata pada putusan Nomor: 25/Pdt.G/2018/PN.Krg, serta adanya notaris/PPAT inisial W (tergugat) digugat oleh seorang inisial H (penggugat) karena diberikannya Sertipikat Hak Milik Nomor: 1558/Desa M milik Ny. R di mana disimpan pada kantor notaris/PPAT inisial W itu. Tetapi dalam amar putusan, Hakim menilai tuntutan penuntut tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklant*) serta memberikan hukuman penuntut dalam pembayaran biaya yang muncul pada kasus ini berjumlah Rp. 1.125.000, - (satu juta seratus dua puluh lima ribu rupiah). Berhubungan adanya putusan hakim tidak adil karena pada hal itu notaris inisial W dijadikan korban adanya peristiwa hilangnya Sertipikat Hak Milik Nomor: 1559/Desa M serta baiknya hakim memberikan pertimbangan pada fakta dari gugatan penggugat inisial H yang menilai yakni notaris/PPAT inisial W pada pelaksanaan tugasnya selaku pejabat yang berotoritas maupun selaku pihak yang bertanggung jawab pada pengurusan proses pembalikan nama Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor: 1558/Desa M sudah melaksanakan perbuatan melawan hukum yang memberikan kerugian pada penggugat inisial H serta melakukan pelanggaran kewajiban hukumnya selaku seorang notaris dalam jabatannya.

Munculnya kejadian diberikannya Sertipikat Hak Milik Nomor: 1558/Desa M pada pihak lain awalnya melalui seorang notaris/PPAT inisial W dalam pelaksanaan proses roya. Selama proses pelaksanaan rangkaian roya, tidak terdapat laporan selanjutnyadari notaris inisial W terkait Sertipikat Hak Milik Nomor: 1558/Desa M. Tindakan maupun perbuatan memberikan Sertipikat HakMilik pada pihak lain dilakukan oleh notaris/PPAT inisial W termasuk pelanggaran pada hak orang lain. Karena pada hal itu, perbuatan memberikan Sertipikat Hak Milik Nomor:1558/Desa M pada pihak lain melanggar hak penggugat inisial H selaku yang memberikan perintah balik nama sertipikat. Kejadian hilangnya Sertipikat Hak Milik Nomor:1558/Desa M atas nama Ny.R. sehingga mengacu pada teori perbuatan melawan hukum, perbuatan memberikan Sertipikat Hak Milik pada pihak lain digolongkan selaku perbuatan melawan hukum karena memiliki unsur-unsur pada Pasal 1365 KUHPer. Mengacu pada uraian itu, perbuatan notaris yang tidak mau melakukan pengembalian sertipikat pada pemiliknya yakni perbuatan melanggar hukum. Tetapi hukum perdata pun adanya alasan pembenar, yakni pada Pasal 50 KUHP maka apabila notaris melakukan penahanan sertipikat melalui tujuan pelaksanaan sebuah kewajiban, sehingga hal itu dapat memberikan penghapusan sifat melanggar hukum, serta notaris dinilai tidak bersalah.

Dalam gugatan pada Putusan Nomor: 25/Pdt.G/2018/PN.Krg, notaris inisial W tersebut pada jabatannya selaku PPAT pun tidak memberikan penyelesaian tugas wajibnya secara menyeluruh. Pada persoalan pemenuhan kompensasi immateriil, yakni kompensasi dari kehilangan keuntungan yang mungkin ada dari Penuntutun pada hari selanjutnya. Mengganti kerugian immateriil berbentuk kompensasi materil selaku tanggung jawab notaris selain penggantian sertipikat itu terkait pada amar putusan pengadilannya. Apabila hakim memberikan putusan yakni menghukum notaris ppat inisial W supaya melakukan pembayaran kompensasi immateriil, sehingga pembayaran kompensasi perlu dijalankan darinotaris/PPAT inisial W. Tetapi apabila tidak terdapat amar putusan seperti itu, sehingga pembayaran kompensasi immateriil tidak diwajibkan dilaksanakan. Persoalan pembayaran ganti rugi perlu disetujui semua pihak serta perlu terdapat putusan Pengadilan Negeri yang telah (*in kracht van gewijsde*) yang memiliki kekuatan

hukum tetap karena tidak dapat dipaksakan kewajiban kompensasi yang munculnya mengakibatkan hal eksploitasi serta hal lainnya.

Adapun dapat ditelaah dalam putusan, hakim tidak berhak sama sekali tidak menimang-nimang terkait tuntutan Haidar (Penuntun) yang menilai di mana Sertipikat Hak Milik Nomor: 1558/Desa M atas nama Ny. R belum rampung diproses balik namanya dari notaris inisial W (tertuntut). Hal itu dapat dikaji pada pertimbangan Hakim yang sebatas menimbang yakni penggugat inisial H telah menyerahkan Sertipikat Hak Milik Nomor: 1558/Desa Mpada notaris inisial W selaku notaris/PPAT serta sertipikat itu tidak diketahui keberadaannya. Keberadaan Ny. R selaku nama yang ada dalam Sertipikat Hak Milik Nomor: 1558/Desa M perlu diikutsertakan selaku pihak pada perkara ini. Hakim tidak mengkaji kembali lebih dalam kesalahan yang telah dilaksanakan notaris Inisial W pada pelaksanaan rangkaian balik nama sertipikat.

Mengacu pada kewenangan serta tanggung jawab notaris, sehingga notaris/PPAT inisial W dihukum karena sudah melaksanakan pelanggaran terhadap hak inisial H selaku pemilik tanah yang sebenarnya, karena tindakan notaris/PPAT inisial W di mana tidak menjalankan rangkaian balik nama secara benar menjadikan inisial H selaku penggugat yakni pemilik tanah tidak dapat memperoleh kepastian dalam hukum serta kepastian atas hak (*legal cadaster*). Sehingga belum terlengkapinya *legal cadaster*, akibatnya tujuan dari *legal cadaster* dalam memudahkan membuktikan hak atas tanah yang ada serta dimiliki pemilik tanah yang sah pun belum terpenuhi serta mengakibatkan inisial H selaku pemilik tanah tidak dapat membuktikan Hak Miliknya karena sertipikat itu masih mengatasnamakan Ny.R. Apabila dikaitkan melalui teori serta peraturan perundang undangan, notaris/PPAT inisial W tetap perlu bertanggung jawab pada kerugian dari pihak yang menjadi tanggung jawabnya. Pada kasus ini seharusnya diberlakukan *vicarious liability theory* dalam Bahasa Indonesianya ialah tanggung gugat atas perbuatan melawan hukum yang dilaksanakan dari orang lain, yakni teori tanggung jawab pimpinan. Hal ini dirinci dengan penjelasan pada Pasal 1367 KUHPer yakni adanya tanggung gugat terhadap tindakan yang dilaksanakan, maknanya notaris/PPAT inisial W perlu bertanggung gugat terhadap tindakan memberikan serta menghilangkan sertipikat hak milik nomor: 1558/desa M yang dilaksanakan dari notaris inisial W. Mengacu pada penjelasan itu, sehingga tindakan notaris yang tidak berkehendak melakukan pengembalian sertipikat pada pemiliknya yakni perbuatan melanggar hukum. Pada hukum perdata pun ada alasan pembenar, yakni pada Pasal 50 KUHP. Apabila notaris melakukan penahanan sertipikat melalui tujuan melaksanakan kewajibannya, sehingga hal itu adanya penghapusan sifat melanggar hukum, serta notaris dinilai tidak melakukan kesalahan.

Setiap kantor notaris/PPAT perlu memberikan penjagaan klien serta tidak melakukan pemberian dengan cuma-cuma pada pihak yang tidak seharusnya dapat melakukan pengambilan sertipikat itu. Hal itu karena notaris/PPAT perlu melaksanakan pekerjaannya atas sebuah instruksi, sementara pada kasus itu, inisial W selaku notaris/PPAT memberikan sertipikat klien pada orang lain tanpa sepengetahuan atau adanya instruksi dari penggugat. Sehingga, jika dihubungkan terhadap kasus terkait, tindakan yang dilaksanakan oleh tergugat selaku notaris/PPAT dapat digolongkan pada selaku perbuatan melawan hukum karena melanggar kewajiban yang sebenarnya perlu dilaksanakan. Terkait pertimbangan hakim, seharusnya Majelis Hakim mempertimbangkan terkait perbuatan melawan hukum yang dilaksanakan pegawai

kantor notaris/PPAT. Majelis Hakim pun perlu mempertimbangkan yakni notaris/PPAT pun mempunyai kewajiban yang perlu dilaksanakan pada pelaksanaan profesinya. Tindakan yang dilaksanakan oleh notaris/PPAT itu nantinya dapat melanggar kewajiban yang seharusnya dilaksanakan notaris/PPAT. Notaris/PPAT terkait tidak dapat melaksanakan profesinya secara baik serta akibat perbuatan yang dilaksanakan dari kantor notaris/PPAT, nama baik notaris/PPAT tidak dapat dilangsungkan secara baik.

Dalam Putusan Pengadilan No.25/Pdt.G/2018/PN Krg, di mana adanya tindakan notaris inisial W yakni seorang notaris di Kota Karanganyar. Notaris inisial W tersebut memperoleh amanah melalui inisial H selaku penggugat dalam melaksanakan urusan balik nama SHM No. 1558/Desa Mdari atas nama Ny. R dijadikan mengatasnamakan inisial H. Inisial H juga sudah memberi dokumen-dokumen yang dibutuhkan dalam pelaksanaan pengurusan balik nama itu. Sehingga inisial H sudah mempercayakan notaris inisial W dalam melaksanakan perbuatan tersebut, yang keterangan dari inisial H dapat membantunya.

Permintaan pengurusan balik nama sertipikat itu dilaksanakan di tahun 2017. Tetapi pengurusan balik nama sertipikat itu masih juga belum diselesaikan dari jangka waktu yang ditetapkan dari notaris inisial W itu, lewat begitu saja. Hingga kemudian inisial H selaku penggugat menanyakan kelanjutan pengurusan itu serta keberadaan dari SHM No. 1558/Desa M. Notaris inisial W itu tidak mengindahkan pertanyaan inisial H serta bersikap seperti tidak mengetahui keberadaan SHM No. 1558/DusunMulur. Hingga pada sidang yang dilaksanakan oleh pengadilan, notaris inisial W tidak mempunyai niatan baik dalam melakukan pengembalian asli SHM no. 1558/Dusun M yang tetap atas nama Nyonya R, apabila memang pengurusan balik nama itu tidak dilaksanakan.

Berhubungan dengan putusan telah dikeluarkan oleh hakim tentang PPAT inisial W (tertuntut), Hakim tidak memperkarakan ulah oknum yang melanggar peraturan perundang-undangan yang terbaru serta Kode Etik notaris serta Kode Etik Notaris karena melakukan penyerahan sertipikat pada pihak lain. Putusan hakim yang menilai gugatan inisial H(Pengugat) tidak dapat diterima harus dipertimbangkan lagi karena kurangnya pihak pada perkara ini. Ditambah lagi apabila dikaji terdapat kejanggalan pada tindakan oknum Inisial W yang secara tak langsung melaksanakan pendaftaran AJB dalam proses balik nama Sertipikat Hak Milik Nomor: 1558/Desa M, sedangkan pendaftaran AJB dapat dilaksanakan maksimal sesudah 7 hari kerja dimulai penandatanganan AJB dari para pihak. Selanjutnya terkait persoalan ketika Sertipikat Hak Milik Nomor: 1558/Desa M sulit ditemukan dalam kantor notaris inisial W serta diselidiki telah diserahkan notaris inisial W pada pihak lain.

Pada hal wewenang notaris dalam memberikan penyerahan Sertipikat Hak Atas Tanah yang melaksanakan balik nama yang diajukan yang bukan pemegang hak maka tanggung jawab notaris bergantung dalam alasan notaris tidak melakukan pengembalian sertipikat itu. Apabila faktanya pada tujuan pelaksanaan jabatannya, sehingga notaris yang menerima penyerahan sertipikat tidak dapat dibebani pertanggungjawaban, tetapi apabila perbuatan itu dilaksanakan bukan pada tujuan pelaksanaan jabatannya, sehingga notaris dapat dibebani pertanggungjawaban. notaris pun dapat memiliki beberapa alasan yakni: 1) Dirinya sebatas berkeharusan mengembalikan barang pada orang yang mememberikannya, 2) memakai hak retensi, dan 3) pembatasan hak milik akibat dari bergesekan terhadap peraturan perundang-undangan tentang notaris serta menghalangi

hak pembeli.¹⁷ Notaris perlu memberikan sebuah anjuran pada semua pihak itu sebelumnya dimintakan adakah sebuah perjanjian kuasa secara tertulis dalam memberikan kepastian hukum.

4. Kesimpulan

Peranan notaris dalam menerima sertipikat hak milik pengurusan balik nama yang dimohonkan oleh yang pihak yang bukan pemegang hak seharusnya notaris memiliki peran untuk melakukan pengecekan keasliannya ke kantor pertanahan agar mengetahui keasliannya dan apakah ada sengketa atau adanya blokir dalam sertipikat tersebut karena dalam melakukan tugas diperlukan kehati-hatian notaris dalam melaksanakan tugasnya dan apabila dilakukan penolakan. Penolakan dilaksanakan melalui pemberian edukasi kepada para penghadap terkait apa saja yang menjadi penyebab pembentukan sebuah akta tidak dapat diteruskan. Kewenangan notaris untuk menyerahkan sertipikat hak milik yang diajukan pengurusan balik nama oleh pihak yang bukan pemegang hak milik tidak boleh dilakukan, karena notaris umumnya berwenang untuk mempertahankan sertipikat untuk tujuan melaksanakan akta. Seorang notaris dalam menjalankan jabatannya harus berhati-hati ketika sertipikat diserahkan oleh orang yang tidak memiliki hak atas tanah tersebut. Ketika orang yang menyerahkan sertipikat bukan pemilik objek, otorisasi tertulis harus diminta dari orang yang menyerahkan sertipikat, atau notaris juga dapat meminta agar pemilik objek tersebut dan pihak ketiga sebagai penerima kuasa muncul secara bersamaan jika ada kuasa tidak tertulis.

Daftar Bacaan/ SReferences

Buku

- Ali, Z. (2016). *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: Sinar Grafika
- Anand, G. (2018). *Karakteristik Jabatan Notaris di Indonesia*. Jakarta: Prenada Media
- Qamar, N., & Rezah, F.(2017). *Etika Profesi Hukum: Empat Pilar Hukum*. Makassar: CV. Social Politic Genius
- Hernoko, Agus. (2019), *Hukum Perjanjian*, Jakarta: Prenada Media

Jurnal

- Aditya, K. L. S., Hutagalung, V. E., Hartono, J., & Kosuma, I. P. (2022). Tanggung Jawab Notaris Terhadap Tanda Terima Atas Penyerahan Sertipikat Hak Milik. *Media Iuris*, 5(2). DOI : 10.20473/mi.v5i2.32261
- Desy, Enny, & Widodo,. (2021) "Akibat Hukum Terhadap Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Yang Dinyatakan Prematur Berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 680 K/PDT/2017," *Indonesian Notary: Vol. 3, Article 16*. ISSN: 2684-7310
URI: <https://lib.ui.ac.id/detail?id=9999920531106&lokasi=lokal>

¹⁷ Lubis, A. (2020). Analisis Yuridis Pertanggungjawaban Notaris terhadap Pemalsuan Tanda Tangan oleh Penghadap dalam Akta Autentik. *Jurnal Sosial Humaniora Komunikasi*, 1(1). Hal. 88

- Kumalasari, Diah. (2023). "Peran Majelis Pengawas Notaris Dalam Pengawasan Notaris Secara Efektif." *Journal Iuris Proseduralis* 1.1: 31-44. Retrieved from URL <https://journal.merassa.id/index.php/JIPRO>
- Limiawan, Alwesius, dan Fitriani,. (2021) "Akibat Balik Nama Tanah Oleh Notaris/Ppat Mengakibatkan Sertipikat Atas Tanah Berupa Harta Bersama Berdasarkan Ajb Disertai Kuasa Jual Yang Diberikan Oleh Kuasa Jual Yang Sudah Meninggal (Studi Putusan Pengadilan Negeri Sleman Nomor 221/PDT.G/2019/PN.SMN)," *Indonesian Notary: Vol. 3, Article 29*. ISSN: 2684-7310 URL: <https://scholarhub.ui.ac.id/notary/vol3/iss2/29/>
- Lubis, A. (2020). Analisis Yuridis Pertanggungjawaban Notaris terhadap Pemalsuan Tanda Tangan oleh Penghadap dalam Akta Autentik. *Jurnal Sosial Humaniora Komunikasi*, 1(1). 81-91, Doi: <https://doi.org/10.53695/js.v1i1.36>
- Pepriani, Fitri. (2022). Analisis Yuridis Atas Status Notaris Yang Tidak Menjalankan Jabatannya (Studi Notaris Di Kota Medan). *Journal Law of Deli Sumatera* 1.2:1-14, ISSN : 2809-584. URL: <https://jurnal.unds.ac.id/index.php/jlds/article/view/88>
- Pratiwi, Ayu V., "Pelaksanaan Balik Nama Sertifikat Hak Milik Dalam Jual Beli Tanah di Kota Pontianak (Studi Kasus Kantor Notaris Joko Sabastian, SH., M. Kn." *Jurnal Fatwa Hukum* 1.3. URL:<https://jurnal.untan.ac.id/index.php/jfh/article/view/26737>
- Nabila M., Henny M., & Putri. (2021). Pelanggaran Jabatan dan Perbuatan Melawan Hukum yang Dilakukan oleh Notaris dalam Menjalankan Kewenangannya. *Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan*, Vol.5(1): 63-77. Doi:<https://doi.org/10.23920/acta.v5i1.644>
- Toruan, H. D. L. (2020). Legalitas Keberadaan Majelis Pengawas Notaris Dan Majelis Kehormatan Notaris. *Jurnal Penelitian Hukum De Jure*, 20(3): 435-458. DOI: <http://dx.doi.org/10.30641/dejure.2020.V20.435-458>
- Yusuf, Rifki, & Maryanto. (2018). "Peran Notaris Dalam Penggunaan Akta SKMHT Yang Tidak Diikuti APHT Terhadap Debitor Wanprestasi Terkait Pemberian Fasilitas Kredit Pemilikan Rumah Subsidi (Studi Kasus di Bank Tabungan Negara Pekalongan)." *Jurnal Akta* 5(1), 275-287. DOI: <http://dx.doi.org/10.30659/akta.v5i1.2616>
- Wibowo,(2020). Apa Wujud Tanggung Jawab Notaris Akibat Akta Otentik Terdegradasi Menjadi Akta di Bawah Tangan. *Jurnal Hukum dan Masyarakat Madani (Humani)*, 10(1), 62-82, E-ISSN: 2580-8516 DOI: <http://dx.doi.org/10.26623/humani.v10i1.1802>

TESIS

Meldri, Y. (2019), "Hak Menolak Meresmikan Akta Bagi Notaris dalam Pelayanan Publik", *Tesis*, Magister Kenotariatan Universitas Islam Indonesia, Yogyakarta.

Peraturan Perundang - Undangan:

Kitab UU Hukum Perdata

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

Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 3 Dan Tambahan Lembaran Negara
Republik Indonesia Nomor 5491)