

KEABSAHAN TINDAKAN NOTARIS MENAHAN SERTIPIKAT MILIK KLIEN DALAM HAL TERJADI KURANG BAYAR KOMISI JASA PENGURUSAN SERTIPIKAT

Muhammad Azmi Khoirurrijal
Fakultas Hukum Universitas Brawijaya
Email: m.azmikhoirurrijal@gmail.com

Djumikasih
Fakultas Hukum Universitas Brawijaya
Email: djumikasih@gmail.com

Herlindah
Fakultas Hukum Universitas Brawijaya
Email: herlindah@gmail.com

Abstrak

Jurnal ini ditulis dengan tujuan untuk mengetahui dan menganalisis keabsahan tindakan Notaris menahan suatu sertipikat milik Penghadap dalam hal terjadi kekurangan pembayaran Komisi Jasa Pengurusan Sertipikat milik Penghadap. Jenis penelitian ini merupakan penelitian Yuridis Normatif dengan menggunakan pendekatan peraturan perundang-undangan, dan juga pendekatan konseptual yang dalam penyelesaiannya dideskripsikan, serta dianalisis menggunakan teori Keabsahan Hukum. Hasil dari penelitian ini adalah bahwa perbuatan Notaris yang memberikan jasa pengurusan sertipikat tersebut seperti perbuatan yang dilakukan oleh seorang Komisioner (Pasal 76 KUHDagang) yang bertindak atas permintaan orang lain dan mendapatkan komisi/provisi. Namun dalam hal ini karena ia bertindak atas nama Pemberi Kuasa, sesuai ketentuan Pasal 79 KUHDagang maka ia tunduk pada ketentuan Pemberian Kuasa yakni pada Bab XVI KUHPerduta. Seorang Notaris berhak menahan sertipikat milik kliennya dalam terjadi kekurangan pembayaran komisi jasa pengurusan sertipikat, dengan didasarkan pengaturan pada Pasal 1729 dan Pasal 1812 KUHPerduta. Berdasarkan kedua pasal tersebut orang yang menerima titipan/kuasa pekerjaan dapat menahan kepunyaan milik pemberi titipan/kuasa apabila biaya jasa dan juga biaya-biaya yang timbul selama penitipan dan kuasa tersebut harus dibayar lunas oleh Pemberi titipan/kuasa, sehingga sah apabila Notaris menahan sertipikat milik penghadapnya dalam hal terjadi kurang bayar Komisi Jasa Pengurusannya.

Kata-Kunci: Hak Retensi, Notaris, Jasa Pengurusan, Komisi

Abstract

The journal was written with the aim of finding out and analyzing the legality of Notary's action in withholding a certificate belonging to an Appearer on a shortage of payment Certificate Management Service Commission belonging to the Appearer. The research was a normative juridical research using laws and regulations approach, as well as a conceptual approach in which the solution was described and analyzed using Legal Validity theory. The result of the research was the act of a notary who provided certificate management service was like an act of commissioner (Article 76 of Commercial Code) who acted at the other request and got a commission/provision. However, he acted on behalf of the authorizer in accordance with Article 79 of Commercial Code, so he obeyed to the terms of Power of Attorney, namely in Chapter XVI of Civil Code. Based on the two articles, the person who received the power may retain the property of the authorizer if the service fee and other costs during the safekeeping and the power must be paid in full by the authorizer. It is legal if the notary retains the deed of the Appearer in the event of a shortage of payment Management Service Commission.

Keywords: Retention Rights, Notary, Management Service, Commission.

PENDAHULUAN

Seiring perubahan dan kemajuan di berbagai bidang dalam kehidupan masyarakat, maka permasalahan yang terjadi di masyarakat juga akan semakin kompleks. Hal ini kadang mengakibatkan suatu kontrak/perjanjian tidak berjalan sesuai dengan apa yang telah disepakati, jika alasan tersebut dikarena Keadaan memaksa (*overmatch*) mungkin dapat dimaklumi dan diberikan keringanan. Namun yang sering terjadi adalah karena alasan masalah pribadi yang dihadapi oleh salah satu pihak yang mengakibatkan kewajiban dari pihak yang bersangkutan tidak dapat dilaksanakan. Karena banyaknya resiko yang mungkin saja dapat terjadi dikemudian hari seperti yang dijelaskan sebelumnya maka para pihak akan lebih memilih untuk menuangkan kesepakatannya dalam suatu bentuk Akta Autentik. Dimana kontrak/perjanjian yang dibuat dalam bentuk Akta Autentik tersebut lebih memberikan perlindungan hukum bagi semua pihak.

Jika dilihat dari pengertian yang diberikan oleh Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yakni pada Pasal 1868 terdapat 3 (tiga) unsur dari Akta Autentik yang membuat akta tersebut memiliki kekuatan hukum yang sempurna dan kuat, yakni Akta itu dibuat dan lalu diresmikan dalam bentuk yang telah ditentukan oleh peraturan perundang-undangan, Akta tersebut dibuat oleh/atau dihadapan seorang pejabat umum, dan Akta tersebut dibuat dan diresmikan oleh pejabat yang berwenang untuk membuatnya ditempat

dimana akta itu dibuat.¹ Salah satunya adalah Akta Autentik yang dibuat oleh Notaris.

Notaris merupakan suatu lembaga yang diciptakan oleh Negara², bekerja atas dasar kepercayaan³, dan diberi tugas di bidang keperdataan/privat khususnya adalah membuat suatu bukti terjadinya suatu perbuatan hukum. Fungsi menjadi alat bukti yang dimaksud disini adalah bahwa akta yang dibuat tersebut dengan sengaja sejak awal untuk dijadikan sebagai alat pembuktian di kemudian hari⁴ bila terjadi sengketa dalam perjalanan pelaksanaan perjanjian diantara para pihak tersebut. Jabatan ini hadir karena masyarakat membutuhkan sesosok orang yang keterangannya dapat diandalkan, pribadi yang dapat dipercaya, tandatangan beserta cap/segelnya memberikan jaminan dan bukti yang kuat, yang tidak memihak, penasihat yang sempurna, penjaga rahasia yang baik, dan membuat suatu perjanjian yang dapat melindunginya di hari yang akan datang.⁵ Guna memenuhi kebutuhan masyarakat tersebut, negara mengatribusikan kewenangan kepada jabatan Notaris melalui Undang-undang Jabatan Notaris (UUJN) dan peraturan lainnya, sedangkan yang memangku jabatan tersebut disebut pejabat.⁶

Akta ini disebut dengan Akta Notariil karena pejabat yang berwenang membuatnya disebut dengan Notaris. Berdasarkan Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris Jo. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris yang selanjutnya akan disebut dengan Undang-Undang Jabatan Notaris (UUJN), Kewenangan notaris adalah

“Notaris berwenang membuat Akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan/ atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam Akta autentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan

¹ Rahmad Hendra, Tanggungjawab Notaris Terhadap Akta Autentik Yang Penghadapnya Mempergunakan Identitas Palsu di Kota Pekanbaru, *Jurnal Ilmu Hukum*, Vol. 3 No. 1, Jalan Hang Jebat Gg Kadiran No. 5, Pekanbaru, 2012 hlm. 3.

² Bagir Manan, *Hukum Positif Indonesia*, Yogyakarta, UII Press, 2004, hlm. 15

³ R. Sugondo Notodisoerjo, *Hukum Notariat di Indonesia*, PT. Raja Grafindo, Jakarta, 1993, hlm. 13.

⁴ Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum suatu Pengantar*, Jakarta, Liberty, 1999, hlm. 121-122.

⁵ Tan Thong Kie, *Studi Notariat Beberapa Mata Pelajaran dan Serba Serbi Praktek Notaris*, Cetakan Kedua, Ichtiar Baru Van Hoeve, Jakarta, 2011, hlm. 449.

⁶ Komang Teja Pradnyana, *Kedudukan Pejabat Sementara Notaris dalam Hal Notaris Diberhentikan Sementara dari Jabatannya*, *Acta Comitatus*, Vol 06 No. 02, 2021, hlm. 375.

KEABSAHAN TINDAKAN NOTARIS MENAHAN SERTIPIKAT MILIK KLIEN DALAM HAL TERJADI KURANG BAYAR KOMISI JASA PENGURUSAN SERTIPIKAT (Muhammad Azmi Khoirurrijal, Djumikasih, Herlindah)

Akta, menyimpan Akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan Akta, semuanya itu sepanjang pembuatan Akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang.”⁷

Notaris dalam menjalankan jabatannya memiliki peran yang kompleks karena berperan menghubungkan antara kehidupan sosial, ekonomi praktikal dengan peraturan perundang-undangan serta dunia hukum. Notaris sebagai pejabat umum (*openbaar ambtenaar*) bertanggungjawab membuat bukti tertulis mengenai perbuatan-perbuatan hukum yang dapat dipertanggungjawabkan.⁸

Akta notariil sebagai Akta autentik ini menjadi akta yang dapat memberikan perlindungan hukum terhadap hak dan kewajiban para pihak karena memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna. Sifat kesempurnaan akta autentik itu disebutkan pada Pasal 1870 KUHPerdata bahwa “apa yang termuat dalam suatu akta autentik memberikan suatu alat bukti yang sempurna.”⁹ Disebut memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna dikarenakan Akta Notariil memiliki 3 (tiga) kekuatan pembuktian di dalamnya yakni antara lain *Uitwendigee Bewijskracht* (pembuktian lahiriah), *Formeele Bewijskracht* (pembuktian formal), *Materiale Bewijskracht* (Pembuktian Materiil).¹⁰

Sebagai pejabat umum yang diberikan kewenangan oleh pemerintah untuk membuat akta autentik dan beberapa kewenangan lainnya seperti yang diatur dalam Undang-Undang Jabatan Notaris (UUJN).¹¹ Notaris juga dapat menerima titipan pekerjaan lain di luar kewenangan yang diberikan oleh Undang-Undang Jabatan Notaris (UUJN), namun bertindak atas nama Penghadap untuk mengurus kepengurusan-kepengurusan yang bersifat administratif berkaitan dengan keinginan Penghadap. Biasanya titipan pekerjaan ini diberikan kepada Notaris karena Penghadap tidak ingin

⁷ Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris. (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 3, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5491)

⁸ Herlien Budiono, *Asas Keseimbangan Bagi Hukum Perjanjian Indonesia, Hukum Perjanjian Berlandaskan Asas-Asas Wigati Indonesia*, Bandung, Citra Aditya Bakti, 2006, hlm. 261-266.

⁹ I Ketut Tjukup, *I wayan Bela Siki Layang, dkk., Akta Notaris (Akta Autentik) Sebagai Alat Bukti Dalam Peristiwa Hukum Perdata, Acta Comitatus*, 2016, hlm. 182.

¹⁰ G.H.S. Lumban Tobing. *Peraturan Jabatan Notaris, Cet. V, Gelora Aksara Pratama*, Jakarta, 1999, hlm. 55-59.

¹¹ Habib Adjie, *Hukum Notaris Indonesia Tafsir Tematik terhadap UU No. 30 tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris, Cetakan Kedua, Refika Aditama, Bandung*, 2009, hlm. 18.

disibukkan dengan kepengurusan yang bersifat administratif, sehingga menginginkan semua selesai di tangan Notaris yang bersangkutan. Namun titipan pekerjaan yang dilakukan oleh Notaris tersebut tetap harus berada pada batasan-batasan yang telah diatur dalam Kode Etik Notaris.

Notaris Dalam menjalankan jabatannya sebagai perpanjangan tangan pemerintah dalam bidang Hukum Perdata, Notaris bukanlah pejabat yang mendapatkan gaji dari pemerintah melainkan mendapatkan Honorarium¹² dan bisa juga mendapatkan Komisi Jasa Pengurusan. Perbedaan antara Honorarium dengan Komisi Jasa Pengurusan disini bukanlah tanpa alasan, alasannya adalah karena pengaturan Pasal 36 Undang-Undang Jabatan Notaris (UUJN) merupakan pengaturan terhadap jasa hukum berupa pembuatan aktanya saja. Sedangkan untuk komisi jasa-jasa di luar pembuatan akta seperti konsultasi hukum keperdataan, jasa persiapan pembuatan akta dan kepengurusan-kepengurusan yang bersifat administratif lainnya tidak diatur dalam Undang-Undang Jabatan Notaris. Yang berarti Honorarium merupakan bahasa hukum yang diberikan oleh Undang-Undang Jabatan Notaris (UUJN) terhadap imbalan jasa hukum pembuatan aktanya sedangkan untuk imbalan terhadap jasa-jasa di luar pembuatan aktanya disebut komisi/biaya jasa/provisi/dst , namun untuk selanjutnya disebut saja Komisi Jasa Pengurusan.

Namun dalam hal terjadi kondisi kurang bayar oleh Klien, dan sertipikat yang diuruskan telah diselesaikan oleh Notaris. Apakah Notaris dapat menahan sertipikat yang diuruskan tersebut sampai dibayar lunas semua biaya yang timbul akibat dari pengurusan sertipikat tersebut. Hal ini pernah terjadi pada perkara yang telah di putus di Putusan Pengadilan Negeri Mojokerto Nomor: 49/PDT.G/2020/PN.MJK. dimana Notaris menahan sertipikat milik Kliennya karena Kliennya belum membayar lunas komisi Jasa Pengurusan Sertipikat tersebut hingga akhirnya Notaris digugat oleh Kliennya karena menahan sertipikat miliknya. Sehingga dengan permasalahan yang telah diuraikan diatas maka penulis tertarik untuk mengangkat mengangkat judul Keabsahan Tindakan Notaris Menahan Sertipikat Milik Klien Dalam Hal Terjadi Kurang Bayar Komisi Jasa Pengurusan Sertipikat.

Berdasarkan uraian mengenai latar belakang yang telah dijelaskan sebelumnya maka dalam penelitian ini rumusan masalah yang akan diangkat adalah Bagaimana keabsahan tindakan Notaris menahan sertipikat dalam hal terjadi kurang bayar komisi jasa pengurusan sertipikat ?

¹² Pasal 36 ayat 1 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 117, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4432)

METODE PENELITIAN

Jenis penelitian ini adalah penelitian Yuridis Normatif (Normative Legal Research) dengan menggunakan suatu pendekatan perundang-undangan (Statue Approach), pendekatan ini adalah dengan cara mengkaji pasal antar pasal, dan berikut semua regulasi yang lain yang saling berhubungan dengan isu yang diangkat untuk dapat menemukan hasil yang dianggap paling mendekati kebenaran. Selain itu juga menggunakan Pendekatan Konseptual (Conceptual Approach) yang berangkat dari doktrin yang berkembang untuk menemukan ide yang melahirkan konsep-konsep hukum. Berkaitan dengan bahan hukum, bahan hukum yang digunakan yaitu bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan juga bahan hukum tersier. Setelah semua bahan hukum terkumpul, akan diolah dan dianalisa dengan menghubungkan antara teori dengan hasil penelitian. Bahan-bahan hukum tersebut dianalisis dengan menggunakan teori yang ingin digunakan untuk membahas dan menjawab permasalahan yang diangkat, diharapkan memperoleh kejelasan dari permasalahan keabsahan tindakan Notaris menahan sertipikat dalam hal terjadi kurang bayar Komisi Jasa Pengurusan Sertipikat.

PEMBAHASAN

Keabsahan Tindakan Notaris Menahan sertipikat Dalam Hal Terjadi Kurang Bayar Komisi Jasa Pengurusan Sertipikat

Dalam bagian pembahasan ini akan berisi tentang bagaimana hukum positif Indonesia melihat tindakan menahan sertipikat apabila terjadi kurang bayar komisi jasa pengurusan sertipikat, apakah tindakan tersebut termasuk sebagai tindakan yang bertentangan dengan hukum ataukah telah sesuai dengan hukum yang berlaku dan berdasarkan pada dasar hukum yang jelas dan tepat sehingga dapat mendapatkan perlindungan hukum terhadap tindakan yang dilakukannya. Analisis ini dilakukan dengan menggunakan Teori Keabsahan yang dipopulerkan oleh Philipus M. Hadjon yang digunakan sebagai parameter dalam menyelesaikan rumusan masalah ini. Berdasarkan penelitian yang telah dilakukan, hasilnya adalah sebagai berikut:

1) Tinjauan Kewenangan Notaris

Profesi Notaris merupakan profesi yang diberi tugas oleh negara atas dasar Undang-Undang Jabatan Notaris untuk menjadi perpanjangan tangan pemerintah, namun walaupun Notaris diberi kewenangan secara atributif, Notaris tidak ditempatkan pada lembaga yudikatif, eksekutif maupun legislatif.¹³ Notaris diberikan kepercayaan oleh pemerintah untuk

¹³ Kelik Pramudya dan Ananto Widiatmoko, Pedoman Etika Profesi Aparat Hukum, Pustaka Yusticia, Yogyakarta, 2010, hlm. 110.

mengerjakan sebagian urusan pemerintahan khususnya adalah sebagian urusan-urusan keperdataan. Lembaga Notaris ini berdiri sebagai bentuk upaya pemerintah dalam menjawab kebutuhan masyarakat terhadap bantuan hukum yang netral dan juga berimbang sehingga hal tersebut memberikan perlindungan kepentingan kepada setiap orang yang menghadapnya. Kebutuhan masyarakat terhadap Notaris menjadi sangat penting mengingat dalam kehidupan sehari-hari masyarakat akan selalu bersentuhan dengan hukum perdata secara sadar maupun tidak sadar. Memang tidak semua perbuatan hukum perdata membutuhkan Notaris namun jika diperlukan Notaris menjadi jawaban yang paling tepat untuk masyarakat.

Notaris dalam jabatannya diharapkan selain dapat memberikan pelayanan hukum tetapi juga memberikan penyuluhan hukum, khususnya dalam hal pembuatan akta, sehingga selain membuat akta autentik tetapi juga memberikan pemahaman mengenai apa saja yang dilarang dan diperbolehkan oleh hukum.¹⁴ Dengan begitu semakin masyarakat memahami mengenai aturan yang berlaku dapat memperlancar terselesainya perjanjian/kontrak yang ia lakukan sehingga mempercepat perekonomian dan pembangunan yang berakibat juga dapat meningkatkan kebutuhan masyarakat terhadap pelayanan hukum khususnya adalah Notaris.¹⁵ Dasar kewenangan Notaris terhadap akta-akta yang dibuatnya diatur pada Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Jabatan Notaris Perubahan (UUJN-P) selain itu perlu diperhatikan Notaris juga memiliki kewenangan terhadap akta-akta yang berkaitan dengan pertanahan.¹⁶

Dalam menjalankan tugasnya yang didasarkan pada Undang-Undang Jabatan Notaris dan juga Kode Etik Notaris, Notaris harus menjaga kepentingan para pihak terkait perbuatan hukum yang tersebut dalam akta notaris, dan juga kerahasiaan mengenai isi akta yang menyangkut pada kepentingan-kepentingan para pihak yang melakukan

¹⁴ Pasal 15 ayat (2) huruf e Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 117, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4432).

¹⁵ Santia Dewi dan R.M. Fauwas Diradja, *Paduan Teori dan Praktik Notaris*, Pustaka Yusticia, Yogyakarta, 2011, hlm. 8

¹⁶ Pasal 15 ayat (2) huruf f Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 3, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5491).

perbuatan hukum tersebut.¹⁷ Walaupun memang suatu perbuatan yang bertentangan itu akan diberi suatu imbalan yang besar atas perbuatannya tersebut. Sehingga agar Notaris terhindar dari hal tersebut, Notaris harus memiliki integritas moral yang kuat dan sikap profesionalitas terhadap pekerjaannya. Karena bagaimanapun juga pekerjaan yang dilakukan oleh Notaris adalah pekerjaan yang didasarkan atas kepercayaan dari para pihak kepada Notaris. Kepercayaan ini harus terjaga dengan baik agar para pihak merasa aman dan terlindungi kepentingannya dihadapan Notaris.

Kepercayaan yang timbul diantara para pihak dengan Notaris biasanya akan terjadi titipan pekerjaan tambahan kepada Notaris yang bersangkutan, para penghadap yang datang kepada Notaris biasanya selain meminta perjanjiannya diformulasikan dalam sebuah akta autentik tetapi juga mempercayakan segala pekerjaan yang bersifat administratif kepada Notaris tersebut yang disertai juga kesepakatan mengenai biaya jasa untuk kepengurusan tersebut. Pada dasarnya pekerjaan ini merupakan pekerjaan di luar kewenangan Notaris namun karena unsur kepercayaan kepada Notaris lah dan dimana para penghadap yang awam tidak terbiasa dengan birokrasi serta administrasi yang dianggap merepotkan sehingga mereka memberikan proses kepengurusan tersebut kepada Notaris. Sebagai Pejabat Umum yang dipercayai oleh Kliennya tentu Notaris akan membantu untuk mengurus kepengurusan-kepengurusan yang bersifat administratif tersebut. Selain itu Notaris dianggap sebagai seseorang yang mereka kenal dan sudah terbiasa mengurus hal yang bersifat administratif tersebut. Pekerjaan-pekerjaan tambahan atau berupa titipan pekerjaan tersebut biasanya dilakukan berdasarkan surat kuasa khusus yang diberikan oleh Penghadap.

Surat Kuasa ini akan digunakan untuk mengurus segala bentuk adminitrasi yang berkaitan dengan kehendak dan keinginan para penghadap. Bahkan hingga selesai segala kepengurusan yang harus dilakukan, contohnya saja adalah seperti perbuatan hukum jual beli tanah. Para penghadap yang awam dan tidak menginginkan kesulitan dalam pendaftaran peralihan hak atas tanah di Badan Pertanahan Nasional (BPN) umumnya akan menghadap ke Notaris lalu menyampaikan keinginannya untuk mengurus semua hal yang berkaitan dengan jual beli tersebut di depan Notaris sampai keluar sertifikat hak tanah atas nama pembeli. Namun tentu semua tindakan yang dilakukan oleh Notaris tetap harus

¹⁷ Dondy Permana Putra, Implikasi Terhadap Notaris Yang Memberikan Jasa Kenotariatan di Luar Kewenangannya, *Lex Renaissance*, No. 1 Vol 5, Magister Kenotariatan Fakultas Hukum, Universitas Islam Indonesia, 2020, hlm. 181.

pada koridor Undang-Undang Jabatan Notaris maupun Kode Etik Notaris. Karena kedua peraturan tersebut akan selalu melekat pada diri Notaris sebagai pedoman dalam menjalankan jabatannya sebagai pejabat umum yang diangkat oleh negara.

2) Analisis Keabsahan Tindakan Notaris

Berdasarkan Teori Keabsahan yang dikemukakan oleh Philipus M. Hadjon, untuk menentukan suatu tindakan atau perbuatan yang dilakukan oleh pemerintah sebagai suatu tindakan yang sah atau tidak maka menggunakan 3 (tiga) aspek sebagai parameternya. Ketiga aspek tersebut antara lain adalah : Aspek Kewenangan, Aspek Substansi, dan Aspek Prosedur. Ketiga aspek ini menjadi ukuran untuk menilai apakah tindakan atau perbuatan seseorang yang bertindak atas nama pemerintah itu sah atau tidak. Notaris merupakan pejabat umum yang diberikan sebagian kewenangan pemerintah, diangkat dan juga diberhentikan oleh Pemerintah, Notaris disebut juga menjadi perpanjangan tangan pemerintah khususnya dalam pelayanan masyarakat di bidang hukum keperdataan. Sehingga teori ini cocok untuk digunakan sebagai pisau analisis dalam menentukan apakah tindakan menahan sertipikat yang dilakukan oleh Notaris dalam hal terjadi kurang bayar Honorarium merupakan tindakan yang sah atau tidak menurut hukum.

a) Aspek Kewenangan

Tindakan yang dilakukan Notaris berupa menahan sertipikat milik klien dapat disebut juga sebagai tindakan meretensi barang milik klien. Tindakan meretensi ini diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPperdata) dan juga diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Dagang (KUHD), selanjutnya disebut sebagai hak retensi. Salah satunya tindakan ini biasanya dimiliki oleh advokat berkenaan pemberian kuasa (Pasal 1792 KUHPperdata) ataupun usaha-usaha yang dilakukan sebagai seorang Komisioner (Pasal 76 KUHD). Hak retensi ini diberikan pada mereka yang menjadi penerima kuasa/komisioner namun dalam pembayaran komisi/upah/provisi pemberi kuasa/pemberi amanat belum membayar lunas segala sesuatu biaya yang timbul akibat pemberian kuasa/pekerjaan tersebut.¹⁸ Tidak ada pembatasan terhadap siapa saja yang memiliki hak retensi ini, sehingga Hak Retensi tidak hanya dimiliki oleh Advokat saja melainkan seseorang yang menerima kuasa/menerima amanat menjadi komisioner dari orang lain dapat memiliki hak tersebut.

¹⁸ Pasal 1812 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPperdata)

Berkaitan dengan hal tersebut diatas bahwa berdasarkan penelusuran pustaka, literasi dan juga peraturan perundang-undangan yang telah dilakukan, dapat ditemukan faktor yang dapat membuat kedudukan seorang Notaris memiliki Hak Retensi. Diketahui Hak retensi ini lahir karena hak-hak yang belum dibayarkan oleh Pemberi Kuasa/Pemberi amanat kepada Penerima Kuasa/komisioner, sehingga Penerima Kuasa/komisioner yang haknya belum dipenuhi tersebut berhak menahan barang/benda milik Pemberi Kuasa untuk menuntut hak-haknya yang belum dipenuhi tersebut.

Berkaitan dengan permasalahan yang diangkat, bahwa dalam hal terjadi kondisi dimana Klien dari Notaris kurang bayar Komisi jasa pengurusan sertipikat maka Notaris dapat melahirkan hak tersebut dikarenakan terdapat perbuatan penyerahan kuasa untuk mengerjakan pekerjaan yang berupa mengurus segala keperluan yang berkaitan dengan kepengurusan-kepengurusan yang bersifat administratif sesuai keinginan klien/penghadap atas nama Klien/penghadapnya. Dan tentu penyerahan kuasa tersebut disertai dengan kesepakatan komisi jasa pengurusan yang disepakati antara Notaris dengan Penghadap tersebut.

Berdasarkan uraian mengenai tindakan Notaris diatas, bahwa tindakan yang dilakukan oleh Notaris tersebut dapat disebut juga sebagai tindakan sebagai seorang Komisioner yakni yang diatur pada Pasal 76 Kitab Undang-Undang Hukum Dagang (KUHD). Alasan utama bahwa seorang Notaris dapat bertindak sebagai Komisioner adalah tidak adanya larangan bahwa Notaris tidak dapat menjadi Komisioner. Pada bagian Ketiga tentang Larangan yakni Pasal 17 Undang-Undang Jabatan Notaris (UUJN) tidak ada salah satupun yang merujuk pada seorang Komisioner sehingga menjadi Komisioner bukan menjadi larangan baginya selama selalu patuh dan tunduk pada Undang-Undang Jabatan Notaris dan juga Kode Etik Notaris selama bertindak. Jika Notaris bertindak untuk menyelenggarakan pekerjaan-pekerjaan tertentu atas permintaan orang lain/Kliennya dengan mendapatkan upah atau provisi tertentu yang telah disepakati maka ia dapat disebut sebagai Komisioner.

Namun berkenaan dengan tindakan Notaris yang menjadi Komisioner tersebut, apabila dalam hal ini tidak bertindak atas dirinya sendiri melainkan atas nama orang lain yang memintanya melakukan suatu pekerjaan maka ia tidak lagi dapat dikatakan sebagai Komisioner yang berarti hak-hak beserta kewajiban-kewajibannya berpindah pada ketentuan “Pemberian Kuasa” yang diatur pada Pasal 1792-1812 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPperdata).¹⁹

¹⁹ Pasal 79 Kitab Undang-Undang Hukum Dagang (KUHD)

Dengan berpindahnya hak dan kewajiban tersebut pada ketentuan Bab Pemberian Kuasa dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) maka hubungan hukum antara Notaris dengan Penghadap yang menitipkan pekerjaan pengurusan tersebut bukan lagi antara Pemberi Amanat dengan Komisioner namun berupa hubungan hukum antara Penerima Kuasa dan Pemberi Kuasa. Sehingga apabila melihat kembali pada tindakan menahan sertipikat atau meretensi akta milik penghadap dalam hal terjadi kekurangan pembayaran komisi jasa pengurusan sertipikat oleh Notaris adalah berlaku Pasal 1812 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata). Mengenai titipan pekerjaan ini telah dijelaskan sebelum sub dalam sub bab ini, bahwa titipan pekerjaan tersebut adalah bentuk kepercayaan dan keinginan para pihak untuk Notaris menyelesaikan segala kepengurusan yang harus diselesaikan.

Hal ini selaras dengan penelitian yang sebelumnya telah dilakukan oleh Afriansyah Tanjung dari Universitas Gadjahmada dengan judul Tinjauan Yuridis Hak Retensi Sertipikat Hak Atas Tanah Oleh Notaris Pada Pembuatan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Suatu Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan pada tahun 2018²⁰ menjelaskan lebih lanjut bahwa Hak Retensi Notaris dapat terlahir karena penitipan barang. Hak retensi yang dimaksud adalah Hak retensi yang diatur pada Pasal 1729 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), pasal ini menjelaskan bahwa orang yang menerima penitipan barang dapat menahan barang yang dititipkan padanya hingga dibayar lunas semua biaya yang timbul dari penitipan barang tersebut.

Selanjutnya Hak retensi dari Notaris ini lahir dari terdapatnya kesepakatan penitipan dan lalu terdapat penyerahan sertipikat hak atas tanah oleh para pihak kepada Notaris. Secara konkritnya Notaris hanya melaksanakan isi dari kesepakatan/perjanjian tersebut atau dikenal dengan tanda terima penyerahan sertipikat hak atas tanah kepada Notaris. Lebih lengkapnya sebagai berikut : bahwa setiap penghadap yang datang ke kantor Notaris untuk meminta dibuatkan perjanjian pengikatan jual beli dari hak atas tanah mereka baik pembayarannya secara tunai ataupun dengan cicilan, Notaris akan selalu mewajibkan pihak penjual untuk menunjukkan sertipikat tanah aslinya.²¹ Setelah itu Notaris akan memberikan penyuluhan berkenaan seputar perbuatan jual beli tersebut

²⁰ Afriansyah Tanjung, Tinjauan Yuridis Hak Retensi Sertipikat Hak Atas Tanah Oleh Notaris Pada Pembuatan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Suatu Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan, Tesis, Program Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum Universitas Gadjahmada, Yogyakarta, 2018.

²¹*Ibid.*

berikut memberikan penawaran untuk mengantisipasi terhadap terjadinya keadaan yang tidak diinginkan dikemudian hari maka Notaris akan menanyakan berkenaan sertipikat hak atas tanah akan dipegang oleh para pihak sendiri ataukah disimpan di Kantor Notaris. Tentu hal tersebut merupakan kesepakatan kedua pihak bukan permintaan dari Notaris. Sehingga dari sini timbullah penitipan sertipikat hak atas tanah.²²

Kewenangan menerima titipan ini memang tidak diatur baik dibolehkan ataupun dilarangnya perbuatan tersebut dalam Undang-Undang Jabatan Notaris (UUJN), maupun Undang-Undang Jabatan Notaris Perubahan (UUJN-P), dan juga dalam Kode Etik Notaris. Namun Notaris memiliki kewenangan untuk menerima titipan sertipikat hak atas tanah ini didasarkan pada kewenangan Notaris membuat suatu akta autentik berkaitan dengan pertanahan sehingga membutuhkan sertipikat hak atas tanah yang bersangkutan untuk diperiksa oleh Notaris, dasar hukumnya adalah Pasal 15 ayat (1) dan ayat (2) huruf e Undang-Undang Jabatan Notaris Perubahan (UUJN-P)²³. Perjanjian penitipan tersebut bukanlah perjanjian penitipan murni antara Notaris dengan Penghadap namun penyerahan tersebut merupakan tindakan yang didasarkan pada kepercayaan yang diberikan kepada Notaris sebagai pihak yang netral yang dikenal oleh para pihak. Tujuan Notaris melakukannya adalah sebagai bentuk pelaksanaan prinsip efektif, efisien dan kehati-hatian serta tindakan preventif adanya iktikad buruk baik dari penjual maupun pembeli seperti menjual kepada pihak pembeli yang baru sebelum proses jual beli tersebut selesai. Alasan-alasan tersebut diatas yang menjadi poin penting dari lahirnya Hak Retensi dari Notaris untuk menahan sertipikat hak atas tanah apabila para penghadap tidak melaksanakan kewajibannya terhadap Notaris.

Penelitian yang dilakukan oleh Afriansyah Tanjung tersebut menyebutkan bahwa bukti dapat lahirnya hak retensi Notaris adalah adanya klausul yang biasanya terdapat dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang berbunyi “Berdasarkan atas kesepakatan para pihak sertipikat hak atas tanah dari objek perjanjian pengikatan jual beli tersebut dititipkan kepada saya Notaris”. Dari klasula tersebut Notaris tidak hanya memiliki kewenangan meretensi karena hak yang dimilikinya dilindungi oleh undang-undang namun juga Notaris memiliki kewajiban untuk menjalankan amanah yang diberikan oleh penghadap untuk menjaga

²²*Ibid.*

²³ Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 3, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5491)

sertipikat hak atas tanah tersebut dari orang-orang yang tidak memiliki kepentingan.

Pada Aspek ini dapat ditarik sebuah kesimpulan bahwa Notaris memiliki Hak Retensi untuk dapat menahan sertipikat hak atas tanah milik klien karena 2 (dua) hal, yakni: Pertama, Notaris sebagai penerima kuasa dari Penghadap untuk mengurus segala bentuk urusan administratif atas nama Penghadap berkaitan dengan sertipikat tersebut dan yang Kedua, terdapat perbuatan penitipan sertipikat hak atas tanah tersebut kepada Notaris yang ditandai penyerahan, terdapat tanda terima serta klausula dalam Perjanjian Pengikatan Jual Belinya. Sehingga apabila semua pekerjaan yang disepakati telah selesai dilaksanakan maka biaya-biaya yang timbul seperti komisi jasa pengurusan dan termasuk biaya-biaya yang lain yang timbul akibat pemberian kuasa dan/atau titipan tersebut harus dibayarkan secara lunas terlebih dahulu. Seperti yang disampaikan oleh Prof. Sri Soedewi Masjchoen Sofwan bahwa Hak Retensi merupakan hak untuk menahan suatu benda, sampai suatu piutang yang berkaitan dengan benda tersebut dilunasi.²⁴

Aspek Kewenangan tindakan menahan atau meretensi akta yang dilakukan oleh Notaris selain didasarkan pada Pasal 1729 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdato) namun juga pada Pasal 1812 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdato). Pekerjaan-pekerjaan titipan dari penghadap ini termasuk penitipan sertipikat ini bukan merupakan salah kewenangan yang secara murni diberikan kepada Notaris melalui Undang-Undang Jabatan Notaris (UUJN) maupun Undang-Undang Jabatan Notaris Perubahan (UUJN-P) namun kewenangan ini merupakan kewenangan yang lahir dari tindakan yang terdapat dalam sebuah kesepakatan dan kepercayaan kepada Notaris seperti yang dijelaskan sebelumnya. Mengenai kaitan antara Pasal 1729 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdato) dengan Hak Retensi Notaris telah diuraikan diatas sedangkan untuk kaitannya dengan Pasal 1812 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdato) akan diuraikan sebagai berikut:

Bahwa Notaris mendapatkan titipan pekerjaan untuk mengurus segala keperluan administratif mengenai terselesainya suatu perbuatan hukum yang dilakukan oleh Pemberi Kuasa. Perbuatan hukum tersebut untuk dapat diselesaikan oleh Notaris hanya dapat dilakukan apabila terdapat kuasa yang diberikan kepada Notaris yang bersangkutan sehingga disinilah lahir pemberian kuasa. Dalam kaitannya dengan Pasal 1812 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdato) adalah

²⁴ Srwi Soedewi Masjchoen Sofwan, *Hukum Perdata : Hukum Benda*, Liberty, Yogyakarta, 2000, hlm. 35

berkaitan dengan upah jasa yang telah disepakati harus dibayarkan dan biaya-biaya lain yang timbul juga harus dibayar, jika tidak maka lahirlah Hak Retensi pada Notaris yaitu Pasal 1812 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPperdata) tersebut.

Sehingga untuk Aspek Kewenangan ini, tindakan menahan sertipikat yang dilakukan oleh Notaris dalam hal terjadi kurang bayar Honorarium merupakan tindakan yang sah menurut hukum yang berlaku²⁵ karena tindakan tersebut merupakan hak yang lahir dari pemberian kuasa Pasal 1812 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPperdata) dan/atau penitipan barang Pasal 1729 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPperdata).

2) Aspek Prosedur

Aspek ini merupakan aspek yang erat kaitannya dengan pelaksanaan Hukum Administrasi, maka aspek ini akan menjadi alat untuk melihat sah atau tidaknya tindakan menahan sertipikat yang dilakukan oleh Notaris dalam hal terjadi kurang bayar honorarium ditinjau dari Hukum Adminitrasi.

Terdapat unsur-unsur yang harus dipenuhi agar dapat melahirkan Hak Retensi bagi Notaris, hal ini sangat harus diperhatikan karena meretensi atau menahan hak milik orang lain dapat dianggap sebagai suatu perbuatan melawan hukum. Unsur-unsur yang akan disebutkan merupakan unsur-unsur yang terdapat dalam Pasal 1812 , 1729 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPperdata) dan juga dilengkapi dengan Pasal 4 angka 8 Kode Etik Notaris, sehingga unsur-unsur tersebut antara lain adalah sebagai berikut :

- a. Tidak adanya pemaksaan untuk membuat akta pada Notaris yang bersangkutan;
- b. Telah diberikan penyuluhan berkaitan akta yang akan dibuat;²⁶
- c. Terdapat kuasa dan/atau penitipan beserta penyerahan sertipikat hak atas tanah milik penjual yang akan dialihkan kepada pembeli;
- d. tidak ada paksaan terhadap para penghadap untuk menyimpan sertipikat tersebut kepada Notaris;²⁷
- e. Timbul biaya dari kuasa dan/atau penitipan sertipikat hak atas tanah tersebut;

²⁵ Pasal 1812 dan Pasal 1729 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPperdata)

²⁶ Afriyansyah Tanjung, *Op.Cit.*

²⁷ *Ibid.*

- f. Para penghadap selaku pemberi kuasa dan/atau pemberi titipan sertipikat hak atas tanah tersebut belum membayar lunas semua biaya yang timbul dari kuasa dan/atau titipan tersebut kepada Notaris.

Unsur-unsur yang telah disebutkan diatas harus terpenuhi secara kumulatif agar melahirkan suatu hak retensi yang diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata). Sehingga tindakan menahan sertipikat yang dilakukan oleh Notaris sebagai upaya untuk memperjuangkan haknya harus melahirkan suatu hak retensi terlebih dahulu. Unsur-unsur diatas harus menjadi prosedur standar yang dilakukan oleh Notaris agar dapat memberikan perlindungan hukum bagi Notaris itu sendiri.

Berdasarkan uraian diatas yang dihubungkan dengan tindakan menahan sertipikat yang dilakukan oleh Notaris dalam hal terjadi kurang bayar Komisi Jasa Pengurusan Sertipikat adalah sah menurut hukum, namun dengan persyaratan bahwa tindakan yang dilakukan oleh Notaris tersebut telah sesuai dengan unsur-unsur yang tersebut diatas.

3) Aspek Substansi

Aspek ini diartikan oleh Philipus M. Hadjon sebagai prinsip yang sifatnya “mengendalikan dan mengatur”, maksudnya adalah pada dasarnya kewenangan yang diberikan kepada pemerintah oleh hukum dibatasi secara substansi hal ini berkaitan dengan “apa” dan “untuk apa”. Dikaitkan dengan tindakan menahan sertipikat yang dilakukan oleh Notaris dalam hal terjadi kurang bayar honorarium, maka analisisnya adalah sebagai berikut :

Notaris melakukan tindakan menahan sertipikat pada perkara tersebut dalam kedudukan sebagai seseorang yang menerima kuasa dan titipan sertipikat hak atas tanah dari penghadap. Berkaitan dengan hal tersebut maka batasan terhadap kewenangan tersebut yang utama bukanlah Undang-Undang Jabatan Notaris melainkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) karena tindakan yang dilakukannya tersebut merupakan tindakan dalam lingkup hukum perdata. Di sisi lain tindakan tersebut bukanlah dalam salah satu larangan yang diatur pada Undang-Undang Jabatan Notaris maupun Kode Etik Notaris.

Menyangkut batasan substansial mengenai “apa”, digunakan sebagai parameter apakah tindakan yang dilakukan oleh seorang pejabat pemerintah cacat dan termasuk tindakan yang sewenang-wenang. Diketahui bahwa Notaris melakukan tindakan menahan sertipikat milik klien merupakan sebagai upaya dalam mempertahankan haknya yakni hak untuk memperoleh komisi jasa pengurusan dan biaya-biaya lain yang



timbul dari pengurusan sertipikat-sertipikat hak atas tanah milik klien. Maka apakah tindakan tersebut sebagai suatu tindakan yang dapat dikategorikan sebagai tindakan yang sewenang-wenang.

Tindakan seseroang dapat dikategorikan sebagai tindakan yang sewenang-wenang bila : tanpa dasar kewenangan yang jelas dan bertentangan dengan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap.²⁸ Melihat kembali pada tindakan yang dilakukan oleh Notaris dapat diketahui bahwa tindakan itu berawal dari perbuatan pemberian kuasa dan terdapat pula perbuatan penitipan berupa penyerahan sertipikat hak atas tanah milik para penghadap kepada Notaris. Maka dasar kewenangan dan dasar hukum tindakan tersebut adalah Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPperdata) secara khusus yakni Pasal 1792-1812 dan 1694-1729 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPperdata). Sehingga untuk batasan mengenai “apa” terhadap tindakan menahan sertipikat tersebut bukanlah merupakan tindakan yang sewenang-wenang. Karena dasar kewenangan tindakan tersebut jelas dan tidak ada putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap menyatakan tindakan tersebut merupakan tindakan sewenang-wenang.

Sedangkan batasan yang menyangkut “untuk apa” berkaitan dengan tindakan yang dilakukan oleh seorang pejabat yang cacat dapat dikategorikan sebagai penyalahgunaan wewenang. Penyalahgunaan ini hanya dapat dilakukan oleh mereka yang memperoleh kewenangan baik itu secara atribusi maupun delegasi.²⁹ Notaris dalam menjalankan jabatannya sebagai pejabat umum memperoleh kewenangan secara atribusi dari undang-undang. Namun apakah tindakan menahan sertipikat oleh Notaris dalam hal terjadi kurang bayar komisi jasa pengurusan merupakan tindakan penyalahgunaan wewenang.

Menurut Undang-Undang Adminitrasi Pemerintah³⁰ penyalahgunaan wewenang saat ini didefinisikan secara spesifik sebagai mencampuradukkan wewenang. Kriteria bahwa seseroang telah mencampuradukkan wewenang adalah tindakan tersebut di luar cakupan materi wewenang yang diberikan dan bertentangan dengan tujuan wewenang yang telah diberikan. Kembali pada fokus permasalahan tentang apakah tindakan menahan sertipikat yang dilakukan oleh Notaris dalam hal terjadi kurang bayar komisi jasa pengurusan merupakan sebuah

²⁸ Enrico Parulian Simanjuntak, Pengujian Ada Tidaknya Penyalahgunaan Wewenang Menurut Undang-Undang Administrasi Pemerintahan, Jurnal Hukum dan Peradilan, Vol. 7 No. 2, Ditjen Badan Peradilan Militer dan Tata Usaha Negara MA-RI, 2018, hlm. 247

²⁹ *Ibid.*, hlm. 243.

³⁰ *Ibid.*, hlm. 247

tindakan mencampuradukkan wewenang. Untuk itu analisis berkaitan batasan substansial “untuk apa” diuraikan sebagaimana berikut :

Bahwa Notaris merupakan pejabat umum yang bertindak atas kewenangan yang diberikan pemerintah namun harus bertanggung jawab secara pribadi atas semua tindakannya dihadapan klien. Bahkan sering disebutkan Notaris harus bertanggungjawab atas tindakannya seumur hidupnya, yang berarti kapan saja Notaris dapat dituntut walaupun telah purna jabatan dari Notaris.³¹ Secara umum tindakan-tindakan yang dilakukan oleh Notaris merupakan pelayanan di bidang hukum keperdataan. Sehingga tidak menutup kemungkinan bahwa Notaris mendapatkan titipan pekerjaan lain di luar kewenangannya yang diatur oleh Undang-Undang Jabatan Notaris. Namun semua tindakan di luar kewenangan Notaris tersebut tetap harus didasarkan pada hukum yang berlaku untuk menjaga perlindungan hukum terhadap dirinya sendiri. Berdasarkan analisis-analisis sebelumnya diketahui bahwa tindakan menahan sertipikat ini bukan merupakan kewenangan murni yang dimiliki oleh Notaris yang diberikan secara atributif melalui Undang-Undang Jabatan Notaris, melainkan kewenangan yang lahir berdasarkan perlindungan hukum yang diberikan oleh Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata)³² kepada seseorang yang mendapatkan kuasa dan/atau titipan barang.

Sehingga kesimpulan pada aspek ini adalah tindakan Notaris menahan sertipikat dalam hal terjadi kurang bayar komisi jasa pengurusan dapat disebut sebagai tindakan yang lahir dari perlindungan hukum yang diberikan oleh Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) baik berdasarkan Pasal 1812 maupun Pasal 1729 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata). Tidak ada unsur mencampuradukkan wewenang pada tindakan yang dilakukan oleh Notaris tersebut. Justru tindakan yang dilakukan oleh Notaris merupakan upaya mempertahankan hak yang seharusnya didapatkannya yang timbul dari kuasa dan titipan sertipikat hak atas tanah yang terjadi.

Berdasarkan analisis dengan menggunakan ketiga aspek diatas, kesimpulannya adalah tindakan yang dilakukan oleh Notaris berupa menahan sertipikat milik klien dalam hal terjadi kurang bayar komisi jasa pengurusan merupakan tindakan yang sah menurut hukum, memiliki dasar hukum jelas serta bukan menjadi salah satu tindakan sewenang-wenang maupun penyalahgunaan wewenang jika dilakukan dengan langkah yang benar. Tindakan menahan sertipikat oleh Notaris dalam hal

³² Pasal 1812 dan Pasal 1729 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata)

KEABSAHAN TINDAKAN NOTARIS MENAHAN SERTIPIKAT MILIK KLIEN DALAM HAL TERJADI KURANG BAYAR KOMISI JASA PENGURUSAN SERTIPIKAT (Muhammad Azmi Khoirurrijal, Djumikasih, Herlindah)

terjadi kurang bayar komisi jasa pengurusan merupakan tindakan yang kewenangannya lahir dari perbuatan hukum kuasa dan/atau penyerahan sertipikat hak atas tanah sebagai langkah penitipan karena pekerjaan kepengurusan lainnya dititipkan kepada Notaris yang bersangkutan. Tindakan Notaris tersebut disebut juga dengan Hak Retensi yang pengaturannya terdapat pada Pasal 1812 dan juga 1729 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata).

KESIMPULAN

Tindakan menahan sertipikat yang dilakukan oleh Notaris terhadap sertipikat milik kliennya dalam hal terjadi kurang bayar komisi jasa pengurusan sertipikat adalah sah menurut hukum, hal ini didasarkan pada pengaturan mengenai Hak Retensi yang diatur pada Pasal 1729 dan 1812 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata). Hak ini lahir karena terdapat perbuatan pemberian titipan/kuasa untuk menyelesaikan suatu pekerjaan yang diminta oleh orang lain (dalam hal ini klien) yang berkaitan dengan kepengurusan-kepengurusan administratif kepada Notaris. Perbuatan ini pada mulanya tunduk pada pengaturan mengenai Komisioner yakni yang diatur oleh Kitab Undang-Undang Hukum Dagang (KUHD) namun karena Notaris dalam melakukan pekerjaan tersebut atas nama klien (pemberi titipan/kuasa) maka berdasarkan Pasal 79 Kitab Undang-Undang Hukum Dagang (KUHD) hak dan kewajibannya beralih pada ketentuan Pemberian Kuasa yang diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata).

DAFTAR PUSTAKA

Buku

Bagir Manan, Hukum Positif Indonesia, Yogyakarta, UII Press, 2004.

Dondy Permana Putra, Implikasi Terhadap Notaris Yang Memberikan Jasa Kenotariatan di Luar Kewenangannya, Lex Renaissance, No. 1 Vol 5, Magister Kenotariatan Fakultas Hukum, Universitas Islam Indonesia, 2020.

G.H.S. Lumban Tobing. Peraturan Jabatan Notaris, Cet. V, Gelora Aksara Pratama, Jakarta, 1999

Habib Adjie, Hukum Notaris Indonesia Tafsir Tematik terhadap UU No. 30 tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris, Cetakan Kedua, Refika Aditama, Bandung, 2009.

Herlien Budiono, Asas Keseimbangan Bagi Hukum Perjanjian Indonesia, HukumPerjanjian Berlandaskan Asas-Asas Wigati Indonesia, Bandung, Citra Aditya Bakti, 2006.

- Kelik Pramudya dan Ananto Widiatmoko, Pedoman Etika Profesi Aparat Hukum, Pustaka Yusticia, Yogyakarta, 2010
- R. Sugondo Notodisoerjo, Hukum Notariat di Indonesia, PT. Raja Grafindo, Jakarta, 1993.
- Santia Dewi dan R.M. Fauwas Diradja, Paduan Teori dan Praktik Notaris, Pustaka Yusticia, Yogyakarta, 2011
- Sudikno Mertokusumo, Mengenal Hukum suatu Pengantar, Jakarta, Liberty, 1999.
- Srwi Soedewi Masjchoen Sofwan, Hukum Perdata : Hukum Benda, Liberty, Yogyakarta, 2000
- Tan Thong Kie, Studi Notariat Beberapa Mata Pelajaran dan Serba Serbi Praktek Notaris, Cetakan Kedua, Ichtar Baru Van Hoeve, Jakarta, 2011.
- Afriyansyah Tanjung, Tinjauan Yuridis Hak Retensi Sertipikat Hak Atas Tanah Oleh Notaris Pada Pembuatan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Suatu Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan, Tesis, Program Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum Universitas Gadjahmada, Yogyakarta, 2018

Jurnal

- Enrico Parulian Simanjuntak, Pengujian Ada Tidaknya Penyalahgunaan Wewenang Menurut Undang-Undang Administrasi Pemerintahan, Jurnal Hukum dan Peradilan, Vol. 7 No. 2, Ditjen Badan Peradilan Militer dan Tata Usaha Negara MA-RI, 2018.
- I Ketut Tjukup, I wayan Bela Siki Layang, dkk., Akta Notaris (Akta Autentik) Sebagai Alat Bukti Dalam Peristiwa Hukum Perdata, Acta Comitatus, 2016.
- Komang Teja Pradnyana, Kedudukan Pejabat Sementara Notaris dalam Hal Notaris Diberhentikan Sementara dari Jabatannya, Acta Comitatus, Vol 06 No. 02, 2021
- Rahmad Hendra, Tanggungjawab Notaris Terhadap Akta Autentik Yang Penghadapnya Mempergunakan Identitas Palsu di Kota Pekanbaru, Jurnal Ilmu Hukum, Vol. 3 No. 1, Jalan Hang Jebat Gg Kadiran No. 5, Pekanbaru, 2012

Peraturan Undang-Undang

- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata)
- Kitab Undang-Undang Hukum Dagang (KUHD)
- Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 117, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4432)

KEABSAHAN TINDAKAN NOTARIS MENAHAN SERTIPIKAT MILIK KLIEN DALAM HAL TERJADI KURANG BAYAR KOMISI JASA PENGURUSAN SERTIPIKAT (Muhammad Azmi Khoirurrijal, Djumikasih, Herlindah)

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 3, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5491)