

**TINJAUAN YURIDIS HAK RETENSI SERTIPIKAT HAK ATAS TANAH  
OLEH NOTARIS PADA PEMBUATAN AKTA PERJANJIAN  
PENGIKATAN JUAL BELI SUATU HAK ATAS  
TANAH DAN/ATAU BANGUNAN**

Afriansyah Tanjung<sup>1</sup> dan R.A. Antarai Innaka T<sup>2</sup>

**INTISARI**

Penelitian hukum empiris ini bertujuan untuk mengetahui pengaturan hak retensi oleh Notaris dan bagaimana perlindungan hukum bagi Notaris yang menggunakan hak retensi terhadap perjanjian pengikatan jual beli suatu hak atas tanah dan/atau bangunan akibat belum dibayarnya honorarium pembuatan aktanya dan terjadinya pembatalan perjanjian secara sepihak.

Penelitian kepustakaan telah dilakukan dengan studi dokumenter agar mendapatkan data sekunder dengan membaca dan menganalisis bahan-bahan hukum seperti: bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier. Penelitian lapangan dilakukan untuk mendapatkan data primer dengan cara wawancara secara langsung kepada responden dan narasumber.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa pengaturan hak retensi sertipikat hak atas tanah oleh Notaris pada pembuatan akta perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah dan/atau bangunan dengan alasan sebagai berikut: Pertama, akibat belum dibayar segala biaya persiapan pengurusan pembuatan akta berdasarkan Pasal 1812 *jo* 1729 KUHPerdota. Kedua, belum dibayarnya honorarium pembuatan aktanya diatur dalam Pasal 1729 *jo* Pasal 1694, Pasal 1338 ayat (1), (2) KUHPerdota dan Pasal 15 ayat (1) UUJNP, dan Pasal 36 UUJN. Ketiga, akibat pembatalan perjanjian secara sepihak berdasarkan Pasal, 1719, 1729 *jo* 1694 KUHPerdota, Pasal 1812 *jo* 1792 KUHPerdota, dan Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdota *jo* Pasal 1338 ayat (2), Pasal 1266, Pasal 1267 KUHPerdota, dan Pasal 16 ayat (1) huruf a UUJNP dan Hukum Kebiasaan. Perlindungan hukum bagi Notaris yang meretensi dan menahan sertipikat hak atas tanah tersebut diatas dibagi menjadi dua, yaitu: Perlindungan hukum bersifat preventif yang mengandung unsur kuratif dan perlindungan hukum secara represif.

*Kata Kunci: Hak Retensi, Notaris, Perjanjian Pengikatan Jual Beli*

---

<sup>1</sup> Jl. Bandar Selamat I, Pulo Padang, Rantau Utara, Labuhanbatu, Sumatra Utara.

<sup>2</sup> Fakultas Hukum, Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta.

**JURIDICAL REVIEW OF RETENTION RIGHT ON LAND  
CERTIFICATE BY THE NOTARY IN PRELIMINARY  
SALE AND PURCHASE AGREEMENT OF LAND  
RIGHT AND/OR BUILDING**

Afriansyah Tanjung<sup>1</sup> dan R.A. Antarai Innaka<sup>2</sup>

**ABSTRACT**

This empirical legal research aims to determine the regulation of retention rights made by a notary and how legal protection for a notary who uses retention rights to the agreement to sell and purchase rights to land and/or buildings due to unpaid honorariums and unilateral agreement cancellation. Library research has been conducted with documentary studies to obtain secondary data by reading and analyzing legal materials such as: primary legal materials, secondary legal materials and tertiary legal materials. Field research was conducted to obtain primary data by interviewing respondents and informants directly. The results of the study indicate that the arrangement of retention rights of land rights certificates by Notaries on the making of deeds of Preliminary Sale and Purchase agreement of land right and/or building for the following reasons: First, the result of not being paid for all the costs of preparing the arrangement for the deed based on Article 1812 *jo* 1729 of the Indonesia Civil Code. Second, the honorarium for making the deed is stipulated in Article 1729 in conjunction with Article 1694, Article 1338 paragraph (1), (2) Indonesia Civil Code and Article 15 paragraph (1) UUJNP, and Article 36 UUJN. Third, due to the unilateral cancellation of the agreement under Article, 1719, 1729 *jo* 1694 Indonesia Civil Code, Article 1812 *jo* 1792 Indonesia Civil Code, and Article 1338 paragraph (1) Indonesia Civil Code *jo* Article 1338 paragraph (2), Article 1266, Article 1267 Civil Code, and Article 16 paragraph (1) letter a UUJNP and Customary Law. Legal protection for Notaries who retain and hold certificates of land rights above are divided into two, namely: Preventive legal protection which contains repressive elements and repressive legal protection.

**Keywords:** Retention Rights, Notary, Preliminary Sale and Purchase Agreement

---

<sup>1</sup> Bandar Selamat I, Pulo Padang, North Rantau, Labuhanbatu, North Sumatra Province.

<sup>2</sup> Law Department Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta.