

TESIS
TANGGUNGJAWAB NOTARIS TERHADAP PENITIPAN SERTIPIKAT
SEHUBUNGAN DENGAN AKTA PENGIKATAN JUAL BELI YANG DIBUATNYA

(Studi Kasus Putusan Nomor 53/Pid.B/2017/PN.Bkt)

Diajukan Untuk Memenuhi Persyaratan Guna

Memperoleh Gelar Magister Kenotariatan



Oleh:

NICKY COBITHA FEBRIANI
2120123024

KOMISI PEMBIMBING

Prof. Dr. Elwi Danil, S.H.,M.H

Pembimbing I

Dr. Azmi Fendri, S.H.,M.Kn

Pembimbing II

PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ANDALAS
PADANG
2023

**TANGGUNGJAWAB NOTARIS TERHADAP PENITIPAN SERTIPIKAT
SEHUBUNGAN DENGAN AKTA PENGIKATAN JUAL BELI YANG DIBUATNYA
(Studi Kasus Putusan Nomor 53/Pid.B/2017/PN.Bkt)**

*Nicky Cobitha Febriani, 2120123024, Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas
Andalas, Tahun 2023.*

ABSTRAK

Notaris dijadikan sebagai “pejabat umum”, sehingga akta yang dibuat oleh Notaris dalam kedudukannya tersebut memperoleh sifat akta autentik. Dengan perkataan lain, akta yang dibuat oleh Notaris mempunyai sifat autentik bukan oleh karena undang-undang menetapkan sedemikian akan tetapi oleh akta itu dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum, seperti yang dimaksud dalam Pasal 1868 KUHPerdara. Berkaitan dengan kepastian hukum dalam akta yang dibuat oleh Notaris tersebut, maka dalam jual beli hak milik atas tanah juga memiliki kepastian hukum karena dibuat dan disahkan oleh Notaris. Dalam prakteknya, sebagai bukti pengikatan maka sertipikat hak milik atas tanah disimpan oleh Notaris. Lazimnya dalam keseharian, sudah umum terjadi Notaris menyimpan sertipikat hak milik atas tanah terkait dengan akta yang dibuat dihadapannya, khususnya sertipikat hak milik atas tanah, baik itu hak guna bangunan maupun hak milik. Penitipan ini terjadi atas dasar kesepakatan dan persetujuan kedua belah pihak yang mengadakan perjanjian pengikatan jual beli hak milik atas tanah. Berdasarkan hal tersebut, maka penulis merumuskan permasalahan yaitu pertama bagaimana akibat hukum terhadap penitipan sertipikat tanah berkaitan dengan Akta Pengikatan Jual Beli yang dibuatnya berdasarkan putusan perkara Nomor 53/Pid.B/2017/PN.Bkt), kedua Bagaimana kedudukan hukum dan tanggungjawab Notaris yang menerima penitipan sertipikat tanah berkaitan dengan Akta Pengikatan Jual Beli yang dibuatnya berdasarkan putusan perkara Nomor 53/Pid.B/2017/PN.Bkt)?. Kajian ini menggunakan metode pendekatan yuridis-normatif. Hasil kajian penelitian ini Akibat hukum terhadap penitipan sertipikat hak atas tanah kepada Notaris yaitu apabila terdapat klausul atau ketentuan terkait penitipan tersebut dicantumkan dalam akta yang dibuat oleh Notaris yang bersangkutan, maka berakibat akta autentik tersebut mengalami degradasi yaitu hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan, sehingga pihak yang mengalami kerugian dapat melakukan tuntutan atau gugatan ke Pengadilan. Penitipan sertipikat kepada Notaris terjadi ketika pihak penjual dan pembeli akan melakukan transaksi jual beli akan tetapi penandatanganan Akta Jual Beli belum dapat dilakukan, maka para pihak terlebih dahulu menandatangani Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), hal tersebut dilakukan karena ada syarat jual beli yang belum terpenuhi, misalnya ada dokumen belum lengkap, objek transaksi masih dijamin, pemenuhan prestasi para pihak belum dilakukan dan hal-hal lain.

Kata Kunci: Penitipan, Sertipikat, Jual Beli

**RESPONSIBILITY OF THE NOTARY FOR THE DEPOSIT OF THE
CERTIFICATE IN CONNECTION WITH THE BINDING DEED AND DEED OF
PURCHASE : (Case study of Decision No. 53/Pid.B/2017/PN.Bkt)**

Nicky Cobitha Febriani, 2120123024, Master of Notary, Faculty of Law

Andalas University, 2023.

ABSTRACT

The notary is appointed "general officer", so that the deed drawn up by a notary in this position acquires the characteristics of a public deed. In other words, a deed drawn up by a notary has authentic characteristics, not because the law requires it, but because the Deed drawn up by or in front of an official within the meaning of Article 1868 of the Civil Code In connection with the legal certainty in the deed drawn up by the notary, there is also legal certainty in the purchase and sale of immovable property, since the ownership rights are drawn up and confirmed by a notary in practice the title deed of the land is kept by the notary as evidence of the liability In everyday life it is common for a notary to keep a certificate of land ownership rights in connection with the deed presented to him, in particular certificates of land ownership rights, both building occupancy rights and property rights . This custody was based on the agreement and consent of both parties, who entered into a binding contract of sale for the real estate property. On this basis, the authors formulate the problem, namely, firstly, what are the legal consequences for the custody of property certificates in connection with the binding deed of sale and purchase, which he based on Case Decision No. 53/Pid. B/2017/PN Bkt), secondly, what is the legal status and obligations of the notary who has received the custody of property certificates in connection with the binding deed of sale and purchase, which he issued on the basis of Case Decision No. 53/ Pid.B/2017/PN.Bkt) ?. This study uses a legal-normative approach. The results of this research study have legal consequences for the safekeeping of land title deeds with a notary, namely if the deed prepared by the relevant notary contains clauses or provisions on safekeeping, the authentic deed is voided. Namely, it has only probative value as a deceitful document, so that the party who suffers damage can bring a claim or an action in court. The custody of the certificate at the notary occurs when the seller and the buyer carry out a transaction of sale and purchase, but the signing of the deed of sale and purchase cannot be carried out. Therefore, the parties must first sign the Purchase and Sale Contract (PPJB). This happens because sales and purchase conditions are not met, e.g. B. there are incomplete documents, the subject matter of the transaction is still guaranteed, the performance of the parties has not been fulfilled and other things.

Key words: Custody, Certificate, Sale and Purchase.