

TESIS
KEDUDUKAN NOTARIS DALAM PENYIMPANAN SERTIPIKAT PADA
MASA PELAKSANAAN PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI DI KOTA
PADANG

Sebagai Salah Satu Syarat untuk Memperoleh Gelar
Magister Kenotariatan



OLEH :

IRMA AISYAH

1920123020

MAGISTER KENOTARIATAN

FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS ANDALAS

PADANG

2023

KEDUDUKAN NOTARIS DALAM PENYIMPANAN SERTIPIKAT PADA MASA PELAKSANAAN PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI DI KOTA PADANG

Irma Aisyah. Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Andalas,
116 Halaman, Tesis 2023

ABSTRAK

Salah satu kewenangan notaris yaitu dalam hal pembuatan (Perjanjian Pengikatan Jual Beli) PPJB. Pengertian PPJB sendiri yaitu pengikatan atau hubungan hukum awal yang dilaksanakan berdasarkan kesepakatan antara penjual dan pembeli sebelum dilakukannya akta jual beli di depan (Pejabat Pembuat Akta Tanah Tanah) PPAT. Karena terdapat persyaratan yang belum dipenuhi, sesuai dengan asas jual beli yaitu riil, tunai, dan terang. Terkait kemandirian dari Notaris termasuk untuk keamanan para pihak sertipikat dititipkan di Notaris yang menghendaki atau mengharuskan notaris untuk memegang (menyimpan) sertipikat tersebut, disini notaris mengambil tindakan ini dikarenakan hal-hal yang dikhawatirkan apabila sertipikat tersebut dipegang oleh penjual maupun pembeli, biasanya notaris mengambil antisipasi seperti ini sampai tiba saat pelunasan. Dengan ini terjadi kekosongan hukum dimana notaris melakukan tindakan menyimpan sertipikat untuk menghindari hal-hal yang dikhawatirkan, ini jelas tidak ada peraturan yang melindungi notaris akan segala risikonya. Masalah yang diteliti pada penulisan ini yaitu : Bagaimana kedudukan notaris secara hukum jika dikaitkan dengan penyimpanan sertipikat pada masa pelaksanaan perjanjian pengikatan jual beli di Kota Padang dan Bagaimana jika salah satu para pihak mengambil sertipikat yang disimpan oleh notaris tanpa dihadiri para pihak. Pada penelitian ini, metode yang digunakan adalah yuridis empiris yaitu suatu pendekatan masalah melalui penelitian hukum dengan melihat peraturan hukum yang berlaku dan akan menghasilkan teori-teori tentang eksistensi dan fungsi hukum dalam masyarakat. Berdasarkan hasil pembahasan pada dan hasil penelitian yakni : 1) Notaris melakukan penyimpanan sertipikat hak atas tanah pada PPJB diluar kewenangan dan kewajiban Notaris berdasarkan Undang- Undang Nomor 2 tahun 2014 tentang Jabatan Notaris. Tindakan Notaris dalam menerima penyimpanan sertipikat hak atas tanah sebagai sikap netral Notaris terhadap para pihak untuk menjamin kepastian dan perlindungan hukum. 2) Pada prakteknya Notaris tidak akan memberikan sertipikat kepada salah satu pihak jika tidak dihadiri oleh pihak lainnya. Hal ini untuk menghindari kerugian pada pihak lain dan sesuai dengan Pasal 16 ayat (1) huruf (a) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris (selanjutnya disebut UUJN), dalam menjalankan jabatannya, Notaris wajib bertindak amanah, jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum.

Kata Kunci : Penyimpanan Sertipikat, Notaris, PPJB

THE POSITION OF THE NOTARY IN STORING LAND CERTIFICATES DURING THE IMPLEMENTATION OF THE SALES AND PURCHASE AGREEMENT IN PADANG CITY

Irma Aisyah. Program Master Of Notary Faculty Of Law University Of Andalas, 116 Pages, Thesis 2023

ABSTRACT

One of the authorities of a notary is in the making of a Sales and Purchase Agreement (SPA), which is a preliminary agreement between the seller and the buyer before the official sale and purchase deed is made in front of a Land Deed Official. Because there are requirements that have not been fulfilled, in accordance with the principles of real, cash, and clear sale and purchase, the Notary has the independence to keep the certificate for the safety of the parties who want or require the Notary to hold (store) the certificate. The Notary takes this action because of concerns that may arise if the certificate is held by the seller or buyer, and the Notary usually takes this precaution until the payment is made. With this, there is a legal vacuum where the Notary takes action to keep the certificate to avoid potential risks, but there are no regulations that protect the Notary from all the risks. The issue addressed in this paper is : how is the legal position of a Notary if it is linked to the storage of the certificate during the implementation of the Sales and Purchase Agreement in Padang City and what if one side of the party takes the certificate stored by the Notary without the presence of all members of the party of the agreement. In this research, the method used is juridical empirical, which is an approach to the problem through legal research by looking at the applicable legal regulations and will produce theories about the existence and function of law in society. According to the result of this research it is found that: 1) The storage of land certificates in the Sale and Purchase Agreement (SPA) is outside the Notary's authority and obligation based on Law Number 2 of 2014 concerning Notary Position. The Notary's action in receiving the storage of land certificates as a neutral stance towards the parties to ensure legal certainty and protection. 2) In practice, the Notary will not provide the certificate to one party if the other party is not present. This is to prevent losses to the other party and in accordance with Article 16 paragraph (1) letter (a) of Law Number 2 of 2014 concerning Amendments to Law Number 30 of 2004 concerning Notary Position (hereinafter referred to as UUJN), in carrying out their duties, the Notary is obliged to act with trustworthiness, honesty, impartiality, independence, and to protect the interests of the parties involved in the legal act.

Keywords : Storing Land Certificates, Notary, Sale and Purchase Agreement



