

Perlindungan hukum dalam pelaksanaan hak dan kewenangan Notaris/PPAT terkait penitipan sertifikat: Studi Putusan Pengadilan Negeri Nomor 28/Pdt.G/2022/PN.Krg = Legal protection in the implementation of Notary/PPAT Rights and Authorities Regarding Certificate Custody: Study of District Court Decision Number 28/Pdt.G/2022/PN.Krg

Dewi Ratih, author

Deskripsi Lengkap: <https://lib.ui.ac.id/detail?id=9999920550435&lokasi=lokal>

Abstrak

Kebiasaan menitipkan sertifikat hak atas tanah kepada PPAT dalam proses pengalihan hak belum diatur dengan tegas dalam peraturan perundang-undangan. Penelitian ini menganalisis terkait penitipan sertifikat kepada Notaris ketika PPJB telah dibuat, dengan tujuan peningkatan menjadi AJB berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Nomor 28/Pdt.G/2022/PN.Krg. Rumusan masalah pertama adalah bagaimana ketentuan hukum terkait hak dan kewenangan PPAT dalam menerima penitipan sertifikat tanah yang menjadi objek PPJB lunas dan belum ditingkatkan menjadi AJB dan rumusan masalah kedua yaitu bagaimana perlindungan hukum terhadap PPAT dalam hal penitipan sertifikat sebagai permintaan dari penjual untuk peralihan hak milik dengan AJB terhadap Putusan Pengadilan Negeri Nomor 28/Pdt.G/2022/PN.Krg. Metode penelitian yang digunakan adalah penelitian doktrinal dengan tipologi penelitian berbentuk preskriptif yang merupakan penelitian dengan memberikan arahan teori hukum dan peraturan perundang-undangan terhadap suatu masalah serta memberikan solusi untuk menyelesaikan masalah tersebut. Hasil penelitian menyatakan tidak terdapat pasal yang secara nyata menyebutkan bahwa Notaris/PPAT berhak dan berwenang untuk menerima atau meminta penitipan sertifikat, namun hal tersebut tidak dilarang oleh Undang-undang dan tidak terdapat peraturan perundang-undangan yang dilanggar dengan tindakan tersebut. Nyatanya PPAT berhak untuk menerima penitipan sertifikat dengan maksud untuk pengecekan sertifikat kepada badan pertanahan sebagai salah satu prosedur dalam pembuatan AJB. Perlindungan hukum bagi Notaris/PPAT dalam menerima penitipan sertifikat adalah melalui UUJN, Kode Etik, dan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagai aturan yang berlaku. Sehingga dalam pelaksanaan jabatan tetap berada pada ranah dan koridor yang semestinya dan dapat memberikan kepastian hukum kepada masyarakat. Dalam Putusan Pengadilan Negeri Nomor 28/Pdt.G/2022/PN.Krg terjadi penitipan sertifikat pada saat berlangsungnya PPJB dengan tujuan agar AJB dapat dilakukan tanpa perlu kehadiran penjual karena terdapat pasal terkait pemberian hak kepada pembeli dalam PPJB untuk bertindak sebagai penjual dalam AJB. Namun PPAT menolak pembuatan AJB karena terdapat jaminan terhadap tanah tersebut yang dibuat oleh Notaris yang sama.

.....The custom of entrusting certificates of land rights to PPAT in the process of transferring rights has not been clearly regulated in statutory regulations. This research analyzes the deposit of certificates with Notaries when PPJB has been made, with the aim of upgrading to AJB based on District Court Decision Number 28/Pdt.G/2022/PN.Krg. The first problem formulation is what the legal provisions are regarding the rights and authority of PPAT in receiving custody of land certificates which are the object of PPJB in full and have not been upgraded to AJB and the second problem formulation is how the legal protection of PPAT is in terms of custody of certificates as a request from the seller for the transfer of ownership rights

with AJB regarding District Court Decision Number 28/Pdt.G/2022/PN.Krg. The research method used is doctrinal research with a prescriptive research typology, which is research that provides direction on legal theory and statutory regulations on a problem and provides solutions to resolve the problem. The research results stated that there were no real articles [SLA3] states that the Notary/PPAT has the right and authority to receive or request safekeeping of certificates, but this is not prohibited by law and there are no statutory regulations that are violated by this action. In fact, PPAT has the right to receive custody of the certificate with the aim of checking the certificate with the land agency as one of the procedures in making the AJB. Legal protection for Notaries/PPATs in receiving custody of certificates is through the UUJN, Code of Ethics, and Government Regulation Number 37 of 1998 concerning Position Regulations for Land Deed Officials as applicable regulations. So that the implementation of office remains in the proper domain and corridor and can provide legal certainty to the public. In the District Court Decision Number 28/Pdt.G/2022/PN.Krg, custody occurred certificates at the time the PPJB takes place with the aim that the AJB can be carried out without the need for the seller to be present because there is an article related to giving the buyer the right in the PPJB to act as a seller in the AJB. However, PPAT refused to make the AJB because there was a guarantee for the land made by the same Notary.