

# Tanggung Jawab Notaris/PPAT atas Penyerahan Sertipikat yang Dtitipkan Pembeli kepada Penjual (Studi Putusan Mahkamah Agung No. 2548 K/Pdt/2022) = Responsibilities of Notary/PPAT for Delivering the Land Certificate Deposited by Buyer to Seller (Study of Supreme Court Decision No. 2548 K/Pdt/2022)

Chentini Prameswari, author

Deskripsi Lengkap: <https://lib.ui.ac.id/detail?id=9999920522455&lokasi=lokal>

---

## Abstrak

Jual beli secara lisan yang menjadi dasar penguasaan sertipikat objek jual beli oleh Pembeli dan dititipkan oleh Pembeli kepada Notaris/PPAT, seharusnya disimpan dan dikembalikan oleh Notaris/PPAT kepada Pembeli. Hal ini disebabkan walaupun sertipikat objek jual beli masih terdaftar atas nama Penjual, Notaris/PPAT harus menjaga sertipikat objek jual beli yang dititipkan kepadanya sebagai kewajiban menjaga amanah yang diberikan oleh Pembeli yang melakukan penitipan sertipikat. Adapun permasalahan yang dibahas dalam penelitian ini adalah mengenai status kepemilikan tanah dalam jual beli tanah yang dilakukan secara lisan, serta tanggung jawab Notaris/PPAT yang menerima penitipan sertipikat dari Pembeli namun menyerahkan sertipikat tersebut kepada Penjual berdasarkan kasus yang diangkat dari Putusan Kasasi Mahkamah Agung Nomor 2548 K/PDT/2022. Pembahasan penelitian ini dilakukan melalui studi kepustakaan dan analisis putusan dengan wawancara sebagai pendukung. Untuk menjawab permasalahan dalam penelitian ini digunakan metode penelitian doktrinal, dengan tipologi penelitian eksplanatoris. Berdasarkan hasil analisis diketahui bahwa status kepemilikan tanah dalam jual beli tanah yang dilakukan secara lisan harus memenuhi asas terang dan tunai pada saat yang bersamaan untuk beralihnya kepemilikan dari penjual kepada pembeli. Tindakan Notaris/PPAT yang menerima penitipan sertipikat dari Pembeli namun menyerahkan sertipikat tersebut kepada Penjual telah melanggar Pasal 16 ayat (1) huruf a Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris untuk senantiasa bertindak amanah, jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak. Serta melanggar Pasal 3 Kode Etik PPAT mengenai kewajiban untuk bekerja penuh tanggung jawab, mandiri, jujur, dan tidak berpihak serta memberi pelayanan dengan sebaik-baiknya kepada pengguna jasanya. serta telah melanggar Pasal 1719 KUHPerdara mengenai larangan penerima titipan mengembalikan barang titipan kepada pihak yang tidak menyerahkan barang titipan kepadanya. Atas pelanggaran pasal-pasal tersebut maka Notaris/PPAT bertanggung jawab secara perdata dan berisiko untuk menerima sanksi baik dalam jabatannya selaku Notaris maupun PPAT berupa peringatan tertulis hingga pemberhentian sementara.

.....The verbal sale and purchase binding agreement which forms as the basis for the possession of the land certificate of the object of sale and purchase by the Buyer and is handed over by the buyer to the Notary/PPAT, should be kept and returned by the Notary/PPAT to the Buyer. This is because even though the land certificate of the object of sale and purchase is still registered in the name of the Seller, the Notary/PPAT must keep the land certificate of the object of sale and purchase handed over to him as an obligation to maintain the trust given by the Buyer who carried out the safekeeping of the land certificate. The issues discussed in this study are regarding the status of land ownership in the sale and purchase of land that is conducted verbally, as well as the responsibility of the Notary/PPAT who received the land certificate for safekeeping from the Buyer but handed over the land certificate to the Seller based on the case raised

from the Supreme Court Cassation Decision Number 2548 K/PDT/2022. The discussion of this research was conducted through a literature study and analysis of the Supreme Court's Cassation Decision Number 2548 K/PDT/2022 supported by interviews. To answer the problems in this study, the doctrinal research method was used, with an explanatory research typology. Based on the results of the analysis it is known that the status of land ownership in the sale and purchase of land that is conducted verbally must fulfill the principle of terang and tunai simultaneously for the transfer of land ownership from the Seller to the Buyer. The action of a Notary/PPAT who received the land certificate from the Buyer but handed over the land certificate to the Seller has violated Article 16 paragraph (1) letter a of Law Number 2 of 2014 regarding Amendments to Law Number 30 of 2004 regarding the Notary Profession to always act in a trustworthy manner, honest, thorough, independent, impartial. As well as violating Article 3 of the PPAT Code of Conducts regarding the obligation to work responsibly, independently, honesty and impartially and provide the best possible service to service users. Also, having violated Article 1719 of the Indonesian Civil Code regarding the prohibition of the recipient of the deposit from returning the item entrusted to a party who does not hand over the item entrusted to him. For violations of these articles, the Notary/PPAT has civil liability and is at risk of receiving sanctions both in his position as a Notary and PPAT in the form of a written warning to temporary dismissal.