



ANALISIS YURIDIS TERHADAP PENYIMPANAN SERTIFIKAT HAK ATAS TANAH OLEH NOTARIS PADA PROSES PENGIKATAN JUAL BELI (PJB) (ANALISIS PUTUSAN NOMOR 53/PID.B/2017/PN.BKT)

DILA ANDIKA AZHAR*

Submitted: 31-07-2018, Reviewed: 27-04-2019 Accepted: 30-04-2019

DOI: <http://doi.org/10.22216/soumlaw.v2i1.3557.g1338>

Abstract: *The sales and purchase agreement is a preliminary agreement whose made by the parties in front of the notary before they do the deed of sales and purchase in front of the Land-deed officials. In case of breach of contract occurrence toward sales and purchase agreement, the Notary frequently reported to the authorities on charges of keeping the land rights certificates in the process of sales and purchase agreement, Eventhough the parties have agreed to place their sign or keep such evidence to the Notary. This case is apparent in the verdict Number 53/Pid. B/2017/PN. Bkt on defendant Elfita Achtar, a notary public who was reportedly due to kept and not given four (4) Building Rights Certificates owned by PT. Rahman Tamin*

Keywords: *The keeping of the certificate, Land Rights Certificate, Sale and Purchase Agreement.*

Abstrak: Perjanjian pengikatan jual beli merupakan perjanjian pendahuluan yang dibuat oleh para pihak dihadapan Notaris sebelum dilakukannya akta jual beli di hadapan PPAT. Apabila terjadi wansprestasi terhadap pengikatan jual beli tersebut, Notaris seringkali dilaporkan kepada pihak kepolisian dengan tuduhan penggelapan karena menyimpan sertifikat hak atas tanah dalam proses perjanjian pengikatan jual beli. Sekalipun para pihak telah sepakat menitipkan atau menyimpan tanda bukti tersebut kepada Notaris. Hal ini terlihat dalam Perkara Putusan Nomor 53/Pid.B/2017/PN.Bkt pada terdakwa Elfita Achtar, seorang notaris yang dilaporkan karena menahan dan tidak memberikan 4 (empat) sertifikat HGB milik PT. RahmanTamin.

Kata Kunci: Penyimpanan, Sertifikat Hak Atas Tanah, Pengikatan Jual Beli.

A. Latar Belakang Masalah

Profesi Notaris merupakan profesi yang memberikan pelayanan kepada Masyarakat untuk pembuatan alat-alat bukti yang berupa akta, sehingga notaris tidak memihak kesalah satu Pihak dan harus berperilaku adil terhadap kedua belah Pihak serta menjelaskan akibat - akibat perjanjian yang dibuatnya terhadap masing-masing. Selain itu Notaris juga merupakan satu-satunya Pejabat umum yang diangkat untuk pembuatan alat-alat bukti tersebut, sehingga Notaris itu tidak melakukan perbuatan yang dilakukan para pihak tetapi hanya membuatkan alat bukti bagi kedua belah Pihak. Produk hukum yang dikeluarkan oleh Notaris adalah berupa akta-akta yang memiliki sifat otentik dan memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna. Tugas dan wewenang notaris erat hubungannya dengan perjanjian-perjanjian, perbuatan-perbuatan dan juga ketetapan-ketetapan yang menimbulkan hak dan kewajiban antara para pihak, yaitu memberikan jaminan atau alat bukti terhadap perbuatan, perjanjian, dan juga ketetapan

* Wiraswasta, email: dilaandikaazhar@yahoo.com, SH.,M,Kn (Universitas Andalas).



tersebut agar para pihak yang terlibat di dalamnya mempunyai kepastian hukum (Adjie, 2008).

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris Pasal 15 ayat (1) menyatakan kewenangan Notaris yaitu: Notaris berwenang membuat Akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam Akta autentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan Akta, menyimpan Akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan Akta, semuanya itu sepanjang pembuatan Akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang (Habib Adjie, 2008).

Selain itu Pasal 15 ayat (2) Undang- Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris menyatakan Notaris berwenang pula: a) Mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan dengan mendaftar pada buku khusus:b) Membukukan surat dibawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus: c) Membuat kopi dari asli surat di bawah tangan berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan; d) Melakukan pengesahaan kecocokan fotokopi dengan surat aslinya: e) Melakukan penyuluhan hokum sehubungan dengan pembuatan Akta; dan f) Membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan; atau; Membuat Akta risalah lelang.

Salah satu perjanjian yang banyak timbul dalam praktek Notaris yang dibuat berdasarkan ketentuan-ketentuan tersebut diatas adalah perjanjian pengikatan jual-beli hak atas tanah, perjanjian ini termasuk perjanjian *onbenoemde* (perjanjian tak bernama) yang kemudian diberi nama sendiri. Dalam praktek selama ini, sudah umum terjadi Notaris menyimpan sertifikat Hak Atas Tanah terkait dengan akta yang dibuat dihadapannya, khususnya sertifikat Hak Atas Tanah, baik itu Hak Guna Bangunan maupun Hak Milik. Salah satu alasan para pihak menitipkan sertifikat Hak Atas Tanah kepada Notaris adalah jika pembeli belum mampu membayar lunas dan di lain pihak penjual sangat membutuhkan uang, Penitipan ini terjadi atas dasar kesepakatan kedua belah pihak yang mengadakan perjanjian pengikatan jual beli Hak Atas Tanah. Notaris



dalam hal ini senantiasa menjalankan amanah profesinya, harus sesuai dengan UUJN maupun kode etik profesi Notaris (Kansil, 2006).

Pengikatan Jual Beli (PJB) tanah antara para pihak dapat dilakukan melalui akta di bawah tangan atau dapat pula dilakukan melalui suatu akta yang dibuat dihadapan Notaris. Untuk tanah-tanah yang bersertifikat Hak Milik (SHM) maupun tanah yang belum memiliki Sertifikat Hak Milik (SHM) pengikatan jual belinya dapat dilakukan dihadapan Notaris. Pengikatan jual beli tanah dengan status Sertifikat Hak Milik merupakan perbuatan hukum awal yang mendahului perbuatan hukum jual beli tanah. Jadi pengikatan jual beli berbeda dengan perbuatan hukum jual beli tanah. Notaris memiliki wewenang membuat akta pengikatan jual beli tanah dengan status Sertifikat Hak Milik (SHM) tapi tidak berwenang membuat akta otentik jual beli tanah bersertifikat hak milik (AJB), karena kewenangan membuat akta jual beli tanah (AJB) bersertifikat Hak Milik ada pada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) (Raharjo, 2009).

Sebelum dilakukannya jual beli tanah dihadapan PPAT yang berwenang, para pihak membuat akta pengikatan jual beli tanah di hadapan Notaris. Pengikatan dimaksudkan sebagai perjanjian pendahuluan dari maksud utama para pihak untuk melakukan peralihan hak atas tanah. Pengikatan jual beli ini memuat janji-janji untuk melakukan jual beli tanah apabila persyaratan yang diperlukan untuk itu telah terpenuhi. Pelaksanaan profesinya tersebut seringkali Notaris dilaporkan kepada pihak kepolisian dengan tuduhan penggelapan dalam menyimpan tanda bukti sertifikat hak atas tanah dalam pengikatan jual beli. Sekalipun para pihak telah sepakat menitipkan atau menyimpan tanda bukti sertifikat hak atas tanah yang menjadi objek perjanjian kepada Notaris karena tidak adanya kewenangan dan aturan terhadap notaris dalam penyimpanan sertifikat hak atas tanah tersebut.

Hal ini juga terlihat dalam Perkara Putusan Nomor 53/Pid.B/2017/PN.Bkt Pengadilan Negeri Bukittingi pada terdakwa Elfita Achtar, seorang berprofesi sebagai notaris yang dilaporkan karena menahan dan tidak memberikan 4 (empat) sertifikat HGB milik PT. RAHMAN TAMIN dengan dakwaan melanggar Pasal 374 KUHP subsidair melanggar Pasal 372 KUHP yaitu penggelapan dalam jabatan. Perkara ini bermula pada tanggal 24 Februari 2014 Notaris/PPAT Elfita Achtar membuat akta perjanjian jual beli antara tim likuidator PT. Rahman Tamin (Ahmad Fadjrin, saksi



Dwiana Miranti dan Mahyunis) dengan Edy Yosfi selaku Direktur PT. Starvi Properti Indonesia dengan akta pengikatan jual beli (PJB) Nomor 06 Tahun 2014 yang pada pokoknya berisi bahwa antara Tim Likuidator dengan Edi Yosfi akan dilakukan jual beli asset PT. Rahman Tamin berupa sertifikat HGB Nomor 134, 135, 136, 137 yang terletak di daerah Kelurahan Tarok Dipo Kota Bukittinggi.

Selanjutnya dalam pelaksanaan Pengikatan Jual Beli (PJB) Nomor 6 Tahun 2014 Notaris Elfita Achtar menerima titipan sertifikat atas asset PT. Rahman Tamin berupa sertifikat HGB Nomor 134, 135, 136, 137 yang terletak di daerah Kelurahan Tarok Dipo Kota Bukittinggi yang diserahkan oleh Mustafa Gani Tamin Setelah jangka waktu Pengikatan Jual Beli berakhir yaitu tanggal 24 Maret 2014 dan tidak adanya pelunasan oleh Edi Yosfi selaku pembeli, Notaris Elfita Achtar tetap menyimpan ke empat sertifikat HGB Nomor 134, 135, 136 dan 137 meskipun telah diminta beberapa kali oleh pemilik dan atau likuidator yang baru PT. Rahman Tamin (Khairil Poloan) kemudian Mustafa Gani Tamin mencoba meminta sertifikat kepada Notaris Elfita achtar agar menyerahkan kembali sertifikat tersebut tetapi Notaris Elfita Achtar tidak mau menyerahkan dengan alasan ke empat bidang tanah telah ada pengikatan jual beli (PJB) selanjutnya pada tanggal 03 Desember 2015 Khairil Poloan (likuidator) mendatangi ke kantor Notaris Elfita Achtar untuk meminta kembali ke empat sertifikat HGB milik PT. Rahman Tamin tetapi tidak mendapatkan respon sedikitpun.

Notaris Elfita Achtar dilaporkan kepada pihak kepolisian dengan tuduhan melanggar Pasal 374 KUHP subsidair melanggar Pasal 372 KUHP yaitu penggelapan dalam jabatan dan tuduhan Pasal 216 KUHP yaitu menghalang-halangi proses penyidikan. Selanjutnya pada perkara Putusan Nomor 53/Pid.B/2017/PN.Bkt majelis hakim mengadili dan menyatakan terdakwa Elfita Achtar tersebut terbukti melakukan perbuatan yang didakwakan oleh penuntut umum yaitu Pasal 374 KUHP subsidair Pasal 372 KUHP tetapi bukan merupakan tindak pidana dan melepaskan dari dakwaan tersebut. Berdasarkan latar belakang permasalahan yang telah diuraikan sebelumnya, dapat dirumuskan pokok permasalahan yaitu: Apakah yang menjadi alasan notaris dalam menyimpan sertifikat hak atas tanah pada proses pengikatan jual beli berdasarkan Putusan Nomor 53/Pid.B/2017/Pn.Bkt? Bagaimana pertimbangan hakim terhadap



penyimpanansertifikat hak atas tanah oleh notaris pada proses pengikatan jual beli berdasarkan Putusan Nomor 53/Pid.B/2017/Pn.Bkt?

B. Metodologi Penelitian

Untuk memperoleh data yang maksimal dan menunjukkan hasil yang baik, sehingga tulisan ini mencapai sasaran dan tujuan sesuai dengan judul yang telah ditetapkan, maka penulis mengumpulkan dan memperoleh data dengan menggunakan metode penelitian. Jenis penelitian ini adalah penelitian hukum normatif. Penelitian hukum normatif yaitu penelitian yang dilakukan dengan cara menganalisa hukum yang tertulis dari bahan pustaka atau data sekunder belaka yang dikenal dengan nama bahan sekunder dan bahan acuan dalam bidang hukum atau bahan rujukan bidang hukum. Penelitian hukum normatif dimaksudkan untuk mengadakan pendekatan terhadap masalah dengan cara melihat dari segi perundang-undangan yang berlaku serta doktrin-doktrin. Pendekatan penelitian ini dilakukan dengan menggunakan pendekatan yuridis normatif atau pendekatan perundang-undangan. Dengan tujuan untuk mengadakan pendekatan terhadap permasalahan dengan cara melihat dari segi peraturan perundang-undangan yang berlaku mengenai perbuatan notaris yang menyimpan sertifikat hak atas tanah pada proses penfiktan jual sebagaimana telah diputus dalam putusan nomor 53 / Pid.B / 2017 /PN.Bkt, dengan tujuan untuk mempelajari penerapan norma - norma atau kaidah hukum yang dilakukan dalam praktek hukum.

C. Hasil dan Pembahasan

1. Alasan notaris dalam menyimpan sertifikat hak atas tanah dalam proses pengikatan jual beli Berdasarkan Putusan Nomor 53/ PID.B /2017 /PN.BKT

Berkaitan dengan kedudukan Notaris selaku pejabat umum, kriteria pejabat umum berdasarkan Undang-Undang, maka mengacu pada ketentuan Pasal 1868 KUHPerdara, yang berbunyi: “Akta otentik ialah suatu akta yang di dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-Undang dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat di mana akta itu dibuatnya”. Pasal ini merupakan sumber lahirnya dan keberadaan pejabat umum yang hanya menjelaskan batasan suatu akta. Pasal ini merupakan sumber lahirnya dan keberadaan pejabat umum yang disertai tugas



untuk membuat akta autentik yang melayani kepentingan publik, dan kualifikasi seperti itu diberikan kepada Notaris (Budiono, 2007).

Notaris merupakan pejabat umum yang berwenang membuat akta otentik, sepanjang tidak ada peraturan lain yang berwenang memberi wewenang serupa kepada pejabat lain. Dalam ruang lingkup tugas pelaksanaan jabatan Notaris yaitu membuat alat bukti yang diinginkan oleh para pihak untuk suatu tindakan hukum tertentu, dan alat bukti tersebut berada dalam tataran Hukum Perdata, bahwa notaris membuat akta karena ada permintaan dari para pihak, dan Notaris membuat akta yang dimaksud berdasarkan alat bukti atau keterangan atau pernyataan para pihak yang dinyatakan atau diterangkan atau diperlihatkan kepada atau dihadapan Notaris, dan selanjutnya Notaris meringkaskannya secara lahiriah, formil dan materil dalam bentuk akta Notaris, dengan tetap berpijak pada aturan hukum atau tata cara atau prosedur pembuatan akta dan aturan hukum yang berkaitan dengan tindakan hukum yang bersangkutan yang dituangkan dalam akta (Jaya Gunawan, 2010).

Akta adalah suatu pernyataan tertulis yang ditandatangani, dibuat oleh seorang atau lebih pihak-pihak dengan maksud dapat digunakan sebagai alat bukti dalam proses hukum. Ini berarti bahwa akta adalah surat yang diberi tanda tangan, yang memuat peristiwa-peristiwa yang menjadi dasar dari suatu hak atau pengikatan, yang dibuat sejak semula semula dengan sengaja untuk pembuktian. Akta berawal dari adanya suatu pengikatan antara para pihak, kemudian timbullah suatu perjanjian dimana kedua belah pihak sepakat untuk menuangkan kedalam bentuk suatu tulisan yang dikenal dengan akta. Akta ini terbagi dua yaitu akta dibawah tangan dan akta autentik. akta dibawah tangan tidak memiliki kekuatan yang kuat karena hanya ditandatangani oleh kedua belah pihak namun tetap menjadi alat bukti yang sah. Sementara akta autentik adalah akta yang dibuat oleh pejabat yang berwenang dan memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna (Rusdianto, 2009).

Jika kita cermati dari kasus yang menimpa Notaris Elfita Achta yang dilaporkan dengan tuduhan pengalihan dalam jabatan hal yang dilakukan Notaris Elfita Achta tersebut adalah sebagai bentuk upaya dan tanggung jawab seorang notaris untuk menjamin dan memberikan perlindungan hukum terhadap kedua belah pihak untuk



menjamin terlaksananya pengikatan jual beli yang telah disepakati dan dimana sertifikat tersebut akan digunakan dalam pembuatan Akta Jual Beli (AJB) nantinya.

Para pihak sebelum melakukan jual-beli tanah yang sebenarnya, dalam artian pemindahan hak maka dilakukan pengikatan jual beli yang merupakan perjanjian pendahuluan. Untuk memastikan bahwa adanya kepastian hukum dari pengikatan jual-beli tanah itu sehingga nantinya para pihak mengikatkan dirinya dalam suatu akta yang dibuat oleh dan Pejabat yang berwenang, yaitu Notaris. Diadakan pengikatan jual-beli tanah, tidak lain karena para pihak belum siap untuk melaksanakan jual-beli tanah langsung dengan pemindahan hak. Dalam pengikatan jual-beli biasanya ditentukan dan disepakati syarat-syarat mengenai pembayaran harga objek tanah, antara lain ditentukan waktu angsuran pembayaran harga objek tanah tersebut dan berbagai macam klausula yang telah disepakati kedua belah pihak yang bersangkutan, salah satunya dikarenakan belum siapnya para pihak untuk dilangsungkannya jual beli terkait biaya pembuatan akta dan pengurusan sertifikat termasuk pajak-pajak yang harus dibayar lebih dahulu (Muchlis Patahna, 2009). Prakteknya para pihak melaksanakan kesepakatan mengenai penyimpanan sertifikat kepada notaris selaku pihak independen (tidak memihak) terkait belum terpenuhinya beberapa hal seperti pelunasan pembayaran jual beli tanah.

Perkara Putusan Nomor 53/Pid.B/2017/Pn.Bkt notaris Elfita Achtar mengatakan penyimpanan sertifikat pada proses penjanjian/pengikatan jual beli adalah untuk menjamin kepastian hukum terhadap PT. Rahman Tamin (dalam likuidasi) dengan Edi Yosfi selaku Direktur PT. Starvi Properti Indonesia karena telah adanya Akta Pengikatan Jual Beli (PJB) terhadap dua belah pihak serta di dahului dengan pembayaran DP sebesar Rp. 500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) dan juga setelah penanda tangan pengikatan jual beli disertai pembayaran pertama senilai Rp. 9.500.000.000,00 (Sembilan milyar lima ratus juga rupiah).

Terhadap penyimpanan sertifikat hak atas tanah pada pengikatan jual beli yang disepakati bersama oleh para pihak kepada Notaris dituangkan dalam akta pengikatan jual beli melalui janji-janji yang disepakati bersama oleh kedua belah pihak dan diketahui oleh Notaris. Tindakan penyimpanan sertifikat hak atas tanah pada Notaris dilakukan untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum kepada



masing-masing pihak di dalam pengikatan jual beli bertahap. Kewenangan dan kewajiban Notaris harus memberikan suatu fungsi perlindungan hukum yang diterima oleh para pihak. Untuk memastikan fungsi perlindungan dan kepastian hukum tersebut, Notaris harus dapat memberikan manfaat hukum secara nyata dalam bentuk kepastian hukum terhadap penyimpanan sertifikat hak atas tanah kepada para pihak (Ramdan, 2010).

Penyimpanan sertifikat hak atas tanah oleh notaris berdasarkan kesepakatan para pihak tidak dituangkan dalam akta pengikatan jual beli tetapi perihal penyimpanan sertifikat tersebut dilakukan melalui perjanjian-perjanjian yang disepakati hanya kedua belah pihak dan diketahui oleh diluar jabatan notaris yang bersifat tidak memihak kepada salah satu pihak yang mengadakan kesepakatan.

2. Dasar Pertimbangan Hukum Bagi Majelis Hakim Terhadap Penyimpanan Sertifikat Hak Atas Tanah oleh Notaris Pada Proses Jual Beli Berdasarkan Putusan Nomor 53/ PID.B /2017 /PN.BKT

Pada perkara Putusan Nomor 53/Pid.B/2017/Pn.Bkt di putus lepas dari segala tuntutan (*onslag van recht vervolging*) (Supriadi, 2006) pada dakwaan dari penuntut umum putusan lepas dari segala tuntutan hukum ini diatur dalam Pasal 191 ayat (2) KUHAP yang berbunyi “Jika pengadilan berpendapat bahwa perbuatan yang didakwakan kepada terdakwa terbukti, tetapi perbuatan itu tidak merupakan suatu tindak pidana, maka terdakwa diputus lepas dari segala tuntutan hukum”.

Terdakwa dilepas dari segala tuntutan hukum dapat disebabkan: a) Salah satu sebutan hukum pidana yang didakwakan tidak cocok dengan tindak pidana. Misalnya seseorang melakukan perbuatan yang dituntut dengan tindak pidana penipuan atau penggelapan tetapi didapat fakta bahwa perbuatan tersebut tidak masuk dalam lingkup hukum pidana tetapi termasuk lingkup hukum perdata; b) Terdapat keadaan - keadaan istimewa yang menyebabkan terdakwa tidak dapat dihukum. Misalnya karena Pasal 44, 48, 49, 50, 51, masing-masing dari KUHP

Perbedaan antara putusan bebas dan lepas dapat ditinjau dari segi hukum pembuktian, yaitu (Salim HS.& H. Abdullah, 2007): a) Pada putusan bebas (*vrijspraak*) tindak pidana yang didakwakan jaksa/penuntut umum dalam surat dakwaannya tidak terbukti secara sah dan meyakinkan menurut hukum. Dengan kata lain, tidak



dipenuhinya ketentuan asas minimum pembuktian (yaitu dengan sekurang-kurangnya 2 alat bukti yang sah) dan disertai keyakinan hakim (Pasal 183 KUHAP); dan b) Sedangkan, pada putusan lepas (*onslag van recht vervolging*), segala tuntutan hukum atas perbuatan yang dilakukan terdakwa dalam surat dakwaan jaksa/penuntut umum telah terbukti secara sah dan meyakinkan menurut hukum, akan tetapi terdakwa tidak dapat dijatuhi pidana, karena perbuatan tersebut bukan merupakan tindak pidana, misalnya merupakan bidang hukum perdata, hukum adat atau hukum dagang.

Selain berdasarkan pendapat dari Lilik Mulyadi (Lilik Mulyadi, 2009) sebagaimana dimaksud di atas, penjatuhan Putusan Bebas dan Putusan Lepas oleh seorang hakim atas pelaku suatu tindak pidana (yang unsur-unsur Pasal yang didakwakan terbukti), dapat dibedakan dengan melihat ada atau tidak adanya alasan penghapus pidana (*Strafuitsluitings gronden*), baik yang ada dalam undang-undang, misalnya alasan atau alasan pemaaf maupun yang ada di luar undang-undang.

Mengenai putusan lepas dapat kita temui pengaturannya dalam Pasal 191 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana yang berbunyi: Jika pengadilan berpendapat bahwa dari hasil pemeriksaan di sidang, kesalahan terdakwa atas perbuatan yang didakwakan kepadanya tidak terbukti secara sah dan meyakinkan, maka terdakwa diputus bebas. Maksud dengan "perbuatan yang didakwakan kepadanya tidak terbukti sah dan meyakinkan" adalah tidak cukup terbukti menurut penilaian hakim atas dasar pembuktian dengan menggunakan alat bukti menurut ketentuan hukum acara pidana (penjelasan Pasal 191 ayat (1) KUHAP).

M. Yahya Harahap mengatakan bahwa putusan bebas berarti terdakwa dinyatakan bebas dari tuntutan hukum (*vrijspraak*) atau *acquittal*, dalam arti dibebaskan dari pemidanaan. Tegasnya, terdakwa tidak dipidana. Berbeda halnya jika pengadilan berpendapat bahwa perbuatan yang didakwakan kepada terdakwa tidak dipidana. Terdakwa diputus lepas dari segala tuntutan hukum sebagaimana disebut dalam Pasal 191 ayat (2) KUHAP, maka ini dinamakan putusan lepas.

Kasus yang diputus lepas sering kali didalam putusan tersebut terdapat alasan pemaaf ataupun alasan pembenar. Uraian mengenai alasan pemaaf dan alasan pembenar adalah sebagai berikut: a) Alasan pemaaf yaitu alasan yang menghapus kesalahan terdakwa. Perbuatan yang dilakukan oleh terdakwa tetap merupakan perbuatan yang



melawan hukum jadi tetap merupakan tindak pidana , namun ia tidak dipidana karena tidak ada kesalahan. Alasan pemaaf yang terdapat dalam KUHP ialah Pasal 44, Pasal 51 ayat (2) dan Pasal 48 yang ada kemungkinan merupakan alasan pemaaf dan dapat pula sebagai alasan pembenar. Contoh perbuatan yang dapat menjadi alasan pemaaf ialah karena terganggu kejiwaan (hal ini menjadi alasan pemaaf karena tidak dapat mempertanggung jawabkan perbuatannya); dan b) Alasan pembenar yaitu alasan yang menghilangkan sifat melawan hukumnya suatu perbuatan. Artinya, perbuatan tersebut tidak bersifat melawan hukum sehingga bukan merupakan tindak pidana. Alasan pembenar dalam KUHP adalah Pasal 49 (pembelaan terpaksa) dan Pasal 50 (menjalankan perintah undang-undang).

Pertimbangan Majelis Hakim pada perkara putusan Nomor 53/Pid.B/2017/Pn.BKT sebagai berikut: Berdasarkan keterangan saksi, keterangan terdakwa dan dihubungkan dengan barang bukti dan bukti surat yang satu sama lainnya saling bersesuaian diperoleh fakta hukum bahwa pada tanggal 30 januari 2014 saksi Mustafa Gani Tamin telah menyerahkan 4 (empat) buah Sertifikat Hak Guna Bangunan yaitu Sertifikat Hak Guna Bangunan No.134/Tarok Dipo, Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 135/Tarok Dipo, Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 136/Tarok Dipo dan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 137/Tarok Dipo, yang merupakan asset PT. RAHMAN TAMIN (dalam likuidasi) kepada terdakwa di kantor terdakwa di jalan Kesehatan PUAA 2972 Bukittinggi, dan penyerahan tersebut dihadapan Likuidator yaitu Mahyunis, dan Akhmad Fajrin.

Penyerahan 4 (empat) buah sertifikat HGB tersebut dilakukan terkait dengan transaksi jual beli yang akan dilakukan oleh Likuidator PT. Rahman Tamin dengan PT. Starvi Properti Indonesia dan terdakwa dalam hal ini bertindak sebagai Notaris/PPAT. Atas penyerahan 4 (empat) buah Sertifikat HGB tersebut dari Mustafa Gani Tamin kepada terdakwa dibuatkan tanda terima tertanggal 30 Januari 2014 yang di tanda tangani oleh Mustafa Gani Tamin dan terdakwa Elfita Achta, S.H., dimana dalam Surat Tanda Terima tersebut ditegaskan bahwa transaksi jual beli dilakukan paling lambat tanggal 28 Februari 2014, apabila lewat tanggal tersebut tidak terjadi jual beli maka sertifikat yang telah diserahkan oleh Mustafa Gani Tamin diserahkan kepada Mustafa Gani Tamin kembali.



Tanggal 24 Februari 2014 telah terjadi Pengikatan Jual Beli (PJB) antara penjual Akhmad Fajrin, Dwiana Miranti dan Mahyunis selaku Tim Likuidasi PT. Rahman Tamin (dalam likuidasi) dengan pembeli Edi Yosfi selaku Direktur PT. Starvi Properti Indonesia yang dituangkan dalam Akta Pengikatan Jual Beli (PJB) No. 06 yang dibuat oleh terdakwa. Dalam Akta Pengikatan Jual Beli (PJB) No. 06 tersebut telah disepakati harga tanah tersebut adalah Rp. 55.000.000.000,00 (lima puluh lima milyar rupiah) dan pembayaran dilakukan secara yaitu pembayaran uang muka sebesar Rp. 500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah), pembayaran pertama sebesar Rp. 9.500.000.000,00 (Sembilan milyar lima ratus juta rupiah) pembayaran kedua pada tanggal 24 maret 2014 sebesar Rp. 20.000.000.000,00 (dua puluh milyar rupiah) dan pembayaran ketiga sebesar Rp. 25.000.000.000,00 (dua puluh lima milyar rupiah) pada tanggal 30 April 2014.

Edi Yosfi selaku Direktur PT. Starvi Properti Indonesia telah melakukan pembayaran uang muka sebesar Rp. 500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) dan pembayaran pertama sebesar Rp. 9.500.000.000,00 (Sembilan milyar lima ratus juta rupiah). Pembayaran kedua dan ketiga tidak terlaksana karena adanya pemblokiran terhadap 4 sertifikat HGB No. 134, 135, 136, dan 137/Tarok Dipo, Bukittinggi oleh BPN Kota Bukittinggi, yaitu diajukan oleh Efri Jhonly yang diikuti adanya gugatan oleh Efri Jhonly kepada likuidator PT. Rahman Tamin di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan.

Selanjutnya Edi Yosfi selaku Direktur PT. Starvi Properti Indonesia telah menyerahkan 2 (dua) buah cek untuk pelunasan harga tanah sertifikat HGB tersebut kepada Likuidator masing-masing jatuh tempo tanggal 24 Maret 2014 dan tanggal 24 April 2014, namun cek tersebut belum bias dicairkan karena sertifikat tersebut diblokir atas permohonan Efri Jhonly, yang mengaku mendapatkan hak prioritas untuk membeli dari salah seorang likuidator, dimana selanjutnya Efri Jhonly mengajukan gugatan perdata terhadap likuidator di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, kemudian juga ada permohonan blokir dan gugatan dari Mustafa Gani Tamin, gugatan Khairil Poloan selaku Likuidator PT. Rahman Tamin, dan juga ada gugatan dari Hasti. S. Sukarno yang sampai saat ini masih dalam pemeriksaan tingkat banding, sehingga 4 (empat) buah sertifikat HGB tersebut sampai saat ini masih dalam status terblokir di BPN Kota



Bukittinggi yang berakibat tidak dapat dibuat Akta Jual Beli atas tanah sertifikat HGB tersebut.

Penyerahan 4 (empat) buah sertifikat HGB milik PT. Rahman Tamin dari Mustafa Gani Tamin kepada terdakwa adalah rangka transaksi jual beli yang akan dilakukan oleh likuidator PT. Rahman Tamin dengan PT. Starvi Properti Indonesia, sehingga kesepakatan penyerahan 4 (empat) buah sertifikat HGB milik PT. Rahman Tamin tersebut dari Mustafa Gani Tamin kepada terdakwa tidak dapat dipisahkan dari transaksi jual beli yang dilakukan oleh likuidator PT. Rahman Tamin dengan PT. Starvi Properti Indonesia.

Menurut ahli Busyra Azheri bahwa dengan adanya pengikatan jual beli (PJB) maka telah terjadi transaksi jual beli antara likuidator PT. Rahman Tamin (dalam likuidasi) dengan Edi Yosfi selaku Direktur PT. Starvi Properti Indonesia. Beda Pengikatan Jual Beli (PJB) dengan Akta Jual Beli (AJB) adalah dalam Pengikatan Jual Beli (PJB) ada hal yang belum bias dilaksanakan secara penuh misalnya tentang pelunasan uang atau penyerahan barang objek jual beli, namun Pengikatan Jual Beli (PJB) tersebut telah mengikat kedua belah pihak yang berjanji, sedangkan Akta Jual Beli (AJB) dibuat setelah terjadi pelunasan pembayaran, dimana Akta Jual Beli tersebut dianggap sebagai bukti pembayaran (HS, 2015). Berdasarkan pendapat ahli tersebut berarti semenjak dilakukannya Pengikatan Jual Beli (PJB) Nomor 06 tanggal 24 Februari 2014, telah terjadi jual beli antara Likuidator PT. Rahman Tamin dengan Edi Yosfi selaku Direktur PT. Starvi Properti Indonesia, maka terdakwa selaku Notaris/PPAT memiliki tanggung jawab untuk menjamin terlaksananya Pengikatan Jual Beli (PJB) tersebut hingga dapat dilaksanakannya Akta Jual Beli (AJB).

Notaris/PPAT dalam Pengikatan Jual Beli (PJB) tersebut, patut dan pantas untuk memegang, menyimpan akta-akta terkait dengan Pengikatan Jual Beli (PJB) yang dilakukan antara PT. Rahman Tamin (dalam likuidasi) dengan Edi Yosfi selaku Direktur PT. Starvi Properti Indonesia tersebut, yang nantinya akan dipergunakan oleh terdakwa selaku Notaris/PPAT untuk melakukan pengurusan Akta Jual Beli (AJB) setelah Pengikatan Jual Beli (PJB) tersebut dilaksanakan. Apabila terdakwa tidak menguasai atau memegang akta-akta tersebut maka dapat dipastikan tidak dapat dilakukannya Akta Jual Beli (AJB), begitu pula halnya apabila terdakwa menyerahkannya



kepada pihak lain tentunya akan menimbulkan kerugian bagi pihak-pihak yang telah melakukan transaksi jual beli. Dengan demikian, untuk menjaga dan melindungi untuk kepentingan PT. Rahman Tamin sebagai penjual yang diwakili oleh Likuidator, maupun Edi Yosfi selaku Direktur PT. Starvi Properti Indonesia selaku pembeli, maka 4 (empat) buah sertifikat HGB milik PT. Rahman Tamin harus berada dalam penguasaan terdakwa sampai proses Akta Jual Beli (AJB) selesai dilaksanakan karena 4 (empat) buah sertifikat HGB milik PT. Rahman Tamin tersebut merupakan syarat mutlak untuk dapat dilakukannya Akta Jual Beli (AJB).

Uraian pertimbangan diatas Majelis Hakim berpendapat bahwa perbuatan terdakwa menolak untuk menyerahkan 4 (empat) buah sertifikata HGB milik PT. Rahman Tamin kepada Mustafa Gani Tamin maupun Khairil Poloan selaku likuidator PT. Rahman Tamin, serta menyimpan dan menguasai sertifikat HGB tersebut adalah sebagai upaya dan tanggung jawab terdakwa untuk menjamin dapat terlaksananya jual beli sebagaimana telah disepakati dalam Pengikatan Jual Beli (PJB) untuk ditingkatkan menjadi Akta Jual Beli (AJB), hal mana dapat dibenarkan dan patut dilakukan karena selaku Notaris/PPAT, terdakwa harus bersifat netral dan tidak memihak serta memberikan perlindungan hukum terhadap kepentingan kedua belah pihak baik likuidator PT. Rahman Tamin maupun Edi Yosfi selaku Direktur PT. Starvi Properti Indonesia yang telah terikat dengan Pengikatan Jual Beli (PJB) Nomor 6 tanggal 24 Februari 2014.

Menurut Van Bemmelen dan Van Hattum bahwa perbuatan melawan hukum (*wederrechtelijk*) haruslah diartikan sebagai perbuatan yang bertentangan dengan kepatutan di dalam masyarakat (*instrijd met datgene, wat in het maatschappelijk verkeer betamelijk is*) (HR, 2013). Karena terdapat alasan yang patut (pembenar) dari terdakwa untuk menguasai 4 (empat) buah sertifikat HGB milik PT. Rahman Tamin (dalam likuidasi) tersebut hingga dapat terlaksananya Akta Jual Beli (AJB) maka sifat melawan hukum yang dilakukan terdakwa yang melanggar hak subjektif orang lain (PT. Rahman Tamin) untuk menguasai sertifikat HGB tersebut menjadi hilang, dan karena sifat melawan hukum dari perbuatan terdakwa tersebut hilang maka perbuatan terdakwa dinyatakan bukan merupakan tindakan pidana. Bahwa oleh karena perbuatan terdakwa tersebut telah terbukti namun bukan merupakan suatu tindak pidana, maka sesuai



dengan ketentuan Pasal 191 Ayat 2 KUHAP, terdakwa haruslah dilepaskan dari segala tuntutan hukum (*onslag van recht vervolging*) dari dakwaan kesatu tersebut.

Majelis Hakim akan mempertimbangkan beberapa hal terkait dengan Tuntutan Pidana yang diajukan oleh Penuntut Umum. Sehubungan dengan adanya kesepakatan antara likuidator, Direksi dan Komisaris PT. Rahman Tamin agar jual beli dilakukan secara *as is/* apa adanya dan tunai pada tanggal 24 Januari 2014 yang tidak dilaksanakan oleh likuidator dalam Pengikatan Jual Beli (PJB) karena jual beli dilakukan secara *as is/* apa adanya menurut Majelis Hakim adalah tanggung jawab likuidator sepenuhnya dan tidak seharusnya dipertanggung jawabkan kepada terdakwa, sedangkan pesan dari Mustafa Gani Tamin dan SMS yang dikirimkan oleh Amar Maaruf kepada terdakwa agar jual beli dilakukan secara *as is* dan tunai tidaklah relevan adanya karena kedudukan terdakwa selaku Notaris harus bersifat netral dan tidak menjadi kuasa atau membela kepentingan salah satu pihak, apalagi PT. Rahman Tamin dalam hal ini telah diwakili oleh likuidator yang tentunya memiliki hak untuk bertindak mewakili PT. Rahman Tamin

Berakhirnya Pengikatan Jual Beli (PJB), Majelis Hakim sependapat Busya Azheri, yang menyatakan bahwa Pengikatan Jual Beli (PJB) tidak dapat berakhir dengan sendirinya apabila jangka waktu sebagaimana dimaksud dalam Pengikatan Jual Beli (PJB) berakhir karena tidak dilaksanakannya Pengikatan Jual Beli (PJB) tersebut bukan karena ketidakmampuan Edi Yosfi selaku Direktur PT. Starvi Properti Indonesia melainkan karena pemblokiran yang dilakukan oleh BPN Kota Bukittinggi terhadap 4 (empat) buah Sertifikat HGB milik PT. Rahman Tamin tersebut dan pembatalan Pengikatan Jual Beli (PJB) yang dilakukan Likuidator PT. Rahman Tamin (dalam likuidasi) dengan Edi Yosfi selaku Direktur PT. Starvi Properti Indonesia dapat dilakukan dengan mengajukan gugatan pembatalan Pengikatan Jual Beli (PJB) tersebut ke depan Pengadilan.

Dalam Perkara Putusan Nomor 53/Pid.B/2017/Pn.Bkt. Mengadili: 1) Menyatakan terdakwa Elfita Achtar tersebut diatas, terbukti melakukan perbuatan yang didakwakan oleh Penuntut Umum dalam dakwaan kesatu tetapi bukan merupakan tindakan pidana; 2) Melepaskan terdakwa oleh karena itu dari dakwaan kesatu tersebut; 3) Menyatakan terdakwa Elfita Achtar, tersebut diatas, tidak terbukti secara sah dan menyakinkan



bersalah melakukan tindak pidana sebagaimana didakwakan Penuntut Umum dalam dakwaan kedua; 4) Membebaskan terdakwa oleh karena itu dari dakwaan kedua tersebut; dan 5) Memulihkan hak-hak terdakwa dalam kemampuan, kedudukan, harkat serta martabatnya.

Pada perkara Putusan Nomor 53/Pid.B/2017/Pn.Bkt di putus lepas dari segala tuntutan (*onslag van recht vervolging*), pertimbangan hakim dalam putusan tersebut, notaris Elfita Achtar berperan untuk menjaga dan melindungi kepentingan kedua belah pihak yaitu PT. Rahman Tamin (dalam likuidasi) dengan Edi Yosfi selaku Direktur PT. Starvi Properti Indonesia. Penyerahan 4 (empat) buah Serfitikat HGB milik PT. Rahman Tamin tidak dapat dipisahkan dalam rangka transaksi jual beli yang akan dilakukan karena telah adanya Akta Pengikatan Jual beli sehingga notaris bertanggung jawab menjamin terlaksananya pengikatan jual beli tersebut hingga dapat dilakukan Akta Jual Beli (AJB).

Penguasaan sertifikat harus berada dalam penguasaan Notaris sampai proses Akta Jual Beli (AJB) selesai dilaksanakan karena 4 (empat) buah sertifikat HGB milik PT. Rahman Tamin tersebut merupakan syarat mutlak untuk dapat dilakukanya Akta Jual Beli (AJB), hal mana dapat dibenarkan dan patut dilakukan karena selaku Notaris/PPAT harus bersifat netral dan tidak memihak serta memberikan perlindungan hukum terhadap kepentingan kedua belah pihak baik likuidator PT. Rahman Tamin maupun Edi Yosfi selaku Direktur PT. Starvi Properti Indonesia yang telah terikat dengan Pengikatan Jual Beli (PJB) Nomor 6 tanggal 24 Februari 2014. Dan oleh karena sifat melawan hukum dari perbuatan terdakwa tersebut hilang maka perbuatan menyimpan dan menguasai 4 (empat) sertifikat HGB dinyatakan bukan merupakan tindakan pidana.

Perjanjian jual beli tidak dapat berakhir dengan sendirinya apabila jangka waktu sebagaimana yang dimaksud dalam Pengikatan Jual beli (PJB) berakhir karena tidak terlaksananya pengikatan jual beli tersebut (Nurbani, 2013), hal ini bukan di karenakan oleh ketidakmampuan Edi Yosfi selaku Direktur PT. Starvi Properti Indonesia melainkan karena pemblokiran yang dilakukan oleh BPN Kota Bukittinggi terhadap 4 (empat) sertifikat HGB milik PT. Rahman Tamin. Pembatalan pengikatan jual beli yang



telah dilakukan tersebut dapat dilakukan dengan mengajukan gugatan pembatalan pengikatan jual beli ke depan pengadilan.

Unsur-unsur pengelapan yang dilakukan Notaris yaitu melanggar hak subjektif orang lain yaitu PT. Rahman Tamin untuk menguasai sertifikat miliknya kembali terbukti sebagaimana yang didakwakan penuntut umum dalam pengadilan akan tetapi dalam pertimbangan putusan hakim tersebut, terdapat alasan pembenar yakni alasan yang menghilangkan sifat melawan hukumnya suatu perbuatan yaitu Perbuatan terdakwa yang menyimpan serta menguasai 4 (empat) buah sertifikat HGB milik PT. Rahman Tamin (dalam likuidasi) tersebut hingga dapat terlaksananya Akta Jual Beli (AJB) adalah bentuk tanggung jawab Notaris untuk menjamin dapat terlaksananya jual beli sebagaimana yang telah di sepakati dalam pengikatan jual beli dan bentuk upaya perlindungan hukum untuk menjaga kepentingan kedua belah pihak. Hal tersebut telah sesuai pada Pasal 16 ayat (1) huruf a UUJN yang menyatakan “dalam menjalankan jabatannya, Notaris wajib: bertindak amanah, jujur, saksama, mandiri tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum”

Pasal ini yang menjadi acuan dalam pertimbangan putusan oleh hakim. oleh karena itu, maka sifat melawan hukum yang dilakukan notaris yang melanggar hak subjektif orang lain yaitu (PT. Rahman Tamin) untuk menguasai sertifikat HGB kembali menjadi hilang begitu pula halnya apabila notaris menyerahkannya kepada pihak lain tentunya akan menimbulkan kerugian bagi pihak-pihak yang telah melakukan transaksi jual beli. Penguasaan sertifikat harus berada dalam penguasaan Notaris sampai proses Akta Jual Beli (AJB) selesai dilaksanakan karena 4 (empat) buah sertifikat HGB milik PT. Rahman Tamin tersebut merupakan syarat mutlak untuk dapat dilakukannya Akta Jual Beli (AJB), hal mana dapat dibenarkan dan patut dilakukan karena selaku Notaris/PPAT harus bersifat netral dan tidak memihak serta memberikan perlindungan hukum terhadap kepentingan kedua belah pihak baik likuidator PT. Rahman Tamin maupun Edi Yosfi selaku Direktur PT. Starvi Properti Indonesia yang telah terikat dengan Pengikatan Jual Beli (PJB) Nomor 6 tanggal 24 Februari 2014. Dan oleh karena sifat melawan hukum dari perbuatan terdakwa tersebut hilang maka perbuatan menyimpan dan menguasai 4 (empat) sertifikat HGB dinyatakan bukan merupakan tindakan pidana.



D. Penutup

Alasan notaris dalam penyimpanan sertifikat pada proses penjanjian/pengikatan jual beli adalah untuk menjamin kepastian hukum dan memberikan perlindungan hukum terhadap PT. Rahman Tamin (dalam likuidasi) dengan Edi Yosfi selaku Direktur PT. Starvi Properti Indonesia karena telah adanya Akta Pengikatan Jual Beli (PJB) terhadap dua belah pihak serta di dahului dengan pembayaran DP sebesar Rp. 500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) dan juga setelah penanda tangan pengikatan jual beli disertai pembayaran pertama senilai Rp. 9.500.000.000,00 (Sembilan milyar lima ratus juta rupiah). Perbuatan Notaris dalam penyimpanan sertifikat hak atas tanah pada pengikatan jual beli tidak ada pengaturan atau terdapat norma kosong dalam Undang-Undang Nomor 2 tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris. Penyimpanan sertifikat hak atas tanah tersebut kepada notaris berdasarkan kesepakatan para pihak yang tidak dituangkan dalam akta pengikatan jual beli tetapi perihal penyimpanan sertifikat tersebut dilakukan melalui perjanjian-perjanjian yang disepakati kedua belah pihak. Dasar pertimbangan hakim pertimbangan hakim dalam putusan tersebut, notaris Elfita Achtar berperan untuk menjaga dan melindungi kepentingan kedua belah pihak yaitu PT. Rahman Tamin (dalam likuidasi) dengan Edi Yosfi selaku Direktur PT. Starvi Properti Indonesia. Penyerahan 4 buah Serfitikat HGB milik PT. Rahman Tamin tidak dapat dipisahkan dalam rangka transaksi jual beli yang akan dilakukan karena telah adanya Akta Pengikatan Jual beli sehingga notaris bertanggung jawab menjamin terlaksananya pengikatan jual beli tersebut hingga dapat dilakukan Akta Jual Beli (AJB). Hal tersebut berdasarkan pada Pasal 16 ayat (1) huruf a UUJN yang menyatakan “dalam menjalankan jabatannya, Notaris wajib: bertindak amanah, jujur, saksama, mandiri tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum” Hal tersebut menjadi alasan pembena dan maka sifat melawan hukum yang dilakukan notaris yang melanggar hak subjektif orang lain yaitu (PT. Rahman Tamin) untuk menguasai sertifikat HGB kembali menjadi hilang. begitu pula halnya apabila notaris menyerahkannya kepada pihak lain tentunya akan menimbulkan kerugian bagi pihak-pihak yang telah melakukan transaksi jual beli.



Daftar Pustaka

- Adjie, H. (2008). *Hukum Notaris Indonesia, Tapsir Tematik Terhadap UU No. 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris*. Bandung: Refika Aditama.
- Budiono, H. (2007). *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Habib Adjie. (2008). *Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*. Bandung: PT. Refika Aditama.
- HR, R. (2013). *Hukum Administrasi Negara*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.
- HS, S. (2015). *Teknik Pembuatan Akta Satu (Konsep Teoritis, Kewenangan Notaris, Bentuk Dan Minuta Akta)*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Jaya Gunawan. (2010). *Perkembangan Hukum Perdata Bidang Perjanjian Innominaat Tak Bernama*. Bandung: Citra Ilmu.
- Kansil, C. S. T. (2006). *C.S.T. Kansil, Modul Hukum Perdata Termasuk Asas-Asas Hukum Perdata, Pradnya Paramita, Jakarta, 2006*. Jakarta: PranadyaParamita.
- Lilik Mulyadi. (2009). *Putusan Hakim dalam acara Perdata Indonesia, Teori, Praktik, Teknik Membuat dan Permasalahannya*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.
- Muchlis Patahna. (2009). *Problematika Notaris*. Jakarta: Rajawali Press.
- Nurbani, S. H. & E. S. (2013). *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Disertasi Dan Tesis*. Jakarta: Rajawali Press.
- Raharjo, H. (2009). *Hukum Perjanjian di Indonesia*. Jakarta: PT. Buku Kita.
- Ramdan, H. (2010). *Kewajiban - Kewajiban Dalam Pelaksanaan Jual Beli Tanah Bersertifikat*. Jakarta: Pustaka Ilmu.
- Rusdianto, D. H. (2009). *Beberapa Catatan Penting Tentang Pengikatan Jual-Beli Hak Atas Tanah*. Jakarta: Rineka Cipta.
- Salim HS.& H. Abdullah. (2007). *Perancangan Kontrakdan MOU*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Supriadi. (2006). *Etika dan Tanggung Jawab Profesi Hukum di Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika.