



Penyimpanan Sertifikat Hak Atas Tanah Oleh Notaris Pada Proses Pengikatan Jual Beli (PJB) (Analisis Putusan Nomor 53/Pid.B/2017/Pn.Bkt)

“Dila Andika Azhar¹”

ARTICLE HISTORY

Received: 14 July 2018;
Reviewed: 26 October 2018;
Accepted: 31 October 2018;
Published: 31 October 2018

KEYWORDS

Juridical analysis; Land Rights Certificate; Sale and Purchase Agreement.

CORRESPONDENSE

¹ Mahasiswa Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Andalas, Padang, Indonesia. Email :

A B S T R A C T

Land purchase agreement is a preliminary agreement made by the parties before a notary create deed of sale before. In case of breach of contract, the notary is often reported to the police on charges of embezzlement due to keeping land rights certificates, even though the parties have signed agreement to authorize the notary public to keep he certificate. Such a problem in fact has also been tried in court. In decision Number 53 / Pid.B / 2017 / PN.Bkt. Elfiti Achta, a notary has been charge due to embezzlement of 4 (four) Right to Build (HGB) certificates owned by PT. Rahman Tamin. The article tries to discuss the case. The research concludes that the Notary Acts does not regulate about the keeping of land certificates in the process of the sale and purchase agreement. However notary deed on the right to keep the certificate has ensured legal certainty to the authority of notary to keep certificate. The consideration in the ruling, pursuant to Article 16 paragraph (1) sub-paragraph a of Notary Law "in carrying out its function, a notary is obliged to act trustworthily, honestly, thoroughly, independently and impartial, as safeguards of the interests of the parties. Right to keeping the certificate cannot be separated from the authority and function of notary. Therefore the notary is responsible to guarantee the implementation of the binding of the sale and purchase until it deed of Sale and Purchase is signed. It will be unlawful if the notary handed over the certificate to the other party and would cause harm to the parties who have made sale and purchase transactions.

1. Pendahuluan

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 berprilaku 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 tersebut agar para pihak yang terlibat di dalamnya mempunyai kepastian hukum.¹

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 perbuatan Akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang.

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;
- 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.

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).²

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

¹ Habib Adjie, *Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*, PT. Refika Aditama, Bandung, 2008, hlm 32.

² Ramdan Harijanto, *Kewajiban-Kewajiban Dalam Pelaksanaan Jual Beli Tanah Bersertifikat*, Pustaka Ilmu, Jakarta, 2010, hlm. 36.

hak atas tanah. Pengikatan jual beli ini memuat janji-janji untuk melakukan jual beli tanah apabila persyaratan yang diperlukan untuk itu telah terpenuhi.³

Perbuatan hukum peralihan hak atas tanah melalui perjanjian pendahuluan akta pengikatan jual beli dikarenakan belum siapnya para pihak untuk dilangsungkannya akta jual beli (AJB) secara lunas terkait biaya pembuatan akta dan pengurusan pemecahan dan atau pemisahan sertifikathak atas tanah, termasuk pajak-pajak yang harus dibayar terlebih dahulu dan beberapa faktor penyebab lainnya

Dalam 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 Bukittinggi 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.

Sebelumnya PT. RAHMAN TAMIN (dalam likuidasi) melalui tim likuidator yaitu Ahmad Fad'rin dengan Edi Yosfi selaku Direktur PT. STARVI PROPERTI INDONESIA sepakat untuk membuat akta pengikatan perjanjian jual beli yang pada pokoknya berisi bahwa antara tim likuidator dengan Edi Yosfi akan dilakukan jual beli aset PT. RAHMAN TAMIN yang berada di Bukittinggi berupa sertifikat HGB Nomor : 134, 135, 136, 137 terletak di Kelurahan Tarok Dipo Bukittinggi yang di buat pada notaris Elfita Achtar. Dan sepakat menitipkan sertifikat

tersebut kepada notaris dengan bukti serah terima.

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 sebagai berikut :

1. 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?
2. Bagaimana pertimbangan hakim terhadap penyimpanansertifikat hak atas tanah oleh notaris pada proses pengikatan jual beli berdasarkan Putusan Nomor 53/Pid.B/2017/Pn.Bkt?

2. Metode 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.

1. Metode Pendekatan Masalah
Metode adalah suatu cara yang teratur dan terpikir dengan baik-baik untuk mencapai tujuan tertentu, bahwa tujuan tertentu mengenai yang dilakukan harus mempunyai arah, sasaran atau maksud yang pasti, terang, nyata, atau jelas.⁴ Metode penelitian merupakan suatu sistem dari prosedur dan teknik penelitian. Sehingga akan dapat menjawab pertanyaan-pertanyaan yang muncul sebagai objek penelitian.

Penelitian tentang " Analisis Yuridis Terhadap Penyimpanan Sertifikat Hak Atas Tanah Oleh

³ Supriadi, *Etika dan Tanggung Jawab Profesi Hukum di Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, 2006, hlm. 12.

⁴ Ronny Hanitijo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia. Jakarta.1990, hlm. 8.

Notaris Pada Proses Pengikatan Jual Beli (analisis Putusan Nomor 53/ Pid.B / 2017 / Pn.Bkt” merupakan suatu penelitian hukum (*yuridis normatif*), yaitu yang artinya karya tulis ini mengacu pada norma-norma hukum tertulis, baik yang dituangkan dalam bentuk peraturan maupun dalam bentuk literatur lainnya.⁵

2. Jenis dan Sumber Data

Penelitian ini menggunakan pendekatan bersifat perspektif analisis. Bersifat perspektif analisis maksudnya penelitian ini mempelajari tujuan hukum, nilai - nilai keadilan, validasi aturan hukum yang dihadapi.⁶ Analisis dimaksudkan berdasarkan gambaran fakta yang diperoleh akan dilakukan secara cermat bagaimana menjawab permasalahan. Jenis penelitian yang digunakan disesuaikan dengan permasalahan yang diangkat di dalamnya.

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. Dalam penelitian ini, penelitian hukum normatif bertujuan untuk meneliti perlindungan hukum notaris terhadap aktanya yang disangkakan palsu.

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.

Teknik pengumpulan data dilakukan melalui studi kepustakaan yaitu proses pengumpulan data dengan menggunakan bahan kepustakaan yang mempunyai hubungan dengan penulisan tesis ini tidak terbatas pada peraturan-peraturannya, tetapi juga buku-buku pendukung yang terkait dengan masalah kewenangan pada profesi Notaris pada umumnya dengan penulisan tesis ini.

Adapun jenis data yang dipergunakan oleh penulis terdiri dari:

1. Bahan hukum primer, meliputi
 - a. Undang-Undang Dasar 1945
 - b. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
 - c. Kitab Undang-Undang Hukum Pidana
 - d. Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana
 - e. Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Pokok-pokok Agraria
 - f. Undang- Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris,
2. Bahan hukum sekunder, meliputi buku-buku, makalah ilmiah dan bahan lain yang terkait dengan permasalahan yang akan dibahas. Bahan hukum tersier, yaitu bahan hukum yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, seperti kamus, *encyclopedia*.⁷

3. Teknik Pengumpulan Data

Dalam pengumpulan data yang dilakukan dalam penelitian ini adalah :

Studi Dokumen, yaitu mempelajari dokumen-dokumen berupa data tertulis mengenai masalah yang diteliti seperti peraturan perundang-undangan yang berlaku, beserta ketentuan-ketentuan pelaksanaannya, dan putusan yang terkait dengan penelitian.

⁵ Soejono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Universitas Indonesia-Press Jakarta, 1984, hlm. 53

⁶ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Kencana, Jakarta, 2010, hlm. 35.

⁷ Amiruddin dan H. Zainal Asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2010, hlm. 32

4. Teknik Pengolahan dan Analisis Data

Data yang telah diperoleh diolah dengan cara editing, yaitu data yang diperoleh tidak semuanya dimasukkan ke dalam hasil penelitian, namun dipilih terlebih dahulu data yang berkaitan dengan masalah yang diteliti, sehingga diperoleh data yang lebih terstruktur. Data tersebut diolah dan dianalisis secara data kualitatif yang bersifat yuridis, yaitu tidak menggunakan angka-angka (tidak menggunakan rumus matematika), tetapi menggunakan kalimat - kalimat yang merupakan pandangan para pakar, peraturan perundang-undangan, termasuk data yang penulis peroleh di lapangan yang memberikan gambaran secara rinci mengenai permasalahan.

3. Analisis dan Pembahasan

3.1 Pengikatan Jual Beli

Perjanjian Pengikatan Jual Beli menurut R. Subekti pengertiannya adalah perjanjian antar pihak penjual dan pihak pembeli sebelum dilaksanakannya jual beli dikarenakan adanya unsur - unsur yang harus dipenuhi terlebih dahulu untuk dapat dilakukan jual beli antara lain adalah sertipikat belum ada karena masih dalam proses, belum terjadinya pelunasan harga. Sedang menurut Herlien Budiono, perjanjian pengikatan jual beli adalah perjanjian bantuan yang berfungsi sebagai perjanjian pendahuluan yang bentuknya bebas.⁸

Pada prinsipnya suatu perjanjian Pengikatan Jual Beli tanah (PJB) tunduk pada ketentuan umum perjanjian yang terdapat dalam Buku III Kitab Undang undang Hukum Perdata (KUH Perdata) tentang Perikatan Pasal 1313 KUH Perdata memberikan rumusan tentang Perjanjian adalah "suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih lainnya". Subekti memberikan definisi perjanjian adalah "Suatu peristiwa dimana seorang berjanji pada orang lain atau dimana

dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu Hal.⁹

Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdata menyatakan bahwa, semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Pasal 1338 ini mengandung asas kebebasan berkontrak, maksudnya adalah setiap orang bebas mengadakan suatu perjanjian berupa apa saja, baik bentuknya, isinya, namanya dan pada siapa perjanjian itu ditujukan. Dari asas ini dapat disimpulkan bahwa masyarakat diperbolehkan membuat perjanjian yang berupa dan berisi apa saja (tentang apa saja) dan perjanjian itu mengikat mereka yang membuatnya seperti suatu undang-undang.

Isi dari perjanjian pengikatan jual beli yang merupakan perjanjian pendahuluan untuk lahirnya perjanjian pokok/ utama biasanya adalah berupa janji-janji dari para pihak yang mengandung ketentuan tentang syarat-syarat yang disepakati untuk sahnya melakukan perjanjian pokoknya. Misalnya dalam perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah, dalam klausul perjanjiannya biasanya berisi janji-janji baik dari pihak penjual hak atas tanah maupun pihak pembelinya tentang pemenuhan terhadap syarat-syarat agar perjanjian pokoknya yaitu perjanjian jual beli dan akta jual beli tersebut dapat ditanda tangani dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), seperti janji untuk melakukan pengurusan sertipikat tanah sebelum jual beli dilakukan sebagaimana diminta pihak pembeli, atau janji untuk segera melakukan pembayaran oleh pembeli sebagai syarat dari penjual sebagai akta jual beli dapat ditandatangani dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).¹⁰

Pengikatan Jual Beli (PJB) yang dibuat dihadapan atau oleh Notaris maka akta perjanjian Pengikatan Jual Beli (PJB) menjadi sebuah akta yang otentik. Karena telah dibuat dihadapan atau oleh pejabat yang berwenang (salah satunya Notaris) sehingga telah

⁸ Herlien Budiono, artikel "Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Mutlak" Majalah Renovi, edisi tahun I, No. 10 Bulan Maret, 2004 Hlm. 57

⁹ Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, 1996, Hlm. 1.

¹⁰ Jaya Gunawan, *Perkembangan Hukum Perdata Bidang Perjanjian Innominaat (TakBernama)*, Citra Ilmu, Bandung, 2010, Hlm.10

memenuhi ketentuan atau syarat tentang akta otentik yaitu harus dibuat "oleh" (*door*) atau "dihadapan" (*ten overstaan*) seorang pejabat umum. Pengikatan jual beli tidak dibuat dihadapan pejabat umum maka Pengikatan Jual Beli (PJB) menjadi akta di bawah tangan, dan untuk Akta dibawah tangan lebih lanjut diatur dalam Pasal 1874 Kitab Undang-undang Hukum Perdata

Kekuatan hukum dari akta perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat oleh Notaris dalam pelaksanaan pembuatan Akta Jual Belinya adalah sangat kuat. Hal ini karena Pengikatan Jual Beli (PJB) yang dibuat dihadapan notaris, maka aktanya telah menjadi akta notaris sehingga merupakan akta otentik, sedangkan untuk yang dibuat tidak dihadapan notaris maka menjadi akta dibawah tangan yang pembuktiannya berada dibawah akta otentik, walaupun dalam Pasal 1875 KUHPPerdata memang disebutkan bahwa akta dibawah tangan dapat mempunyai pembuktian yang sempurna seperti akta otentik apabila tanda tangan dalam akta tersebut diakui oleh para pihak yang menanda tangannya.

3.2 Alasan notaris dalam menyimpan sertifikat hak atas tanah dalam proses pengikatan jual beli

Berkaitan dengan kedudukan Notaris selaku pejabat umum, kriteria pejabat umum berdasarkan Undang-Undang, maka mengacu pada ketentuan Pasal 1868 KUHPPerdata, 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.

Aturan hukum sebagaimana tersebut yang mengatur keberadaan Notaris tidak memberikan batasan atau definisi mengenai pejabat umum, karena sekarang ini yang diberi kualifikasi sebagai pejabat umum bukan hanya Notaris, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan Pejabat Lelang juga termasuk kualifikasi pejabat umum. Pasal 1868 KUHPPerdata secara implisit memuat perintah kepada pembuat Undang-Undang yang mengatur perihal tentang pejabat umum, dimana harus ditentukan kepada siapa masyarakat dapat meminta bantuannya, jika perbuatan hukumnya ingin dituangkan dalam suatu akta autentik.

Jika dilihat dari pengaturan dalam hukum positif yang merupakan produk hukum nasional, pengaturan pejabat umum hanya terdapat pada UUJN, sebagai implementasi dari Pasal 1868 KUHPPerdata, telah menunjuk Notaris selaku pejabat umum. Penjabaran kewenangan Notaris selaku pejabat umum antara lain dimuat dalam Pasal 15 ayat (1), yang berbunyi: "Notaris berwenang membuat akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan ketetapan 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, semuanya itu sepanjang pembuatan akta- akta atau tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh Undang-Undang."

Di kaitkan dengan teori kewenangan, kewenangan yang bersumber dari peraturan perundang-undangan diperoleh melalui 3 (tiga) cara yaitu, atribusi, delegasi, dan mandat¹¹. Atribusi, kewenangan dilakukan bilamana Undang-Undang (dalam arti materiil) menyerahkan wewenang tertentu kepada organ tertentu. Delegasi, pelimpahan wewenang oleh organ pemerintahan yang telah diberi wewenang, kepadaorgan lainnya, yang akan melaksanakan wewenang yang telah

¹¹ H.D. van Wijk/Willem Konijnenbelt dalam Ridwan HR, *Hukum Administrasi*

NegaraEdisiRevisi, RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2014, hlm.102.

dilimpahkan itu sebagai wewenangnya sendiri. Mandat, pemberian wewenang oleh organ pemerintahan kepada organ lainnya untuk mengambil keputusan atas namanya.

Sesuai dengan sumber kewenangan tersebut, jika dihubungkan dengan Notaris sebagai dasar hukumnya yakni Undang-Undang Nomor 2 tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 tahun 2010 tentang jabatan Notaris. Notaris sebagai pejabat umum memperoleh wewenang secara Atribusi, karena wewenang tersebut diberikan oleh Undang-Undang Jabatan Notaris.

Kewenangan atribusi Notaris dalam melakukan perbuatan hukum pembuatan akta perikatan jual beli bertahap sesuai tugas dan fungsinya, sebagaimana bunyi ketentuan Pasal 1 ayat (1) dan Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 tahun 2014 tentang Jabatan Notaris (UUJN). Kewenangan dan kewajiban Notaris dalam penyimpanan sertifikat hak atas tanah pada perikatan jual beli terdapat norma kosong pada Undang-Undang Nomor 2 tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris

Dalam perkara Putusan Nomor 53/Pid.B/2017/Pn.Bkt notaris Elfita Achta 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.

Profesi Notaris merupakan profesi yang berkaitan dengan individu, organisasi profesi masyarakat pada umumnya dan Negara. Tindakan Notaris akan berkaitan dengan elemen-elemen tersebut oleh karenanya suatu tindakan kekeliruan dan atau kesengajaan Notaris yang merugikan pihak lain dalam menjalankan pekerjaan dan jabatannya tidak hanya akan merugikan Notaris sendiri, namun dapat juga merugikan organisasi profesi, masyarakat dan Negara. Hubungan profesi Notaris dengan masyarakat dan Negara telah diatur dalam UUJN berikut peraturan perundangundangan lainnya. Sementara hubungan profesi Notaris dengan organisasi profesi Notaris diatur melalui Kode Etik Notaris. Oleh karena itu Notaris sebagai pejabat umum diberikan kepercayaan yang harus berpegang teguh tidak hanya pada peraturan perundang-undangan semata namun juga pada kode etik profesinya, karena tanpa adanya kode etik, harkat dan martabat dari profesinya akan hilang.

Tanggung jawab Notaris dengan menerima penyimpanan sertifikat hak atas tanah / bangunan sebagaimana perbuatan hukum pengikatan jual beli yang dilakukan para pihak, dilakukan untuk memberi perlindungan dan kepastian hukum. Notaris sebagai penerima penitipan wajib menjaga barang sebagaimana tercemin dalam Pasal 1706 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, "penerima titipan wajib memelihara barang titipan itu dengan sebaik-baiknya seperti memelihara barang kepunyaannya sendiri". Kedudukan Notaris dalam menerima penyimpanan sertifikat hak atas tanah dilakukan sesuai dengan ketidakberpihakan Notaris terhadap para pihak dan menjaga kepentingan pihak-pihak terkait dengan akta pengikatan jual beli.

Jika karena kelalaiannya atau kealpaannya barang titipan yaitu sertifikat hak atas tanah yang diterima oleh Notaris hilang atau rusak, Notaris berkewajiban untuk mengganti hilangnya sertifikat tersebut. Pasal 1694 Kita Undang-Undang Hukum Perdata, "Penitipan barang terjadi, apabila orang menerima barang orang lain dengan janji untuk menyimpannya dan kemudian mengembalikannya dalam keadaan yang sama".

Notaris bertanggung jawab secara perdata terhadap kelalaian dan kealpaannya, sehingga rusak atau hilangnya sertifikat hak atas tanah milik para pihak dalam perbuatan hukum akta pengikatan jual beli. Pertanggung jawaban secara individu tersebut ditujukan pada pengembalian kerugian keperdataan para pihak. Pertanggung jawaban perdata seorang Notaris yang melakukan kelalaian atau kealpaan yang disengaja dan atau tidak sengaja adalah sanksi perdata. Sanksi berupa penggantian biaya, ganti rugi dan bunga yang merupakan sebab akibat diterima Notaris atas tuntutan para penghadap yang merasa dirugikan oleh Notaris.

Penggantian biaya, ganti rugi atau bunga harus didasarkan pada suatu hubungan hukum antara Notaris dengan para pihak yang menghadap Notaris. Jika ada pihak yang merasa dirugikan sebagai akibat langsung dari suatu akta Notaris, maka yang bersangkutan dapat menuntut secara perdata terhadap Notaris. Dengan demikian, tuntutan penggantian biaya, ganti rugi dan bunga terhadap Notaris tidak berdasarkan atas penilaian atau kedudukan suatu alat bukti yang berubah karena melanggar ketentuan-ketentuan tertentu, tetapi hanya dapat didasarkan pada hubungan tanggung jawab hukum terhadap penyimpanan sertifikat hak atas tanah pada pengikatan jual beli.

3.3 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*) 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 KUHP¹²

Perbedaan antara putusan bebas dan lepas dapat ditinjau dari segi hukum pembuktian, yaitu¹³

- a. Pada putusan bebas (*vrijspreek*) 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)
- 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,

¹² Leden Marpaung, *Proses Penanganan Perkara Pidana*, Sinar Grafika, Jakarta, 1992, Hlm. 41.

¹³ Lilik Mulyadi, *Hukum Acara Pidana*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2007, Hlm. 152-153.

misalnya merupakan bidang hukum perdata, hukum adat atau hukum dagang.

Selain berdasarkan pendapat dari Lilik Mulyadi 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.¹⁴

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.”

Yang dimaksud 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) KUHP).

M. Yahya Harahap mengatakan bahwa putusan bebas berarti terdakwa dinyatakan bebas dari tuntutan hukum (*vrijspreek*) 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) KUHP, maka ini dinamakan putusan lepas¹⁵.

Dalam 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).
- 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).

Dikaitkan dengan teori keseimbangan, 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 Serfikat 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).

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, hal ini bukan di karenakan oleh ketidakmampuan Edi Yosfi selaku Direktur PT. Starvi Properti Indonesia melainkan karena

¹⁴ *Ibid*, Hlm 154

¹⁵ M. Yahya Harahap, *Pembahasan Permasalahan dan Penerapan KUHP*, Sinar Grafika, Jakarta, 2003, Hlm. 348.

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.

4. Penutup

4.1 Kesimpulan

1. Alasan notaris dalam penyimpanan sertifikat pada proses perjanjian/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 juga 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.
2. 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 Serfifikat 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 menjadi alasan pembenar 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.

4.2 Saran

1. Agar adanya aturan yang mengatur terhadap kewenangan notaris dalam penyimpanan sertifikat hak atas tanah dalam proses perjanjian jual beli (PJB) sehingga nanti tercapainya pembuatan Akta Jual Beli (AJB) sehingga tidak terjadi kekosongan hukum.
2. Agar dalam menjalankan profesi notaris harus berhati-hati dan teliti bekerja sesuai dengan ketentuan yang telah ditetapkan oleh Perundang-undangan, khususnya Undang-Undang Jabatan Notaris, untuk mengantisipasi tindakan-tindakan yang dapat merugikan diri sendiri

DAFTAR PUSTAKA

BUKU

- Amiruddin dan H. Zainal Asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2010
- Bambang Sunggono, *Metodologi Penelitian Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1997
- Bambang Waluyo, *Penelitian Hukum Dalam Praktek*, Sinar Grafika, Jakarta, 2008

- C.s.t. Kansil, *Modul Hukum Perdata Termasuk Asas-Asas Hukum Perdata*, Pradnya Paramita, Jakarta, 2006
- Habib Adjie, A, *Hukum Notaris Indonesia, Tapsir Tematik Terhadap UU No. 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris*, Refika Aditama, Bandung, 2008
- _____, *Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*, PT. Refika Aditama, Bandung, 2008
- Handri Raharjo, *Hukum Perjanjian di Indonesia*, Jakarta, PT Buku Kita, 2009
- H.D van Wijk/Willem Konijnen belt dalam Ridwan HR, *Hukum Administrasi Negara Edisi Revisi*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2014
- Herlin Budiono, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2007
- Jaya Gunawan, *Perkembangan Hukum Perdata Bidang Perjanjian Innominaat Tak Bernama*, Citra Ilmu, Bandung, 2010
- Ridwan HR, *Hukum Administrasi Negara Edisi Revisi*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2014
- Rusdianto, Dony Hadi, *Beberapa Catatan Penting Tentang Pengikatan Jual-Beli Hak Atas Tanah*, Rineka Cipta, Jakarta, 2009
- Leden Marpaung, *Proses Penanganan Perkara Pidana*, Sinar Grafika, Jakarta, 1992
- Liliana Tedjasaputro, *Etika Profesi Notaris (dalam penegakan hukum pidana)*, BIGRAF Publishing Yogyakarta, 1995
- Lilik Mulyadi, *Putusan Hakim dalam acara Perdata Indonesia, Teori, Praktik, Teknik Membuat dan Permasalahannya*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2009
- Mariam Darus Badruzaman, *Kompilasi Hukum Perikatan*, Bandung, PT Citra Aditya Bakti, 1994
- Muchlis Patahna, *Problematika Notaris*, Rajawali, Jakarta, 2009
- Muhammad, Abdulkadir, *Hukum Pengangkutan Niaga*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2010
- M. Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung, 1986
- Ramdan, Harijanto, *Kewajiban - Kewajiban Dalam Pelaksanaan Jual Beli Tanah Bersertifikat*, Pustaka Ilmu, Jakarta, 2010
- Riatio, *Metodologi Penelitian Sosial dan Hukum*, Granit, Jakarta, 2004

- Ridwan HR. *Hukum Administrasi Negara*. PT Raja Grafindo Persada. Jakarta 2013
- Ronny Hanitijo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia. Jakarta.1990
- Satjipto Raharjo, *Ilmu Hukum*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000
- Salim HS, *Teknik Pembuatan Akta Satu (Konsep Teoritis, Kewenangan Notaris, Bentuk Dan Minuta Akta)*, Raja GrafindoPersada, Jakarta, 2015
- Salim HS & Erlies Septiana Nurbani, *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Disertasi Dan Tesis*, Cetakan 3, Rajawali Pers, Jakarta, 2013
- Salim HS.& H. Abdullah, *Perancangan Kontrakdan MOU*, Sinar Grafika, Jakarta, 2007
- Soejono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Universitas Indonesia-Press Jakarta,1984
- Soesanto, *Tugas, Kewajiban dan Hak-hak Notaris, Wakil Notaris*, Pradya Paramita, Jakarta, 1982
- Subekti, *Hukum Perjanjian*, 2005, Intermedia, Jakarta
- Subekti,R,Tjitrosudibio, 1994, *Kitab Undang-undang Hukum Perdata*, Politeia, Bogor,
- Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Liberty, Yogyakarta. 1998
- Supriadi, *Etika dan Tanggung Jawab Profesi Hukum di Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, 2006

PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

- Undang-Undang Dasar 1945
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
- Kitab Undang-Undang Hukum Pidana
- Kitab Undang-Undang Hukum Acara Perdata
- Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
- Undang- Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris