

**KAJIAN HUKUM TERHADAP PUTUSAN BEBAS NOTARIS
DARI TUNTUTAN PENGGELAPAN DALAM MENAHAN
SERTIFIKAT HAK GUNA BANGUNAN
(Studi Putusan Pengadilan Negeri Nomor 53/Pid.B/2017/Pn.Bkt)**

SKRIPSI

**Ditulis Untuk Memenuhi Syarat
Mendapatkan Gelar Sarjana Hukum**

**Oleh:
Fathin Tamir
(2106200080)**



UMSU

Unggul | Cerdas | Terpercaya

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
MEDAN
2025**

PENGESAHAN SKRIPSI

Judul : KAJIAN HUKUM TERHADAP PUTUSAN BEBAS NOTARIS
DARI TUNTUTAN PENGHELAPAN DALAM MENAHAN
SERTIFIKAT HAK GUNA BANGUNAN (Studi Putusan No.
53/Pid.B/2017/Pn.Bkt)

Nama : FATHIN TAMIR

Npm : 2106200080

Prodi / Bagian : Hukum / Hukum Pidana

Skripsi tersebut diatas telah diujikan oleh Dosen Penguji Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara pada tanggal 13 September 2025.

Dosen Penguji

		
<u>Dr. RACHMAD ABDUL, S.H., M.H.</u> NIDN. 0004127204	<u>RIZKA SYAFRIANA, S.H., M.KN</u> NIDN. 8830590019	<u>Dr. MUHAMMAD SUKRON YAMIN LUBIS, S.H., M.KN.</u> NIDN. 0103057201

**Disahkan Oleh :
Dekan Fakultas Hukum UMSU**



Assoc. Prof. Dr. FAISAL, S.H. M.Hum.
NIDN: 0122087502

FAKULTAS HUKUM

Akreditasi Unggul Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 174/SK/BAN-PT/Ak.Ppj/PT/III/2024

Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 – 66224567 Fax. (061) 6625474-6631003
https://umsu.ac.id M rektor@umsu.ac.id f unsumedan i unsumedan t unsumedan y unsumedan

Bila menjawab surat ini agar disebutkan
Nomor dan tanggalnya

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

BERITA ACARA UJIAN MEMPERTAHAKAN SKRIPSI SARJANA BAGI MAHASISWA PROGRAM STRATA I

Panitia Ujian Sarjana Strata-1 Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, dalam Sidangnya yang diselenggarakan pada hari **Sabtu**, Tanggal **13 September 2025**, Jam 08.30 WIB sampai dengan selesai, setelah Mendengar, Melihat, Memperhatikan, Menimbang:

MENETAPKAN

NAMA : **FATHIN TAMIR**
NPM : **2106200080**
PRODI / BAGIAN : **HUKUM/ HUKUM PIDANA**
JUDUL SKRIPSI : **KAJIAN HUKUM TERHADAP PUTUSAN BEBAS NOTARIS DARI TUNTUTAN PENGGELOPAN DALAM MENAHAN SERTIFIKAT HAK GUNA BANGUNAN (Studi Putusan No. 53/Pid.B/2017/Pn.Bkt)**

Dinyatakan : (**A**) Lulus Yudisium Dengan Predikat **Istimewa**
() Lulus Bersyarat, memperbaiki / Ujian Ulang
() Tidak Lulus

Setelah lulus dinyatakan berhak dan berwenang mendapatkan gelar **Sarjana Hukum (S.H)** Dalam Bagian **Hukum Pidana**.

PANITIA UJIAN

Ketua



Assoc. Prof. Dr. FAISAL, S.H., M.Hum
NIDN. 0122087502

Sekretaris

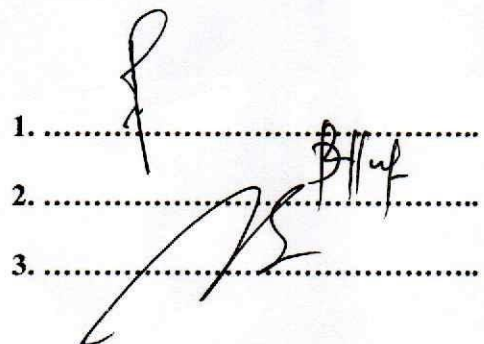


Assoc. Prof. Dr. ZAINUDDIN, S.H., M.H
NIDN. 0118047901

Anggota Penguji:

1. **Dr. RACHMAD ABDUH, S.H., M.H**
2. **RIZKA SYAFRIANA, S.H., M.Kn.**
3. **Dr. MUHAMMAD SYUKRON YAMIN LUBIS, S.H., M.KN**

1.
2.
3.



FAKULTAS HUKUM

Akreditasi Unggul Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 174/SK/BAN-PT/Ak.Ppj/PT/III/2024

Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 – 66224567 Fax. (061) 6625474-6631003
<https://umsu.ac.id> rektor@umsu.ac.id [umsu](https://www.facebook.com/umsu) [umsu](https://www.instagram.com/umsu) [umsu](https://www.youtube.com/umsu)

Bila menjawab surat ini agar disebutkan
Nomor dan tanggalnya

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

PENETAPAN HASIL UJIAN SKRIPSI MAHASISWA FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA

Berdasarkan Berita Acara Ujian Skripsi yang dilaksanakan pada hari **Sabtu** tanggal **13 September 2025**. Panitia Ujian Skripsi Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, dengan ini menetapkan bahwa :

Nama : FATHIN TAMIR
NPM : 2106200080
Prodi/Bagian : HUKUM/ HUKUM PIDANA
Judul Skripsi : KAJIAN HUKUM TERHADAP PUTUSAN BEBAS NOTARIS DARI TUNTUTAN PENGGELOPAN DALAM MENAHAN SERTIFIKAT HAK GUNA BANGUNAN (Studi Putusan No. 53/Pid.B/2017/Pn.Bkt)

Penguji : 1. Dr. RACHMAD ABDUH, S.H., M.H. NIDN: 0004127204
2. RIZKA SYAFRIANA, S.H., M.Kn. NIDN: 8830590019
3. Dr. MUHAMMAD SYUKRON YAMIN LUBIS, S.H., M.Kn. NIDN: 0103057201

Lulus, dengan nilai A, Predikat Istimewa

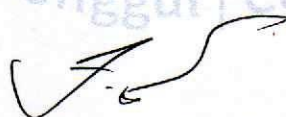
Oleh karenanya dinyatakan berhak menggunakan gelar **Sarjana Hukum (S.H)**.

Ditetapkan di Medan
Tanggal, 13 September 2025

PANITIA UJIAN

Ketua

Sekretaris



Assoc. Prof. Dr. Faisal, S.H.M.Hum.
NIDN: 0122087502



Assoc. Prof. Dr. Zainuddin, S.H., M.H.
NIDN: 0118047901

FAKULTAS HUKUM

Akreditasi Unggul Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 174/SK/BAN-PT/Ak.Ppj/PT/III/2024

Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 – 66224567 Fax. (061) 6625474-6631003
https://umsu.ac.id ✉ rektor@umsu.ac.id f umsumedan 📷 umsumedan 🐦 umsumedan 📺 umsumedan

Bila menjawab surat ini agar disebutkan
Nomor dan tanggalnya

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

PENDAFTARAN UJIAN SKRIPSI

Pendaftaran Skripsi Sarjana Strata 1 Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah
Sumatera Utara, Bagi:

NAMA : FATHIN TAMIR
NPM : 2106200080
PRODI/BAGIAN : HUKUM/ HUKUM PIDANA
JUDUL SKRIPSI : KAJIAN HUKUM TERHADAP PUTUSAN BEBAS NOTARIS
DARI TUNTUTAN PENGGELOPAN DALAM MENAHAN
SERTIFIKAT HAK GUNA BANGUNAN (Studi Putusan No.
53/Pid.B/2017/Pn.Bkt)
PENDAFTARAN : 11 September 2025

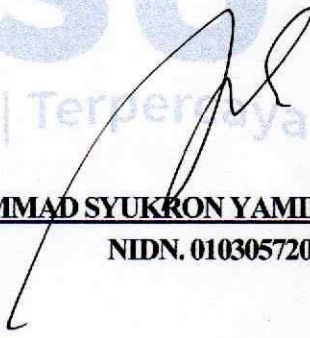
Dengan diterimanya Skripsi ini, sesudah lulus dari Ujian Skripsi Penulis berhak memakai gelar:

SARJANA HUKUM (S.H)

Diketahui
DEKAN FAKULTAS HUKUM

DOSEN PEMBIMBING


Assoc. Prof. Dr. FAISAL, S.H., M.Hum.
NIDN. 0122087502


Dr. MUHAMMAD SYUKRON YAMIN LUBIS, S.H., M.Kn.
NIDN. 0103057201

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

BUKTI PENDAFTARAN UJIAN SKRIPSI

Panitia Ujian Skripsi Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara telah menerima Pendaftaran Ujian Skripsi:

Nama : FATHIN TAMIR
NPM : 2106200080
Prodi/Bagian : HUKUM/ HUKUM PIDANA
Judul Skripsi : KAJIAN HUKUM TERHADAP PUTUSAN BEBAS NOTARIS
DARI TUNTUTAN PENGGELOPAN DALAM MENAHAN
SERTIFIKAT HAK GUNA BANGUNAN (Studi Putusan No.
53/Pid.B/2017/Pn.Bkt)
Dosen Pembimbing : Dr. MUHAMMAD SYUKRON YAMIN LUBIS, S.H., M.Kn.
NIDN:0128077201

Selanjutnya layak untuk diujikan

Medan, 11 September 2025

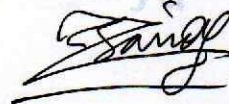
PANITIA UJIAN

Ketua



Assoc. Prof. Dr. FAISAL, S.H. M.Hum.
NIDN. 0122087502

Sekretaris



Assoc. Prof. Dr. ZAINUDDIN, S.H., M.H
NIDN. 0118047901

FAKULTAS HUKUM

Akreditasi Unggul Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 174/SK/BAN-PT/Ak.Ppj/PT/III/2024

Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 – 66224567 Fax. (061) 6625474-6631003

<https://umsu.ac.id> rektor@umsu.ac.id [umsu](#) [umsu](#) [umsu](#) [umsu](#) [umsu](#)

Bila menjawab surat ini agar disebutkan
Nomor dan tanggalnya

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

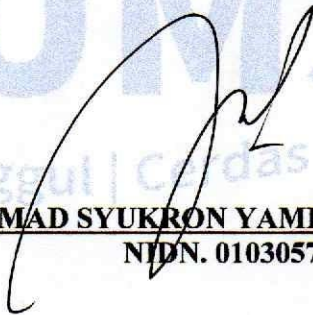
LEMBAR PERSETUJUAN PEMBIMBING

NAMA : FATHIN TAMIR
NPM : 2106200080
PRODI/BAGIAN : HUKUM/ HUKUM PIDANA
JUDUL SKRIPSI : KAJIAN HUKUM TERHADAP PUTUSAN BEBAS NOTARIS
DARI TUNTUTAN PENGGELAPAN DALAM MENAHAN
SERTIFIKAT HAK GUNA BANGUNAN (Studi Putusan No.
53/Pid.B/2017/Pn.Bkt)

Disetujui untuk disampaikan kepada
Panitia Ujian Skripsi

Medan, 10 September 2025

Dosen Pembimbing


Dr. MUHAMMAD SYUKRON YAMIN LUBIS, S.H., M.Kn.

NIDN. 0103057201

FAKULTAS HUKUM

Akreditasi Unggul Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 174/SK/BAN-PT/Ak.Ppj/PT/III/2024
Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 – 66224567 Fax. (061) 6625474-6631003
<https://umsu.ac.id> rektor@umsu.ac.id [f](#) umsumedan [ig](#) umsumedan [tw](#) umsumedan [yt](#) umsumedan

Bila menjawab surat ini agar disebutkan
Nomor dan tanggalnya

PERNYATAAN KEASLIAN PENELITIAN

Saya mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara yang bertandatangan di bawah ini :

NAMA : FATHIN TAMIR
NPM : 2106200080
PRODI/BAGIAN : HUKUM/ HUKUM PIDANA
JUDUL SKRIPSI : KAJIAN HUKUM TERHADAP PUTUSAN BEBAS NOTARIS DARI TUNTUTAN PENGHELAPAN DALAM MENAHAN SERTIFIKAT HAK GUNA BANGUNAN (Studi Putusan No. 53/Pid.B/2017/Pn.Bkt)

Dengan ini menyatakan sesungguhnya bahwa Skripsi yang saya tulis secara keseluruhan adalah hasil penelitian karya saya sendiri, kecuali pada bagian-bagian yang dirujuk sumbernya. Apabila ternyata di kemudian hari skripsi ini diketahui merupakan hasil plagiat atau merupakan karya orang lain, maka dengan ini saya menyatakan bersedia menerima sanksi akademik sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Medan, 13 September 2025

Saya yang menyatakan,



FATHIN TAMIR
NPM. 2106200080

FAKULTAS HUKUM

Akreditasi Unggul Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 174/SK/BAN-PT/Ak.Ppj/PT/III/2024

Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 – 66224567 Fax. (061)6625474-6631003

<https://umsu.ac.id> rektor@umsu.ac.id [umsu.ac.id](#) [umsu.ac.id](#) [umsu.ac.id](#) [umsu.ac.id](#)

Bila menjawab surat ini agar disebutkan
Nomor dan tanggalnya

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

KARTU BIMBINGAN SKRIPSI

Nama : FATHIN TAMIR
NPM : 2106200080
Prodi/Bagian : HUKUM/ HUKUM PIDANA
Judul Skripsi : KAJIAN HUKUM TERHADAP PUTUSAN BEBAS NOTARIS DARI TUNTUTAN PENGGELOPAN DALAM MENAHAN SERTIFIKAT HAK GUNA BANGUNAN (Studi Putusan No. 53/Pid.B/2017/Pn.Bkt)
Dosen Pembimbing : Dr. MUHAMMAD SYUKRON YAMIN LUBIS, S.H., M.Kn.

No.	TANGGAL	MATERI BIMBINGAN	TANDA TANGAN
1	24 - 01 - 2025	Perbaikan Proposal	
2	25 - 01 - 2025	Perbaikan Latar belakang	
3	12 - 02 - 2025	Perbaikan Latar belakang II	
4	22 - 02 - 2025	Perbaikan Tinjauan Pustaka	
5	24 - 02 - 2025	Perbaikan Pembahasan I	
6	11 - 03 - 2025	Perbaikan Pembahasan II	
7	14 - 03 - 2025	Perbaikan Pembahasan IV	
8	16 - 07 - 2025	Perbaikan Pembahasan III	
9	10 - 09 - 2025	all & Sidang/Can	

Mahasiswa dengan data dan judul Skripsi tersebut di atas telah melalui proses bimbingan dan telah dilakukan pemeriksaan terhadap daftar pustaka, oleh karenanya Skripsi tersebut disetujui untuk diujikan.

Diketahui,
Dekan Fakultas Hukum

Dosen Pembimbing

Assoc. Prof. Dr. FAISAL, S.H., M.Hum.
NIDN : 0122087502

Dr. MUHAMMAD SYUKRON YAMIN LUBIS, S.H., M.Kn.
NIDN : 0103057201

KATA PENGANTAR



Assalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh

Pertama-tama disampaikan rasa syukur kehadiran Allah SWT yang Maha Pengasih lagi Maha Penyayang atas segala rahmat dan karuniaNya sehingga skripsi ini dapat di selesaikan. Skripsi merupakan salah satu persyaratan bagi mahasiswa yang ingin menyelesaikan studi di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara. Peneliti menyadari bahwa dalam penulisan skripsi ini masih banyak terdapat kekurangan dan kelemahan karena keterbatasan pengetahuan dan kemampuan peneliti. Oleh sebab itu, Peneliti sangat mengharapkan adanya penelitian lanjutan guna kesempurnaan penelitian ini. Selama penyusunan skripsi ini, Peneliti banyak mendapatkan bantuan dan dorongan dari berbagai pihak.

Peneliti mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada Ibunda Nina Trisna Hasibuan dan Ayahanda Husnul Yakin serta abang dan kakakku yang telah meluangkan banyak waktu untuk membesarkan dan mendidik ananda dengan perjuangan dan pengorbanan yang luar biasa dan yang telah memberikan kasih sayang, serta membimbing menjadi lebih baik hingga ananda menjadi seperti ini.

Terimakasih peneliti ucapkan kepada rektor Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara bapak Prof. Dr. Agussani, M.AP. dan juga rasa terimakasih kepada bapak Dr. Muhammad Syukron Yamin Lubis, S.H., M.Kn. selaku dosen pembimbing saya yang telah banyak meluangkan waktunya dalam membimbing

saya dan memberikan semangat agar skripsi ini dapat terselesaikan sehingga saya dapat menjadi seorang Sarjana. Saya ucapkan terimakasih juga kepada bapak pimpinan Fakultas Hukum dan bapak Kepala Bagian Hukum Pidana, serta terimakasih saya ucapkan kepada ibu dosen pembimbing akademik saya dan seluruh civitas akademika Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.

Terima kasih juga saya sampaikan kepada Defriza Freshy Yuri selaku orang terdekat saya yang telah banyak membantu dan menolong saya dalam menjalani perkuliahan hingga proses penyelesaian skripsi ini dan Teman-teman angkatan 2021 lainnya yang selama ini telah banyak membantu dan memberikan semangat selama ini sehingga skripsi ini dapat terselesaikan. Semoga Allah membalas kebaikan kalian semua. Aamiin.

Assalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh

Medan, 10 Agustus 2025

Hormat Saya

FATHIN TAMIR

NPM: 2106200080

ABSTRAK

Kajian Hukum Terhadap Putusan Bebas Notaris Dari Tuntutan Penggelapan Dalam Menahan Sertifikat Hak Guna Bangunan (Studi Putusan Pengadilan Negeri Nomor 53/Pid.B/2017/Pn.Bkt)

Fathin Tamir

Berdasarkan perkara pidana pada putusan pengadilan negeri nomor 53/Pid.B/2017/PN.Bkt. Seorang notaris dituntut karena melakukan tindak pidana penggelapan terhadap 4 (empat) buah sertifikat hak guna bangunan (HGB). Akibatnya Notaris tersebut dituntut dengan Pasal 374 KUHP. Tujuan penelitian ini untuk mengetahui pengaturan hukum mengenai kewenangan notaris yang melakukan penggelapan sertifikat hak guna bangunan, untuk mengetahui dan menganalisis alasan pembenar notaris yang melakukan penggelapan sertifikat hak guna bangunan berdasarkan putusan perkara pidana nomor 53/Pid.B/2017/Pn.Bkt dan untuk mengetahui dan menganalisis pertimbangan hakim dalam putusan Nomor 53/Pid.B/2017/Pn.Bkt terhadap notaris yang melakukan penggelapan sertifikat Hak Guna Bangunan.

Penelitian ini dilakukan dengan menggunakan penelitian hukum normatif dengan pendekatan yuridis normatif yang di ambil dari data sekunder dengan mengolah data dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier.

Berdasarkan hasil penelitian bahwa alasan pembenar dari notaris adalah karena telah terjadinya perjanjian jual beli akan tetapi perjanjian tersebut tidak sesuai dengan yang disampaikan oleh pemilik sertifikat dan notaris tersebut menolak untuk menyerahkan kembali sertifikat kepada pemilik sertifikat sehingga notaris dituntut atas pertanggungjawaban pidana yang telah dilakukannya yang sebagaimana telah di atur dalam Pasal 374 KUHP dan unsur-unsur tersebut terbukti dan terpenuhi menurut hukum. Namun, pertimbangan hakim dan putusan hakim di Pengadilan Notaris tersebut dibebaskan atau dihapus segala tuntutan untuk bertanggungjawab atas perbuatannya, karena adanya alasan pembenar berdasarkan pertimbangan hakim, sehingga penghapusan pidana diberikan kepada Notaris untuk bebas dari segala tuntutan. Saran yang dapat diberikan dari hasil penelitian ini adalah notaris sebaiknya dalam menjalankan jabatan harus memiliki sikap amanah dan sesuai dengan kesepakatan agar tidak ada pihak yang dirugikan dan pihak pemilik sertifikat agar lebih teliti dalam setiap proses yang berkaitan dengan perjanjian jual beli.

Kata Kunci : Putusan Bebas, Notaris, Penggelapan.

DAFTAR ISI

	Halaman
KATA PENGANTAR.....	i
ABSTRAK	xi
DAFTAR ISI	xii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang.....	1
1. Rumusan Masalah.....	10
2. Tujuan Penelitian.....	10
3. Manfaat Penelitian.....	10
B. Definisi Operasional.....	11
C. Keaslian Penelitian	13
D. Metode Penelitian	14
1. Jenis Penelitian.....	14
2. Sifat Penelitian.....	15
3. Pendekatan Penelitian.....	15
4. Sumber Data Penelitian	15
5. Alat Pengumpulan Data.....	16
6. Analisis Data	17
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	18
A. Alasan Pembener	18
B. Tindak Pidana Penggelapan	20
C. Notaris.....	22
D. Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB).....	24
BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....	29
A. Pengaturan Hukum Kewenangan Notaris	29
B. Alasan Pembener Notaris Dalam Menahan Sertifikat Hak Guna Bangunan.....	39
C. Pertimbangan Hakim Dalam Putusan No. 53/Pid.B/2017/Pn.Bkt.....	51
BAB IV KESIMPULAN DAN SARAN	68
A. Kesimpulan.....	68
B. Saran.....	70
DAFTAR PUSTAKA	70

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Negara Indonesia adalah negara yang berdasarkan hukum, yang mengandung makna bahwa segala tindakan serta pola tingkah laku setiap warga negaranya harus sesuai dengan norma-norma dan ketentuan-ketentuan yang diatur oleh negara. Apabila berbicara masalah hukum, maka akan dihadapkan dengan hal-hal yang berkaitan dengan kegiatan pergaulan hidup manusia di masyarakat yang diwujudkan sebagai proses interaksi dan interrelasi antara manusia yang satu dengan manusia yang lainnya didalam kehidupan bermasyarakat.¹

Hukum Pidana berada dalam bidang hukum publik, sebagaimana Hukum Tata Negara, Hukum Administrasi Negara, dan Hukum Internasional. Dengan kedudukan sebagai hukum publik, kepentingan yang hendak dilindungi oleh hukum pidana adalah kepentingan umum, sehingga kedudukan negara dengan alat penegak hukumnya menjadi dominan.

Tindak pidana adalah suatu pengertian yuridis, lain halnya dengan istilah “perbuatan jahat” atau “kejahatan” (*crime* atau *verbrechen* atau *misdaad*) yang diartikan secara kriminologis dan psikologis. Mengenai isi dari pengertian tindak pidana tidak ada kesatuan pendapat di antara para sarjana. Sebagai gambaran umum pengertian kejahatan atau tindak pidana yang dikemukakan oleh Djoko Prakoso bahwa secara yuridis pengertian kejahatan atau tindak pidana adalah “perbuatan

¹ Nurbaiti Syarif. (2020). “Penegakan Hukum Dalam Penanganan Tindak Pidana Penggelapan”. *KeadilaN Jurnal Fakultas Hukum Universitas Tulang Bawang*, Vol. 18, No. 1, halaman 33-50.

Sesungguhnya Allah Mahateliti terhadap apa yang kamu kerjakan.”

Ayat ini mengandung pesan agar orang-orang beriman senantiasa menegakkan kebenaran karena Allah SWT. Keadilan dibutuhkan dalam segala hal untuk mencapai ketenteraman, kemakmuran, dan kebahagiaan dunia dan akhirat. Ayat ini juga mengingatkan untuk melaksanakan amal dan pekerjaan dengan jujur, cermat, dan ikhlas karena Allah, baik dalam urusan agama maupun duniawi. Dalam memberikan persaksian, Al Maidah ayat 8 menyerukan untuk bersikap adil dengan menerangkan apa adanya, tanpa memandang siapa orangnya. Jangan biarkan kebencian terhadap suatu kaum mendorong untuk tidak berlaku adil. Dengan berlaku adil dan mengamalkannya, akan mendekatkan diri kepada ketakwaan.

Perjanjian adalah kesepakatan yang menimbulkan akibat hukum.³ Sementara itu mengenai pengertian perjanjian diatur di dalam Bab II Buku III KUH Perdata tentang “perikatan-perikatan yang dilahirkan dari kontrak atau perjanjian”, mulai Pasal 1313 sampai dengan Pasal 1351, dimana ketentuan dalam Pasal 1313 KUH Perdata merumuskan pengertian perjanjian yang berbunyi suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Abdulkadir Muhammad berpendapat bahwa definisi perjanjian yang dirumuskan dalam Pasal 1313 KUH Perdata tersebut memiliki beberapa kelemahan yaitu Terdapat beberapa kritik terhadap rumusan perjanjian.

³ M. Syukron Yamin, 2021, *Buku Ajar Hukum Perdata*, Medan: Umsu Press, halaman 25.

Pertama, rumusan "mengikatkan diri" hanya menekankan tindakan sepihak, kurang mencerminkan kesepakatan bersama yang seharusnya terwujud dalam perjanjian. Seharusnya, rumusan tersebut menggunakan frasa "saling mengikatkan diri" untuk menekankan adanya konsensus dari kedua belah pihak.

Kedua, istilah "perbuatan" terlalu luas karena mencakup tindakan tanpa konsensus seperti penyelenggaraan kepentingan atau perbuatan melawan hukum. Sebaiknya, digunakan istilah "persetujuan" yang lebih menekankan adanya kesepakatan.

Ketiga, pengertian "perjanjian" juga dinilai terlalu luas karena mencakup perjanjian kawin yang termasuk dalam hukum keluarga, padahal fokusnya adalah hubungan debitur dan kreditur terkait harta kekayaan. Perjanjian dalam Buku III KUH Perdata seharusnya lebih terbatas pada perjanjian yang bersifat kebendaan, bukan kepribadian.

Perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah sering ditemukan dalam praktek sehari-hari di masyarakat maupun di kantor-kantor notaris sebagai perjanjian pendahuluan sebelum perjanjian jual beli properti yang dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atau notaris. PPJB adalah perjanjian awal antara penjual dan pembeli tanah. PPJB dibuat karena perjanjian yang mengikat penjual kepada pembeli agar tidak menawarkan objek yang diperjual belikan kepada pembeli lainnya, serta harga objek yang diperjual belikan sudah pasti harganya dan tidak ada kenaikan harga.

Dalam Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, peralihan hak atas tanah memerlukan akta autentik yang dibuat oleh Pejabat

Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang diangkat pemerintah. Dengan demikian, peralihan hak atas tanah tidak bisa dilakukan tanpa memenuhi persyaratan peraturan perundang-undangan. Dalam praktiknya, sebelum jual beli properti di hadapan PPAT/Notaris, para pihak sering membuat akta pengikatan jual beli di hadapan Notaris.⁴

Pengikatan jual beli merupakan perjanjian pendahuluan yang dibuat sebagai langkah awal para pihak untuk melakukan peralihan hak atas tanah. Dalam pengikatan jual beli ini, terdapat janji-janji untuk melaksanakan jual beli tanah setelah semua persyaratan terpenuhi. Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) muncul sebagai bentuk perkembangan perjanjian dalam masyarakat dan termasuk dalam kategori perjanjian tidak bernama.

PPJB adalah ikatan awal antara penjual dan pembeli tanah. PPJB dibuat sebagai kesepakatan untuk menjual properti kepada pembeli, termasuk uang muka, harga, waktu pelunasan, dan waktu pembuatan akta jual beli. Tujuan dari PPJB adalah untuk mengikat secara sementara dan mencegah properti dibeli oleh orang lain. PPJB dibutuhkan untuk pembuatan akta jual beli di hadapan PPAT/Notaris, sehingga menjadi salah satu hal yang harus diperhatikan dalam transaksi jual beli tanah. PPJB berisi objek yang mengikat jual beli, keterangan kewajiban dan jaminan penjual, kewajiban pembeli, dan isi perjanjian pengikat.

PPJB berfungsi sebagai perjanjian awal yang mengikat para pihak (penjual dan pembeli) dalam proses jual beli yang belum dilakukan secara resmi. PPJB

⁴ Muh. Taufik Amin (2018). "Konsekuensi Hukum Pembatalan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (Ppjb) Dalam Praktek Jual Beli Properti Di Makassar". *Jurnal Yurisprudentie*, Vol. 5, No. 1, halaman 248-265.

melindungi properti agar tidak diambil oleh orang lain, karena adanya perjanjian awal yang mengikat penjual untuk tidak menjual kepada pembeli lain. PPJB juga mengikat calon pembeli untuk membeli properti penjual sesuai dengan ketentuan yang telah disepakati bersama oleh kedua pihak.

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) hak atas tanah sering dibuat sebagai akta autentik di hadapan Notaris, sehingga memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna. Tujuannya adalah untuk memberikan perlindungan dan kepastian hukum yang lebih kuat bagi para pihak. Notaris bertindak netral dan menjaga kepentingan semua pihak secara objektif, serta membantu merumuskan poin-poin perjanjian. Meskipun demikian, tidak semua perjanjian berjalan sesuai kesepakatan yang diharapkan.

Dalam kondisi tertentu, perjanjian pengikatan jual beli properti (tanah dan bangunan) dapat mengalami pembatalan, baik oleh para pihak maupun atas perintah pengadilan. Perjanjian ini mendahului proses peralihan hak atas properti dan mengandung hak serta kewajiban bagi pihak-pihak yang terlibat. Jika kesepakatan dalam akta pengikatan jual beli dilanggar atau tidak dipenuhi, maka terjadi wanprestasi. Namun, dalam praktiknya, perjanjian pengikatan jual beli dapat dibatalkan sepihak atau atas kesepakatan bersama. Bahkan, pengadilan juga dapat membatalkan perjanjian pengikatan jual beli tanah. Pembatalan akta perjanjian yang dibuat secara otentik membawa konsekuensi yuridis.

Pembatalan PPJB dapat terjadi karena beberapa faktor, termasuk tidak terpenuhinya syarat sah perjanjian, tidak terpenuhinya persyaratan yang ditetapkan oleh Undang-Undang, atau karena wanprestasi. Proses pembatalan dapat dilakukan

melalui kesepakatan kedua belah pihak atau secara sepihak jika salah satu pihak melakukan wanprestasi.

Akibat hukum dari pembatalan perjanjian pengikatan jual beli adalah berakhirnya perjanjian, dan para pihak tidak lagi terikat oleh ketentuan dalam perjanjian. Para pihak dapat dikenakan denda sesuai kesepakatan. Selain itu, perlindungan hukum diberikan agar para pihak dapat mengembalikan keadaan seperti sebelum perjanjian dibuat, misalnya penjual mengembalikan pembayaran yang telah dilakukan oleh pembeli, dan penjual mendapatkan kembali hak atas tanahnya. Pembeli juga berpotensi mengalami kerugian materiil akibat pembatalan PPJB.

Bahwa di dalam Putusan Pengadilan Negeri Bukittinggi Nomor 53/Pid.B/2017/PN/Bkt), adanya tindakan notaris yg menyimpan dan menguasai Hak Guna Bangunan (HGB) milik PT. Rahman Tamin dan menolak untuk menyerahkan HGB itu kepada PT. Rahman Tamin selaku pemilik HGB (Hak Guna Bangunan) tersebut dikarenakan sebelumnya sudah ada Perikatan Jual Beli (PJB) yg dilakukan oleh Tim Likuidator selaku perwakilan dari PT. Rahman Tamin dengan PT. Starvi selaku pihak pembeli. Dalam putusan ini, Hakim menimbang bahwa unsur Pasal 374 KUH Pidana yang dilakukan notaris itu telah terpenuhi, namun ada alasan pembenar dalam tindakan yang dilakukan oleh Notaris. Sehingga putusan Hakim menyatakan bahwa Terdakwa lepas dari dakwaan Penuntut Umum. KUH Pidana tidak seluruhnya mencantumkan ayat tentang sanksi hukum bagi pelaku tindak pidana, akan tetapi ada beberapa pasal yang termasuk kedalam kategori perbuatan yang tidak dipidana khususnya Pada Buku I Bab III Kitab Undang-undang

Hukum Pidana yang mengatur tentang Hal-hal yang Menghapuskan Pelanggaran Pidana yang diatur mulai dari pasal 44 hingga pasal 52a khususnya ketentuan pasal 48 dan 49 Kitab Undang-undang Hukum Pidana yang mengatur tentang Perbuatan tindakan Pembelaan Diri karena Daya Paksa (*overmacht*) dan Pembelaan Diri Yang Melampaui Batas/Bela Paksa atau dalam kata lain dikenal dengan *Noodweer*.⁵

Perbuatan pidana yang tidak dapat dipidanakan karena adanya alasan peniadaan pidana yang menghapus pelanggaran pidananya kemudian disebut dengan alasan penghapus pidana. Alasan penghapus pidana adalah alasan-alasan yang memungkinkan orang yang telah memenuhi unsur tindak pidana untuk tidak dijatuhi pidana dan hal tersebut dapat dilakukan hakim berdasarkan wewenangnya dalam undang-undang.

Alasan penghapus pidana di golongan menjadi dua bentuk yaitu alasan pemaaf dan alasan pembenar. Alasan pemaaf ialah tidak dapat dipidana seseorang dikarenakan keadaan diri orang tersebut dapat dimaafkan, sedangkan alasan pembenar merupakan alasan tidak dapat dipidana seseorang dikarenakan perbuatannya tersebut dibenarkan oleh undang-undang. Salah satu bentuk dari tindakan yang dapat menjadi alasan penghapus pidana adalah pembelaan terpaksa. Pembelaan terpaksa digolongkan menjadi dua yaitu pembelaan terpaksa (*noodweer*) dan pembelaan terpaksa yang melampaui batas (*noodweer excess*).

Pembelaan terpaksa diatur dalam Pasal 49 ayat (1) KUHP yang berbunyi:

⁵ Muhammad Zainal. (2022). “Studi Komparasi Perbuatan Pembelaan Diri *Overmacht*, *Noodweer* Dan *Noodweerecexes* Dalam Perspektif Kitab Undang-Undang Hukum Pidana”. *Jurnal Hukum Politik Dan Agama*, Vol. 2, No. 1, halaman 2.

“Barang siapa yang melakukan perbuatan, yang terpaksa dilakukannya untuk mempertahankan dirinya sendiri atau orang lain, mempertahankan kehormatan atau harta benda sendiri atau kepunyaan orang lain dari seseorang yang melawan hak dengan segera pada saat itu juga, tidak dapat dipidana “

Pembelaan terpaksa yang melampaui batas (*noodweer excess*) perbuatan tersebut dirumuskan dalam Pasal 49 ayat (2) KUHP yang berbunyi:

“Pembelaan terpaksa yang melampaui batas, yang langsung disebabkan oleh keguncangan jiwa yang hebat karena serangan atau ancaman serangan itu, tidak dipidana”.

Serta terdapat alasan pembenar bagi pejabat yang melaksanakan tugasnya atas perintah undang-undang seperti yang tercantum dalam Pasal 50 KUHP yang berbunyi sebagai berikut:

“Barang siapa yang melakukan perbuatan untuk melaksanakan ketentuan undang-undang, tidak dipidana”

Berdasarkan putusan No. 53/Pid.B/2017/Pn.Bkt tersebut maka perlu dilihat alasan notaris dalam melakukan hal tersebut apakah memang sudah sesuai dengan kewenangan yg dimiliki notaris tersebut atau tidak. Karena ini berimplikasi pada tindakan notaris tersebut sebagai alasan pembenar atau tidak. Atas dasar-dasar itulah dalam penulisan hukum ini penulis tertarik untuk mengangkatnya dengan judul **“Kajian Hukum Terhadap Putusan Bebas Notaris Dari Tuntutan Penggelapan Dalam Menahan Sertifikat Hak Guna Bangunan (Studi Putusan Pengadilan Negeri Bukit Tinggi Nomor 53/Pid.B/2017/Pn.Bkt).**

1. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang di atas, maka studi ini akan meneliti mengenai:

- a. Bagaimana pengaturan hukum mengenai kewenangan notaris?
- b. Bagaimana alasan pembeda notaris dalam menahan sertifikat hak guna bangunan?
- c. Bagaimana pertimbangan hakim dalam putusan No. 53/Pid.B/2017/Pn.Bkt?

2. Tujuan Penelitian

Berdasarkan perumusan masalah di atas, maka tujuan yang hendak dicapai dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

- a. Untuk mengetahui pengaturan hukum kewenangan hukum notaris.
- b. Untuk mengetahui alasan pembeda notaris dalam menahan sertifikat hak guna bangunan.
- c. Untuk mengetahui pertimbangan hakim dalam putusan No. 53/Pid.B/2017/Pn.Bkt.

3. Manfaat Penelitian

Manfaat penelitian dalam penulisan skripsi ini adalah sebagai berikut:

Secara teoritis sebagai bahan kajian bagi ilmu pengetahuan hukum, khususnya pada bidang hukum pidana serta dapat menjadi referensi bagi penelitian selanjutnya mengenai kajian hukum terhadap putusan bebas notaris dari tuntutan penggelapan dalam menahan sertifikat hak guna bangunan (studi putusan pengadilan negeri No. 53/Pid.B/2017/Pn.Bkt).

Secara praktis sebagai bahan kajian bagi masyarakat khususnya penulis sendiri tentang kajian hukum terhadap alasan pembenar notaris dari tuntutan penggelapan dalam menahan sertifikat hak guna bangunan (studi putusan pengadilan negeri No. 53/Pid.B/2017/Pn.Bkt).

B. Definisi Operasional

Definisi operasional atau kerangka konsep adalah kerangka yang menggambarkan hubungan antara definisi atau konsep-konsep khusus yang akan diteliti. Berdasarkan judul yang telah diajukan yakni “kajian hukum terhadap putusan bebas notaris dari tuntutan penggelapan dalam menahan sertifikat hak guna bangunan (studi putusan pengadilan negeri No. 53/Pid.B/2017/Pn.Bkt) sebagai berikut:

1. Kajian hukum adalah kegiatan atau proses yang dilakukan untuk menganalisis, mempelajari, dan memahami berbagai aspek hukum, baik itu mengenai norma-norma hukum, peraturan perundang-undangan, maupun penerapannya dalam masyarakat.
2. Alasan pembenar berarti alasan yang menghapus sifat melawan hukum suatu tindak pidana.⁶
3. Notaris adalah pejabat umum yang satu-satunya berwenang untuk membuat akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan penetapan yang diharuskan oleh suatu peraturan umum atau oleh yang berkepentingan

⁶ Lembaga Bantuan Hukum Pengayoman. “Perbedaan Alasan Pembenar dan Alasan Pemaaf dalam Hukum Pidana” melalui <https://lbhpengayoman.unpar.ac.id/perbedaan-alasan-pembenar-dan-alasan-pemaaf-dalam-hukum-pidana/>, diakses pada tanggal 18 Februari 2025 pukul 16.58 Wib.

dikehendaki untuk dinyatakan dalam suatu akta autentik, menjamin kepastian tanggalnya, menyimpan aktanya, dan memberikan grosse, salinan dan kutipannya, semuanya sepanjang pembuatan akta itu oleh suatu peraturan umum tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat atau orang lain.⁷

4. Tindak pidana penggelapan adalah salah satu kejahatan terhadap harta kekayaan manusia yang diatur dalam Kitab Undang-Undang Pidana (KUH Pidana). Mengenai tindak pidana penggelapan itu sendiri diatur di dalam buku kedua tentang kejahatan di dalam Pasal 373–Pasal 377 KUH Pidana, yang merupakan kejahatan yang sering kali terjadi dan dapat terjadi di segala bidang bahkan pelakunya di berbagai lapisan masyarakat, baik dari lapisan bawah sampai masyarakat lapisan atas.⁸
5. Hak Guna Bangunan (HGB) adalah hak yang diberikan oleh negara kepada seseorang atau badan hukum untuk mengelola dan memanfaatkan lahan yang status tanahnya dikuasai oleh negara, sehingga hak guna bangunan (hgb) bukanlah merupakan suatu hak milik. Dalam Pasal 35 UUPA disebutkan defenisi hgb adalah “hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 tahun.”⁹

⁷ M. Syahrul Borman. (2019). “Kedudukan Notaris Sebagai Pejabat Umum Dalam Perspektf Undang-Undang Jabatan Notaris”. *Jurnal Hukum Dan Kenotariatan*, Vol. 3, No. 1, halaman 74-83.

⁸ Jamhir dan Mustika Alhamra. (2019). “Tindak Pidana Penggelapan Dalam Hukum Positif Ditinjau Menurut Hukum Islam”. *Legitimasi*, Vol. 8, No. 1, halaman 81-102.

⁹ Robiatul Adhawiyah, Parman Komarudin, dan M. Rifki Hidayat. (2017). ”Analisis Hukum Kontrak Syariah Terhadap Transaksi Kepemilikan Rumah Dengan Tanah Bersertifikat

C. Keaslian Penelitian

Menurut analisa yang telah diteliti oleh peneliti di perpustakaan Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, kajian mengenai “kajian hukum terhadap putusan bebas notaris dari tuntutan penggelapan dalam menahan sertifikat hak guna bangunan (studi putusan pengadilan negeri No. 53/Pid.B/2017/Pn.Bkt)” belum pernah dilakukan penelitian. Meskipun terdapat beberapa perbedaan yang signifikan, namun peneliti memasukkan karya ilmiah dengan tema yang hamper sama dengan judul penelitian di atas seperti berikut:

1. Jurnal oleh Fristy Ayu Yannisa, mahasiswa Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara yang berjudul “Kajian Hukum Terhadap Putusan Bebas Notaris Yang Melakukan Penggelapan Sertifikat Hak Guna Bangunan (Studi Putusan Pengadilan Negeri Nomor 53/PID.B/2017/PN/BKT), yang menjadi pembeda yaitu terletak pada pembahasan dan jenis karya ilmiahnya.
2. Skripsi oleh Andi Siti Nurhaliza Tenri Awaru A. Lantara, mahasiswa Universitas Hasanuddin Makassar yang berjudul “Analisis Yuridis Tindak Pidana Penggelapan Yang Dilakukan Secara Berlanjut (Studi Kasus Putusan No. 1175/Pid.B/2022/PN. Mks)”, perbedaan skripsi ini dengan skripsi penulis yaitu terletak pada studi putusan, judul skripsi, dan rumusan masalah.
3. Skripsi oleh Miftahul Awal Ali Saleng, mahasiswa Universitas Muslim Indonesia yang berjudul “Tinjauan Yuridis Terhadap Tindak Pidana Penggelapan Dengan Pemberatan (Studi Putusan Pengadilan Negeri Makassar No. 1359/Pid. B/2020/PN. Mks)” skripsi ini berbeda karena

membahas mengenai tinjauan yuridis terhadap tindak pidana penggelapan dengan pemberatan (studi putusan pengadilan negeri makassar No. 1359/Pid. B/2020/PN. Mks). Kemudian terdapat juga perbedaan pada pembahasan lainnya pada rumusan masalah.

Berdasarkan penelitian yang telah disebutkan diatas, maka pembahasan yang akan dibahas dalam skripsi ini berbeda dengan permasalahan di atas. Kajian topik bahasan yang penulis angkat dalam bentuk skripsi ini mengarah kepada peninjauan aturan hukum yang relevan mengenai kajian hukum terhadap putusan bebas notaris dari tuntutan penggelapan dalam menahan sertifikat hak guna bangunan (studi putusan pengadilan negeri No. 53/Pid.B/2017/Pn.Bkt) sehingga murni hasil pemikiran penulis yang dikaitkan dengan teori-teori hukum yang berlaku maupun doktrin-doktrin yang ada, sehingga penelitian ini dapat dipertanggungjawabkan keberadaannya secara ilmiah atau secara akademik.

D. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan penelitian hukum normatif. Berdasarkan jenis penelitian maka pendekatan penelitiannya mengarah kepada penelitian hukum doktriner (yuridis normatif) yang bertujuan menganalisis permasalahan dilakukan dengan cara yang mengacu pada norma-norma hukum.

2. Sifat Penelitian

Penelitian ini bersifat deskriptif doktrinal, bertujuan menarik kesimpulan atas analisis terhadap kaidah-kaidah hukum yang tertulis (*law in books*) dan doktrin-doktrin hukum yang berkembang dalam ilmu hukum. Peneliti mengkaji aturan hukum, prinsip-prinsip hukum, dan teori-teori hukum yang relevan dengan permasalahan yang diteliti. Karena utamanya menggunakan data primer dan data skunder dari perpustakaan, maka penelitian hukum ini disebut juga sebagai penelitian kepustakaan atau studi dokumen.

3. Pendekatan Penelitian

Pendekatan penelitian ini adalah pendekatan perundang-undangan yang mana menelaah Undang-Undang serta regulasi yang berkaitan dengan kajian hukum terhadap putusan bebas notaris dari tuntutan penggelapan dalam menahan sertifikat hak guna bangunan (studi putusan pengadilan negeri No. 53/Pid.B/2017/Pn.Bkt).

4. Sumber Data Penelitian

Sumber data dalam penelitian ini didapatkan melalui:

Data yang bersumber dari hukum Islam yaitu Al-Qur'an. Data yang bersumber dari hukum Islam ini lazimnya disebut sebagai data kewahyuan.¹⁰ Salah satunya adalah QS. Al-Maidah Ayat 8.

Data skunder yaitu data yang diperoleh melalui:

¹⁰ Faisal *et.al*, 2023, *Pedoman Penyelesaian Tugas Akhir*, Medan: Pustaka Prima, halaman 8

- a. Bahan hukum primer yaitu peraturan perundang-undangan yaitu Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), KUH Pidana, KUH Perdata serta hierarki perundang-undangan terkait;
- b. Bahan hukum skunder yaitu berupa buku bacaan yang relevan dengan penelitian ini;
- c. Bahan hukum tersier misalnya ensiklopedia, bahan dari internet, bibliografi dan sebagainya.

5. Alat Pengumpulan Data

Alat pengumpul data dalam penelitian ini adalah kepustakaan (*library research*) dan pendekatan kasus (*case approach*) untuk mendapatkan gambaran atau informasi tentang penelitian yang sejenis dan berkaitan dengan masalah yang diteliti. Penelitian pendekatan kasus (*case approach*) dilakukan dengan cara meninjau dan menelaah putusan dengan perkara terkait dengan penelitian sedangkan studi kepustakaan (*library research*) dilakukan dengan dua cara yaitu:

- a. *Offline* yaitu menghimpun data kepustakaan (*library research*) yaitu dengan mengunjungi perpustakaan dan toko-toko buku guna menghimpun data primer dan skunder yang dibutuhkan dalam penelitian.
- b. *Online* yaitu studi kepustakaan (*library research*) yang melakukan pencaian di internet dengan cara *searching* guna menghimpun data primer maupun skunder yang dibutuhkan dalam penelitian.

6. Analisis Data

Data yang dikumpulkan melalui studi kepustakaan dianalisis dengan analisis analisis kualitatif. Analisis kualitatif adalah analisa yang didasarkan pada paradigma hubungan dinamis antara teori, konsep-konsep dan data yang didasarkan pada data yang dikumpulkan dan berhubungan dengan kajian hukum terhadap putusan bebas notaris dari tuntutan penggelapan dalam menahan sertifikat hak guna bangunan (studi putusan pengadilan negeri No. 53/Pid.B/2017/Pn.Bkt).

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Alasan Pembena

Dalam sistem hukum pidana, hakim memiliki kewenangan untuk menjatuhkan hukuman kepada terdakwa yang terbukti bersalah. Namun, terdapat pengecualian yang disebut sebagai alasan penghapus pidana. Alasan ini merupakan pedoman bagi hakim untuk tidak menghukum pelaku tindak pidana, meskipun perbuatannya memenuhi unsur-unsur delik yang diatur dalam Undang-Undang. Dengan kata lain, hakim berhak mempertimbangkan keadaan khusus yang melekat pada diri pelaku, sebagaimana diatur dalam alasan penghapus pidana, sebelum memutuskan vonis. Dengan kata lain, alasan penghapus pidana ini dapat kita temukan dalam doktrin hukum pidana, yakni:

1. Hak mengawasi dan mendidik dari orangtua, wali, guru terhadap anak-anak mereka dan murid-murid mereka;
2. Hak jabatan para dokter, perawat, bidan, dan peneliti biologi, dan lain-lain;
3. Alasan penghapus pidana berupa izin (dari orang yang terkena perbuatan);
Mewakili urusan orang lain.¹¹

Alasan penghapus pidana yang telah disebutkan, terdapat pula alasan yang berhubungan dengan tidak adanya sifat melawan hukum materiil dalam perbuatan tersebut. Alasan ini, bersama dengan alasan penghapus pidana lainnya, dapat dikategorikan sebagai alasan pembena yang menghilangkan sifat melawan hukum

¹¹ Andreas Andri Lensoen Tjoman, 2024, *Informed Consent sebagai Alasan Penghapus Pidana*, Depok: PT. RajaGrafindo Perkasa, halaman 32.

dari suatu perbuatan.

Alasan penghapus pidana memungkinkan seseorang yang melakukan tindak pidana tidak dipidana. Alasan ini ditujukan kepada hakim, yang berwenang untuk tidak menjatuhkan hukuman kepada pelaku tindak pidana. Alasan penghapus pidana terdiri dari alasan pembenar dan alasan pemaaf. Alasan pembenar menghapus sifat melawan hukum suatu perbuatan, sehingga perbuatan tersebut menjadi patut dan benar. Alasan pemaaf menghapuskan kesalahan terdakwa, namun perbuatan tersebut tetap melawan hukum tetapi pelaku tidak dipidana karena tidak ada kesalahan. Selain alasan penghapus pidana yang telah disebutkan, terdapat alasan terkait tidak adanya sifat melawan hukum materiil dalam perbuatan tersebut, yang juga termasuk sebagai alasan pembenar.

Alasan pembenar merupakan alasan yang menghapus sifat melawan hukum dari suatu perbuatan pidana, sehingga perbuatan tersebut dianggap patut dan benar. Meskipun suatu perbuatan memenuhi unsur delik dalam Undang-Undang, alasan pembenar meniadakan unsur pidana atas perbuatan itu. Alasan pembenar lebih menekankan pada perbuatan itu sendiri daripada pelaku.

Beberapa contoh alasan pembenar yang diatur dalam KUH Pidana meliputi pembelaan terpaksa (*noodweer*), yang diatur dalam Pasal 49 ayat (1) KUH Pidana, keadaan darurat, menjalankan perintah Undang-Undang, dan menjalankan perintah jabatan yang sah. Pembelaan terpaksa adalah pembelaan diri karena serangan atau ancaman serangan yang melawan hukum. Pasal 49 ayat (1) KUH Pidana mengatur syarat-syarat pembelaan diri yang dapat dibenarkan, seperti pembelaan harus dilakukan untuk melindungi diri sendiri atau orang lain, kehormatan, atau harta

benda dari serangan yang melawan hukum yang terjadi saat itu juga dan perlawanan harus benar-benar terpaksa dan proporsional. Alasan pembeda berbeda dengan alasan pemaaf; alasan pembeda menghapus sifat melawan hukum dari perbuatan, sementara alasan pemaaf menghapuskan kesalahan pelaku.

Alasan pembeda mempunyai tujuan yang sama dengan aturan hukum pidana, yaitu membatasi ruang lingkup perbuatan terlarang yang mengakibatkan bahaya dan kerugian. Aturan hukum pidana mengatur perbuatan yang membahayakan dan merugikan masyarakat. Alasan pembeda selanjutnya menyaring perbuatan yang, dalam keadaan tertentu, tidak melahirkan bahaya dan kerugian.¹²

B. Tindak Pidana Penggelapan

Penggelapan merupakan suatu tindak pidana yang melanggar hukum, dimana seseorang atau sekelompok orang dengan sengaja menyembunyikan barang atau harta benda milik pihak lain tanpa izin atau sepengetahuan pemiliknya. Tindakan ini dilakukan dengan maksud untuk memindahkan kepemilikan barang tersebut secara tidak sah, menguasainya secara ilegal, atau menggunakannya untuk kepentingan pribadi atau tujuan lain yang tidak sesuai dengan hak pemilik yang sah. Dengan kata lain, penggelapan adalah bentuk pencurian yang dilakukan dengan cara menyembunyikan atau menggelapkan barang yang seharusnya menjadi hak milik orang lain.

¹² Ibid., halaman 32.

Dalam KUH Pidana, Pasal 372 mengatur tentang penggelapan, yang menyatakan bahwa seseorang yang dengan sengaja dan melawan hukum memiliki barang yang sebagian atau seluruhnya milik orang lain, yang berada dalam kekuasaannya bukan karena kejahatan, diancam pidana penjara maksimal 4 tahun atau denda maksimal Rp.900 ribu. Lebih lanjut, Pasal 486 UU No. 1 Tahun 2023 tentang KUH Pidana menyebutkan bahwa setiap orang yang secara melawan hukum memiliki barang milik orang lain, yang ada dalam kekuasaannya bukan karena tindak pidana, diancam pidana penjara maksimal 4 tahun atau denda maksimal kategori IV, yaitu Rp.200 juta.¹³ Unsur-unsur Pasal 486 KUH Pidana, yaitu:

1. Setiap Orang;
2. Yang secara melawan hukum;
3. Memiliki suatu Barang yang sebagian atau seluruhnya milik orang lain;
4. Yang ada dalam kekuasaannya bukan karena Tindak Pidana.¹⁴

Tindak pidana penggelapan, yang diatur dalam KUH Pidana mulai dari Pasal 372 hingga Pasal 377, dapat diklasifikasikan ke dalam beberapa jenis, yaitu: Penggelapan dalam bentuk pokok, sebagaimana diatur dalam Pasal 372 KUH Pidana adalah tindakan seseorang yang dengan sengaja dan melawan hukum menguasai suatu benda yang sebagian atau seluruhnya milik orang lain. Perlu ditekankan bahwa orang tersebut memperoleh kekuasaan atas barang tersebut

¹³ SipLawFirm, “Unsur Dan Jenis Tindak Pidana Penggelapan” melalui, <https://siplawfirm.id/tindak-pidana-penggelapan/?lang=id>, diakses pada 19 Februari 2025 pukul 22.57 Wib.

¹⁴ M. Irsan Arief, 2024, *Unsur-Unsur Tindak Pidana Dan Teknik Penerapan Pasal KUHP (Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2023)*, Jakarta: MCL Publisher, halaman 504.

bukan melalui tindakan kejahatan.

Penggelapan ringan, yang dijelaskan dalam Pasal 373 KUH Pidana merujuk pada tindakan penggelapan yang dilakukan seseorang di mana objeknya bukan hewan ternak dan nilainya tidak melebihi dua ratus lima puluh ribu rupiah. Penyebutan "bukan ternak" memiliki alasan khusus, karena ternak dianggap sebagai barang khusus dengan nilai yang lebih tinggi, sehingga penggelapan ternak akan dianggap sebagai unsur pemberat dalam tindak pidana tersebut.

Kejahatan penggelapan dengan pemberatan tersebut diatur dalam pasal 374 KUH Pidana. Dalam Pasal 374 KUH Pidana menyatakan bahwa penggelapan dengan pemberatan adalah penggelapan yang dilakukan oleh mereka yang menguasai suatu benda karena jabatannya atau karena pekerjaannya atau karena mendapatkan uang sebagai imbalannya.

Pasal 375 KUH Pidana menjelaskan bahwa penggelapan dengan pemberatan adalah tindakan penggelapan yang dilakukan oleh seseorang terhadap barang yang dipercayakan kepadanya karena suatu keadaan yang memaksa, atau karena kedudukannya sebagai wali, kurator, kuasa pengurus harta benda orang lain, pelaksana wasiat, atau pengurus lembaga amal atau yayasan. Dengan kata lain, pasal ini mengatur mengenai penggelapan yang dilakukan oleh orang-orang yang memiliki posisi kepercayaan terhadap suatu barang.

C. Notaris

Notaris merupakan salah satu instrumen negara di bawah Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia atau Pejabat Umum yang independen dimana

dalam menjalankan tugas jabatannya tidak dapat dicampuri oleh pihak yang mengangkatnya atau pihak lain dan pelayanan masyarakat di bidang perdata. Jaminan dan perlindungan hukum terhadap pelaksanaan tugas Notaris diatur dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, yang selanjutnya akan disebut UUJN.¹⁵

Tugas notaris meliputi memberikan bantuan dalam pembuatan akta autentik. Oleh karena itu, penting bagi notaris untuk memahami ketentuan yang diatur oleh undang-undang agar masyarakat, khususnya yang kurang memahami hukum, dapat memperoleh pemahaman yang benar dan terhindar dari tindakan yang melanggar hukum. Kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum mengharuskan adanya alat bukti yang jelas untuk menentukan hak dan kewajiban seseorang sebagai subjek hukum dalam masyarakat.¹⁶

Jabatan notaris didasarkan pada kepercayaan antara notaris dan pihak yang menggunakan jasanya. Karena itu, notaris hanya dapat memberikan, menunjukkan, atau memberitahukan isi akta, grosse akta, minuta akta, salinan akta, atau kutipan akta kepada orang-orang yang memiliki kepentingan langsung, pihak-pihak yang disebut dalam akta tersebut, atau ahli warisnya.

Notaris dalam menjalankan jabatannya juga memiliki kewajiban yang harus dipatuhi. Kewajiban notaris diatur dalam Pasal 16 UUJN. Adapun beberapa nilai dasar wajib bagi Notaris tertuang di dalam Pasal 16 ayat (1) huruf a UUJN yaitu

¹⁵ Salsabila Yunita dan M. Syukran Yamin Lubis. (2023). "Penerbitan Kembali Minuta Akta Yang Hilang Di Kantor Notaris". *EduYustisia*, Vol. 2, No. 2, halaman 13-18.

¹⁶ Nawaaf Abdullah. (2017). "Kedudukan Dan Kewenangan Notaris Dalam Membuat Akta Otentik". *Jurnal Akta*, Vol. 4, No.4, halaman 655-664.

Notaris wajib bertindak amanah, jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum. Hal serupa juga dipertegas dalam Pasal 3 Kode Etik Ikatan Notaris Indonesia yaitu Notaris harus memiliki moral dan akhlak yang baik, menjunjung tinggi harkat dan martabat, serta bertindak jujur, mandiri, tidak berpihak, penuh rasa tanggung jawab berdasarkan peraturan perundang-undangan dan isi sumpah jabatan Notaris. Oleh sebab itu, Notaris harus bertindak hati-hati dan cermat serta teliti dalam menjalankan jabatannya karena segala tindakan Notaris dilakukan pengawasan.

Menurut UUJN, diatur bahwa jika seorang Notaris terbukti melakukan pelanggaran dalam menjalankan tugasnya, ia dapat dikenakan sanksi, yang mencakup sanksi perdata, administratif, dan pelanggaran kode etik jabatan Notaris. Sanksi-sanksi ini telah diatur dengan jelas dalam Peraturan Jabatan Notaris (PJM), serta dalam UUJN dan Kode Etik Jabatan Notaris. Dalam praktiknya, seringkali tindakan hukum atau pelanggaran yang dilakukan oleh Notaris dapat dikenakan sanksi perdata atau administratif atau pelanggaran kode etik jabatan, namun tindakan tersebut juga bisa dikategorikan sebagai tindak pidana yang dilakukan oleh Notaris.¹⁷

D. Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB)

Sertifikat adalah bukti terhadap suatu kepemilikan atas hak-hak yang terkait dengan sertifikat tersebut, dalam hal ini sertifikat tanah merupakan sebagai alat

¹⁷ Habib Adjie, 2014, *Merajut Pemikiran dalam Dunia Notaris dan PPAT*, Bandung: Citra Aditya Bakti, halaman 25.

bukti yang kuat terhadap pengelolaan tanah yang tercantum pada suatu sertifikat tersebut untuk diperoleh hak-hak yang terdapat didalamnya.

Sertifikat tanah sebagai alat bukti kepemilikan tanah yang kuat sudah didasarkan pada Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menyatakan bahwa sertifikat tanah merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalamnya, sepanjang data tersebut sesuai dengan data yang ada di surat ukur dan buku tanah.

Pada Pasal 19 Ayat (2) huruf c Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) yang menjelaskan bahwa dalam sistem pendaftaran tanah yang bersifat negatif atau publikatif, penerbitan sertifikat adalah untuk memberikan perlindungan hukum dan kepastian hukum kepada pemegang hak, dan sertifikat berfungsi sebagai alat bukti yang kuat.

Sertifikat tersebut berfungsi sebagai bukti sah atas data fisik dan data yuridis yang ada di buku tanah, dan memberikan kepastian serta perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah, kecuali jika dapat dibuktikan pemalsuan data dalam sertifikat tersebut.

Sertifikat tanah memiliki kekuatan yang sangat penting dikarenakan beberapa hal, yaitu:

- a. Memberi kepastian hukum kepada orang/badan hukum yang namanya tercantum di dalam sertifikat atas kepemilikan tanah yang tertulis di dalam sertifikat tersebut, sehingga dilindungi dari perbuatan sewenang-wenang yang dapat merugikan pemilik sertifikat.

- b. Sertifikat merupakan suatu alat bukti yang kuat dalam pembuktian kepemilikan, sehingga mencegah terjadinya sengketa atas kepemilikan tanah tersebut.
- c. Suatu tanah yang telah memiliki sertifikat tanah maka akan memiliki nilai ekonomi yang tinggi juga dibanding tanah tanpa sertifikat, oleh karenanya nilai ekonomi tersebut dapat digunakan pemilik sertifikat untuk meningkatkan perekonomian yang dengan memperoleh keuntungan atas tanah tersebut.

Kemudian Hak guna bangunan adalah hak untuk mendirikan bangunan diatas tanah yang bukan miliknya sendiri dengan jangka waktu selama 30 tahun. Hal tersebut diatur dalam Pasal 35 Undang-Undang tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang menyebutkan:

- 1. Hak guna bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, sehingga jangka waktu paling lama 30 tahun.
- 2. Atas permintaan pemegang hak dengan mengingat keperluan serta keadaan bangunan-bangunannya, jangka waktu tersebut dalam ayat (1) dapat diperpanjang dengan waktu paling lama 20 tahun.
- 3. Hak guna bangunan dapat beralih dan dialihkan.

Dalam hal ini pemegang HGB adalah orang yang berbeda dari pemegang hak milik atas bidang tanah dimana bangunan tersebut didirikan, artinya pemegang HGB bukanlah pemegang hak milik dari tanah dimana bangunan tersebut didirikan. Dalam Pasal 37 Undang-Undang Pokok Agraria menyatakan bahwa:

- a. Mengenai tanah yang dikuasai langsung oleh negara: karena penetapan pemerintah;
- b. Mengenai tanah milik: karena perjanjian yang berbentuk autentik antara pemilik tanah yang bersangkutan dengan pihak yang akan memperoleh Hak Guna Bangunan itu, yang bermaksud menimbulkan hal tersebut.

Terkait dengan pengelolaan Hak Guna Bangunan terdapat beberapa pihak yang terlibat dalam sertifikat HGB tersebut, antara lain:

1. Pemegang Hak Milik

Pemegang Hak Milik berperan untuk memberikan izin atas tanahnya untuk dikelola dan dimanfaatkan kepada yang memperoleh Hak Guna Bangunan demi meningkatkan kegiatan usaha dalam bidang perekonomian. Dalam hal ini pemerintah sebagai pemegang Hak Milik yang memberikan izin untuk mengelola dan memanfaatkan tanah yang dikuasai oleh negara kepada pemegang sertifikat Hak Guna Bangunan.

2. Pengelola Hak Guna Bangunan

Pengelola dari Hak Guna Bangunan adalah pelaku usaha yang dapat berupa perseorangan atau badan hukum yang menyelenggarakan kegiatan usaha dalam bidang perekonomian melalui suatu perjanjian untuk dapat mengelola dan memanfaatkan tanah yang diberikan izin agar nantinya dapat diterbitkan sertifikat Hak Guna Bangunan.

3. Notaris/PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah)

Notaris sebagai pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik. Akta ini dapat menyangkut perbuatan, perjanjian dan penetapan

yang diharuskan oleh suatu peraturan umum atau oleh yang berkepentingan dikehendaki untuk dinyatakan dalam suatu akta otentik. Dalam hal ini notaris berperan untuk membuat dan mengesahkan akta jual beli, akta pemberian HGB, atau perjanjian lain yang bersangkutan.¹⁸

Hak Guna Bangunan adalah instrumen penting dalam pengelolaan tanah di Indonesia dengan memberikan hak kepada individu atau perusahaan untuk mendirikan bangunan di atas tanah milik orang lain, HGB membantu mendorong pengembangan properti dan kegiatan ekonomi yang berkelanjutan. HGB memberikan manfaat ekonomi yang signifikan, baik bagi pemegang hak maupun bagi pemerintah. Pemegang hak dapat memanfaatkan tanah untuk kegiatan bisnis yang menguntungkan, sementara pemerintah mendapatkan pemasukan dari pajak dan biaya administrasi. HGB juga memerlukan pengawasan dan regulasi yang ketat untuk memastikan bahwa tanah digunakan secara bijaksana dan sesuai dengan peraturan yang berlaku.¹⁹

¹⁸ Rabiatul Adhawiyah, Parman Komarudin, dan M. Rifqi Hidayat, Op.cit., halaman 125-126

¹⁹ Aqliyah Hafifah Elsur dan Syaaddan Dintara Lubis. (2024). "Peralihan Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik Berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah". *Mizan: Jurnal Ilmu Hukum*, Vol. 13, No. 2, halaman 191

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Pengaturan Hukum Kewenangan Notaris

Kewenangan notaris sebagai pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dalam pelaksanaannya harus didasarkan pada peraturan perundang-undangan yang berlaku, karena akta notaris yang merupakan akta autentik menjadikannya sebagai alat bukti terkuat dan terpenuh yang menentukan dengan jelas hak dan kewajiban seseorang.²⁰

Notaris berwenang membuat akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan ketetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh para pihak. Contohnya :

1. Perjanjian jual beli
2. Akta pendirian PT
3. Surat kuasa
4. Wasiat
5. Akta hibah
6. Perjanjian hutang-piutang.

Akta otentik mempunyai peranan penting dalam setiap hubungan hukum setiap individu sebagai subyek hukum dalam masyarakat, dalam berbagai hubungan bisnis, kegiatan perbankan, pertanahan, kegiatan sosial, dan lain-lain.²¹

²⁰ Rossel Ezra Johannes Tuwaidan. (2018). "Kewenangan Notaris Menurut Undang-Undang No 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang No 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris". *Lex privatum*, Vol. 6, No. 6, halaman 87

²¹ Meta Suriyani. (2015). "Legalitas Kewenangan Notaris/PPAT Dalam Menahan Sertifikat Hak Milik Karena Adanya Pembatalan Jual Beli". *Jurnal Hukum Samudra keadilan*, Vol. 10, No. 2, halaman 275

Sehingga diharapkan bahwa akta otentik yang dibuat oleh atau dihadapan Notaris mampu menjamin kepastian, ketertiban dan perlindungan hukum. Oleh karena itu, perlu diaturnya mengenai kewenangan, kewajiban dan juga larangan bagi notaris agar setiap perbuatan dan/atau proses pembuatan akta yang terikat dengan notaris tersebut sudah memiliki kepastian hukum dan perlindungan hukum.²²

Kewenangan Notaris dalam pembuatan akta autentik juga dijelaskan dalam pasal 15 ayat (1) UUJN, menyebutkan:

“Notaris berwenang membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta otentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta-akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh Undang-Undang.”

Berdasarkan uraian di atas adalah Notaris hanya memiliki kewenangan membuat akta autentik sepanjang akta tersebut tidak dibuat oleh pejabat lain yang ditetapkan oleh Undang-Undang. Kewenangan lainnya yang dimaksud di atas telah dirangkum dalam Pasal 15 ayat (2) UUJN dan Pasal 15 ayat (3) UUJN.

Menurut Pasal 15 ayat (2) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris tentang Jabatan Notaris, yaitu:

²² Krisdianto R. Maradesa. (2014). “Kewenangan Serta Tanggung Jawab Hukum Atas Pembuatan Akta Otentik Oleh Notaris Berdasarkan Undang-Undang Jabatan Notaris”. *Lex privatum*, Vol. 2, No. 3, halaman 138

1. Mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat dibawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;
2. Membukukan surat-surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;
3. Membukukan surat-surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;
4. Membuat kopi dari asli surat-surat di bawah tangan berupa salinan yang membuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan;
5. Melakukan pengesahan kecocokan fotokopi dengan surat aslinya;
6. Memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta;
7. Membuat akta berkaitan dengan pertanahan; atau
8. Membuat akta risalah lelang.

Menurut Pasal 15 ayat (3) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris tentang Jabatan Notaris, yaitu: Selain kewenangan sebagaimana ayat (1) dan (2), Notaris mempunyai kewenangan lain yang diatur dalam peraturan perundang-undangan.

Kedudukan notaris sebagai pejabat pembuat akta otentik disebutkan dalam Pasal 2 Ayat (1) Undang-Undang No. 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, yang menyebutkan, “notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akte otentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang ini atau

berdasarkan undang-undang lainnya”.

Selanjutnya notaris sebagai pejabat pembuat akta otentik memiliki wilayah kerja diatur dalam Pasal 18 ayat (1) dan Undang- Undang No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, yang menyebutkan:

1. Notaris mempunyai tempat kedudukan di daerah kabupaten atau kota;
2. Notaris mempunyai wilayah jabatan meliputi seluruh wilayah provinsi dari tempat kedudukannya.
3. Notaris juga wajib memiliki kedudukan kantor yang diatur dalam dalam Pasal 19 ayat (1) dan (2) menyebutkan:
4. Notaris wajib mempunyai hanya satu kantor, yaitu tempat kedudukannya;
5. Notaris tidak berwenang secara teratur menjalankan jabatannya di luar tempat kedudukannya.

Dalam menjalankan jabatannya sebagai notaris, notaris juga wajib untuk menaati kode etik notaris. Maka dari itu dilakukanlah pengawasan terhadap notaris yang telah diatur dalam Pasal 67 Undang-Undang No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, yang menyebutkan:

1. Pengawasan atas Notaris dilakukan oleh Menteri.
2. Dalam melaksanakan pengawasan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Menteri membentuk Majelis Pengawas.
3. Majelis Pengawas sebagaimana dimaksud pada ayat (2) berjumlah 9 (sembilan) orang, terdiri atas unsur:
 - a. pemerintah sebanyak 3 (tiga) orang;
 - b. organisasi Notaris sebanyak 3 (tiga) orang; dan

- c. ahli/akademisi sebanyak 3 (tiga) orang.
- 4. Dalam hal suatu daerah tidak terdapat unsur instansi pemerintah sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf a, keanggotaan dalam Majelis Pengawas diisi dari unsur lain yang ditunjuk oleh menteri.
- 5. Pengawas sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi perilaku Notaris dan pelaksanaan jabatan Notaris.
- 6. Ketentuan mengenai pengawasan sebagaimana dimaksud pada ayat (5) berlaku bagi Notaris Pengganti, Notaris Pengganti Khusus, dan Pejabat Sementara Notaris.

Terkait mengenai pengawasan ini dalam Pasal 68 Undang-undang No. 30 Tahun 2004 menyebutkan bahwa Majelis Pengawas terdiri atas:

- a. Majelis Pengawas Daerah;
- b. Majelis Pengawas Wilayah; dan
- c. Majelis Pengawas Pusat.

Masing-masing Majelis Pengawas tersebut memiliki tingkatan kewenangan dan wilayah dalam melaksanakan pengawasan terhadap notaris. Majelis Pengawas Daerah dibentuk di kabupaten/kota, Majelis Pengawas Wilayah dibentuk dan berkedudukan di ibukota provinsi, dan Majelis Pengawas Pusat dibentuk dan berkedudukan di ibukota negara. Untuk Majelis Pengawas Daerah, di dalam Pasal 69 ayat-ayatnya dari Undang-undang N0. 30 Tahun 2004 disebutkan bahwa :

- 1. Majelis Pengawas Daerah dibentuk di kabupaten atau kota.
- 2. Keanggotaan Majelis Pengawas Daerah terdiri atas unsur-unsur sebagaimana dimaksud pada Pasal 67 ayat (3).

3. Ketua dan Wakil Ketua Majelis Pengawas Daerah dipilih dari dan oleh anggota sebagaimana dimaksud pada ayat (2).
4. Masa jabatan Ketua, Wakil Ketua, dan Anggota Majelis Pengawas Daerah adalah 3 (tiga) tahun dapat diangkat kembali.
5. Majelis Pengawas Daerah dibantu oleh seorang Sekretaris atau lebih yang ditunjuk dalam Rapat Majelis Pengawas Daerah.

Adapun kewenangan Majelis Pengawas Daerah yang disebutkan dalam Pasal 70 Undang-undang No. 30 Tahun 2004, sebagai berikut:

- a. Menyelenggarakan sidang untuk memeriksa adanya dugaan pelanggaran Kode Etik Notaris atau pelanggaran jabatan Notaris;
- b. Melakukan pemeriksaan terhadap Protokol Notaris secara berkala 1 (satu) kali dalam 1 (satu) tahun atau setiap waktu yang dianggap perlu;
- c. Memberikan izin cuti untuk waktu sampai dengan 6 (enam) bulan;
- d. Menetapkan Notaris Pengganti dengan memperhatikan usul Notaris yang bersangkutan;
- e. Menentukan tempat penyimpanan Protokol Notaris yang pada saat serah terima Protokol Notaris telah berumur 25 (dua puluh lima) tahun atau lebih;
- f. Menunjuk Notaris yang akan bertindak sebagai pemegang sementara Protokol Notaris yang dianggap sebagai pejabat negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 ayat (4);
- g. Menerima laporan dari masyarakat mengenai adanya dugaan pelanggaran Kode Etik Notaris atau pelanggaran ketentuan dalam Undang-undang ini; dan
- h. Membuat dan menyampaikan laporan sebagaimana dimaksud pada huruf a,

huruf b, huruf c, huruf d, huruf e, huruf f, dan huruf g kepada Majelis Pengawas Daerah.

Disamping kewenangan yang dimiliki Majelis Pengawas Daerah, terdapat juga kewajibannya yang menurut Pasal 71 Undang-undang No. 30 Tahun 2004 disebutkan bahwa “Majelis Pengawas Daerah berkewajiban:

- a. Mencatat pada buku daftar yang termasuk dalam Protokol Notaris dengan menyebutkan tanggal pemeriksaan, jumlah akta serta jumlah surat di bawah tangan yang disahkan dan yang dibuat sejak tanggal pemeriksaan terakhir;
- b. Membuat berita acara pemeriksaan dan menyampaikannya kepada Majelis Pengawas Wilayah setempat, dengan tembusan kepada Notaris yang bersangkutan, dan Majelis Pengawas Pusat;
- c. Merahasiakan isi akta dan hasil pemeriksaan;
- d. Memeriksa salinan yang telah disahkan dari daftar akta dan daftar lain dari Notaris dan merahasiakannya;
- e. Memeriksa laporan masyarakat terhadap Notaris dan menyampaikan hasil pemeriksaan tersebut kepada Majelis Pengawas Wilayah dalam waktu 30 (tiga puluh) hari, dengan tembusan kepada pihak yang melaporkan, Notaris yang bersangkutan, Majelis Pengawas Pusat, dan Organisasi Notaris;
- f. Menyampaikan permohonan banding terhadap keputusan penolakan cuti.

Kemudian ditentukan Majelis Pengawas Wilayah dalam Undang-undang No. 30 Tahun 2004, yang menurut Pasal 72 ayat-ayatnya dinyatakan sebagai berikut :

1. Majelis Pengawas Wilayah dibentuk dan berkedudukan di ibukota provinsi;

2. Keanggotan Majelis Pengawas Wilayah terdiri atas unsur-unsur sebagaimana dimaksud pada Pasal 67 ayat (3).
3. Ketua dan Wakil Ketua Majelis Pengawas Wilayah dipilih dari dan oleh anggota sebagaimana dimaksud pada ayat (2).
4. Masa jabatan Ketua, Wakil Ketua, dan Anggota Majelis Pengawas Wilayah adalah 3 (tiga) tahun dapat diangkat kembali.
5. Majelis Pengawas Wilayah dibantu oleh seorang Sekretaris atau lebih yang ditunjuk dalam Rapat Majelis Pengawas Wilayah.

Kemudian untuk kewenangan Majelis Pengawas Wilayah telah diatur didalam ketentuan Pasal 73 Undang-undang No. 30 Tahun 2004 yang ayat-ayatnya menyebutkan bahwa:

1. Majelis Pengawas Wilayah berwenang:
 - a. Menyelenggarakan sidang untuk memeriksa dan mengambil keputusan atas laporan masyarakat yang disampaikan melalui Majelis Pengawas Wilayah;
 - b. Memanggil Notaris terlapor untuk dilakukan pemeriksaan atas laporan sebagaimana dimaksud pada huruf a;
 - c. Memberikan izin cuti lebih dari 6 (enam) bulan sampai 1 (satu) tahun;
 - d. Memeriksa dan memutus atas keputusan Majelis Pengawas Daerah yang menolak cuti yang diajukan oleh Notaris pelapor;
 - e. Memberikan sanksi berupa teguran lisan atau tertulis;
 - f. Mengusulkan pemberian sanksi terhadap Notaris kepada Majelis Pengawas Pusat berupa:

- 1) Pemberhentian sementara 3 (tiga) bulan sampai 6 (enam) bulan; atau
 - 2) Pemberhentian dengan tidak hormat.
- g. Membuat berita acara atas setiap keputusan penjatuhan sanksi sebagaimana dimaksud pada huruf e dan huruf f.
2. Keputusan Majelis Pengawas Wilayah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf e bersifat final.
 3. Terhadap setiap keputusan penjatuhan sanksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf e dan huruf f dibuatkan berita acara.

Majelis Pengawas Wilayah juga sama halnya dengan Majelis Pengawas Daerah yaitu memiliki kewajiban dalam menjalankan pengawasan. Kewajibannya ditentukan dalam Pasal 75 Undang-undang No. 30 Tahun 2004 yang menyatakan bahwa Majelis Pengawas Wilayah berkewajiban:

- a. Menyampaikan keputusan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 73 ayat (1) huruf a, huruf c, huruf d, huruf e, dan huruf f kepada Notaris yang bersangkutan dengan tembusan kepada Majelis Pengawas Pusat, dan Organisasi Notaris; dan
- b. Menyampaikan pengajuan banding dari Notaris kepada Majelis Pengawas Pusat terhadap penjatuhan sanksi dan penolakan cuti.

Berikutnya ialah Majelis Pengawas Pusat yang dalam Undang-undang No. 30 Tahun 2004 disebutkan pada Pasal 76 ayat-ayatnya sebagai berikut:

1. Majelis Pengawas Pusat dibentuk dan berkedudukan di ibukota negara.
2. Keanggotaan Majelis Pengawas Pusat terdiri atas unsur-unsur sebagaimana dimaksud pada Pasal 67 ayat (3).

3. Ketua dan Wakil Ketua Majelis Pengawas Pusat dipilih dari dan oleh anggota sebagaimana dimaksud pada ayat (2).
4. Masa jabatan Ketua, Wakil Ketua, dan Anggota Majelis Pengawas Pusat adalah 3 (tiga) tahun dapat diangkat kembali.
5. Majelis Pengawas Wilayah dibantu oleh seorang Sekretaris atau lebih yang ditunjuk dalam Rapat Majelis Pengawas Pusat.

Selanjutnya kewenangan Majelis Pengawas Pusat diatur dalam Pasal 77 Undang-undang No. 30 Tahun 2004 yang menyatakan untuk berwenang:

- a. Menyelenggarakan sidang untuk memeriksa dan mengambil keputusan dalam tingkat banding terhadap penjatuhan sanksi dan penolakan cuti;
- b. Memanggil Notaris terlapor untuk dilakukan pemeriksaan atas laporan sebagaimana dimaksud pada huruf a;
- c. Menjatuhkan sanksi pemberhentian sementara; dan
- d. Mengusulkan pemberian sanksi berupa pemberhentian dengan tidak hormat kepada Menteri.

Terkait dengan kode etik profesi notaris, organisasi notaris juga mengambil peran dalam melakukan pengawasan terhadap notaris. Salah satu wewenang organisasi notaris adalah melakukan pengawasan terhadap notaris yang merupakan anggotanya selain pengawasan yang dilakukan oleh pengadilan. Saat ini ada hanya ada 1 (satu) organisasi notaris di Indonesia, yaitu: INI (Ikatan Notaris Indonesia)

Organisasi notaris tersebut memiliki ketentuan aturan mengenai kode etik profesi notaris yang harus ditaati oleh seluruh anggota notaris.

Dalam Undang-undang No. 30 Tahun 2004 diatur perihal Organisasi Notaris, yang

dalam pasal 82 ayat-ayatnya sebagai berikut :

- 1) Organisasi Notaris menetapkan dan menegakkan Kode Etik Notaris;
- 2) Organisasi Notaris memiliki buku daftar anggota dan salinannya disampaikan kepada Menteri dan Majelis Pengawas.²³

B. Alasan Pembena Notaris Dalam Menahan Sertifikat Hak Guna Bangunan

Dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dapat diketahui bahwa untuk peralihan hak atas tanah diperlukan suatu akta otentik yang dibuat oleh seorang pejabat umum yang disebut dengan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang diangkat oleh pemerintah. Sehingga peralihan hak atas tanah tidak dapat dilakukan begitu saja tanpa memenuhi persyaratan yang telah ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku. Namun dalam berbagai praktek, sebelum dilakukannya jual beli hak atas tanah dihadapan PPAT / notaris yang berwenang, para pihak terlebih dahulu melakukan suatu perbuatan hukum dengan cara membuat akta pengikatan jual beli di hadapan Notaris. Jual beli merupakan suatu perjanjian tukar-menukar barang atau benda yang memiliki manfaat untuk penggunaanya dan kedua belah pihak sudah menyepakati perjanjian yang telah dibuat.²⁴

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 apabila persyaratan yang diperlukan

²³ Ibid., halaman 141-144

²⁴ Farid Wajdi dan Suhrawardi K. Lubis, 2022, *hukum ekonomi islam*, Jakarta: Sinar Grafika, halaman 239.

untuk itu telah terpenuhi.

Perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan dalam prakteknya sering dibuat dalam bentuk akta otentik yang dibuat dihadapan Notaris, sehingga Akta Pengikatan Jual Beli merupakan akta otentik yang memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna. Hal ini dimaksudkan oleh para pihak untuk lebih memberikan perlindungan dan kepastian hukum bagi para pihak yang membuatnya. Karena notaris dalam membuat suatu akta tidak berpihak dan menjaga kepentingan para pihak secara obyektif. Dengan bantuan notaris para pihak yang membuat perjanjian pengikatan jual beli akan mendapatkan bantuan dalam merumuskan hal-hal yang akan diperjanjikan. Namun suatu perjanjian tidak selamanya dapat berjalan sesuai dengan kesepakatan yang diinginkan oleh para pihak.

Perjanjian pengikatan jual beli lahir sebagai akibat terhambatnya atau terdapatnya beberapa persyaratan yang ditentukan oleh undang-undang yang berkaitan dengan jual beli hak atas tanah yang akhirnya agak menghambat penyelesaian transaksi dalam jual beli hak atas tanah. Persyaratan tersebut ada yang lahir dari peraturan perundang-undangan yang ada dan ada pula yang timbul sebagai kesepakatan para pihak yang akan melakukan jual beli hak atas tanah. Pada kasus posisi ini persyaratan itu lahir dari kesepakatan para pihak yang akan melakukan jual beli yaitu antara penjual Akhmad Fajrin, RR Dwiana Miranti dan Mahyunis selaku Tim. Likuidator PT.Rahman Tamin (dalam likuidasi) dengan pembeli Edi Yosfi selaku Direktur PT. Starvi Properti Indonesia yang dituangkan dalam Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 06 yang dibuat oleh Terdakwa.

Bahwa 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, yang diajukan oleh Efri Jhonly yang diikuti dengan adanya gugatan oleh Efri Jonly terhadap likuidator PT. Rahman Tamin di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan.dan adanya blokir di BPN karena di objek tersebut ada cagar budaya.

Dengan keadaan di atas tentunya akan menghambat untuk pembuatan akta jual belinya, karena pejabat pembuat akta tanah akan menolak untuk membuat akta jual belinya karena belum selesainya semua persyaratan tersebut untuk tetap dapat melakukan jual beli maka para pihak sepakat bahwa jual beli akan dilakukan setelah pemblokiran atas HGB tersebut sudah dicabut dan Perjanjian Jual Beli (PJB) bisa ditingkatkan menjadi Akta Jual Beli (AJB).

Sebagaimana telah diterangkan tentang pengertiannya, maka kedudukan perjanjian pengikatan jual beli yang sebagai perjanjian pendahuluan maka perjanjian pengikatan jual beli berfungsi untuk mempersiapkan atau bahkan memperkuat perjanjian utama/ pokok yang akan dilakukan, karena perjanjian pengikatan jual beli merupakan awal untuk lahirnya perjanjian pokoknya. Bahwa mengenai sah atau tidaknya perikatan jual beli (pjb) tersebut dapat dilihat dari fakta hukum yang ada dikaitkan dengan ketentuan peraturan yang ada yaitu:

Bahwa status dari PT. Rahman Tamin telah mengalami likuidasi dan para pemegang saham menyepakati pembubaran perusahaan dan mengajukan Likuidator kepada Pengadilan Negeri Jakarta Barat untuk penetapan pembubaran perusahaan dan penunjukan Likuidator yang akan melakukan pemberesan

penjualan aset-aset Perusahaan;

Bahwa pada tanggal 24 Februari 2014 terjadi Pengikatan Jual Beli (PJB) antara penjual Akhmad Fajrin, RR Dwiana Miranti dan Mahyunis selaku Tim. Likuidator PT. Rahman Tamin (dalam likuidasi) dengan pembeli Edi Yosfi selaku Direktur PT. Starvi Properti Indonesia yang dituangkan dalam Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 06 yang dibuat oleh Terdakwa. Dalam Akta Pengikatan Jual Beli (PJB) No.6 tanggal 24 Februari 2014 tersebut disepakati harga tanah 4 buah sertifikat HGB tersebut adalah Rp 55.000.000.000,00 (lima puluh lima milyar rupiah) dengan tiga tahap pembayaran.

Bahwa saksi Mustafa Garmin tidak setuju dengan Pengikatan Jual Beli (PJB) tersebut karena tidak sesuai dengan isi kesepakatan dengan Tim Likuidator yang mana tanah tersebut dijual dengan sistim dilakukan apa adanya dengan harga Rp. 55.000.000.000 (lima puluh lima milyar rupiah) secara (as/is) dengan pembayaran cash/tunai;

Perjanjian merupakan suatu perbuatan hukum yang muncul untuk mengakomodasikan kepentingan-kepentingan tertentu dari anggota masyarakat. Pada umumnya suatu perjanjian itu dapat dibuat secara bebas, bebas untuk mengadakan perjanjian dengan siapapun, bebas untuk menentukan bentuknya maupun syarat-syarat, dan bebas untuk menentukan bentuknya, yaitu tertulis atau tidak tertulis. Pasal 1338 ayat (1) KUHPdata 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 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.

Pasal 1320 KUHPerdara mengatur bahwa untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat yaitu Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya; Kecakapan untuk membuat suatu perikatan; Suatu hal tertentu ; Suatu sebab yang halal.²⁵

Dalam kasus posisi diatas terdapat fakta bahwa Pengikatan Jual Beli (PJB) antara penjual Akhmad Fajrin, RR Dwiana Miranti dan Mahyunis selaku Tim Likuidator PT.Rahman Tamin (dalam likuidasi) dengan pembeli Edi Yosfi selaku Direktur PT. Starvi Properti Indonesia yang dituangkan dalam Akta Pengikatan Jual Beli.

Bahwa dalam suatu PT dalam likuidasi maka tidak ada lagi jabatan Komisaris atau jabatan Direktur dalam perusahaan tersebut, disana hanya ada orang yang berhak atas aset perusahaan dan tugasnya diganti oleh tim Likudasi yang ditunjuk oleh Pengadilan.

Suatu perusahaan yang bubar dan dilikuidasi, haruslah dibereskan oleh likuidatornya. Selama proses likuidasi tersebut, perseroan tidak dapat melakukan perbuatan hukum yang biasanya dapat dilakukan, kecuali perbuatan hukum yang diperlakukan untuk membereskan kekayaannya dalam proses likuidasi, dengan

²⁵ Subekti R. dan R.Tjitrosudibio, *Kamus Hukum*, (Jakarta: PT.Pradnya Paramita, 1980), hlm.339.

menempatkan kata-kata “dalam likuidasi” di belakang nama perseroan tersebut.²⁶ Tindakan pemberesan ini dilakukan oleh likuidator sesuai dengan ketentuan Pasal 149 ayat (1) UUPT yang dibereskan oleh likuidator adalah “harta kekayaan” perseroan dalam likuidasi.

Dalam hal ini tindakan likuidator yang melakukan Pengikatan Jual Beli (PJB) antara penjual Akhmad Fajrin, RR Dwiana Miranti dan Mahyunis selaku Tim. Likuidator PT.Rahman Tamin (dalam likuidasi) dengan pembeli Edi Yosfi selaku Direktur PT. Starvi Properti Indonesia yang dituangkan dalam Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 06 yang dibuat oleh Terdakwa telah memenuhi unsur pasal 1320 KUHPdata. Adanya kesepakatan antara likuidator dan pembeli yaitu Edi Yosfi, kecakapan untuk membuat suatu perikatan, suatu hal tertentu yaitu dalam hal ini yang menjadi objek perikatan yaitu empat buah Sertifikat HGB, dan sebab yang halal yaitu dalam hal ini obyek perikatan yang dibuat oleh para pihak adalah obyek yang tidak melanggar hukum, artinya obyek yang dijual belikan dibenarkan oleh undang undang. Dan para pihak menjamin obyek yang dijual belikan terbebas dari persoalan hukum. Hal ini dibuktikan dari fakta hukum dalam kasus posisi ini yaitu Bahwa sebelum dilaksanakan Perikatan Jual Beli, Para Pihak yaitu Tim Likuidator Pt Rahman Tamin, Terdakwa dan Edi Yosfi pernah datang ke BPN Bukittinggi pada tanggal 21 Februari 2014 hari Kamis untuk menanyakan status tanah tersebut dan menurut petugas BPN saat itu tidak ada permasalahan di tanah tersebut dan telah ada paraf dari petugas BPN bahwa tidak ada permasalahan dan BPN menyatakan tanah tersebut dalam keadaan ok (bersih) kepada notaris. Dengan

²⁶ Munir Fuady, *Perseroan Terbatas Paradigma Baru*, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2003), halaman 189.

demikian dapat diambil kesimpulan bahwasanya Perikatan Jual Beli (PJB) tersebut telah sah menurut hukum.

Bahwa karena telah ada perikatan jual beli antara likuidator sebagai wakil Perusahaan yang berwenang untuk membereskan segala hal berkaitan dengan aset perusahaan dengan pembeli, maka dengan dituangkannya perjanjian jual beli dalam PJB, maka secara hukum telah terjadi jual beli;

Bahwa terkait kewenangan notaris dalam melaksanakan pekerjaannya tidak boleh berpihak kepada salah satu pihak yang akan menuangkan perjanjian apakah itu dalam bentuk PPJB atau PJB dimana Notaris berkewajiban mengakomodir keinginan para pihak dan juga Notaris tidak dapat serta merta mengabaikan pendapat dari pemilik saham selaku pemegang asset perusahaan tersebut;

Bahwa oleh karena antara Likudator PT. Rahman Tamin dengan Edi Yosfi selaku Direktur PT. Starvi Properti Indonesia telah melakukan Pengikatan Jual Beli (PJB) maka Terdakwa selaku Notaris/PPAT memiliki tanggung jawab untuk menjamin terlaksananya Pengikatan Jual Beli (PJB) tersebut hingga dapat dilaksanakan Akta Jual Beli (AJB);

Bahwa Jaksa Penuntut Umum dalam surat dakwaaannya menyatakan bahwa Perikatan Jual Beli (PJB) berakhir tanggal 24-04-2014 (karena tidak adanya pelunasan pembayaran oleh saksi Edi Yosfi sebagai calon pembeli), terdakwa ELFITA ACHTAR, S.H.. tetap menguasai seperti sebagai pemilik empat sertifikat HGB Nomor 134, 135, 136, dan 137 meskipun telah diminta beberapa kali oleh pemilik dan atau likuidator yang baru (saksi Khairil Poloan, S.H.. Faktanya bahwa 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, yang diajukan oleh Efri Jhonly yang diikuti dengan adanya gugatan oleh Efri Jonly terhadap likuidator PT. Rahman Tamin di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan. dan adanya blokir di BPN karena di objek tersebut ada cagar budaya.

Bahwa Pengikatan Jual Beli (PJB) tidak dapat berakhir dengan sendirinya apabila jangka waktu sebagaimana dimaksud dalam Pengikatan Jual Beli (PJB) berakhir karena tidak terlaksananya Pengikatan Jual Beli (PJB), atau apabila para pihak ingin membatalkan PJB maka PJB tersebut tidak dapat dibatalkan secara sepihak, Bahwa Saksi Muhammad Gani Tamrin menginginkan pembatalan perikatan jual beli tersebut, sedangkan Saksi Edi Yosfi selaku pembeli tidak akan membatalkan jual beli itu, kalau blokirnya sudah dilepas maka saksi akan langsung melunasinya dan sehingga dapat dilakukan Akta Jual Beli. Maka dari itu jika salah satu pihak ingin membatalkan PJB tersebut, maka dilakukan gugatan pembatalan PJB dan untuk menguji syarat mana yang dilanggar, apakah syarat objektif atau subjektif, itu harus melalui gugatan ke Pengadilan. Apabila hal-hal yang telah disepakati dalam akta pengikatan jual beli dilanggar atau tidak dipenuhi oleh para pihak yang membuatnya maka hal tersebut dapat dikatakan telah terjadi wanprestasi. Pasal 1266 ayat (2) KUHPdata menyatakan bahwa untuk membatalkan suatu perjanjian harus dengan putusan hakim.

Suatu perjanjian yang dibuat secara sah dapat dibatalkan dalam masa perjanjian berlaku dan konsekuensi dari pembatalan perjanjian tersebut, pertama-tama harus dilihat apakah dahulu dalam perjanjian tersebut terdapat klausul yang mengatur tentang kemungkinan terjadinya pembatalan perjanjian beserta penyebab

dan konsekuensinya bagi para pihak.

Bahwa selagi Pengadilan belum membatalkan PJB, Terdakwa selaku 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 Tim Likuidator 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 dikaitkan teori kepastian hukum dalam suatu perikatan sesuai Pasal 1313 KUHPdata serta hak dan kewajiban dalam Perikatan Jual Beli menekankan pada penafsiran dan sanksi yang jelas agar suatu perikatan dapat memberikan kedudukan yang sama antarsubjek hukum yang terlibat (para pihak yang melakukan perikatan tersebut baik si penjual, pembeli). Kepastian memberikan kejelasan dalam melakukan perbuatan hukum saat pelaksanaan suatu perikatan jual dalam bentuk prestasi bahkan saat perjanjian tersebut wanprestasi atau salah satu pihak ada yang dirugikan maka sanksi dalam suatu perikatan tersebut harus dijalankan sesuai kesepakatan para pihak. Teori Kepastian Hukum ini berkaitan erat dengan penelitian ini, karena tidak adanya peraturan yang tegas untuk mengatur tentang penitipan Sertifikat Hak Guna Bangunan yang diberikan oleh para pihak kepada Notaris/PPAT terkait proses peralihan hak atas tanah tersebut.

Dengan demikian, Kedudukan Perikatan Jual Beli (PJB) yang sah dan mengikat bagi para pihak yang mengakibatkan notaris menahan ke empat sertifikat HGB milik PT. Rahman Tamin sebagai bentuk tanggungjawab Terdakwa selaku

notaris untuk menjamin terlaksananya Pengikatan Jual Beli (PJB) tersebut hingga dapat dilaksanakan Akta Jual Beli (AJB). Sehingga menjadikannya sebagai alasan penghapus pidana berupa alasan pembenar dalam tuntutan tindak pidana penggelapan dalam jabatan notaris dalam menahan sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB). Atas dasar alasan tersebut juga notaris yang didakwakan tindak pidana penggelapan karena menahan sertifikat Hak guna bangunan (HGB) tersebut tidak dipidana.

Alasan penghapus pidana adalah keadaan khusus yang membuat seseorang melakukan perbuatan pidana tapi tidak dijatuhi pidana. Alasan penghapus pidana adalah peraturan yang ditujukan kepada hakim sebagai pertimbangan dalam pengambilan putusan pidana. Hakim menempatkan wewenang dari pembuat undang-undang untuk menentukan apakah terdapat keadaan khusus seperti dirumuskan dalam alasan penghapus pidana.²⁷

Menurut doktrin hukum pidana, ada 7 (tujuh) hal penyebab tidak dipidananya terdakwa tersebut. Kemudian dibedakan dan dikelompokkan menjadi 2 (dua) dasar, yaitu:

1. Atas Dasar Pemaaf (*chulduitsluitingsgronden*), yang bersifat subyektif dan melekat pada diri orangnya, khususnya mengenal sikap batin sebelum atau pada saat akan berbuat. Adapun Dasar Pemaafnya, yaitu:
 - a. Ketidakmampuan bertanggungjawab, dalam Pasal 44 ayat (1) merumuskan “Barangsiapa melakukan perbuatan yang tidak dapat

²⁷ M. Hamdan. (2010). “Jenis-Jenis Putusan Hakim Dalam Perkara Pidana (Suatu Catatan Tentang Pembaruan KUHAP)”. *Jurnal Hukum dan Pembangunan*. No 4, halaman 510.

dipertanggungjawabkan kepadanya karena jiwanya cacat dalam pertumbuhannya atau terganggu karena penyakit, tidak dipidana”.

- b. Pembelaan terpaksa yang melampaui batas, dalam Pasal 49 ayat (2) menyatakan “Pembelaan terpaksa yang melampaui batas, yang langsung disebabkan oleh kegoncangan jiwa yang hebat karena serangan atau ancaman serangan itu, tidak dipidana”.
 - c. Hal menjalankan perintah jabatan yang tidak sah dengan itikad baik Pasal 51 ayat (2) yaitu “Perintah jabatan yang diberi oleh pembesar yang tidak berhak, tidak membebaskan dari hukuman, kecuali jika dengan hati jujur pegawai yang dibawahnya menyangka bahwa pembesar itu berhak akan memberi perintah itu dari peri menjalankannya terletak dalam lingkungan kewajiban pegawai yang dibawah itu.”
2. Atas Dasar Pembenaar (*rechtsvaardingsgronden*), yang bersifat obyektif dan melekat pada perbuatannya atau hal-hal lain diluar batin si pembuat. Adapun Dasar pembedanya, yaitu :
- a. Adanya daya paksa, dalam Pasal 48 berisi “Barang siapa melakukan perbuatan karena pengaruh daya paksa, tidak dipidana”.
 - b. Adanya pembelaan terpaksa, dalam Pasal 49 ayat (1) dikemukakan “Barang siapa terpaksa melakukan perbuatan untuk pembelaan, karena ada serangan atau ancaman serangan ketika itu yang melawan hukum, terhadap diri sendiri maupun orang lain terhadap kehormatan kesusilaan atau harta benda sendiri maupun orang lain, tidak dipidana”.

- c. Sebab menjalankan perintah Undang-undang, dalam Pasal 50 : “Barang siapa melakukan perbuatan untuk melaksanakan ketentuan undang-undang, tidak dipidana”.
- d. Sebab melaksanakan perintah jabatan yang sah, tercantum dalam Pasal 51 ayat (1) : “Tiada boleh dihukum barang siapa melakukan perbuatan untuk menjalankan suatu perintah jabatan yang diberi oleh pembesar yang berhak untuk itu.”²⁸

Maka dari itu, sesuai dengan unsur yang ada di dalam pasal 49 ayat (1) KUHP tentang pembelaan terpaksa, yaitu “Mempertahankan kehormatan atau Harta Benda Sendiri atau Kepunyaan Orang lain daripada Serangan yang Melawan Hak dan Mengancam” notaris yang didakwa melakukan tindak pidana penggelapan tersebut tidak dipidana. Unsur ini adalah syarat umum dalam pembelaan darurat, yaitu kepentingan hukum atas diri (badan atau fisik), kepentingan hukum mengenai kehormatan kesusilaan, dan kepentingan hukum mengenai kebendaan, baik milik sendiri ataupun orang lain. Diluar ketiga hal kepentingan hukum tersebut tidak dapat dilakukan pembelaan darurat.”²⁹

Terdakwa selaku notaris tersebut juga telah melaksanakan kewajibannya dalam menjalankan jabatannya sebagai seorang notaris sesuai dengan perintah undang-undang demi memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada masing-masing pihak. Hal tersebut sesuai dengan dasar wajib bagi Notaris yang tertuang didalam Pasal 16 ayat (1) huruf a UUJN, yaitu Notaris wajib

²⁸ Andre G. Mawey, Op.cit., halaman 88-89.

²⁹ Muhammad Zainal, Op.cit., halaman 8.

bertindak amanah, jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum. Dengan demikian, perbuatan tindak pidana penggelapan yang telah dilakukan oleh terdakwa tersebut mendapatkan perlindungan hukum sesuai dengan ketentuan pasal 50 KUHP yang menyatakan bahwasanya “tidak dipidana bagi barang siapa yang melakukan perbuatan demi untuk melaksanakan ketentuan undang-undang.”

C. Pertimbangan Hakim Dalam Putusan No. 53/Pid.B/2017/Pn.Bkt.

Hakim adalah pejabat peradilan negara yang diberi wewenang oleh undang-undang untuk mengadili suatu perkara yang dihadapkan kepadanya. Hakim merupakan instrumen penting dalam peradilan untuk memberikan putusan yang adil bagi para pihak.³⁰ Dasar hukum profesi hakim saat ini diakomodir dengan Undang-undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang kekuasaan keHakiman.³¹ Hakim sebagai penegak hukum dan penegak keadilan wajib menggali, mengikuti, dan memahami nilai-nilai hukum yang hidup dalam masyarakat.³²

Dalam memeriksa dan memutus suatu perkara, hakim tidak begitu saja memutus melainkan didasarkan atas pertimbangan-pertimbangan tertentu. Dalam Undang-Undang No.48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman Pasal 14 ayat (2), dinyatakan bahwa “Dalam sidang permusyawaratan setiap Hakim wajib

³⁰ Jonaedi Efendi, 2018, *rekonstruksi dasar pertimbangan hukum hakim*, Depok: Prenadamedia Group, halaman 9.

³¹ Rahmat Ramadhani, 2023, *buku ajar hukum dan etika profesi hukum*, Medan: PT. Bunda Media Grup, halaman 50.

³² Bambang Waluyo, 2018, *pidana dan ppidanaan*, Jakarta: Sinar Grafika, halaman 84.

menyampaikan pertimbangan atau pendapat tertulis terhadap perkara yang sedang diperiksa dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dari putusan”. Putusan Hakim tersebut terdapat beberapa kemungkinan, yakni apa yang didakwakan dalam surat dakwaan terbukti, atau mungkin juga apa yang didakwakan terbukti, akan tetapi apa yang didakwakan bukan merupakan tindak pidana. Bahkan ada juga kemungkinan bahwa tindak pidana yang didakwakan tidak terbukti.³³

Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman menjelaskan bahwa Pengadilan mengadili menurut hukum dengan tidak membeda-bedakan orang.

Hal tersebut merupakan konsep dalam proses hukum yang adil sesuai dengan aspek-aspek hukumnya, yaitu sebagai berikut:

1. *The Rule of Law*

Salah satu aspek penting dari *the rule of law* adalah adanya asas legalitas. Asas legalitas merupakan jaminan bagi setiap orang tidak terkecuali kepada para tersangka atau terdakwa, diperlakukan sama dalam kasus yang sama, termasuk adanya kesempatan yang sama untuk menggunakan hak-hak sebagaimana yang telah diatur dalam undang-undang. Dengan adanya asas legalitas, setiap orang dapat mengetahui perbuatan mana yang boleh dan tidak boleh dilakukan, sehingga segala akibat perbuatan yang hendak dilakukan dapat diprediksi terlebih dahulu.

2. Asas Persamaan di Hadapan Hukum (*Equality before the law*)

³³ A.A. Sagung Mas Yudiantari Darmadi. (2018). “Pertimbangan Hakim Dalam Menjatuhkan Putusan Pidana Bersyarat”. *Jurnal advokasi*. Vol. 8, No. 2, halaman 182.

Asas persamaan di hadapan hukum merupakan salah satu aspek penting dari proses hukum yang adil. Dalam peradilan pidana tidak mungkin dapat ditegakkan proses hukum yang adil tanpa adanya asas persamaan di hadapan hukum ini. Oleh karena itu, setiap warga negara, tak terkecuali tersangka atau terdakwa harus diberi kesempatan yang sama untuk menggunakan hak-haknya yang telah ditentukan oleh undang-undang.

3. Asas Praduga Tak Bersalah

Asas praduga tak bersalah pada dasarnya merupakan manifestasi dari fungsi peradilan pidana (modern) yang melakukan pengambilalihan kekerasan atau sikap balas dendam oleh suatu institusi yang ditunjuk oleh negara. Dengan demikian, semua pelanggaran hak yang dilakukan oleh seseorang harus diselesaikan sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku.³⁴

Pengadilan membantu memberikan keadilan dan berusaha mengatasi segala hambatan dan rintangan untuk dapat tercapainya peradilan yang sederhana, cepat, dan biaya ringan. Putusan diambil berdasarkan sidang permusyawaratan hakim yang bersifat rahasia.³⁵

Seorang hakim harus melakukan pertimbangan-pertimbangan dalam menjatuhkan suatu putusan. Pertimbangan hakim harus berdasarkan Pasal-Pasal yang diterapkan oleh terdakwa, dan juga didasarkan atas keyakinan dan hati nurani hakim itu sendiri. Sehingga antara hakim yang satu dengan hakim yang lain saat menjatuhkan suatu putusan mempunyai pertimbangan berbeda-beda.³⁶

³⁴ Faisal dan Ismail Koto, 2022, *buku ajar hukum perlindungan saksi dan korban*, Medan: Umsu Press, halaman 73-74.

³⁵ Andre G. Mawey, Op.cit., halaman 82.

³⁶ Syarifah Dewi Indawati. "Dasar Pertimbangan Hukum Hakim Menjatuhkan Putusan

Pertimbangan-pertimbangan hakim dalam memutus perkara pidana didasarkan pada pertimbangan fakta perbuatan, fakta yuridis, kesalahan pelaku tindak pidana, motif dan tujuan melakukan tindak pidana, sikap dan tindakan pelaku sesudah melakukan tindak pidana, pengaruh tindak pidana terhadap korban atau keluarga korban dan pandangan masyarakat terhadap tindak pidana yang dilakukan.³⁷

Terdapat beberapa hal yang dapat dilihat hakim secara yuridis sebagai pertimbangannya sebelum menjatuhkan putusan, yaitu sebagai berikut:

1. Dakwaan Penuntut Umum

Dakwaan Penuntut Umum biasanya dibuat dalam bentuk surat atau akta yang memuat rumusan tindak pidana yang didakwakan kepadanya yang akan disimpulkan dan ditarik dari hasil pemeriksaan penyidikan dan merupakan landasan bagi hakim saat memeriksa di persidangan.

2. Tuntutan Pidana

Dalam tuntutan pidana biasanya menyebutkan jenis-jenis dan beratnya suatu tindakan yang dituntut oleh Jaksa Penuntut Umum untuk menjatuhkan putusan pengadilan kepada terdakwa. Penyusunan surat tuntutan oleh Jaksa Penuntut Umum telah disesuaikan dengan dakwaan Jaksa Penuntut Umum dengan melihat pembuktian dalam suatu persidangan, yang telah disesuaikan pula dengan bentuk dakwan yang digunakan oleh Jaksa Pentutu Umum sebelum akhirnya sampai pada tuntutan di dalam *requisitoir*

Lepas Dari Segala Tuntutan Hukum Terdakwa Dalam Perkara Penipuan”. *Jurnal verstek*. Vol. 5, No. 2, Halaman 269.

³⁷ Artji Judiolrs Lattan. (2014). “Pertimbangan-Pertimbanagan Hakim Dalam Memutus Perkara Pidana”. *Hukum Dan Masyarakat*. Vol. 12, No. 1, Halaman 55.

itu biasanya Penuntut Umum akan menjelaskan satu demi satu tentang unsur-unsur tindak pidana yang ia dakwakan kepada terdakwa, dengan memberikan alasan tentang anggapannya tersebut.

3. Keterangan Saksi

Keterangan saksi adalah salah satu alat bukti dalam perkara pidana yang merupakan keterangan dari saksi mengenai suatu peristiwa pidana yang ia dengar sendiri, ia lihat sendiri, dan ia alami dengan menyebit alasan dari pengetahuannya tersebut. Keterangan saksi merupakan alat bukti seperti yang telah diatur dalam Pasal 184 ayat (1) KUHAP huruf a, yaitu: "Keterangan saksi merupakan keterangan mengenai suatu peristiwa pidana yang ia dengan sendiri, ia lihat sendiri, dan ia alami sendiri, yang harus disampaikan dalam sidang pengadilan dengan mengangkat sumpah". Keterangan saksi yang disampaikan di muka sidang pengadilan yang merupakan hasil pemikiran saja atau hasil rekaan yang diperoleh dari kesaksian orang lain tidak dapat dinilai sebagai alat bukti yang sah.

4. Keterangan Terdakwa

Keterangan terdakwa merupakan pernyataan terdakwa di ruangan sidang tentang perbuatan yang ia lakukan atau hal yang ia ketahui atau ia alami sendiri. Keterangan terdakwa sendiri dapat meliputi keterangan yang berupa penolakan dan/atau keterangan yang berupa pengakuan atau semua yang didakwakan kepadanya.

5. Barang Bukti

Barang bukti adalah barang yang dipergunakan oleh terdakwa untuk

melakukan suatu tindak pidana atau barang sebagai hasil dari suatu tindak pidana. Barang yang digunakan sebagai bukti yang diajukan dalam sidang pengadilan bertujuan untuk menguatkan keterangan saksi, keterangan ahli, keterangan terdakwa untuk menitikberatkan kesalahan terdakwa. Adanya barang bukti yang diperlihatkan pada persidangan akan menambah keyakinan hakim dalam menilai benar tidaknya perbuatan yang didakwakan kepada terdakwa dan sudah tentu hakim akan lebih yakin apabila barang bukti itu dikenal dan diakui terdakwa maupun para saksi.

6. Pasal Dalam Kitab Undang-Undang Hukum Pidana

Rumusan Pasal 197 huruf e KUHAP menyatakan salah satu yang harus dimuat dalam surat putusan pemidanaan adalah peraturan perundang-undangan yang menjadi dasar pemidanaan. Pasal-pasal yang didakwakan oleh Penuntut Umum menjadi dasar pertimbangan hakim dalam menjatuhkan putusan terhadap terdakwa.³⁸

Hakim harus lebih teliti dan cermat dalam melihat argumentasi Jaksa Penuntut Umum terkait dengan kesalahan terdakwa, perbuatan yang didakwakan terhadap terdakwa, dan alat-alat bukti yang ada, serta melihat argumentasi yang diberikan oleh penasehat hukum dalam melakukan pembelaan terhadap terdakwa. Sehingga perlu adanya pertimbangan yang meyakinkan oleh hakim sebelum dilakukannya penjatuhan putusan.³⁹

Dalam Undang-Undang No.48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman Pasal 14 ayat (2), dinyatakan bahwa “Dalam sidang permusyawaratan

³⁸ Ibid., halaman 269-270

³⁹ Andre G. Mawey. Op.cit., Halaman 87.

setiap Hakim wajib menyampaikan pertimbangan atau pendapat tertulis terhadap perkara yang sedang diperiksa dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dari putusan”.

Putusan Hakim tersebut terdapat beberapa kemungkinan, yakni apa yang didakwakan dalam surat dakwaan terbukti, atau mungkin juga apa yang didakwakan terbukti, akan tetapi apa yang didakwakan bukan merupakan tindak pidana. Bahkan ada juga kemungkinan bahwa tindak pidana yang didakwakan tidak terbukti.

Pertimbangan hukum itu sendiri pada esensinya merupakan pertanggungjawaban yuridis terhadap perkara yang disidangkan dengan mempertimbangkan berbagai aspek. Sesuai pertanggungjawaban, pertimbangan hukum harus disajikan secara runtut dan *interdependensi*. Artinya, semua yang terurai dalam pertimbangan hukum tidak dapat dipisahkan, tetapi mengalir dalam satu kesatuan.

Dalam menentukan berat ringannya suatu hukuman yang akan dijatuhkan oleh Hakim adalah dengan mempertimbangkan hal-hal seperti misalnya saja jika yang memberatkan seperti, terdakwa itu memberikan keterangan yang berbelit-belit, telah berulang-kali melakukan tindakan kejahatan (*recidive*), memberikan keterangan yang palsu, tidak menyesali perbuatannya, dan lain sebagainya. Sedangkan hal-hal yang meringankan pidana seperti, terdakwa tersebut sebelumnya tidak pernah melakukan perbuatan hukum, bersikap sopan dalam pengadilan, menyesali perbuatannya, mengakui perbuatannya, dan lain sebagainya.

Banyak hal-hal yang menjadi pertimbangan oleh Hakim untuk bisa sampai

dalam putusan, oleh karena itu bisa dikatakan bahwa setiap kasus yang ditangani pasti berbeda satu sama lain walaupun kasus terhadap pelanggaran pasal yang sama, jadi Hakim tidak dapat menyamaratakan penjatuhan pidana terhadap pelaku kejahatan dikarenakan keadilan tidak didasarkan terhadap penyamarataan pidananya melainkan harus dilihat dari kualitas, kondisi, keadaan, atau kesalahan yang dilakukan terdakwa.

Dalam kerangka kebebasan Hakim untuk menentukan berat ringannya pidana dimana Hakim tersebut dapat bergerak dalam batas-batas maksimal pidana ataupun memilih jenis pidana, maka dapat ditegaskan disini bahwa alasan-alasan tersebut pada Hakim dapat dijadikan landasan untuk memberatkan pidana ataupun untuk meringankannya. Pertimbangan mengenai hal-hal yang memberatkan dan meringankan pidana tersebut merupakan suatu bukti adanya penghargaan terhadap martabat manusia dan dimaksudkan agar putusannya bersifat manusiawi.

Mempertimbangkan berat ringannya pidana yang nantinya akan dijatuhkan oleh Hakim kepada terdakwa tersebut, Hakim haruslah memperhatikan kepribadian dari terdakwa. Berdasarkan Undang-undang No. 48 tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman Pasal 8 ayat (2), sebelum Hakim menjatuhkan pidana yang setimpal dengan perbuatannya tersebut terlebih dahulu mempertimbangkan sifat baik dan jahat dari terdakwa dikarenakan sifat-sifat tersebut sangat berpengaruh pada lama pidana yang akan dijatuhkan.

Memberikan takaran yang tepat mengenai pidana yang akan dijatuhkan terhadap diri terdakwa, Hakim berpendapat perlu dipertimbangkan variabel-variabel yang melingkupi penjatuhan pidana dengan menengok dimensi

sosioyuridis, agar sebuah putusan pemidanaan tidak kering dan jauh dari nilai-nilai kemanusiaan dan keadilan. Variabel-variabel pertimbangan itu menurut Hakim antara lain sebagai berikut :

1. Bahwa merupakan otoritas Hakim untuk menjatuhkan pidana terhadap terdakwa dalam interval waktu dari yang paling ringan hingga maksimal ancaman dalam pasal dakwaan dengan tidak meninggalkan spirit dari hukum itu sendiri.
2. Bahwa merupakan prinsip dalam penjatuhan pidana harus sebanding dengan bobot kesalahan terdakwa. Pemidanaan tidak boleh mencerminkan kesewenang-wenangan tanpa menengok fungsi dan arti dari pidana itu sendiri. Pidana yang dijatuhkan harus mempertimbangkan segi manfaat dan kerusakan terhadap diri (jiwa raga) terdakwa.
3. Bahwa hakikat pemidanaan itu harus merefleksikan tujuan pembinaan dan pengajaran bagi diri terdakwa, yang pada gilirannya terdakwa bisa merenungi apa yang telah diperbuatnya. Dari sana diharapkan pula akan timbul perasaan jera pada diri terdakwa, yang pada gilirannya bisa mencegah orang lain pula agar tidak melakukan kesalahan serupa.

Segala sesuatu yang telah dipertimbangkan tersebut lama pidana yang dijatuhkan terhadap terdakwa harus memenuhi rasa keadilan dan sesuai dengan tujuan pemidanaan yang tidak hanya memberi efek jera, namun juga memberikan prevensi umum dan prevensi khusus bagi terdakwa dan masyarakat serta sesuai dengan tujuan pemidanaan sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor

12 Tahun 1995 Tentang Pemasyarakatan.⁴⁰

Adapun pertimbangan hakim dalam putusan No. 53/Pid.B/2017/Pn.Bkt. adalah sebagai berikut:

1. Bahwa Majelis Hakim berpendapat bahwa perbuatan Terdakwa yang menolak untuk menyerahkan 4 (empat) buah sertifikat HGB milik PT. Rahman Tamin kepada Mustafa Gani Tamin ataupun kepada Khairil Poloan selaku Likuidator PT. Rahman Tamin, dan menyimpan serta menguasai sertifikat HGB tersebut adalah sebagai upaya dan tanggung jawab Terdakwa untuk menjamin dapat dilaksanakannya 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 bersikap netral dan tidak memihak serta memberikan perlindungan 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) No. 6 tanggal 24 Februari 2014;
2. Bahwa oleh 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;

⁴⁰ A.A. Sagung Mas Yudiantari Darmadi. Op.cit., Halaman 182-183.

3. Bahwa oleh karena perbuatan Terdakwa tersebut telah terbukti namun bukan merupakan suatu tindak pidana, maka sesuai dengan ketentuan Pasal 191 Ayat (2) KUHP, Terdakwa dilepaskan dari segala tuntutan hukum (*onslag van recht vervolging*) dari Dakwaan Pasal 374 KUHP oleh Penuntut Umum;

Berdasarkan hasil pertimbangan Majelis Hakim dalam putusan No. 53/Pid.B/2017/Pn.Bkt tersebut, Fakta persidangan menunjukkan adanya alasan penghapus pidana dalam tindakan yang dilakukan oleh Terdakwa selaku notaris yaitu bahwa Terdakwa selaku 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 Tim Likuidator 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.

Meskipun tidak adanya peraturan yang tegas untuk mengatur tentang penitipan Sertifikat Hak Guna Bangunan yang diberikan oleh para pihak kepada Notaris/PPAT terkait proses peralihan hak atas tanah tersebut. Apabila hal-hal yang telah disepakati dalam akta pengikatan jual beli dilanggar atau tidak dipenuhi oleh para pihak yang membuatnya maka hal tersebut dapat dikatakan telah terjadi wanprestasi.

Pasal 1266 ayat (2) KUHPdata menyatakan bahwa untuk membatalkan suatu perjanjian harus dengan putusan hakim. Bahwa selagi Pengadilan belum membatalkan PJB, Terdakwa selaku 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 Tim Likuidator 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.

Berpijak pada kewenangan yang di miliki oleh Notaris/PPAT dalam hal pembuatan akta autentik, seorang PPAT diharuskan selalu mengambil sikap cermat atau hati-hati dalam menghadapi setiap kasus, mengingat seorang Notaris/PPAT telah memiliki kemampuan profesional baik secara teoritis maupun praktis.

Dengan demikian apabila seorang Notaris/PPAT melakukan kealpaan dalam pembuatan akta, dan mengakibatkan akta tersebut cacat hukum maka dapat dikatakan telah terjadi penyalahgunaan wewenang, karena Notaris/PPAT bersangkutan menyadari bahwa sebagai pejabat umum yang diberikan kewenangan oleh undang-undang, maka setiap Notaris/PPAT dituntut untuk menangani suatu kasus yang berkaitan dengan wewenangnya, dan tidak dapat dilepaskan dari tuduhan adanya penyalahgunaan wewenang.

Pelanggaran terhadap peraturan jabatan notaris pada akhirnya akan menimbulkan pertanggungjawaban bagi pengemban profesi, baik itu bertanggungjawab secara administrasi, mengganti kerugian secara perdata ataupun bertanggung jawab secara hukum pidana. Sanksi Pidana terhadap notaris harus dilihat dalam rangka menjalankan tugas jabatan notaris, yang artinya dalam pembuatan atau prosedur pembuatan akta itu harus berdasarkan kepada aturan

hukum yang mengatur hal tersebut, dalam hal ini diatur dalam UUJN. Jika semua tata cara pembuatan akta sudah ditempuh suatu hal yang tidak mungkin secara sengaja, notaris melakukan suatu tindak pidana yang berkaitan dengan akta tersebut. Suatu tindakan bunuh diri, jika seorang notaris secara sengaja bersamasama atau membantu penghadap secara sadar dalam membuat akta untuk melakukan suatu tindak pidana.

Berdasarkan UUJN di atur bahwa ketika notaris dalam menjalankan jabatannya terbukti melakukan pelanggaran, maka notaris dapat dikenakan sanksi atau dijatuhi sanksi, berupa sanksi perdata, administrasi dan kode etik jabatan notaris. Sanksi-sanksi tersebut sudah di atur sedemikian rupa, sebelumnya di atur dalam PJN maupun sekarang UUJN dan Kode Etik Jabatan Notaris.

Dalam praktik ditemukan kenyataan bahwa suatu tindakan hukum atau pelanggaran yang dilakukan oleh notaris sebenarnya dapat dijatuhi sanksi perdata atau administrasi atau kode etik jabatan notaris, tetapi kemudian dapat dikualifikasikan sebagai bentuk tindak pidana yang dilakukan oleh notaris.⁴¹

Berdasarkan atas analisa fakta-fakta yang terungkap di persidangan dengan masing-masing unsur hukum yang termuat dalam Pasal 374 KUHP, maka semua unsur-unsur delik pidana yang termuat dalam Pasal 374 KUHP dapat terpenuhi dalam fakta hukum yang terdapat dalam kasus posisi ini yaitu:

Bahwa perbuatan Terdakwa yang tidak mau menyerahkan 4 (empat) buah sertifikat HGB milik PT. Rahman Tamin kepada Mustafa Gani Tamin maupun

⁴¹ Habib Adjie, 2014, *Merajut Pemikiran dalam Dunia Notaris dan PPAT*, Bandung: Citra Aditya Bakti, halaman 119-120.

kepada Khairil Poloan selaku Likuidator PT. Rahman Tamin yang disebabkan oleh adanya Pengikatan jual beli (PJB) Nomor 06 adalah perbuatan yang dilakukan secara sadar dan Terdakwa mengetahui akibat dari perbuatannya tersebut maka perbuatan Terdakwa dapat dinyatakan sebagai perbuatan yang dilakukan dengan sengaja. Dengan demikian unsur dengan sengaja telah terpenuhi dalam kasus posisi ini.

Kemudian untuk pemenuhan unsur “maksud memiliki secara melawan hukum (Zich Wederrechtelijk Toeigenen)” yang merupakan “penguasaan secara sepihak oleh pemegang sebuah benda seolah-olah ia merupakan pemiliknya, bertentangan dengan hak yang membuat benda tersebut berada padanya; Maksud memiliki merupakan setiap perbuatan menguasai barang atau suatu kehendak untuk menguasai barang atas kekuasaannya yang telah nyata dan merupakan tindakan sebagai pemilik barang, yang tidak memberi kesempatan kepada pemiliknya untuk meminta kembali, bahkan menolak untuk mengembalikan atau menyembunyikan atau mengingkari barang yang diterima dan dikuasainya sudah dapat dinyatakan sebagai perbuatan memiliki.⁴²

Hal ini bisa didapatkan dari fakta bahwa oleh karena 4 (empat) buah sertifikat HGB bukanlah milik Terdakwa, melainkan milik PT. Rahman Tamin maka perbuatan Terdakwa yang dengan sengaja menolak untuk menyerahkan 4 (empat) buah sertifikat HGB tersebut kepada pemiliknya yaitu PT. Rahman Tamin mengakibatkan ahli waris pemegang saham PT Rahman tidak dapat menguasai sertifikat tersebut, halmana dapat diartikan bahwa perbuatan Terdakwa tersebut

⁴² Ismu Gunadi dan Jonaedi Efendi, 2015, *Cepat dan Mudah Memahami Hukum Pidana*, Jakarta: Kencana Prenadamedia Group, halaman 140.

telah melanggar hak subjektif ahli waris pemegang Saham PT Rahman Tamin (dalam likuidasi). Dengan demikian unsur memiliki secara melawan hukum telah terpenuhi.

Berdasarkan pendapat Prof. Van Bemmelen dan Prof. 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*). Bahwa dikarenakan terdapat alasan yang patut (pembenar) dari Terdakwa untuk menguasai 4 (empat) buah sertifikat HGB milik PT. RTM (dalam likuidasi) tersebut hingga dapat terlaksananya Akta Jual Beli (AJB) maka sifat melawan hukum yang dilakukan Notaris/PPAT yang melanggar hak subjektif orang lain (PT. RTM) untuk menguasai sertifikat HGB tersebut menjadi hilang, oleh karena sifat melawan hukum dari perbuatan Notaris/PPA tersebut hilang maka perbuatan Notaris/PPAT dinyatakan bukan merupakan tindak pidana.

Dalam teori pertanggungjawaban pidana, ada beberapa syarat syarat agar dapat tidaknya seseorang dimintai pertanggungjawaban pidana yaitu harus adanya kesalahan yang terbagi menjadi 3 bagian, yaitu :

1. Adanya kemampuan bertanggung jawab
2. Adanya kesalahan baik kesengajaan atau kelalaian, dan
3. Tidak adanya alasan penghapus pidana.

Fakta persidangan yang menunjukkan bahwa kemampuan bertanggung jawab dan adanya kesengajaan telah terpenuhi. Tetapi adanya alasan penghapus pidana dalam tindakan yang dilakukan oleh Terdakwa selaku notaris yaitu Bahwa

Terdakwa selaku Notaris/PPAT dalam Pengikatan Jual Beli (PJB) tersebut yang patut dan pantas untuk memegang, menyimpan akta-akta terkait dengan Pengikatan Jual Beli (PJB) yang dilakukan antara Tim Likuidator 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;

Berdasarkan teori pertanggungjawaban pidana, Seseorang atau pelaku tindak pidana tidak akan dimintai pertanggungjawaban pidana atau dijatuhi pidana apabila tidak melakukan perbuatan pidana dan perbuatan pidana tersebut haruslah melawan hukum, namun meskipun dia melakukan perbuatan pidana, tidaklah dia selalu dapat dipidana, orang yang melakukan perbuatan pidana hanya akan dipidana apabila dia terbukti secara sah dan meyakinkan melakukan kesalahan. Didalam kasus ini, Terdakwa EA terbukti melakukan perbuatan pidana, namun ada syarat syarat melakukan kesalahan yang tidak terpenuhi oleh Terdakwa EA yaitu adanya alasan penghapus pidana yaitu alasan pembenar sehingga Terdakwa EA tidak dapat dimintai pertanggung jawaban pidana.

Dengan demikian Majelis Hakim setelah melakukan pertimbangan-pertimbangannya, kemudian memberikan hasil keputusannya di dalam putusan No. 53/Pid.B/2017/Pn.Bkt berupa Putusan Lepas Dari Segala Tuntutan Hukum (*Ontslag Van Rechtsvervolging*) terhadap Terdakwa EA. 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, dan 51 KUHP.⁴³

Keputusan tersebut sudah tepat dan patut karena Majelis Hakim sudah melakukan banyak melakukan pertimbangan sebelum menjatuhkan putusan. Hakim juga telah melihat dari berbagai aspek, mulai dari aturan hukum, pembuktian di persidangan, dan sebab lain yang mengakibatkan terdakwa terpaksa melakukan perbuatan pidana tersebut.

⁴³ Andre G. Mawey. Op.cit., Halaman 87.

BAB IV

KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

Berdasarkan uraian yang telah dikemukakan pada bab sebelumnya, maka pada bab ini di ambil kesimpulan sebagai berikut:

1. Notaris merupakan pejabat umum yang berwenang dalam pembuatan akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta otentik. Semuanya itu dapat dilakukan oleh notaris apabila dalam pembuatan akta-akta tersebut tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh Undang-Undang.
2. Notaris dalam menjalankan jabatannya memiliki tanggung jawab terhadap hak yang dimiliki oleh para pihak sehingga tidak boleh memihak kepada salah satu pihak meskipun hal tersebut membuat notaris terpaksa melakukan perbuatan melawan hukum demi menjamin hak para pihak. Meskipun dituntut secara pidana dikarenakan perbuatan melawan hukumnya, akan tetapi notaris tersebut memiliki alasan pembeda karena menjalankan jabatannya sesuai dengan peraturan perundang-undangan sehingga tidak dapat untuk dijatuhi hukuman pidana. Notaris tersebut tidak dipidana berdasarkan pasal 49 KUHP dalam hal pembelaan terpaksa dikarenakan unsur “mempertahankan kehormatan atau harta benda sendiri atau kepunyaan

orang lain dari seseorang yang melawan hak dengan segera pada saat itu juga, tidak dapat dipidana”. Jadi, meskipun notaris tersebut dituntut atas dasar tindak pidana penggelapan karena menahan sertifikat hak guna bangunan (HGB), akan tetapi notaris tersebut memiliki alasan pembeda atas perbuatannya karena demi menjamin hak para pihak dan telah memenuhi unsur pada Pasal 49 KUHP tersebut. Fakta persidangan menunjukkan adanya alasan penghapusan pidana dalam tindakan yang dilakukan oleh Terdakwa selaku notaris yaitu bahwa Terdakwa selaku 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 Tim Likuidator 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.

3. Keputusan hakim berdasarkan putusan No. 53/Pid.B/2017/Pn.Bkt sudah tepat, berdasarkan pertimbangan-pertimbangan yang telah dilakukan oleh hakim tersebut terhadap notaris yang terbukti melakukan tindak pidana penggelapan dalam menahan 4 (empat) buah sertifikat hak guna bangunan (HGB) untuk memberikan putusan lepas dari segala tuntutan (*onslag*) dikarenakan adanya alasan pembeda notaris atas perbuatannya dalam menjalankan jabatannya yang alasan tersebut sesuai dan dibenarkan oleh peraturan perundang-undangan.

B. Saran

1. Notaris sebagai pejabat umum yang berwenang dalam pembuatan akta otentik memiliki tanggung jawab terhadap wewenang yang miliknya. Maka, penting bagi notaris untuk tetap teliti dalam setiap proses pembuatan akta otentik agar nantinya tidak menyebabkan notaris tersebut melakukan perbuatan diluar dari kewenangannya.
2. Notaris selaku pejabat yang berwenang untuk membuat akta jual beli dipastikan akan bersangkutan dengan proses jual beli haruslah lebih teliti dalam setiap proses jual beli yang dilakukan oleh kliennya. Notaris perlu mengetahui terkait dengan perjanjian yang telah dilakukan oleh likuidator dengan perusahaan yang likuidasi sebelum melakukan proses-proses untuk membentuk akta jual beli. Meskipun notaris sudah melakukan perbuatan yang benar untuk memberikan perlindungan hukum dan untuk tidak memihak kepada salah satu pihak sesuai dengan yang sudah diatur dalam Undang-Undang, akan tetapi hal tersebut merupakan bentuk kelalaian yang dilakukan notaris karna tidak meneliti semua hal yang terlibat dengan proses jual beli tersebut. Hal tersebut dapat mengakibatkan pelanggaran kode etik dan bahkan dapat menjadi suatu tindak pidana bagi notaris.
3. Hakim yang memiliki wewenang untuk mengadili suatu perkara yang dihadapkan kepadanya sudah sepatutnya melakukan pertimbangan dari segala aspek sebelum menjatuhkan putusan, agar hasil dari putusan tersebut sudah memiliki keadilan didalamnya. Penting bagi hakim untuk melihat kronologi perkara secara keseluruhan sebelum memberikan putusan.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

Djoko Prakoso dan Agus Imunarso. 1987. *Hak Asasi Tersangka dan Peranan Psikologi dalam Konteks KUHAP*. Jakarta: Bina Aksara.

M. Syukron Yamin. 2021. *Buku Ajar Hukum Perdata*. Medan: Umsu Press.

Faisal, dkk. 2023. *Pedoman Penyelesaian Tugas Akhir*. Medan: Pustaka Prima.

Andreas Andri Lensoen Tjoman. 2024. *Informed Consent sebagai Alasan Penghapus Pidana*. Depok: PT. RajaGrafindo Perkasa.

M. Irsan Arief. 2024. *Unsur-Unsur Tindak Pidana Dan Teknik Penerapan Pasal KUHP (Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2023)*. Jakarta: MCL Publisher.

Habib Adjie. 2014. *Merajut Pemikiran dalam Dunia Notaris dan PPAT*. Bandung: Citra Aditya Bakti.

Subekti R. dan R.Tjitrosudibio. 1980 *Kamus Hukum*. Jakarta: PT. Pradnya Paramita.

Munir Fuady. 2003. *Perseroan Terbatas Paradigma Baru*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.

Rahmat Ramadhani. 2023. *buku ajar hukum dan etika profesi hukum*. Medan: PT. Bunda Media Grup.

Bambang Waluyo. 2018. *pidana dan ppidanaan*, Jakarta: Sinar Grafika

Faisal dan Ismail Koto. 2022. *buku ajar hukum perlindungan saksi dan korban*. Medan: Umsu Press.

Farid Wajdi dan Suhrawardi K. Lubis. 2022. *hukum ekonomi islam*. Jakarta: Sinar Grafika.

Ismu Gunadi dan Jonaedi Efendi. 2015. *Cepat dan Mudah Memahami Hukum Pidana*, Jakarta: Kencana Prenadamedia Group.

Habib Adjie. 2014. *Merajut Pemikiran dalam Dunia Notaris dan PPAT*. Bandung: Citra Aditya Bakti.

Jonaedi Efendi. 2018. *rekonstruksi dasar pertimbangan hukum hakim*. Depok: Prenadamedia Group.

B. Jurnal/Artikel/Skripsi

Nurbaiti Syarif. 2020. “Penegakan Hukum Dalam Penanganan Tindak Pidana Penggelapan”. *KeadilaN Jurnal Fakultas Hukum Universitas Tulang Bawang* Vol. 18, No. 1.

Muh. Taufik Amin. 2018. “Konsekuensi Hukum Pembatalan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (Ppjb) Dalam Praktek Jual Beli Properti Di Makassar”. *Jurnal Yurisprudentie* Vol. 5, No. 1.

Muhammad Zainal. 2022. “Studi Komparasi Perbuatan Pembelaan Diri Overmacht, Noodweer Dan Noodweerexces Dalam Perspektif Kitab Undang-Undang Hukum Pidana”. *Jurnal Hukum Politik Dan Agama* Vol. 2, No. 1.

M. Syahrul Borman. 2019. “Kedudukan Notaris Sebagai Pejabat Umum Dalam Perspektf Undang-Undang Jabatan Notaris”. *Jurnal Hukum Dan Kenotariatan* Vol. 3, No. 1.

Jamhir dan Mustika Alhamra. 2019. “Tindak Pidana Penggelapan Dalam Hukum Positif Ditinjau Menurut Hukum Islam”. *Legitimasi* Vol. 8, No. 1.

Robiatul Adhawiyah, Parman Komarudin, dan M. Rifki Hidayat. 2017. ”Analisis Hukum Kontrak Syariah Terhadap Transaksi Kepemilikan Rumah Dengan Tanah Bersertifikat Hak Guna Bangunan Di PT.Griya Suci Persada”. *AT'TARADHI: jurnal studi ekonomi* Vol. 8, No. 2.

- Salsabila Yunita dan M. Syukran Yamin Lubis. 2023. "Penerbitan Kembali Minuta Akta Yang Hilang Di Kantor Notaris". *EduYustisia* Vol. 2, No. 2.
- Nawaaf Abdullah. 2017. "Kedudukan Dan Kewenangan Notaris Dalam Membuat Akta Otentik". *Jurnal Akta* Vol. 4, No. 4.
- Aqliyah Hafifah Elsurah dan Syaaddan Dintara Lubis. 2024. "Peralihan Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik Berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah". *Mizan: Jurnal Ilmu Hukum* Vol. 13, No. 2.
- Andre G. Mawey. 2016. "Pertimbangan Hakim Dalam Menjatuhkan Putusan Lepas Dari Segala Tuntutan Hukum". *Lex crimen* Vol. 5, No. 2.
- Rossel Ezra Johannes Tuwaidan. 2018. "Kewenangan Notaris Menurut Undang-Undang No 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang No 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris". *Lex privatum* Vol. 6, No. 6.
- Meta Suriyani. 2015. "Legalitas Kewenangan Notaris/PPAT Dalam Menahan Sertifikat Hak Milik Karena Adanya Pembatalan Jual Beli". *Jurnal Hukum Samudra Keadilan* Vol. 10, No. 2.
- Krisdianto R. Maradesa. 2014. "Kewenangan Serta Tanggung Jawab Hukum Atas Pembuatan Akta Otentik Oleh Notaris Berdasarkan Undang-Undang Jabatan Notaris". *Lex privatum* Vol. 2, No. 3.
- Artji Judiohrs Lattan. 2014. "Pertimbangan-Pertimbangan Hakim Dalam Memutus Perkara Pidana". *Hukum Dan Masyarakat* Vol. 12, No. 1.
- Syarifah Dewi Indawati. "Dasar Pertimbangan Hukum Hakim Menjatuhkan Putusan Lepas Dari Segala Tuntutan Hukum Terdakwa Dalam Perkara Penipuan". *Jurnal verstek* Vol. 5, No. 2.
- M. Hamdan. 2010. "Jenis-Jenis Putusan Hakim Dalam Perkara Pidana (Suatu Catatan Tentang Pembaruan KUHP)". *Jurnal Hukum dan Pembangunan*. No. 4.

A.A. Sagung Mas Yudiantari Darmadi. 2018. “Pertimbangan Hakim Dalam Menjatuhkan Putusan Pidana Bersyarat”. *Jurnal advokasi*. Vol. 8, No. 2.

C. Internet

Lembaga Bantuan Hukum Pengayoman. “Perbedaan Alasan Pembenaar dan Alasan Pemaaf dalam Hukum Pidana” melalui <https://lbhpengayoman.unpar.ac.id/perbedaan-alasan-pembenaar-dan-alasan-pemaaf-dalam-hukum-pidana/>, diakses pada tanggal 18 Februari 2025 pukul 16.58 Wib.

SipLawFirm, “Unsur Dan Jenis Tindak Pidana Penggelapan” melalui, <https://siplawfirm.id/tindak-pidana-penggelapan/?lang=id>, diakses pada 19 Februari 2025 pukul 22.57 Wib.

FAKULTAS HUKUM

Akreditasi Unggul Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 174/SK/BAN-PT/Ak.Ppj/PT/III/2024
Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 – 66224567 Fax. (061) 6625474-6631003
https://umsu.ac.id rektor@umsu.ac.id umsumedan umsumedan umsumedan umsumedan

Bila menjawab surat ini agar disebutkan
Nomor dan tanggalnya

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

KARTU BIMBINGAN SKRIPSI

Nama : FATHIN TAMIR
NPM : 2106200080
Prodi/Bagian : HUKUM/ HUKUM PIDANA
Judul Skripsi : KAJIAN HUKUM TERHADAP PUTUSAN BEBAS NOTARIS DARI TUNTUTAN PENGGELOPAN DALAM MENAHAN SERTIFIKAT HAK GUNA BANGUNAN (Studi Putusan No. 53/Pid.B/2017/Pn.Bkt)
Dosen Pembimbing : Dr. MUHAMMAD SYUKRON YAMIN LUBIS, S.H., M.Kn.

No.	TANGGAL	MATERI BIMBINGAN	TANDA TANGAN
1	24 - 01 - 2025	Perbaikan Proposal	
2	25 - 01 - 2025	Perbaikan Latar belakang	
3	12 - 02 - 2025	Perbaikan Latar belakang II	
4	22 - 02 - 2025	Perbaikan Tinjauan Pustaka	
5	24 - 02 - 2025	Perbaikan Pembahasan I	
6	11 - 03 - 2025	Perbaikan Pembahasan II	
7	14 - 03 - 2025	Perbaikan Pembahasan IV	
8	16 - 07 - 2025	Perbaikan Pembahasan III	
9	10 - 09 - 2025	all & Sidangkan	

Mahasiswa dengan data dan judul Skripsi tersebut di atas telah melalui proses bimbingan dan telah dilakukan pemeriksaan terhadap daftar pustaka, oleh karenanya Skripsi tersebut disetujui untuk diujikan.

Diketahui,
Dekan Fakultas Hukum

Dosen Pembimbing

Assoc. Prof. Dr. FAISAL, S.H., M.Hum.
NIDN : 0122087502

Dr. MUHAMMAD SYUKRON YAMIN LUBIS, S.H., M.Kn.
NIDN : 0103057201