



# Officium Notarium

Volume 2, Nomor 3, Desember 2022



Officium Notarium

Vol. 2, No. 3, Desember 2022

Halaman 391 - 592

ISSN: 2776-5458

E-ISSN: 2808-2613

UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA  
FAKULTAS HUKUM

E-ISSN: 2808-2613



PROGRAM  
STUDI KENOTARIATAN  
PROGRAM MAGISTER

Jln. Kaliurang Km. 14,5 Sleman Yogyakarta 55584  
Telp./Fax: 0274 - 7070222/0878 3990 1661  
web: pascasarjanahukum.uii.ac.id  
email: notarium.editor@uii.ac.id

ISSN: 2776-5458



# Officium Notarium



PELINDUNG  
Dekan Fakultas Hukum UII

KETUA PENGARAH  
Nurjihad

KETUA PENYUNTING  
Umar Haris Sanjaya

DEWAN PENYUNTING  
Indah Parmitasari  
Ayunita Nur Rohanawati  
Nurmalita Ayuningtyas Harahap

PENYUNTING PELAKSANA  
Addres Akmaludin  
Elfian Fauzy

TATA USAHA & IT  
M. Hasbi Ash Shidiki  
Jeffri Ardiansyah  
Putera Mustika  
Rahmad Hidayat

KEUANGAN  
Tuty Haryati

ALAMAT REDAKSI TATA USAHA  
Jl. Kaliurang Km. 14,5 Yogyakarta 55584  
Telp./Fax 0274-520661/0877 3821 6661  
web: pascasarjanahukum.uui.ac.id  
email: notarium.editor@uui.ac.id

## DAFTAR ISI

DAFTAR ISI .....	i
DARI REDAKSI .....	ii
◆ Implikasi Hukum terhadap Notaris (Suami-Istri) yang Membuka Kantor Bersama dalam Bentuk Persekutuan Perdata Leo Pernando .....	391-400
◆ Perlindungan Hukum Kreditor Terhadap Kewajiban Debitur Dengan Hak Tanggungan Dalam Relaksasi COVID-19 Sri Resti Elviza .....	401-410
◆ Implementasi Akad Ijarah Muntahiyah Bittamlik Dengan Jaminan Hak Tanggungan Dalam Akta Notaris Muhammad Amirullah Ibrahim Darajatun Al Farisi .....	411-420
◆ Peran Notaris Dalam Penyuluhan Hukum Mengenai Adanya Praktik Jual Beli Apartemen Melalui Metode <i>Pre Project Selling</i> Ulfa Nabilla .....	421-431
◆ Pertanggungjawaban Notaris/PPAT Terhadap Akta Yang Dibuatnya Faradila Ardini Putri .....	432-439
◆ Analisis Yuridis Keabsahan Pencantuman Kutipan Ayat Al-Quran Dalam Akad Syariah Menurut UUJN Siti Alma Najiha .....	440-448
◆ Bentuk Penyuluhan Hukum Notaris Terhadap Jual Beli Apartemen Sebagai Wujud Perlindungan Konsumen Budiarjo Auta .....	449-456
◆ Pembatalan Akta Jual Beli Saham Yang Dibuat Secara Notariil Melalui Penetapan Pengadilan Negeri Hilda Fahrunnisa .....	457-465
◆ Penerapan Sanksi Bagi Notaris Yang Lalai dalam Membuat Akta Otentik Ahmad Fitra Avicenna .....	466-475
◆ Penyuluhan Hukum Oleh Notaris Mengenai Status Hukum BUMDES Pasca Pemberlakuan Peraturan Pemerintah Nomor 11 Tahun 2021 tentang Badan Usaha Milik Desa Urip Tri Riski Setyaningrum .....	476-486
◆ Politik Hukum Persetujuan Majelis Kehormatan Notaris Dalam Memberikan Izin Pemanggilan Notaris Oleh Penyidik Iqbal Zaky .....	487-496
◆ Penerapan <i>Cyber Notary</i> Di Indonesia Dan Kedudukan Hukum Akta Notaris Yang Berbasis <i>Cyber Notary</i> Mahfuzatun Ni'mah Sona .....	497-505
◆ Tindak Pidana Dugaan Pemalsuan Akta Otentik Dan Keadaan Perlindungan Hukum Notaris Amara Diva Abigail .....	506-514
◆ Tanggung Jawab Notaris Terhadap Pemalsuan Data Klien dalam Pembuatan Akta Devy Ratna Pratiwi .....	515-524
◆ Perlindungan Hukum Terhadap Pihak Ketiga Dalam PPJB Apabila Perusahaan Sebagai Penjual Dinyatakan Pailit (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 749K/Pdt.Sus-Pailit/2019) Erwin Saptahadi .....	525-536
◆ Perlindungan Hukum Terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Pembuatan Akta Peralihan Hak Atas Tanah Jika Terjadi Suatu Tindak Pidana Fakhrurrozi Farras Al-Husein Siregar .....	537-546
◆ Batasan Asas Kebebasan Berkontrak Dalam Kredit Pemilikan Rumah Sri Wirda Ningsih .....	547-556
◆ Penegakan Hukum Terhadap Pelanggaran Atas Kewenangan Dan Kewajiban Notaris Yang Tidak Diatur Dalam Undang-Undang Jabatan Notaris Oleh Majelis Pengawas Notaris Muhammad Yusfi Arifandy .....	557-565
◆ Formasi Jabatan Notaris dan Penentuan Kategori Daerah Pasca Perubahan Neilul Muna .....	566-576
◆ Analisis Terhadap Pengaturan Restrukturisasi Dan Implementasinya Dalam Perjanjian Kredit Perbankan Di Masa Pandemi Covid-19 Yoga Saputra .....	577-588
Biodata Penulisan .....	589-590
Petunjuk Penulisan .....	591-592

## Salam Redaksi

Bismillahirrahmanirrahim  
Assalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh

**Officium Notarium** adalah jurnal yang diterbitkan oleh Program Studi Kenotariatan Program Magister Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia, dalam rangka memwadahi karya ilmiah yang berkembang di bidang kenotariatan. Tujuan utama penerbitan jurnal ini sebagai upaya ikut mendukung kemajuan keilmuan yang akan bermanfaat bagi akademisi, praktisi hukum seperti Notaris maupun pemerhati lainnya. Artikel yang diterbitkan mencakup berbagai topik yang berhubungan dengan lingkup kajian kenotariatan, seperti perjanjian, pertanahan, perusahaan, perbankan, pasar modal, perpajakan, lelang, jaminan, surat berhaga, waris, perkawinan dan sebagainya. Setiap artikel yang diterbitkan terlebih dahulu melalui tahap *review* sesuai dengan standar yang berlaku pada jurnal ilmiah. Artikel yang tersaji diharapkan juga dapat menjadi inspirasi untuk penelitian/kajian lanjutan. Jurnal ini dikemas dalam bentuk digital yang dipublikasikan secara elektronik 3 kali dalam setahun (April, Agustus dan Desember).

Selamat membaca!

Wabillahitaufiq wal hidayah  
Wassalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh

*Redaksi*

## Implikasi Hukum Terhadap Notaris (Suami-Istri) Yang Membuka Kantor Bersama Dalam Bentuk Persekutuan Perdata

**Leo Fernando**

Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia Yogyakarta Indonesia  
Jln. Kaliurang Km. 14,5 Sleman Yogyakarta Indonesia  
pernandoleo3@gmail.com

---

**Key Word:**

*Implications, Notary  
Joint Office, Civil  
Partnership*

**Abstract**

*Article 20 of Law Number 2 of 2014 on Amendments to Law Number 30 of 2004 on the Notary Public states that a Notary can carry out their position in the form of a civil partnership while still paying attention to independence and impartiality in carrying out his position. The formulation of the problem formulated in this research is, first, what are the legal implications for notaries for married couples opening a joint office in the form of a civil partnership? and secondly, what form of independence and secrecy does a notary who is bound by marriage carry out in carrying out his position? The type of research used is juridical-normative research with a statutory approach. The results of this study indicate that the first is the separation of joint assets between husband and wife and the obligation to provide income in the joint office. The two forms of independence and secrecy carried out by a notary who is bound by marriage, that the notary acts in a trustful, honest, thorough, independent, impartial manner, safeguards the interests of the parties involved in legal actions and keeps everything confidential about the Deed he made and all information obtained for making The deed is in accordance with the oath of office, in order for the notaries who are members of the joint office carry out the position of a notary in the same way as the implementation of the position of a notary in general.*

---

**Kata-kata Kunci:**

*Implikasi, Kantor  
Bersama Notaris,  
Persekutuan  
Perdata*

**Abstrak**

Pasal 20 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris menyebutkan bahwa notaris dapat menjalankan jabatannya dalam bentuk persekutuan perdata dengan tetap memperhatikan kemandirian dan ketidakberpihakan dalam menjalankan jabatannya. Rumusan masalah yang dirumuskan dalam penelitian ini pertama apa implikasi hukum terhadap notaris pasangan suami istri membuka kantor bersama dalam bentuk persekutuan perdata? dan kedua bagaimana bentuk kemandirian dan kerahasiaan yang dijalankan notaris yang terikat dalam perkawinan dalam menjalankan jabatannya? Jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian yuridis-normatif dengan pendekatan perundang-undangan. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa pertama terjadinya pemisahan harta bersama antara suami istri dan kewajiban untuk memberikan pemasukan dalam kantor bersama. Kedua bentuk kemandirian dan kerahasiaan yang dijalankan oleh notaris yang terikat perkawinan, bahwa notaris bertindak amanah, jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum dan merahasiakan segala sesuatu mengenai Akta yang dibuatnya dan segala keterangan yang diperoleh guna pembuatan Akta sesuai dengan sumpah jabatan, sehingga notaris yang tergabung dalam kantor bersama menjalankan jabatan notaris dilakukan sama seperti pelaksanaan jabatan notaris pada umumnya.

## **Pendahuluan**

Notaris di Indonesia telah mengalami perkembangan dalam perjalanannya dan peraturan mengenai kenotariatan diatur dalam Peraturan Jabatan Notaris (*staatsblad*) 1860 (selanjutnya disebut PjN). Pasal 1 PjN menjelaskan mengenai pengertian notaris yang diuraikan sebagai berikut:

“Notaris adalah pejabat umum yang merupakan satu-satunya orang yang berwenang untuk membuat akta otentik tentang semua perjanjian, perbuatan dan ketetapan yang telah diharuskan oleh suatu peraturan umum atau yang telah dikehendaki agar yang telah berkepentingan dikehendaki oleh peraturan umum yang telah dinyatakan dalam suatu akta otentik, untuk menjamin juga tentang kepastian tanggal, juga memberikan *grosse*, pada suatu salinan maupun kutipan dalam pembuatan akta oleh peraturan umum”.

Peraturan mengenai notaris mengalami perubahan yang sebelumnya diatur dalam PjN kemudian diubah menjadi undang-undang notaris yaitu Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (selanjutnya disebut UUjN). Kehadiran UUjN pada tahun 2004 diharapkan dapat memberikan kepastian hukum terhadap notaris dan juga perlindungan hukum baik untuk masyarakat maupun untuk notaris itu sendiri. Setelah berjalan sepuluh tahun kemudian UUjN mengalami perubahan dengan disahkannya Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (Selanjutnya disebut UUjN-P) yang kemudian berlaku hingga sekarang. Jabatan notaris merupakan sebuah jabatan kepercayaan yang harus selalu dijaga oleh seorang notaris dalam menjalankan jabatannya dan juga perilaku dalam kehidupan sehari-hari.

Berdasarkan Pasal 1 angka 1 UUjN-P Notaris merupakan pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam UUjN-P atau berdasarkan undang-undang lainnya. Ketentuan mengenai suatu kewenangan untuk membuat akta otentik telah dicantumkan dalam Pasal 15 ayat (1) UUjN-P. Berkaitan dengan kewenangan membuat akta otentik ini, maka Notaris wajib merahasiakan isi akta dan keterangan yang diperolehnya yang telah dijelaskan dalam Pasal 16 ayat (1) huruf f UUjN-P. Dalam pasal tersebut dijelaskan bahwa notaris diwajibkan untuk merahasiakan segala sesuatu mengenai akta yang telah dibuatnya dan segala keterangan yang diperoleh dari para pihak guna pembuatan akta sesuai dengan sumpah jabatan, kecuali undang-undang menentukan lain.

Dalam menjalankan tugasnya, seorang notaris hanya diperbolehkan dalam ruang lingkup jabatannya, dan ruang lingkup jabatan notaris meliputi seluruh provinsi tempat kedudukan notaris. Jika Notaris bekerja di luar wilayah jabatannya, maka akta yang dibuatnya itu tidak benar, karena Notaris tidak mempunyai kekuasaan di tempat dimana akta itu dibuat, sehingga akta tersebut hanya memiliki kekuatan sebagai akta di bawah tangan sesuai dengan Pasal 18 ayat (1) dan ayat (2) UUjN-P.

Pasal 35 ayat (2) UU Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan menjelaskan bahwa harta bawaan dari masing-masing suami dan isteri dan harta benda yang diperoleh masing-masing sebagai hadiah atau warisan, adalah di bawah penguasaan masing-masing sepanjang para pihak tidak menentukan lain. Mengenai harta bawaan masing-

masing suami istri mempunyai hak sepenuhnya untuk melakukan perbuatan hukum mengenai harta bendanya tersebut.

Tidak ada larangan bagi pasangan suami istri yang terikat hubungan perkawinan untuk bersama-sama menjabat sebagai notaris. Lain halnya jika suami istri adalah notaris dan menjalankan kantor bersama notaris. Mengingat syarat menjalankan kantor bersama dalam undang-undang jabatan notaris harus tetap memperhatikan kemandirian dan ketidakberpihakan dalam menjalankan jabatannya. Berkaitan dengan hal tersebut maka penulisan akan membahas mengenai implikasi hukum terhadap notaris pasangan suami-istri yang membuka kantor bersama dalam bentuk persekutuan perdata. Fokus ini diambil karena pada dasarnya kantor bersama notaris wajib memperhatikan kemandirian dan kerahasiaan dalam menjalankan tugas jabatan notaris. Sehingga diharapkan penelitian ini mampu menambah wawasan dan pengetahuan pembaca mengenai pasangan suami-istri yang menjalankan kantor bersama notaris.

### **Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang di atas, maka terdapat dua rumusan masalah yaitu *pertama*, apa implikasi hukum terhadap notaris pasangan suami istri yang membuka kantor bersama dalam bentuk persekutuan perdata? *Kedua*, bagaimana bentuk kemandirian dan kerahasiaan yang dijalankan notaris yang terikat dalam perkawinan dalam menjalankan jabatannya?

### **Tujuan Penelitian**

Tujuan dari penelitian ini adalah *pertama*, untuk dapat mengetahui dan menganalisis lebih dalam mengenai implikasi hukum terhadap notaris pasangan suami istri yang membuka kantor bersama dalam bentuk persekutuan perdata dengan memperhatikan kemandirian dan kerahasiaan. *Kedua*, untuk dapat mengetahui dan menganalisis lebih dalam mengenai bentuk kemandirian dan kerahasiaan yang dijalankan notaris yang terikat dalam perkawinan dalam menjalankan jabatannya.

### **Metode Penelitian**

Penelitian ini adalah jenis penelitian hukum normatif yang didukung dengan keterangan dari narasumber. Penelitian hukum normatif adalah suatu proses untuk menemukan suatu aturan hukum, prinsip-prinsip hukum, maupun doktrin-doktrin hukum guna menjawab isu hukum yang dihadapi.<sup>1</sup> Bahan yang digunakan dalam penelitian ini adalah bahan hukum primer, yaitu bahan hukum yang terdiri dari peraturan perundang-undangan yang diurut berdasarkan hierarki.<sup>2</sup> Bahan hukum primer adalah bahan yang diperoleh dari semua aturan hukum yang dibentuk secara

---

<sup>1</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Kencana Prenada, Jakarta, 2010, hlm. 35.

<sup>2</sup> Mukti Fajar dan Yulianto Achmad, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, 2010, hlm. 43.

resmi oleh suatu lembaga negara atau badan pemerintah yang dalam penegakannya akan berdasarkan daya paksa yang dilakukan secara resmi pula oleh aparat negara.<sup>3</sup>

Bahan hukum sekunder yaitu bahan-bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer yang ada sehingga dapat dilakukan analisa dan pemahaman yang lebih mendalam, adapun yang dapat memberikan sebuah penjelasan bahan hukum primer, yaitu seperti buku-buku literatur atau bacaan yang berkaitan dengan topik, pendapat ahli yang berkompeten dengan peneliti, artikel atau tulisan para ahli, penulisan, hasil penelitian-penelitian ilmiah terdahulu yang berhubungan dengan penelitian ini.<sup>4</sup>

Teknik pengumpulan bahan hukum yang digunakan dalam penelitian ini adalah teknik pengumpulan bahan hukum dalam penelitian ini adalah studi pustaka, yaitu pengumpulan bahan hukum dengan cara melakukan analisis data sekunder sebagai data utama dalam penelitian ini yang bersumber dari bahan-bahan hukum yang berupa perundang-undangan, asas-asas, norma, buku-buku, maupun jurnal-jurnal. Disamping itu wawancara dengan narasumber sebagai pendukung dari studi pustaka guna melengkapi data dalam penelitian ini. Narasumber dari penelitian ini adalah

- a. Notaris Agung Herning Indradi Prajanto;
- b. Notaris Anom Junprahadi;
- c. Notaris Iriyanto;
- d. Notaris Dyah Maryulina Budi Mumpuni; dan
- e. Notaris Putu Yoga Mahendra.

Bahan hukum yang dikumpulkan dianalisis secara kualitatif. Penelitian kualitatif bertujuan memperoleh gambaran seutuhnya mengenai suatu hal menurut pandangan manusia yang diteliti. Penelitian kualitatif berhubungan dengan ide, persepsi, pendapat, atau kepercayaan orang yang diteliti, kesemuanya tidak dapat diukur dengan angka. Penelitian kualitatif pada umumnya dirancang untuk memberikan pengalaman senyatanya dan menangkap makna sebagaimana yang tercipta di lapangan penelitian melalui interaksi langsung antara peneliti dan yang diteliti. Dari hasil intepretasi yang dilakukan, selanjutnya dianalisis lebih lanjut dengan menggunakan metode induktif, yaitu suatu cara berfikir yang disandarkan fakta-fakta yang sifatnya umum kemudian dilakukan penarikan kesimpulan untuk memperoleh pernyataan yang bersifat khusus dari hasil penelitian, yang selanjutnya dari kesimpulan itu melahirkan saran-saran maupun rekomendasi untuk menjawab permasalahan yang berkaitan dengan topik penelitian.

## **Hasil Penelitian dan Pembahasan**

### **Implikasi Hukum Membuka Kantor Bersama dalam Bentuk Persekutuan Perdata terhadap Notaris Pasangan Suami Istri**

Implikasi hukum merupakan akibat hukum yang akan terjadi berdasarkan suatu peristiwa hukum tertentu. Hal ini memberikan makna bahwa dalam implikasi hukum

---

<sup>3</sup> Soentandyo Wignjosoebroto, *Hukum Konsep dan Metode*, Setara Press, Malang, 2013, hlm. 67.

<sup>4</sup> Jonaedi Efendi, *Metode Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Kencana, Jakarta, 2018 hlm. 37.

terkandung unsur hubungan hukum antar *person*, peristiwa hukum, dan akibat hukum.<sup>5</sup> Notaris dalam menjalankan jabatannya sebagai pejabat umum untuk memberikan jasa hukum kepada masyarakat, harus selalu berpedoman kepada aturan hukum yang berlaku tercapainya suatu kepastian hukum.

UUJN-P telah berusaha untuk memberikan perlindungan hukum melalui salah satu perubahan dengan memberikan pada notaris kesempatan bergabung dan bersekutu dalam menjalankan tugas jabatannya. Berkaitan dengan persekutuan yang dijalankan oleh Notaris telah disebutkan pada UUJN-P khususnya dalam Pasal 20 ayat (1). Dalam pasal tersebut telah mengatur bahwa notaris dapat menjalankan jabatannya dalam bentuk persekutuan perdata.

Berdasarkan Pasal 20 UUJN-P tersebut memungkinkan bahwa notaris dapat menjalankan jabatannya secara bersekutu dimana selama ini notaris hanya menjalankan jabatannya secara sendiri-sendiri, maka dengan demikian telah diberi peluang secara hukum untuk menjalankan jabatannya secara bersekutu. Dengan semakin banyaknya jumlah notaris di masa sekarang ini terdapat juga pasangan suami istri yang menjadi seorang notaris dengan adanya aturan tersebut memungkinkan untuk pasangan suami istri untuk dapat menjalankan jabatannya secara bersekutu.

Pasal 20 ayat (1) UUNJP mengandung kata "dapat". Hal tersebut memberikan arti bahwa notaris berhak untuk memilih apakah akan membentuk suatu kantor bersama atau tidak membentuk kantor bersama, sehingga hal itu merupakan suatu pilihan bukanlah sebagai kewajiban. Ketentuan mengenai pembentukan kantor bersama notaris atau *maatschap* pada Pasal 20 ayat (1) dalam UUJN melahirkan suatu peraturan yang ditetapkan pada 08 Februari tahun 2010, yaitu Peraturan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia No.M.HH.01.AH.02.12.TH 2010 tentang Persyaratan Menjalankan Jabatan Notaris Dalam Bentuk Perserikatan Perdata.

Berdasarkan Pasal 1618 KUHPperdata telah dijelaskan mengenai pengertian persekutuan perdata yaitu adalah perjanjian yang dibuat oleh 2 orang atau lebih mengikatkan diri untuk memasukkan barang, uang atau tenaga, dengan tujuan untuk memperoleh keuntungan bersama. Berdasarkan prinsip yang mendasari pendirian persekutuan perdata tersebut di atas, yaitu mensyaratkan adanya minimal 2 pendiri, maka sepasang suami istri yang menikah tanpa perjanjian kawin tidak dapat mendirikan dan menjalankan persekutuan perdata. Jika tidak ada perjanjian perkawinan, suami istri tersebut dapat dikatakan merupakan 1 subjek hukum terkait kepemilikan harta benda selama perkawinan dan berarti hanya terdapat satu sumber harta yaitu harta bersama mereka, sedangkan dalam persekutuan perdata juga adalah persekutuan modal. Pasal 119 KUHPperdata disebutkan bahwa perkawinan pada hakikatnya menyebabkan percampuran dan persatuan harta pasangan menikah, kecuali apabila pasangan menikah tersebut membuat sebuah perjanjian perkawinan yang mengatur mengenai pemisahan harta.

---

<sup>5</sup> Tedi Sudrajad, Implikasi Hukum Pembatasan Peran Serta Pegawai Negeri Sipil Dalam Proses Politik Di Indonesia, *Jurnal Dinamika Hukum*, Vol. 11 No. 3 September 2011, hlm. 21

Habib Adjie menyatakan bahwa keberadaan Pasal 20 UUJN telah ditindaklanjuti dengan Peraturan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor M.HH.01.AH.02.12 Tahun 2010 tentang Persyaratan Menjalankan Jabatan Notaris Dalam Bentuk Perserikatan Perdata. Pasal 20 ayat (3) Permenkumham tersebut menegaskan bahwa ketentuan lebih lanjut mengenai persyaratan dalam menjalankan jabatan notaris sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur secara khusus dalam peraturan menteri.

Ketentuan Pasal 20 UUJN tersebut diubah dengan Pasal 20 UUJN-P. Ketentuan ayat (3) UU tersebut telah dihapus, yang sebelumnya pengaturan pendirian Persekutuan Perdata Notaris dapat mengacu kepada Peraturan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor M.HH.01.AH.02.12 Tahun 2010 tentang Persyaratan Menjalankan Jabatan Notaris Dalam Bentuk Perserikatan Perdata. Sehingga sejak berlakunya Pasal 20 UUJN-P, pendirian persekutuan perdata notaris secara kelembagaan tentang persekutuan secara umum dapat mengacu kepada pengertian dan persekutuan atau persekutuan dalam Pasal 1618 sampai dengan Pasal 1652 KUHPerdata dan Pasal 15 sampai dengan Pasal 22 KUH Dagang, dan secara rinci substansi persekutuan perdata notaris dapat diatur oleh notaris sendiri.

Terkait dengan hal tersebut di atas, Dyah Maryulina Budi Mumpuni selaku notaris di Yogyakarta menyatakan bahwa Dyah dan suami merupakan sama-sama notaris, namun tidak dalam kondisi kantor bersama. Adapun alasan Dyah tidak membuka kantor bersama dikarenakan sudah menjadi kesepakatan bersama untuk tidak membuka kantor bersama dan ingin membuka kantor sesuai dengan daerah masing-masing. Kemudian Dyah Maryulina Budi Mumpuni menjelaskan bahwa notaris dapat menjalankan suatu kantor bersama dikarenakan masing-masing notaris tersebut mempunyai manajemen sendiri-sendiri yaitu dalam bentuk protokol notaris dimana protokol notaris ini merupakan kewajiban masing-masing notaris sehingga protokol tersebut tidak bisa bersama-sama sekalipun itu pasangan suami-istri harus sama-sama membuat protokol notaris. Notaris yang tergabung dalam kantor bersama notaris tersebut dapat memudahkan bagi masyarakat dikarenakan setiap notaris mempunyai keahliannya masing-masing sehingga masyarakat dipermudah dalam memilih sesuai dengan kebutuhannya.<sup>6</sup>

Hal senada juga disampaikan oleh Iriyanto selaku notaris di Sleman, alasan Iriyanto tidak membuka kantor bersama notaris dengan istri dikarenakan memang sudah kesepakatan sejak awal untuk membuka kantor masing-masing. Persekutuan perdata atau kantor bersama adalah persekutuan yang memiliki anggota persekutuan lebih dari 2 (dua) orang notaris yang berkumpul di suatu tempat untuk melakukan tugas jabatannya, adapun tujuannya yaitu untuk meningkatkan pemberian pelayanan kepada masyarakat di seluruh Indonesia di bidang kenotariatan dan meningkatkan pengetahuan serta keahlian para notaris. Pemberian pelayanan kepada masyarakat di bidang kenotariatan diimplementasikan ke dalam pembentukan satu kantor bersama notaris, dimana dalam satu kantor tersebut terdapat 2 orang notaris atau lebih yang berkumpul dan melakukan

---

<sup>6</sup> Wawancara dengan Notaris Yogyakarta Dyah Maryulina Budi Mumpuni di kantor Notaris Maryulina Budi Mumpuni pada 15 Agustus 2022

tugas jabatan notaris yang sama-sama mempunyai keahlian masing-masing dalam bidang kenotariatan.<sup>7</sup>

Terkait dengan penerapan kantor bersama notaris di Yogyakarta dimana belum begitu pesat pengembangan usahanya dibandingkan dengan kota-kota besar lainnya di Indonesia maka di dalam prakteknya baik setelah diberlakukannya UUJN tahun 2004 maupun sesudah perubahan pada 2014 belum pernah ada notaris yang membentuk persekutuan perdata baik sesama notaris maupun notaris pasangan suami istri yang terbentuk.

Menurut Agung Herning Indradi Prajanto selaku Notaris Yogyakarta menyatakan bahwa pembentukan kantor bersama notaris harus sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang ada diimplementasikan dengan jelas dan tegas, tegas mengenai wewenang, honorarium, dan mengenai protokol bahwa protokol harus diatur secara jelas dan sedemikian rupa agar tidak mengganggu notaris dalam menjalankan tugas.<sup>8</sup> Menurut Anom Junprahadi selaku notaris di Kota Yogyakarta, adanya kantor bersama notaris bukan para notarisnya yang berserikat melainkan hanya kantornya saja yang dijadikan sebagai kantor bersama. Selain itu beliau menyatakan bahwa peraturannya harus jelas karena bisa saja notaris lain melayani klien dari notaris yang sedang tidak bertugas, akan tetapi mengenai hal tersebut bisa diselesaikan dengan cara tetap menjaga komunikasi yang baik untuk mencapai kesepakatan antar notaris apabila terjadi hal seperti itu.<sup>9</sup>

### **Kemandirian dan Kerahasiaan yang Dijalankan Notaris yang Terikat dalam Perkawinan dalam Menjalankan Jabatannya**

Perkawinan dalam Islam merupakan sunnatullah ketika ijab kabul telah dilaksanakan dan telah memenuhi semua syarat dan rukunnya maka akan menimbulkan akibat hukum diantaranya menimbulkan tugas hak dan kewajiban suami istri dalam berumah tangga.<sup>10</sup> Hak dan kewajiban masing-masing yaitu hak bersama suami istri, hak istri yang menjadi tanggung jawab suami, dan hak suami yang menjadi kewajiban istri.<sup>11</sup>

Istri memiliki hak atas suami yaitu nafkah yang merupakan hak seorang istri dan kewajiban suami kepada istri. Selain nafkah materil suami juga berkewajiban untuk memberikan nafkah batin terhadap istri dalam bentuk interaksi dengan baik kepada istri. Seorang istri mempunyai hak atas suaminya, diantaranya mengenai harta benda, yaitu nafkah dimana itu merupakan hak istri dan kewajiban suami terhadap istrinya. Selain nafkah materil, suami juga berkewajiban memberikan nafkah batin kepada istri berupa interaksi yang baik dengannya.

---

<sup>7</sup> Wawancara dengan Notaris Sleman Iriyanto di kantor Notaris Iriyanto pada 23 Agustus 2022

<sup>8</sup> Wawancara dengan Notaris Kabupaten Sleman Agung Herning Indradi di kantor Notaris Agung Herning Indradi pada 30 Agustus 2021

<sup>9</sup> Wawancara dengan Notaris Kabupaten Sleman Anom Junprahadi di kantor notaris Anom Junprahadi.

<sup>10</sup> Sayyid Sabiq, *Fiqih Sunnah*, Darul Fath, Jakarta, 2004, hlm. 492.

<sup>11</sup> Humaidi Tatapagarsa, *Hak dan Kewajiban Suami Isteri Menurut Islam*, Klam Mulia, Jakarta, 2003, Cet. Ke-4, hlm. 22.

Sebagai pejabat umum, notaris dalam menjalankan tugasnya harus independen. Dalam istilah sehari-hari kata independen ini sering disama artikan dengan mandiri. Dalam konsep manajemen bahwa penerapan istilah mandiri berarti institusi yang bersangkutan secara manajerial dapat berdiri sendiri tanpa tergantung kepada atasannya, tetapi secara institusional tetap tergantung kepada atasannya. Sementara itu, independen baik secara manajerial maupun institusional tidak tergantung kepada atasannya ataupun kepada pihak lainnya.<sup>12</sup> Pasal 20 UUJN-P menyatakan bahwa notaris dapat menjalankan jabatannya dalam bentuk persekutuan perdata dengan tetap memperhatikan kemandirian dan ketidakberpihakan dalam menjalankan jabatannya, dan bentuk persekutuan perdata sebagaimana dimaksud diatur oleh para notaris berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Ketentuan mengenai notaris di Indonesia dapat menjalankan jabatannya dalam bentuk persekutuan perdata notaris merupakan salah satu upaya pemerintah untuk mendukung peningkatan pemberian pelayanan kepada masyarakat di seluruh Indonesia di bidang kenotariatan, dan meningkatkan pengetahuan serta keahlian para notaris. Pasal 4 ayat (2) dan Pasal 16 ayat (1) huruf f UUJN-P mewajibkan notaris untuk menjaga sikap, tingkah laku, dan akan menjalankan kewajiban sesuai dengan kode etik profesi, kehormatan, martabat, dan tanggung jawab sebagai notaris, dan juga merahasiakan segala sesuatu mengenai akta yang dibuatnya dan segala sesuatu yang diperoleh guna pembuatan akta dalam pelaksanaan jabatannya. Kemandirian notaris tersebut adalah bahwa notaris harus mandiri dalam pelaksanaan tugas jabatannya, seorang notaris terbebas dari intervensi atau pengaruh dari pihak manapun. Jadi dalam pendirian suatu persekutuan perdata, para teman sekutu diwajibkan untuk berkontribusi bagi kepentingan persekutuan perdata tersebut.

Menurut I. G. Rai Widjaya, para teman sekutu dapat berkontribusi dalam berbagai bentuk, yaitu dalam bentuk uang dan/atau barang, *good will* dan/atau *know how*. Karena hal ini merupakan syarat mutlak bagi terbentuknya suatu persekutuan perdata.<sup>13</sup> Mengenai pertanggungjawaban para notaris dalam persekutuan perdata notaris adalah sebatas kantor bersama, fasilitas bersama, dan operasional bersama.

Menurut Fully Handayani Ridwan, mengenai pembuatan sebuah akta oleh notaris di dalam suatu persekutuan perdata notaris dilakukan oleh masing-masing notaris itu sendiri dan juga pertanggungjawaban terhadap akta tersebut juga merupakan tanggung jawab masing-masing notaris. Dalam persekutuan notaris tersebut terkait dengan pelaksanaan jabatan notaris dilakukan sama seperti pelaksanaan jabatan notaris pada umumnya.

Prinsip kemandirian, notaris memiliki kewajiban untuk mengambil kebijakan sendiri dalam menjalankan jabatannya tanpa melibatkan teman sekutunya, walaupun notaris tersebut tergabung dalam satu persekutuan.<sup>14</sup> Kemandirian notaris berarti bahwa dalam menjalankan jabatannya notaris terbebas dari intervensi dan pengaruh dari pihak lain walaupun notaris tergabung dalam suatu persekutuan perdata mereka tetap tidak

---

<sup>12</sup> Habib Adjie, *Op. Cit.*, hlm. 31.

<sup>13</sup> I. G. Rai Widjaya, *Hukum Perusabaan*, Kesaint Blanc, Jakarta, 2000, hlm. 36.

<sup>14</sup> Adha Dia Agustin, "Independensi Notaris dalam Perserikatan Perdata Notaris", *Rechtsidee*, Volume 1, Nomor 2, 2014, hlm. 141.

diperbolehkan untuk membuka isi akta dan rahasia para penghadap yang kepada teman sekutunya dan notaris tetap bertindak sendiri-sendiri dan bertanggung jawab penuh atas akta yang dibuat olehnya atau di hadapannya, Notaris bersifat mandiri, tidak memihak siapapun, dan tidak tergantung kepada siapapun.<sup>15</sup>

## Penutup

### Kesimpulan

Implikasi hukum terhadap pasangan suami istri notaris membuka kantor bersama dalam bentuk persekutuan perdata, *pertama* berimplikasi terhadap status harta perkawinan dimana menurut undang-undang perkawinan harta benda yang diperoleh selama perkawinan menjadi harta bersama dan pendirian persekutuan perdata mensyaratkan adanya minimal 2 pendiri, suami istri tersebut merupakan 1 subjek hukum terkait kepemilikan harta benda selama perkawinan dan berarti hanya terdapat satu sumber harta yaitu harta bersama maka dari itu suami-istri harus membuat perjanjian perkawinan pemisahan harta bersama antara suami-istri agar terpenuhi syarat pendirian kantor bersama. *Kedua*, terhadap hak dan kewajiban dalam menjalankan jabatannya notaris memiliki hak untuk melihat catatan pembukuan dan laporan keuangan serta surat-surat lain yang berkaitan dengan kantor bersama dan memiliki kewajiban untuk memberikan pemasukan baik berupa uang, barang, tenaga, dan keahlian.

Selanjutnya, bentuk kemandirian dan kerahasiaan yang dijalankan oleh notaris yang terikat perkawinan, bahwa notaris bertindak amanah, jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum dan merahasiakan segala sesuatu mengenai Akta yang dibuatnya dan segala keterangan yang diperoleh guna pembuatan Akta sesuai dengan sumpah jabatan, notaris menjalankan tugasnya secara mandiri, tanpa campur tangan atau pengaruh pihak manapun, termasuk sekutu dan notaris, mereka wajib mengambil kebijakan sendiri dalam menjalankan tugasnya tidak melibatkan teman sekutunya, meskipun notaris adalah bagian dari persekutuan. Mengenai pertanggung jawaban para notaris dalam persekutuan perdata notaris adalah sebatas kantor bersama, fasilitas bersama, operasional bersama. Sehingga notaris yang tergabung dalam kantor bersama menjalankan jabatan notaris dilakukan sama seperti pelaksanaan jabatan Notaris pada umumnya.

### Saran

Perlunya mengkaji ulang mengenai Pasal 20 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, agar ketentuan mengenai Kantor bersama notaris dapat diatur secara lebih rinci dan jelas dan mempertegas aturan mengenai pendirian kantor bersama agar terciptanya suatu kepastian hukum.

---

<sup>15</sup> Habib Adjie, *Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris*, Refika Aditama, Bandung, 2008, hlm. 36.

Notaris harus selalu berusaha untuk bersikap adil, jujur, amanah, dan menjunjung tinggi etika profesi notaris dalam menjalankan tugasnya dan tetap memegang teguh prinsip kemandirian dan kerahasiaan dalam menjalankan tugasnya, meskipun ia telah menjadi anggota persekutuan perdata. Kerahasiaan ini berkaitan dengan kerahasiaan akta dan data klien, sehingga sangat penting bagi notaris untuk menjaga kepercayaan klien.

### **Daftar Pustaka**

#### **Buku**

- Ahmad, Rafiq, *Hukum Islam di Indonesia*, PT. Raja Grafindo Persada Jakarta, 2003.
- Efendi, Jonaedi, *Metode Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Kencana, Jakarta, 2018.
- Fajar ND., Mukti dan Yulianto Achmad, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, 2010.
- Habib, Adjie, *Hukum Notaris Indonesia Tafsir Telematik Terhadap Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris*, Refika Aditama, Bandung, 2008.
- \_\_\_\_\_, *Kompilasi Peraturan Perundang-Undangan Jabatan Notaris*, Semarang, Pustaka Zaman, 2011.
- Ibrahim, Jhony, *Teori Dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, cet. Ke-3, Bayumedia Publishing, Malang, 2007.
- Kansil, *Pokok-Pokok Pengetahuan Hukum Dagang Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, 2002.
- Mahmud Marzuki, Peter, *Penelitian Hukum*, Kencana Prenada, Jakarta, 2010.
- Nur, Djamaan, *Fiqh Munakahat*, Dimas, Semarang, 1993.
- Sabiq, Sayyid, *Fiqh Sunnah*, Darul Fath, Jakarta, 2004.
- Tatapagarsa, Humaidi, *Hak dan Kewajiban Suami Isteri Menurut Islam*, Klam Mulia, Jakarta, 2003.

#### **Jurnal**

- Fonni, "Persekutuan Perdata Notaris Berdasarkan Undang-Undnag Jabatan Notaris", *Riau Law Jurnal*, Volume 2, Nomor 1, 2018.
- Tedi Sudrajad, "implikasi hukum pembatasan peran serta pegawai negeri sipil dalam proses politik di Indonesia", *Jurnal Dinamika Hukum*, Volume 11, Nomor 3, September, 2011.

## Perlindungan Hukum Kreditur Terhadap Kewajiban Debitur Dengan Hak Tanggungan Dalam Relaksasi COVID-19

**Sri Resti Elviza**

Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia Yogyakarta Indonesia  
Jln. Kaliurang Km. 14,5 Sleman Yogyakarta Indonesia  
srirestielviza98@gmail.com

---

**Key Word:**

Mortgage, Default, Covid-19

**Abstract**

*The existence of coercive circumstances has prevented the debtor from fulfilling his achievements or obligations due to the current pandemic situation which has also affected the debtor's economy to decline. In this case the debtor also cannot pay for his achievements, so the loss is on the creditor or the bank that provides credit. The formulation of the problem in this research is first, how can the COVID-19 pandemic be declared as a force majeure? Second, what is the legal protection for creditors during the COVID-19 relaxation period? The research method used is normative supported by primary data. The result of this study is the legal protection given to creditors when the debtor defaults in a credit agreement with mortgage guarantees, namely the process of binding the credit agreement with mortgage guarantees then the mortgage rights are registered at the land office. Furthermore, the land office issues a Mortgage Certificate with an irah-irah of "FOR JUSTICE BASED ON THE ALMIGHTY GOD" as proof of mortgage rights and becomes the basis of executive power. Legal protection for creditors before the pandemic and after the pandemic was only limited to existing regulations, namely Law no. 4 of 1996 concerning mortgages and the Civil Code. Currently there is no specific law that regulates creditors during the COVID-19 pandemic.*

---

**Kata-kata Kunci:**

Hak Tanggungan, Wanprestasi, Covid-19

**Abstrak**

Adanya keadaan memaksa menyebabkan pihak debitur terhalang untuk memenuhi prestasi atau kewajibannya dikarenakan situasi pandemi seperti saat ini yang kemudian juga mempengaruhi perekonomian pihak debitur menurun. Dalam hal ini debitur juga tidak bisa membayar prestasinya, sehingga kerugian ada pada pihak kreditur atau bank yang memberikan kredit. Rumusan masalah dalam penelitian ini yaitu pertama, bagaimana pandemi COVID-19 dapat dinyatakan sebagai keadaan memaksa? Kedua, bagaimana perlindungan hukum bagi pihak kreditur pada masa relaksasi COVID-19? Metode penelitian yang digunakan adalah normatif dengan didukung data primer. Hasil dari penelitian ini adalah perlindungan hukum yang diberikan kepada pihak kreditur ketika debitur wanprestasi dalam suatu perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan yaitu dilakukan proses pengikatan perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan kemudian hak tanggungan didaftarkan pada kantor pertanahan. Selanjutnya kantor pertanahan menerbitkan Sertifikat Hak Tanggungan dengan memiliki irah-irah "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA" sebagai bukti hak tanggungan dan menjadi landasan kekuatan eksekutorial. Perlindungan hukum terhadap kreditur sebelum masa pandemi dan setelah pandemi hanya sebatas peraturan yang telah ada, yaitu Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak tanggungan dan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Saat ini belum ada undang-undang khusus yang mengatur pihak kreditur di masa pandemi COVID-19.

## Pendahuluan

Usaha yang berkembang dan usaha yang sedang dikembangkan membutuhkan modal. Maraknya kebutuhan untuk membuka dan mengembangkan usaha inilah kemudian menyebabkan tumbuhnya kegiatan pemenuhan modal yang salah satunya yaitu dengan melakukan pinjam modal atau kredit dengan melekatkan hak tanggungan pada sesuatu yang dimiliki pelaku usaha tersebut. Mayoritas masyarakat Indonesia menjaminkan benda bergerak atau tidak bergerak seperti bangunan, tanah, mesin, perhiasan, stok barang, atau jaminan perorangan seperti *personal guarantee* dan penanggungan.<sup>1</sup>

Hak tanggungan menjadi satu-satunya lembaga hak jaminan atas tanah, dengan demikian ketentuan tentang *Creditverband* dan *Hypothec* dalam buku kedua Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengenai pembebanan hak tanggungan beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah dinyatakan tidak berlaku lagi. Hal ini telah diatur secara jelas dalam Pasal 29 Undang-Undang Hak Tanggungan. Hak tanggungan memberikan kemudahan baik kepada kreditur maupun debitur.<sup>2</sup> Hak tanggungan merupakan suatu hak jaminan atas tanah untuk pelunasan hutang tertentu dan memberikan suatu kedudukan yang diutamakan kepada kreditur terhadap kreditur lainnya. Berdasarkan UU Hak Tanggungan, objek yang dapat di bebani hak tanggungan adalah hak-hak atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah.

Hak tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu kepada kreditur-kreditur lain. Untuk memberikan suatu kepastian hukum sebagai bentuk perlindungan hukum, maka pembebanan jaminan hak tanggungan ini wajib didaftarkan di kantor pertanahan, guna memenuhi unsur publisitas atas barang jaminan, dan mempermudah pihak ketiga mengontrol apabila terjadi pengalihan benda jaminan.

Obyek hak tanggungan diatur dalam Pasal 4 UUHT, yaitu hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, dan hak pakai atas tanah negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftarkan dan menurut sifatnya dapat dipindah tangankan data juga diberi atau dibebani hak tanggungan. Salah satu ciri hak tanggungan sebagai lembaga hak jaminan atas tanah untuk pelunasan utang tertentu yaitu mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya. Masalah-masalah jaminan berkaitan erat dengan masalah eksekusi, malahan dalam hukum eksekusilah hak-hak jaminan membuktikan peranannya.<sup>3</sup>

Pasal 20 UU Hak Tanggungan ditentukan tiga alternatif cara yang digunakan pihak kreditur untuk mengeksekusi objek jaminan hak tanggungan jika debitur melakukan wanprestasi yaitu dengan *parate executie*. *Parate executive* diartikan sebagai eksekusi

---

<sup>1</sup> Yulianto, *Tanggungjawab Notaris Dalam Membuat Akta Jaminan Kredit Perbankan*, Mitra Usaha Abadi, Surabaya, 2004, hlm. 4.

<sup>2</sup> Harsono Boedi, *Hukum Agraria Indonesia*, Djambatan, Jakarta, 2005, hlm. 416.

<sup>3</sup> Satrio J, *Hukum Jaminan Hak-Hak Jaminan Kebendaan*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2007, hlm. 16.

berdasarkan eksekutorial yang ada dalam sertifikat hak tanggungan dan penjualan di bawah tangan. Ketiga eksekusi hak tanggungan tersebut di atas masing-masing memiliki perbedaan dalam prosedur pelaksanaannya. Untuk eksekusi yang menggunakan titel eksekutorial berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan (sebelumnya menggunakan *grosse acte* hipotik), pelaksanaan penjualan benda jaminan tunduk dan patuh pada Hukum Acara Perdata sebagaimana yang diatur dalam Pasal 224 H.I.R. dan Pasal 258 R.Bg., sedangkan eksekusi secara di bawah tangan pelaksanaannya harus memenuhi beberapa persyaratan yang antara lain adanya kesepakatan antara pemberi hak tanggungan dengan Pemegang Hak Tanggungan.<sup>4</sup>

Wanprestasi atau cedera janji adalah perbuatan dimana seseorang atau beberapa orang tidak bisa memenuhi kewajibannya. Istilah wanprestasi berasal dari bahasa Belanda, yaitu "*wanprestatie*" yang artinya tidak dipenuhinya prestasi atau kewajiban yang telah ditetapkan terhadap pihak-pihak tertentu di dalam suatu perikatan, baik perikatan yang dilahirkan dari suatu perjanjian ataupun perikatan yang timbul karena undang-undang.

Wanprestasi atau cedera janji atau ingkar janji memberikan akibat hukum terhadap pihak yang melakukannya yang membawa konsekuensi terhadap timbulnya hak pihak yang dirugikan untuk menuntut pihak yang melakukan wanprestasi untuk memberikan ganti rugi, sehingga oleh hukum diharapkan agar tidak ada satu pihak pun yang dirugikan karena adanya wanprestasi tersebut. Menurut A. Qirum Syamsudin Melialata, wanprestasi adalah apabila seorang tidak melakukan prestasi sama sekali atau melakukan prestasi yang keliru atau terlambat melakukan prestasi, maka dalam hal-hal yang demikian inilah yang disebut seorang melakukan wanprestasi.<sup>5</sup>

Tidak terlaksananya perjanjian atau kelambatan dalam pelaksanaan itu, bukanlah disebabkan karena kelalaiannya. Ia tidak dapat dikatakan salah atau alpa, dan orang yang tidak salah tidak boleh dijatuhi sanksi-sanksi yang diancamkan atas kelalaian. Untuk dapat dikatakan suatu "keadaan memaksa" (*overmacht*), selain keadaan itu "di luar kekuasaannya" dan "memaksa", keadaan yang telah timbul itu juga harus berupa keadaan yang tidak dapat diketahui pada waktu perjanjian itu dibuat, setidaknya-tidaknya tidak dipikul risikonya oleh si debitur.

Sebagaimana diketahui bahwa dunia saat ini sedang dihadapkan pada suatu keadaan yang tidak pernah dibayangkan sebelumnya yaitu munculnya wabah penyakit yang disebut dengan wabah COVID-19 dan hal ini menimbulkan dampak pada perekonomian di Indonesia. Kondisi krisis ekonomi saat ini tentunya juga mempengaruhi penurunan perdagangan internasional. Hal ini juga mempunyai dampak bagi perkreditan di Indonesia. Penurunan efektifitas juga terjadi pada bidang perbankan.<sup>6</sup>

---

<sup>4</sup> Poesoko Herowati, *Parate Executie Obyek Hak Tanggungan (Inkonsistensi, Konflik Norma dan Kesesatan Penalaran Dalam UUHT)*, LaksBang PRESSindo, Yogyakarta, 2007, hlm. 5.

<sup>5</sup> A. Qirum Syamsudin Melialata, *Pokok-Pokok Hukum Perjanjian Beserta Perkembangannya*, Liberty, Yogyakarta, 1985, hlm. 54.

<sup>6</sup> Honggo Hartono, "Roles of Notary in Drawing Up Marriage Agreement after Constitutional Court Number 69/PUU-XIII/2015", 2 (2) *Prophetic Law Review* 180, 2020, hlm. 181-182. D. S. N. Heriyanto, "Mereformasi WHO", *Koran Kedaulatan Rakyat*, 2020.

Pada kasus pandemi COVID-19 ini dinyatakan sebagai pandemi oleh Badan Kesehatan Dunia atau WHO (*World Healthy Organisation*), dinyatakan sebagai sebuah pandemi sejak 11 Maret 2020. Menurut Keputusan Presiden Nomor 11 Tahun 2020 tentang Penetapan Kedaruratan Kesehatan Masyarakat Corona Virus Disease 2019 (Covid-19) serta bencana nonalam berdasarkan Keputusan Presiden Nomor 12 Tahun 2020 tentang Penetapan Bencana Nonalam Penyebaran Corona Virus Disease 19 (Covid-19) sebagai bencana nasional sampai saat ini berdampak terhadap aspek termasuk ekonomi dan sosial di Negara Indonesia.

Berdasarkan hal tersebut maka pandemi COVID-19 menjadi keadaan memaksa dan keadaan memaksa karena pandemi COVID-19 menyebabkan dimungkinkannya terjadi perubahan perjanjian untuk menjalankan kewajiban di waktu lain jika disepakati kedua pihak, kemudian apabila keadaan memaksa tersebut membuat salah satu pihak terhambat menjalankan kewajibannya agar pihak lainnya dapat memberikan kebijaksanaan berupa kompensasi untuk menjalankan kewajibannya pada waktu lain yang telah disepakati bersama.

Dalam perjanjian *overmacht* (keadaan memaksa) menjadi salah satu klausa yang tidak pernah dilupakan, hal ini dikarenakan kedudukannya dalam suatu perjanjian yang berada pada perjanjian pokok dan tidak terpisahkan sebagai suatu perjanjian tambahan atau perjanjian baru, serta dikaitkan dengan perjanjian pokok selayaknya perjanjian *accessoir*.<sup>7</sup> Adanya situasi pandemi COVID-19 yang bisa dijadikan alasan sebagai keadaan memaksa atau *force majeure* dalam perjanjian hak tanggungan. Dalam hal ini debitur mendapatkan solusi dengan adanya restrukturisasi kredit. Hal debitur melakukan wanprestasi mendapatkan perlindungan, lalu bagaimana dengan pihak kreditur, yang mana posisi kreditur juga mempunyai resiko dalam penyaluran kreditnya.

### **Rumusan Masalah**

Berdasarkan uraian dari latar belakang masalah di atas, maka rumusan masalah dalam penelitian ini diantaranya yaitu pertama, bagaimana pandemi covid-19 dinyatakan sebagai keadaan memaksa? Kedua, bagaimana perlindungan hukum bagi pihak kreditur pada masa relaksasi COVID-19?

### **Tujuan Penelitian**

Tujuan dari penelitian ini adalah pertama untuk mengetahui pandemi covid-19 dinyatakan sebagai bentuk keadaan memaksa. Kedua adalah untuk mengetahui dan menganalisis bagaimana perlindungan hukum bagi pihak kreditur pada masa relaksasi pandemi COVID-19.

### **Metode Penelitian**

Dalam pelaksanaan penelitian ini, jenis penelitian yang digunakan adalah jenis penelitian hukum normatif, yang didukung dengan data primer. Data primer didapat

---

<sup>7</sup> Elly Erawati, Herlien Budiono, *Penjelasan Hukum Tentang Kebatalan Perjanjian, Nasional Legal Reform Program*, Gramedia, Jakarta, 2010, hlm. 5.

dari narasumber yaitu BPR Dana Amanah Pelalawan dan pelaku usaha yang terdampak pandemi COVID-19 yang menjadi debitur dari BPR Dana Amanah. Pendekatan penelitian yang digunakan di dalam penelitian hukum ini ada 3 yaitu pendekatan undang-undang (*statue approach*), pendekatan sosial (*social research*), dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*) dengan mengkaji studi yakni menggunakan berbagai data sekunder dan primer seperti perundang-undangan, teori hukum, dan narasumber individu sebagai informasi yang di perlukan, pengumpulan data penelitian terhadap para pelaku usaha, dan pihak debitur yakni BPR Dana Amanah Pelalawan. Adapun narasumber yang diwawancarai adalah beberapa staf pengelola dan pelaku usaha yang ada di Kabupaten Pelalawan sebagai tempat kedudukan peneliti. Teknik analisis data merupakan penentuan hasil dari sebuah penelitian. Penelitian ini dianalisis secara kualitatif atau non statistic dan disajikan secara deskriptif untuk menggambarkan secara jelas tentang permasalahan yang ada ditinjau dari sisi hukum.

## Hasil Penelitian dan Pembahasan

### COVID-19 Dinyatakan Sebagai Keadaan Memaksa

Setiap perjanjian haruslah tunduk pada asas itikad baik (*bonafide/good faith*) dalam pelaksanaannya karena sifatnya yang mengikat seperti sebuah undang-undang. Pengecualian dari ketentuan tersebut ditemukan dalam ketentuan yang mengatur tentang keadaan memaksa (*force majeure*) yaitu dalam Pasal 1244 dan Pasal 1245 KUHPerdara.<sup>8</sup>

Mengacu pada Pasal 1244 dan Pasal 1245 KUHPerdara, kedua pasal ini menjelaskan bahwa dalam suatu keadaan memaksa pihak yang lalai dalam menjalankan kewajibannya dapat dilepaskan dari tanggung jawab untuk mengganti kerugian yang timbul akibat tidak dilaksanakannya suatu perjanjian. Kedua pasal tersebut di atas memberikan pemahaman bahwa apabila salah satu pihak dalam perjanjian tidak dapat memenuhi prestasinya disebabkan karena suatu hal yang tak terduga atau karena suatu keadaan yang tidak disengaja atau karena keadaan memaksa (*overmacht*), maka pihak tersebut dilepaskan dari kewajiban memberikan ganti rugi karena adanya keadaan memaksa (*force majeure*).<sup>9</sup> Purwahid Patrik mengemukakan syarat diberlakukannya suatu keadaan memaksa, yaitu adanya suatu halangan dalam memenuhi kewajiban, halangan tersebut muncul bukan disebabkan atas kesalahan debitur atau resiko debitur.<sup>10</sup>

Sedangkan R. Subekti dalam Amran Suadi menyatakan *overmacht* terjadi karena keadaan tersebut terjadi diluar kekuasaan debitur dan memaksa, keadaan tersebut merupakan suatu keadaan yang tidak dapat diketahui terjadinya pada saat perjanjian itu

---

<sup>8</sup> Desi Syamsiah, "Penyelesaian Perjanjian Hutang Piutang Sebagai Akibat Forje Majeur Karena Pandemi Covid 19", *Jurnal UNS*, Vol. 4, No. 1, Universitas Surakarta, 2020, hlm. 6

<sup>9</sup> Fitri, Wardatul, "Implikasi Yuridis Penetapan Status Bencana Nasional Pandemi Corona Virus Disease 2019 (COVID-19) Terhadap Perbuatan Hukum Keperdataan", *Supremasi Hukum: Jurnal Kajian Ilmu Hukum* 9, No. 1, 2020, hlm. 76-93.

<sup>10</sup> Purwahid Patrik, *Dasar-Dasar Hukum Perikatan (Perikatan yang lahir dari perjanjian dan Undang-Undang)*, Bandung: Mandar Maju, 1994, hlm. 18.

dibuat, dan setidaknya resiko tidak dipikul oleh pihak debitur.<sup>11</sup> Pada kasus pandemi COVID-19 ini dinyatakan sebagai pandemi oleh Badan Kesehatan Dunia atau WHO (*World Healthy Organisation*), dinyatakannya sebagai sebuah pandemi sejak 11 Maret 2020. Menurut Keputusan Presiden Nomor 11 Tahun 2020 tentang Penetapan Kedaruratan Kesehatan Masyarakat Corona Virus *Disease* 2019 serta bencana nonalam berdasarkan Keputusan Presiden Nomor 12 Tahun 2020 tentang Penetapan Bencana Nonalam Penyebaran Corona Virus *Disease* 19 (Covid-19) sebagai Bencana Nasional sampai saat ini berdampak terhadap aspek termasuk ekonomi dan sosial di negara Indonesia. Dari Keputusan Presiden Nomor 12 Tahun 2020 tentang Penetapan Bencana Nonalam Penyebaran Corona Virus *Disease* 2019 (Covid-19) sebagai Bencana Nasional tersebut, covid-19 dapat dinyatakan sebagai *force majeure* atau keadaan memaksa. Keppres tersebut dinyatakan sebagai dasar hukum bahwa covid-19 sebagai keadaan memaksa.

Kepastian hukum dapat diartikan sebagai sebuah peraturan perundang-undangan yang dibuat serta diundangkan secara pasti, karena kepastian hukum dapat mengatur dengan jelas serta logis sehingga tidak dapat menimbulkan keraguan apabila ada multitafsir. Sehingga tidak terjadi benturan serta tidak menimbulkan konflik dalam norma yang ada di dalam masyarakat. Keadaan memaksa dalam kondisi pandemi COVID-19 diberi kepastian hukum dengan adanya Keppres tersebut. Berdasarkan hal tersebut maka pandemi COVID-19 menjadi keadaan memaksa dan keadaan memaksa karena pandemi COVID-19 menyebabkan dimungkinkannya terjadi perubahan perjanjian untuk menjalankan kewajiban di waktu lain jika disepakati kedua pihak, kemudian apabila keadaan memaksa tersebut membuat salah satu pihak terhambat menjalankan kewajibannya agar pihak lainnya dapat agar dapat memberikan kebijaksanaan berupa kompensasi untuk menjalankan kewajibannya pada waktu lain yang telah disepakati bersama.

Pelaksanaan suatu perjanjian, asas kekuatan mengikat sulit dilaksanakan apabila terjadi perubahan keadaan. Perubahan itu mempengaruhi kemampuan para pihak yang terikat dalam perjanjian dalam pemenuhan prestasinya. Perubahan keadaan itu menyebabkan salah satu atau lebih pihak dalam perjanjian mengalami kerugian apabila perjanjian dilaksanakan. Beberapa persoalan dalam perjanjian diantaranya diakibatkan oleh adanya perubahan keadaan namun KUHPerdara sebagai ketentuan utama dalam hukum perjanjian belum mengakomodir hal ini. Dan hal tersebut sering dikaitkan dengan keadaan di luar perkiraan/dugaan atau kehendak para pihak yang biasa dikenal dengan keadaan memaksa (*force majeure*) atau juga dikenal dengan istilah *overmacht*. Akibat hukum *Overmacht/ force majeure/* keadaan memaksa diantaranya sebagai berikut:

1. debitur tidak perlu membayar ganti rugi (Pasal 1244 KUHPerdara)
2. beban resiko tidak berubah, terutama pada keadaan memaksa sementara,
3. kreditur tidak berhak atas pemenuhan prestasi, tetapi sekaligus demi hukum bebas dari kewajibannya untuk menyerahkan kontra prestasi.

Prinsip kehati-hatian adalah suatu asas atau prinsip yang menyatakan bahwa bank dalam menjalankan fungsi dan kegiatan usahanya wajib bersikap hati-hati dalam rangka

---

<sup>11</sup> Amran Suadi, *Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah (Penemuan dan Kaidah Hukum)*, Prenadamedia Grup, Jakarta, 2018, hlm. 116.

melindungi dana masyarakat yang dipercayakan kepadanya.<sup>12</sup> Apabila keadaan memaksa dikaitkan pula dengan teori penghapusan atau peniadaan kesalahan (*afwesigheid van schuld*), yang mana teori ini memberikan sebuah keringanan kepada debitur untuk tidak bertanggungjawab terhadap suatu kewajiban yang seharusnya dilakukan, karena satu kesalahan tersebut bukan berasal dari debitur. Teori ini menjelaskan bahwa debitur tidak perlu membayar ganti rugi, selain itu beban resiko tidak berubah terutama pada keadaan memaksa sementara, terkecuali terhadap Pasal 1460 KUHPerdara, kreditur tidak mempunyai hak atas pemenuhan prestasi, tetapi bersamaan dengan pembebasan dari kewajibannya untuk menyerahkan kontra prestasi.<sup>13</sup>

Pemerintah telah melakukan perlindungan hukum melalui Otoritas Jasa Keuangan (OJK) dengan menerbitkan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 11/POJK.03/2020 Tentang Stimulus Perekonomian Nasional Sebagai Kebijakan Countercyclical Dampak Penyebaran Corona Virus Disease 2019 (POJK 11/2020). Kebijakan stimulus dimaksud terdiri dari:

1. Penilaian kualitas kredit/pembiayaan/penyediaan dana lain hanya berdasarkan ketepatan pembayaran pokok dan/atau bunga untuk kredit/pembiayaan/penyediaan dana lain dengan plafon sampai dengan Rp. 10.000.000.000,00, dan
2. Peningkatan kualitas kredit/pembiayaan menjadi lancar setelah di restrukturisasi selama berlakunya POJK. Ketentuan restrukturisasi ini dapat diterapkan Bank tanpa melihat batasan plafon kredit/pembiayaan atau jenis debitur.

Para debitur merasa mendapatkan ketenangan karena mendapatkan relaksasi kredit, sebagaimana dipahami relaksasi kredit bermakna pemberian kelonggaran terkait pembayaran kredit/utang. Ketentuan ini dapat dilihat pada Pasal 2 POJK dimana pihak bank maupun lembaga pembiayaan dapat menerapkan kebijakan yang mendukung stimulus pertumbuhan ekonomi untuk debitur yang terkena dampak penyebaran COVID-19, termasuk debitur UMKM (Usaha Mikro Kecil dan Menengah) yang menghadapi persoalan tunggakan kredit (kredit bermasalah).

Mengenai *overmatch* dapat disimpulkan bahwa nasabah atau klien atau masyarakat yang terdampak akibat pandemi adalah bukan seluruhnya, sehingga perlu kualifikasi atau penilaian dari pihak kreditur untuk menentukan apakah debitur benar-benar terdampak daripada COVID-19 yang mengakibatkan keadaan memaksa pada pihak debitur. Penataan kredit kembali merupakan upaya perbaikan yang ditempuh bank/nonbank dalam kegiatan peminjaman uang terhadap nasabah yang punya potensi mengalami kesulitan dalam memenuhi kewajibannya. Penataan kredit tersebut bukanlah penghapusan hutang akan tetapi pemberian keringanan terhadap cara pembayarannya. Hutang debitur masih ada namun lembaga atau kreditur akan memberikan penundaan cicilan maupun perpanjangan tenor. Restrukturisasi pinjaman adalah upaya kedua belah pihak, baik peminjam maupun pemberi pinjaman dalam menyelesaikan utang debitur yang berpotensi gagal bayar kredit atau berpotensi melakukan wanprestasi. Cara ini dapat dilakukan jika debitur memang mengalami kesulitan pembayaran pokok utang,

---

<sup>12</sup> Rachmadi Usman, *Aspek-Aspek Hukum Perbankan di Indonesia*, PT Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, Cet 2, 2011, hlm. 18.

<sup>13</sup> Salim, Erlies Septiana Nurbani, *Perbandingan Hukum Perdata Comparative Civil Law*, Rajawali Pers, 2014, hlm. 26.

serta bunganya, dengan sebuah catatan, debitur punya prospek usaha atau sumber penghasilan yang berpotensi dan dinilai mampu memenuhi kewajiban setelah pinjamannya direstrukturisasi.

### **Upaya Perlindungan Hukum Bagi Kreditur pada Masa Pandemi COVID -19 Akibat Debitur Wanprestasi**

Pandemi COVID-19 mengakibatkan dampak buruk terhadap perekonomian dunia. Di Indonesia berbagai dampak akibat COVID-19 di bidang ekonomi membuat seluruh sektor menjadi lesu termasuk sektor perbankan. Banyak buruh yang di PHK dan perusahaan-perusahaan bangkrut. Seiring dengan adanya dampak tersebut maka meningkat pula kebutuhan masyarakat dalam hal pendanaan. Dana tersebut guna memenuhi lajunya roda ekonomi. Sektor bank dan nonbank menjadi tumpuan masyarakat untuk mencari pemenuhan modal tersebut. Banyak pelaku usaha juga mengalami kebangkrutan sedangkan masih dalam ikatan hutang piutang dengan bank atau pihak lain.

Perlindungan hukum adalah bentuk perlindungan atau suatu kepastian yang memberikan rasa aman bagi yang melakukan suatu perbuatan hukum. Perlindungan hukum itu sendiri mencakup perlindungan terhadap hak asasi manusia serta perlindungan hukum tersebut dimiliki masyarakat Indonesia guna mendapatkan haknya yang telah diatur dalam undang-undang, bertujuan dalam perlindungan hukum masyarakat harus mendapatkan perlindungan oleh penegak hukum agar masyarakat mempunyai rasa aman, baik secara jasmani maupun rohani serta perlindungan dari orang lain.<sup>14</sup> KUHPerdara dalam Pasal 1239 dengan perlindungan hukum preventif terhadap kreditur yaitu terdapat perlindungan hukum preventif atau penecegahan pastinya akan mengulas tentang hak dan kewajiban untuk mencegah debitur dan kreditur melakukan pelanggaran hak dan kewajiban masing-masing dari kedua belah pihak.

Hubungan hukum dimulai pada saat seorang debitur atau nasabah membuat perjanjian dengan pihak bank, dalam hal ini adalah BPR Dana Amanah. Seperti yang terjadi pada BPR Dana Amanah Pelalawan, banyak debitur yang mempunyai hutang dengan jaminan hak tanggungan. Tindakan yang diambil oleh BPR Dana Amanah adalah melakukan somasi atau peringatan melalui telepon dan surat kepada debitur yang melakukan wanprestasi tersebut. Langkah tersebut diambil untuk mendahulukan kesepakatan bersama antara pihak BPR dan nasabah atau debitur. Jika melalui jalan tersebut tidak ada keputusan yang berarti maka pihak BPR Dana Amanah dengan berdasarkan sertifikat hak tanggungan akan melelang barang yang dijadikan jaminan tersebut.

Adanya pandemi tetap saja pihak BPR Dana Amanah mengutamakan kekeluargaan agar tidak terjadi sengketa dengan debitur dalam hal debitur melakukan wanprestasi. Apabila tidak ada itikad baik atau teguran tidak di respon dengan baik maka BPR Dana amanah akan menggunakan cara kedua yaitu surat berisi waktu jatuh tempo

---

<sup>14</sup> Rahardjo, S., *Hukum Prrogresif Sebuah sintesa Hukum Indonesia*, Genta Publishing, Yogyakarta, 2009, hlm.78.

pembayaran kredit. BPR Dana Amanah dalam perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan jarang menggunakan jalur hukum untuk menyelesaikan setiap kasus wanprestasi debitur tetapi lebih mengedepankan itikad baik dengan nasabah agar selalu terjaga hubungan baik nya. BPR Dana Amanah adalah satu bank yang banyak memberikan bantuan berupa kredit kepada masyarakat di Pelalawan. Jenis kredit yang diberikan berupa kredit investasi dan kredit modal kerja. Saat pandemi berlangsung banyak debitur yang melakukan cedera janji atau wanprestasi akibat dampak dari COVID-19.

Perlindungan hukum yang diberikan kepada pihak kreditur ketika debitur wanprestasi dalam suatu perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan yaitu dilakukan proses pengikatan perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan kemudian hak tanggungan didaftarkan pada kantor pertanahan menerbitkan Sertifikat Hak Tanggungan dengan memiliki irah-irah "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA" sebagai bukti hak tanggungan dan menjadi landasan kekuatan eksekutorial.

### **Penutup**

Berdasarkan pembahasan diatas disimpulkan bahwa covid-19 dinyatakan sebagai bentuk keadaan memaksa atau *overmacht* berdasarkan Keputusan Presiden Nomor 11 Tahun 2020 tentang Penetapan Kedaruratan Kesehatan Masyarakat Corona Virus Disease 2019 (COVID-19) serta Bencana Nonalam dan berdasarkan Keputusan Presiden Nomor 12 Tahun 2020 tentang penetapan Bencana Nonalam Penyebaran Corona Virus Disease 19 (COVID-19) sebagai Bencana Nasional.

Perlindungan hukum yang diberikan kepada pihak kreditur ketika debitur wanprestasi dalam suatu perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan yaitu dilakukan proses pengikatan perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan kemudian hak tanggungan didaftarkan pada kantor pertanahan. Selanjutnya kantor pertanahan menerbitkan Sertifikat Hak Tanggungan dengan memiliki irah-irah "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA" sebagai bukti hak tanggungan dan menjadi landasan kekuatan eksekutorial. Perlindungan hukum terhadap kreditur sebelum masa pandemi dan setelah pandemi hanya sebatas peraturan yang telah ada, yaitu Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak tanggungan dan KUHPerdara. Hingga saat ini belum ada undang-undang khusus yang mengatur pihak kreditur di masa pandemi khususnya pandemi COVID-19.

### **Saran**

Berdasarkan kesimpulan di atas, saran yang diberikan penulis dalam penelitian ini yaitu untuk pihak BPR Dana Amanah Pelalawan sebaiknya lebih berhati-hati dalam pemberian kredit apabila terjadi kemacetan kredit atau wanprestasi yang dilakukan debitur. Kemudian, bagi pemerintah sebaiknya membuat regulasi atau peraturan baru mengenai perlindungan hukum bagi kreditur jika debitur melakukan wanprestasi, lebih spesifik, (mengatur pada masa pandemi) agar pihak lembaga kredit menjadi lebih aman dalam menghadapi kemacetan kredit yang di lakukan pihak debitur, karena meskipun

hak tanggungan mempunyai kekuatan eksekutorial apabila debitur wanprestasi namun pada kenyataan masih memberikan peluang kepada pihak debitur untuk melakukan perlawanan.

## **Daftar Pustaka**

### **Buku**

- Boedi, Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, Djambatan, Jakarta, 2005.
- Erawati, Elly dan Herlien Budiono, *Penjelasan Hukum Tentang Kebatalan Perjanjian, Nasional Legal Reform Program*, Gramedia, Jakarta, 2010.
- Herowati, Poesoko, *Parate Executie Obyek Hak Tanggungan (Inkonsistensi, Konflik Norma dan Kesesatan Penalaran Dalam UUHT)*, LaksBang PRESSindo, Yogyakarta, 2007.
- Patrik, Purwahid, *Dasar-Dasar Hukum Perikatan (Perikatan yang lahir dari perjanjian dan Undang-Undang)*, Bandung: Mandar Maju, 1994.
- Qirum Syamsudin Meliala, A., *Pokok-Pokok Hukum Perjanjian Beserta Perkembangannya*, Liberty, Yogyakarta, 1985.
- Rahardjo, S, *Hukum Progresif Sebuah Sintesa Hukum Indonesia*, Genta Publishing, Yogyakarta, 2009.
- Salim, Erlies Septiana Nurbani, *Perbandingan Hukum Perdata Comparative Civil Law*, Rajawali Pers, 2014.
- Satrio J., *Hukum Jaminan Hak-Hak Jaminan Kebendaan*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2007.
- Suadi, Amran, *Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah (Penemuan dan Kaidah Hukum)*, Prenadamedia Grup, Jakarta, 2018.
- Usman, Rachmadi, *Aspek-Aspek Hukum Perbankan di Indonesia*, PT Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, Cet 2, 2011.
- Yulianto, *Tanggung Jawab Notaris dalam Membuat Akta Jaminan Kredit Perbankan*, Mitra usaha Abadi, Surabaya, 2004.

### **Jurnal**

- Desi Syamsiah, "Penyelesaian Perjanjian Hutang Piutang Sebagai Akibat Forje Majeur Karena Pandemi Covid 19", *Jurnal UNS*, Vol. 4 No. 1, Universitas Surakarta, 2020.
- Honggo Hartono, "Roles of Notary in Drawing Up Marriage Agreement after Constitutional Court Number 69/PUU-XIII/2015", 2 (2) *Prophetic Law Review* 180, 2020.
- Wardatul Fitri, "Implikasi Yuridis Penetapan Status Bencana Nasional Pandemi Corona Virus Disease 2019 (COVID-19) Terhadap Perbuatan Hukum Keperdataan." *Supremasi Hukum: Jurnal Kajian Ilmu Hukum* Vol. 9, No 1, 2020.

### **Perundang-Undangan**

- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
- Undang-Undang No 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.
- Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 11/POJK.03/2020 Tentang Stimulus.
- Perekonomian Nasional Sebagai Kebijakan Countercyclical Dampak Penyebaran Corona Virus Disease 2019 (POJK 11/2020).

## **Implementasi Akad Ijarah Muntahiyah Bittamlik Dengan Jaminan Hak Tanggungan Dalam Akta Notaris**

**Muhammad Amirullah Ibrahim Darajatun Al Farisi**

Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia Yogyakarta Indonesia  
Jln. Kaliurang Km. 14,5 Sleman Yogyakarta Indonesia  
muh.amirullahibrahim@gmail.com

---

**Key Word:**

Notary Deed,  
Mortgage,  
Implementation,  
Ijarah Muntakiyyah  
Bittamlik

**Abstract**

*The Ijarah Muntakiyyah Bittamlik contract is a sharia contract related to leasing that is carried out by many banks, because it is run by a bank, the bank requires collateral, one of which is a mortgage as a form of prudence, but this is where an error arises in applying the mortgage guarantee with the Ijarah Muntakiyyah Bittamlik contract. Because of this, two formulations of the problem are obtained, namely first, how is the implementation of the ijarah Muhamiyah bittamlik contract with guaranteed mortgage rights in a notary deed? Second, what are the legal consequences in the event of an error in the application of the ijarah Muhamiyah bittamlik contract with the guarantee of mortgage rights in a notary deed? This type of legal research uses normative supported by empirical with a statutory approach. The results of the study concluded that first, the implementation of the deed with the Ijarah Muntakiyyah Bittamlik contract with collateral rights is not appropriate because the binding of the mortgage guarantee can be carried out if debt arises due to unpaid rent not against the Ijarah Muntakiyyah Bittamlik contract which is based on rent, Second, the application of the Ijarah Muntakiyyah Bittamlik contract is erred with the guarantee of mortgage rights resulting in the contract being fasid.*

---

**Kata-kata Kunci:**

Akta Notaris, Hak  
Tanggung,  
Implementasi,  
Ijarah  
Muntahiyah  
Bittamlik

**Abstrak**

Akad Ijarah Muntahiyah Bittamlik merupakan akad syariah terkait dengan sewa-beli yang banyak dijalankan bank, karena dijalankan oleh bank maka bank memerlukan jaminan salah satunya hak tanggungan sebagai sebuah bentuk kehati-hatian namun disinilah muncul kesalahan penerapan jaminan hak tanggungan dengan akad Ijarah Muntahiyah Bittamlik. Karenanya didapatkan dua rumusan masalah, yaitu pertama, bagaimana implementasi akad ijarah muntahiyah bittamlik dengan jaminan hak tanggungan dalam akta notaris ? Kedua, Bagaimana akibat hukumnya dalam hal terjadi kesalahan penerapan akad ijarah muntahiyah bittamlik dengan jaminan hak tanggungan dalam akta notaris ? Jenis penelitian hukum menggunakan normatif yang ditunjang dengan empiris dengan pendekatan perundang-undangan. Hasil Penelitian menyimpulkan pertama, implementasi akta dengan akad Ijarah Muntahiyah Bittamlik dengan jaminan hak tanggungan belum tepat karena pengikatan jaminan hak tanggungan bisa dilakukan jika timbul hutang akibat sewa yang tidak dibayar bukan terhadap akad Ijarah Muntahiyah Bittamlik yang berbasis sewa, Kedua Kesalahan penerapan akad Ijarah Muntahiyah Bittamlik dengan jaminan hak tanggungan mengakibatkan akad menjadi fasid.

---

### **Pendahuluan**

Perkembangan ekonomi syariah saat ini berkembang dengan sangat pesat. Hal ini terbukti bahwa banyak negara baik itu negara maju maupun berkembang sudah mulai menggunakan instrumen-instrumen ekonomi syariah sebagai bagian dari kehidupan

ekonominya, tidak terkecuali dengan Indonesia. Berbeda dengan sistem ekonomi konvensional sistem keuangan syariah ini harus berdasarkan dengan prinsip-prinsip Al-Qur'an dan sunnah. Perbedaan antara industri keuangan syariah dan konvensional adalah perihal kepatuhan pada prinsip syariah (*sharia compliance*)<sup>1</sup>.

Indonesia sendiri mengalami perkembangan ekonomi syariah dengan berdiri pertama kali pada 1991 bank syariah pertama di Indonesia yaitu bank muamalat. Hingga saat ini sudah banyak sekali bank-bank baik milik negara maupun swasta yang juga sudah mendirikan unit syariahnya sendiri untuk memenuhi kebutuhan dari masyarakat. Dalam konteks Indonesia prinsip syariah adalah prinsip hukum Islam dalam kegiatan perbankan dan keuangan berdasarkan fatwa yang dikeluarkan oleh lembaga yang memiliki kewenangan dalam penetapan fatwa di bidang syariah<sup>2</sup>.

Sistem keuangan syariah didasari oleh dua prinsip utama, yaitu prinsip syariah dan prinsip tabi'i<sup>3</sup>. Prinsip tabi'i adalah prinsip-prinsip yang dihasilkan melalui interpretasi akal dan ilmu pengetahuan dalam menjalankan bisnis seperti manajemen permodalan, dasar dan analisis teknis, manajemen *cash flow*, manajemen risiko dan lainnya<sup>4</sup>. Beberapa fungsi-fungsi utama perbankan modern saat ini yaitu menerima deposit, menyalurkan dana, dan melakukan transfer dana telah menjadi bagian yang tidak terpisahkan dari kehidupan umat Islam, bahkan sejak zaman Rasulullah Shalallaahu Alaihi Wassalaam<sup>5</sup>.

Salah satu dari produk perbankan syariah yang ada saat ini adalah ijarah muntahiyah bittamlik atau IMBT. Akad IMBT sendiri diatur dengan Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor: 27/DSN-MUI/III/2002. Perlu diketahui bahwasannya dalam perbankan syariah harus memiliki dewan pengawas syariah dan produk yang ada diatur dengan Fatwa DSN MUI. Akad IMBT sendiri merupakan akad turunan dari ijarah dimana terjadi perluasan terkait dengan objeknya. Di dalam fatwa DSN MUI sendiri IMBT adalah perjanjian sewa-menyewa yang disertai dengan opsi pemindahan hak milik atas benda yang disewa, kepada penyewa setelah selesai masa sewa.

Bank yang melakukan perjanjian pembiayaan terutama yang menggunakan akad IMBT dengan nasabah akan dibuatkan akta notaris sebagai sebuah perjanjian tertulis. Hal ini sudah sewajarnya dilakukan oleh pihak bank sebagai bentuk kehati-hatian dan sudah menjadi standar aturan dalam melakukan pembiayaan kepada nasabah. Masalah muncul ketika perjanjian pembiayaan IMBT ini dibuat oleh notaris dan dipasangkan dengan jaminan, salah satunya adalah hak tanggungan.

IMBT yang merupakan sebuah akad berbasis sewa menyewa dengan opsi pemindahan hak kepemilikan dipasang dengan jaminan hak tanggungan yang berbasis hutang piutang. Pada dasarnya jaminan hak tanggungan digunakan sebagai bentuk pelunasan utang tertentu yang tidak dapat dibayarkan oleh nasabah dan Dalam hal hak

---

<sup>1</sup> Abdullah M. Noman, "*Imperatives of Financial Innovations For Islamic Banks*", International Journal of Islamic Financial Services, Vol. 3, 2003, hlm. 5.

<sup>2</sup> Andri Soemitra, *Bank Dan Lembaga Keuangan Syariah*, edisi kedua, Kencana, Depok, 2017, hlm. 18

<sup>3</sup> Nining Wahyuningsih, "Sewa Guna usaha (Leasing) Dalam Perspektif Syariah", *Jurnal Kajian Ekonomi dan Perbankan Syari'ah*, Edisi No. 1 Vol. 5, 2013, hlm. 3

<sup>4</sup> *Ibid*

<sup>5</sup> Abdul Muhith, "Sejarah Perbankan Syariah", *Jurnal Kajian Keislaman dan Pendidikan*, Volume 01, Nomor 02, September 2012, hlm. 72

tanggung digunakan untuk menjamin pelaksanaan prestasi dalam perjanjian kredit, maka sebelum adanya hak tanggungan pasti didahului dengan adanya perjanjian kredit<sup>6</sup>.

Masalah muncul ketika perjanjian pembiayaan IMBT ini dibuat oleh notaris dan dipasangkan dengan jaminan, salah satunya adalah hak tanggungan. IMBT yang merupakan sebuah akad berbasis sewa menyewa dengan opsi pemindahan hak kepemilikan dipasang dengan jaminan hak tanggungan yang berbasis hutang piutang. Pada dasarnya jaminan hak tanggungan digunakan sebagai bentuk pelunasan utang tertentu yang tidak dapat dibayarkan oleh nasabah. Perbedaan prinsip dasar ini yang menjadi kesalahan.

### **Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang masalah di atas maka didapat dua rumusan masalah. *Pertama*, bagaimana implementasi akad IMBT dengan jaminan hak tanggungan dalam akta notaris? *Kedua*, bagaimana akibat hukumnya dalam hal terjadi kesalahan penerapan akad IMBT dengan jaminan hak tanggungan dalam akta notaris?

### **Tujuan Penelitian**

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui implementasi akad IMBT dengan jaminan hak tanggungan dalam akta notaris dan untuk mengetahui akibat hukum yang ditimbulkan dalam hal terjadi kesalahan penerapan akad IMBT dengan jaminan hak tanggungan dalam akta notaris.

### **Metode Penelitian**

Penelitian ini adalah penelitian normatif yang ditunjang dengan empiris. Jenis pendekatan yang digunakan adalah pendekatan perundang-undangan yang dilakukan dengan menalaah semua peraturan baik undang-undang dan regulasi yang terkait. Data penelitian menggunakan bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Teknik pengumpulan bahan hukum menggunakan penelusuran kepustakaan. Analisa data penelitian ini menggunakan analisa deskriptif kualitatif.

### **Hasil Penelitian dan Pembahasan**

#### **Bentuk Implementasi Akad IMBT dengan Jaminan Hak Tanggungan dalam Akta Notaris**

Notaris dalam melaksanakan jabatannya memiliki kewenangan dijelaskan secara umum dalam Pasal 15 ayat (1) dan ayat (2). Berdasarkan kewenangan tersebut, pada hakikatnya notaris secara jabatan adalah wakil negara, yaitu wakil negara dalam urusan perdata. Sebagai wakil negara, notaris juga merupakan pejabat umum, Pejabat umum juga merupakan dari organ negara yang memberikan pelayanan kepada masyarakat

---

<sup>6</sup> Chenly M. Sihombing, "Pembebanan Hak Tanggungan Pada Tanah Yang Belum Bersertifikat", *Jurnal Program Magister Hukum*, Volume 3 Nomor 2, 2021, hlm. 725

dibidang hukum perdata saja<sup>7</sup>. Urusan perdata merupakan urusan antara satu atau lebih orang atau badan hukum dengan satu atau lebih orang atau badan hukum lainnya<sup>8</sup>. Kewenangan juga merupakan suatu tindakan hukum yang diatur dan diberikan kepada suatu jabatan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku yang mengatur jabatan yang bersangkutan<sup>9</sup>. Sebagai bentuk penerapan dari kewenangannya notaris dapat membuat perjanjian pembiayaan dengan akad IMBT hampir sama dengan perjanjian kredit yang dilakukan oleh bank konvensional. Dalam akad IMBT, akad memiliki beberapa definisi yang disematkan yaitu akad berarti keterkaitan antara *ijab* (pernyataan penawaran atau pemindahan kepemilikan) dan *qabul* (pernyataan penerimaan kepemilikan) dalam lingkup yang disyariatkan dan berpengaruh pada sesuatu<sup>10</sup>.

Terdapat sebuah kebiasaan dalam membuat akta notaris jika akta notaris tersebut merupakan sebuah perjanjian pembiayaan berbasis syariah. Terdapat beberapa notaris yang menambahkan kalimat *Bismillahirrahmanirrahim*. Penggunaan lafadz ini masih menjadi perdebatan dikalangan para notaris. Ada yang mengatakan bahwa penggunaan lafadz *Bismillahirrahmanirrahim* ini boleh digunakan sebagai pembeda dengan akta notaris yang berisikan perjanjian konvensional, namun notaris yang kontra megatakan hal ini tidak sesuai dengan UUJN. Jika dilihat dari Pasal 38 ayat (2) UUJN-P bagian awal akta tidak disebutkan penggunaan lafadz *Bismillahirrahmanirrahim* sebagai pembeda. Hal ini menunjukkan bahwa tanpa lafadz *Bismillahirrahmanirrahim* sebuah akta notaris yang berisi perjanjian pembiayaan berbasis syariah sudah sah dengan ketentuan tidak melanggar syarat-syarat secara syar'i yaitu tidak mengandung riba, gharar, maysir.

Pada dasarnya tidak ada perbedaan antara akta notaris perjanjian konvensional dengan akta notaris perjanjian berbasis syariah. Tentu saja yang membedakan hanyalah isi dari akta tersebut yang merupakan kehendak para pihak. Bentuk penerapan dari akad IMBT dengan jaminan hak tanggungan dalam akta notaris pada dasarnya sama dengan perjanjian kredit dengan jaminan yang sama. Meski begitu menurut penulis memiliki kewajiban untuk memberikan pendidikan atau *advice* bagi pihak terutama dalam hal ini nasabah. Hal ini karena perjanjian dengan bank biasanya merupakan perjanjian baku dimana nasabah atau konsumen ini tidak diajak ikut serta dalam hal apa saja yang disepakati bersama terkait isi perjanjian tersebut. Notaris harus bisa memberikan edukasi mengingat tidak hanya menjalankan kewenangan tapi ini sudah menjadi kewajiban yang di atur dalam undang-undang.

Persoalan yang muncul terkait dengan perjanjian pembiayaan IMBT dengan jaminan hak tanggungan adalah basis dari kedua jaminan tersebut. Dalam perjanjian konvensional memiliki basis berupa hutang piutang dimana nasabah meminjam sejumlah dana digunakan untuk keperluan nasabah tersebut seperti pengembangan

---

<sup>7</sup> Agus Pandoman, "Teori & Praktek Akta Perikatan Publisitas & Non Publisitas", PT. Raja Utama Kreasi, Jakarta, 2017, hlm. 93

<sup>8</sup> Bachrudin, "Jabatan Notaris di Indonesia dalam Jerat Liberalisasi", *Jurnal Pembaharuan Hukum*, Volume II No. 2, Tahun 2015. hlm. 185

<sup>9</sup> Sulhan, et.al., "Profesi Notaris Dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Panduan Praktis dan Mudah Taat Hukum)", Mitra Wacana Media, Jakarta, 2018, hlm. 6

<sup>10</sup> Agus Pandoman, "Sistem Hukum Perikatan BW dan Islam", Cetakan Pertama, Raga Utama Kreasi, Jakarta, 2017, hlm. 222

bisnis ataupun bisa digunakan untuk pembelian barang produktif atau konsumtif. Sementara dasar dari perjanjian pembiayaan yang dilakukan oleh bank syariah dalam hal ini akad IMBT ini bukanlah hutang piutang melainkan sewa yang di akhir masa penyewaan nasabah diberikan opsi apakah ingin memiliki objek sewa atau tidak.

Objek dari IMBT sendiri bukan uang melainkan barang produktif yang bisa digunakan untuk mendukung usaha dari nasabah itu sendiri, seperti mesin produksi, peralatan produksi, kendaraan distribusi maupun properti bisnis. Meningkatnya jenis kebutuhan dari masyarakat saat ini berdampak kepada perluasan objek dari IMBT. Tidak hanya barang produktif seperti yang sudah disebutkan di atas, tapi sekarang untuk bisa memiliki rumah juga bisa menggunakan akad IMBT. Salah satu contoh skema IMBT yang sedang dikembangkan oleh BTN dimana akad IMBT digunakan untuk pembiayaan rumah dengan alasan bahwa pasar yang dituju itu ada<sup>11</sup>.

Perbedaan objek dan basis dari perjanjian tersebut menimbulkan pro dan kontra, bagaimana bisa sebuah jaminan yang berbasis hutang dijadikan jaminan dalam sebuah perjanjian syariah. Sebelumnya jika dikaji dari segi bahasa, utang adalah uang yang dipinjam dari orang lain<sup>12</sup>. Sementara piutang adalah uang yang dipinjamkan (yang dapat ditagih dari seseorang)<sup>13</sup>. Sementara dalam KUHPerdara utang piutang diatur dalam buku ketiga tentang perikatan BAB XIII Pinjam Habis Pakai Pasal 1754. Pasal 1754 KUHPerdara mendefinisikan utang piutang sebagai berikut

“Pinjam pakai habis adalah suatu perjanjian, yang menentukan pihak pertama menyerahkan sejumlah barang yang dapat habis terpakai kepada pihak kedua dengan syarat bahwa pihak kedua itu akan mengembalikan barang sejenis kepada pihak pertama dalam jumlah dan keadaan yang sama.”

Melihat definisi pinjam pakai habis sendiri dapat dilihat bahwa objeknya adalah sejumlah barang yang dapat habis terpakai. Barang habis terpakai merupakan barang yang akan menyusut dan habis karena digunakan secara terus menerus. Sementara IMBT seperti sudah disebutkan di atas objeknya adalah barang-barang produktif yang digunakan untuk bisa menunjang produksi seperti peralatan kantor, kendaraan operasional, gudang maupun tanah hingga skema yang baru disiapkan adalah rumah hunian. Sehingga hal ini sangat berbeda, barang yang dijadikan objek IMBT tidak akan habis terpakai melainkan akan menyusut nilainya untuk beberapa objek seperti kendaraan ataupun peralatan. Sementara tanah ataupun bangunan operasional bisa meningkat nilainya semakin hari.

Sejatinya ijarah ini memiliki tujuan sebagai sebuah pemanfaatan sebuah barang atau jasa yang dilakukan oleh nasabah, sementara dalam IMBT terdapat opsi atau pilihan untuk melakukan pemindahan hak milik pada akhir masa sewa. Maka dapat diambil sebuah pendapat bahwa akad IMBT ini sebagai sebuah bentuk penjualan hasil manfaat

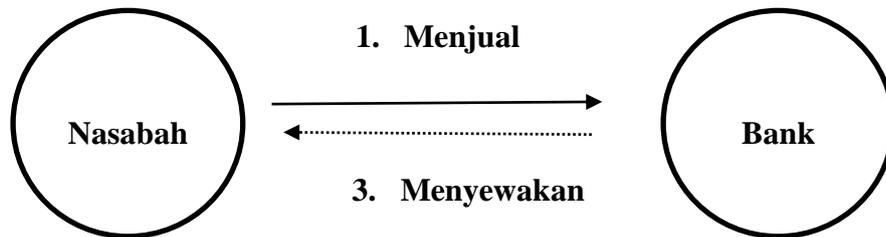
---

<sup>11</sup> Idris Rusadi Putra, <https://www.merdeka.com/perbankan/btn-siapkan-skema-sewa-rumah-sebelum-membeli-seperti-apa-teknisnya.html>, “BTN Siapkan Skema Sewa Rumah Sebelum Membeli, Seperti Apa Teknisnya?”, akses 27 September 2022

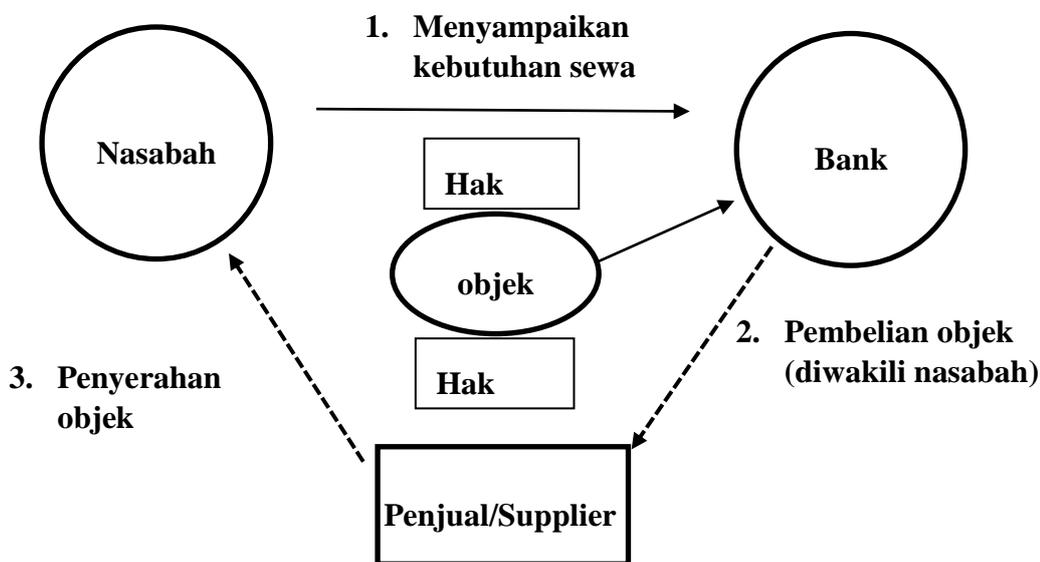
<sup>12</sup> <https://kbbi.web.id/utang>, akses 29 September 2022

<sup>13</sup> <https://kbbi.web.id/piutang>, akses 29 September 2022

terhadap suatu objek sewa. Skema dari akad IMBT dapat dilakukan dengan dua cara, yaitu<sup>14</sup>:



Gambar 1.1  
Skema Pertama Akad IMBT



Gambar 1.2  
Skema Kedua Akad IMBT

Skema 1.1 menjelaskan bahwa dalam pembiayaan IMBT dapat dilakukan melalui penjualan barang yang dimiliki nasabah kepada bank, kemudian barang tersebut akan disewakan kembali kepada nasabah. Dan diakhir masa sewa barang yang disewakan oleh bank tersebut dapat dilakukan pemindahan kepemilikan baik melalui jual beli atau

<sup>14</sup> [https://www.maybank.co.id/Business/syariah-business/imbt\\_akses](https://www.maybank.co.id/Business/syariah-business/imbt_akses) 30 September 2022

hibah. Skema ini disebut dengan *sale and lease back*. Sementara dalam gambar 1.2 dapat disebut dengan skema *direct leasing*, dimana nasabah akan menyampaikan keinginannya untuk melakukan pembiayaan IMBT dengan menjelaskan objek yang diinginkan oleh nasabah, selanjutnya bank akan melakukan pembelian objek yang diinginkan oleh nasabah kepada penjual atau *supplier*. Dalam hal ini bank memberikan kuasa atau menjadi wakil dari bank untuk melakukan pembelian objek dari penjual atau *supplier*. Penjual atau *supplier* akan menyerahkan objek fisik kepada nasabah, sementara hak milik akan dimiliki oleh bank. Sama dengan gambar skema 1.1 diakhir masa sewa bank dapat melakukan pemindahan kepemilikan kepada nasabah terkait hak milik dengan cara jual beli atau hibah.

Melihat skema yang ada di atas menjelaskan bahwa tidak adanya uang yang diserahkan ke nasabah sehingga implementasi yang biasa dilakukan dalam akta notaris terkait dengan akad IMBT dengan jaminan hak tanggungan belum tepat. Hal ini karena seharusnya yang diikat dengan jaminan hak tanggungan adalah hutang yang timbul ketika uang sewa tidak dibayarkan. Melalui surat pengakuan hutanglah yang bisa diikat dengan jaminan hak tanggungan.

### **Akibat Hukum dalam Hal Terjadi Kesalahan Penerapan Akad IMBT dengan Jaminan Hak Tanggungan dalam Akta Notaris**

Menjalankan suatu kewenangan yang terkait dengan jabatan tentu saja ada konsekuensi yang harus diterima. Baik itu konsekuensi yang berujung positif ataupun yang berujung pada negatif. Untuk bisa menjalankan suatu kewenangan dengan baik harus dilandaskan dengan pedoman-pedoman yang sudah ada sesuai dengan kewenangan yang dimilikinya tak terkecuali notaris. Notaris dalam menjalankan kewenangannya harus berlandaskan kepada undang-undang yaitu Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris termasuk dalam pembuatan akta terkait dengan perjanjian pembiayaan IMBT yang diikat dengan jaminan hak tanggungan.

Perjanjian pembiayaan IMBT yang dipasang dengan jaminan hak tanggungan yang dituangkan ke dalam akta notaris selain memperhatikan syarat sahnya perjanjian juga harus memperhatikan prinsip-prinsip syariah yang ada. hal ini dikarenakan perjanjian pembiayaan IMBT adalah perjanjian syariah yang memiliki dasar hukum Al-Qur'an dan Hadist. Dalam pandangan islam perjanjian juga memiliki syarat sahnya sebuah perjanjian, yaitu<sup>15</sup>:

- a. Tidak menyalahi hukum syari'ah yang disepakati adanya  
Maksudnya adalah perjanjian yang diadakan oleh para pihak itu bukanlah yang bertentangan dengan hukum syari'ah yang ada. Jika melanggar ketentuan hukum syari'ah yang ada maka dianggap tidak sah, dan dengan sendirinya tidak ada kewajiban bagi masing-masing pihak untuk menepati atau melaksanakan perjanjian tersebut. Dengan kata lain apabila isi perjanjian itu merupakan perbuatan yang melawan hukum (hukum syari'ah) maka perjanjian dikatakan dengan sendiri batal demi hukum.

---

<sup>15</sup> Chairuman Pasaribu dan Suhrawadi K. Lubis, Hukum Perjanjian Dalam Islam, Cetakan Pertama, Sinar Grafika, Jakarta, 1994, hlm. 2-3

- b. Harus sama ridha dan ada pilihan  
Maksudnya perjanjian yang diadakan oleh para pihak haruslah didasarkan kepada kesepakatan kedua belah pihak. Dalam hal ini tidak boleh ada paksaan dari pihak yang satu kepada pihak yang lain.
- c. Harus jelas dan gamblang  
Memiliki arti bahwa apa yang diperjanjikan oleh para pihak harus terang tentang apa yang menjadi isi perjanjian, sehingga tidak mengakibatkan terjadinya kesalahpahaman di antara para pihak.

Selain dari yang sudah disebutkan di atas, suatu keabsahan perjanjian menurut hukum islam terdapat unsur mutlak yang harus dipenuhi, yaitu *ijab qabul*. Ada 2 syarat yang harus dipenuhi agar *ijab qabul* memiliki akibat hukum<sup>16</sup>:

- a. *Ijab* dan *qabul* harus dinyatakan oleh seorang yang sekurang-kurangnya telah mencapai umur *tamyiz* yang menyadari dan mengetahui isi perkataan yang diucapkan. Dengan kata lain dilakukan oleh orang yang cakap melakukan tindakan hukum.
- b. *Ijab* dan *Qabul* harus berhubungan langsung dalam suatu majelis apabila dua belah pihak sama-sama hadir.

Dalam hal notaris melakukan kesalahan dalam penerapan pembiayaan IMBT dengan jaminan hak tanggungan Akibat hukum yang ditimbulkan di atas jika dilihat secara hukum konvensional atau hukum yang berlaku di Indonesia secara keperdataan. Akta notaris yang batal demi hukum ini memiliki dampak perbuatan hukum yang dilakukan tidak memiliki akibat hukum sejak terjadinya perbuatan hukum tersebut, dalam praktik batal demi hukum didasarkan pada putusan pengadilan yang telah memiliki kekuatan hukum tetap<sup>17</sup>.

Menurut penulis jika dilihat dari hukum islam maka perjanjian pembiayaan IMBT dengan hak tanggungan ini dilarang karena menggabungkan dua akad kedalam satu akad. Hal ini dilarang berdasarkan hadits yang dinukil dari Abdullah bin Umar yang memiliki arti tidaklah boleh mengadakan transaksi utang-piutang yang dicampur dengan transaksi jual beli. Selain itu akibat kesalahan ini sebuah akad dapat menjadi fasid atau cacat karena terjadinya kesalahan dalam menerapkan jaminan hak tanggungan tersebut.

Kesalahan penerapan yang terjadi pada akta IMBT ini adalah tidak tepatnya pemasangan jaminan hak tanggungan kepada IMBT. Karena harus diperhatikan bahwa pembiayaan IMBT ini adalah sewa dengan opsi pemindahan hak kepemilikan di akhir masa sewa. Hutang terjadi ketika nasabah tidak menunaikan kewajibannya untuk membayarkan biaya sewa. Sehingga hutang yang timbul akibat inilah yang seharusnya dipasangkan jaminannya bukan memasang jaminan terhadap akad IMBT yang merupakan akad sewa beli sebagaimana yang ada dalam fatwa DSN MUI.

---

<sup>16</sup> Abdul Ghofur Anshori, *Pokok-Pokok Hukum Perjanjian Islam di Indonesia*, Cetakan Pertama, Citra Media, Yogyakarta, 2006, hlm. 32.

<sup>17</sup> Hoyrinissa Mayra dan Dian Puji N, "Akta Dinyatakan Batal Demi Hukum Oleh Pengadilan: Bagaimana Tanggungjawab Notaris?", *Jurnal Kertha Semaya*, No. 1 Vol. 10 (2021), hlm. 170.

## Penutup

## Kesimpulan

Melihat implementasi akad IMBT dengan jaminan hak tanggungan ini masih belum tepat. Hal ini karena jaminan yang ada saat ini berbasis kredit atau hutang, sementara IMBT sendiri bukanlah utang melainkan sewa beli. Yang bisa diikat dengan jaminan itu sendiri adalah utang yang timbul karena tidak dibayarkannya sewa atau saat tidak dibayarkannya sewa kemudian dibuatkan surat pengakuan hutang.

Kesalahan penerapan akad IMBT dengan jaminan hak tanggungan adalah pengikatan jaminan hak tanggungan dengan perjanjian pokoknya yang merupakan IMBT. Seharusnya jaminan hak tanggungan ini diikat terhadap hutang yang timbul akibat tidak dibayarkannya biaya sewa. Kesalahan penerapan yang terjadi karena penerapan pengikatan jaminan bukan kepada hutang yang timbul akibat sewa melainkan diikatkan kepada akad sewa atau dalam hal ini akad IMBT dapat menjadi fasid.

## Saran

Terjadinya kekosongan jaminan yang cocok dengan akad IMBT ini harus segera diselesaikan dengan pihak MUI melakukan pembuatan fatwa baru atau dilakukan pengembangan jenis jaminan baru yang tidak bertentangan dengan muamalah serta sesuai. Notaris yang memiliki kekuatan dengan organisasinya dapat memberikan masukan kepada pihak MUI atau lembaga yang berwenang untuk mengatasi hal ini. Selain itu, perlunya adanya penyesuaian terhadap jaminan yang sudah ada saat ini, baik itu hak tanggungan maupun jaminan keperdataan lainnya untuk bisa digunakan terhadap akad pembiayaan syariah seperti IMBT ataupun ijarah yang merupakan akad dengan objek sewa.

Notaris yang membuat akta notaris terkait dengan perjanjian pembiayaan syariah haruslah bisa memahami dengan betul terkait pembiayaan syariah. Karena tidak hanya secara hukum duniawi yang mendapat konsekuensi terkait dengan kesalahan penerapan sebuah akad syariah namun juga konsekuensi akhirat dimana tidak sesuainya suatu perjanjian dengan Al-Qur'an dan Hadits.

## Daftar Pustaka

### Buku

- Ghofur Anshori, Abdul, *Pokok-Pokok Hukum Perjanjian Islam di Indonesia*, Citra Media, Yogyakarta, 2006.
- Pandoman, Agus, *Teori & Praktek Akta Perikatan Publisitas & Non Publisitas*, PT. Raja Utama Kreasi, Jakarta, 2017.
- \_\_\_\_\_, *Sistem Hukum Perikatan BW dan Islam*, Raga Utama Kreasi, Jakarta, 2017.
- Pasaribu, Chairuman dan Suhrawadi K. Lubis, *Hukum Perjanjian Dalam Islam*, Sinar Grafika, Jakarta, 1994.
- Soemitra, Andri, *Bank Dan Lembaga Keuangan Syariah*, Edisi Kedua, Kencana, Depok, 2017.
- Sulhan, et.al., *Profesi Notaris Dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Panduan Praktis dan Mudah Taat Hukum)*, Mitra Wacana Media, Jakarta, 2018.

### **Jurnal**

Abdul Muhith, *"Sejarah Perbankan Syariah"*, Jurnal Kajian Keislaman dan Pendidikan, Volume 01, Nomor 02, September, 2012.

Abdullah M. Noman, *"Imperatives of Financial Innovations For Islamic Banks"*, International Journal of Islamic Financial Services, Vol. 3, 2003.

Bachrudin, *"Jabatan Notaris di Indonesia dalam Jerat Liberalisasi"*, Jurnal Pembaharuan Hukum, Volume II, No. 2, 2015.

Chenly M. Sihombing, *"Pembebanan Hak Tanggungan Pada Tanah Yang Belum Bersertifikat"*, Jurnal Program Magister Hukum, Volume 3, Nomor 2, 2021.

Hoyrinissa Mayra dan Dian Puji N, *"Akta Dinyatakan Batal Demi Hukum Oleh Pengailan: Bagaimana Tanggungjawab Notaris?"*, Jurnal Kertha Semaya, No. 1, Vol. 10, 2021.

Nining Wahyuningsih, *"Sewa Guna usaha (Leasing) Dalam Perspektif Syariah"*, Jurnal Kajian Ekonomi dan Perbankan Syari'ah, Edisi No.1, Vol.5, 2013.

### **Peraturan Perundang-Undangan**

Kitab Umum Hukum Perdata

Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 20014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris

Fatwa Dewan Syari'ah Nasional Nomor: 27/DSN-MUI/III/2002 Tentang Al-Ijarah Al-Muntahiyah Bi Al-Tamlik

### **Internet**

Idris Rusadi Putra, *"BTN Siapkan Skema Sewa Rumah Sebelum Membeli, Seperti Apa Teknisnya?"*, dalam <https://www.merdeka.com/perbankan/btn-siapkan-skema-sewa-rumah-sebelum-membeli-seperti-apa-teknisnya.html>, Akses 27 September 2022

<https://kbbi.web.id/utang>, akses 29 September 2022

<https://kbbi.web.id/piutang>, akses 29 September 2022

<https://sbn.maybank.co.id/Business/syariah-business/imbt>, akses 30 September 2022

---

## Peran Notaris Dalam Penyuluhan Hukum Mengenai Adanya Praktik Jual Beli Apartemen Melalui Metode *Pre Project Selling*

Ulfa Nabila

Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia Yogyakarta Indonesia  
Jln. Kaliurang Km. 14,5 Sleman Yogyakarta Indonesia  
20921094@students.uui.ac.id

---

**Key Word:**

notary, legal  
counselling, pre  
project selling, sale  
and purchase binding  
agreement

**Abstract**

Today, there are many cases involving flat or apartment developers who neglect the legal certainty in the implementation of housing and residential areas as stipulated in Article 3 letter a of Law Number 1 of 2011 on Housing and Residential Areas. One form is sales with pre-project selling. This practice is permitted by law by requiring the existence of a Purchase Agreement (PPJB) drawn up by and before a Notary. This practice is closely related to the authority of a Notary to be able to conduct legal counseling in connection with making a deed as stipulated in Article 15 paragraph (2) letter e of Law Number 2 of 2014 on Amendments to Law Number 30 of 2004 on the Notary Public. Therefore, a formulation of the problem is drawn, what is the role of a notary in legal counseling regarding the practice of buying and selling apartments through the pre project selling method? The research method used is normative by studying literature and legislation. The results of this study conclude that the role of a Notary in legal counseling regarding the practice of buying and selling apartments on a Pre-Project Selling basis can be carried out by ensuring that the developer has complied with statutory provisions and providing an explanation to the buyer that the PPJB is only an introduction. The notary provides an explanation regarding the rights and obligations of each party that arises regarding the practice of Pre Project Selling in buying and selling apartments.

---

**Kata-kata Kunci:**

notaris,  
penyuluhan  
hukum, pre project  
selling, perjanjian  
pengikatan jual  
beli

**Abstrak**

Dewasa ini banyak ditemukan kasus developer rumah susun atau apartemen yang lalai terhadap kepastian hukum dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman sebagaimana diatur dalam Pasal 3 huruf a Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman. Salah satu bentuknya adalah penjualan dengan *pre project selling*. Praktik tersebut diperbolehkan undang-undang dengan mensyaratkan adanya Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris. Praktik tersebut berkaitan erat dengan kewenangan Notaris untuk dapat melakukan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta sebagaimana diatur dalam Pasal 15 ayat (2) huruf e Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris. Oleh karenanya, ditarik suatu rumusan masalah, bagaimanakah peran notaris dalam penyuluhan hukum terkait praktik jual beli apartemen melalui metode *pre project selling*? Metode penelitian yang digunakan adalah normatif dengan studi kepustakaan dan perundang-undangan. Hasil penelitian ini menyimpulkan bahwa peran Notaris dalam penyuluhan hukum mengenai adanya praktik jual beli apartemen secara *Pre Project Selling* dapat dilakukan dengan memastikan pihak developer telah memenuhi ketentuan perundang-undangan dan memberikan penjelasan kepada pihak pembeli bahwa PPJB hanyalah sebagai pendahuluan. Notaris memberikan penjelasan mengenai hak dan kewajiban masing-masing pihak yang timbul mengenai praktik *Pre Project Selling* dalam jual beli apartemen.

---

## Pendahuluan

Berbicara mengenai kebutuhan manusia, salah satunya adalah kebutuhan *primer* yaitu tempat tinggal. Bahkan, negara sampai memberikan kepastian hukum mengenai kebutuhan manusia seperti tempat tinggal. Di Indonesia, kepastian hukum tersebut tertuang dalam Pasal 28H ayat (1) UUD NRI 1945 bahwa setiap orang berhak hidup sejahtera lahir batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat serta berhak memperoleh pelayanan kesehatan. Pemerintah wajib menyediakan atau mengadakan tempat tinggal, baik perumahan berderet ataupun bertingkat. Akan tetapi dalam pemenuhan kebutuhan tempat tinggal ini tidak mudah untuk dilakukan, mengingat semakin berkembangnya waktu dan meningkatnya jumlah penduduk, harga tanah semakin mahal dan semakin sulit untuk didapatkan oleh setiap orang.

Tempat tinggal di perkotaan merupakan suatu hal yang ekonomis, karena harganya yang sangat mahal dan jumlahnya tidak banyak. Bahkan, tidak semua orang dapat mempunyai tempat tinggal yang layak dan memadai. Pada pusat kota-kota, saat ini marak dibangun gedung-gedung yang tinggi dengan kepemilikan bersama atau biasa disebut rumah susun.<sup>1</sup> Rumah susun juga memiliki sebutan kekinian, yaitu apartemen.<sup>2</sup> Kontruksi rumah susun atau apartemen dianggap sebagai jalan ke luar atas suatu masalah dalam penyediaan tempat tinggal, karena konstruksi rumah susun ini dianggap mampu meminimalisir penggunaan tanah, menambah kawasan terbuka yang terletak pusat kota agar kian banyak wilayah terbuka dan dapat dijadikan sebagai instrumen pembaharuan kota bagi daerah kumuh.<sup>3</sup> Sebagai alternatif pemecahan masalah kebutuhan akan tempat tinggal, pelaksanaan rumah susun diatur dalam Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun. Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (selanjutnya disebut UU Rumah Susun) menyebutkan bahwa:

“Rumah susun adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional, baik dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama”.

Rumah susun juga terdiri atas beberapa jenis seperti rumah susun umum, rumah susun khusus, rumah susun negara, dan rumah susun komersial.<sup>4</sup> Berbicara mengenai rumah susun komersial, yang lebih dikenal dengan sebutan apartemen digarap oleh pihak pengembang swasta atau *developer*.<sup>5</sup> *Developer* atau pengembang adalah institusi

---

<sup>1</sup> Suriansyah Murhaini, “*Hukum Rumah Susun*”, Laksbang Grafika, Surabaya, 2015, hlm. 1

<sup>2</sup> Erwin Kallo, “*Panduan Hukum Untuk Pemilik Atau Penghuni Rumah Susun*”, Minerva Athena Pressindo, Jakarta, 2009, hlm. 59

<sup>3</sup> Arie S. Hutagalung, “*Hukum Rumah Susun: Suatu Pengantar Pemahaman*”, Banyumedia Publishing, Jakarta, 2004, hlm. 3

<sup>4</sup> Adrian Sutedi, “*Hukum Rumah Susun dan Apartemen*”, Sinar Grafika, Jakarta, 2010, hlm. 160

<sup>5</sup> Andi Hamzah, “*Dasar-Dasar Hukum Perumahan*”, Rineka Cipta, Jakarta, 2011, hlm. 3

atau lembaga penyelenggara pembangunan perumahan dan permukiman.<sup>6</sup> Mengingat tempat tinggal adalah kebutuhan primer manusia, yang dibuktikan dengan maraknya pembangunan apartemen di Indonesia yang dilakukan oleh para pengembang dalam rangka memenuhi kebutuhan primer manusia tersebut, maka pengembang tidak boleh hanya mementingkan profit atau keuntungan semata dengan menghalalkan segala cara. Pengembang harus mengetahui bahwa berdasarkan Pasal 2 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, harus diselenggarakan berdasarkan asas-asas seperti kesejahteraan, keadilan dan pemerataan, kenasionalan, keefisienan dan kemanfaatan, keterjangkauan dan kemudahan, kemandirian dan kebersamaan, kemitraan, keserasian dan keseimbangan, keterpaduan, kesehatan, kelestarian dan keberlanjutan, keselamatan, keamanan, ketertiban, dan keteraturan.<sup>7</sup> Selain itu, berdasarkan Pasal 3 huruf a Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman menyatakan bahwa perumahan dan kawasan permukiman diselenggarakan untuk memberikan kepastian hukum dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman.<sup>8</sup>

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, sudah sewajarnya para pengembang khususnya pengembang apartemen tidak hanya mencari keuntungan dengan dalih untuk memenuhi kebutuhan masyarakat akan tempat tinggal, tetapi juga harus dapat menjamin terwujudnya kepastian hukum. Apabila melihat fakta yang terjadi akhir-akhir ini, banyak kejadian atau kasus yang cenderung menyudutkan para pengembang apartemen yang justru memperlihatkan bahwa mereka para pengembang hanya mengejar *profit* dengan terus mengadakan pembangunan apartemen tanpa memperdulikan aspek-aspek terwujudnya kepastian hukum. Dugaan tersebut dapat dibuktikan dengan banyaknya kasus pembangunan apartemen yang mangkrak, pengembang membangun tanpa mengantongi izin pembangunan, pengembang belum membangun namun sudah menjual unit apartemennya (dikenal dengan istilah 'jual gambar'). Padahal, pengembang baru dapat menjual unit bangunan apabila rumah tinggal, rumah deret, dan/atau rumah susun yang masih dalam tahap proses pembangunan dapat dipasarkan melalui sistem perjanjian pendahuluan jual beli sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, misalnya keterbangunan perumahan paling sedikit 20% (dua puluh persen).<sup>9</sup> Justru yang terjadi saat ini, masih dalam bentuk gambar saja sudah dijual oleh pengembang. Fenomena tersebut, dalam dunia properti lebih dikenal dengan istilah '*Pre Project Selling*'. *Pre Project Selling* adalah salah satu metode jual beli apartemen dengan pemasaran yang dilakukan sebelum pembangunan rumah susun dilaksanakan, sehingga yang ditawarkan pengembang berupa ilustrasi maupun rancangan.<sup>10</sup>

---

<sup>6</sup> Lihat Pasal 1 angka 7 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009 tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan dan Permukiman di Daerah.

<sup>7</sup> Lihat Pasal 2 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.

<sup>8</sup> Lihat Pasal 3 huruf a Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.

<sup>9</sup> Lihat Pasal 22 ayat (4) huruf e Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman.

<sup>10</sup> Mika Anabelle dan Hanafi Tanawijaya, Sistem Pre Project Selling Dalam Penjualan Satuan Unit Apartemen Menurut Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun (Contoh Kasus Putusan

Pemasaran *Pre Project Selling* sering dilaksanakan oleh pengembang agar memahami ketertarikan pasar atas konstruksi yang akan dipasarkan. Pemasaran dengan siasat sebagaimana disebutkan di atas memang diperbolehkan untuk dilaksanakan dalam Pasal 42 ayat (1) UU Rumah Susun selama pengembang memenuhi ketentuan seperti kepastian sasaran ruang, kepastian status hak atas tanah, kepastian status penguasaan rumah susun, perizinan pembangunan rumah susun, dan jaminan atas pembangunan rumah susun dari lembaga penjamin.<sup>11</sup> Selain itu, selama proses pemasaran dilakukan oleh pengembang, keseluruhan hal yang disanggupi oleh pengembang menjadi komitmen yang dituangkan sebagai suatu perjanjian pengikatan jual beli atau disebut dengan PPJB oleh para pihak.<sup>12</sup> Jual beli yang dilakukan sebelum dilakukannya konstruksi rumah susun atau melalui sistem *Pre Project Selling* dilakukan dengan Perjanjian Pengikatan Jual beli atau dikenal dengan PPJB yang memuat kewenangan dan keharusan para pihak yang kemudian dituangkan dalam suatu akta jual beli.<sup>13</sup> Pembayaran dapat dilakukan dengan *cash* atau tunai, maupun secara bertahap atau kredit. Pelaksanaannya, pemasaran dengan sistem pemasaran dimuka ini sering diselenggarakan oleh pengembang atau *developer* sebelum terpenuhinya persyaratan yang telah ditentukan, sehingga dapat dikatakan perjanjian yang dilakukan sebelum pemenuhan syarat-syarat yang telah ditentukan tersebut tidak memiliki kepastian hukum. Tentunya, hal ini melanggar Pasal 1 ayat (3) UUD NRI 1945 dan Pasal 3 huruf a Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman yang pada intinya kepastian hukum harus diwujudkan.

Notaris dan PPAT sebenarnya mempunyai kesempatan untuk dapat meminimalisir terjadinya praktek *Pre Project Selling* dalam pengadaan apartemen, karena dalam proses terjadinya praktik *Pre Project Selling* melibatkan Notaris dan PPAT dalam hal Perjanjian Pengikatan Jual beli atau dikenal dengan PPJB yang memuat kewenangan dan keharusan para pihak yang kemudian dituangkan dalam suatu akta jual beli. Definisi dari Notaris secara tegas dinyatakan dalam Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (selanjutnya disingkat dengan UUJN). Kewenangan dari Notaris, secara lengkap diatur dalam Pasal 15 UUJN, yang menyatakan bahwa:

- “(1) Notaris berwenang membuat Akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam Akta autentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan Akta, menyimpan Akta, memberikan *grosse*, salinan dan kutipan Akta, semuanya itu sepanjang pembuatan Akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang.
- (2) Selain kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Notaris berwenang pula:
- a. mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;

---

Pengadilan Negri Jakarta Pusat Nomor: 616/Pdt.G/2017/Pn.Jkt.Pst Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor: 20/Pdt.G/2019/Pt.DKI), *Jurnal Hukum Adigama*, Volume 2 Nomor 2, Fakultas Hukum Universitas Tarumanegara, 2019, hlm. 4

<sup>11</sup> Lihat Pasal 42 ayat (2) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun.

<sup>12</sup> Mika Anabelle dan Hanafi Tanawijaya, *Op. Cit.*, hlm. 5

<sup>13</sup> Maria S. W. Sumardjono, “Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi & Implementasi”, Buku Kompas, Jakarta, 2001, hlm. 161

- 
- b. membukukan surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;
  - c. membuat kopi dari asli surat di bawah tangan berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan;
  - d. melakukan pengesahan kecocokan fotokopi dengan surat aslinya;
  - e. memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan Akta;
  - f. membuat Akta yang berkaitan dengan pertanahan; atau
  - g. membuat Akta risalah lelang.
- (3) Selain kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2), Notaris mempunyai kewenangan lain yang diatur dalam peraturan perundang-undangan."

Apabila diperhatikan pada ketentuan Pasal 15 ayat (2) huruf e UUJN tersebut di atas, notaris berwenang untuk memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta. Kewenangan notaris dalam penyuluhan hukum secara praktik, salah satunya dapat diartikan sebagai pemberian pemahaman lebih lanjut mengenai hukum oleh notaris kepada para pihak, dimana hukum yang dimaksud adalah perbuatan hukum yang hendak dilakukan para pihak tersebut, dan notaris dapat melakukan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta sesuai dengan perbuatan hukum yang telah dilakukan tersebut. Artinya, notaris dapat memberikan penyuluhan hukum dari sebelum akta dibuat sampai kepada akta yang telah sampai tahap pendaftaran notaris.<sup>14</sup> Mengingat adanya kewenangan notaris dalam hal penyuluhan hukum tersebut, notaris dan PPAT dapat meminimalisir praktik *Pre Project Selling* yang beresiko bagi konsumen apartemen karena notaris dan PPAT yang mempunyai kewenangan untuk mengkonstatir Perjanjian Pengikatan Jual beli atau dikenal dengan PPJB yang memuat kewenangan dan keharusan para pihak yang kemudian dituangkan dalam suatu akta jual beli. Berdasarkan uraian tersebut di atas, peneliti tertarik untuk mengkaji lebih lanjut mengenai 'Peran Notaris Dalam Penyuluhan Hukum Mengenai Adanya Praktik Jual Beli Apartemen Melalui Metode *Pre Project Selling*'.

### **Rumusan Masalah**

Berdasarkan uraian latar belakang masalah tersebut di atas, penulis merumuskan 1 (satu) rumusan masalah, yaitu mengenai bagaimanakah peran notaris dalam penyuluhan hukum mengenai adanya praktik jual beli apartemen melalui metode *pre project selling*?

### **Tujuan Penelitian**

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk memberikan penjelasan dan pemahaman mengenai peran notaris dalam penyuluhan hukum mengenai adanya praktik jual beli apartemen melalui metode *Pre Project Selling*.

---

<sup>14</sup> Siti Fauziah Dian Novita Sari, "Kewenangan dan Tanggung Jawab Notaris Untuk Memberikan Penyuluhan Hukum Kepada Para Pendiri Perusahaan Berbentuk Perseroan Terbatas", *Thesis*, Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia, 2018, hlm. 10

## Metode Penelitian

Pada penelitian ini, peneliti menggunakan metode penulisan dengan cara melakukan penelitian kepustakaan dengan cara meneliti bahan pustaka dengan jenis penelitian hukum normatif. Metode pendekatan yang peneliti gunakan adalah dengan pendekatan perundang-undangan dan pendekatan konsep, dengan sumber data primer dan data sekunder berbagai peraturan perundang-undangan, asas-asas hukum dan/atau konsep hukum, dan jurnal-jurnal hukum yang relevan dengan menggunakan teknik analisis, yaitu deskriptif kualitatif.

## Hasil Penelitian dan Pembahasan

### Peran Notaris dalam Penyuluhan Hukum Mengenai Adanya Praktik Jual Beli Apartemen Melalui Metode *Pre Project Selling*

Seiring berjalannya waktu jumlah manusia kian meningkat, hal tersebut terbilang wajar karena manusia sebagai makhluk sosial akan selalu mempunyai keturunan. Berdasarkan data terkini, jumlah penduduk di Indonesia kurang lebih mencapai 273.879.750 jiwa.<sup>15</sup> Setiap tahun cenderung mengalami peningkatan jumlah penduduk di Indonesia, sayangnya hal tersebut tidak dibarengi dengan adanya perluasan wilayah di Indonesia yang memungkinkan manusia untuk membangun tempat tinggal. Artinya, saat ini jumlah lahan untuk permukiman di Indonesia akan selalu menipis karena tidak terkontrolnya peningkatan jumlah penduduk Indonesia. Fenomena semakin banyaknya jumlah penduduk, namun di sisi lain jumlah lahan untuk permukiman semakin menipis akan sangat berbahaya apabila tidak segera ditemukan alternatif penyelesaiannya.<sup>16</sup> Oleh karena itu, negara hadir untuk menyelesaikan persoalan tersebut di atas dengan menggandeng berbagai pengembang atau *developer* yang kini marak memperkenalkan bangunan rumah susun komersial atau apartemen, karena konstruksi bangunan tersebut tidak membutuhkan lahan yang luas.<sup>17</sup> Konstruksi bangunan apartemen dinilai mampu untuk terus menjaga eksistensi ruang terbuka hijau, dan konstruksi bangunan apartemen dinilai dapat mengatasi terbatasnya ketersediaan lahan untuk permukiman.

Gagasan membangun dengan konstruksi rumah susun komersial atau apartemen memang disambut baik, khususnya di pusat perkotaan. Namun, justru yang terjadi adalah banyak pengembang atau *developer* yang memanfaatkan momentum tersebut dengan hanya bertujuan mencari *profit* semata, dari pada mewujudkan kepastian hukum. Padahal, berdasarkan Pasal 2 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, harus diselenggarakan berdasarkan asas-asas seperti kesejahteraan, keadilan dan pemerataan, kenasionalan, keefisienan dan kemanfaatan,

---

<sup>15</sup> Direktorat Jenderal Kependudukan dan Pencatatan Sipil Kementerian dalam Negeri Republik Indonesia, "273 Juta Penduduk Indonesia Terupdate Versi Kemendagri", dalam <https://dukcapil.kemendagri.go.id/berita/baca/1032/273-juta-penduduk-indonesia-terupdate-versi-kemendagri>, terakhir diakses pada 19 November 2022 Pukul 17.35 WIB.

<sup>16</sup> C. Djemabut Blaang, "Perumahan dan Permukiman Sebagai Kebutuhan Pokok", Yayasan Obor Indonesia, Jakarta, 1986, hlm. 3-5

<sup>17</sup> Urip Santoso, "Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah", Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2010, hlm. 76-92

keterjangkauan dan kemudahan, kemandirian dan kebersamaan, kemitraan, keserasian dan keseimbangan, keterpaduan, kesehatan, kelestarian dan keberlanjutan, keselamatan, keamanan, ketertiban, dan keteraturan.<sup>18</sup> Selain itu, berdasarkan Pasal 3 huruf a Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman menyatakan bahwa perumahan dan kawasan permukiman diselenggarakan untuk memberikan kepastian hukum dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman.<sup>19</sup>

Bukti bahwa banyak pengembang atau *developer* yang hanya bertujuan mencari *profit* dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman, seperti adanya kasus pembangunan apartemen yang mangkrak, pengembang membangun tanpa mengantongi izin pembangunan, pengembang belum membangun namun sudah menjual unit apartemennya (dikenal dengan istilah 'jual gambar'). Padahal, pengembang baru dapat menjual unit bangunan apabila rumah tinggal, rumah deret, dan/atau rumah susun yang masih dalam tahap proses pembangunan dapat dipasarkan melalui sistem perjanjian pendahuluan jual beli sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, misalnya keterbangunan perumahan paling sedikit 20% (dua puluh persen).<sup>20</sup> Justru yang terjadi saat ini, masih dalam bentuk gambar saja sudah dijual oleh pengembang. Fenomena tersebut, dalam dunia properti lebih dikenal dengan istilah '*Pre Project Selling*'.

Sistem *pre project selling* adalah cara penawaran apartemen yang dilaksanakan sebelum pembangunan dilakukan, masalah ini bertentangan dengan cara transaksi jual beli menurut tanah nasional dimana tidak terpenuhinya asas terang dan tunai dalam pelaksanaan jual beli tersebut.<sup>21</sup> Meskipun, dalam beberapa kasus penerapan pemasaran dan transaksi apartemen pada dasarnya diperbolehkan untuk dilakukan sebelum konstruksi selesai dibangun yang dilaksanakan dengan proses Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dan setelah bangunan selesai dibangun melalui proses Akta Jual Beli (AJB). Pemasaran dan transaksi yang diselenggarakan dalam hal sebelum pembangunan apartemen direalisasikan dalam Pasal 42 ayat (1) UU Rumah Susun diperbolehkan dengan ketentuan sudah melengkapi ketentuan yang disebutkan dalam Pasal 42 ayat (2) UU Rumah Susun.

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang melibatkan pihak pengembang dan calon pembeli dalam penjualan (*Pre Project Selling*) satuan unit apartemen. Perjanjian pengikatan jual beli ialah suatu kesepakatan yang dilakukan oleh pihak pembangunan dan orang pada umumnya untuk melaksanakan kegiatan jual beli rumah atau satuan rumah susun yang dapat diselenggarakan oleh pelaku pembangunan sebelum konstruksi atau dalam proses konstruksi untuk rumah tunggal dan rumah deret yang dinyatakan dalam akta notaris.<sup>22</sup> Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang melibatkan pengembang

---

<sup>18</sup> Lihat Pasal 2 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.

<sup>19</sup> Lihat Pasal 3 huruf a Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.

<sup>20</sup> Pasal 22 ayat (4) huruf e Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman.

<sup>21</sup> Mika Anabelle dan Hanafi Tanawijaya, *Op. Cit.*, hlm. 10

<sup>22</sup> *Ibid.*

dan calon pembeli ditegaskan dapat mengamankan proses hubungan hukum para pihak apabila dibuat secara nyata dan memenuhi ketentuan mengenai sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (selanjutnya disingkat KUHPerdata).

Proses jual beli dalam penjualan secara *Pre Project Selling* yang dilaksanakan melalui penyusunan PPJB, semata-mata dilakukan untuk meringankan perundingan perbisnisan yang dilaksanakan para pihak yang membentuk perjanjian, selama ketentuan yang ada tidak memberatkan kedua belah pihak. Pasal 43 ayat (1) UU Rumah Susun menyatakan bahwa proses jual beli sarusun sebelum pembangunan rumah susun selesai dapat dilakukan melalui PPJB yang dibuat di hadapan notaris. PPJB yang dimaksud, baru dapat dilaksanakan apabila telah memenuhi persyaratan seperti status kepemilikan tanah, kepemilikan IMB, ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum, keterbangunan paling sedikit 20% (dua puluh persen), dan hal yang diperjanjikan.<sup>23</sup> PPJB wajib dibuat oleh notaris selaku pejabat yang berwenang dalam pembuatan suatu kesepakatan, yang banyak terjadi di lapangan pengembang kerap kali melakukan PPJB sebelum terpenuhi ketentuan persyaratan yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang ada, dimana hal tersebut dapat merugikan pembeli. Maka dari itu, ketentuan tersebut penting untuk dipenuhi sebelum dilakukannya PPJB, dimana hal ini ditujukan agar memberikan perlindungan dan kepastian hukum untuk pembeli atas apa yang diperjanjikan oleh *developer* meskipun bangunan apartemen belum terbangun, dan PPJB ini digunakan sebagai bukti kepemilikan yang dimiliki calon pembeli sebelum bangunan selesai terbangun.

Apabila diperhatikan uraian tersebut di atas, jelas sekali adanya peran notaris dalam hal pembuatan PPJB dalam praktik jual beli apartemen dengan sistem *Pre Project Selling*. Seharusnya, dalam hal ini menjadi momentum bagi seorang Notaris untuk memberikan penyuluhan hukum mengenai praktik jual beli secara *Pre Project Selling* kepada para pihak. Penyuluhan hukum oleh notaris biasanya dilakukan kepada orang-orang yang tidak mampu. Tidak mampu dalam hal ini dapat dibedakan menjadi 2 (dua) makna, yaitu tidak mampu dari segi ekonomi dan tidak mampu dari segi pengetahuan atau pemahaman. Orang kaya dapat dikatakan tidak mampu karena tidak mempunyai pengetahuan atau pemahaman tentang akta Notaris.<sup>24</sup>

Adapun maksud dari dilakukannya penyuluhan hukum supaya menjadikan masyarakat paham akan hukum. Dalam arti memahami maksud dari ketentuan-ketentuan yang terkandung dalam peraturan-peraturan hukum yang mengatur kehidupannya sebagai warga negara yang baik, dan meningkatkan kesadaran hukum warga masyarakat sehingga setiap warga taat pada hukum dan secara ikhlas tanpa dorongan atau paksaan dari siapapun untuk melaksanakan hak dan kewajibannya sebagaimana ditentukan oleh hukum yang berlaku.<sup>25</sup> Apabila dikaitkan dalam konteks

---

<sup>23</sup> Lihat Pasal 43 ayat (2) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun.

<sup>24</sup> Rahmat Solehan dan Gunarto, Peran Notaris Dalam Memberikan Pemahaman Hukum Kepada Masyarakat Yang Kurang Mampu Dalam Memahami Hukum Kaitannya Dalam Pembuatan Akta-Akta Notariil Di Wilayah Kedu Selatan, *Jurnal Akta*, Vol. 4 Nomor 1, Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung, Semarang, 2017, hlm. 13

<sup>25</sup> *Ibid.*, hlm. 14

penelitian ini, penyuluhan hukum yang dimaksud adalah dalam rangka notaris memberikan pemahaman kepada para pihak terkait praktik jual beli apartemen dengan sistem *Pre Project Selling*, dimana notaris berwenang memberikan penyuluhan hukum mengingat dalam praktik *Pre Project Selling* Notaris mempunyai andil dalam hal pembuatan PPJB.

Penyuluhan hukum yang dapat dilakukan oleh seorang notaris dalam praktik jual beli apartemen secara *Pre Project Selling*, ketika para pihak menghadap dalam rangka pembuatan PPJB hendaknya notaris memastikan bahwa pihak pengembang atau *developer* telah memenuhi ketentuan perundang-undangan seperti Pasal 1320 KUHPdata, Pasal 42 ayat (2) UU Rumah Susun, dan memberikan penjelasan kepada pihak pembeli bahwa PPJB hanyalah sebagai pendahuluan. Nantinya, akan ada AJB ketika bangunan apartemen yang dibeli pembeli telah selesai dibangun. Seorang notaris dapat memberikan penjelasan kepada para pihak, bahwa notaris hanyalah mengkonstantir kehendak para pihak ke dalam akta PPJB. Oleh karena itu, sebelum kehendak para pihak dimasukkan kedalam PPJB, notaris mempunyai kewenangan untuk memberikan penyuluhan hukum kepada para penghadap agar para pihak benar-benar telah sepakat tentang apa yang akan dituangkan kedalam akta PPJB tersebut. Selain itu, penyuluhan hukum yang dapat dilakukan seorang notaris dalam praktik *Pre Project Selling* adalah dengan memastikan bahwa pihak pembeli telah benar-benar mengetahui terkait obyek apartemen yang masih dalam rangka proses pembangunan oleh pihak pengembang. Sehingga, notaris telah mendapatkan kepastian mengenai kewajiban pengembang untuk dapat menyelesaikan pembangunan apartemen yang menjadi obyek jual beli. Pada sisi yang lain, notaris juga telah mendapatkan kepastian bahwa hak dari pihak pembeli adalah menerima obyek jual beli yaitu apartemen telah selesai dibangun. Singkatnya, Notaris memberikan penjelasan mengenai hak dan kewajiban masing-masing pihak yang timbul mengenai praktik *Pre Project Selling* dalam jual beli apartemen.

Penyuluhan hukum tersebut, diharapkan menimbulkan kesadaran hukum dan taat hukum kepada semua pihak sehingga kepastian hukum dapat terwujud dalam rangka penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman sesuai amanat peraturan perundang-undangan yang berlaku. Penyuluhan hukum oleh notaris mengenai praktik jual beli apartemen secara *Pre Project Selling*, juga berfungsi untuk meredam pihak pengembang yang nakal dan hanya bertujuan mencari *profit* semata tanpa memperdulikan kepastian hukum bagi pihak pembeli. Oleh karena itu, dengan adanya penyuluhan hukum yang diberikan oleh notaris, para penghadap yang memerlukan bantuan notaris menjadi paham dan mengerti mengenai keputusan yang terbaik tentang apa yang akan diperbuatnya. Selain itu, sebelum notaris membuat akta yang diinginkan oleh kliennya, notaris harus terlebih dahulu memberikan suatu penjelasan mengenai keadaan hukum yang sebenarnya kepada klien, hak dan kewajiban mereka masing-masing, agar klien tersebut mengerti akan keadaan yang sebenarnya.<sup>26</sup>

---

<sup>26</sup> Brahma Putra Perkasa, "Peranan dan Tanggung Jawab Notaris Dalam Memberikan Penyuluhan Hukum Terhadap Para Pihak Di Kota Pekanbaru", *Jurnal Hukum Kaidah*, Volume 20 Nomor 2, Magister Kenotariatan Universitas Sumatera Utara, Medan, 2021, hlm. 230

## Penutup

Berdasarkan uraian yang telah dipaparkan tersebut di atas, maka dapat ditarik kesimpulan dalam penelitian bahwa Notaris berdasarkan Pasal 15 ayat (2) huruf e UUJN berwenang untuk memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta. Akta yang dimaksud dalam hal ini adalah PPJB yang dibuat atas dasar adanya praktik jual beli unit apartemen secara *Pre Project Selling*. Peran Notaris dalam penyuluhan hukum mengenai adanya praktik jual beli apartemen secara *Pre Project Selling* pada dasarnya dapat dilakukan dengan memastikan bahwa pihak pengembang atau *developer* telah memenuhi ketentuan perundang-undangan seperti Pasal 1320 KUHPerdara, Pasal 42 ayat (2) UU Rumah Susun, dan memberikan penjelasan kepada pihak pembeli bahwa PPJB hanyalah sebagai pendahuluan. Notaris memberikan penjelasan mengenai hak dan kewajiban masing-masing pihak yang timbul mengenai praktik *Pre Project Selling* dalam jual beli apartemen. Penyuluhan hukum tersebut, diharapkan menimbulkan kesadaran hukum dan taat hukum kepada semua pihak sehingga kepastian hukum dapat terwujud dalam rangka penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman.

## Daftar Pustaka

### Buku

- Djemabut Blaang, C., *“Perumahan dan Permukiman Sebagai Kebutuhan Pokok”*, Yayasan Obor Indonesia, Jakarta, 1986.
- Hamzah, Andi, *“Dasar-Dasar Hukum Perumahan”*, Rineka Cipta, Jakarta, 2011.
- Kallo, Erwin, *“Panduan Hukum Untuk Pemilik Atau Penghuni Rumah Susun”*, Minerva Athena Pressindo, Jakarta, 2009.
- Murhaini, Suriansyah, *“Hukum Rumah Susun”*, Laksbang Grafika, Surabaya, 2015.
- S. Hutagalung, Arie, *“Hukum Rumah Susun: Suatu Pengantar Pemahaman”*, Banyumedia Publishing, Jakarta, 2004.
- Sutedi, Adrian, *“Hukum Rumah Susun dan Apartemen”*, Sinar Grafika, Jakarta, 2010.
- S. W. Sumardjono, Maria, *“Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi & Implementasi”*, Buku Kompas, Jakarta, 2001.
- Santoso, Urip, *“Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah”*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2010.

### Tesis dan Jurnal

- Brahma Putra Perkasa, Peranan dan Tanggung Jawab Notaris Dalam Memberikan Penyuluhan Hukum Terhadap Para Pihak Di Kota Pekanbaru, *Jurnal Hukum Kaidah*, Volume 20 Nomor 2, Magister Kenotariatan Universitas Sumatera Utara, Medan, 2021.
- Mika Anabelle dan Hanafi Tanawijaya, Sistem Pre Project Selling Dalam Penjualan Satuan Unit Apartemen Menurut Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun (Contoh Kasus Putusan Pengadilan Negri Jakarta Pusat Nomor: 616/Pdt.G/2017/Pn.Jkt.Pst Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta

---

Nomor: 20/Pdt.G/2019/Pt.DKI), *Jurnal Hukum Adigama*, Volume 2 Nomor 2, Fakultas Hukum Universitas Tarumanegara, 2019.

Rahmat Solehan dan Gunarto, Peran Notaris Dalam Memberikan Pemahaman Hukum Kepada Masyarakat Yang Kurang Mampu Dalam Memahami Hukum Kaitannya Dalam Pembuatan Akta-Akta Notariil Di Wilayah Kedu Selatan, *Jurnal Akta*, Vol 4 Nomor 1, Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung, Semarang, 2017.

Siti Fauziah Dian Novita Sari, Kewenangan dan Tanggung Jawab Notaris Untuk Memberikan Penyuluhan Hukum Kepada Para Pendiri Perusahaan Berbentuk Perseroan Terbatas, *Thesis*, Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia, 2018.

### **Peraturan Perundang-Undangan**

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.

Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun.

Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman.

Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009 tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan dan Permukiman di Daerah.

### **Internet**

Direktorat Jenderal Kependudukan dan Pencatatan Sipil Kementerian dalam Negeri Republik Indonesia, "273 Juta Penduduk Indonesia Terupdate Versi Kemendagri", dalam <https://dukcapil.kemendagri.go.id/berita/baca/1032/273-juta-penduduk-indonesia-terupdate-versi-kemendagri>, terakhir diakses pada 19 November 2022 Pukul 17.35 WIB.

## Pertanggungjawaban Notaris/PPAT Terhadap Akta Yang Dibuatnya

**Faradila Ardini Putri**

Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia Yogyakarta Indonesia  
Jln. Kaliurang Km. 14,5 Sleman Yogyakarta Indonesia  
faraardini@gmail.com

---

**Key Word:**

Cancellation,  
Authentic deed, Fake  
SKMHT, APHT

**Abstract**

*This study aims to analyze the liability of notaries who falsify a power of attorney to impose mortgage rights (SKMHT) and analyze the legal consequences of the deed of granting mortgage rights (APHT) made afterwards. The formulation of the problem in this study is how is the responsibility of the Notary who falsified the SKMHT and the legal consequences for the APHT made afterwards? This is a normative legal research with a statutory approach, the data collection was conducted by literature study with a qualitative descriptive analysis method. The results of the study can be concluded that the responsibility of a Notary who falsifies SKMHT can be subject to administrative, civil and criminal sanctions. With regard to the legal consequences for the APHT made afterwards, the APHT became invalid since it was made based on a falsified SKMHT thus it was null and void.*

---

**Kata-kata Kunci:**

Pembatalan, Akta  
otentik, SKMHT  
Palsu, APHT

**Abstrak**

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis pertanggungjawaban bagi Notaris yang melakukan pemalsuan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) dan menganalisis akibat hukum terhadap Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang dibuat setelahnya. Rumusan masalah dari penelitian ini adalah Bagaimanakah pertanggungjawaban Notaris yang melakukan pemalsuan SKMHT dan akibat hukum terhadap APHT yang dibuat setelahnya Jenis dari penelitian ini adalah penelitian hukum normatif dengan pendekatan perundang-undangan, pengumpulan datanya dilakukan dengan studi pustaka dengan metode analisis deskriptif kualitatif. Hasil penelitian dapat disimpulkan bahwa pertanggungjawaban Notaris yang melakukan pemalsuan SKMHT dapat dikenai sanksi administratif, perdata, dan pidana. Berkaitan dengan akibat hukum terhadap APHT yang dibuat setelahnya adalah APHT tersebut menjadi tidak sah karena dibuat berdasarkan SKMHT yang dipalsukan sehingga batal demi hukum.

---

### Pendahuluan

Dalam Pasal 51 UUPA dijelaskan bahwa Hak Tanggungan dapat dibebankan kepada Hak Milik, Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan yang diatur dengan Undang-Undang. Menurut Ketentuan Pasal 1 ayat (1) UUHT yang dimaksud dengan Hak Tanggungan adalah:

“Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang No 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lainnya.”

Obyek Hak Tanggungan diatur dalam Pasal 4 UUHT, yaitu HM, HGU, HGB, dan Hak Pakai atas Tanah Negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan dapat juga dibebani hak tanggungan. Setiap pemberian hak tanggungan atas tanah sebagai jaminan utang/kredit wajib dibuatkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). Pembuatan akta ini dimaksudkan untuk memberikan jaminan kepastian hukum dan hak atas perbuatan hukum tersebut bagi para pihak. Akta tersebut berfungsi untuk menjadi alat bukti jika suatu saat terjadi kelalaian yang dilakukan oleh debitur.<sup>1</sup> APHT merupakan suatu akta otentik, akta otentik sendiri dapat digunakan sebagai alat bukti yang sah. Selain itu, akta otentik juga memiliki beberapa fungsi, diantaranya adalah;

1. Akta sebagai fungsi formal yang mempunyai arti bahwa suatu perbuatan hukum akan menjadi lebih lengkap apabila dibuat suatu akta.
2. Akta sebagai alat pembuktian dimana dibuatnya akta tersebut oleh para pihak yang terikat dalam suatu perjanjian ditujukan untuk pembuktian di kemudian hari.<sup>2</sup>

Dalam proses pembebanan Hak Tanggungan (HT) agar memberikan kepastian hukum menurut hukum wajib dihadiri oleh pemberi HT (debitur) dan penerima HT (kreditor) untuk menandatangani Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) di hadapan PPAT. Namun, dalam prakteknya, pemberi HT (debitur) bisa saja berhalangan hadir maka hukum menentukan dapat untuk diberikan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) kepada pihak penerima HT (Bank).<sup>3</sup> Dijelaskan dalam Pasal 15 ayat (2) bahwa SKMHT tidak dapat dapat berakhir, kecuali kuasa yang bersangkutan sudah dilaksanakan atau karena melampaui batas waktu penggunaannya.<sup>4</sup> SKMHT mengenai hak atas tanah yang sudah bersertifikat wajib diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang bersangkutan selambat-lambatnya 1 (satu) bulan sesudah SKMHT diberikan sesuai Pasal 15 ayat (3) dan batas waktu 3 (tiga) bulan, jika hak atas tanah yang dijadikan jaminan belum terdaftar atau belum bersertifikat sesuai dengan Pasal 15 ayat (4). Adanya pembatasan waktu pembuatan SKMHT tersebut salah satu tujuannya untuk menghindarkan berlalu-lalutnya waktu pelaksanaan pembuatan APHT. Jika dari pembuatan SKMHT tersebut tidak diikuti dengan APHT tersebut telah batal demi hukum, maka jalan keluarnya dapat dibuat SKMHT baru (Penjelasan Pasal 15 ayat (6)).<sup>5</sup>

Dalam proses pembebanan hak tanggungan, tidak jarang ditemukan permasalahan salah satunya adalah dengan terlampauinya waktu SKMHT. Apabila dalam batas waktu tertentu SKMHT tidak segera diikuti oleh dibuatnya APHT maka status SKMHT yang telah dibuat oleh undang-undang dinyatakan gugur/batal demi hukum. Dengan

---

<sup>1</sup> H.M. Arba dan Diman Ade Maulada, *Hukum Hak Tanggungan (Hak Tanggungan Atas Tanah dan Benda-Benda di Atasnya)*, Sinar Grafika, Jakarta Timur, 2020, hlm. 80.

<sup>2</sup> Agus Pandoman, *Teknik Pembuatan Akta-Akta Notaris*, Insan Paripurna, Yogyakarta, 2021, hlm. 10.

<sup>3</sup> Ana Silviana, "Fungsi Surat Kuasa Memasang Hak Tanggungan (SKMHT) dalam Pemberian Hak Tanggungan (Studi Perspektif UU No.4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah)", *Diponegoro Private Law Review* Vol. 7 No. 1, Februari 2020, hlm. 669.

<sup>4</sup> Habib Adjie, *Hak Tanggungan Sebagai Lembaga Jaminan Atas Tanah*, Bandar Maju, Bandung, 2018, hlm. 13.

<sup>5</sup> Ibid.

batalnya SKMHT, maka SKMHT tersebut akan menimbulkan tidak dapat dibuatnya APHT dan didaftarkan HT sehingga perlu dibuatnya SKMHT yang baru dengan syarat pemberi HT bersedia menandatangani SKMHT baru yang dibuat. Dalam prakteknya, terdapat suatu kasus atas habisnya masa SKMHT yang menyebabkan harus dibuatnya SKMHT baru namun oleh Notaris/PPAT tersebut tidak dimintakan persetujuan dari para pihak, bahkan memalsukan tanda tangan dalam SKMHT. Dari penjelasan permasalahan di atas, maka penulisan hukum ini akan mengambil judul Pertanggungjawaban Notaris/PPAT Terhadap Akta Yang Dibuatnya.

### **Rumusan Masalah**

Bagaimanakah pertanggungjawaban Notaris yang melakukan pemalsuan SKMHT dan Apa akibat hukum terhadap APHT yang dibuat setelahnya?

### **Tujuan Penelitian**

Untuk menganalisis pertanggungjawaban bagi notaris yang melakukan pemalsuan SKMHT dan menganalisis akibat hukum terhadap APHT yang dibuat setelahnya.

### **Metode Penelitian**

Penelitian ini merupakan penelitian normatif dimana merupakan penelitian hukum yang pengumpulan datanya dilakukan dengan studi pustaka, menelaah bahan atau kajian pustaka, serta bersumber pada data sekunder sebagai bahan dasar baik bahan hukum primer, sekunder atau tersier. Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini merupakan pendekatan perundang-undangan dan pendekatan konseptual dengan metode analisis deskriptif kualitatif.

### **Hasil Penelitian dan Pembahasan**

Istilah "*Jaminan*" merupakan terjemahan dari istilah *zekerhedi* atau *cautie*, yaitu kemampuan debitur untuk memenuhi atau melunasi perutangannya kepada kreditur, yang dilakukan dengan cara menahan benda tertentu yang bernilai ekonomis sebagai tanggungan atas pinjaman atau utang yang diterima debitur terhadap krediturnya.<sup>6</sup> Menurut Salim HS, hukum jaminan adalah keseluruhan kaidah-kaidah penerima jaminan dalam kaitannya dengan pembebanan jaminan untuk mendapatkan fasilitas kredit.<sup>7</sup> Dalam praktek perkreditan meminta atau memberikan agunan benda tidak bergerak atau jaminan kebendaan berupa tanah sudah merupakan hal yang tidak asing. Hak Tanggungan adalah bentuk hak jaminan atas tanah berikutan benda lainnya yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut, yang digunakan kreditor (biasanya bank) untuk memperoleh jaminan atas pelunasan utang dari debiturnya.<sup>8</sup>

---

<sup>6</sup> Usman, Rachmadi, *Hukum Jaminan Keperdataan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2009, hlm. 9.

<sup>7</sup> Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, PT Raja Grafindo Persaada, Jakarta, 2017, hlm. 5.

<sup>8</sup> Irma Devita Purnamasari, *Kiat-Kiat Cerdas, Mudah, dan Bijak Memahami Masalah Hukum Jaminan Perbankan*, Cetakan Kedua, PT Mizan Pustaka, 2012, hlm. 39.

Dalam proses pemberian HT, pemberi HT wajib hadir sendiri di hadapan Notaris/PPAT, artinya pemberian pembebanan HT wajib dilakukan oleh pihak yang mempunyai objek HT, hanya jika dalam keadaan tertentu calon pemberi HT tidak dapat hadir sendiri, maka diperkenankan untuk menguasakannya kepada pihak lain dan sifatnya wajib ataupun *imperative* jika calon pemberi HT tidak dapat hadir sendiri di hadapan Notaris/PPAT.<sup>9</sup> Selain harus berbentuk akta otentik dan dibuat di hadapan Notaris/PPAT dengan bentuk yang sudah ditetapkan, maka bagi sahnya SKMHT wajib dipenuhi persyaratan tertentu, sebagaimana diatur dalam Pasal 15 ayat (1) UUHT, yaitu:

1. SKMHT tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain selain dari kuasa untuk membebaskan Hak Tanggungan atau perbuatan hukum selain kuasa untuk membebaskan Hak Tanggungan tidak diperkenankan, misalnya memuat kuasa untuk menjual, menyewakan objek Hak Tanggungan atau memperpanjang hak atas tanah.
2. Dilarang memuat kuasa substitusi. Dalam hal ini dilarang kuasa tersebut dialihkan kepada pihak lain selain kepada pihak yang telah disebutkan dengan jelas dalam SKMHT.
3. Wajib dicantumkan secara jelas objek HT, jumlah utang dan nama serta identitas kreditor, serta nama dan identitas debitor, jika debitor bukan pemberi HT.

Ada 2 alasan pembuatan dan penggunaan surat kuasa membebaskan hak tanggungan (SKMHT), yaitu sebagai berikut:<sup>10</sup>

1. Subjektif; pemberi hak tanggungan tidak dapat hadir sendiri di hadapan Notaris/PPAT untuk membuat Akta Hak Tanggungan dan prosedur pembebanan HT Panjang/lama, biaya tinggi, kredit jangka pendek dan kredit yang diberikan kecil, dan debitur sangat dipercaya/bonafide.
2. Objektif: sertifikat belum diterbitkan, balik nama atas nama pemberi HT belum dilakukan, pemecahan atau penggabungan tanah belum selesai dilakukan atas nama pemberi HT, roya atau pencoretan belum dilakukan.

Notaris memiliki kewenangan yang utama yakni membuat akta otentik.<sup>11</sup> Akta dianggap otentik apabila akta tersebut dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan pejabat yang berwenang, pejabat umum itu berwenang untuk membuat akta tersebut sesuai dengan tempat dimana akta itu dibuat. Suatu akta bisa disebut otentik ketika memenuhi syarat sahnya akta otentik yaitu dengan adanya pembacaan, penandatanganan, tanda tangan para saksi. Terdapat beberapa akibat hukum mengenai akta otentik yang mengalami cacat hukum yaitu;<sup>12</sup>

1. Akta tersebut batal demi hukum
2. Akta tersebut dapat dibatalkan
3. Akta terdegradasi atau akta menjadi akta dibawah tangan

---

<sup>9</sup> Habib Adjie, *Hak Tanggungan Sebagai...*, *Op. Cit.*, hlm. 12.

<sup>10</sup> H. Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan...*, *Op. Cit.*, hlm. 147-148.

<sup>11</sup> Herlien Budiono, *Demikian Akta Ini: Tanya Jawab Akta Notaris di Dalam Praktek*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2015, hlm. 1.

<sup>12</sup> Fariz Rachman Iqbal, "Kekuatan Pembuktian Akta Notaris Yang Cacat Formil (Studi kasus: Perkara Nomor 1769/K/Pdt/2011)", *Jurist-Diction* Vol 3 Nomor 1, Januari 2020, hlm. 84.

Dalam kasus salah satu Notaris di Yogyakarta, SKMHT yang dibuatnya adalah SKMHT kadaluwarsa yang diperbarui tanpa persetujuan para pihak serta dibuat berdasarkan tanda tangan para pihak yang dipalsukan. Dalam hal SKMHT yang sudah kadaluwarsa atau sudah tidak berlaku dapat dibuatkan SKMHT baru dengan menghadirkan para pihak dan SKMHT baru tersebut tidak boleh dibuat tanpa hadirnya para pihak. Hal ini didasarkan pada Pasal 44 Undang-Undang Jabatan Notaris dimana segera setelah akta dibacakan, akta tersebut ditandatangani oleh setiap penghadap, saksi, dan Notaris, kecuali apabila ada penghadap yang tidak dapat membubuhkan tanda tangan dengan menyebutkan alasannya.<sup>13</sup> Berkaitan dengan pemalsuan tanda tangan dalam SKMHT tersebut, dalam Putusan dengan Nomor 184/Pid.B/2017PN Smn dikaitkan pada Pasal 263 KUHP diatur bahwa<sup>14</sup>:

- (1) Barang siapa membuat surat palsu atau memalsukan surat yang dapat menimbulkan sesuatu hak, perikatan atau pembebasan hutang, atau yang diperuntukkan sebagai bukti daripada sesuatu hal dengan maksud untuk memakai atau menyuruh orang lain memakai surat tersebut seolah-olah isinya benar dan tidak dipalsu, diancam jika pemakaian tersebut dapat menimbulkan kerugian, karena pemalsuan surat, dengan pidana penjara paling lama enam tahun.
- (2) Diancam dengan pidana yang sama, barang siapa dengan sengaja memakai surat palsu atau yang dipalsukan seolah-olah sejati, jika pemakaian surat itu dapat menimbulkan kerugian.

Selanjutnya kasus tersebut juga dikaitkan pada Pasal 264 KUHP yang dijelaskan bahwa<sup>15</sup>:

- (1) pemalsuan surat dapat diancam dengan pidana penjara paling lama delapan tahun, jika dilakukan terhadap:
  1. akta-akta otentik
  2. surat hutang atau sertifikat hutang dari suatu lembaga umum
  3. surat sero atau hutang atau sertifikat sero atau hutang dari suatu perkumpulan, Yayasan, perseroan atau maskapai
  4. talon, tanda bukti deviden atau bunga dari salah satu surat yang diterangkan dalam 2 dan 3, atau tanda bukti yang dikeluarkan sebagai pengganti surat-surat itu
  5. surat kredit atau surat dagang yang diperuntukkan diedarkan;
- (2) diancam dengan pidana yang sama barang siapa dengan sengaja memakai surat tersebut dalam ayat pertama, yang isinya tidak sejati atau yang dipalsukan seolah-olah benar dan tidak dipalsu, jika pemalsuan surat itu dapat menimbulkan kerugian.

Berdasarkan Putusan dengan Nomor 184/Pid.B/2017PNSmn, SKMHT yang dibuat oleh salah satu Notaris di Yogyakarta berdasarkan tanda tangan palsu memenuhi unsur Pasal 264 (1). Dalam kasus ini SKMHT yang bentuknya merupakan akta otentik yang tanda tangannya dipalsukan dimaksudkan untuk dianggap seolah-olah merupakan akta

---

<sup>13</sup> Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

<sup>14</sup> KUHP.

<sup>15</sup> *Ibid.*

otentik asli yang ditandatangani para pihak sebagai dasar pembuatan APHT oleh salah satu PPAT di Purworejo. Dikarenakan perbuatan salah satu Notaris di Yogyakarta tersebut ditinjau melalui peradilan pidana, maka berdasarkan Putusan dengan Nomor 184/Pid.B/2017PNSmn, sanksi pidana yang didapat oleh salah satu Notaris di Yogyakarta tersebut adalah berupa pidana penjara selama 8 bulan.

Selain sanksi pidana, seorang Notaris dapat pula dijatuhi sanksi administratif. Sanksi Administratif dapat dilakukan melalui Majelis Pengawas Notaris.<sup>16</sup> Berdasarkan Pasal 1 ayat (1) Peraturan Menteri Hukum dan HAM No 61 Tahun 2016 Tentang Tata Cara Penjatuhan Sanksi Administratif Terhadap Notaris, selanjutnya disebut Permen No 61 Tahun 2016, menjelaskan bahwa sanksi administratif adalah hukuman yang dijatuhkan oleh pejabat yang berwenang kepada Notaris karena melakukan pelanggaran yang diwajibkan atau memenuhi ketentuan yang dilarang oleh peraturan perundang-undangan. Dalam Pasal 3 ayat (1) Permen No 61 Tahun 2016 menerangkan bahwa sanksi administratif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 terdiri atas peringatan tertulis, pemberhentian sementara, pemberhentian dengan hormat atau pemberhentian dengan tidak hormat.

Selain itu, jika dilihat dari UUJN, dalam Pasal 84 UUJN, dijelaskan bahwa Tindakan pelanggaran yang dilakukan oleh Notaris terhadap ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (1) huruf l, Pasal 16 ayat (1) huruf k, Pasal 41, Pasal 44, Pasal 48, Pasal 40, Pasal 50, Pasal 51, atau Pasal 52 yang mengakibatkan suatu akta hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan atau suatu akta menjadi batal demi hukum dapat menjadi alasan bagi pihak yang menderita kerugian untuk menuntut penggantian biaya, ganti rugi, dan bunga kepada Notaris. Jika dikaitkan dengan Pasal 16 ayat 1 huruf a UUJN, yang berbunyi dalam menjalankan jabatannya, Notaris wajib bertindak Amanah, jujur, seksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum, telah secara nyata dilanggar. Pemalsuan tanda tangan yang dilakukan oleh satu Notaris di Yogyakarta merupakan tindakan yang tidak jujur, telah habisnya masa SKMHT yang tidak segera ditindaklanjuti dengan APHT merupakan pula bentuk ketidakmampuan notaris dalam melaksanakan kewajiban Amanah, padahal, dalam melaksanakan jabatannya, seorang notaris harus mengacu dan berpedoman pada UUJN dan Kode Etik Notaris. Dengan berpegangnya seorang Notaris kepada Kode Etik Notaris maka harkat dan martabat serta pelaksanaan kewenangannya akan terjaga,<sup>17</sup> karena jika tidak, maka dapat menimbulkan kerugian baik bagi diri Notaris itu sendiri maupun para pihak.<sup>18</sup>

Dalam kasus tersebut, seorang PPAT di Purworejo ikut terseret menjadi saksi dikarenakan salah satu PPAT di Purworejo itulah yang membuatkan APHT berdasarkan SKMHT yang dibuat oleh salah satu Notaris di Yogyakarta. Dalam menjalankan

---

<sup>16</sup> Putri Ayu Salamah S, "Tanggung Jawab Notaris yang Memalsukan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Menjual (Studi Atas Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 89/Pid.B/2020/PN.Dps)", *Officium Notarium* Vol 3, No 1, Universitas Islam Indonesia, 2021, hlm. 460.

<sup>17</sup> Hartanti Sulihandari dan Nisya Ridiani, *Prinsip-Prinsip Dasar Profesi Notaris*, Cetakan Pertama, Dunia Cerdas, Jakarta Timur, 2013, hlm. 161.

<sup>18</sup> Nur Cahyati, Sri Endah Wahyuningsih, "Sanksi Terhadap Notaris Yang Melakukan Tidak Pidana Menurut Peraturan Perundang-Undangan Di Indonesia", *Jurnal Akta* Vol 5, No 1, 2018, hlm.289.

tugasnya, salah satu PPAT di Purworejo menjadikan SKMHT yang diberikan tersebut sebagai dasar pembuatan APHT tanpa mengetahui bahwa SKMHT yang dijadikan dasar tersebut adalah palsu. Namun, untuk menyatakan suatu akta notaris tidaklah sah harus melalui gugatan ke Pengadilan negeri.<sup>19</sup> Jika melihat pada Putusan dengan Nomor 184/Pid.B/2017PNSmn, SKMHT tersebut adalah batal demi hukum sehingga menjadikan APHT yang dibuat menjadi tidak sah karena SKMHT tersebut dianggap tidak ada dan dalam kasus ini untuk dapat dibuatkannya APHT adalah dengan adanya SKMHT terlebih dahulu. Hal ini selaras dengan Pasal 1872 KUHPer yang menjelaskan bahwa jika suatu akta otentik, dalam bentuk apa pun, diduga palsu, maka pelaksanaannya dapat ditangguhkan menurut ketentuan-ketentuan *Reglemen Acara Perdata*.

## Penutup

Sanksi yang dapat diberikan kepada seorang notaris adalah sanksi administrative, sanksi perdata, dan sanksi pidana. Pertanggungjawaban seorang notaris terhadap akta yang dibuatnya dalam kasus ini adalah SKMHT baru dengan tanda tangan palsu ditinjau dari hukum pidana sesuai dengan putusan 184/Pid.B/2017PNSmn dimana melanggar Pasal 264 (1) KUHP. SKMHT yang habis jangka waktunya pada dasarnya dapat diperbarui sepanjang dalam sepengetahuan para pihak.

Mengacu pada Putusan dengan Nomor 184/Pid.B/2017PNSmn, SKMHT yang dimaksud adalah batal demi hukum sehingga menjadikan APHT yang dibuat menjadi tidak sah karena SKMHT tersebut dianggap tidak ada. Berkaitan dengan hal tersebut, Notaris dapat melakukan upaya preventive, sebaiknya notaris memperhatikan lebih teliti berkaitan dengan jangka waktu SKMHT. Prinsip kehati-hatian tetap harus diterapkan dan tetap memperhatikan pasal Pasal 16 ayat 1 huruf a UJN, yang berbunyi dalam menjalankan jabatannya, notaris wajib bertindak amanah, jujur, seksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum.

## Daftar Pustaka

### Buku

- Adjie, Habib, *Hak Tanggungan Sebagai Lembaga Jaminan Atas Tanah*, Bandar Maju, Bandung. 2018.
- Arba, H.M. dan Diman Ade Maulada, *Hukum Hak Tanggungan (Hak Tanggungan Atas Tanah dan Benda-Benda di Atasnya)*, Sinar Grafika, Jakarta Timur, 2020.
- Budiono, Herlien, *Demikian Akta Ini: Tanya Jawab Akta Notaris di Dalam Praktek*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2015.
- HS, Salim, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, PT Raja Grafindo Persaada, Jakarta, 2017.

---

<sup>19</sup> Intan Novita Putri Rizqillah, et all, "Akibat Hukum Terhadap Akta Notaris Yang Didasarkan Dokumen Palsu", *Seminar Nasional Penelitian dan Pengabdian kepada Masyarakat*, Universitas Bumi Ruwa Jurai, 2022, hlm. 5.

Hartanti, Sulihandari dan Nisya Ridiani, *Prinsip-Prinsip Dasar Profesi Notaris*, Cetakan Pertama, Dunia Cerdas, Jakarta Timur, 2013.

Purnamasari, Irma Devita, *Kiat-Kiat Cerdas, Mudah, dan Bijak Memahami Masalah Hukum Jaminan Perbankan*, Cetakan Kedua, PT Mizan Pustaka, 2012.

Pandoman, Agus, *Teknik Pembuatan Akta-Akta Notaris*, Insan Paripurna, Yogyakarta, 2021.

Usman, Rachmadi, *Hukum Jaminan Keperdataan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2009.

### **Makalah**

Intan Novita Putri Rizqillah, et all, "Akibat Hukum Terhadap Akta Notaris Yang Didasarkan Dokumen Palsu", *Seminar Nasional Penelitian dan Pengabdian kepada Masyarakat*, Universitas Bumi Ruwa Jurai, 2022.

### **Jurnal**

Iqbal, Fariz Rachman, "Kekuatan Pembuktian Akta Notaris Yang Cacat Formil (Studi kasus: Perkara Nomor 1769/K/Pdt/2011)", *Jurist-Diction* Vol 3 Nomor 1, Januari 2020.

Cahyati, Nur, Sri Endah Wahyuningsih, "Sanksi Terhadap Notaris Yang Melakukan Tidak Pidana Menurut Peraturan Peundang-Undangan Di Indonesia", *Jurnal Akta*, Vol. 5, No. 1, 2018.

S., Putri Ayu Salamah, "Tanggung Jawab Notaris yang Memalsukan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Menjual (Studi Atas Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 89/Pid.B/2020/PN.Dps)", *Officium Notariaum* Vol 3, No 1, Universitas Islam Indonesia, 2021.

Silviana, Ana, "Fungsi Surat Kuasa Memasang Hak Tanggungan (SKMHT) dalam Pemberian Hak Tanggungan (Studi Perspektif UU No.4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah", *Diponegoro Private Law Review* Vol.7 No.1, Februari 2020.

### **Peraturan Perundang-Undangan**

Kitab Undang-Undang Hukum Pidana.

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris.

Putusan Nomor 184/Pid.B/2017PNSmn.

Peraturan Menteri Hukum dan HAM No. 61 Tahun 2016 tentang Tata Cara Penjatuhan Sanksi Administratif Terhadap Notaris.

## Analisis Yuridis Keabsahan Pencantuman Kutipan Ayat Al-Quran Dalam Akad Syariah Menurut UUJN

**Siti Alma Najiha**

Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia Yogyakarta Indonesia  
Jln. Kaliurang Km. 14,5 Sleman Yogyakarta Indonesia  
almanajihha1812@gmail.com

---

**Key Word:**

*notary, notarial deed, sharia contract, Law on Position of Notary*

**Abstract**

*In the sharia contract deed, there is an inclusion of a verse from the Koran. Referring to Article 38 of Law No. 2 of 2014 on Amendments to the Notary Office Law, it can be seen that the inclusion of the sentence as mentioned above is not listed as required in Article 38 No. 2 of 2014 on Amendments to the Law on the Office of a Notary and resulting in a deed only having the power of proof as a deed under the hand. This research raises the following issues: first, how is the legitimacy of the inclusion of Al-Quran verses in sharia contracts according to the Law on Notary Offices? second, what is the appropriate solution for making a sharia contract? The research method used is normative research. This research was carried out with a statutory approach and a conceptual approach. This study concludes that, first, in terms of making a sharia contract deed, the Notary must make it in accordance with the provisions of Article 38 of Law No. 2 of 2014 on Amendments to the Law Regarding the Office of a Notary. If it is not appropriate, then the inclusion of a quote from the Koran placed at the beginning of the deed and at the end of the deed, if it is carried out, the deed will be legally flawed in terms of its form and will result in the deed being degraded into private hands as stipulated in Article 1869 of the Civil Code. Second, the appropriate solution so that it is in accordance with the Law Regarding the Office of a Notary Public is to place it in the deed because the contents of the deed are statements of the parties that have been confirmed and constated by the Notary which is formulated into a deed, the next solution can also be in the form of revising the Law on Notary Office.*

---

**Kata-kata Kunci:**

notaris, akta  
notaris, akad  
syariah, Undang-Undang tentang Jabatan Notaris

**Abstrak**

Di dalam akta akad syariah terdapat pencantuman kutipan ayat Al-Quran. Merujuk pada Pasal 38 Undang-Undang No.2 Tahun 2014 tentang Perubahan dari Undang-Undang Jabatan Notaris maka dapat dilihat bahwa pencantuman kalimat seperti yang telah disebutkan diatas tidak tercantum sebagaimana yang disyaratkan dalam Pasal 38 No. 2 Tahun 2014 tentang Perubahan dari Undang-Undang tentang Jabatan Notaris dan mengakibatkan akta hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan. Penelitian ini mengangkat permasalahan: pertama, bagaimana keabsahan pencantuman kutipan ayat Al-Quran dalam akad syariah menurut Undang-Undang Tentang Jabatan Notaris kedua, Bagaimana solusi yang tepat terhadap pembuatan akta akad syariah? Metode penelitian yang digunakan adalah peneltian normatif, Penelitian ini melakukan dengan pendekatan Peraturan Perundang-Undangan dan pendekatan konseptual. Penelitian ini menyimpulkan bahwa, pertama, Dalam hal membuat akta akad syariah maka notaris harus membuat sesuai dengan ketentuan Pasal 38 Undang-Undang No.2 Tahun 2014 Perubahan dari Undang-Undang Tentang Jabatan Notaris. Jika tidak sesuai, maka pencantuman kutipan Al-Quran yang diletakkan di awal akta dan akhir akta apabila dilakukan maka akta tersebut telah cacat hukum dalam segi bentuknya dan akan mengakibatkan akta tersebut terdegradasi menjadi dibawah tangan sebagaimana ketentuan Pasal 1869 KUHPerduta. Kedua, solusinya yang tepat agar sesuai dengan Undang-Undang Tentang Jabatan

---

---

Notaris adalah diletakkan diisi akta dikarenakan Isi akta merupakan keterangan para pihak yang telah dikonstatir dan dikonstatituir oleh Notaris yang di formulasikan kedalam suatu akta, solusi selanjutnya dapat pula berupa dilakukannya revisi Undang-Undang Tentang Jabatan Notaris.

---

## Pendahuluan

Notaris sebagai pejabat umum sebagaimana diatur dalam UUJN memiliki kewenangan dalam membuat akta otentik. Dalam membuat akta otentik, tentunya diperlukan prinsip kehati-hatian dalam membuatnya agar akta yang dibuat tetap terjaga keotentifikasiannya. Notaris selaku *officium nobile* harus membuat akta otentik sesuai dengan Pasal 38 UUJN mengenai anatomi akta.

Akta otentik yang dibuat oleh notaris dikenal dengan akta notaris. Seiring dengan perkembangan zaman, akta notaris juga dapat diterapkan terhadap akta akad syariah. Kedudukan akta notaris itu memiliki peranan vital disetiap hubungan hukum.<sup>1</sup> Akta akad syariah sesuai dengan nama akta nya yaitu "syariah" maka diartikan bahwa kata tersebut merupakan akta berdasarkan prinsip syariah (prinsip-prinsip islam).

Dalam pelaksanaannya, akta akad syariah ini dibuat oleh seorang notaris. Notaris dalam menjalankan jabatannya haruslah tunduk dengan UUJN. Sebagaimana UUJN dikenal sebagai dasar hukum notaris memiliki kewenangan dikarenakan kewenangan notaris merupakan atribusi. Di dalam akta akad syariah, dalam hal agar adanya perbedaan dengan akta akad perbankan konvensional, maka biasanya dalam akta tersebut ada ditulis pencantuman ayat Al-Quran, pada awal akta ditambahkan kata seperti:

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

"Dan Allah SWT telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba" (Surat Al-Baqarah [2]:275)

"Hai orang-orang beriman, janganlah kamu makan harta sesama kamu dengan jalan batil, kecuali melalui perniagaan yang berlaku dengan suka sama suka di antara kamu." (Surat An-Nisaa' [4]:29)

Yang biasanya, setelahnya diakhiri dengan ucapan:

الْحَمْدُ لِلَّهِ رَبِّ الْعَالَمِينَ

Insya Allah semuanya mendapat berkah.

Selain sebagai pembeda, tetapi pencantuman tersebut juga merupakan sebagai bentuk implementasi syariah yang dimasukkan kedalam suatu akta. Berdasarkan Pasal 38 UUJN-P awal akta notaris itu terdiri dari:

1. Judul akta;
2. Nomor akta;
3. Jam, hari, taggal, bulan; dan tahun

---

<sup>1</sup> Yulies Tiena Masriani, "Kedudukan Hukum Akta-Akta Notaris dalam Ekonomi Islam", Vol. 4, No.1, 2015, hlm. 35.

4. Nama lengkap dan tempat kedudukan Notaris.

Pada akhir akta atau penutup akta memuat:

1. Uraian pembacaan akta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (1) huruf I atau Pasal 16 ayat (7);
2. Uraian tentang penandatanganan dan tempat penandatanganan atau penerjemahan akta jika ada;
3. Nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, pekerjaan, jabatan, kedudukan, dan tempat tinggal dari tiap saksi-saksi akta;
4. Uraian tentang tidak adanya perubahan yang terjadi dalam pembuatan akta atau uraian tentang adanya perubahan yang dapat berupa penambahan, pencoretan atau penggantian serta jumlah perubahannya.

Merujuk pada Pasal 38 UJN-P maka dapat dilihat bahwa pencantuman kalimat seperti yang telah disebutkan diatas tidak tercantum sebagaimana yang disyaratkan dalam Pasal 38 UJN-P. Akta akad syariah dilakukan dengan akta notaris agar memiliki kekuatan pembuktian sempurna baik itu kekuatan pembuktian lahiriah, formil, materiil sehingga dalam hal ini notaris diperlukan pengetahuannya dan kemampuannya yang mumpuni serta melaksanakan prinsip kehati-hatian agar akta tidak menjadi terdegradasi menjadi akta di bawah tangan. Akta adalah suatu parameter yang menyebabkan suatu transaksi itu sah atau tidak.<sup>2</sup> Dalam hal ini ditegaskan dalam Pasal 41 UJN-P bahwa, apabila terjadi pelanggaran terhadap Pasal 38 UJN-P mengakibatkan akta hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan.

### **Rumusan Masalah**

Berdasarkan uraian latar belakang masalah diatas, maka rumusan masalah yang dapat dirumuskan dalam penelitian ini adalah pertama, Bagaimana keabsahan pencantuman kutipan ayat Al-Quran dalam akad syariah menurut UJN? Kedua, Bagaimana solusi yang tepat terhadap pembuatan akta akad syariah yang sesuai dengan ketentuan UJN?

### **Tujuan Penelitian**

Tujuan dari penelitian ini adalah pertama, untuk mengetahui bagaimana keabsahan pencantuman kutipan ayat Al-Quran dalam akad syariah menurut UJN. Kedua, untuk mengetahui solusi yang tepat terhadap pembuatan akta akad syariah yang sesuai dengan ketentuan UJN.

### **Metode Penelitian**

Penelitian ini adalah penelitian hukum normatif dengan menggunakan pendekatan Peraturan Perundang-undangan (*statue approach*) yaitu dengan menelaah Peraturan Perundang-undangan dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*) yaitu dengan

---

<sup>2</sup> Yulies Tiena Masriani, "Urgensi Akta Notari; dalam Transaksi Ekonomi Syariah", Jurnal Studi Islam dan Kemanusiaan, Vol.1, No.1, 2016, hlm. 3.

bahan-bahan hukum yang dikumpulkan adalah buku-buku hukum yang didalamnya terdapat konsep-konsep hukum yang berkaitan dengan permasalahan penelitian ini. Sumber data menggunakan data sekunder yang terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier. Teknik pengumpulan data dengan menggunakan studi kepustakaan yaitu bahan hukum primer dengan menginventarisasi Peraturan Perundang-Undangan, bahan hukum sekunder dengan mengkaji dan mempelajari bahan kepustakaan, dan bahan hukum tersier untuk memberikan petunjuk maupun penjelasan mengenai istilah-istilah dalam penelitian ini.

## **Hasil Penelitian dan Pembahasan**

### **Keabsahan Pencantuman Kutipan Ayat Al-Quran dalam Akad Syariah Menurut UUJN**

Dalam pelaksanaan menunjang perekonomian negara, erat sekali berkorelasi dengan perbankan dalam hal ini baik itu perbankan konvensional dan perbankan syariah. Perbankan Syariah adalah segala sesuatu yang menyangkut tentang Bank Syariah dan Unit Usaha Syariah, mencakup kelembagaan, kegiatan usaha, serta cara dan proses dalam melaksanakan kegiatan usahanya. Perbankan syariah dalam melaksanakan kegiatan usahanya terutama dalam hal berkaitan dengan akta seringkali melibatkan seorang Notaris yang menduduki posisi sangat penting karena ia memiliki peran dalam pembuatan kontrak perbankan syariah dan pengikatan jaminannya.<sup>3</sup> Notaris sebagai pejabat umum selaku *officium nobile* memiliki kewenangan membuat akta otentik yang juga dikenal dengan akta notaris. Akta notaris adalah akta otentik yang dibuat oleh atau di hadapan Notaris menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam Undang-Undang. Dari kalimat “bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam Undang-Undang” maka segala kewenangan Notaris dalam membuat akta diwajibkan sesuai dengan ketentuan UUJN/UUJNP yang telah ditentukan.

Peran Notaris dalam membuat akta notaris tidak lepas dari ketentuan Pasal 1868 KUHPer yang harus dipenuhi 3 unsur Pasal 1868 KUHPer yaitu:

1. Akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-Undang;
2. Dibuat dihadapan pejabat umum yang berwenang;
3. Dibuat ditempat akta itu dibuat apa yang dilihat serta apa yang dilakukannya.

Ketiga unsur tersebut harus dipenuhi secara kumulatif agar terjaga keotentifikasiannya sebagai suatu akta otentik. Akta otentik mempunyai kekuatan pembuktian sempurna, baik itu kekuatan pembuktian materiil, kekuatan pembuktian formiil, kekuatan pembuktian lahiriah. Kekuatan pembuktian materiil merupakan suatu kepastian tentang materi suatu akta, bahwa apa yang tersebut di dalam akta itu merupakan pembuktian yang dinilai sah terhadap pihak-pihak yang membuat akta atau mereka yang mendapat hak dan berlaku untuk umum. Keterangan yang dituangkan kedalam suatu akta pejabat atau keterangan para pihak yang disampaikan dihadapan Notaris (akta *partij*) dan para pihak haruslah dinilai benar. Dengan demikian isi akta

---

<sup>3</sup> Windy Audya Harahap, Agus Nurdin, Budi Santoso, “Kompetensi Notaris dalam Pembuatan Perjanjian Syariah (Tinjauan Dari Perspektif Hukum Ekonomi Syariah)”, Vol. 13, No. 1, 2020, hlm. 11.

notaris mempunyai kepastian sebagai yang sebenarnya, menjadi bukti yang sah untuk dan diantara para pihak.

Kekuatan pembuktian formil bahwa akta notaris itu haruslah memberikan suatu kepastian sesuatu kejadian dan fakta tersebut dalam akta betul-betul dilakukan oleh Notaris atau diterangkan oleh para pihak yang menghadap pada saat yang tercantum dalam akta sesuai dengan prosedur yang sudah ditentukan dalam pembuatan akta notaris. Kekuatan akta pembuktian lahiriah bahwa kemampuan akta itu sendiri yang untuk membuktikan keabsahannya yang jika dilihat dari luar (lahirnya) itu sebagai akta otentik sampai dibuktikan sebaliknya. Beban pembuktian dalam hal ini ada pada pihak yang menyangkal keotentikan akta notaris yang dapat dilihat dari tanda tangan dari notaris yang bersangkutan, baik yang ada pada minuta dan salinan dan adanya awal akta sampai akhir akta. Nilai kekuatan pembuktian yang melekat pada akta notaris sebagai akta otentik apabila terpenuhi syarat formil dan materiil maka pada akta tersebut langsung mencukupi batas minimal pembuktian tanpa adanya diperlukan alat bukti lain dan langsung sah sebagai alat bukti akta otentik yang pada akta tersebut juga melekat langsung nilai kekuatan pembuktian yang sempurna dan mengikat. Ditegaskan pula sifat akta notaris sebagai akta otentik yaitu di dalam Pasal 1870 KUHPerdara yang dinyatakan "suatu akta memberikan diantara para pihak beserta ahli waris-ahli waris nya atau orang-orang yang mendapat hak dari mereka, suatu bukti yang sempurna tentang apa yang dimuat di dalamnya".

Akta akad syariah yang dibuat dengan akta notaris tentunya akan memberikan kepastian hukum. Kompetensi notaris menjadikannya sebagai hal yang tidak bisa ditawar-tawar dalam menyiapkan akta akad syariah.<sup>4</sup> Hakim terhadap akta otentik harus menerima dan menganggap apa yang telah dituliskan dalam akta otentik dalam hal ini akta notaris bahwa sungguh memang telah terjadi sehingga Hakim tidak boleh memerintahkan untuk menambahkan bukti yang lain kecuali ada yang menyangkalnya dan dapat membuktikannya di Pengadilan. Akta notaris juga mempunyai irah-irah di kepala akta yaitu "Berdasarkan kekuatan Yang Maha Esa" mempunyai kekuatan eksekutorial sebagaimana Putusan Hakim. Dari uraian yang telah ditulis dapat terlihat bagaimana kekuatan akta notaris selaku akta otentik.

Dalam membuat akta notaris, harus sesuai dengan Pasal 38 UJJP mengenai anatomi akta yang dinyatakan bahwa awal akta atau kepala akta memuat:

- a. judul akta;
- b. nomor akta;
- c. jam, hari, tanggal, bulan, dan tahun; dan
- d. nama lengkap dan tempat kedudukan notaris.

Dalam akhir atau penutup akta memuat:

- a. uraian tentang pembacaan akta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (1) huruf m atau Pasal 16 ayat (7);

---

<sup>4</sup> Muhammad Soleh, Zulfatah Yasin, Helmi Yusuf, "Penerapan Kepatuhan Syariah dan Peraturan Jabatan Notaris pada Lembaga Keuangan Syariah di Indonesia (studi kasus pada Perbankan Syariah di kota Tangerang Selatan)", *Jurnal Hukum dan Pengkajian Islam*, Vol.2 No.1, 2022, hlm. 2

- b. uraian tentang penandatanganan dan tempat penandatanganan atau penerjemahan akta jika ada;
- c. nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, pekerjaan, jabatan, kedudukan, dan tempat tinggal dari tiap-tiap saksi akta; dan
- d. uraian tentang tidak adanya perubahan yang terjadi dalam pembuatan akta atau uraian tentang adanya perubahan yang dapat berupa penambahan, pencoretan, atau penggantian serta jumlah perubahannya.

Dengan adanya pencantuman kutipan Al-Quran baik itu di awal akta dan akhir akta, maka di UUJN/ UUJNP sendiri tidak ada menjelaskan bagaimana peletakkannya, tetapi ditegaskan dalam Pasal 41 UUJN bahwa apabila terjadi pelanggaran terhadap Pasal 38 UUJNP mengakibatkan akta hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan. Dalam hal ini maka dapat dikatakan pencantuman akta itu tidak sesuai sebagaimana yang tertuang dalam Pasal 38 UUJNP oleh karena itu pencantuman kutipan Al-Quran baik itu di awal akta dan akhir akta apabila dilakukan maka akta tersebut telah cacat hukum dalam segi bentuknya karena ada salah satu syarat yang tidak dipenuhi sehingga akan mengakibatkan akta tersebut terdegradasi menjadi dibawah tangan sesuai dengan ketentuan Pasal 1869 KUHPerdara. Habib Adjie menyatakan bahwa segala hal yang berkaitan dengan akta notaris maka dalam pembuatannya harus sesuai dengan ketentuan Pasal 38 UUJN dalam hal ini maka berlaku pula untuk pembuatan akta perbankan syariah, apabila ada pencantuman kutipan maka akta tersebut merupakan cacat hukum. Dalam Pasal 1869 KUHPer ada dijelaskan mengenai batasan akta otentik dalam hal ini akta notaris yang akan memiliki kekuatan pembuktian dibawah tangan apabila tidak memenuhi ketentuan seperti:

1. Tidak berwenangnya pejabat umum yang bersangkutan dalam membuat akta otentik;
2. Tidak mempunya pejabat umum yang bersangkutan;
3. Cacat bentuknya.

Notaris merupakan *officium nobile* maka sudah menjadi kewajiban seorang notaris untuk melaksanakan prinsip kehati-hatian dalam mengeluarkan produk aktanya agar memenuhi segala persyaratan akta otentik. Notaris wajib menjamin bahwa akta tersebut benar-benar dilaksanakan sesuai prosedur akta otentik sehingga menjadi jaminan bahwa kata tersebut benar-benar otentik sehingga tidak berpotensi terdegradasi dibawah tangan sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 41 UUJN. Notaris yang kurang memahami akad syariah maka ketika dihadapkan permasalahan ia akan kesulitan untuk memecahkan permasalahan.<sup>5</sup> Akta notaris tentunya dibuat dengan tujuan agar akta memiliki kekuatan hukum, kekuatan pembuktian yang sempurna dan mengikat, dengan notaris tidak memperhatikan letak pencantuman kutipan Al-Quran maka jika ada para pihak yang tidak setuju dan mengambil kesempatan maka akta tersebut dapat diajukan ke Pengadilan. Hal ini haruslah dihindari karena tidak hanya merugikan seorang notaris tetapi para pihak atau pihak ketiga yang terkait dengan akta tersebut karena apabila akta akad syariah tersebut menjadi terdegradasi dibawah tangan dan para pihak merasa dirugikan maka notaris dapat dituntut untuk ganti rugi, biaya, bunga.

---

<sup>5</sup> *Ibid.*

Dalam hal apabila ini diketahui nasabah jikalau akta akad syariah dibuat dengan tidak mematuhi ketentuan Pasal 38 UJNP dan kemudian yang bersangkutan merasa dirugikan maka dalam hal ini ia menggugat atau menuntut notaris ke pengadilan atas tindakan tersebut lalu ia berdasarkan putusan pengadilan terbukti melanggar ketentuan formalitas akta, pengadilan selanjutnya menjatuhkan dan mewajibkan kepada notaris untuk membayar denda, ganti rugi, dan bunga kepada notaris. Apabila notaris tidak dapat menyanggupi membayar maka notaris dapat dinyatakan pailit. Sehingga dapat dibayangkan apabila notaris menjalankan tugasnya membuat akta akad syariah tetapi ia juga harus bersiap-siap jika suatu saat ada yang menggugat atau senantiasa akan potensi gugatan dari pihak yang merasa dirugikan untuk menggugat notaris yang bersangkutan kapan saja. Akta notaris akan memberikan implikasi yang besar terutama dalam pembuktian maka sudah sepatutnya hal tersebut harus dipastikan sejak awal bahwa akta tersebut memang layak untuk dikatakan otentik dikarenakan dengan akta notaris sebagai akta otentik maka merupakan tulisan yang sempurna (*volledig bewijs*) sehingga tidak memerlukan tambahan pembuktian lain.<sup>6</sup>

### **Solusi yang Tepat terhadap Pembuatan Akta Akad Syariah Sesuai dengan Ketentuan UUJN**

Dalam rangka mematuhi UUJN khususnya mengenai Pasal 38 UUJN mengenai anatomi akta maka pencantuman kutipan Al-Quran dapat dilakukan upaya preventif agar sesuai dengan Pasal 38 UUJN sehingga tidak melanggar Pasal 41 UUJN. Pencantuman kutipan Al-Quran sebagaimana telah disebutkan diatas dapat diletakkan pada bagian isi akta. Isi akta merupakan keterangan para pihak yang telah dikonstatir dan dikonstatituir oleh seorang notaris yang ia formulasikan kedalam suatu akta, sehingga apabila pencantuman dilakukan diisi akta maka itu merupakan bagian dari persetujuan para pihak terhadap akta akad syariah tersebut. Jika pencantuman kutipan akta dicantumkan kedalam isi akta maka dapat dikatakan bahwa itu memang keinginan dari para pihak sehingga notaris terlepas dari apa yang telah ia cantumkan. Dengan begitu, akan menghindari akta notaris tersebut akan menjadi terdegradasi dibawah tangan atau mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan. Dalam Pasal 1869 KUHPerdara dinyatakan bahwa untuk menentukan batasan akta notaris yang mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan dapat terjadi tidak memenuhi ketentuan, karena:<sup>7</sup>

- a. tidak berwenangnya pejabat umum yang bersangkutan; atau
- b. tidak mempunya pejabat umum yang bersangkutan; atau
- c. cacat dalam bentuknya, meskipun demikian akta seperti itu tetap mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan jika akta tersebut ditandatangani oleh para pihak. .

Dari pencantuman kutipan kalimat Al-Quran maka dapat berpotensi terhadap pelanggaran sebagaimana huruf c yaitu cacat dalam bentuknya. Dalam membuat akta,

---

<sup>6</sup> A.A. Andi Prajitno, *Pembatalan dan Kebatalan Akta Notaris*, Selaras, Surabaya, 2013, hlm. 49.

<sup>7</sup> Habib Adjie, *Hukum Notaris Indonesia Tafsir Tematik Terhadap UU No.30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris*, Refika Aditama, Bandung, 2014., hlm. 86.

meskipun hal tersebut merupakan akta akad syariah, tetapi dikarenakan melibatkan notaris maka barang tentu harus sesuai dengan aturan, salah satunya Peraturan Perundang-Undangan yang menjadi dasar notaris memiliki kewenangan terhadap membuat suatu akta otentik. Sebagaimana diketahui Pasal 1338 yang menjadi pilar utama dalam berkontrak dan sebagai bagian dari asas kebebasan berkontrak tetapi bukan berarti bebas disini tanpa pembatasan atau perkecualian.<sup>8</sup> Adanya kewajiban agar kontrak tertentu wajib mengikuti aturan yang telah ditentukan baik pejabat yang membuat ataupun pejabatnya merupakan salah upaya dari negara agar ada keseragaman sehingga mempermudah untuk pengawasannya atau penerapannya.<sup>9</sup>

Dalam hal akta akad syariah ini, solusi selanjutnya dapat berupa dilakukannya revisi UUJN. UUJN terbaru saat ini yaitu UUJN-P atau Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Undang-Undang Jabatan Notaris Nomor 30 Tahun 2004. Dapat dilihat dari 2014 hingga sekarang 2022 yaitu 8 tahun lamanya. Hingga saat ini juga banyak sekali Pasal-Pasal dalam UUJN yang diajukan ke Mahkamah Konstitusi serta mengingat banyaknya akta akad syariah yang dilibatkan dengan kewenangan notaris maka menurut penulis perlu diadakannya revisi UUJN-P khususnya mengenai akta akad syariah. Sebagaimana tujuan Peraturan Perundang-Undangan yaitu untuk kepastian hukum, keadilan hukum serta kemanfaatan hukum sehingga dapat memberikan perlindungan hukum yang optimal. Sejatinnya Peraturan Perundang-undangan sendiri dibuat agar sesuai dengan kebutuhan dan perkembangan warga negaranya. Sebagaimana fungsi hukum yaitu sebagai suatu pedoman atau pengarah perilaku bahwa hukum sebagai kaidah yang menyiratkan perilaku yang seyogyanya atau dihadapkan diwujudkan oleh masyarakat melakukan suatu kegiatan yang diatur oleh hukum.<sup>10</sup>

Dari pribadi notaris juga diharapkan terus memperluas pengetahuannya agar produk yang ia hasilkan berkualitas dan terhindar dari adanya gugatan atau tuntutan yang akan merugikan seorang notaris selaku pejabat umum. Notaris dalam membuat akta harus melaksanakan kewajibannya yang sudah ditentukan Peraturan Perundang-undangan agar tidak ada pelanggaran yang dilakukan yang dapat menimbulkan sanksi bagi seorang notaris. Notaris dalam hal membuat akta akad syariah selain memperhatikan prinsip-prinsip syariah yang dituangkan kedalam akta akad syariah juga harus memperhatikan Pasal 38 UUJN-P terhadap anatomi akta yang akad dibuat dalam hal ini akta notaris.

## **Penutup**

Notaris sebagai pejabat umum yang berwenang membuat akta otentik dalam hal ini akta notaris yang dalam melaksanakan kewenangannya yaitu harus berpatokan terhadap UUJN. Notaris memperoleh kewenangannya berdasarkan UUJN. Dalam hal-membuat akta baik itu akta akad syariah, maka harus sesuai dengan ketentuan Pasal 38 UUJNP yang jika tidak sesuai maka akta akad syariah tersebut tidak sesuai sebagaimana yang tertuang dalam Pasal 38 UUJNP oleh karena itu pencantuman kutipan Al-Quran

---

<sup>8</sup> Habib Adjie, *Kebatalan dan Pembatalan Akta Notaris*, Refika Aditama, Bandung, 2018, hlm. 35.

<sup>9</sup> *Ibid*

<sup>10</sup> H. Ishaq, *Dasar-Dasar Ilmu Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 2016, hlm. 13.

baik itu di awal akta dan akhir akta apabila dilakukan maka akta tersebut telah cacat hukum dalam segi bentuknya karena ada salah satu syarat yang tidak dipenuhi sehingga akan mengakibatkan akta tersebut terdegradasi menjadi dibawah tangan sesuai dengan ketentuan Pasal 1869 KUHPerdota.

Mengenai anatomi akta dimana pencantuman kutipan ayat Al-Quran, maka solusinya yang tepat agar sesuai dengan UUJN adalah diletakkan diisi akta dikarenakan Isi akta merupakan keterangan para pihak yang telah dikonstatir dan dikonstatituir oleh seorang notaris yang ia formulasikan kedalam suatu akta, sehingga apabila pencantuman dilakukan diisi akta maka itu merupakan bagian dari persetujuan para pihak terhadap akta akad syariah tersebut. Selain itu, solusi selanjutnya dapat pula berupa dilakukannya revisi UUJN.

## **Daftar Pustaka**

### **Buku**

- Adjie, Habib, *Hukum Notaris Indonesia*, Refika Aditama, Surabaya, 2014
- \_\_\_\_\_, *Kebatalan dan Pembatalan Akta Notaris*, Refika Aditama, Surabaya, 2018
- \_\_\_\_\_, dan Muhammad Hafidh,, *Akta Notaris Untuk Perbankan Syariah*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2017.
- Prajitno, Andi AA., *Pengetahuan Praktis tentang Apa dan Siapa Notaris di Indonesia*, Selaras, 2010.
- Ishaq, *Dasar-dasar Ilmu Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 2016.

### **Jurnal**

- Muhammad Soleh, Zulfatah Yasin dan Helmi Yusuf, "Penerapan Kepatuhan Syariah dan Peraturan Jabatan Notaris pada Lembaga Keuangan Syariah di Indonesia (Studi kasus pada perbankan syariah di Kota Tangerang Selatan)", *Jurnal Hukum Dan Persepektif Islam*, No. 1, Vol. 2, 2022.
- Windi Audya Harahap, Agus Nurdin, dan Budi Santoso, "Kompetensi Notaris dalam Pembuatan Perjanjian Syariah (Tinjauan dari Perspektif Hukum Ekonomi Syariah)", No. 1, Vol. 13, 2020.
- Yulies Tiena Masriani, "Kedudukan Hukum Akta-Akta Notaris dalam Ekonomi Islam", Vol. 4, No. 1, 2015.
- Yulies Tiena Masriani, "Urgensi Akta Notariil Dalam Transaksi Ekonomi Syariah", *Jurnal Studi Islam dan kemanusiaan*, No. 1, Vol. 1, 2016.

### **Peraturan Perundang-Undangan**

KUHPerdota

Undang-Undang Nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris

Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah

Undang-Undang Nomor 2 tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris

---

## **Bentuk Penyuluhan Hukum Notaris Terhadap Jual Beli Apartemen Sebagai Wujud Perlindungan Konsumen**

**Budiarjo Auta**

Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia Yogyakarta Indonesia  
Jln. Kaliurang Km. 14,5 Sleman Yogyakarta Indonesia  
20921061@students.uii.ac.id

---

**Key Word:**

deed, notary, legal  
counseling

**Abstract**

Article 15 paragraph (2) letter e of the Law on the Position of a Notary Public gives authority to a Notary to be able to provide legal counseling in making a deed. Legal counseling can be used by a Notary when the parties bring a standard agreement on pre-project selling of apartments to be included in an authentic deed. The form of legal counseling needs to be studied further, because these transactions are very risky for consumers and the position of the developer is more dominant because they are the party that prepares the standard agreement. Thus, the role of a notary is needed in legal counseling. The researcher formulated the following problem: how is the form of Notary legal counseling on buying and selling apartments on a pre-project selling basis as a form of consumer protection? The research method used is normative with library study. The results of the study conclude that notaries can provide legal counseling as a form of consumer protection in pre-project selling model transactions with advice on the existence of standard agreements by filtering and carefully examining draft standard agreements made by developers who function and aim to provide protection to consumers. A standard agreement in which the contents of the clause have already been made in the form of a document in the form, the Notary can provide advice and review the articles that are considered contradictory and provide initials of the contents of the article with the limitation that the Notary still may not side with one of the parties.

---

---

**Kata-kata Kunci:**

akta, notaris,  
penyuluhan  
hukum

**Abstrak**

Pasal 15 ayat (2) huruf e Undang-Undang Jabatan Notaris memberikan kewenangan Notaris untuk dapat memberikan penyuluhan hukum dalam pembuatan akta. Penyuluhan hukum dapat digunakan oleh Notaris ketika para pihak membawa perjanjian baku transaksi jual beli apartemen secara pre project selling untuk dituangkan ke dalam akta otentik. Bentuk penyuluhan hukum perlu dikaji lebih lanjut, karena transaksi tersebut sangat berisiko bagi konsumen dan kedudukan developer lebih dominan karena sebagai pihak yang mempersiapkan perjanjian baku. Sehingga, diperlukan peran Notaris dalam penyuluhan hukum. Peneliti merumuskan rumusan masalah mengenai bagaimanakah bentuk penyuluhan hukum Notaris terhadap jual beli apartemen secara *pre project selling* sebagai wujud perlindungan konsumen? Metode penelitian yang digunakan adalah normatif dengan studi kepustakaan. Hasil penelitian memberikan kesimpulan bahwa Notaris dapat memberikan penyuluhan hukum sebagai bentuk perlindungan konsumen dalam transaksi model *pre project selling* dengan *advice* terhadap adanya perjanjian baku dengan menyaring serta meneliti secara cermat draf perjanjian baku yang dibuat oleh developer yang berfungsi dan bertujuan memberikan perlindungan kepada konsumen. Perjanjian baku yang isi klausula terlanjur sudah dibuat dalam bentuk dokumen berupa formulir, Notaris dapat memberikan saran dan merenvoi pasal-pasal yang dianggap bertentangan tersebut serta memberikan paraf terhadap isi pasal tersebut dengan batasan bahwa Notaris tetap tidak boleh memihak kepada salah satu pihak.

---

## Pendahuluan

Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (selanjutnya disingkat UUJN) menyatakan bahwa 'Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang ini atau berdasarkan undang-undang lainnya'.<sup>1</sup> Berangkat dari ketentuan tersebut diatas, notaris adalah pejabat umum yang berwenang membuat akta autentik, sehingga notaris sebagai pejabat umum memperoleh kewenangan secara atribusi langsung dari negara. Wewenang secara atribusi adalah pemberian wewenang kepada suatu jabatan berdasarkan suatu peraturan perundang-undangan.<sup>2</sup> Sumber kewenangan tersebut mengisyaratkan bahwa wewenang yang diperoleh secara atribusi bersifat asli yang berasal dari peraturan perundang-undangan. Pemberian kewenangan diperoleh secara langsung dari redaksi pasal tertentu dalam undang-undang.<sup>3</sup>

Notaris, dalam menjalankan jabatannya tunduk dan patuh pada kode etik notaris dan UUJN.<sup>4</sup> Kode etik notaris adalah seluruh kaidah moral yang ditentukan oleh "Perkumpulan", dimana berlaku serta wajib ditaati oleh seluruh anggota "Perkumpulan" maupun orang lain yang memangku jabatan notaris baik dalam pelaksanaan jabatan maupun dalam kehidupan sehari-hari.<sup>5</sup> Mengenai UUJN, dalam menjalankan jabatan notaris kurang lebih tunduk dan patuh pada ketentuan Pasal 15, Pasal 16, dan Pasal 17 UUJN. Apabila diperhatikan pada Pasal 15 ayat (2) huruf e dinyatakan bahwa notaris berwenang pula untuk memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta. Kewenangan notaris untuk dapat melakukan penyuluhan hukum dalam pembuatan akta ternyata dapat dikatakan sebagai salah satu wujud notaris untuk melindungi konsumen. Konsumen yang dimaksud disini adalah konsumen dalam jual beli unit apartemen yang biasanya dilakukan dengan metode *pre project selling*. *Pre Project Selling*, yaitu pemasaran yang dilakukan sebelum pembangunan rumah susun dilaksanakan, sehingga yang ditawarkan pengembang berupa ilustrasi maupun rancangan.<sup>6</sup>

Pada jual beli apartemen secara *pre project selling*, biasanya *developer* akan membuat suatu perjanjian baku yang kemudian dibawa ke notaris untuk kemudian dilakukan tanda tangan oleh para pihak yaitu konsumen dan *developer* dalam transaksi jual beli

---

<sup>1</sup> Lihat Ketentuan Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris

<sup>2</sup> Ghansam Anand, *Karakteristik Jabatan Notaris di Indonesia*, Prenada Media, Jakarta, 2018, hlm. 43

<sup>3</sup> Ridwan H.R, *Hukum Administrasi Indonesia*, Rajawali Pers, Jakarta, 2016, hlm. 105

<sup>4</sup> Nabila Mazaya Putri dan Henny Marlyna, Pelanggaran Jabatan dan Perbuatan Melawan Hukum yang Dilakukan Oleh Notaris dalam Menjalankan Kewenangannya, *Acta Diurnal: Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan*, Volume 5 Nomor 1, Fakultas Hukum, Universitas Padjadjaran, 2021, hlm. 71

<sup>5</sup> Dwi Andika Prayojana, Pelaksanaan Penyelesaian Pelanggaran Kode Etik Notaris Tentang Pemasangan Papan Nama Notaris di Kota Denpasar, *Acta Comitatus: Jurnal Ilmiah Prodi Kenotariatan*, Volume 2 Nomor 1, Fakultas Hukum, Universitas Udayana, 2017, hlm. 215

<sup>6</sup> Mika Anabelle dan Hanafi Tanawijaya, Sistem Pre Project Selling Dalam Penjualan Satuan Unit Apartemen Menurut Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun (Contoh Kasus Putusan Pengadilan Negri Jakarta Pusat Nomor: 616/Pdt.G/2017/Pn.Jkt.Pst Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor: 20/Pdt.G/2019/Pt.DKI), *Jurnal Hukum Adigama*, Volume 2 Nomor 2, Fakultas Hukum Universitas Tarumanegara, 2019, hlm. 4

apartemen. Perjanjian baku merupakan suatu perjanjian yang konsepnya telah dipersiapkan terlebih dahulu oleh salah satu pihak yang dalam hal ini tentunya "developer". Dengan kata lain, developer memiliki posisi yang dominan dan menguntungkan karena tidak adanya posisi tawar, sehingga tidak ada keseimbangan kedudukan antara konsumen dengan *developer* dalam perjanjian.<sup>7</sup>

Berdasarkan uraian tersebut, dapat sedikit tergambar bahwa jual beli apartemen secara *pre project selling* mengandung risiko karena jual beli dilakukan sebelum bangunan atau unit apartemen itu sudah selesai dibangun. Risiko bagi konsumen, apabila konsumen tidak memahami isi dalam perjanjian jual beli yang dibuat oleh developer dan kedudukan konsumen yang tidak mempunyai posisi tawar.<sup>8</sup> Oleh karena itu, sangat diperlukan adanya peran notaris dalam memberikan saran dan arahan dalam pembuatan perjanjian baku yang bertujuan untuk memberikan perlindungan kepada konsumen dalam jual beli apartemen tersebut. Saran dan/atau arahan tersebut dapat dilakukan notaris karena berdasarkan Pasal 15 ayat (2) huruf e dinyatakan bahwa notaris mempunyai kewenangan untuk memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta. Perjanjian baku yang kemudian dituangkan ke dalam akta, dalam hal ini menjadi salah satu kewenangan notaris dalam pembuatan akta otentik. Sehingga, perlu dilakukan kajian lebih lanjut mengenai bentuk penyuluhan hukum notaris terhadap jual beli apartemen secara *pre project selling* sebagai wujud perlindungan konsumen, sehingga berdasarkan uraian tersebut di atas, peneliti tertarik untuk mengkaji lebih lanjut mengenai 'Bentuk Penyuluhan Hukum Notaris Terhadap Jual Beli Apartemen Sebagai Wujud Perlindungan Konsumen'.

### **Rumusan Masalah**

Berdasarkan uraian latar belakang masalah tersebut di atas, maka penulis merumuskan permasalahan 'bagaimanakah bentuk penyuluhan hukum notaris terhadap jual beli apartemen secara *pre project selling* sebagai wujud perlindungan konsumen?'

### **Tujuan Penelitian**

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk memberikan penjelasan dan pemahaman mengenai bentuk penyuluhan hukum notaris terhadap jual beli apartemen secara *pre project selling* sebagai wujud perlindungan konsumen.

### **Metode Penelitian**

Pada penelitian ini, peneliti menggunakan metode penulisan dengan cara melakukan penelitian kepustakaan melalui bahan pustaka dengan jenis penelitian hukum normatif. Metode pendekatan yang peneliti gunakan adalah dengan pendekatan perundang-undangan dan pendekatan konseptual, dengan sumber data primer dan data

---

<sup>7</sup> Amrullah Fajri, Peran Notaris dalam Memberikan Advice Terhadap Adanya Perjanjian Baku yang Dibuat Oleh Pelaku Usaha Untuk Melindungi Konsumen, *Skripsi*, Fakultas Hukum, Universitas Muhammadiyah Palembang, 2019, hlm. 3

<sup>8</sup> *Ibid.*

sekunder berbagai peraturan perundang-undangan, asas-asas hukum dan/atau konsep hukum, dan jurnal-jurnal hukum yang relevan dengan menggunakan teknik analisis, yakni deskriptif kualitatif.

## Hasil Penelitian dan Pembahasan

### Bentuk Penyuluhan Hukum Notaris terhadap Jual Beli Apartemen Secara *Pre Project Selling* sebagai Wujud Perlindungan Konsumen

Mempunyai tempat tinggal di perkotaan adalah impian setiap orang, maka dari itu tempat tinggal merupakan suatu hal yang ekonomis, karena harganya yang sangat mahal dan jumlahnya tidak banyak. Bahkan, tidak semua orang dapat mempunyai tempat tinggal yang layak dan memadai. Pada pusat kota-kota, saat ini marak dibangun gedung-gedung yang tinggi dengan kepemilikan bersama atau biasa disebut rumah susun.<sup>9</sup> Rumah susun juga memiliki sebutan kekinian, yaitu apartemen.<sup>10</sup> Kontruksi rumah susun atau apartemen dianggap sebagai jalan keluar atas suatu masalah dalam penyediaan tempat tinggal, karena konstruksi rumah susun ini dianggap mampu meminimalisir penggunaan tanah, menambah kawasan terbuka yang terletak di pusat kota agar kian banyak wilayah terbuka dan dapat dijadikan sebagai instrumen pembaharuan kota bagi daerah kumuh.<sup>11</sup> Apartemen menjadi sebuah solusi untuk lahan yang terbatas pada perkotaan, dengan tidak mengorbankan banyak kawasan hijau yang harus dialihfungsikan. Keberadaan rumah susun atau apartemen menjadi sangat diperlukan untuk dijadikan tempat tinggal.

Sebagai alternatif pemecahan masalah kebutuhan akan tempat tinggal, pelaksanaan rumah susun diatur dalam Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun. Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (selanjutnya disebut UU Rumah Susun) menyebutkan bahwa:

“Rumah susun adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional, baik dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama”.

Rumah susun juga terdiri atas beberapa jenis seperti rumah susun umum, rumah susun khusus, rumah susun negara, dan rumah susun komersial.<sup>12</sup> Berbicara mengenai rumah susun komersial, yang lebih dikenal dengan sebutan apartemen digarap oleh pihak pengembang swasta atau *developer*.<sup>13</sup> *Developer* atau pengembang adalah institusi

---

<sup>9</sup> Suriansyah Murhaini, “*Hukum Rumah Susun*”, Laksbang Grafika, Surabaya, 2015, hlm. 1

<sup>10</sup> Erwin Kallo, “*Panduan Hukum Untuk Pemilik Atau Penghuni Rumah Susun*”, Minerva Athena Pressindo, Jakarta, 2009, hlm. 59

<sup>11</sup> Arie S. Hutagalung, “*Hukum Rumah Susun: Suatu Pengantar Pemahaman*”, Banyumedia Publishing, Jakarta, 2004, hlm. 3

<sup>12</sup> Adrian Sutedi, “*Hukum Rumah Susun dan Apartemen*”, Sinar Grafika, Jakarta, 2010, hlm. 160

<sup>13</sup> Andi Hamzah, “*Dasar-Dasar Hukum Perumahan*”, Rineka Cipta, Jakarta, 2011, hlm. 3

atau lembaga penyelenggara pembangunan perumahan dan permukiman.<sup>14</sup> Developer dalam memasarkan unit-unit apartemen kepada para konsumennya, dikenal dengan sistem *Pre Project Selling*. *Pre Project Selling*, yaitu pemasaran yang dilakukan sebelum pembangunan rumah susun dilaksanakan, sehingga yang ditawarkan pengembang berupa ilustrasi maupun rancangan.<sup>15</sup> Pada jual beli apartemen secara *pre project selling*, biasanya developer akan membuat suatu perjanjian baku yang kemudian dibawa ke Notaris untuk kemudian dilakukan tanda tangan oleh para pihak yaitu konsumen dan developer dalam transaksi jual beli apartemen.

Perjanjian baku adalah perjanjian tertulis yang dibuat oleh salah satu pihak dan didalamnya sudah ditulis hal-hal yang akan diperjanjikan, umumnya para pihak hanya mengisikan data-data yang bersifat informatif dengan sedikit atau tanpa perubahan pada klausula-klausula yang ada. Pihak yang disodorkan perjanjian baku tersebut tidak mempunyai kesempatan untuk bernegosiasi dan berada hanya pada posisi "*take it or leave it*".<sup>16</sup> Perjanjian baku tersebut kemudian dimuat ke dalam sebuah akta, yaitu akta otentik. Pada tahap inilah, notaris menjadi turut berperan dalam transaksi *pre project selling* tersebut. Peran notaris adalah mengkonstantir perjanjian baku yang telah dipersiapkan oleh developer, guna disusun menjadi sebuah akta otentik. Notaris mempunyai kewenangan dalam membuat akta otentik berdasarkan Pasal 1 angka 1 UUJN. Notaris, dalam membuat akta otentik dapat dibedakan menjadi 2, yaitu akta yang dibuat oleh (*door*) notaris atau yang dinamakan akta relaas atau akta pejabat (*ambtelijke akten*) dan akta yang dibuat dihadapan (*ten overstaan*) notaris atau yang dinamakan akta partij (*partij akten*).<sup>17</sup> Mengenai perjanjian baku dalam transaksi jual beli apartemen dengan sistem *pre project selling*, merupakan akta partij (*partij akten*) karena akta tersebut hanya memuat pernyataan-pernyataan yang telah disepakati oleh pihak yang datang ke notaris. Notaris sebagai pejabat umum hanya merumuskan keterangan dan pernyataan yang diperoleh dari para penghadap. Notaris tidak dapat dimintakan pertanggungjawaban terhadap isi akta yang tertuang dibadan akta karena akta perjanjian baku tersebut adalah kehendak dari para pihak, dimana notaris hanya memeriksa kelengkapan administrasi untuk membuat suatu akta.<sup>18</sup>

Meskipun notaris tidak dapat dimintakan pertanggungjawaban terhadap isi akta tersebut, namun berdasarkan Pasal 15 ayat (2) huruf e dinyatakan bahwa notaris berwenang pula untuk memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta. Oleh karena itu, notaris yang profesional harus memberikan penyuluhan hukum terkait pembuatan akta yang dasarnya adalah perjanjian baku yang telah dibuat oleh developer sebelumnya. Penyuluhan hukum ini, bukanlah suatu bentuk intervensi atas

---

<sup>14</sup> Lihat Pasal 1 angka 7 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009 tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan dan Permukiman di Daerah

<sup>15</sup> Mika Anabelle dan Hanafi Tanawijaya, *Loc. Cit*

<sup>16</sup> Niru Anita Sinaga, Implementasi Asas Kebebasan Berkontrak pada Perjanjian Baku dalam Mewujudkan Keadilan Para Pihak, *Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara*, Volume 9 Nomor 1, Fakultas Hukum, Universitas Dirgantara Marsekal Suryadarma, 2018, hlm. 32

<sup>17</sup> G.H.S Lumban Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris*, Erlangga, Jakarta, 1992, hlm. 51-52

<sup>18</sup> Arief Kurniawan Hadi, "Tinjauan Yuridis Kewenangan dan Tanggung Jawab Notaris dalam Pembuatan Kontrak Baku pada Akta Perjanjian Kredit (Suatu Studi di Bank dan Kantor Notaris di Wilayah Kota Surabaya)", *Thesis*, Fakultas Hukum, Universitas Diponegoro, 2013, hlm. xii

kehendak para pihak. Mengingat notaris hanya mengkonstantir kehendak para pihak, penyuluhan hukum ini dapat hanya berupa saran atau *advice* kepada konsumen maupun developer dalam transaksi jual beli apartemen secara *pre project selling*. Hal ini tidak dapat dipungkiri, karena dalam transaksi *pre project selling*, developer mempunyai posisi yang dominan sedangkan konsumen justru sudah mengeluarkan uang (*materiil*) terlebih dahulu sebelum unit apartemen itu benar-benar secara sah milik konsumen. Selain itu juga dikarenakan dalam transaksi *Pre Project Selling* adalah pemasaran yang dilakukan sebelum pembangunan rumah susun dilaksanakan, sehingga yang ditawarkan pengembang berupa ilustrasi maupun rancangan.<sup>19</sup>

Tentunya pada transaksi *pre project selling* mengandung resiko bagi para pihak, sehingga Notaris dapat memberikan *advice* kepada para pihak dalam perjanjian baku untuk kemudian dituangkan dalam sebuah akta otentik. Penyuluhan hukum oleh notaris ini, bisa menjadi salah satu bentuk perlindungan konsumen, yaitu konsumen dari *developer* tersebut. Perlindungan konsumen yang dilakukan notaris bukanlah bermaksud melindungi konsumen notaris, karena notaris bukanlah pelaku usaha. Perlindungan konsumen yang dilakukan notaris dalam hal ini lebih kepada melindungi hak-hak dari para pihak dalam perjanjian, yaitu salah satunya adalah pihak yang berkedudukan sebagai konsumen pada transaksi jual beli apartemen secara *pre project selling*.

Terkait bentuknya dapat berupa tindakan notaris dengan memberikan *advice* pada saat perjanjian baku yang telah disusun *developer* dan hendak dituangkan ke dalam sebuah akta otentik sebagaimana telah diuraikan diatas. Notaris dalam memberikan *advice* terhadap adanya perjanjian baku yang dibuat oleh *developer* untuk melindungi konsumen dapat dengan menyaring serta meneliti secara cermat draf perjanjian baku yang dibuat oleh *developer* yang berfungsi dan bertujuan untuk memberikan perlindungan kepada konsumen, karena dalam hal ini notaris mempunyai fungsi sebagai *advisory* atau penasihat. Dalam hal perjanjian baku yang isi klausula terlanjur sudah dibuat/dibakukan dalam bentuk dokumen berupa formulir, notaris dapat memberikan saran dan merenvoi pasal-pasal yang dianggap bertentangan tersebut serta memberikan paraf terhadap isi pasal tersebut.<sup>20</sup> Meskipun demikian, notaris dalam memberikan penyuluhan hukum tersebut harus benar-benar tidak memihak kepada salah satu pihak. Hal ini dikarenakan, peran Notaris terbatas pada hanya mengkonstantir kehendak para pihak.

## Penutup

Berdasarkan uraian yang telah dipaparkan tersebut di atas, maka dapat ditarik kesimpulan dalam penelitian bahwa notaris berwenang dalam membuat akta otentik berdasarkan Pasal 1 angka 1 UUJN. Akta otentik salah satunya adalah partij akta, yaitu akta yang hanya memuat pernyataan-pernyataan yang telah disepakati oleh pihak yang datang ke notaris. Akta partij yang dimaksud dalam hal ini adalah perjanjian baku yang telah dipersiapkan developer dalam transaksi jual beli apartemen secara *pre project selling*. Transaksi secara *pre project selling*, mengandung resiko karena pemasaran yang dilakukan

---

<sup>19</sup> Mika Anabelle dan Hanafi Tanawijaya, *Loc. Cit*

<sup>20</sup> Amrullah Fajri, *Op. Cit*, hlm. iv

sebelum pembangunan rumah susun dilaksanakan, sehingga yang ditawarkan pengembang berupa ilustrasi maupun rancangan. Notaris dapat memberikan penyuluhan hukum sebagai salah satu bentuk perlindungan konsumen dalam transaksi model *pre project selling* dengan advice terhadap adanya perjanjian baku yang dibuat oleh developer untuk melindungi konsumen dapat dengan menyaring serta meneliti secara cermat draf perjanjian baku yang dibuat oleh developer yang berfungsi dan bertujuan untuk memberikan perlindungan kepada konsumen, karena dalam hal ini notaris mempunyai fungsi sebagai *advisory* atau penasihat. Dalam hal perjanjian baku yang isi klausula terlanjur sudah dibuat/dibakukan dalam bentuk dokumen berupa formulir, Notaris dapat memberikan saran dan merenvoi pasal-pasal yang dianggap bertentangan tersebut serta memberikan paraf terhadap isi pasal tersebut dengan batasan bahwa notaris tetap tidak boleh memihak kepada salah satu pihak.

## Daftar Pustaka

### Buku

- Anand, Ghansam, *Karakteristik Jabatan Notaris di Indonesia*, Prenada Media, Jakarta, 2018.
- H.R, Ridwan, *Hukum Administrasi Indonesia*, Rajawali Pers, Jakarta, 2016.
- Hamzah, Andi, *“Dasar-Dasar Hukum Perumahan”*, Rineka Cipta, Jakarta, 2011.
- Kallo, Erwin, *“Panduan Hukum Untuk Pemilik Atau Penghuni Rumah Susun”*, Minerva Athena Pressindo, Jakarta, 2009.
- Lumban Tobing, G.H.S., *Peraturan Jabatan Notaris*, Erlangga, Jakarta, 1992.
- Murhaini, Suriansyah, *“Hukum Rumah Susun”*, Laksbang Grafika, Surabaya, 2015.
- S. Hutagalung, Arie, *“Hukum Rumah Susun: Suatu Pengantar Pemahaman”*, Banyumedia Publishing, Jakarta, 2004.
- Sutedi, Adrian, *“Hukum Rumah Susun dan Apartemen”*, Sinar Grafika, Jakarta, 2010.

### Jurnal

- Arief Kurniawan Hadi, Tinjauan Yuridis Kewenangan dan Tanggung Jawab Notaris dalam Pembuatan Kontrak Baku pada Akta Perjanjian Kredit (Suatu Studi di Bank dan Kantor Notaris di Wilayah Kota Surabaya), *Thesis*, Fakultas Hukum, Universitas Diponegoro, 2013.
- Amrullah Fajri, Peran Notaris dalam Memberikan Advice Terhadap Adanya Perjanjian Baku yang Dibuat Oleh Pelaku Usaha Untuk Melindungi Konsumen, *Skripsi*, Fakultas Hukum, Universitas Muhammadiyah Palembang, 2019.
- Dwi Andika Prayojana, Pelaksanaan Penyelesaian Pelanggaran Kode Etik Notaris Tentang Pemasangan Papan Nama Notaris di Kota Denpasar, *Acta Comitatus: Jurnal Ilmiah Prodi Kenotariatan*, Volume 2 Nomor 1, Fakultas Hukum, Universitas Udayana, 2017.
- Mika Anabelle dan Hanafi Tanawijaya, Sistem Pre Project Selling Dalam Penjualan Satuan Unit Apartemen Menurut Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun (Contoh Kasus Putusan Pengadilan Negri Jakarta Pusat Nomor: 616/Pdt.G/2017/Pn.Jkt.Pst Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor: 20/Pdt.G/2019/Pt.DKI), *Jurnal Hukum Adigama*, Volume 2 Nomor 2, Fakultas Hukum Universitas Tarumanegara, 2019.

Niru Anita Sinaga, Implementasi Asas Kebebasan Berkontrak pada Perjanjian Baku dalam Mewujudkan Keadilan Para Pihak, *Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara*, Volume 9 Nomor 1, Fakultas Hukum, Universitas Dirgantara Marsekal Suryadarma, 2018.

Nabila Mazaya Putri dan Henny Marlyna, Pelanggaran Jabatan dan Perbuatan Melawan Hukum yang Dilakukan Oleh Notaris dalam Menjalankan Kewenangannya, *Acta Diurnal: Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan*, Volume 5 Nomor 1, Fakultas Hukum, Universitas Padjadjaran, 2021.

### **Peraturan Perundang-Undangan**

Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun.

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009 tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan dan Permukiman di Daerah.

## **Pembatalan Akta Jual Beli Saham Yang Dibuat Secara Notariil Melalui Penetapan Pengadilan Negeri**

**Hilda Fahrunnisa**

Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia Yogyakarta Indonesia  
Jln. Kaliurang Km. 14,5 Sleman Yogyakarta Indonesia  
18921054@students.uii.ac.id

---

**Key Word:**

*Sale and purchase of shares, Cancellation of deed, Court order, Notary liability.*

**Abstract**

*The company as a legal entity that has stock instruments as a form of capital from a limited liability company. These shares can be traded by making a notarial deed. In the decision of the Surabaya District Court Number 1397/Pdt.P/2020/PN.Sby the judge determined the cancellation of the deed of sale and purchase of shares made between the applicants. This raises questions which are formulated into the formulation of the problem, namely first, What are the risks for a notary to a deed drawn up before him which has been annulled by a district court? Second, what is the basis for the judge's legal considerations in deciding the request for cancellation of the share sale and purchase deed in decision No. 1397/Pdt.P/2020/Pn.Sby.? This is a normative legal research which is supported by sources that were analysed using a statutory and a case approach. The results of this study conclude that first, the risk for a Notary whose deed product is requested for annulment by the parties themselves is to immediately comply with the decision and the deed becomes degraded whether it is an underhand deed or null and void which has no permanent legal force. As long as the Notary does not carry out unprocedural activities, the Notary cannot be held liable. Second, the basis for legal considerations used is not only Article 36 paragraph (1), 40, 41 of the Limited Liability Company Law. In connection with the basic considerations of Article 36 paragraph (1) of the Limited Liability Company Law, it is necessary to pay attention to Article 158 of the Limited Liability Company Law which regulates transitional provisions.*

---

**Kata-kata Kunci:**

Jual beli saham,  
Pembatalan akta,  
Penetapan  
pengadilan,  
Pertanggung  
jawaban notaris.

**Abstrak**

Perusahaan sebagai salah satu badan hukum yang memiliki instrumen saham sebagai sebuah bentuk modal dari perseroan terbatas. Saham ini dapat diperjualbelikan dengan dibuat dalam bentuk akta notaris. Dalam penetapan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 1397/Pdt.P/ 2020/PN.Sby hakim menetapkan pembatalan akta jual beli saham yang dilakukan antar pemohon. Hal ini menimbulkan pertanyaan yang dirumuskan ke dalam rumusan masalah, yaitu pertama, apa risiko bagi notaris terhadap akta yang dibuat di hadapannya yang telah dibatalkan oleh pengadilan negeri. Kedua, bagaimana dasar pertimbangan hukum hakim dalam memutuskan permohonan pembatalan akta jual beli saham pada putusan Nomor 1397/Pdt.P/2020/Pn.Sby. Jenis penelitian hukum ini berjenis normatif yang didukung dengan keterangan-keterangan dari narasumber dengan pendekatan undang-undang, juga pendekatan kasus. Hasil penelitian ini menyimpulkan pertama, risiko bagi notaris yang produk aktanya dimohonkan pembatalan pengadilan oleh para pihaknya sendiri ialah serta merta tunduk pada putusan tersebut dan aktanya menjadi terdegradasi baik itu bersifat akta di bawah tangan ataupun batal demi hukum yang tidak memiliki kekuatan hukum tetap. Selama notaris tidak melakukan kegiatan yang unprosedural, notaris tidak dapat dimintai tanggung gugat. Kedua, dasar pertimbangan hukum yang digunakan tidak hanya pada Pasal 36 ayat (1), 40, 41 UU Perseroan Terbatas. Berkaitan dengan dasar pertimbangan Pasal 36 ayat (1) UU Perseroan Terbatas, perlu diperhatikan Pasal 158 UU Perseroan Terbatas yang mengatur ketentuan peralihan.

## Pendahuluan

Notaris adalah salah satu profesi hukum yang mengharuskan seorang memiliki keahlian khusus untuk menjadi profesional dalam profesinya, dengan tugas dan kompetensi membantu orang-orang yang mempunyai persoalan dalam bidang hukum. Undang-undang yang mengatur profesi notaris yaitu Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris selanjutnya disebut UUJN. Kewenangan notaris dapat dilihat dalam Pasal 15 ayat (1) dan ayat (2) UUJN. Pasal 15 ayat (1) UUJN menyebutkan bahwa, notaris berwenang membuat akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan. Ruang lingkup notaris cukup luas karena berkaitan erat dengan perikatan yang terjadi antara orang dengan orang (*person*), badan hukum dengan badan hukum (*rechtperson*), maupun orang dengan badan hukum.

Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 Tentang Perseroan Terbatas selanjutnya disebut UU Perseroan Terbatas dibuat khusus untuk mengatur perihal Perseroan Terbatas di Indonesia. Undang-undang ini mengatur dari awal mula pendirian suatu perseroan, hingga pada berjalannya perseroan tersebut diatur dalam undang-undang tersebut dengan peraturan pelaksana lainnya. Bahwa dalam mendirikan suatu perseroan diperlukan adanya para pihak (pendiri) dan juga modal. Modal perseroan terkonversi dalam bentuk saham, saham adalah bukti kepemilikan atas suatu perusahaan atau penyertaan modal seseorang ataupun pihak (badan usaha) pada suatu perusahaan atau Perseroan Terbatas (PT). Bukti tersebut dapat berbentuk warkat (dokumen) atau tanpa warkat (pencatatan secara elektronik).<sup>1</sup> Modal perseroan terbagi dalam beberapa kategori, yaitu modal dasar, modal ditempatkan, dan modal disetor. M. Yahya Harahap dalam bukunya menjelaskan bahwa modal dasar adalah seluruh nilai nominal saham perseroan yang disebut anggaran dasar, modal ditempatkan adalah jumlah saham yang sudah diambil pendiri atau pemegang saham berdasar modal yang ditempatkan tersebut dan ada saham yang diambil tersebut sudah dibayar namun ada juga yang belum dibayar, sedangkan modal disetor adalah modal yang sudah dimasukkan pemegang saham sebagai pelunasan pembayaran saham yang diambilnya sebagai modal yang ditempatkan dari modal dasar perseroan.<sup>2</sup>

Saham termasuk dalam benda atau barang bergerak yang memberikan hak kepada pemiliknya untuk dapat menghadiri dan mengeluarkan suara dalam RUPS (Rapat Umum Pemegang Saham), juga menerima pembayaran deviden, sisa kekayaan hasil likuidasi, dan menjalankan hak lainnya berdasarkan ketentuan dalam perundang-undangan. Sebagai benda bergerak, sebagaimana dalam Pasal 509 KUHPerdara bahwa barang bergerak karena sifatnya adalah barang yang dapat berpindah sendiri atau dipindahkan. Pasal 551 KUHPerdara menyebutkan bahwa bukti saham dan saham termasuk ke dalam salah satu barang bergerak.<sup>3</sup> Berpindah atau dipindahkannya saham menimbulkan adanya peralihan hak milik atas saham yang wajib memenuhi syarat-syarat yang

---

<sup>1</sup> bareksa.com/kamus/s/saham, diakses pada Desember 2022.

<sup>2</sup> M. Yahya Harahap, *Hukum Perseroan Terbatas*, Sinar Grafika, Jakarta, 2009, hlm. 236.

<sup>3</sup> Weni Mariati, Maryono, dkk., *Tanggung Jawab Notaris Terhadap..., Op. Cit.*, hlm. 25

ditetapkan dalam UUPJ. Pasal 56 ayat (1) UU Perseroan Terbatas mengatur bahwa pemindahan hak atas saham atas nama dilakukan dengan akta pemindahan hak. Pada penjelasan Pasal 56 ayat (1) tersebut tidak menyebutkan secara jelas, pemindahan hak atas saham yang wajib menggunakan Akta Notariil dan yang tidak wajib menggunakan Akta Notariil.<sup>4</sup> Selain mengacu pada ketentuan UUPJ, peralihan hak atas saham juga dapat diatur dalam Anggaran Dasar Perseroan itu sendiri, seperti:

- a. Keharusan menawarkan terlebih dahulu kepada pemegang saham dengan klasifikasi tertentu atau pemegang saham lainnya.
- b. Keharusan mendapatkan persetujuan terlebih dahulu dari Organ Perseroan Terbatas, dan/atau
- c. Keharusan mendapatkan persetujuan terlebih dahulu dari instansi yang berwenang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Persyaratan-persyaratan tersebut di atas tidak berlaku jika pemindahan hak atas saham karena hukum. Arti dari pemindahan hak karena hukum adalah pemindahan hak yang dikarenakan kewarisan, pemindahan hak sebagai akibat dari penggabungan, peleburan, ataupun pemisahan. Dalam hal pemindahan karena kewarisan, terlebih dahulu tetap harus memenuhi persyaratan mendapatkan persetujuan instansi berwenang, sesuai ketentuan dalam peraturan perundang-undangan.<sup>5</sup> Terdapat larangan dalam hal peralihan hak atas saham tersebut, sebagaimana ketentuan dalam Pasal 36 ayat (1) undang-undang perseroan terbatas, yakni melarang adanya perseroan mengeluarkan saham baik untuk dimiliki sendiri maupun dimiliki oleh perseroan lain, yang sahamnya secara langsung atau tidak langsung telah dimiliki oleh perseroan.

Pada putusan penetapan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 1397/Pdt.P/2020/PN.Sby, dalam amar putusan menetapkan pembatalan terhadap beberapa akta jual beli saham. Bahwasanya akta-akta tersebut dalam amara putusan penetapan ini adalah akta notariil (otentik)/akta *partij* dan permohonan pembatalan ini dimohonkan sendiri oleh para pihak dalam akta, sekaligus para pemohon dalam putusan penetapan. Dalam penetapan ini hakim menetapkan bahwa akta jual beli saham yang dilakukan antara pemohon batal demi hukum karena telah melanggar Pasal 36 ayat (1) UU Perseroan Terbatas terkait dengan *cross holding*.

## Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah yang sudah diurai di atas, maka terdapat dua rumusan masalah yaitu: *pertama*, apa risiko bagi notaris terhadap akta yang dibuat di hadapannya yang telah dibatalkan oleh pengadilan negeri? *Kedua*, bagaimana dasar pertimbangan hukum hakim dalam memutus permohonan pembatalan akta jual beli saham pada putusan Nomor 1397/Pdt.P/2020/Pn.Sby. ?

---

<sup>4</sup> *Ibid.*

<sup>5</sup><https://www.hukumperseroanterbatas.com/pemegang-saham-2/pemindahan-hak-atas-saham/>, diakses pada Desember 2022.

## Tujuan Penelitian

1. Untuk menganalisis dan mengetahui risiko yang akan ditanggung notaris apabila akta yang dibuat di hadapannya dibatalkan oleh pengadilan negeri
2. Untuk menganalisis dan mengetahui dasar pertimbangan hakim (*ratio decidendi*) dalam menetapkan putusan pembatalan akta notarial tersebut.

## Metode Penelitian

Penelitian ini adalah penelitian normatif yang didukung dengan keterangan-keterangan dari narasumber. Jenis pendekatan yang digunakan adalah pendekatan konseptual, pendekatan undang-undang, juga pendekatan kasus. Data penelitian menggunakan bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier. Teknik pengumpulan bahan hukum menggunakan penelusuran kepustakaan dan wawancara. Analisa data penelitian ini menggunakan analisa deskriptif kualitatif.

## Hasil Penelitian dan Pembahasan

### Pertanggungjawaban Notaris Terhadap Akta yang Dimohonkan Pembatalan Pengadilan Oleh Para Pihak

Secara prinsip, notaris bersifat pasif dalam melayani para pihak yang menghadap kepadanya. Notaris hanya bertugas mencatat atau menuliskan dalam akta apa-apa yang diterangkan para pihak, tidak berhak mengubah, mengurangi atau menambah apa yang diterangkan para penghadap. Yahya Harahap berpendapat, bahwa sikap yang demikian dianggap terlampau kaku, oleh karena itu pada perkembangan masa kini muncul pendapat bahwa notaris memiliki kewenangan untuk mengkonstantir atau menentukan apa yang terjadi di hadapannya, oleh karena itu notaris berhak mengkonstantir atau menentukan fakta yang diperolehnya guna meluruskan isi akta yang lebih layak.<sup>6</sup>

Kewenangan notaris diantaranya ialah membuat akta autentik yang dapat dipergunakan sebagai bukti untuk menjamin kepastian hukum, ketertiban, dan perlindungan hukum.<sup>7</sup> Jika notaris melakukan tindakan di luar wewenang yang telah ditentukan, maka akan berakibat produk atau akta notariil. Pihak atau mereka yang merasa dirugikan oleh tindakan notaris di luar wewenang tersebut dapat berakibat notaris dapat digugat secara perdata ke pengadilan negeri.<sup>8</sup> Pada putusan Penetapan Nomor 1397/Pdt.P/2020/ Pn.Sby., yang penulis jadikan bahan pendekatan penelitian, bahwa akta jual beli saham yang dimohonkan pembatalan pengadilan negeri oleh para pihak ialah termasuk dalam akta *partij*, yang merupakan hasil dari apa yang disampaikan oleh para pihak kepada notaris untuk dituangkan menjadi akta jual beli saham sebagai bentuk peralihan hak atas saham pada perseroan tersebut dalam putusan penetapan.

---

<sup>6</sup> M. Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Sumur Bandung, Bandung, 1982, hlm. 573.

<sup>7</sup> Mariati, Maryono, dkk., "Tanggung Jawab Notaris Terhadap Perjanjian Pengikatan Jual Beli Saham Akibat Peralihan Saham Tanpa Rapat Umum Pemegang Saham", *JURNAL NUANSA KENOTARLATAN* Universitas Jayabaya, (2018), hlm. 27

<sup>8</sup> Habib Adjie, *Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*, Cetakan Kedua, PT. Refika Aditama, Bandung, 2009, hlm. 34.

Pada putusan penetapan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 1397/Pdt.P/ 2020/PN.Sby, dalam amar putusan menetapkan pembatalan terhadap beberapa akta jual beli saham. Bahwasanya akta-akta tersebut dalam amara putusan penetapan ini adalah akta notariil (otentik)/akta *partij* dan permohonan pembatalan ini dimohonkan sendiri oleh para pihak dalam akta, sekaligus para pemohon dalam putusan penetapan.

Para pemohon dalam putusan penetapan tersebut adalah para pihak dalam dalam akta tersebut, Pemohon I, yakni pemilik saham pada PT KY sebanyak 74.000 lembar saham, PT AKS sebanyak 400 lembar saham, PT TAS sebanyak 400 lembar saham, PT TRIAS sebanyak 400 (empat ratus) lembar saham, juga menjabat sebagai Presiden Direktur PT TRIAS. Pemohon II sebagai pemilik saham pada PT SKY sebanyak 74.000 lembar saham, PT AKS sebanyak 400 lembar saham, PT TAS sebanyak 400 lembar saham, dan PT TRIAS sebanyak 400, menjabat sebagai Presiden Direktur PT TAS. Para pihak menghendaki untuk saling mengalihkan kepemilikan saham masing-masing, sebagaimana pada salah satu aktanya ialah Pemohon I menjual 74.000 (tujuh ribu empat ratus) lembar saham PT SKY miliknya kepada Pemohon II (Direktur PT TAS). Pemohon II menjual 400 lembar saham PT AKS miliknya kepada Pemohon I (Direktur PT TRIAS), dan begitu seterusnya saling menjual kepemilikan saham masing-masing yang ada pada perseoran-perseroan tersebut. Amar putusan permohonan memutuskan mengabulkan sebagian permohonan para pihak, yakni mengabulkan untuk pembatalan akta jual beli saham menjadi batal demi hukum dan tidak memiliki kekuatan hukum berlaku karena melanggar ketentuan Pasal 36 ayat (1) UU tentang Perseroan Terbatas.<sup>9</sup>

Oleh karena objek permasalahan berkaitan dengan produk akta yang dikeluarkan oleh notaris, penulis melakukan wawancara dengan beberapa notaris senior untuk mendapatkan pendapat dari sudut pandang yang berbeda. Pertama ialah dengan Dr. Mulyoto, S.H., M.Kn., Notaris Wreda Boyolali, Jawa Tengah. Beliau menyampaikan, bahwa perihal pemindahan atau peralihan hak atas saham dengan proses jual beli saham yang aktanya dibuat oleh notaris, ada hal-hal yang harus dilakukan sebelum melakukannya, untuk kemudian dibuatkan akta autentik atas pemindahan atau perubahan hak atas saham. Hal-hal yang harus dilaksanakan terlebih dahulu sebelum melakukan pemindahan hak atas saham atau penjualan saham yaitu harus sesuai ketentuan yang diatur dalam Pasal 56, Pasal 57, dan Pasal UU Perseroan Terbatas. Dalam hal akta peralihan hak atas saham dilakukan dengan akta yang dibuat di hadapan notaris, sebagai pejabat yang berwenang membuat akta tersebut, notaris juga dituntut harus paham akan ilmu dan hukum serta prosedur atau tahapannya. Notaris tidak dapat berlindung pada klausul “bahwa akta adalah kehendak para pihak”, karena sekalipun akta tersebut merupakan hasil penuangan kehendak para pihak, notaris berwenang memberikan pengetahuan atau penyuluhan atas ilmu yang ia punya dan juga aturan hukum yang berlaku.<sup>10</sup>

Edwin Rusdi, Notaris di Bantul, menyatakan bahwa Jabatan Notaris itu rawan, ketika pihak sedang bermasalah atau terbentur dengan peraturan hukum yang berlaku, notaris harus menyampaikan adanya pelanggaran terhadap norma aturan hukum yang

---

<sup>9</sup> Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 1397/Pdt.P/ 2020/PN.Sby

<sup>10</sup> Wawancara dengan Mulyoto, Notaris Wreda Boyolali, Jawa Tengah, 30 November 2022.

berlaku. Dalam kasus ini, menurut Ir. Edwin Rusdi, notaris tidak melakukan pengkajian atau meminta informasi terhadap subjek dan objek perjanjian. Tanggung jawab yang juga sebagai perlindungan untuk notaris, ialah jika tidak memenuhi unsur-unsur dalam pembuatan akta, maka pengadilan dapat melakukan pembatalan aktanya sehingga akta notariil terdegradasi sifatnya. Akan tetapi, perihal notaris dapat dipersalahkan atau tidak, notaris bisa tidak dipersalahkan karena pada dasarnya akta adalah kehendak para pihak. Dan jika memang peralihan hak atas saham ialah dengan akad jual beli, maka selain prosedur yang harus terpenuhi sebelum adanya jual beli saham ialah harus adanya bukti persetujuan pasangan suami/istri.<sup>11</sup>

Notaris dituntut harus paham hukum, paham materi yang akan dituangkan dalam aktanya, dalam hal ini menguasai tentang undang-undang atau aturan yang berlaku terkait dengan perseroan. Penulis melihat pada Pasal 36 ayat (2) UU Perseroan Terbatas, yakni adanya pengecualian terkait *cross holding*:

*"...kepemilikan saham yang mengakibatkan pemilikan saham oleh Perseroan sendiri atau pemilikan saham secara kepemilikan silang tidak dilarang jika pemilikan saham tersebut diperoleh berdasarkan peralihan karena hukum, hibah atau hibah wasiat oleh karena dalam ini tidak ada pengeluaran saham yang memerlukan setoran dana dari pihak lain sehingga tidak menlanggar ketentuan larangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1)."*

Terkait hubungan dengan kebenaran materiil, maka tanggung jawab Notaris selaku pejabat umum dibedakan menjadi 4 (empat), yaitu:<sup>12</sup>

1. Tanggung jawab Notaris secara perdata.
2. Tanggung jawab Notaris secara pidana.
3. Tanggung jawab Notaris berdasarkan peraturan jabatan Notaris.

Dasar Pertimbangan Hukum Hakim dalam Memutus Permohonan Pembatalan Akta Jual Beli Saham pada Putusan Nomor 1397/Pdt.P/2020/Pn.Sby.

Ada tiga tujuan hukum, tujuan tersebut ialah keadilan, kemanfaatan dan kepastian hukum. Sudikno Mertokusumo menyatakan bahwa kepastian hukum merupakan salah satu syarat yang harus dipenuhi dalam penegakan hukum, yaitu merupakan yustabel terhadap tindakan sewenang-wenang, yang berarti bahwa seseorang akan dapat memperoleh sesuatu yang diharapkan dalam keadaan tertentu.<sup>13</sup> Menurut Radburch, "kepastian hukum dimaknai dengan kondisi dimana hukum dapat berfungsi sebagai peraturan yang harus ditaati."<sup>14</sup> Pengadilan sebagai sebuah lembaga yang digunakan untuk mencari keadilan menjadi salah satu jalan keluar ketika terjadi permasalahan hukum. Dalam pengadilan akan dipimpin oleh hakim sebagai penentu keputusan akhirnya. Dalam penyelenggaraan kekuasaan kehakiman oleh institusi peradilan, perlu

---

<sup>11</sup> Wawancara dengan Edwin Rusdi, Notaris Bantul, 06 Desember 2022.

<sup>12</sup> Anshori, Abdul Ghofur, *Lembaga Kenotariatan Indonesia Perspektif Hukum dan Etika*, UII Press, Yogyakarta, 2009, hlm. 45.

<sup>13</sup> Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum*, Edisi 5, Cetakan Ke-3; Liberty, Yogyakarta, 2007, hlm. 32.

<sup>14</sup> Tata Wijayanta, "Asas Kepastian Hukum, Keadilan dan Kemanfaatan dalam Kaitannya dengan Putusan Kepailitan Pengadilan Niaga", *Jurnal Dinamika Hukum*, Vol. 14 No. 2 Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada, (2014), hlm. 218.

diperhatikan asas-asas hukum umum kekuasaan kehakiman/peradilan yang baik (*algemene rechtsbeginsellen van behoorlijk rechtspraak*).<sup>15</sup>

Dalam putusan penetapan pada Putusan Nomor 1397/Pdt.P/2020/Pn.Sby., Hakim menetapkan:

1. Mengabulkan permohonan Para Pemohon untuk sebagian;
2. Menetapkan:
  - a. Akta Jual Beli Saham No. 60, tanggal 29 Desember 2005, yang dibuat di hadapan Notaris Jusuf Patrianto Tjahjono, Sarjana Hukum, Notaris di Surabaya;
  - b. Akta Jual Beli Saham No. 66, tanggal 29 Desember 2005, yang dibuat di hadapan Notaris Jusuf Patrianto Tjahjono, Sarjana Hukum, Notaris di Surabaya;
  - c. Akta Jual Beli Saham No. 68, tanggal 29 Desember 2005, yang dibuat di hadapan Notaris Jusuf Patrianto Tjahjono, Sarjana Hukum, Notaris di Surabaya;
  - d. Akta Jual Beli Saham No. 74, tanggal 29 Desember 2005, yang dibuat di hadapan Notaris Jusuf Patrianto Tjahjono, Sarjana Hukum, Notaris di Surabaya;
  - e. Akta Jual Beli Saham No. 84, tanggal 29 Desember 2005, yang dibuat di hadapan Notaris Jusuf Patrianto Tjahjono, Sarjana Hukum, Notaris di Surabaya;

Batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum berlaku;
3. Menolak permohonan Para Pemohon untuk selain dan selebihnya;
4. Membebaskan biaya perkara yang timbul dalam permohonan ini kepada Para Pemohon sebesar Rp. 116.000,00;

Hakim Pengadilan Negeri Surabaya sudah menerapkan diktum yang bersifat *condemnatoir*, yakni hanya berisi penegasan pernyataan atau deklarasi hukum tentang hal yang diminta. Pada dasar pertimbangan putusan penetapan, hakim menimbang bahwa ada kebenaran materil yang bertentangan dengan undang-undang tersebut yakni melanggar ketentuan dalam Pasal 36 ayat (1) Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas, tentang larangan kepemilikan saham silang (*cross holding*). Pada dasar pertimbangannya, hakim menyebutkan bahwa dalam akta jual beli saham antara para pemohon ini bukan merupakan sebuah penambahan atau pengurangan modal Perseroan Terbatas, sehingga dianggap tidak tunduk pada Pasal 41 dan Pasal 46 UU Perseroan Terbatas. Pasal 41 UU Perseroan Terbatas menjelaskan bahwa:<sup>16</sup>

- (1) Penambahan modal Perseroan dilakukan berdasarkan persetujuan RUPS.
- (2) RUPS dapat menyerahkan kewenangan kepada Dewan Komisaris guna menyetujui pelaksanaan keputusan RUPS sebagaimana dimaksud pada ayat (1) untuk jangka waktu paling lama 1 tahun.
- (3) Penyerahan kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) sewaktu-waktu dapat ditarik kembali oleh RUPS.

---

<sup>15</sup> M. Natsir Asnawi, *Hukum Acara Perdata: Teori, Praktik, dan Permasalahannya di Peradilan Umum dan Peradilan Agama*, Edisi Revisi, UII Press, Yogyakarta, 2019, hlm. 65.

<sup>16</sup> Pasal 41 Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas.

Pasal 46 UU Perseroan Terbatas yang mengatur mengenai pengurangan modal menyebutkan, pengurangan modal perseroan merupakan perubahan anggaran dasar yang harus mendapat persetujuan menteri. Pandangan hakim yang memandang jual beli saham ini bukan sebagai penambahan atau pengurangan saham juga di setuju oleh Edwin yang menjelaskan bahwa dalam suatu jual beli itu haruslah memiliki bukti. Bukti yang dimaksud disini tidak hanya akta saja tetapi bisa mutasi rekening PT ataupun kwitansi yang diketahui oleh PT yang membeli atau menjual. Lebih jauh Edwin menjelaskan jika memang hal ini adalah jual beli saham maka pasangan dari para pemohon jika memang ada harus tau terkait peristiwa hukum yang dilakukan oleh para pemohon untuk lebih sempurnanya bukti-bukti yang ada.<sup>17</sup>

Menurut hakim Akta jual beli saham yang terjadi pada tahun 2005 sebelum lahirnya UU Perseroan Terbatas ini terlambat dilakukan peralihan. Selain itu, hakim juga menyetujui apa yang disampaikan oleh para pemohon dimana akta jual beli saham yang terjadi diantara para pemohon telah melanggar Pasal 36 ayat (1) UU Perseroan Terbatas. Pasal 36 ayat (1) UU Perseroan Terbatas menyebutkan perseroan dilarang mengeluarkan saham baik untuk dimiliki sendiri maupun dimiliki oleh perseroan lain, yang sahamnya secara langsung atau tidak langsung telah dimiliki oleh perseroan. Jual beli saham yang dilakukan para pemohon pada dasarnya terjadi antar sesama pemilik saham diperusahaan yang sama dengan jumlah lembar saham yang sama.

Penjelasan Pasal 36 ayat (1) UU Perseroan Terbatas menjelaskan lebih lanjut bahwa pada prinsipnya, pengeluaran saham adalah suatu upaya untuk pengumpulan modal, maka kewajiban penyeteroran atas saham seharusnya dibebankan kepada pihak lain. Demi kepastian, pasal ini menentukan bahwa perseroan tidak boleh mengeluarkan saham untuk dimiliki sendiri. Larangan tersebut termasuk juga larangan kepemilikan silang (*cross holding*) yang terjadi apabila perseroan memiliki saham yang dikeluarkan oleh perseroan lain yang memiliki saham perseroan tersebut, baik secara langsung maupun tidak langsung.

Pasal 158 UU Perseroan Terbatas mengatur juga yang berkaitan dengan ketentuan Pasal 36 UU Perseroan Terbatas tersebut, yakni tentang peraturan peralihan yang berlaku surut: "*Pada saat Undang-Undang ini mulai berlaku, Perseroan yang tidak memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 36, dalam jangka waktu 1 (satu) tahun harus menyesuaikan dengan ketentuan Undang-Undang ini.*"

## **Penutup**

1. Risiko bagi notaris terhadap akta yang dibuat di hadapannya yang telah dibatalkan oleh pengadilan negeri ialah harus tunduk dan menerima putusan pengadilan tersebut yang membuat aktanya menjadi terdegradasi dan bahkan menjadi tidak berkekuatan hukum tetap dikarenakan batal demi hukum. Notaris dapat saja dimintai tanggung gugat oleh para pihak ialah selama notaris tersebut unprosedural atau tidak sesuai dengan ketentuan formil pembuatan akta notariil yang diatur dalam perundang-undangan, seperti adanya perbuatan melawan hukum, adanya kesalahan

---

<sup>17</sup> Wawancara dengan Edwin Rusdi, Notaris Bantul, *Loc. Cit.*

dan adanya kerugian materiil yang ditimbulkan. Dalam hal kebenaran materiil (isi atau substansi akta) notaris diharapkan untuk kedepannya dapat memformulasikan aktanya dengan cara pada fase pra kontraktual lebih memahami materi-materi yang akan diformulasikan dan menggali terkait identitas subjek dan objeknya.

2. Hakim Pengadilan Negeri Surabaya sudah menerapkan diktum yang bersifat *condemnatoir*, yakni hanya berisi penegasan pernyataan atau deklarasi hukum tentang hal yang diminta. Hakim menimbang berdasar beberapa pasal dalam UU Perseroan Terbatas, Perihal larangan *cross holding* perlu diperhatikan pasal yang berkaitan, seperti Pasal 36 ayat (2) UU Perseroan Terbatas yang mengatur tentang pengecualian kepemilikan saham silang (*cross holding*) dan Pasal 158 UU Perseroan Terbatas mengatur tentang ketentuan peralihan terkait Pasal 36 ayat (1), yakni adanya pemberian jangka waktu penyesuaian pada perseroan selama 1 tahun. Berarti bahwa perseroan telah melebihi jangka waktu tersebut, yang mengindikasikan melanggar juga ketentuan peralihan tersebut.

## Daftar Pustaka

### Buku

- Adjie, Habib, *Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*, Cetakan Kedua, PT. Refika Aditama, Bandung, 2009.
- Anshori, Abdul Ghofur, *Lembaga Kenotariatan Indonesia Perspektif Hukum dan Etika*, UII Press, Yogyakarta, 2009.
- Asnawi, M. Natsir, *Hukum Acara Perdata: Teori, Praktik, dan Permasalahannya di Peradilan Umum dan Peradilan Agama*, Edisi Revisi, UII Press, Yogyakarta, 2019.
- Harahap, M. Yahya, *Hukum Perseroan Terbatas*, Sinar Grafika, Jakarta, 2009.
- \_\_\_\_\_, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Sumur Bandung, Bandung, 1982.
- Mertokusumo, Sudikno, *Mengenal Hukum*, Edisi 5, Cetakan Ke-3, Liberty, Yogyakarta, 2007.
- Sulhan, et. al., *Profesi Notaris Dan pejabat Pembuat Akta Tanah (Panduan Praktis dan Mudah Taat Hukum)*, Mitra Wacana Media, Jakarta, 2018.

### Jurnal

- Mariati, Maryono, dkk., "Tanggung Jawab Notaris Terhadap Perjanjian Pengikatan Jual Beli Saham Akibat Peralihan Saham Tanpa Rapat Umum Pemegang Saham", *JURNAL NUANSA KENOTARIATAN* Universitas Jayabaya, 2018.
- Tata Wijayanta, "Asas Kepastian Hukum, Keadilan dan Kemanfaatan dalam Kaitannya dengan Putusan Kepailitan Pengadilan Niaga", *Jurnal Dinamika Hukum*, Vol. 14 No. 2 Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada, 2014.

### Internet

- <https://bareksa.com/kamus/s/saham>, diakses pada Desember 2022.
- <https://kbbi.web.id/wenang>, akses 21 Juli 2022

### Peraturan Perundang-Undangan

- Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris
- Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas.

## Penerapan Sanksi Bagi Notaris yang Lalai dalam Membuat Akta Otentik

Ahmad Fitra Avicenna

Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia Yogyakarta Indonesia  
Jln. Kaliurang Km. 14,5 Sleman Yogyakarta Indonesia  
20921050@students.uii.ac.id

---

<b>Key Word:</b>	<b>Abstract</b>
Sanctions, Notary, UUJN	<i>Notaries in carrying out their positions are subject to and comply with the Law on Notary Public and the Notary Code of Ethics. Notary as an ordinary human being, it is possible to make an oversight in making an authentic deed. This negligence could be in the form of errors and violations in making an authentic deed. Therefore, this study raises the formulation of the problem: How is the application of sanctions for Notaries who are negligent in making authentic deeds? This is a normative research, using statutory and conceptual approaches, obtaining secondary data from literature studies which are then analyzed using descriptive qualitative. The results of the study show that the application of sanctions to Notaries who are negligent in making authentic deeds can be subject to civil sanctions, administrative sanctions, and code of ethics sanctions, because they clearly violate obligations or prohibitions for Notaries. Notaries can also be subject to criminal sanctions as <i>Ultimum Remidium</i> or last resort for law enforcement with certain limitations as described above. The imposition of sanctions on a Notary who is negligent in making an authentic deed cannot be imposed cumulatively.</i>

---

---

<b>Kata-kata Kunci:</b>	<b>Abstrak</b>
Sanksi, Notaris, UUJN	Notaris dalam menjalankan jabatannya tunduk dan patuh pada Undang-Undang Jabatan Notaris dan Kode Etik Notaris. Notaris sebagai manusia biasa, dimungkinkan melakukan sebuah kelalaian dalam membuat akta otentik. Kelalaian tersebut bisa saja berbentuk kesalahan dan pelanggaran dalam pembuatan akta otentik. Oleh karena itu, penelitian ini mengangkat rumusan masalah Bagaimanakah penerapan sanksi bagi Notaris yang lalai dalam membuat akta otentik. Penelitian ini merupakan penelitian normatif, menggunakan pendekatan perundang-undangan dan konseptual, mendapatkan data sekunder dengan studi kepustakaan yang kemudian dianalisa dengan deskriptif kualitatif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa bahwa penerapan sanksi bagi notaris yang lalai dalam membuat akta otentik dapat dikenakan sanksi baik sanksi perdata, sanksi administratif, dan sanksi kode etik, karena jelas melanggar kewajiban atau larangan bagi notaris. Notaris juga dapat dikenakan sanksi pidana sebagai <i>Ultimum Remidium</i> atau upaya terakhir penegakan hukum dengan batasan-batasan tertentu sebagaimana telah diuraikan. Pengenaan sanksi terhadap Notaris yang lalai dalam membuat akta otentik, tidak dapat dikenakan secara kumulatif.

---

### Pendahuluan

Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (selanjutnya disingkat UUJN) menyatakan bahwa 'Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam

Undang-Undang ini atau berdasarkan undang-undang lainnya'.<sup>1</sup> Berangkat dari ketentuan tersebut diatas, notaris adalah pejabat umum yang berwenang membuat akta autentik, sehingga notaris sebagai pejabat umum memperoleh kewenangan secara atribusi langsung dari negara. Wewenang secara atribusi adalah pemberian wewenang kepada suatu jabatan berdasarkan suatu peraturan perundang-undangan.<sup>2</sup> Sumber kewenangan tersebut mengisyaratkan bahwa wewenang yang diperoleh secara atribusi bersifat asli yang berasal dari peraturan perundang-undangan. Pemberian kewenangan diperoleh secara langsung dari redaksi pasal tertentu dalam undang-undang.<sup>3</sup>

Notaris, dalam menjalankan jabatannya tunduk dan patuh pada Kode Etik Notaris dan UUJN.<sup>4</sup> Kode Etik Notaris adalah seluruh kaidah moral yang ditentukan oleh "Perkumpulan", dimana berlaku serta wajib ditaati oleh seluruh anggota "Perkumpulan" maupun orang lain yang memangku jabatan Notaris baik dalam pelaksanaan jabatan maupun dalam kehidupan sehari-hari.<sup>5</sup> Mengenai UUJN, dalam menjalankan jabatan Notaris kurang lebih tunduk dan patuh pada ketentuan Pasal 16 UUJN dan Pasal 17 UUJN. Pasal 16 UUJN pada intinya memuat ketentuan kewajiban bagi notaris, dan Pasal 17 UUJN pada intinya memuat ketentuan hal-hal yang dilarang untuk dilakukan oleh seorang Notaris. Sehingga, dalam penelitian ini yang dimaksud notaris lalai dalam menjalankan jabatannya adalah ketika notaris melanggar ketentuan Pasal 16 UUJN dan Pasal 17 UUJN. Notaris dalam menjalankan jabatannya akan selalu menemukan sebuah permasalahan, baik yang timbul karena kelalaiannya atau karena akibat ketidakpahaman Notaris terhadap perbuatan hukum yang hendak dilakukannya. Belum lagi, persoalan tersebut dimungkinkan ditemukan oleh notaris ketika notaris salah menafsirkan ketentuan dalam UUJN. Misalnya, mengenai penafsiran ganda Pasal 15 ayat (2) huruf f yang menyatakan bahwa Notaris berwenang membuat akta tentang pertanahan,<sup>6</sup> dan multitafsir ketentuan Pasal 15 ayat (2) huruf g yang menyatakan bahwa notaris berwenang membuat akta risalah lelang.<sup>7</sup> Baik akta tentang pertanahan dan akta risalah lelang, masing-masing seharusnya jadi kewenangan PPAT dan Pejabat Lelang namun diatur dalam UUJN. Hal tersebut bisa saja menjadi persoalan bagi notaris karena sampai sekarang kedua hal tersebut masih menjadi perdebatan. Ketika notaris salah menafsirkan kedua ketentuan tersebut, bisa menjadi persoalan yang ditemui notaris dalam praktik.

---

<sup>1</sup> Lihat Ketentuan Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris

<sup>2</sup> Ghansam Anand, *Karakteristik Jabatan Notaris di Indonesia*, Prenada Media, Jakarta, 2018, hlm. 43

<sup>3</sup> Ridwan H.R, *Hukum Administrasi Indonesia*, Rajawali Pers, Jakarta, 2016, hlm. 105

<sup>4</sup> Nabila Mazaya Putri dan Henny Marlyna, Pelanggaran Jabatan dan Perbuatan Melawan Hukum yang Dilakukan Oleh Notaris dalam Menjalankan Kewenangannya, *Acta Diurnal: Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan*, Volume 5 Nomor 1, Fakultas Hukum, Universitas Padjadjaran, 2021, hlm. 71

<sup>5</sup> Dwi Andika Prayojana, Pelaksanaan Penyelesaian Pelanggaran Kode Etik Notaris Tentang Pemasangan Papan Nama Notaris di Kota Denpasar, *Acta Comitatus: Jurnal Ilmiah Prodi Kenotariatan*, Volume 2 Nomor 1, Fakultas Hukum, Universitas Udayana, 2017, hlm. 215

<sup>6</sup> Resky Ramadhoni, Kewenangan Notaris Membuat Akta yang Berkaitan dengan Pertanahan dalam Perspektif UUJN No.2 Tahun 2014, *Tesis*, Fakultas Hukum, Universitas Islam Indonesia, 2017, hlm. xvi

<sup>7</sup> Fatria Hikmatiar Al Qindy, Inkonsistensi Pengaturan Kewenangan Pembuatan Risalah Lelang Oleh Notaris, *Jurnal Notaire*, Volume 4 Nomor 3, Fakultas Hukum, Universitas Airlangga, 2021, hlm. 355

Notaris sebagai manusia biasa, dalam menjalankan tugas jabatannya dapat melakukan kesalahan atau pelanggaran. Kesalahan atau pelanggaran bisa terjadi ketika dalam pembuatan akta otentik, misalnya notaris tidak membacakan akta di hadapan penghadap dengan dihadiri oleh paling sedikit 2 orang saksi, atau 4 orang saksi khusus untuk pembuatan akta wasiat di bawah tangan, dan ditandatangani pada saat itu juga oleh penghadap, saksi, dan notaris. Bahkan, bisa saja dengan sengaja membuat akta diluar wilayah jabatannya. Hal-hal tersebut, tentunya melanggar kewajiban dan larangan bagi notaris sebagaimana diatur dalam Pasal 16 dan Pasal 17 UUJN.

Notaris yang terbukti melakukan pelanggaran terhadap kewajiban dan larangan notaris sebagaimana diatur dalam Pasal 16 UUJN dan 17 UUJN, dapat dikenakan sanksi baik berupa sanksi perdata, sanksi administratif, sanksi kode etik bahkan sanksi pidana.<sup>8</sup> Sanksi bagi notaris yang lalai atau membuat kesalahan dan/atau pelanggaran, ada karena notaris merupakan jabatan yang memiliki tanggung jawab yang besar terhadap masyarakat untuk mendapatkan suatu kepastian hukum. Menarik dalam hal ini perlu dilakukan kajian lebih lanjut mengenai jenis-jenis dan pengaturan sanksi yang dikenal dalam UUJN, sehingga berdasarkan uraian tersebut di atas, peneliti tertarik untuk mengkaji lebih lanjut mengenai 'Penerapan Sanksi Bagi Notaris yang Lalai dalam Membuat Akta Otentik'.

### **Rumusan Masalah**

Berdasarkan uraian latar belakang masalah tersebut di atas, penulis merumuskan satu rumusan masalah, yaitu bagaimanakah penerapan sanksi bagi notaris yang lalai dalam membuat akta otentik?'

### **Tujuan Penelitian**

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk memberikan penjelasan dan pemahaman mengenai jenis dan pengaturan sanksi bagi notaris yang lalai dalam membuat akta otentik.

### **Metode Penelitian**

Pada penelitian ini, peneliti menggunakan jenis penelitian normatif, dengan cara melakukan penelitian kepustakaan melalui bahan pustaka. Metode pendekatan yang peneliti gunakan adalah dengan pendekatan perundang-undangan dan pendekatan konseptual, dengan sumber data sekunder berupa berbagai peraturan perundang-undangan, asas-asas hukum dan/atau konsep hukum, dan jurnal-jurnal hukum yang relevan, data didapat dengan cara studi kepustakaan, dianalisis menggunakan teknik deskriptif kualitatif.

---

<sup>8</sup> Putri A.R, *Perlindungan Hukum Terhadap Notaris (Indikator Tugas-Tugas Jabatan Notaris yang Berimplikasi Pembuatan Pidana)*, PT. Softmedia, Jakarta, 2011, hlm. 9-10

---

## Hasil Penelitian dan Pembahasan

### Penerapan Sanksi Bagi Notaris yang Lalai dalam Membuat Akta Otentik

Lalai dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia diartikan sebagai kurang hati-hati atau tidak mengindahkan baik kewajiban atau pekerjaan, lupa dan/atau lengah.<sup>9</sup> Kelalaian, bisa saja dijumpai oleh setiap manusia. Sebenarnya, notaris sudah diberi bekal Kode Etik Notaris sebagai salah satu pedoman untuk menjalankan jabatannya. Meskipun demikian, notaris sebagai manusia biasa dalam menjalankan tugas jabatannya dapat melakukan kesalahan atau pelanggaran. Kesalahan atau pelanggaran bisa terjadi ketika dalam pembuatan akta otentik, misalnya notaris tidak membacakan akta di hadapan penghadap dengan dihadiri oleh paling sedikit 2 orang saksi, atau 4 orang saksi khusus untuk pembuatan akta wasiat di bawah tangan, dan ditandatangani pada saat itu juga oleh penghadap, saksi, dan notaris. Bahkan, bisa saja dengan sengaja membuat akta diluar wilayah jabatannya. Hal-hal tersebut, tentunya melanggar kewajiban dan larangan bagi notaris sebagaimana diatur dalam Pasal 16 dan Pasal 17 UUJN.

Notaris yang terbukti melakukan pelanggaran terhadap kewajiban dan larangan notaris sebagaimana diatur dalam Pasal 16 UUJN dan 17 UUJN, dapat dikenakan sanksi baik berupa sanksi perdata, sanksi administratif, sanksi kode etik bahkan sanksi pidana.<sup>10</sup> Sanksi bagi notaris yang lalai atau membuat kesalahan dan/atau pelanggaran, ada karena Notaris merupakan jabatan yang memiliki tanggung jawab yang besar terhadap masyarakat untuk mendapatkan suatu kepastian hukum.

Sanksi hukum diperlukan agar anggota masyarakat mematuhi hukum. Sanksi hukum diartikan sebagai sarana untuk melindungi kepentingan individu ataupun badan (kemerdekaan, jiwa, harta, hewan, badan) dengan jalan mengancam hukuman sebagai sanksi terhadap setiap pelanggaran hukum.<sup>11</sup> Sanksi merupakan alat pemaksa, selain hukuman juga untuk mentaati ketentuan yang ditentukan dalam peraturan atau perjanjian. Sanksi pada hakikatnya merupakan instrumen yuridis yang biasanya diberikan apabila kewajiban-kewajiban atau larangan-larangan yang ada dalam ketentuan hukum telah dilanggar, dan di balik pintu ketentuan perintah dan larangan (*geen verboden*) tersedia sanksi untuk memaksa kepatuhan.<sup>12</sup>

Selain Kode Etik Notaris, UUJN sebagai pedoman notaris dalam menjalankan jabatannya turut memuat beberapa sanksi bagi Notaris yang lalai, diantaranya adalah sebagai berikut:

1. Sanksi Keperdataan

---

<sup>9</sup> Badan Pengembangan dan Pembinaan Bahasa, Kamus Besar Bahasa Indonesia, dalam <https://kbbi.kemdikbud.go.id/entri/lalai>, terakhir diakses pada 10 Februari 2023 Pukul 14.35 WIB

<sup>10</sup> Putri A.R., *Loc. Cit*

<sup>11</sup> M.H. Tirtaamidjaya, *Pokok-Pokok Hukum Pidana*, Penerbit Fasco, Jakarta, 1995, hlm. 15

<sup>12</sup> Felisa Haryati, Pelanggaran Kode Etik Notaris Terkait Persaingan Tidak Sehat Sesama Rekan Notaris Ditinjau dari Peraturan Kode Etik Ikatan Notaris Indonesia (I.N.I.), *Jurnal Hukum Volkgeist*, Volume 3 Nomor 1, Fakultas Hukum, Universitas Airlangga, 2018, hlm. 84

Sanksi keperdataan adalah sanksi yang dijatuhkan terhadap kesalahan yang terjadi karena wanprestasi, atau perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*).<sup>13</sup> Wanprestasi dengan perbuatan melawan hukum tentunya berbeda, seseorang dikatakan wanprestasi apabila ia melanggar suatu perjanjian yang telah disepakati dengan pihak lain. Tiada wanprestasi apabila tidak ada perjanjian sebelumnya.<sup>14</sup> Sedangkan, perbuatan melawan hukum apabila perbuatannya bertentangan dengan hak orang lain, atau bertentangan dengan kewajiban hukumnya sendiri, atau bertentangan dengan kesusilaan.<sup>15</sup> Kaitannya dalam penelitian ini, notaris lalai berarti ia telah melakukan suatu perbuatan melawan hukum. Bukan wanprestasi, karena Notaris bukan para pihak melainkan hanya mengkonstantir kehendak para pihak.

Sanksi perdata terhadap notaris yang melanggar pasal-pasal tentang kewajiban dan larangan dalam UUJN yaitu Pasal 16 ayat (1) huruf m UUJN, Pasal 41 dengan menunjuk kepada Pasal 38, Pasal 39 dan Pasal 40, Pasal 48, Pasal 49, Pasal 50 dan Pasal 51 UUJN. Sanksi perdata sebagaimana dijelaskan pasal-pasal diatas adalah berupa penggantian biaya, ganti rugi, dan bunga merupakan akibat yang akan diterima notaris dari gugatan para penghadap apabila akta bersangkutan hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan. Penggantian biaya, ganti rugi, atau bunga dapat digugat terhadap notaris, namun terlebih dahulu harus dapat dijelaskan batasan-batasan atau pasal-pasal manakah yang telah dilanggar oleh notaris dan harus dengan mendasarkan adanya suatu hubungan hukum antara notaris dengan para pihak.<sup>16</sup> Berdasarkan hal ini, dapat diketahui bahwa sanksi keperdataan bagi notaris dapat timbul karena terjadinya degradasi dari akta otentik menjadi akta dibawah tangan karena kelalaian notaris itu sendiri.

Degradasi status kekuatan alat bukti akta notaris ini, dapat terjadi apabila dalam pembuatannya terjadi pelanggaran terhadap ketentuan persyaratan berdasarkan hukum yang berlaku yaitu notaris telah melakukan pelanggaran terhadap kewajiban dan larangan UUJN.<sup>17</sup> Contohnya notaris membuat akta-akta yang tidak sesuai dengan fakta, akta tersebut tidak dibacakan oleh notaris kepada para penghadap dan saksi-saksi, atau akta tidak ditandatangani pada tanggal yang sama oleh para penghadap.<sup>18</sup> Apabila hal tersebut dilakukan oleh notaris, maka ada syarat formal dalam pembuatan akta yang tidak terpenuhi, sehingga akta yang dibuat oleh notaris hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan, bila timbul kerugian bagi para pihak, notaris dapat digugat melakukan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) sebagaimana diatur di dalam Pasal 1365 KUHPperdata.<sup>19</sup>

---

<sup>13</sup> Mardiyah, I Ketut Rai Setiabudhi, dan Gde Made Swardhana, Sanksi Hukum Terhadap Notaris yang Melanggar Kewajiban dan Larangan Undang-Undang Jabatan Notaris, *Acta Comitatus: Jurnal Ilmiah Prodi Kenotariatan*, Volume 1 Nomor 2, Fakultas Hukum, Universitas Udayana, 2017, hlm. 114

<sup>14</sup> Lihat Ketentuan Pasal 1243 KUHPperdata

<sup>15</sup> Rosa Agustina, *Perbuatan Melawan Hukum*, Penerbit Pasca Sarjana FH Universitas Indonesia, Depok, 2003, hlm. 117

<sup>16</sup> Mardiyah, I Ketut Rai Setiabudhi, dan Gde Made Swardhana, *Op. Cit*, hlm. 114-115

<sup>17</sup> Ni Komang Sri Intan Amilia, dan I Gede Yusa, Akibat Hukum Pelanggaran Kewajiban Notaris Terhadap Ketentuan Pasal 3 Angka 15 Kode Etik Notaris, *Acta Comitatus: Jurnal Hukum Kenotariatan*, Volume 6 Nomor 3, Fakultas Hukum, Universitas Udayana, 2021, hlm. 512-513

<sup>18</sup> G.H.S. Lumban Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris*, Erlangga, Cetakan 3, Jakarta, 1996, hlm. 32-50

<sup>19</sup> Habib Adjie, *Kebatalan dan Pembatalan Akta Notaris*, PT Refika Aditama, Bandung, 2015, hlm. 82-84

Akibatnya, ketika akta otentik terdegradasi menjadi akta di bawah tangan maka pihak yang merasa dirugikan dapat menuntut ganti kerugian, biaya, dan bunga kepada notaris yang telah diatur di dalam UUJN.

Tetapi dengan syarat pihak tersebut dapat membuktikan hal itu terjadi karena adanya kesalahan atau pelanggaran yang dilakukan oleh notaris. Selama hal tersebut tidak dapat dibuktikan, maka notaris tidak mengganti kerugian, biaya atau bunga yang diderita pihak tersebut. Berdasarkan uraian tersebut diatas, dapat dilihat bahwa sanksi yang diberikan UUJN sangat lemah dan tidak ada sanksi yang berdampak kepada notaris langsung jika akta otentik terdegradasi menjadi akta di bawah tangan akibat adanya kesalahan dari notaris. Sehingga notaris akan menerima sanksi apabila memenuhi 2 syarat yaitu pihak yang dirugikan dapat membuktikan bahwa hal tersebut terjadi karena kesalahan notaris dan ada yang menuntut notaris untuk mengganti kerugian.

## 2. Sanksi Pidana

Sanksi pidana adalah suatu alat atau sarana terbaik yang tersedia, yang dimiliki untuk menghadapi kejahatan-kejahatan atau bahaya besar serta untuk menghadapi ancaman-ancaman. Sehingga, sanksi pidana dalam hal ini dikenal dengan *Ultimum Remedium* atau suatu asas yang menyatakan hukum pidana hendaklah dijadikan upaya terakhir dalam hal penegakan hukum.<sup>20</sup> Sanksi pidana terhadap notaris harus dilihat dalam rangka menjalankan tugas jabatan notaris, artinya dalam pembuatan atau prosedur pembuatan akta harus berdasarkan kepada UUJN. Jika semua tata cara pembuatan akta sudah ditempuh, maka tidak mungkin seorang notaris secara sengaja bersama-sama atau membantu penghadap secara sadar membuat akta untuk melakukan suatu tindak pidana. Sanksi Pidana terhadap notaris tunduk terhadap ketentuan pidana umum, yaitu KUHP.<sup>21</sup> Hal ini dikarenakan, baik Kode Etik Notaris dan UUJN tidak mengatur secara langsung mengenai sanksi pidana.

UUJN tidak mengatur mengenai tindak pidana khusus untuk notaris. Adanya lebih dari satu jenis sanksi yang dapat dijatuhkan terhadap Notaris, maka hal ini harus dipahami dengan kumulasi sanksi terhadap notaris. Kaidah peraturan perundang-undangan di bidang hukum administrasi pada dasarnya tidak memuat 1 macam sanksi, tetapi terdapat beberapa sanksi yang diberlakukan secara kumulasi, terkadang suatu ketentuan peraturan perundang-undangan tidak hanya mengancam pelanggarnya dengan sanksi pidana, tetapi juga terdapat sanksi administrasi.<sup>22</sup> Berkaitan dengan UUJN, tidak mengatur kumulasi sanksi sebagaimana tersebut di atas. UUJN hanya mengatur sanksi perdata dan sanksi administrasi, dan kedua sanksi ini tidak dapat dikenakan secara bersama-sama, karena masing-masing sanksi tersebut dapat dijatuhkan dengan jenis pelanggaran yang berbeda.

---

<sup>20</sup> Sudikno Mertokusumo, *Penemuan Hukum Sebuah Pengantar*, Liberty, Yogyakarta, 2006, hlm. 128

<sup>21</sup> Mardiyah, I Ketut Rai Setiabudhi, dan Gde Made Swardhana, *Op. Cit*, hlm. 116-117

<sup>22</sup> Philipus M. Hadjon, *Pengantar Hukum Administrasi Indonesia*, Gajah Mada University Press, Cetakan Ketiga, Yogyakarta, 1994, hlm. 263

Notaris dalam melakukan suatu pelanggaran sebenarnya dapat dijatuhi sanksi administrasi, sanksi perdata atau sanksi dalam kode etik jabatan notaris, tapi kemudian pada kondisi tertentu memang dapat dikualifikasikan sebagai suatu tindak pidana yang dilakukan oleh notaris. Pengkualifikasian tersebut berkaitan dengan aspek-aspek seperti:<sup>23</sup>

- a. Notaris secara sengaja dan sadar tidak menjamin kepastian hari, tanggal, bulan, tahun, dan waktu menghadap;
- b. Notaris tidak memperhatikan dan/atau memperdulikan siapa pihak (orang) yang menghadap notaris secara sengaja;
- c. Notaris secara sadar dan sengaja tidak memperdulikan bahwa adanya ketidakberwenangannya tanda tangan yang menghadap;
- d. Suatu waktu ditemukan salinan akta yang tidak sesuai dengan minuta akta;
- e. Terdapat salinan akta, tanpa dibuat minuta akta; dan
- f. Minuta akta tidak ditandatangani secara lengkap, tapi salinan minuta akta dikeluarkan oleh Notaris.

Aspek-aspek tersebut di atas adalah batasan-batasan yang jika dapat dibuktikan kebenarannya, dijadikan dasar untuk dijatuhkan sanksi administratif dan sanksi perdata terhadap notaris. Namun, pada kondisi tertentu batasan tersebut dapat dijadikan dasar untuk memidanakan notaris dengan dasar notaris telah membuat surat palsu atau memalsukan akta (Pasal 263, 264 dan 266 KUHP) dengan kualifikasi sebagai suatu tindak pidana yang dilakukan oleh notaris.<sup>24</sup> Hal ini dengan harus memenuhi syarat bahwa akta dan surat harus dijelaskan lebih lanjut, karena surat dengan akta tentunya berbeda. Artinya, harus mampu mengkualifikasikan apakah akta yang dibuat untuk dengan sengaja dipalsukan sama dengan yang dimaksud surat dalam Pasal 263, 264, dan 266 KUHP.

Aspek lainnya yang perlu untuk dijadikan batasan dalam hal pelanggaran oleh notaris harus diukur berdasarkan UUJN. Artinya apakah perbuatan yang dilakukan oleh notaris melanggar pasal-pasal tertentu dalam UUJN, karena ada kemungkinan menurut UUJN bahwa akta yang bersangkutan telah sesuai dengan UUJN, tetapi menurut pihak penyidik perbuatan tersebut merupakan suatu tindak pidana.<sup>25</sup> Oleh karena itu, pemidanaan terhadap notaris dapat saja dilakukan dengan batasan, jika ada tindakan hukum dari notaris terhadap aspek formal akta yang sengaja, penuh kesadaran, dan keinsyafan serta direncanakan bahwa akta yang dibuat dihadapan notaris dan/atau oleh notaris bersama-sama secara sepakat untuk dijadikan dasar melakukan suatu tindak pidana, ada tindakan hukum dari notaris dalam membuat akta dihadapan dan/atau oleh notaris yang jika diukur berdasarkan UUJN tidak sesuai/bertentangan dengan UUJN, tindakan notaris tersebut tidak sesuai menurut instansi yang berwenang dalam hal ini Majelis Pengawas Notaris. Penjatuhan sanksi pidana terhadap notaris dapat dilakukan sepanjang batasan-batasan sebagaimana tersebut di atas dilanggar, artinya di samping memenuhi rumusan pelanggaran yang

---

<sup>23</sup> Mardiyah, I Ketut Rai Setiabudhi, dan Gde Made Swardhana, *Loc. Cit*

<sup>24</sup> *Ibid*,

<sup>25</sup> *Ibid*,

tersebut dalam UUJN dan Kode Etik Jabatan Notaris juga harus memenuhi rumusan yang tersebut dalam KUHP.<sup>26</sup>

### 3. Sanksi Administratif

Sanksi dalam hukum administrasi dianggap sebagai alat kekuasaan yang bersifat hukum publik yang dapat digunakan oleh pemerintah sebagai reaksi atas ketidakpatuhan terhadap kewajiban yang terdapat dalam norma administrasi negara.<sup>27</sup> Sanksi administratif yang dijatuhkan terhadap notaris yang melanggar kewajiban dan larangan UUJN terdiri atas peringatan tertulis, pemberhentian sementara, pemberhentian dengan hormat, dan pemberhentian dengan tidak hormat.<sup>28</sup> Sanksi administrasi dapat dijatuhkan terhadap Notaris karena melanggar Pasal 7 ayat (1) UUJN, Pasal 16 UUJN, Pasal 17 UUJN, Pasal 19 UUJN, Pasal 32 UUJN, Pasal 37 UUJN, Pasal 54 UUJN, Pasal 58 UUJN, dan Pasal 59 UUJN.

Pengaturan sanksi administratif dalam UUJN pada dasarnya menempatkan teguran tertulis pada urutan pertama pemberian sanksi, merupakan suatu peringatan kepada notaris dari Majelis Pengawas yang jika tidak dipenuhi, maka ditindaklanjuti dengan pemberhentian sementara, jika sanksi seperti ini tidak dipenuhi juga oleh notaris yang bersangkutan, maka dapat dijatuhi sanksi berikutnya secara berjenjang.<sup>29</sup> Penerapan ketentuan pasal di atas tentunya harus memperhatikan tingkat berat ringannya pelanggaran yang dilakukan notaris, dalam arti bahwa penerapan sanksi tersebut sifatnya berjenjang. Sehingga, berdasarkan uraian tersebut diatas dapat diketahui bahwa sanksi administrasi dalam UUJN sifatnya obyektif. Artinya, bergantung kepada berat atau ringannya suatu kelalaian dan/atau pelanggaran yang dilakukan oleh seorang notaris dalam menjalankan jabatannya.

### 4. Sanksi Kode Etik

Sanksi kode etik atau sanksi etik merupakan tindakan atau hukuman terhadap anggota perkumpulan atau organisasi yang melanggar aturan dan/atau ketentuan anggaran dasar dari perkumpulan atau organisasi yang bersangkutan,<sup>30</sup> dalam hal ini yang melanggar ketentuan atau aturan yang berada di organisasi profesi Notaris. Sanksi etik yang berada pada profesi Notaris dikenal dengan Kode Etik Notaris. Profesi jabatan notaris mempunyai kode etik, yang diatur dalam Perubahan Kode Etik Notaris Kongres Luar Biasa Ikatan Notaris Indonesia di Banten, pada 29-30 Mei 2015.

Inti dari Kode Etik Notaris adalah memuat ketentuan umum, ruang lingkup kode etik, kewajiban, larangan dan pengecualian, sanksi, tata cara penegakan kode etik, pengawasan, pemeriksaan dan penjatuhan sanksi, pelanggaran terhadap UUJN, pelanggaran terhadap kode etik, dan ketentuan penutup. Apabila diperhatikan pada bagian BAB IV tentang Sanksi dalam Pasal 6 dikenal sanksi berupa teguran, peringatan, pemberhentian sementara dari keanggotaan perkumpulan, pemberhentian

---

<sup>26</sup> *Ibid*,

<sup>27</sup> Ridwan H.R, *Hukum Administrasi Negara*, UII Press, Yogyakarta, 2003, hlm. 235

<sup>28</sup> Lihat Ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris

<sup>29</sup> Mardiyah, I Ketut Rai Setiabudhi, dan Gde Made Swardhana, *Loc. Cit*

<sup>30</sup> WJS. Poerwadarminta, *Kamus Umum Bahasa Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta, 1986, hlm. 414

dengan hormat dari keanggotaan perkumpulan, dan pemberhentian dengan tidak hormat dari keanggotaan perkumpulan. Sanksi yang ada pada Kode Etik Notaris, sifatnya sama seperti sanksi administratif sebagaimana telah diuraikan diatas. Notaris dapat dikenakan sanksi kode etik, apabila melanggar kewajiban dan larangan yang diatur dalam Kode Etik Notaris. Sanksi Kode Etik Notaris berkaitan erat dengan sanksi administratif dalam UUJN, hal ini dikarenakan UUJN secara langsung menyebutkan dalam Pasal 9 ayat (1) huruf d bahwa notaris diberhentikan sementara dari jabatannya karena melakukan pelanggaran terhadap kewajiban dan larangan jabatan serta kode etik notaris.

## **Penutup**

Berdasarkan uraian yang telah dipaparkan tersebut di atas, maka dapat ditarik kesimpulan bahwa penerapan sanksi bagi notaris yang lalai dalam membuat akta otentik dapat dikenakan sanksi baik sanksi perdata, sanksi administratif, dan sanksi kode etik, karena jelas melanggar kewajiban atau larangan bagi notaris. Notaris juga dapat dikenakan sanksi pidana sebagai *Ultimum Remedium* atau upaya terakhir dari penegakan hukum dengan batasan-batasan tertentu sebagaimana telah diuraikan diatas. Hal ini dikarenakan, UUJN pada dasarnya hanya mengenal sanksi administratif, sanksi perdata, dan sanksi kode etik. UUJN tidak mengenal adanya sanksi pidana. Pengenaan sanksi bagi Notaris tidak dapat dikumulasikan, pengenaan sanksi perdata, sanksi administratif, dan sanksi kode etik pada dasarnya berdiri sendiri karena tergantung pada jenis pelanggaran atau kelalaiannya masing-masing.

## **Daftar Pustaka**

### **Buku**

- A.R, Putri, *Perlindungan Hukum Terhadap Notaris (Indikator Tugas-Tugas Jabatan Notaris yang Berimplikasi Perbuatan Pidana)*, PT. Softmedia, Jakarta, 2011.
- Adjie, Habib, *Kebatalan dan Pembatalan Akta Notaris*, PT Refika Aditama, Bandung, 2015.
- Agustina, Rosa, *Perbuatan Melawan Hukum*, Penerbit Pasca Sarjana FH Universitas Indonesia, Depok, 2003.
- Anand, Ghansam, *Karakteristik Jabatan Notaris di Indonesia*, Prenada Media, Jakarta, 2018.
- H.R, Ridwan, *Hukum Administrasi Indonesia*, Rajawali Pers, Jakarta, 2016.
- \_\_\_\_\_, *Hukum Administrasi Negara*, UII Press, Yogyakarta, 2003.
- M. Hadjon, Philipus, *Pengantar Hukum Administrasi Indonesia*, Gajah Mada University Press, Cetakan Ketiga, Yogyakarta, 1994.
- Mertokusumo, Sudikno *Penemuan Hukum Sebuah Pengantar*, Liberty, Yogyakarta, 2006.
- Poerwadarminta, WJS., *Kamus Umum Bahasa Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta, 1986.
- Tirtaamidjaya, M.H., *Pokok-Pokok Hukum Pidana*, Penerbit Fasco, Jakarta, 1995.
- Tobing, G.H.S. Lumban, *Peraturan Jabatan Notaris*, Erlangga, Cetakan 3, Jakarta, 1996.

**Jurnal**

- Al Qindy, Fatria Hikmatiar, "Inkonsistensi Pengaturan Kewenangan Pembuatan Risalah Lelang Oleh Notaris", *Jurnal Notaire*, Volume 4 Nomor 3, Fakultas Hukum, Universitas Airlangga, 2021.
- Amilia, Ni Komang Sri Intan dan I Gede Yusa, "Akibat Hukum Pelanggaran Kewajiban Notaris Terhadap Ketentuan Pasal 3 Angka 15 Kode Etik Notaris", *Acta Comitatus: Jurnal Hukum Kenotariatan*, Volume 6 Nomor 3, Fakultas Hukum, Universitas Udayana, 2021.
- Haryati, Felisa, "Pelanggaran Kode Etik Notaris Terkait Persaingan Tidak Sehat Sesama Rekan Notaris Ditinjau dari Peraturan Kode Etik Ikatan Notaris Indonesia (I.N.I)", *Jurnal Hukum Volkgeist*, Volume 3 Nomor 1, Fakultas Hukum, Universitas Airlangga, 2018.
- Mardiyah, I Ketut Rai Setiabudhi, dan Gde Made Swardhana, "Sanksi Hukum Terhadap Notaris yang Melanggar Kewajiban dan Larangan Undang-Undang Jabatan Notaris", *Acta Comitatus: Jurnal Ilmiah Prodi Kenotariatan*, Volume 1 Nomor 2, Fakultas Hukum, Universitas Udayana, 2017.
- Prayojana, Dwi Andika, "Pelaksanaan Penyelesaian Pelanggaran Kode Etik Notaris Tentang Pemasangan Papan Nama Notaris di Kota Denpasar", *Acta Comitatus: Jurnal Ilmiah Prodi Kenotariatan*, Volume 2 Nomor 1, Fakultas Hukum, Universitas Udayana, 2017.
- Putri, Nabila Mazaya dan Henny Marlyna, "Pelanggaran Jabatan dan Perbuatan Melawan Hukum yang Dilakukan Oleh Notaris dalam Menjalankan Kewenangannya", *Acta Diurnal: Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan*, Volume 5 Nomor 1, Fakultas Hukum, Universitas Padjadjaran, 2021.
- Ramadhoni, Resky, "Kewenangan Notaris Membuat Akta yang Berkaitan dengan Pertanahan dalam Perspektif UUJN No.2 Tahun 2014", *Tesis*, Fakultas Hukum, Universitas Islam Indonesia, 2017.

**Peraturan Perundang-Undangan**

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

**Kode Etik Notaris.****Data Internet**

Badan Pengembangan dan Pembinaan Bahasa, Kamus Besar Bahasa Indonesia, dalam <https://kbbi.kemdikbud.go.id/entri/lalai>, terakhir diakses pada 10 Februari 2023 Pukul 14.35 WIB.

## Penyuluhan Hukum Oleh Notaris Mengenai Status Hukum BUMDES Pasca Pemberlakuan Peraturan Pemerintah Nomor 11 Tahun 2021 tentang Badan Usaha Milik Desa

Urip Tri Riski Setyaningrum

Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia Yogyakarta Indonesia  
Jln. Kaliurang Km. 14,5 Sleman Yogyakarta Indonesia  
20921095@students.uii.ac.id

---

**Key Word:**

Legal Counseling,  
Notary, BUMDES

---

**Abstract**

Article 117 of Law Number 11 of 2020 on Job Creation changes Village-Owned Enterprises from previously business entities to legal entities. The future consequence is that Village Owned Enterprises are included in one of the legal subjects. Previously, it was sufficient to ratify the Village Regulations without having a notarial deed. In fact, the function of an authentic deed made by a Notary is related to the perfect strength of proof. The existence of the authority of a Notary to be able to conduct legal counseling in connection with the making of a deed as stipulated in Article 15 paragraph (2) letter e of Law Number 2 of 2014 on the Notar Public. Thus, the researcher formulates the following formulation of the problem: what is the role of the notary in legal counseling regarding the legal status of Village-Owned Enterprises after the enactment of Government Regulation Number 11 of 2021 on Village-Owned Enterprises? The research method used is normative with library research. The results of the study concluded that notaries in legal counseling can basically be limited to making deed of establishment of Village Owned Enterprises as legal entities, not requiring direct visits to each village to then influence residents to use their services. This is clearly prohibited in the Notary Code of Ethics, because a Notary is not a consultant on all legal issues.

---

---

**Kata-kata Kunci:**

Penyuluhan  
Hukum, Notaris,  
BUMDES.

---

**Abstrak**

Pasal 117 Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja merubah Badan Usaha Milik Desa dari semula badan usaha menjadi badan hukum. Konsekuensi kedepannya, Badan Usaha Milik Desa termasuk dalam salah satu subyek hukum. Sebelumnya, pengesahan Peraturan Desa cukup dibuat tanpa adanya akta notaris. Padahal, fungsi akta autentik yang dibuat notaris ada berkaitan dengan kekuatan pembuktian yang sempurna. Adanya kewenangan notaris untuk dapat melakukan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta sebagaimana diatur dalam Pasal 15 ayat (2) huruf e Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris. Sehingga, peneliti merumuskan rumusan masalah bagaimanakah peran notaris dalam penyuluhan hukum mengenai status hukum Badan Usaha Milik Desa pasca pemberlakuan Peraturan Pemerintah Nomor 11 Tahun 2021 tentang Badan Usaha Milik Desa. Metode penelitian yang digunakan adalah normatif dengan studi kepustakaan. Hasil penelitian menyimpulkan bahwa notaris dalam penyuluhan hukum pada dasarnya dapat dilakukan terbatas pada pembuatan akta pendirian Badan Usaha Milik Desa sebagai badan hukum, tidak memerlukan kunjungan langsung ke setiap desa untuk kemudian mempengaruhi warga untuk menggunakan jasanya. Hal ini jelas dilarang dalam Kode Etik Notaris, karena Notaris bukanlah seorang konsultan mengenai semua persoalan hukum.

---

## **Pendahuluan**

Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (selanjutnya disingkat UUJN) menyatakan bahwa “Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang ini atau berdasarkan undang-undang lainnya”.<sup>1</sup> Pasal 15 ayat (1) UUJN menyatakan bahwa:

“Notaris berwenang membuat akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta autentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang.”<sup>2</sup>

Berangkat dari ketentuan tersebut diatas, notaris adalah pejabat umum yang berwenang membuat akta autentik, sehingga notaris sebagai pejabat umum memperoleh kewenangan secara atribusi langsung dari negara. Wewenang secara atribusi adalah pemberian wewenang kepada suatu jabatan berdasarkan suatu peraturan perundang-undangan.<sup>3</sup> Sumber kewenangan tersebut mengisyaratkan bahwa wewenang yang diperoleh secara atribusi bersifat asli yang berasal dari peraturan perundang-undangan. Pemberian kewenangan diperoleh secara langsung dari redaksi pasal tertentu dalam undang-undang.<sup>4</sup> Selain kewenangan tersebut diatas, Pasal 15 ayat (2) UUJN juga menyatakan bahwa:<sup>5</sup>

“Notaris berwenang pula:

- a. mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;
- b. membukukan surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;
- c. membuat kopi dari asli surat di bawah tangan berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan;
- d. melakukan pengesahan kecocokan fotokopi dengan surat aslinya;
- e. memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan Akta;
- f. membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan; atau
- g. membuat akta risalah lelang.”

Pasal 15 ayat (2) huruf e UUJN tersebut di atas menyebutkan bahwa notaris berwenang pula untuk memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta. Hal tersebut merupakan salah satu perluasan kewenangan bagi jabatan notaris.

---

<sup>1</sup> Lihat Ketentuan Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris

<sup>2</sup> Lihat Ketentuan Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris

<sup>3</sup> Ghansam Anand, *Karakteristik Jabatan Notaris di Indonesia*, Prenada Media, Jakarta, 2018, hlm. 43.

<sup>4</sup> Ridwan H.R, *Hukum Administrasi Indonesia*, Rajawali Pers, Jakarta, 2016, hlm. 105.

<sup>5</sup> Lihat Ketentuan Pasal 15 ayat (2) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

Akhir-akhir ini Pemerintah Indonesia berhasil membuat terobosan hukum melalui diundangkannya Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja beserta sekian banyak peraturan turunannya, salah satunya Peraturan Pemerintah Nomor 11 Tahun 2021 tentang Badan Usaha Milik Desa. Menariknya disini adalah sebelumnya, Pasal 1 angka 6 Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014 tentang Desa menyatakan bahwa Badan Usaha Milik Desa (BUMDES) adalah badan usaha yang seluruh atau sebagian besar modalnya dimiliki oleh desa melalui penyertaan secara langsung yang berasal dari kekayaan desa yang dipisahkan guna mengelola aset, jasa pelayanan, dan usaha lainnya untuk sebesar-besarnya kesejahteraan masyarakat desa.<sup>6</sup> Menurut Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah pada Pasal 213 ayat (1) disebutkan bahwa "Desa dapat mendirikan Badan Usaha Milik Desa (BUMDES) sesuai dengan kebutuhan dan potensi desa".<sup>7</sup> Melalui Pasal 117 UU Cipta Kerja, BUMDES sebagai badan usaha diubah menjadi badan hukum.

Hal ini tentunya berakibat hukum kepada status hukum BUMDES itu sendiri, terlebih terdapat aturan turunan seperti Peraturan Pemerintah Nomor 11 Tahun 2021 tentang Badan Usaha Milik Desa. Pada PP Nomor 11 Tahun 2021 tentang Badan Usaha Milik Desa ini salah satunya mengatur mengenai pendirian BUM Desa/BUM Desa bersama, Anggaran Dasar dan anggaran rumah tangga, organisasi dan pegawai, rencana program kerja, kepemilikan, modal, aset dan pinjaman, unit usaha, pengadaan barang/jasa, kemudahan perpajakan dan retribusi, kerja sama, pertanggungjawaban, pembagian hasil usaha, kerugian, penghentian kegiatan usaha, serta pembinaan dan pengembangan BUM Desa/BUM Desa bersama.

Dalam Undang-Undang Cipta Kerja tidak dijelaskan bagaimana mekanisme pelaksanaan BUMDES yang telah berbadan hukum karena di dalam UU Cipta Kerja hanya mengganti status badan usaha menjadi badan hukum saja, kemudian selebihnya diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 11 Tahun 2021 tentang Badan Usaha Milik Desa. Sebelumnya, telah banyak BUMDES yang melaksanakan kegiatannya dengan mengacu peraturan dalam Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014 tentang Desa, sehingga telah menjadi kebiasaan di BUMDES tersebut dengan status Badan Usaha hanya mampu melayani usaha di lingkungan sekitar saja, namun dengan status Badan Hukum diharapkan dapat berkembang lebih pesat seperti pengembangan bisnis untuk wilayah yang lebih luas. Bahkan dalam Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014 tentang Desa hanya menyebutkan BUMDES didirikan dengan keputusan musyawarah desa, tanpa adanya keterangan dibuat dengan akta notaris.

Apabila dikaitkan dengan Pasal 15 ayat (2) huruf e UUPJN menarik karena notaris berwenang untuk memberikan penyuluhan hukum terkait pembuatan akta. Sudah seharusnya BUMDES dibuat dengan akta notaris seperti badan hukum lainnya (PT hingga Koperasi). Penyuluhan hukum oleh notaris dirasa perlu, karena sampai saat ini masih banyak sekali ditemukan BUMDES yang belum berbadan hukum. BUMDES yang hendak merubah statusnya dari badan usaha menjadi badan hukum, sudah pasti

---

<sup>6</sup> Lihat Ketentuan Pasal 1 angka 6 Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014 tentang Desa

<sup>7</sup> Lihat Ketentuan Pasal 213 ayat (1) Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah

memerlukan bantuan seorang pejabat umum yang dalam hal ini adalah notaris. Akibatnya, notaris sekiranya perlu untuk berperan aktif dalam melakukan penyuluhan hukum mengenai pembuatan akta pendirian badan hukum BUMDES.

Apabila diperhatikan pada ketentuan Pasal 15 ayat (2) huruf e UUJN tersebut di atas, notaris berwenang untuk memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta. Kewenangan notaris dalam penyuluhan hukum secara praktik, salah satunya dapat diartikan sebagai pemberian pemahaman lebih lanjut mengenai hukum oleh notaris kepada para pihak, dimana hukum yang dimaksud adalah perbuatan hukum yang hendak dilakukan para pihak tersebut, dan notaris dapat melakukan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta sesuai dengan perbuatan hukum yang telah dilakukan tersebut. Artinya, notaris dapat memberikan penyuluhan hukum dari sebelum akta dibuat sampai kepada akta yang telah sampai tahap pendaftaran notaris.<sup>8</sup> Mengingat adanya kewenangan notaris dalam hal penyuluhan hukum tersebut, notaris dan PPAT dapat meminimalisir ketidaktahuan dan ketidakpahaman para pemangku kebijakan di tingkat desa mengenai status hukum BUMDES pasca pemberlakuan Peraturan Pemerintah Nomor 11 Tahun 2021 tentang Badan Usaha Milik Desa. Berdasarkan uraian tersebut di atas, peneliti tertarik untuk mengkaji lebih lanjut mengenai “Penyuluhan Hukum Oleh Notaris Mengenai Status Hukum BUMDES Pasca Pemberlakuan Peraturan Pemerintah Nomor 11 Tahun 2021 tentang Badan Usaha Milik Desa”.

### **Rumusan Masalah**

Berdasarkan uraian latar belakang masalah tersebut di atas, penulis merumuskan 1 (satu) rumusan masalah, yaitu bagaimanakah peran notaris dalam penyuluhan hukum mengenai status hukum BUMDES pasca pemberlakuan Peraturan Pemerintah Nomor 11 Tahun 2021 tentang Badan Usaha Milik Desa?

### **Tujuan Penelitian**

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk memberikan penjelasan dan pemahaman mengenai peran notaris dalam penyuluhan hukum mengenai status hukum BUMDES pasca pemberlakuan Peraturan Pemerintah Nomor 11 Tahun 2021 tentang Badan Usaha Milik Desa.

### **Metode Penelitian**

Pada penelitian ini, peneliti menggunakan metode penulisan hukum normatif yaitu dengan cara melakukan penelitian kepustakaan dengan meneliti bahan pustaka. Metode pendekatan yang peneliti gunakan adalah dengan pendekatan perundang-undangan dan pendekatan konsep, dengan sumber data primer dan data sekunder berbagai peraturan

---

<sup>8</sup> Siti Fauziah Dian Novita Sari, Kewenangan dan Tanggung Jawab Notaris Untuk Memberikan Penyuluhan Hukum Kepada Para Pendiri Perusahaan Berbentuk Perseroan Terbatas, *Thesis*, Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia, 2018, hlm. 10

perundang-undangan, asas-asas hukum dan/atau konsep hukum, dan jurnal-jurnal hukum yang relevan dengan menggunakan teknik analisis, yaitu deskriptif kualitatif.

### Hasil Penelitian dan Pembahasan

#### **Peran Notaris dalam Penyuluhan Hukum Mengenai Status Hukum BUMDES Pasca Pemberlakuan Peraturan Pemerintah Nomor 11 Tahun 2021 tentang Badan Usaha Milik Desa**

Akhir-akhir ini Pemerintah Indonesia berhasil membuat terobosan hukum melalui diundangkannya Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja beserta sekian banyak peraturan turunannya, salah satunya Peraturan Pemerintah Nomor 11 Tahun 2021 tentang Badan Usaha Milik Desa. Menariknya disini adalah sebelumnya, Pasal 1 angka 6 Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014 tentang Desa menyatakan bahwa Badan Usaha Milik Desa (BUMDES) adalah badan usaha yang seluruh atau sebagian besar modalnya dimiliki oleh desa melalui penyertaan secara langsung yang berasal dari kekayaan desa yang dipisahkan guna mengelola aset, jasa pelayanan, dan usaha lainnya untuk sebesar-besarnya kesejahteraan masyarakat Desa.<sup>9</sup> Melalui Pasal 117 UU Cipta Kerja, BUMDES sebagai badan usaha diubah menjadi badan hukum.

Hal ini tentunya berakibat kepada status hukum BUMDES itu sendiri. Pada PP Nomor 11 Tahun 2021 tentang Badan Usaha Milik Desa ini salah satunya mengatur mengenai pendirian BUM Desa/BUM Desa bersama, Anggaran Dasar dan anggaran rumah tangga, organisasi dan pegawai, rencana program kerja, kepemilikan, modal, aset dan pinjaman, unit usaha, pengadaan barang/jasa, kemudahan perpajakan dan retribusi, kerja sama, pertanggungjawaban, pembagian hasil usaha, kerugian, penghentian kegiatan usaha, serta pembinaan dan pengembangan BUM Desa/BUM Desa bersama.<sup>10</sup>

Sayangnya, dalam Undang-Undang Cipta Kerja tidak dijelaskan bagaimana mekanisme pelaksanaan BUMDES yang telah berbadan hukum karena di dalam UU Cipta Kerja hanya mengganti status badan usaha menjadi badan hukum saja, kemudian selebihnya diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 11 Tahun 2021 tentang Badan Usaha Milik Desa. Bahkan dalam Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014 tentang Desa hanya menyebutkan BUMDES didirikan dengan keputusan musyawarah desa, tanpa adanya keterangan dibuat dengan akta notaris.<sup>11</sup> Cukup dengan musyawarah Desa, lalu ditetapkan melalui Peraturan Desa maka BUMDES telah berbadan hukum.<sup>12</sup> Fakta tersebut menempatkan multitafsir, mengenai keabahan badan hukum BUMDES yang cukup hanya disahkan melalui Peraturan Desa. Terkait hal ini perlu diluruskan, karena BUMDES ketika menjadi badan hukum maka BUMDES secara otomatis adalah subjek hukum. Jangan sampai, hal-hal demikian menjadi bomerang bagi BUMDES dimasa yang

---

<sup>9</sup> Lihat Ketentuan Pasal 1 angka 6 Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014 tentang Desa

<sup>10</sup> Kurnia Saleh, Rizka Nurliyantika, Mardiana, Andi Chandra, Herman Adriansyah, dan Hermanto, *Badan Usaha Milik Desa (BUM DESA): Paradigma Baru Dalam Hukum Bisnis Indonesia*, Rajawali Pers, Cetakan 1, Depok, 2021, hlm. 68-80

<sup>11</sup> Steven Federik dan Tjempaka, Pendirian BUMDES Dengan Akta Notaris Berbadan Hukum Perkumpulan, *Jurnal Ilmiah Ilmu Hukum ERA HUKUM*, Volume 19 Nomor 1, Fakultas Hukum, Universitas Tarumanegara, 2021, hlm. 90

<sup>12</sup> *Ibid*,

akan datang apabila tidak dibuat dan/atau disahkan pendiriannya sebagai badan hukum dengan dicantumkan kedalam sebuah akta otentik.

Padahal, pada sisi yang lain akta otentik mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna. Kekuatan pembuktian akta otentik dapat dibedakan menjadi 3 (tiga) yaitu:<sup>13</sup>

- a. Kekuatan pembuktian lahiriah (*uitwendige bewijskracht*), akta otentik membuktikan sendiri keabsahannya sebagai akta otentik dari bentuknya. Akta otentik menandakan dirinya dari luar, dari kata-kata yang berasal dari pejabat umum, sampai dapat dibuktikan bahwa akta itu bukanlah akta otentik. Dalam hal beban pembuktian ada pada pihak yang menyangkal keautentikan akta, parameter untuk menentukan adalah tanda tangan notaris baik pada minuta akta dan salinan akta serta adanya awal akta mulai dari judul sampai dengan akhir akta;<sup>14</sup>
- b. Kekuatan pembuktian formal (*formele bewijskracht*), akta notaris harus memberikan kepastian bahwa suatu kejadian dan fakta yang disebutkan dalam akta betul-betul dilakukan oleh notaris atau diterangkan oleh pihak-pihak yang menghadap pada saat dibuatnya akta tersebut. Apabila aspek formal dipermasalahkan oleh para pihak maka harus dibuktikan dari formalitas akta yaitu para pihak harus dapat membuktikan ketidakbenaran hari, tanggal, bulan dan tahun, membuktikan ketidakbenaran mereka yang menghadap, ketidakbenaran tempat di mana akta dibuat dan ketidakbenaran tanda tangan para pihak, saksi-saksi dan notaris serta adanya prosedur yang tidak dilakukan oleh notaris;<sup>15</sup>
- c. Kekuatan pembuktian materil (*materiele bewijskracht*), suatu akta notaris yang di kemudian hari ternyata dapat dibuktikan bahwa pernyataan atau keterangan para pihak adalah tidak benar atau tidak sesuai dengan apa yang disampaikan kepada notaris adalah tanggung jawab para pihak sendiri. Notaris hanya menuangkan dan/atau mengkonstantir apa yang dikehendaki oleh para pihak dalam akta.

Ketiga aspek tersebut merupakan kekuatan pembuktian akta sebagai akta otentik dan siapapun terikat oleh akta tersebut, jika dapat dibuktikan dalam suatu persidangan pengadilan, bahwa ada salah satu aspek tersebut tidak benar, maka akta yang bersangkutan hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan atau akta tersebut didegradasikan. Suatu akta yang dibuat oleh seorang pejabat tanpa ada wewenang dan tanpa ada kemampuan untuk membuatnya atau tidak memenuhi syarat, tidaklah dapat dianggap sebagai akta otentik, tetapi mempunyai kekuatan sebagai akta di bawah tangan apabila ditandatangani oleh pihak-pihak yang bersangkutan.<sup>16</sup> Notaris, dalam hal ini jelas mempunyai kewenangan untuk membuat akta autentik berkaitan dengan BUMDES menjadi badan hukum.

Meskipun demikian, apabila dikaitkan dengan Pasal 15 ayat (2) huruf e UUJN, menarik karena notaris berwenang untuk memberikan penyuluhan hukum terkait pembuatan akta. Sudah seharusnya BUMDES dibuat dengan akta notaris seperti badan hukum lainnya (PT hingga Koperasi). Penyuluhan hukum oleh notaris dirasa perlu,

---

<sup>13</sup> G.H.S Lumban Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris*, Erlangga, Jakarta, 1992, hlm. 55-63

<sup>14</sup> Sjaifurrahman, *Aspek Pertanggungjawaban Notaris dalam Pembuatan Akta*, Mandar Maju, Bandung, 2011, hlm. 116

<sup>15</sup> *Ibid*, hlm. 117

<sup>16</sup> Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata*, Liberty, Yogyakarta, 2012, hlm. 142-143

karena sampai saat ini masih banyak sekali ditemukan BUMDES yang belum berbadan hukum. BUMDES yang hendak merubah statusnya dari badan usaha menjadi badan hukum, sudah pasti memerlukan bantuan seorang pejabat umum yang dalam hal ini adalah notaris. Akibatnya, notaris sekiranya perlu untuk berperan aktif dalam melakukan penyuluhan hukum mengenai pembuatan akta pendirian badan hukum BUMDES.

Apabila diperhatikan pada ketentuan Pasal 15 ayat (2) huruf e UUJN tersebut di atas, notaris berwenang untuk memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta. Kewenangan notaris dalam penyuluhan hukum secara praktik, salah satunya dapat diartikan sebagai pemberian pemahaman lebih lanjut mengenai hukum oleh notaris kepada para pihak, dimana hukum yang dimaksud adalah perbuatan hukum yang hendak dilakukan para pihak tersebut, dan notaris dapat melakukan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta sesuai dengan perbuatan hukum yang telah dilakukan tersebut. Artinya, notaris dapat memberikan penyuluhan hukum dari sebelum akta dibuat sampai kepada akta yang telah sampai tahap pendaftaran notaris.<sup>17</sup> Mengingat adanya kewenangan notaris dalam hal penyuluhan hukum tersebut, Notaris dan PPAT dapat meminimalisir ketidaktahuan dan ketidakpahaman para pemangku kebijakan di tingkat desa mengenai status hukum BUMDES pasca pemberlakuan Peraturan Pemerintah Nomor 11 Tahun 2021 tentang Badan Usaha Milik Desa.

Apabila diperhatikan uraian tersebut di atas, jelas sekali adanya peran notaris dalam hal pembuatan akta pendirian badan hukum pada BUMDES yang hendak merubah statusnya dari badan usaha menjadi badan hukum. Seharusnya, dalam hal ini menjadi momentum bagi seorang notaris untuk memberikan penyuluhan hukum mengenai pembuatan akta pendirian badan hukum pada BUMDES yang hendak merubah statusnya dari badan usaha menjadi badan hukum kepada para pihak. Penyuluhan hukum oleh notaris biasanya dilakukan kepada orang-orang yang tidak mampu. Tidak mampu dalam hal ini dapat dibedakan menjadi 2 makna, yaitu tidak mampu dari segi ekonomi dan tidak mampu dari segi pengetahuan atau pemahaman. Orang kaya dapat dikatakan tidak mampu karena tidak mempunyai pengetahuan atau pemahaman tentang akta notaris.<sup>18</sup>

Adapun maksud dari dilakukannya penyuluhan hukum supaya menjadikan masyarakat paham akan hukum. Dalam arti memahami maksud dari ketentuan-ketentuan yang terkandung dalam peraturan-peraturan hukum yang mengatur kehidupannya sebagai warga negara yang baik, dan meningkatkan kesadaran hukum warga masyarakat sehingga setiap warga taat pada hukum dan secara ikhlas tanpa dorongan atau paksaan dari siapapun untuk melaksanakan hak dan kewajibannya sebagaimana ditentukan oleh hukum yang berlaku.<sup>19</sup> Apabila dikaitkan dalam konteks

---

<sup>17</sup> Siti Fauziah Dian Novita Sari, *Loc. Cit*

<sup>18</sup> Rahmat Solehan dan Gunarto, Peran Notaris Dalam Memberikan Pemahaman Hukum Kepada Masyarakat Yang Kurang Mampu Dalam Memahami Hukum Kaitannya Dalam Pembuatan Akta-Akta Notariil Di Wilayah Kedu Selatan, *Jurnal Akta*, Vol 4 Nomor 1, Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung, Semarang, 2017, hlm. 13

<sup>19</sup> *Ibid.*, hlm. 14

penelitian ini, penyuluhan hukum yang dimaksud adalah dalam rangka notaris memberikan pemahaman kepada para pihak khususnya pemangku kebijakan ditingkat Pemerintah Desa terkait adanya kewajiban untuk merubah status BUMDES dari badan usaha menjadi badan hukum, dimana notaris berwenang memberikan penyuluhan hukum mengingat dalam rangka perubahan status BUMDES dari badan usaha menjadi badan hukum ada andil notaris dalam pembuatan akta pendirian badan hukum tersebut.

Penyuluhan hukum yang dapat dilakukan oleh seorang notaris terbatas pada pembuatan akta pendirian BUMDESnya saja, notaris bukanlah konsultan semua masalah diluar kewenangannya, hanya terkait dengan pembuatan akta yang notaris buat. Penyuluhan hukum yang dilaksanakan notaris berkaitan dengan penerbitan akta sangat dibutuhkan dalam menjelaskan pengetahuan hukum untuk masyarakat terkait akta otentik, oleh karenanya dalam membentuk masyarakat yang paham hukum serta mewujudkan hukum untuk keperluan, disebabkan pengetahuan masyarakat terkait hukum tidak sama antar satu sama lain, menurut suatu pendidikan maupun pengetahuan serta pengalaman.<sup>20</sup>

Penyuluhan hukum adalah salah satu kegiatan penyebarluasan informasi dan pemahaman terhadap norma-norma hukum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku guna mewujudkan dan mengembangkan kesadaran hukum masyarakat sehingga tercipta budaya hukum dalam bentuk tertib dan taat atau patuh terhadap norma hukum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku demi tegaknya supremasi hukum.<sup>21</sup> Adapun tujuan penyuluhan hukum adalah sebagai berikut:<sup>22</sup>

- a. Menjadikan masyarakat paham hukum, dalam arti memahami ketentuan-ketentuan yang terkandung dalam peraturan-peraturan hukum yang mengatur kehidupannya sebagai perorangan;
- b. Membina dan meningkatkan kesadaran hukum warga masyarakat sehingga setiap warga taat pada hukum dan secara sukarela tanpa dorongan dan paksaan dari siapapun melaksanakan hak dan kewajibannya sebagaimana ditentukan oleh hukum.

Kemudian ditegaskan didalam Pasal 2 Peraturan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia tentang Pola Penyuluhan Hukum Nomor M.01-Pr.08.10 Tahun 2006, bahwa penyuluhan hukum diselenggarakan dengan tujuan mewujudkan kesadaran hukum masyarakat yang lebih baik, sehingga setiap anggota masyarakat menyadari dan menghayati hak dan kewajibannya sebagai warga negara dan mewujudkan budaya hukum dalam sikap dan perilaku yang sadar, patuh dan taat terhadap hukum.<sup>23</sup> Seorang notaris harus dapat menjalankan fungsinya untuk memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta. Kewenangan

---

<sup>20</sup> Rahmawati, Wewenang Notaris Dalam Memberikan Penyuluhan Hukum Menurut Pasal 15 ayat (2) Huruf e Undang-Undang Jabatan Notaris, *Thesis*, Fakultas Hukum, Universitas Airlangga, 2010, hlm. xii

<sup>21</sup> Lihat Ketentuan Pasal 1 ayat (1) Peraturan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia tentang Pola Penyuluhan Hukum Nomor M.01-Pr.08.10 Tahun 2006

<sup>22</sup> Soerjono Soekanto, "Suatu Tinjauan Tentang Pola Penyuluhan Hukum, Jakarta, dalam Remincel, 'Wewenang Jaksa Dalam Penanganan Kasus Korupsi'", *Jurnal Advokasi*, Volume 4 Nomor 2, Fakultas Hukum, Universitas Mahasaraswati, 2013, hlm. 4

<sup>23</sup> Lihat Ketentuan Pasal 2 Peraturan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia tentang Pola Penyuluhan Hukum Nomor M.01-Pr.08.10 Tahun 2006

notaris ini tercantum dalam Pasal 15 ayat (2) huruf e Undang-Undang Jabatan Notaris. Di sini notaris tidak memberikan penyuluhan hukum sebagaimana halnya seorang pengacara yang berpihak pada kliennya. Akan tetapi notaris hanya memberikan penjelasan seperlunya terhadap maksud dari isi atau apa yang tertuang di dalam akta yang dibuatnya.<sup>24</sup> Bentuk penyuluhan hukum dalam ruang lingkup kewenangan notaris bukanlah dengan mendatangi tiap-tiap desa yang memiliki BUMDES masih berbentuk badan usaha lalu diberikan penyuluhan hukum agar status BUMDESnya diubah menjadi badan hukum dengan menggunakan jasa notaris tersebut. Hal ini sama halnya Notaris melakukan promosi diri yang jelas-jelas dilarang menurut Kode Etik Notaris.

Oleh karena kurangnya pengetahuan masyarakat mengenai penyuluhan hukum oleh notaris sehubungan dengan pembuatan akta yang dimaksudkan dalam Undang-Undang Jabatan Notaris, maka harus dilakukan pengkajian yang lebih mendalam oleh Ikatan Notaris Indonesia atas nama organisasi, agar masyarakat luas dan juga para Notaris yang menjalankan tugas jabatannya dapat mengetahui apa yang dimaksud dengan penyuluhan hukum sehubungan pembuatan akta, medianya, tujuannya, fungsinya dan bagaimanakah cara yang baik dan benar dalam melakukan penyuluhan hukum. Pada tujuan akhir dari pengkajian ini adalah terciptanya kesatuan pemahaman dan persepsi mengenai penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta Notaris.<sup>25</sup> Dengan adanya akta notaris, legalitasnya lebih terjamin dan untuk menghindari adanya resiko kejahatan (*fraud*) atau penipuan yang dilakukan oleh oknum pengurus atau pihak lainnya.<sup>26</sup>

Selain itu, status badan hukum BUMDES akan berimplikasi pada BUMDES sebagai salah satu subyek hukum, sehingga dimungkinkan adanya rekening bank atas nama BUMDes, untuk mempermudah laporan pertanggungjawaban maupun penerimaan Dana Desa atau bantuan lainnya, karena sebelumnya sekitar tahun 2014-2015 anggaran dana desa yang diterima BUMDes dalam bentuk tunai cukup dengan berita acara yang laporan pertanggung jawabannya ditandatangani oleh Kepala Desa dan pengurus BUMDes. Selain itu, untuk mempermudah pihak perbankan apabila ada BUMDes bermasalah dan ingin menyita atau meminta pertanggungjawaban pengurus BUMDes, dalam kondisi ini harta kekayaan BUMDes sering kali merupakan satu kesatuan dengan aset pemerintahan desa.<sup>27</sup> Penyuluhan hukum tersebut, diharapkan menimbulkan kesadaran hukum dan taat hukum kepada semua pihak sehingga kepastian hukum dapat terwujud dalam rangka penyelenggaraan BUMDES yang benar-benar dapat mengangkat perekonomian di tingkat desa.

---

<sup>24</sup> Nofriandi, "Penyelesaian Kredit Macet Dengan Agunan Fiktif Di PT. Bank Mayapada Internasional Tbk. (Studi Kasus Kredit Mikro Pada Divisi Mayapada Mitra Usaha Pasar Pagi Arenka Pekanbaru)", *Jurnal Minuta*, Volume 1 Nomor 1, Fakultas Hukum, Universitas Surabaya, 2013, hlm. 58

<sup>25</sup> Adyla, "Website Notaris Sebagai Media Penyuluhan Hukum Sehubungan Dengan Pembuatan Akta Notaris", *Tesis*, Fakultas Hukum, Universitas Indonesia, 2010, hlm. 3-4

<sup>26</sup> Steven Federik dan Tjempaka, *Op. Cit.*, hlm. 98

<sup>27</sup> *Ibid.*

---

## Penutup

Berdasarkan uraian yang telah dipaparkan tersebut di atas, maka dapat ditarik kesimpulan dalam penelitian bahwa notaris berdasarkan Pasal 15 ayat (2) huruf e UUJN berwenang untuk memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta. Akta yang dimaksud dalam hal ini adalah akta pendirian BUMDES menjadi badan hukum. Apabila BUMDES menjadi badan hukum, maka secara otomatis termasuk kedalam salah satu subjek hukum. Adanya akta otentik yang dibuat notaris ini pada dasarnya memberikan proteksi bagi BUMDES itu sendiri, karena akta otentik yang dibuat oleh seorang notaris mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna. BUMDES wajib merubah statusnya dari badan usaha menjadi badan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 117 UU Cipta Kerja *juncto* Peraturan Pemerintah Nomor 11 Tahun 2021 tentang Badan Usaha Milik Desa. Meskipun demikian, bentuk penyuluhan hukum yang dapat dilakukan oleh seorang Notaris terbatas pada pembuatan aktanya saja. Bukan diartikan dengan mendatangi tiap-tiap desa yang memiliki BUMDES belum berstatus badan hukum, lalu diberikan penyuluhan supaya merubah BUMDES menjadi badan hukum dengan menggunakan jasa notaris yang bersangkutan. Hal ini sama halnya dengan notaris melakukan promosi atas jasanya, padahal hal ini jelas dilarang dalam Kode Etik Notaris.

## Daftar Pustaka

### Buku

- Anand, Ghansam, *Karakteristik Jabatan Notaris di Indonesia*, Prenada Media, Jakarta, 2018.
- H.R., Ridwan, *Hukum Administrasi Indonesia*, Rajawali Pers, Jakarta, 2016.
- Lumban Tobing, G.H.S., *Peraturan Jabatan Notaris*, Erlangga, Jakarta, 1992.
- Mertokusumo, Sudikno, *Hukum Acara Perdata*, Liberty, Yogyakarta, 2012.
- Saleh, Kurnia, Rizka Nurliyantika, Mardiana, Andi Chandra, Herman Adriansyah, dan Hermanto, *Badan Usaha Milik Desa (BUM DESA): Paradigma Baru Dalam Hukum Bisnis Indonesia*, Rajawali Pers, Cetakan 1, Depok, 2021.

Sjaifurrahman, *Aspek Pertanggungjawaban Notaris dalam Pembuatan Akta*, Mandar Maju, Bandung, 2011.

### Jurnal dan Tesis

- Adyla, "Website Notaris Sebagai Media Penyuluhan Hukum Sehubungan Dengan Pembuatan Akta Notaris", *Tesis*, Fakultas Hukum, Universitas Indonesia, 2010.
- Brahma Putra Perkasa, "Peranan dan Tanggung Jawab Notaris Dalam Memberikan Penyuluhan Hukum Terhadap Para Pihak Di Kota Pekanbaru", *Jurnal Hukum Kaidah*, Volume 20 Nomor 2, Magister Kenotariatan Universitas Sumatera Utara, Medan, 2021.
- Nofriandi, "Penyelesaian Kredit Macet Dengan Agunan Fiktif Di PT. Bank Mayapada Internasional Tbk. (Studi Kasus Kredit Mikro Pada Divisi Mayapada Mitra Usaha Pasar Pagi Arenka Pekanbaru)", *Jurnal Minuta*, Volume 1 Nomor 1, Fakultas Hukum, Universitas Surabaya, 2013.

Rahmawati, "Wewenang Notaris Dalam Memberikan Penyuluhan Hukum Menurut Pasal 15 Ayat (2) Huruf e Undang-Undang Jabatan Notaris", *Tesis*, Fakultas Hukum, Universitas Airlangga, 2010.

Rahmat Solehan dan Gunarto, "Peran Notaris Dalam Memberikan Pemahaman Hukum Kepada Masyarakat Yang Kurang Mampu Dalam Memahami Hukum Kaitannya Dalam Pembuatan Akta-Akta Notariil Di Wilayah Kedu Selatan", *Jurnal Akta*, Vol 4 Nomor 1, Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung, Semarang, 2017.

Soerjono Soekanto, "Suatu Tinjauan Tentang Pola Penyuluhan Hukum, Jakarta, dalam Remincel, 'Wewenang Jaksa Dalam Penanganan Kasus Korupsi'", *Jurnal Advokasi*, Volume 4 Nomor 2, Fakultas Hukum, Universitas Mahasaraswati, 2013.

Siti Fauziah Dian Novita Sari, "Kewenangan dan Tanggung Jawab Notaris Untuk Memberikan Penyuluhan Hukum Kepada Para Pendiri Perusahaan Berbentuk Perseroan Terbatas", *Tesis*, Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia, 2018.

Steven Federik dan Tjempaka, "Pendirian BUMDES Dengan Akta Notaris Berbadan Hukum Perkumpulan", *Jurnal Ilmiah Ilmu Hukum ERA HUKUM*, Volume 19 Nomor 1, Fakultas Hukum, Universitas Tarumanegara, 2021.

### **Peraturan Perundang-Undangan**

Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris

Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014 tentang Desa

Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja

Peraturan Pemerintah Nomor 11 Tahun 2021 tentang Badan Usaha Milik Desa

Peraturan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia tentang Pola Penyuluhan Hukum Nomor M.01-Pr.08.10 Tahun 2006

---

## Politik Hukum Persetujuan Majelis Kehormatan Notaris Dalam Memberikan Ijin Pemanggilan Notaris Oleh Penyidik

**Iqbal Zaky**

Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia Yogyakarta Indonesia  
Jln. Kaliurang Km. 14,5 Sleman Yogyakarta Indonesia  
21921015@students.uii.ac.id

---

**Key Word:**

Notary Honorary  
Council, Legal  
Politics, Notary

**Abstract**

*Notary in Granting Permission to Summon a Notary by Investigators. The discussion begins with the legal political basis, then the political legal approval of the Regional Notary Honor Council in granting permission to summon a Notary by the Investigator. Therefore, this study raises the formulation of the problem, namely How is the Legal Politics of the Approval of the Notary Honorary Council in giving permission to summon a Notary by Investigators? This is a normative which the research object being Article 66 paragraph (1) of Law Number 2 of 2014 on the Position of Notary Public and uses secondary legal materials in the form of laws and regulations and legal documents related to the approval of notary summons, obtained by searching the literature. The approach used in this study is the statutory approach and is analyzed by descriptive qualitative method. The results of this study indicate that political aspects appear to be more dominant than legal aspects, the birth of the Notary Honorary Council as an effort to guarantee legal certainty and protection for the profession A notary who is bound by an oath of office to keep the deeds he makes secret.*

---

---

**Kata-kata Kunci:**

Majelis  
Kehormatan  
Notaris, Politik  
Hukum, Notaris

**Abstrak**

Notaris dalam Memberikan Ijin Pemanggilan Notaris Oleh Penyidik. Pembahasan diawali dengan landasan politik hukum, kemudian politik hukum persetujuan Majelis Kehormatan Notaris Wilayah dalam memberikan ijin pemanggilan Notaris oleh Penyidik. Oleh karena itu penelitian ini mengangkat rumusan masalah Bagaimana Politik Hukum Persetujuan Majelis Kehormatan Notaris dalam memberikan ijin pemanggilan Notaris oleh Penyidik. Penelitian ini bersifat Normatif dengan obyek penelitian Pasal 66 ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris dan menggunakan bahan hukum sekunder berupa peraturan perundang-undangan serta dokumen hukum yang berkaitan dengan persetujuan pemanggilan notaris, didapat dengan penelusuran kepustakaan. Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan Perundang-undangan (*state approach*) dan dianalisa dengan cara deskriptif kualitatif. Hasil dari penelitian ini menunjukkan bahwa aspek politik terlihat lebih dominan dibandingkan aspek hukum, lahirnya Majelis Kehormatan Notaris sebagai upaya menjamin kepastian dan perlindungan hukum bagi profesi notaris yang terikat pada sumpah jabatan untuk merahasiakan akta yang dibuatnya.

---

### Pendahuluan

Pengertian Notaris menurut Pasal 1 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Undang-Undang Jabatan yakni:

“Pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya”.

Landasan filosofis atas pembentukan UU Jabatan Notaris adalah terwujudnya jaminan kepastian hukum, ketertiban dan perlindungan hukum yang berintikan kebenaran dan keadilan melalui akta yang dibuatnya. Kewenangan dari seorang Notaris diatur dalam dalam Pasal 15 ayat (1) UU Jabatan Notaris:

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

Pengertian akta autentik yang dibuat oleh seorang berdasarkan Pasal 1868 KUHPerdata ialah:

“Suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat akta dibuat”.

Akta autentik setidaknya memiliki 3 fungsi bagi pihak yang membuatnya yakni<sup>1</sup>:

1. Sebagai bukti bahwa para pihak yang bersangkutan telah mengadakan perjanjian tertentu;
2. Sebagai bukti bagi para pihak bahwa apa yang tertulis dalam perjanjian adalah menjadi tujuan dan keinginan para pihak;
3. Sebagai bukti kepada pihak ketiga bahwa pada tanggal tertentu kecuali ditentukan sebaliknya para pihak mengadakan perjanjian dan bahwa isi perjanjian adalah sesuai dengan kehendak para pihak.

Jabatan yang diemban oleh notaris merupakan suatu jabatan kepercayaan atau disebut *officium nobile*. Sebagai pengemban jabatan kepercayaan maka keluhuran serta martabat jabatan notaris harus dijaga, baik ketika dalam menjalankan tugas jabatan maupun perilaku kehidupan notaris yang secara langsung maupun tidak langsung mempengaruhi keluhuran dan martabat notaris.<sup>2</sup>

Notaris sebagai jabatan kepercayaan (*officium nobile*) dalam praktiknya dirasa perlu untuk dilakukan pengawasan dan pembinaan guna menjaga harkat dan martabat Notaris. Pengawasan bagi notaris dilakukan secara bertingkat yang dilakukan oleh beberapa lembaga seperti Majelis Pengawas yang terdiri dari Majelis Pengawas Pusat (MPP), Majelis Pengawas Wilayah (MPW) dan Majelis Pengawas Daerah (MPD).

Pada praktiknya, seorang notaris dimungkinkan melakukan pelanggaran hukum baik secara langsung karena kelalaian pada diri notaris ataupun secara tidak langsung dalam hal dilakukan oleh orang lain (klien). Permasalahan yang kerap terjadi, bahwa notaris pun disangkutkan sebagai pihak yang turut serta melakukan atau membantu suatu Tindak Pidana, yaitu berkaitan dengan Pasal 263 KUHP, Pasal 264 KUHP kedua pasal tersebut mengenai Tindak Pidana Pemalsuan Surat dan Pasal 372 KUHP serta Pasal

---

<sup>1</sup> Salim HS., *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta, 2008, hlm. 43

<sup>2</sup> Ghansham Anand dan Agus Yudha Hernoko, “Upaya Tuntutan Hak Yang Dapat Dilakukan Oleh Pihak Yang Berkepentingan Terhadap Akta Notaris Yang Cacat Yuridis”, *Jurnal Perspektif Hukum*, Edisi No. 16, (2017) hlm. 154-174

374 KUHP mengenai Tindak Pidana Penggelapan. Guna membuktikan keterlibatan seorang notaris dalam suatu tindak pidana yang disangkakan kepadanya maka harus dilakukan rangkaian proses penyidikan.

Pada awalnya, Majelis Pengawas Daerah berdasarkan Pasal 66 ayat (1) UU Jabatan Notaris memiliki kewenangan memberikan persetujuan terhadap kepentingan penyidikan seperti pemanggilan notaris, pengambilan fotokopi Minuta Akta dan/atau surat-surat yang berada pada penyimpanan Notaris, akan tetapi berdasarkan Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 49/PUU-X/2012 maka kewenangan memberikan persetujuan terhadap upaya penyidikan yang ada pada Majelis Pengawas Daerah (MPD) menjadi hilang.

Gugatan yang diajukan oleh Kan Kamal mengenai Pasal 66 ayat (1) UU Jabatan Notaris sepanjang frasa/kalimat "*dengan persetujuan Majelis Pengawas Daerah*", gugatan ini berawal ketika Tergugat Kant Kamal membuat Laporan Polisi sehubungan dengan dugaan Tindak Pidana Membuat Keterangan Palsu ke dalam Akta Autentik sebagaimana termaktub dalam Pasal 266 KUHP, akan tetapi dalam praktiknya proses pada Laporan Polisi terhambat karena permohonan pemanggilan notaris yang diajukan Penyidik tidak dikabulkan oleh Majelis Pengawas Daerah (MPD) Cianjur. Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 49/PUU-X/2012 menyatakan bahwa frasa "*dengan persetujuan Majelis Pengawas Daerah*" dalam Pasal 66 ayat (1) UU Jabatan Notaris bertentangan dengan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia tahun 1945.

Pada 2014, setelah disahkannya perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 menjadi Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 maka kewenangan memberikan persetujuan terhadap upaya penyidikan terhadap Notaris kembali ada melalui Majelis Kehormatan Notaris (MKN). Pasal 66 ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 atau yang kerap disebut sebagai UUNJN-P secara jelas menentukan perihal lembaga yang berwenang memberikan persetujuan untuk dapat dipanggilnya serta diambilnya minuta akta atau protokol notaris dalam penyimpanan notaris. Pada Pasal 66A ayat (3) menyebutkan bahwa mengenai Majelis Kehormatan Notaris (MKN) ini akan diatur dengan Peraturan Menteri. Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia (Kemenkumham) telah menerbitkan Peraturan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia (Permenkumham) Nomor 7 Tahun 2016 tentang Majelis Kehormatan Notaris.

Pengertian Majelis Kehormatan Notaris terdapat dalam Pasal 1 angka 1 Permenkumham Nomor 17 Tahun 2021 yakni:

"Majelis Kehormatan Notaris adalah suatu badan yang mempunyai kewenangan untuk melaksanakan pembinaan Notaris dan kewajiban memberikan persetujuan atau penolakan untuk kepentingan penyidikan dan proses peradilan atas pengambilan fotokopi minuta akta dan pemanggilan Notaris untuk hadir dalam pemeriksaan yang berkaitan dengan akta atau Protokol Notaris yang berada dalam penyimpanan Notaris".

Penyidik sebagai aparat penegak hukum yang akan melakukan upaya hukum penyidikan kepada notaris yang diduga melakukan tindak pidana, harus memberikan surat permohonan kepada Majelis Kehormatan Notaris. Majelis Kehormatan Notaris Wilayah setelah menerima surat dari Penyidik maka memiliki waktu selama 30 (tiga puluh) hari untuk memberikan jawaban apakah menerima atau menolak permohonan

penyidikan, apabila dalam jangka waktu tersebut tidak terdapat jawaban dari Majelis Kehormatan Notaris Wilayah maka permohonan tersebut dianggap telah disetujui.

Meskipun lembaga Majelis Pengawas Daerah yang memiliki kewenangan untuk memberikan persetujuan terhadap pemanggilan notaris telah dihilangkan, namun kewenangan yang sama tersebut justru digantikan dengan membentuk lembaga baru yaitu Majelis Kehormatan Notaris. Maka menjadi menarik bagi Penulis untuk mengkaji bagaimana politik hukum persetujuan Majelis Kehormatan Notaris dalam memberikan ijin pemanggilan Notaris oleh Penyidik.

### **Rumusan Masalah**

Berdasarkan uraian latar belakang di atas maka penulis merumuskan masalah: Bagaimana Politik Hukum Persetujuan Majelis Kehormatan Notaris dalam memberikan ijin pemanggilan Notaris oleh Penyidik?

### **Tujuan Penelitian**

Adapun tujuan yang ingin dicapai dari penelitian ini adalah untuk mengetahui Politik Hukum Persetujuan Majelis Kehormatan Notaris dalam memberikan ijin pemanggilan Notaris oleh Penyidik

### **Metode Penelitian**

Penelitian ini bersifat Yuridis Notmatif dengan objek penelitian Pasal 66 ayat (1) UU Jabatan Notaris, menggunakan bahan hukum sekunder berupa Peraturan Perundang-undangan, buku, jurnal serta dokumen hukum yang berkaitan dengan persetujuan pemanggilan Notaris. Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan Undang-Undang (*state approach*), kemudian dianalisa dengan cara deskriptif kualitatif.

### **Hasil Penelitian dan Pembahasan**

#### **Landasan Politik Hukum**

Alinea 4 pembukaan Undang-Undang Dasar 1945 di dalamnya memuat tatanan pengorganisasian negara. Sebagai upaya untuk mengisi kemerdekaan *founding father* bangsa ini telah mewariskan dua fundamental yang sangat penting yakni Undang-Undang Dasar dan berkedaulatan rakyat (demokrasi), oleh karenanya dua nilai fundamental ini menjadi tidak dapat dipisahkan. Negara hukum tanpa demokrasi akan terjadi penindasan, tetapi ketika hanya ada demokrasi maka akan terjadi kekacauan ketika tidak diikuti dengan norma hukum.

Pengertian politik hukum secara etimologi merupakan terjemahan bahasa Indonesia dari istilah bahasa Belanda *rechtpolitiek*, yang berasal dari dua kata, yaitu *recht* dan *politiek*. Istilah *recht*, berarti hukum, sedangkan *politiek* bermakna politik yang pada

masa awal kemunculanya politik dipahami sebagai ilmu yang mempelajari pengelolaan *polis* (Negara Kota).<sup>3</sup>

Mendefinisikan politik hukum dalam pandangan Moh. Mahfud MD pada dasarnya tidak semudah membuat definisi tentang hukum itu sendiri, karena pada praktiknya terdapat perbedaan di kalangan para ahli. Moh Mahfud MD mengemukakan, secara umum politik hukum dimaknai bagaimana hukum akan dan seharusnya dibuat dan ditentukan arahnya dalam politik nasional dan bagaimana hukum difungsikan.<sup>4</sup>

Pada dasarnya pembahasan mengenai politik hukum sesungguhnya ingin menjelaskan mengenai bagaimana kedudukan politik terhadap hukum dan sebaliknya. Hingga saat ini pun para ahli masih berbeda pendapat mengenai kedudukan tersebut. Ada ahli yang berpendapat, bahwa kedudukan politik terhadap hukum berada dalam posisi *Interplay* (saling mempengaruhi).<sup>5</sup> Di samping itu, sebagian ahli berpendapat bahwa posisi hubungan antara politik dan hukum adalah terpisah sama sekali. Salah satu ahli tersebut, seperti Hans Kelsen, menegaskan bahwa keterpisahan tersebut dengan menyebut hukum sebagaimana unsur yang bersifat otonom.<sup>6</sup>

Meskipun terdapat pandangan ahli yang cukup bervariasi, akan tetapi politik hukum tersebut mencakup pada proses pembuatan dan pelaksanaan hukum yang dapat menunjukkan sifat dan ke arah mana hukum akan dibangun dan ditegakkan.<sup>7</sup> Dengan demikian dapat kita lihat bahwa adanya persamaan substantif antar berbagai pengertian yang ada, bahwa politik hukum adalah *legal policy* yang menjadi dasar pelaksanaan oleh Pemerintah Indonesia secara nasional, yang berupa pembangunan hukum terhadap materi-materi hukum dan pelaksanaan ketentuan hukum dalam fungsi dan penegakan hukum.

Politik hukum sebagai suatu kebijakan dan produk hukum yang dibuat oleh kekuasaan yang berwenang dan diberlakukan dalam suatu negara atau di dunia internasional tentunya mempunyai tujuan tertentu yang ingin dicapai. Oleh karenanya, maka setiap politik hukum yang tertera atau terstruktur dalam suatu sistem hukum tentunya mempunyai tujuan pula. Sebab tidak ada suatu politik hukum atau kebijakan negara yang dibentuk atau dibuat tanpa suatu tujuan.<sup>8</sup> Menyadari hal tersebut, maka tujuan umum dari politik hukum yang tergambar secara jelas dalam peraturan perundang-undangan yang dibentuk khususnya yang terdapat dalam konsideran menimbang suatu peraturan perundang-undangan.<sup>9</sup>

Moh Mahfud MD mengemukakan bahwa terdapat tiga macam jawaban untuk melihat hubungan antara hukum dan politik. *Pertama*, hukum determinan atas politik, dalam arti bahwa kegiatan-kegiatan politik harus tunduk pada aturan-aturan hukum. *Kedua*, pandangan yang melihat bahwa politik determinan atas hukum, karena hukum

---

<sup>3</sup> Ma'shum Ahmad, "Politik Hukum Kekuasaan Kehakiman Pasca Amandemen UUD 1945", *Tesis* pada Pascasarjana Hukum UII, Yogyakarta, 2008, hlm. 38.

<sup>4</sup> Moh. Mahfud MD., *Pergulatan Politik dan Hukum di Indonesia*, Gramedia, Yogyakarta, 1999, hlm. 29-30.

<sup>5</sup> Suparman Marzuki, *Politik Hukum Hak Asasi Manusia*, Cetakan Kesatu, Erlangga, 2014, hlm. 25.

<sup>6</sup> Satjipto Rahardjo, *Negara Hukum yang Membahagiakan Rakyatnya*, Genta Publishing, Yogyakarta, 2009, hlm. 7.

<sup>7</sup> Moh. Mahfud MD., *Politik Hukum...*, *Op. Cit.*, hlm. 17

<sup>8</sup> Ma'shum Ahmad, *Politik Hukum Kekuasaan*, *Op. Cit.*, hlm. 48-49.

<sup>9</sup> Ahmad Muladi, *Politik Hukum*, Akademia Permata, Padang, 2014, hlm. 11.

merupakan hasil atau kristalisasi dari kehendak-kehendak politik yang saling berinteraksi dan bersaing. *Ketiga*, pandangan yang melihat bahwa hukum dan politik merupakan dua elemen subsiten kemasyarakatan yang seimbang, karena walaupun hukum merupakan dua elemen subsiten kemasyarakatan yang seimbang, karena walaupun hukum merupakan produk politik, maka seharusnya ketika ada hukum yang mengatur aktivitas politik maka politik pun harus tunduk pada aturan-aturan hukum.<sup>10</sup>

Guna mengkualifikasikan apakah suatu konfigurasi politik itu bisa dikatakan demokratis atau otoriter, hal tersebut menurut Moh Mahfud MD dapat dilihat dari bekerjanya tiga pilar demokrasi, yaitu peranan partai politik dan perwakilan, kebebasan pers, dan peranan eksekutif. Pada konfigurasi politik yang demokratis, partai politik dan lembaga perwakilan rakyat berperan menentukan hukum negara atau politik nasional. Disamping itu kehidupan pers pun relatif bebas, sedangkan peranan lembaga eksekutif (pemerintah) sendiri tidak dominan dan tunduk pada kemauan-kemauan rakyat yang digambarkan lewat kehendak lembaga perwakilan rakyat. Sedangkan pada konfigurasi politik otoriter yang terjadi malah sebaliknya.<sup>11</sup>

### **Politik Hukum Persetujuan Majelis Kehormatan Notaris dalam Memberikan Ijin Pemanggilan Ijin Pemanggilan oleh Penyidik**

Pembentukan hukum di Indonesia tidak dapat terlepas dari warisan tatanan nilai-nilai hukum belanda. Kehadiran jabatan notaris sejatinya sudah ada sejak pra-kemerdekaan yakni masa hindia-belanda, pada masa inilah aturan mengenai Notaris mulai dikenal. Pada masa awal Republik Indonesia ini berdiri aturan mengenai jabatan Notaris belum ada, oleh sebab itu mengacu pada Pasal 2 Aturan Peralihan UUD 1945 bahwa ketentuan-ketentuan hukum yang ada masih berlaku sepanjang belum dibentuk peraturan yang baru.

Berpijak dari Staablad Nomor 3 yang berlaku pada 1 Juli 1980, pemerintah melalui DPR (Dewan Perwakilan Rakyat) mengundangkan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris yang mulai berlaku pada 6 Oktober 2004 yang terdiri dari 13 Bab dengan 92 Pasal. Undang-Undang ini merupakan perwujudan unifikasi hukum dibidang kenotariatan. Hal ini dapat diketahui dari ketentuan Pasal 91 yang mengatur secara ekspilisit bahwa UU Jabatan Notaris merupakan satu-satunya Undang-Undang yang mengatur Jabatan Notaris di Indonesia dan mencabut beberapa aturan yang sudah ada.

Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 lahir pada alam demokratisasi yakni pada masa awal reformasi setelah lepas dari era otoritarian orde baru, maka secara teoritik ketika konfigurasi politik berbentuk demokratis maka akan tercipta undang-undang yang otonom dan mandiri. Perubahan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris menjadi Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 salah satunya memuat perihal penguatan fungsi dan wewenang Majelis Pengawas. Pengawasan yang dilakukan terhadap Notaris dilakukan secara bertingkat, termasuk di dalamnya mengenai pemberian persetujuan upaya Penyidikan Pemanggilan Notaris.

---

<sup>10</sup> *Ibid.*, hlm. 16

<sup>11</sup> Moh. Mahfud MD, *Politik Hukum...*, *Op. Cit.*, hlm. 25

Pasal 66 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 mengatur bahwa untuk kepentingan proses peradilan, penyidik, penuntut umum atau hakim dengan persetujuan Majelis Pengawas Daerah berwenang mengambil fotokopi minuta akta atau protokol notaris dalam penyimpanan notaris serta berwenang pula memberikan persetujuan mengenai pemanggilan notaris untuk hadir dalam pemeriksaan berkaitan dengan akta yang dibuatnya. Berdasarkan uraian di atas maka penyidik dalam melakukan upaya *pro justitia* terhadap Notaris haruslah dengan persetujuan terlebih dahulu dari Majelis Pengawas Daerah.

Kewenangan memberikan persetujuan terhadap upaya *pro justitia* bagi Notaris yang ada pada Majelis Pengawas Daerah menjadi gugur, hal ini disebabkan karena dikabulkannya permohonan Kant Kamal mengenai Pasal 66 ayat (1) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 pada frasa "*dengan persetujuan Majelis Pengawas Daerah*". Mahkamah Konstitusi dalam putusan Nomor 49/PUU-X/2012 menyatakan bahwa frasa "*dengan persetujuan Majelis Pengawas Daerah*" pada Pasal 66 ayat (1) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 bertentangan dengan Undang-Undang Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Pertimbangan atas dikabulkannya gugatan tersebut karena berdasarkan Pasal 27 ayat (1) UUD 1945 bahwa:

"Segala warga negara bersamaan kedudukannya di dalam hukum dan pemerintahan dan wajib menjunjung hukum dan pemerintahan itu dengan tidak ada kecualinya"

Serta Pasal 28D ayat (1) UUD 1945:

"Setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan, dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama di hadapan hukum".

Namun, setelah adanya Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014, kewenangan mengenai pemberian persetujuan terhadap upaya *pro justitia* bagi Notaris kembali hadir, yakni pada Pasal 66 ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014:

- (1) Untuk kepentingan proses peradilan, penyidik, penuntut umum, atau hakim dengan persetujuan majelis kehormatan Notaris berwenang:
  - a. mengambil fotokopi Minuta Akta dan/atau surat-surat yang dilekatkan pada Minuta Akta atau Protokol Notaris dalam penyimpanan Notaris;
  - b. memanggil Notaris untuk hadir dalam pemeriksaan yang berkaitan dengan Akta atau Protokol Notaris yang berada dalam penyimpanan Notaris

Pada 2020, Pasal 66 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris kembali diuji di Mahkamah Konstitusi, kali ini Pemohonnya ialah Persatuan Jaksa Indonesia. Gugatan tersebut berkaitan mengenai kewenangan Majelis Kehormatan notaris dalam memberikan persetujuan sebelum mengambil fotokopi minuta akta dan pemanggilan notaris.

Putusan MK Nomor 22/PUU-XVI-2019 menyatakan bahwa persetujuan pemeriksaan notaris yang dilakukan oleh Majelis Kehormatan Notaris (MKN) tidak bertujuan untuk mempersulit proses penyidikan dan atau keperluan pemeriksaan notaris melainkan suatu upaya perlindungan notaris sebagai pejabat publik dalam melaksanakan tugasnya, khususnya melindungi keberadaan minuta sebagai dokumen

negara yang bersifat rahasia. Kewajiban bagi notaris untuk merahasiakan perihal akta yang dibuatnya merupakan amanah undang-undang yang termuat dalam Pasal 4 ayat (2) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 yakni:

“...bahwa saya akan merahasiakan isi akta dan keterangan yang diperoleh dalam pelaksanaan jabatan saya...”

Majelis Kehormatan Notaris terbentuk berdasarkan Peraturan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 2016, definisi dari Majelis Kehormatan Notaris sebagaimana termuat dalam Pasal 1 ayat (1) yakni:

“Suatu badan yang mempunyai kewenangan untuk melaksanakan pembinaan Notaris dan kewajiban memberikan persetujuan atau penolakan untuk kepentingan penyidikan dan proses peradilan, atas pengambilan fotokopi Minuta Akta dan pemanggilan Notaris untuk hadir dalam pemeriksaan yang berkaitan dengan Akta atau Protokol Notaris yang berada dalam penyimpanan Notaris.”

Pada prinsipnya, bahwa Majelis Kehormatan Notaris merupakan kepanjangan tangan dari menteri guna melaksanakan pembinaan kepada Notaris. Anggota dari Majelis Kehormatan Notaris berjumlah 7 orang yang mewakili unsur Notaris (3 orang), Pemerintah (2 Orang), dan Ahli/akademisi (2) orang. Majelis Kehormatan Notaris dalam hal akan memberikan persetujuan akan pemanggilan notaris terhadap penyidik harus melakukan pemeriksaan terlebih dahulu. Pemeriksaan dilakukan dengan melakukan sidang pelaksanaan jabatan notaris terhadap seorang notaris. Setelah dilakukannya pemeriksaan, hasil akhir dari Pemeriksaan MKN dituangkan dalam bentuk Surat Keputusan yang isinya memberikan persetujuan atau menolak permintaan Penyidik, Penuntut Umum atau Hakim.<sup>12</sup>

Guna melihat arah kebijakan politik hukum persetujuan Majelis Kehormatan Notaris (MKN) terhadap notaris yang dipanggil oleh penyidik, maka kita akan melihat teori yang diungkapkan oleh Mahfud MD, bahwasannya politik hukum ialah *legal policy* atau arah hukum yang akan diberlakukan oleh negara untuk mencapai tujuan negara yang bentuknya dapat berupa pembuatan hukum yang baru dan penggantian hukum yang lama.<sup>13</sup> Maka berdasarkan pendapat Mahfud MD tersebut, dapat dikatakan bahwa pembentukan Majelis Kehormatan Notaris ini merupakan penggantian peran yang diemban sebelumnya oleh Majelis Pengawas Daerah.

Jika dilihat dari segi konfigurasi politik, maka sesungguhnya proses penyusunan Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 khususnya pada Pasal 66 perihal peranan Majelis Kehormatan Notaris dalam memberikan ijin pemeriksaan notaris oleh penyidik merupakan suatu konfigurasi politik yang demokratis, hal ini karena pada pembentukannya masyarakat atau warga negara terlibat serta pada waktu pembentukannya pun pers diberikan kebebasan.

Politik Hukum digunakan untuk melihat arah kebijakan yang akan dituju dari suatu peraturan perundang-undangan, pada Pasal 66 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 terlihat bagaimana peranan politik yang mendominasi dibandingkan hukum. Arah

---

<sup>12</sup> Sri Utami, *Op. Cit.*, hlm. 91

<sup>13</sup> Moh. Mahfud MD, *Politik Hukum...*, *Op. Cit.*, hlm. 29

tujuan pada Pasal 66 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris ialah untuk melindungi profesi notaris sebagai pejabat pembuat akta autentik yang memiliki kewajiban dalam sumpah jabatannya untuk merahasiakan akta yang dibuatnya. Oleh karena itu diperlukanlah peranan Majelis Kehormatan Notaris untuk melakukan pemeriksaan pendahuluan bagi notaris yang akan dipanggil oleh penyidik serta akan memberikan jawaban disertai alasan untuk mengizinkan ataupun menolak permohonan pemeriksaan notaris.

## **Penutup**

Politik Hukum persetujuan Majelis Kehormatan Notaris dalam memberikan ijin pemanggilan Notaris oleh Penyidik sebagaimana amanat Pasal 66 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014, merupakan upaya untuk menggantikan peranan Majelis Pengawas Daerah dalam hal memberikan persetujuan pemanggilan Notaris yang dibatalkan oleh Mahkamah Konstitusi. Konfigurasi Politik dalam hal ini ialah konfigurasi demokratis dilihat pada waktu pembentukannya terjadi pada masa reformasi dimana masyarakat dan pers dapat leluasa untuk mengontrol. Aspek politik terlihat lebih dominan dibandingkan aspek hukum, lahirnya Majelis Kehormatan Notaris dengan kewenangan memberikan persetujuan pemeriksaan Notaris sebagai upaya menjamin kepastian dan perlindungan hukum bagi profesi Notaris yang terikat pada sumpah jabatan untuk merahasiakan akta yang dibuatnya.

## **Daftar Pustaka**

### **Buku**

- HS., Salim, *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta, 2008.
- Mahfud MD, Moh., *Pergulatan Politik dan Hukum di Indonesia*, Gramedia, Yogyakarta, 1999.
- Marzuki, Suparman, *Politik Hukum Hak Asasi Manusia*, Cetakan Kesatu, Erlangga, 2014.
- Muladi, Ahmad, *Politik Hukum*, Akademia Permata, Padang, 2014
- Rahardjo, Satjipto, *Negara Hukum yang Membahagiakan Rakyatnya*, Genta Publishing, Yogyakarta, 2009.

### **Jurnal**

- Ma'shum Ahmad, 'Politik Hukum Kekuasaan Kehakiman Pasca Amandemen UUD 1945', *Tesis pada Pascasarjana Hukum UII*, Yogyakarta, 2008.

### **Jurnal**

- Ghansham Anand dan Agus Yudha Hernoko, "Upaya Tuntutan Hak Yang Dapat Dilakukan Oleh Pihak Yang Berkepentingan Terhadap Akta Notaris Yang Cacat Yuridis", *Jurnal Perspektif Hukum*, Edisi No. 16, (2017).

## **Peraturan Perundang-undangan**

Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris

Permenkumham Nomor 17 Tahun 2021 tentang Tugas dan Fungsi, Syarat dan Tata Cara Pengangkatan dan Pemberhentian, Struksur Organisasi, Tata Kerja dan Anggaran Majelis Kehormatan Notaris

---

## Penerapan *Cyber Notary* Di Indonesia Dan Kedudukan Hukum Akta Notaris Yang Bebas *Cyber Notary*

**Mahfuzatun Ni'mah Sona**

Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia Yogyakarta Indonesia  
Jln. Kaliurang Km. 14,5 Sleman Yogyakarta Indonesia  
21921057@students.uii.ac.id

---

<b>Key Word:</b>	<b>Abstract</b>
Cyber Notary, Notary Deed, Application.	<i>Technological developments in the world are increasingly advanced and developing, various technologies have developed that make it easier for people in various ways. One that has an impact on these technological developments is on Notary services, developing electronic-based services or what is called Cyber Notary. However, in Indonesia, the application of Cyber Notary is still very limited, because there is no legal certainty that regulates it. Therefore, this study raises two problem formulations, namely: first, How is the Implementation of Cyber Notary in Indonesia based on the Notary Office Law? and secondly, what is the legal position of a cyber notary-based notary deed? The research method used is normative juridical with literature study using secondary data. The results of the study concluded, First, the application of Cyber Notary in Indonesia has not been fully implemented, because there are still no definite regulations governing the authenticity of deeds made using an electronic system. Second, in the event that the worst possibility occurs where the Notary Deed made electronically will be assumed to be a private Deed, hence this will not become a legal problem as long as the parties do not reject it and Government Agencies should also be able to accept it properly.</i>

---

---

<b>Kata-kata Kunci:</b>	<b>Abstrak</b>
Cyber Notary, Akta Notaris, Penerapan.	Perkembangan teknologi di dunia semakin maju dan berkembang, berbagai teknologi telah berkembang yang memudahkan masyarakat dalam berbagai hal. Salah satu yang terdampak atas perkembangan teknologi tersebut yaitu pada pelayanan Notaris, berkembang pelayanan berbasis elektronik atau yang disebut dengan <i>Cyber Notary</i> . Namun di Indonesia, penerapan <i>Cyber Notary</i> masih sangat terbatas, karena belum ada kepastian hukum yang mengatur tentang hal itu. Oleh karena itu, penelitian ini mengangkat dua rumusan masalah, yaitu : pertama, Bagaimana Penerapan <i>Cyber Notary</i> Di Indonesia berdasarkan Undang-Undang Jabatan Notaris? dan kedua, Bagaimana Kedudukan Hukum Akta Notaris Yang Berbasis <i>Cyber Notary</i> ? Metode penelitian yang digunakan adalah yuridis normatif dengan study kepustakaan dengan menggunakan data sekunder. Hasil penelitian menyimpulkan, Pertama, Penerapan <i>Cyber Notary</i> Di Indonesia belum sepenuhnya diterapkan, dikarenakan masih belum adanya peraturan yang pasti yang mengatur terkait dengan keotentikan akta yang dibuat dengan menggunakan sistem elektronik. Kedua, dalam hal terjadi kemungkinan terburuk di mana akta notaris yang dibuat secara elektronik akan diasumsikan menjadi akta dibawah tangan, maka hal tersebut tidak akan menjadi masalah hukum sepanjang para pihak tidak menampikinya, dan seharusnya Instansi Pemerintah juga dapat menerimanya dengan baik.

---

## Pendahuluan

Perkembangan dunia sistem informasi dan teknologi pada saat ini yang sangat pesat juga memberikan dampak pada aspek-aspek hukum di Indonesia. Salah satunya dalam dunia kenotariatan, notaris dalam prakteknya merupakan pejabat umum yang diberikan tugas dan wewenang oleh negara untuk membuat akta otentik guna keperluan dan kepentingan hukum masyarakat yang melakukan perpuatan hukum privat. Akta otentik sendiri merupakan dokumen hukum yang juga terdampak dari perkembangan sistem informasi dan teknologi. Notaris juga dengan adanya perkembangan sistem informasi dan teknologi ini akan memanfaatkan sistem tersebut dalam menjalankan fungsinya sebagai notaris, pemanfaatan ini disebut dengan *e-notary* atau *cyber notary*.

Berkembangnya dunia kenotariatan di era 4.0, layanan elektronik mulai bermunculan, perkembangan teknologi informasi mempengaruhi pengoperasiannya. Notaris, sekarang dalam pembuatan aktanya bisa dilakukan dengan *video conference* atau melalui aplikasi virtual (media elektronik). Berdasarkan UU No. 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik (selanjutnya disebut Undang-Undang Informasi dan Transaksi Elektronik), pemanfaatan teknologi online memiliki manfaat yang bermanfaat bagi notaris, karena proses pembuatan dokumen menjadi lebih cepat, mudah dan efisien.<sup>1</sup>

Pelaksanaan praktik berbasis digital ini dengan cepat menyebar ke berbagai industri profesi. Saat ini hampir semua profesi membutuhkan penggunaan komputer, untuk menyimpan semua informasi pekerjaan dalam satu sistem, mengirim surat dan informasi data internet, jual beli elektronik dan aktivitas lainnya dengan bantuan teknologi informasi. Perkembangan teknologi informasi komunikasi melalui internet juga mempengaruhi notaris dalam melaksanakan tugas dan wewenangnya. Notaris yang melakukan hal tersebut sampai sekarang tugasnya adalah menggunakan cara yang masih tradisional, yaitu tetap mengadakan pertemuan tatap muka tepat di hadapannya dan perincian pembawa acara diserahkan kepada notaris. Notaris publik membuat catatan dokumen, salinannya dibuat untuk presenter, dokumen yang dibuat dan disahkan dalam bentuk dokumen fisik. Akta notaris merupakan akta autentik yang memiliki kekuatan hukum sempurna bagi para pihak yang membutuhkan pembuktian sempurna menuju arah jasa pelayanan notaris secara elektronik dalam menjalankan fungsi notaris yang dikenal dengan *cyber notary*. *Cyber notary* merupakan seseorang yang mempunyai kemampuan spesialisasi dalam bidang hukum dan komputer.<sup>2</sup>

Berkaitan dengan notaris yang menjalankan profesinya melalui konsep *cyber notary* dalam pembuatan akta otentik, tetap harus dilaksanakan dengan menghadirkan saksi. Hal tersebut berdasarkan pada Pasal 16 ayat (1) huruf m Undang-Undang Nomor 02 Tahun 2014 menyatakan bahwa Notaris wajib membacakan Akta di hadapan penghadap

---

<sup>1</sup> Junita Faulina, Abdul Halim Barkatullah, Djoni S Gozali, "Kedudukan Hukum Akta Notaris Yang Menerapkan Konsep Cyber Notary di Masa Pandemi Covid-19 di Indonesia", *Notary Law Journal*, Edisi No.3 Vol.1, (2022), hlm. 249. Honggo Hartono, "Roles of Notary in Drawing Up Marriage Agreement after Constitutional Court Number 69/PUU-XIII/2015", 2 (2) *Prophetic Law Review* 180, 2020, hlm. 181-182.

<sup>2</sup> Friko Rumadanu, Esther Masri, dan Oti Handayani, "Penggunaan Cyber Notary Pada Akta Autentik dan Kekuatan Pembuktiannya Dalam Perspektif Undang-Undang Jabatan Notaris", *Jurnal KRTHA BHAYANGKARA*, Edisi No.1 Vol. 16. (2022), hlm. 90-91.

dengan dihadiri oleh paling sedikit 2 orang saksi, atau 4 orang saksi khusus untuk pembuatan akta wasiat di bawah tangan, dan ditanda tangani pada saat itu juga oleh penghadap, saksi, dan notaris. Tambahan lagi, pasal 5 ayat (4) Undang-Undang Informasi dan Transaksi Elektronik juga mengecualikan Akta Notaris dalam konteks dokumen elektronik sebagai alat bukti yang sah, sehingga berpotensi menimbulkan permasalahan hukum bagi para notaris, baik secara perdata, administrasi atau bahkan pidana.

Pasal 16 ayat (1) huruf m tersebut apabila disandingkan dengan Pasal 15 ayat (3) Undang-Undang Nomor 02 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, terlihat seperti tidak berkesesuaian dan saling bertentangan karena pembuatan Akta Notaris yang dilakukan secara elektronik (*cyber notary*) dapat dilakukan Notaris dengan pembacaan Akta secara *online* dan tanda tangan secara elektronik serta tanpa adanya kehadiran saksi, sehingga hal tersebut tidak memenuhi unsur Pasal 16 ayat (1).<sup>3</sup>

Terdapat dua aspek yang menjadi hal penting dalam *cyber notary* yakni mengenai kewenangan dan teknologi dan hal ini sejalan dengan adanya beberapa peraturan yang memberikan peluang dan memfasilitasi notaris untuk memanfaatkan teknologi informasi dalam menjalankan kewenangan yang dimiliki oleh notaris. Kemajuan teknologi tersebut tentunya akan memberikan dampak bagi praktek hukum di Indonesia, salah satunya mengenai kepastian hukum terhadap implementasi konsep *cyber notary* tersebut di Indonesia serta bagaimana batasan dalam menerapkan dan memanfaatkan konsep *cyber notary* tersebut dalam prakteknya. Terdapat berbagai hal yang menjadi peluang terjadinya permasalahan terhadap kewenangan yang notaris miliki. Hal-hal demikian perlu dilakukan kajian dan pembahasan untuk melihat bagaimana bentuk jaminan yang diberikan sehingga memberikan kepastian hukum bagi masyarakat.<sup>4</sup>

## **Rumusan Masalah**

1. Bagaimana Penerapan *Cyber Notary* di Indonesia Menurut UUJN ?
2. Bagaimana Kedudukan Hukum Akta Notaris Yang Berbasis *Cyber Notary* ?

## **Tujuan Penelitian**

Tujuan penelitian ini adalah untuk memberikan penjelasan dan pemahaman mengenai Penerapan *Cyber Notary* di Indonesia serta pemahaman dan penjelasan mengenai Kedudukan hukum Akta Notaris yang berbasis *Cyber Notary*.

---

<sup>3</sup> Jodhi Restu Pamungkas, Suryadi, dan Ayu Efridawati, "Analisis Kepastian Hukum Akta Terhadap Kewenangan Notaris Dalam Pelayanan Berbasis Elektronik (*Cyber Notary*)", *Student Online Journal*, Edisi No.1 Vol.2, (2021), hlm. 634. Dodik Setiawan Nur Heriyanto, "Cyber Diplomacy dan Tantangan Hukum Diplomatik Abad 21", *Seminar Nasional dan Call for Paper Revitalisasi Sanksi pada Hukum Internasional*, FH UII Press, 2022.

<sup>4</sup> Indah Sugiarti, "Kepastian Hukum Terhadap Penerapan Dan Pemanfaatan Konsep *Cyber Notary* Di Indonesia", *Jurnal Officium Notarium*, Edisi No. 1 Vol. 2 (2022), hlm. 14-15.

## Metode Penelitian

Penelitian ini menggunakan jenis penelitian hukum normatif yang mengkaji bahan-bahan hukum yang berhubungan dengan Penerapan *Cyber Notary* Di Indonesia dan Kedudukan Hukum Akta Notaris yang Bebas *Cyber Notary*. Maka dari itu, untuk memperoleh bahan hukum yang relevan seperti penggunaan bahan hukum primer yaitu perundang-undangan, dan bahan hukum sekunder berupa buku-buku, makalah atau jurnal, dan hasil-hasil penelitian hukum lainnya yang relevan. Pengumpulan data tersebut menggunakan study kepustakaan dan kemudian akan dianalisa dengan deskriptif kualitatif.

## Hasil Penelitian dan Pembahasan

### Penerapan *Cyber Notary* di Indonesia Menurut UUJN

Kegiatan pelayanan notaris di era globalisasi telah bergerak menuju pelayanan berbasis elektronik yang dikenal dengan *Cyber Notary* sehingga seharusnya diatur lebih lanjut dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia. Hal ini guna menjamin kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum kepada para pihak dan notaris terkait dengan akta yang dibuatnya.

Indonesia yang berada dalam era globalisasi ditandai dengan era teknologi informasi dan komunikasi (TIK) yang memperkenalkan dunia maya (*cyberspace, virtual world*) melalui jaringan internet, komunikasi dengan media elektronik tanpa kertas. Seseorang akan memasuki dunia maya yang bersifat abstrak, universal, lepas dari keadaan tempat dan waktu melalui media elektronik ini.<sup>5</sup>

Konsep *cyber notary* di Indonesia nampaknya masih dalam perdebatan dan dirasakan sebagai suatu wacana saja, belum dirasakan sebagai kebutuhan. Walaupun teknologi memungkinkan peranan notaris secara *online* dan *remot*, namun secara hukum hal tersebut belum dapat dilakukan karena paradigma yang mendasari UUJN dibangun dengan konsep konvensional. Perkembangan yang terakhir adalah telah dimasukkannya *cyber notary* dalam UUJN yang tertuang dalam Pasal 15 ayat (3), yang berbunyi “Yang dimaksud dengan “kewenangan lain yang diatur dalam peraturan perundang-undangan”, antara lain, kewenangan mensertifikat transaksi yang dilakukan secara elektronik (*cyber notary*), membuat akta ikrar wakaf, dan hipotek pesawat terbang.” Walaupun masih terlihat sempit, masuknya *cyber notary* dalam peraturan perundang-undangan ini menjadi angin segar bagi perkembangan *cyber notary* kedepannya.<sup>6</sup>

Berkaitan dengan notaris yang menjalankan profesinya melalui konsep *cyber notary* dalam pembuatan akta otentik, tetap harus dilaksanakan dengan menghadirkan saksi. Hal tersebut berdasarkan pada Pasal 16 ayat (1) huruf m Undang-Undang Jabatan Notaris menyatakan bahwa notaris wajib membacakan akta di hadapan penghadap

---

<sup>5</sup> Denny Fernaldi Chastra, “Kepastian Hukum *Cyber Notary* Dalam Kaidah Pembuatan Akta Autentik Oleh Notaris Berdasarkan Undang-Undang Jabatan Notaris”, *Jurnal Indonesian Notary* Edisi No.2 Vol.3, (2021), hlm. 249.

<sup>6</sup> Edmon Makarim, *Notaris dan Transaksi Elektronik, Kajian Hukum Tentang Cyber Notary atau Electronic Notary*, Cetakan ke-3, Rajawali Pers, Depok, 2020, hlm. 13-14.

dengan dihadiri oleh paling sedikit 2 orang saksi, atau 4 orang saksi khusus untuk pembuatan akta wasiat di bawah tangan, dan ditanda tangani pada saat itu juga oleh penghadap, saksi, dan notaris. Tambahan lagi, Pasal 5 ayat (4) Undang-Undang Informasi dan Transaksi Elektronik juga mengecualikan akta notaris dalam konteks dokumen elektronik sebagai alat bukti yang sah, sehingga berpotensi menimbulkan permasalahan hukum bagi para notaris, baik secara perdata, administrasi atau bahkan pidana. Pasal 16 ayat (1) huruf m tersebut apabila disandingkan dengan Pasal 15 ayat (3) UUDN terlihat seperti tidak berkesesuaian dan saling bertentangan karena pembuatan akta notaris yang dilakukan secara elektronik (*cyber notary*) dapat dilakukan notaris dengan pembacaan Akta secara online dan tanda tangan secara elektronik serta tanpa adanya kehadiran saksi, sehingga hal tersebut tidak memenuhi unsur Pasal 16 ayat (1).<sup>7</sup>

Pemberian jasa dengan konsep *cyber notary* masih tidak bisa diterapkan karena tidak diatur secara tegas dan jelas serta tidak memenuhinya syarat formil guna mendukung keabsahan dari suatu akta notaris yang mengacu kepada Undang-Undang Jabatan Notaris, yaitu sebagai berikut:<sup>8</sup>

1. Akta dibuat di hadapan pejabat yang berwenang (Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Jabatan Notaris);
2. Akta harus dihadiri oleh para pihak (Pasal 16 ayat (1) huruf I Undang-Undang Jabatan Notaris);
3. Akta harus dibacakan dan ditandatangani secara langsung oleh para pihak, saksi dan Notaris (Pasal 16 ayat (1) huruf m Undang-Undang Jabatan Notaris);
4. Kedua belah pihak dikenal dan dikenalkan kepada Notaris (Pasal 39 Undang-Undang Jabatan Notaris), dan
5. Akta harus dihadiri oleh dua orang saksi (Pasal 40 Undang-Undang Jabatan Notaris).

Syarat-syarat formil ini bersifat akumulatif dan bukan alternatif dimana bahwa satu syarat saja tidak terpenuhi maka akta notaris tersebut cacat formil dan dapat menjadi akta di bawah tangan atau batal demi hukum. *cyber notary* seharusnya dapat diterapkan di Indonesia karena telah disebutkan dalam Penjelasan Pasal 15 ayat (3) Undang-Undang Jabatan Notaris, namun sayangnya belum ada pengaturan lebih lanjut. Karena tidak adanya peraturan yang mengatur *cyber notary* ini akibatnya menghambat perkembangan profesi kenotariatan dalam melayani kebutuhan masyarakat. Pelayanan hukum jasa kenotariatan berdasarkan pelayanan konsep *cyber notary* memerlukan landasan hukum/payung hukum yang jelas agar dapat dijadikan rujukan bagi seorang Notaris dalam menjalankan kewenangannya serta pemberian pelayanan kepada masyarakat umum, sehingga pelayanan pembuatan akta notaris yang berdasarkan *cyber notary* memiliki jaminan kepastian hukum bagi para notaris.<sup>9</sup>

---

<sup>7</sup> Jodhi Restu Pamungkas, Suryadi, dan Ayu Efridadewi, *Loc. Cit.*

<sup>8</sup> Junita Faulina, Abdul Halim Barkatullah, Djoni S Gozali, *Op. Cit.*, hlm. 254.

<sup>9</sup> Junita Faulina, Abdul Halim Barkatullah, Djoni S Gozali, *Op. Cit.*, hlm. 255.

### **Kedudukan Hukum Akta Notaris yang Bebas *Cyber Notary***

UUJN menjadikan notaris sebagai pejabat publik, sehingga akibat hukumnya dalam akta notaris mendapat kedudukan yang otentik dan mempunyai sifat eksekutorial. Kekuatan keotentikan suatu akta bukan karena proses pembuatan akta tersebut didasarkan kepada bentuk yang sudah ditetapkan oleh undang-undang dan dibuat oleh atau dihadapan pejabat yang berwenang.<sup>10</sup>

Notaris yang moderat berarti moderat dalam pandangan yang mantap bertindak tidak hanya memenuhi standar hukum positif, tetapi juga secara umum menyelidiki berbagai jenis kegiatan yang sah yang dapat disajikan atau direncanakan struktur perbuatan nyata. Sehingga peningkatan inovasi data dan korespondensi bisa membawa perubahan dengan tujuan agar pekerjaan dan pelaksanaan notaris dapat ditingkatkan dan tidak tertinggal dalam mengikuti perkembangan tersebut sesuai tuntutan budaya masa kini dan kemajuan zaman yang cepat. Maka konsekuensinya, notaris juga harus terampil menawarkan bantuan terbaik dan pemenuhan yang paling ekstrim ke daerah setempat sesuai permintaan zaman sebagai jenis pelaksanaan contoh kegiatan dan contoh sikap ahli dari seorang notaris.<sup>11</sup>

Notaris sebenarnya bisa saja melakukan penyimpangan dari pengaturan undang-undang dalam menjalankan kewajiban dan keahliannya selama tetap berada dalam batas-batas yang telah ada ditentukan oleh Undang-Undang Jabatan Notaris dalam menjalankan jabatannya, disinggung dalam Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Jabatan Notaris dan Pasal 1868 KUHPerdara.

Kewenangan notaris dalam Pasal 15 ayat (1) dan Pasal 1868 KUHPerdara, Apabila terkait dengan pelaksanaan kewajiban dan unsur notaris dalam pembuatan akta secara elektronik, pada dasarnya dapat dilakukan dengan memanfaatkan *Teleconference*. Namun yang menjadi permasalahan adalah apakah jaminan sahnya akta notaris yang dibuat dengan menggunakan gagasan elektronik tersebut dapat ditelaah dari segi hukum materil positif yang berkaitan dengan kekuasaan notaris dalam membuat akta otentik.

Ikatan Notaris di Indonesia sedang dihadapkan pada persoalan munculnya wacana pembuatan akta secara elektronik. Bahwa dalam hal ini sebagian besar Notaris beranggapan hal itu masih sangat sulit untuk dilakukan mengingat Undang-Undang sendiri belum mengaturnya secara tegas dan jelas.<sup>12</sup> Adanya suatu terobosan baru dalam era elektronik yang melahirkan suatu konsep *cyber notary* diharapkan notaris dapat mewujudkan pelayanan tersebut. Semua kebiasaan tersebut bisa mengalami perubahan sesuai dengan tuntutan zaman. Memang haruslah berada didalam koridor peraturan perundang-undangan, hanya saja tidaklah menjadi suatu kesalahan apabila para Notaris mengembangkan keilmuannya demi kemajuan perkembangan dunia kenotariatan.

---

<sup>10</sup> M. Luthfan Hadi Darus, *Hukum Notariat Dan Tanggung Jawab Jabatan Notaris*, Cetakan Pertama, UII Press Yogyakarta, Yogyakarta, 2017, hlm. 22.

<sup>11</sup> Habib Adjie, "*Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*", (Buku 2), PT. Refika Aditama, Surabaya, 2013, hlm 11.

<sup>12</sup> Jodhi Restu Pamungkas, Suryadi, dan Ayu Efridadewi, *Op. Cit.*, hlm. 461.

Khususnya notaris itu sendiri demi terwujudnya sistem pelayanan jasa yang dituntut untuk lebih efisien, cepat dan dengan biaya terjangkau.<sup>13</sup>

Akta otentik berdasarkan Pasal 1867 KUHPerdara merupakan alat bukti yang sempurna. Akta notaris dapat menjadi akta otentik apabila memenuhi persyaratan perundang-undangan terutama Pasal 1868 KUHPerdara.

Akta otentik menurut Pasal 1868 KUHPerdara, maka ada 3 syarat agar akta dapat dinyatakan sebagai Akta otentik yaitu:

1. Akta itu harus dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-Undang Artinya adalah pembuatannya harus memenuhi ketentuan yang sesuai dengan Undang-Undang. Akta akan kehilangan otentisitasnya apabila persyaratan tidak terpenuhi.
2. Keharusan pembuatannya dihadapan atau oleh pejabat umum Maksud dari pembuatan di hadapan menunjukkan bahwa akta tersebut dibuat atas permintaan seseorang, sedangkan pembuatan oleh pejabat umum karena adanya suatu kejadian, pemeriksaan, keputusan dan lain sebagainya.
3. Pejabat umum oleh atau dihadapan siapa akta itu dibuat harus memiliki kewenangan di tempat akta tersebut dibuat.

Pembuatan akta otentik tersebut tentunya membuat penerapan konsep *cyber notary* di Indonesia menjadi lebih sulit untuk diterapkan. Persoalan yang kemudian muncul dalam pembuatan akta otentik secara elektronik adalah terkait dengan kewajiban yang harus dilakukan oleh notaris terhadap akta yang dibuatnya, sebagaimana diatur dalam Pasal 16 ayat (1) huruf c berbunyi "Melekatkan surat dan dokumen serta sidik jari penghadap pada minuta akta" dan Pasal 16 ayat (1) huruf m Undang-Undang Jabatan Notaris, yang berbunyi "Membacakan akta di hadapan penghadap dengan dihadiri oleh paling sedikit 2 orang saksi, atau 4 orang saksi khusus untuk pembuatan akta wasiat di bawah tangan, dan ditanda tangani pada saat itu juga oleh penghadap, saksi, dan notaris". Bahwa kewajiban melekatkan sidik jari dalam minuta akta adalah sebagai bukti pendukung dari kehadiran seorang penghadap. Maka dapat dikatakan bahwa melekatkan sidik jari berdasarkan Pasal 16 ayat (1) huruf c tersebut sama dengan bukti kehadiran fisik seorang penghadap. Dengan adanya kewajiban pelekatan sidik jari tersebut dapat menjadikan kekuatan pembuktian akta otentik menjadi lebih sempurna sebab tidak ada manusia yang memiliki kesamaan sidik jari.<sup>14</sup>

Berdasarkan hal tersebut, dalam hal terjadi kemungkinan terburuk di mana akta notaris yang dibuat secara elektronik akan diasumsikan menjadi akta dibawah tangan, maka hal tersebut tidak akan menjadi masalah hukum sepanjang para pihak tidak menampikinya, dan seharusnya Instansi Pemerintah juga dapat menerimanya dengan baik. Tentu akan menjadi lebih kuat jika secara tegas Instansi Pemerintah mengeluarkan regulasi yang menerima dan mengakui akta notaris yang dibuat secara elektronik tersebut dan dapat menjadi dasar pemenuhan kelengkapan dokumen untuk melakukan

---

<sup>13</sup> R. A. Emma Nurrita. *Cyber Notary Pemahaman Awal dalam Konsep Pemikiran*. Bandung: PT. Refika Aditama, 2012, hlm. 14.

<sup>14</sup> Jodhi Restu Pamungkas, Suryadi, dan Ayu Efridadewi, *Op. Cit.*, hlm. 638.

Keputusan Administrasi Pemerintahan secara elektronik. Sebagaimana telah diamanatkan tentang nilai hukum dari suatu rekaman elektronik karena memenuhi unsur-unsur tertulis, bertanda tangan, dan diakui keasliannya.<sup>15</sup>

## Penutup

Berdasarkan uraian dan analisa penulis, maka dapat ditarik beberapa kesimpulan dalam penelitian ini antara lain :

1. Penerapan *cyber notary* di Indonesia belum sepenuhnya diterapkan, dikarenakan masih belum adanya peraturan yang pasti yang mengatur terkait dengan keotentikan akta yang dibuat dengan menggunakan sistem elektronik. Namun dalam UUJNP yang tertuang dalam Pasal 15 ayat (3), yang berbunyi “Yang dimaksud dengan “kewenangan lain yang diatur dalam peraturan perundang-undangan”, antara lain, kewenangan mensertifikat transaksi yang dilakukan secara elektronik (*cyber notary*), membuat akta ikrar wakaf, dan hipotek pesawat terbang.” Walaupun masih terlihat sempit, masuknya *cyber notary* dalam peraturan perundang-undangan ini menjadi angin segar bagi perkembangan *cyber notary* kedepannya.
2. Kedudukan hukum akta notaris yang menggunakan *cyber notary* yaitu dalam hal terjadi kemungkinan terburuk di mana akta notaris yang dibuat secara elektronik akan diasumsikan menjadi akta dibawah tangan, maka hal tersebut tidak akan menjadi masalah hukum sepanjang para pihak tidak menampikinya, dan seharusnya Instansi Pemerintah juga dapat menerimanya dengan baik. Tentu akan menjadi lebih kuat jika secara tegas Instansi Pemerintah mengeluarkan regulasi yang menerima dan mengakui akta notaris yang dibuat secara elektronik tersebut dan dapat menjadi dasar pemenuhan kelengkapan dokumen untuk melakukan Keputusan Administrasi Pemerintahan secara elektronik. Sebagaimana telah diamanatkan tentang nilai hukum dari suatu rekaman elektronik karena memenuhi unsur-unsur tertulis, bertanda tangan, dan diakui keasliannya.

## Daftar Pustaka

### Buku

- Adjie, Habib, *Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*, PT. Refika Aditama, Surabaya, 2013.
- Darus, M. Luthman Hadi, *Hukum Notariat Dan Tanggung Jawab Jabatan Notaris*, Cetakan Pertama, UII Press Yogyakarta, Yogyakarta, 2017.
- Makarim, Edmon, *Notaris dan Transaksi Elektronik, Kajian Hukum Tentang Cyber Notary atau Electronic Notary*, Cetakan ke-3, Rajawali Pers, Depok 2020.
- Nurrita, R.A. Emma, *Cyber Notary Pemahaman Awal dalam Konsep Pemikiran*, PT. Refika Aditama, Bandung, 2012.
- Sundani, Tiska, *Analisis Hukum Atas Penggunaan Dan Pembuatan Akta Notaris Secara Elektronik*. Tesis, Univeritas Sumatera Utara, Medan, 2017.

---

<sup>15</sup> *Ibid.*

**Jurnal**

- Denny Fernaldi Chastra, "Kepastian Hukum Cyber Notary Dalam Kaidah Pembuatan Akta Autentik Oleh Notaris Berdasarkan Undang-Undang Jabatan Notaris", *Jurnal Indonesian Notary* Edisi No.2 Vol.3, 2021.
- Dodik Setiawan Nur Heriyanto, "Cyber Diplomacy dan Tantangan Hukum Diplomatik Abad 21", *Seminar Nasional dan Call for Paper Revitalisasi Sanksi pada Hukum Internasional*, FH UII Press, 2022.
- Friko Rumadanu, Esther Masri, dan Oti Handayani, "Penggunaan Cyber Notary Pada Akta Autentik dan Kekuatan Pembuktiannya Dalam Perspektif Undang-Undang Jabatan Notaris", *Jurnal KRTHA BHAYANGKARA*, Edisi No.1 Vol. 16. 2022.
- Honggo Hartono, "Roles of Notary in Drawing Up Marriage Agreement after Constitutional Court Number 69/PUU-XIII/2015", 2 (2) *Prophetic Law Review* 180, 2020.
- Indah Sugiarti, "Kepastian Hukum Terhadap Penerapan Dan Pemanfaatan Konsep Cyber Notary Di Indonesia", *Jurnal Officium Notarium*, Edisi No. 1 Vol. 2, 2022.
- Jodhi Restu Pamungkas, Suryadi, dan Ayu Efridadewi, "Analisis Kepastian Hukum Akta Terhadap Kewenangan Notaris Dalam Pelayanan Berbasis Elektronik (Cyber Notary)", *Student Online Journal*, Edisi No.1 Vol.2, 2021.
- Junita Faulina, Abdul Halim Barkatullah, Djoni S Gozali, "Kedudukan Hukum Akta Notaris Yang Menerapkan Konsep Cyber Notary di Masa Pandemi Covid-19 di Indonesia", *Notary Law Journal*, Edisi No.3 Vol.1, 2022.

**Perundang-Undangan**

- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
- Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris.
- Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 Tentang Informasi Dan Transaksi Elektronik.
- Peraturan Pemerintah Nomor 71 Tahun 2019 tentang Penyelenggaraan Sistem dan Transaksi Elektronik.

## Tindak Pidana Dugaan Pemalsuan Akta Otentik Dan Keadaan Perlindungan Hukum Notaris

**Amara Diva Abigail**

Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia Yogyakarta Indonesia  
Jln. Kaliurang Km. 14,5 Sleman Yogyakarta Indonesia  
amaradiva090399@gmail.com

---

<b>Key Word:</b>	<b>Abstract</b>
Notary, Crime, Legal Protection	<i>This study aims to examine the criminal act of alleged forgery of authentic deeds and the state of notary legal protection. An authentic deed is a formal truth that concerns any matter and is notified by the parties to the Notary which is then contained in a deed. However, in practice, a good number of unlawful acts have occurred because the public has provided information that is not in accordance with the authentic deeds and providing fake documents. Hence the Notary can be harmed in this case. This study has a formulation of the problem, namely how is the condition of the notary's legal protection against the alleged crime of forgery of deed? The research method used is Juridical Empirical with statutory approach. The results of the study conclude that there is a state of legal protection for alleged criminal acts if the violation committed is still in the position of a notary, not a personal violation. Legal protection for notaries is carried out by the Notary Honorary Council under the Law on Notary Positions. Criminal acts committed by a notary also violate the provisions of the Criminal Code and can be tried by investigators through procedures approved by the Notary Ethics Council.</i>

---

---

<b>Kata-kata Kunci:</b>	<b>Abstrak</b>
Notaris, Tindak Pidana, Perlindungan Hukum	Penelitian ini bertujuan mengkaji tindak pidana dugaan pemalsuan akta otentik dan keadaan perlindungan hukum notaris. Akta otentik merupakan kebenaran formil yang menyangkut hal apapun dan diberitahukan oleh para pihak kepada notaris yang kemudian dimuat dalam suatu akta. Namun dalam praktiknya, banyak perbuatan melawan hukum yang terjadi karena pihak publik memberikan keterangan yang tidak sesuai dengan akta otentik serta pembuatan dokumen palsu. Sehingga dalam hal ini pihak notaris dapat dirugikan. Penelitian ini memiliki rumusan masalah yaitu bagaimana keadaan perlindungan hukum notaris terhadap dugaan tindak pidana pemalsuan akta. Metode penelitian yang digunakan adalah Yuridis Empiris dengan pendekatan perundang-undangan. Hasil penelitian menyimpulkan bahwa terdapat keadaan perlindungan hukum atas dugaan tindak pidana berlaku jika pelanggaran yang dilakukan masih dalam jabatan notaris, bukan pelanggaran pribadi. Perlindungan hukum terhadap notaris dilakukan oleh Majelis Kehormatan Notaris dibawah Undang-Undang Jabatan Notaris. Tindak pidana yang dilakukan notaris juga menyalahi aturan KUHPidana dan bisa diadili oleh penyidik melalui prosedur yang disetujui Majelis Kehormatan Notaris.

---

### Pendahuluan

Jabatan notaris merupakan jabatan umum di Indonesia yang diberikan wewenang oleh negara untuk membuat akta otentik. Jabatan ini ada karena dibutuhkan oleh masyarakat dan ditempatkan pada posisi netral yang tidak berat kepada salah satu lembaga negara. Pada Pasal 15 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan

Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang jabatan notaris<sup>1</sup>, mengatur wewenang yang dimiliki notaris menyangkut segala bentuk perbuatan, perjanjian, dan ketetapan yang diharuskan oleh undang-undang dan pihak berkepentingan dalam pernyataan akta otentik. Artinya, wewenang yang dimiliki notaris hanya berlaku untuk notaris dan tidak bisa diberikan kepada pejabat lainnya.

Akta otentik merupakan kebenaran yang formil menyangkut hal apapun yang diberitahukan dari pihak berkepentingan kepada notaris untuk dimuat dalam akta.<sup>2</sup> Banyak sekali jenis akta otentik, seperti akta wasiat, surat kuasa, akta kepemilikan/pendirian perseroan, dan lain-lain. Tugas notaris ialah sebagai pejabat yang membukukan kebutuhan publik berdasarkan dokumen yang ada dan didasarkan pada hukum yang berlaku. Setiap perjanjian yang dilakukan kedua pihak itu disebut dengan akta, dan nilai otentiknya adalah jika akta itu dibuatkan oleh notaris dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.

Akta otentik memberikan bukti yang mengikat para pihak dan ahli warisnya sesuai Pasal 1870 KUHPerduta<sup>3</sup> yang berbunyi "Suatu akta untuk memberikan diantara para pihak beserta ahli warisnya atau orang-orang yang mendapat hak ini dari mereka, suatu bukti yang sempurna tentang apa yang dimuat di dalamnya". Notaris sebagai salah satu pihak yang ada dalam perjanjian, berwewenang untuk membuat akta otentik dan bertanggungjawab atas pekerjaannya dalam membuat akta. Menurut Kunni (2017), tanggung jawab dalam hal ini adalah tanggung jawab terhadap kebenaran materiil akta, dalam kontruksi perbuatan melawan hukum.<sup>4</sup>

Perbuatan melawan hukum yang banyak terjadi adalah keterangan yang diberikan pihak publik tidak sesuai dengan dokumen asli. Artinya tidak semua keterangan yang dibawa oleh para pihak kepada notaris itu benar, bisa saja pihak publik memanfaatkan kelengahan notaris dengan membuat dokumen palsu. Dengan hal itu, salah satu pihak bisa mendapatkan kerugian karena akta yang dibuat tidak sesuai dengan hukum. Dalam hal ini notarislah yang dirugikan, karena dianggap tidak melakukan kerjanya dengan sungguh-sungguh atau tidak sesuai dengan standar profesi pembuatan akta otentik. Hal inilah yang menjadi dasar dibutuhkannya suatu perlindungan hukum bagi jabatan notaris. Sebagai negara yang mengharuskan untuk memnuhi kebuthan masyarakatnya, perlindungan hukum terhadap notaris sudah diatur dalam Pasal 66 ayat (1) UUJN-P yang mengatur tentang lembaga Majelis Kehormatan Notaris (MKN) sebagai lembaga perlindungan hukum bagi notaris.

Namun, kewenangan MKN terbatas mengenai pengaturan tentang kedudukan serta bentuk perlindungan hukum dirasa belum jelas diatur dalam perundang-undangan. Keadaan perlindungan hukum yang seperti ini akan menimbulkan berbagai masalah keleluasaan bekerja dan batasan para pihak dalam membuat akta. Perlindungan

---

<sup>1</sup> Peraturan Perundang-undangan Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

<sup>2</sup> T. Din, "Pertanggungjawaban Notaris Terhadap Akta Otentik Terindikasi Tindak Pidana," *Penelitian Hukum De Jure*, Vol. 2, No. 19, 2019, hlm. 171-183.

<sup>3</sup> Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

<sup>4</sup> Afifah, K, "Tanggungjawab dan Perlindungan Hukum Bagi Notaris Secara Perdata Terhadap Akta Yang Dibuatnya", *Renaissance*, Vol.2, No.1, 2017, hlm. 153.

hukum diperlukan untuk memperlancar kewenangan notaris dalam hal atribusi, delegasi, ataupun mandat notaris.

Menurut Enggarwati (2015), Notaris dituntut untuk bertanggung jawab terhadap akta yang telah dibuatnya, tanggung jawab disini adalah tanggung jawab atas keaslian akta otentik dan harus tanggung jawab atas akta yang mengandung unsur kepalsuan, penipuan, bahkan ketidakbenaran. Disinilah Undang-Undang Jabatan Notaris seharusnya berguna. Namun, pada kenyataannya UU tersebut tidak mengatur secara khusus mengenai perlindungan hukum bagi notaris. Notaris diperiksa dalam perkara pidana tanpa adanya tanggungjawab pidana seorang notaris dari akta yang telah dibuatnya berdasarkan dokumen palsu para pihak.<sup>5</sup>

### **Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang yang telah dikemukakan, maka permasalahan yang dapat dirumuskan ialah terkait dengan, bagaimana keadaan perlindungan hukum notaris terhadap dugaan tindak pidana pemalsuan akta ?

### **Tujuan Penelitian**

Adapun tujuan dari penelitian merupakan penegasan mengenai rumusan permasalahan yang akan diteliti ialah untuk mengetahui perlindungan hukum bagi notaris terhadap dugaan dugaan tindak pidana pemalsuan akta.

### **Metode Penelitian**

Penelitian ini merupakan jenis penelitian yuridis normatif menggunakan pendekatan dengan pendekatan perundang-undangan. Data dikumpulkan dengan teknik studi pustaka dan wawancara, sementara analisis data dilakukan dengan metode analisis kualitatif induktif dan deduktif kemudian dilakukan tabulasi dan ditafsirkan secara yuridis.

### **Hasil Penelitian dan Pembahasan**

Notaris adalah pejabat umum yang mendapatkan kuasa dari negara untuk mengesahkan dan menyaksikan berbagai surat perjanjian, surat wasiat, akta, dll. jabatan notaris sudah diatur dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris. Menurut Winarno (2014), jabatan merupakan suatu bidang yang dibuat oleh hukum untuk membantu masyarakat dalam bidangnya. Sama halnya dengan notaris yang memiliki tanggung jawab besar dalam menyeimbangkan hukum dengan kebutuhan para pihak.

Sebelum membahas perlindungan hukum untuk notaris, perlu diketahui terlebih dahulu bahwa notaris memiliki tanggung jawab yang besar sebagai saksi perdagangan atau kepemilikan orang atas dasar memenuhi kepentingan bersama. Tanggung jawab

---

<sup>5</sup> A. R Utami, "Pertanggungjawaban Pidana Pejabat Notaris Terhadap Tindak Pidana Pemalsuan Akta Otentik", *Jurnal Ilmu Hukum*, Vol. 2, No. 4, 2016, hlm. 3-4.

yang dimiliki notaris mengikuti prinsip berdasarkan kesalahan.<sup>6</sup> Pokok dari prinsip ini adalah adanya perbuatan, unsur kesalahan, kerugian, dan hubungan kausalitas. Maksudnya, tanggung jawab dari seorang notaris akan muncul apabila notaris mengalami kesalahan dalam pekerjaannya dan menimbulkan suatu kerugian bagi para pihak yang menyerahkan dokumen pribadinya pada notaris. Maka dari itu, untuk mengetahui tanggung jawabnya, notaris harus tahu tugasnya dengan baik saat terjadi kesalahan ataupun kerugian. Sudah menjadi kewajiban notaris untuk menangani hal tersebut sesuai dengan pemenuhan persyaratan dan memegang teguh hukum yang ada.

Notaris yang mengemban tugas dan kewajiban itu harus bisa menerima konsekuensi kerja yang ada, apalagi jika akta yang dibuatnya tidak sah dalam pandangan hukum. Akhirnya sanksi merupakan tindakan hukuman yang telat bagi notaris, agar notaris kembali sadar akan tugasnya. Sanksi atau hukuman ini bersifat teguran untuk memaksa individu menepati perjanjian atau kembali menaati ketentuan Undang-Undang. Artinya, notaris sebagai pelayan publik tidak boleh melakukan kesalahan yang tidak bisa dipertanggungjawabkan. Upaya pemberian sanksi terhadap notaris juga dimaksudkan sebagai upaya kemasyarakatan agar terhindar dari notaris yang merugikan.

Perlindungan hukum dan tindak pidana notaris dipantau oleh lembaga yang berwenang atas kedudukannya. Profesi notaris dilindungi oleh Majelis Kehormatan Notaris (MKN) yang dibentuk oleh negara. Namun pada kenyataannya, MKN hanya memiliki peran untuk melindungi profesi notaris bukan notaris secara pribadi. Ketika notaris melakukan kesalahan atau diduga melakukan malpraktik akta otentik palsu yang masuk dalam suatu tindak pidana menurut hukum negara dan tidak ada kaitannya dengan tugas jabatan Notaris, maka penyidik tidak perlu meminta persetujuan resmi pada MKN untuk memeriksa notaris jika MKN mengabaikan kasus tersebut. Karena, untuk memastikan seorang notaris melakukan kesalahan atau tidaknya harus melalui proses penyelidikan oleh pihak yang berwenang. Memang menurut Pasal 66 ayat (1) UU Nomor 2 Tahun 2014 penyidik harus mendapatkan persetujuan dari MKN dengan beberapa ketentuan berlaku.<sup>7</sup>

Majelis Kehormatan Notaris memiliki wewenang untuk meminta prosedur sebelum penyelidikan berlangsung. *Pertama*, penyidik memberikan surat permohonan penyelidikan kepada MKN untuk meminta persetujuan menyelidiki tindak pidana yang diduga dilakukan oleh notaris. *Kedua*, Penyidik memberikan waktu kepada MKN dalam jangka waktu selama tiga puluh hari sebagai pertimbangan diterima atau ditolak. *Ketiga*, apabila MKN tidak memberikan jawaban atau surat balasan kepada penyidik, surat permohonan dari penyidik dianggap sudah disetujui oleh MKN. Karena, jangka waktu yang ditentukan sudah melewati batasnya.<sup>8</sup>

Sebaliknya, Dulu jika MKN Wilayah menerima permohonan persetujuan pemeriksaan notaris dari penyidik atas dugaan tindak pidana di luar pelaksanaan tugas jabatan notaris, maka MKN harus menolaknya dengan jelas mengenai ketimpangan yang

---

<sup>6</sup> A. G. Anshori, *Lembaga Kenotariatan Indonesia*, Uii Press, Yogyakarta, 2006.

<sup>7</sup> I. G. Diatmika, *Perlindungan hukum Terhadap Jabatan Notaris Berkaitan Dengan Dugaan Malpraktik Dalam Proses Pembuatan Akta Otentik*, Prodi Magister Kenotariatan, 2016-2017, hlm. 156-157.

<sup>8</sup> H. Adjie, *Majelis Pengawas Notaris Sebagai Pejabat Tata Usaha Negara*, Refika Aditama, Bandung, 2011.

ada dengan alasan “tidak dalam wewenang” memberikan persetujuan atau penolakan pemeriksaan atas kasus tersebut. Hal tersebut karena tidak ada peraturan di dalam UUJN yang mengatur batasan mengenai penerimaan surat atau penolakan surat yang bisa dilakukan oleh MKN. Sehingga MKN Wilayah bisa menolaknya, jika dirasa bisa ditangani sendiri. Notaris yang melakukan tindak pidana bisa saja diberi sanksi dan pembinaan oleh MKN untuk menjaga nama baik organisasi notaris yang sempat dikacaukan oleh notaris yang tidak layak.

Karena adanya kebebasan Majelis Kehormatan Notaris Wilayah, muncul ketidakadilan di masyarakat atas kecemburuan terhadap keistimewaan yang dimiliki notaris. Seperti yang ada pada Pasal 66 ayat (1) UU Nomor 30 tahun 2004 sebelum dirubah pada tahun 2014, seakan-akan notaris memiliki pintu untuk bebas dari hukum yang ada di UUD 1945. Dan akhirnya UU tersebut diganti dengan UUJN yang baru yaitu Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014.

Sehingga pada intinya, pemanggilan notaris oleh penyidik, penuntut umum, maupun hakim untuk datang dalam pemeriksaan tindak pidana harus menggunakan surat permohonan kepada MKN. Karena saat ini MKN merupakan lembaga perlindungan hukum bagi notaris. Apabila nanti ada notaris yang memiliki dugaan melakukan kesalahan yang merugikan atau melanggar dalam pembuatan akta, penyelidikan mampu dilakukan dengan prosedur yang rapi. Sehingga pada akhirnya akan tercipta kepastian hukum bagi masyarakat sesuai atas kepercayaan yang mendasari wewenang Notaris. Oleh karena itu, notaris harus memiliki integritas moral yang baik, ketelitian, dan keterampilan yang baik dalam membuat akta otentik yang sesuai dalam peraturan UU yang sudah ada. Jika akta otentik sudah sesuai dengan peraturan UU Notaris, maka Notaris tidak perlu takut jika dipanggil kepolisian atau penyidik untuk dimintai keterangan.

Menurut Ida Bagus Agung Putra Santika, ada 3 standar membuat akta yang sifatnya notariil bagi notaris yang harus diperhatikan, yaitu :

1. Syarat sahnya suatu perjanjian (Pasal 1320 KUHPerdara)

Dalam penjelasan Pasal 1230 KUHPerdara dapat ditemukan syarat sahnya sebuah perjanjian secara umum yang dapat diketahui sebagai berikut :

- a. Kesepakatan yang mengikat kedua belah pihak
- b. Kecakapan dalam membuat suatu perikatan
- c. Suatu pokok persoalan tertentu
- d. Suatu sebab yang tidak terlarang

2. Syarat dari suatu akta otentik (Pasal 1868 KUHPerdara)

Bunyi dari Pasal ini sekaligus menjadi dasar kenotarian adalah “Suatu akta otentik ialah suatu akta yang didalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untk itu di tempat dimana akta dibuatnya.”

3. UUJN dan Kode Etik Notaris

Undang-Undang Jabatan Notaris meliputi Undang-Undang RI Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang perubahan atas UU pertama.

Kode etik notaris diatur dalam peraturan perundang-undangan mengenai semua orang yang menjalankan tugasnya sebagai notaris, termasuk pejabat notaris sementara dan notaris pengganti pada saat menjalankan jabatannya. Prinsip moral ini harus dipegang teguh oleh setiap anggota himpunan dan semua orang yang menjalankan tugasnya sebagai notaris. Singkatnya, pengertian kode etik mencakup sistem norma, nilai, dan aturan tertulis profesional yang dengan jelas menyatakan apa yang benar dan baik, serta hal-hal yang tidak benar dan tidak baik bagi profesional.

Berdasarkan Pasal 1 Kode Etik Notaris, kode etik notaris merupakan kode moral yang ditetapkan oleh asosiasi-asosiasi notaris Indonesia berdasarkan keputusan kongres asosiasi. Selain itu, menurut Bab II pasal 2 Kode Etik Notaris, kode etik ini mengatur tentang perilaku anggota asosiasi dan orang lain yang menjalankan jabatan sebagai notaris dalam menjalankan jabatannya atau dalam kehidupan sehari-hari. Secara umum, kode etik notaris memuat ketentuan mengenai etika notaris dalam menjalankan tugas, kewajiban profesional notaris, etika mengenai hubungan notaris dengan para pihak, dan larangan notaris.

Jika ada syarat yang harus dipatuhi oleh notaris, maka ada sanksi bagi notaris apabila melanggarnya. UUJN tidak mengatur sanksi pidana terhadap notaris, maka apabila terjadi pelanggaran pidana oleh notaris dapat dikenakan sanksi yang terdapat dalam KUHPidana dengan ketentuan berlaku. Notaris juga manusia, artinya notaris juga pasti pernah melakukan kesalahan dalam pekerjaannya. Ada tindakan hukum yang dijadikan dasar untuk melakukan tindak pidana dari notaris yang dilakukan dengan formal secara sadar dan direncanakan bersama dengan para pihak. Maksudnya, akta tersebut secara lahiriyah terlihat apa adanya dengan dokumen dan pihaknya tetapi hasilnya tidak sesuai dengan UUJN ataupun MKN merasa ada yang tidak benar.

Penjatuhan sanksi pidana terhadap notaris dapat dilakukan sepanjang batasan-batasan tersebut dilanggar, batasan tersebut adalah batasan yang dibuat oleh UUJN dan KUHPidana. Pemeriksaan kepada notaris harus dapat dibuktikan kesalahan yang dilakukan oleh notaris secara intelektual. Apabila notaris bekerja tidak sesuai dengan standar pekerjaannya atau melanggar ketentuan-ketentuan dalam proses pembuatan akta otentik, maka notaris tersebut dapat dikenakan sanksi berupa sanksi administrasi, sanksi perdata, dan sanksi pidana.<sup>9</sup>

### **Perlindungan Hukum atas Dugaan Tindak Pidana**

Notaris sebagai pemegang jabatan wajib bertindak profesional dalam melaksanakan jabatannya, sesuai dengan standar yang telah ditetapkan dalam UUJN, serta memberikan pelayanan sebaik-baiknya kepada masyarakat. Berdasarkan konsep jabatan seperti diatas, notaris sebagai suatu jabatan memiliki batasan dalam segi wewenang yang dimilikinya dan memiliki batasan waktu dalam menjalankan tugas dan jabatan yang diembannya. Batas waktu pertanggungjawaban notaris adalah sepanjang notaris tersebut menjalankan tugas jabatannya, sampai notaris pensiun karena telah mencapai usia 65 tahun atau diperpanjang hingga 67 tahun, atau pensiun atas

---

<sup>9</sup> F. N. Sitorus, *Perlindungan Hukum Bagi Notaris Dalam Proses Peradilan pasca Putusan Mahkamah Konstitusi*, Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta, 2013.

permintaan sendiri. Bagi notaris pengganti, jika ia tidak lagi bertindak sebagai notaris pengganti lagi dan tidak membuat akta lagi, maka notaris pengganti tidak perlu bertanggung jawab apapun, demikian pula dengan Pejabat Sementara Notaris.<sup>10</sup> Meskipun protokol notaris telah diserahkan kepada notaris pemegang protokol, bukan berarti pertanggungjawaban beralih kepada notaris pemegang protokol, sedangkan Majelis Pengawas yang menentukan tempat penyimpanan protokol notaris yang pada saat serah terima protokol notaris telah berumur 25 tahun atau lebih hanya memiliki kewajiban untuk menjelaskan apa adanya akta yang dipegang atau disimpannya.

Hal yang sangat sulit diterima secara logika apabila notaris digugat berkaitan dengan akta yang dibuat dihadapan atau oleh notaris, karena ruang lingkup pelaksanaan tugas jabatan notaris ialah membuat akta yang diinginkan oleh para pihak untuk suatu tindakan hukum tertentu, selain itu notaris juga memberikan nasehat hukum sesuai dengan permasalahan akta. Namun apa yang tertuang didalam akta yang bersangkutan sepenuhnya sebagai keinginan dan keterangan para pihak yang bersangkutan. Perlindungan hukum terhadap notaris yang masih menjabat baik sebagai saksi, tersangka maupun terdakwa diatur secara khusus dalam Pasal 66 UUJN Nomor 2 Tahun 2014. Pasal tersebut secara tegas menyatakan bahwa untuk kepentingan proses proses peradilan, maka penyidik yang membutuhkan fotokopi minuta akta dan/atau surat-surat yang dilekatkan pada minuta akta atau protokol notaris yang berada dalam penyimpanan notaris, harus mendapatkan persetujuan dari Majelis Kehormatan Notaris terlebih dahulu. Akan tetapi pasal tersebut tidak berlaku bagi notaris yang sudah tidak menjabat lagi atau purna bakti. Dalam hal ini dapat diartikan tidak terdapat perlindungan hukum bagi notaris yang telah purna bakti, meskipun ia tetap memegang tanggung jawab terhadap akta yang pernah dibuatnya. Notaris yang telah purna bakti tidak mendapat keadilan distributif, yaitu keadilan yang berkaitan dengan kesamaan hak, karena Notaris yang telah purna bakti telah kehilangan hak-haknya dalam perlindungan hukum menurut jabatannya padahal ia masih memiliki tanggung jawab terhadap akta yang pernah dibuatnya ketika akta itu bermasalah.<sup>11</sup>

Pokok pemikiran terhadap berbagai kemungkinan terjadinya kesalahan oleh Notaris yang perlu dibedakan yaitu kesalahan yang bersifat pribadi dan kesalahan didalam melaksanakan tugas jabatannya. Untuk kesalahan yang bersifat pribadi, mekanismenya sama seperti masyarakat biasa yang dapat dituntut pertanggungjawabannya, dan berlaku mekanisme perlindungan hukum yang sama dengan masyarakat biasa pada umumnya. Terhadap kesalahan yang berkaitan dengan jabatan notaris, perlu diberikan mekanisme perlindungan hukum yang berbeda dengan masyarakat biasa sekalipun notaris tersebut telah berakhir masa jabatannya atau purna bakti. Apabila ada organisasi pelindung notaris ini sebenarnya merupakan filter dari pihak yang berwenang berkaitan dengan penyitaan minuta *fotocopy* minuta akta, dan

---

<sup>10</sup> M. T, Manggala, *Perlindungan Hukum Notaris Sebagai Pejabat Umum Setelah Berakhir Masa Jabatannya Berkaitan Dngan Akta-Akta Perjanjian*, Universitas Pasundan, Bandung, 2020.

<sup>11</sup> K. P, Putri, "Tanggungjawab dan Perlindungan hukum bagi Notaris Purna Bakti Terhadap Akta Yang Pernah Dibuatnya", *Kumpulan Jurnal Mahasiswa*, Fakultas Hukum Universitas Brawijaya, Malang, 2016, hlm. 19-23.

filter dari kasus-kasus para pihak yang tidak relevan bagi notaris. Pentingnya perlindungan hukum bagi notaris ialah:

1. menjaga keluhuran harkat dan martabat jabatannya, termasuk ketika memberikan kesaksian dan berproses dalam pemeriksaan dan persidangan
2. merahasiakan keterangan akta guna menjaga kepentingan para pihak yang terkait didalam akta tersebut
3. menjaga minuta atau surat-surat yang dilekatkan pada minuta akta, serta protokol notaris dalam penyimpanannya

Dengan demikian akan lebih terjamin apabila segala tindakan pemanggilan, pemeriksaan dan penahanan itu dilakukan setelah ada izin dari organisasi profesi yang memeriksanya terlebih dahulu, sehingga pada akhirnya akan tercipta kepastian hukum bagi masyarakat sesuai asas kepercayaan yang mendasari wewenang notaris.

## **Penutup**

Notaris adalah pejabat umum yang mendapatkan kuasa dari negara untuk mengesahkan dan menyaksikan berbagai surat perjanjian, surat wasiat, akta, dll. jabatan notaris sudah diatur dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris. Perlindungan hukum dan tindak pidana notaris dipantau oleh lembaga yang berwenang atas kedudukannya. Profesi Notaris dilindungi oleh Majelis Kehormatan Notaris (MKN) yang dibentuk oleh negara. Jika ada tindak pidana yang dilakukan notaris, maka ada sanksi bagi notaris apabila melanggarnya. UUJN tidak mengatur sanksi pidana terhadap notaris, maka apabila terjadi pelanggaran pidana oleh notaris dapat dikenakan sanksi yang terdapat dalam KUHPidana dengan ketentuan berlaku. Namun, apabila tindak pidana merugikan salah satu pihak karena berbentuk dugaan maka notaris berhak mendapatkan perlindungan hukum

## **Daftar Pustaka**

### **Buku**

- Adjie, H., *Majelis Pengawas Notaris Sebagai Pejabat Tata Usaha Negara*, Refika Aditama, Bandung, 2011.
- Anshori, A. G., *Lembaga Kenotariatan Indonesia*, Uii Press, Yogyakarta, 2006.
- Manan, Bagir, *Menyongsong Fajar Otonomi Daerah*, Cetakan Pertama, PSH Fakultas Hukum UII, Yogyakarta, 2001.
- Manggala, M. T., *Perlindungan Hukum Notaris Sebagai Pejabat Umum Setelah Berakhir Masa Jabatannya Berkaitan Dngan Akta-Akta Perjanjian*, Universitas Pasundan, Bandung, 2020.
- Sitorus, F. N., *Perlindungan Hukum Bagi Notaris Dalam Proses Peradilan pasca Putusan Mahkamah Konstitusi*, Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta, 2013.

### **Jurnal dan Tesis**

- Din, T., "Pertanggungjawaban Notaris Terhadap Akta Otentik Terindikasi Tindak Pidana", *Penelitian Hukum De Jure*, Vol. 2, No. 19, 2019.

- I. G. Diatmika, Perlindungan Hukum Terhadap Jabatan Notaris Berkaitan Dengan Dugaan Malpraktik Dalam proses Pembuatan Akta Otentik, *Prodi Magister Kenotarisan, 2016-2017*, 156-157.
- K. Afifah, Tanggungjawab dan Perlindungan Hukum Bagi Notaris Secara Perdata Terhadap Akta Yang Dibuatnya. *Renaissance* No. 1 Vol. 2, 2017.
- K. P. Putri, "Tanggungjawab dan Perlindungan hukum bagi Notaris Purna Bakti Terhadap Akta Yang Pernah Dibuatnya", *Kumpulan Jurnal Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Brawijaya*, 2016.
- A. R. Utami, "Pertanggungjawaban Pidana Pejabat Notaris Terhadap Tindak Pidana Pemalsuan Akta Otentik", *Jurnal Ilmu Hukum*, Vol. 2. No. 4, 2016.

#### **Perundang-undangan**

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Peraturan Perundang-undangan Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris.

Kode Etik Notaris Ikatan Notaris Indonesia (I.N.I)

## Tanggung Jawab Notaris Terhadap Pemalsuan Data Klien dalam Pembuatan Akta

**Devy Ratna Pratiwi**

Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia Yogyakarta Indonesia  
Jln. Kaliurang Km. 14,5 Sleman Yogyakarta Indonesia  
devyratnapratiwi03@gmail.com

---

**Key Word:**

Notary,  
Protection,  
Responsibility

Legal

**Abstract**

*A notary who has been given the task and authority to issue a notary deed must comply with applicable legal provisions. Notaries as public officials are authorized to draw up deeds regarding all actions, agreements, and stipulations based on statutory regulations. The formulation of the problem in this study is: what is the responsibility of a notary against falsifying client data in making a deed, and how is the legal protection for a notary in falsifying client data in making a deed. This is a normative legal research that was carried out using an approach through legislation and literature studies. The results of the research and discussion conclude that relating to the making of a Notary Deed requires documents or statements from the client which must be in accordance with their authenticity, there is no element of falsification in making a Notary Deed. If there is an element of forgery and the Notary participates in making the document or statement, the Notary must be responsible for the deed he made. However, before a Notary gets sanctions for unlawful acts, it is necessary to have evidence in advance that there are losses suffered by the parties or clients for the unlawful acts committed by the Notary.*

---

**Kata-kata Kunci:**

Notaris,  
Perlindungan  
Hukum, Tanggung  
jawab

**Abstrak**

Notaris yang telah diberikan tugas dan wewenang untuk menerbitkan akta notaris harus sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Notaris sebagai pejabat umum berwenang dalam pembuatan akta mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan berdasarkan Peraturan Perundang-Undangan. Rumusan masalah dalam penelitian ini yaitu: bagaimana tanggung jawab Notaris terhadap pemalsuan data klien dalam pembuatan akta, dan bagaimana perlindungan hukum terhadap notaris dalam pemalsuan data klien dalam pembuatan akta. Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif yang dilakukan dengan pendekatan melalui perUndang-undangan dan studi kepustakaan. Hasil penelitian dan pembahasan menyimpulkan bahwa berkaitan dengan pembuatan akta notaris membutuhkan dokumen atau keterangan dari klien yang harus sesuai dengan keasliannya, tidak diperbolehkan adanya unsur kepalsuan dalam pembuatan akta notaris. Apabila terdapat unsur kepalsuan dan notaris turut serta dalam membuat dokumen atau keterangan tersebut maka notaris harus bertanggungjawab terhadap akta yang dibuatnya. Namun sebelum notaris mendapatkan sanksi atas perbuatan melawan hukumnya perlu adanya bukti terlebih dahulu bahwa terdapat kerugian yang diderita para pihak atau klien atas perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh notaris.

---

### Pendahuluan

Notaris adalah suatu profesi yang mempunyai landasan kerja yang idiil dan didorong oleh cita-cita etis masyarakat, yaitu etika profesi yang berlandaskan moral, oleh karena itu notaris harus memahami etika dan berkaitan dengan profesinya. kaidah moral

diharapkan ditaati oleh sekelompok orang yang mengemban profesi yang berkumpul dalam suatu organisasi profesi. Apabila kaidah moral tidak ditegakan maka akan mendapatkan sanksi yang tegas, namun meskipun demikian dalam pergaulan organisasi apabila ada notaris yang melanggar kode etik, maka notaris tersebut dapat dijatuhi sanksi oleh organisasi.<sup>1</sup>

Berdasarkan Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang perubahan atas Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, bahwa notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam undang-undang ini dan undang-undang lainnya.<sup>2</sup> Notaris dalam menjalankan tugas dan wewenangnya harus berdasarkan Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku yang diatur dalam Pasal 15 dan 16 yang mengatur tentang kewajiban dan wewenang notaris. Besarnya wewenang yang dimiliki notaris dalam pembuatan akta autentik serta peran penting yang dimiliki notaris, bukan berarti tidak mungkin akan terjadi penyalahgunaan kewenangan yang dimiliki oleh notaris<sup>3</sup>

Notaris sebagai pejabat umum memiliki tanggung jawab penuh terhadap akta yang dibuatnya, bahwa dalam pembuatan akta tersebut notaris harus patuh terhadap aturan-aturan yang berlaku. Apabila dalam akta yang dibuat mengandung cacat hukum maka perlu diketahui pula apakah cacat hukum tersebut karena adanya unsur kesalahan murni dari notaris atau kesalahan dari para pihak yang dalam memberikan keterangan serta dokumen/data pendukung lainnya. Adapun akta yang dibuat notaris ada dua, yakni "*Partij Acte*" atau disebut dengan akta pihak-pihak yang merupakan akta yang dibuat oleh notaris berdasarkan kehendak pihak-pihak/penghadap/para penghadap yang datang menghadap notaris untuk dibuatkan akta. Sedangkan "*Ambtelijke Acte*" atau akta pejabat. Merupakan kesaksian atas segala sesuatu yang dilihat, dibaca, didengar dan mendasarkan atas data-data/dokumen yang disampaikan kepada notaris, maka yang bersangkutanlah yang bertanggungjawab terhadap isi akta tersebut, dalam hal notaris membuat kesalahan.<sup>4</sup>

Kekuatan hukum yang melekat dalam akta otentik membuat masyarakat mempunyai harapan yang besar agar setiap akta yang dikeluarkan oleh notaris tidak mengandung tindak pidana pemalsuan, penipuan, ataupun penggelapan. Adanya pemalsuan data dalam pembuatan akta membuat notaris turut bertanggungjawab, karena memiliki peran dan andil yang besar didalam hak legitimasi oleh masyarakat. Apabila terjadi kegagalan atau kerugian yang dialami klien seperti dengan hilangnya otentitas akta yang dibuat akibat kelalaian yang dilakukan oleh notaris, maka harus dibuktikan dengan adanya suatu hubungan kausalitas atau sebab akibat antara

---

<sup>1</sup> Ghansham Anand, *Karakteristik Jabatan Notaris di Indonesia*, Cetakan Pertama, Pranedamedia Group, Jakarta, 2018, hlm. 131.

<sup>2</sup> Pasal 15 dan 16 Undang Undang Nomor 2 Tahun 2014 Atas Perubahan Undang Undang Nomor 30 Tahun 2004.

<sup>3</sup> Fuad Brylian Yanri, *Pertanggungjawaban Notaris Terhadap Akta Autentik Berindikasi Tindak Pidana*, *Jurnal Ilmiah Hukum dan Keadilan*, Vol. 6 No. 2, 2019.

<sup>4</sup> Selvi Dhian Padma Sari, "Pertanggungjawaban Notaris Terhadap Akta Yang Membuat Keterangan Palsu", *Jurnal Hukum Kenotariatan*, Vol. 1, 2021.

pembuatan akta dengan kerugian yang diderita oleh klien ataupun tidak otentiknya akta yang dibuat.<sup>5</sup>

Adanya itikad yang tak jujur yang dilakukan oleh notaris yang mana telah melakukan tindakan pemalsuan data dalam pembuatan akta otentik ini yang berdasarkan Kasasi Mahkamah Agung Nomor 1270 K/PID/2014 pada 31 Maret 2015 maka secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana pemalsuan akta otentik tersebut juga wajib mendapatkan perlindungan hukum.<sup>6</sup> Penghadap/ klien yang hadir ke notaris untuk membuat akta maka harus dilindungi dengan Undang-undang, upaya perlindungan tersebut terdapat dalam ketentuan-ketentuan sanksi dalam Pasal 16 ayat (11) UUJN yang mengatur sanksi dapat diperkenankan notaris yang membuat pelanggaran atas ketentuan UUJN tersebut.<sup>7</sup>

Berkaitan dengan permasalahan tersebut di atas maka penulis merasa untuk mengkaji lebih mendalam yang berkaitan dengan pertanggungjawaban notaris dan perlindungan hukum yang diberikan karena adanya perbuatan tindak pidana pemalsuan terhadap akta notaris tersebut.

### **Rumusan Masalah**

Berdasarkan uraian latar belakang masalah tersebut di atas, maka penulis merumuskan permasalahan yaitu; pertama, bagaimana pertanggungjawaban notaris terhadap pemalsuan data klien dalam pembuatan akta? Kedua, bagaimana perlindungan hukum bagi notaris atas pemalsuan data klien dalam pembuatan akta?

### **Tujuan Penelitian**

Penelitian ini bertujuan untuk, pertama, untuk mengetahui bentuk tanggung jawab yang diberikan kepada Notaris atas perbuatannya dalam hal pemalsuan data klien dalam pembuatan akta. Kedua, untuk mengetahui perlindungan hukum yang diberikan kepada notaris terhadap pemalsuan data klien dalam pembuatan akta.

### **Metode Penelitian**

Metode penelitian yang digunakan oleh penulis bersifat normatif. Penelitian ini dilakukan dengan cara melakukan pendekatan terhadap perUndang-undangan yang diperlukan dalam menelaah permasalahan hukm yang diangkat dengan merujuk pada ketentuan hukum. teknik pengumpulan data yang digunakan yaitu studi kepustakaan untuk memperoleh data sekunder yang ada sehingga diperoleh hubungan antara Peraturan Perundang-Undangan dengan peraturan lainnya yang kemudian diterapkan dalam permasalahan Tanggung Jawab Notaris Terhadap Pemalsuan Data klien dalam Pembuatan Akta.

---

<sup>5</sup> Daeng Naja, *Malapraktek Notaris*, Cetakan pertama, Uwais Inspirasi Indonesia, 2022, hlm. 18

<sup>6</sup> Mahkamah Agung Nomor 1270 K/PID/2014

<sup>7</sup> Ni Made Lalita Sri Devi, "Akibat Hukum serta Sanksi Pemalsuan yang Dilakukan Notaris Kepada Penghadap Ketika Pembuatan Akta Otentik", *Jurnal Hukum Kenotariatan*, Vol. 6, 2021.

## Hasil Penelitian dan Pembahasan

### Tanggung Jawab Notaris Terhadap Pemalsuan Data Klien dalam Pembuatan Akta

Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (UUJN) *jo* Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris (UUJN-P) Pasal 15 ayat (1) sampai dengan ayat (3) mengenai kewenangan notaris menyebutkan bahwa notaris berwenang membuat akta autentik mengenai semua perbuatan perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh Peraturan Perundang-Undangan dan yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta otentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta menyimpan akta, memberikan *grosse* salinan dan kutipan akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang.<sup>8</sup>

Menurut Pasal 1867 KUHPerdara, akta otentik merupakan suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu tempat akta itu dibuat. <sup>9</sup>Keistimewaan akta otentik yang merupakan produk dari kewenangan notaris adalah kekuatan pembuktiannya yang lengkap atau biasa disebut dengan kekuatan pembuktian sempurna. Pembuktian terhadap akta otentik bertujuan mendukung dalil yang menyatakan bahwa akta otentik itu palsu ataupun yang menyatakan bahwa apa yang diterangkan dalam suatu akta tidak benar. Akta otentik itu sendiri memiliki 3 fungsi, yaitu sebagai berikut:<sup>10</sup>

1. Sebagai bukti bahwa para pihak yang bersangkutan telah mengadakan perjanjian tertentu.
2. Sebagai bukti bagi para pihak bahwa apa yang tertulis dalam perjanjian adalah menjadi tujuan dan keinginan para pihak
3. Sebagai bukti kepada pihak ketiga bahwa pada tanggal tertentu kecuali apabila ditentukan sebagliknya para pihak telah mengadakan perjanjian dan bahwa isi perjanjian adalah sesuai dengan kehendak para pihak.

Kepalsuan akta otentik dibedakan menjadi dua, yaitu kepalsuan materiil yaitu apabila terdapat cacat pada kekuatan pembuktian dari segi wujudnya (*uitwendige bewijskracht*) dan kepalsuan intelektual (*intellectual valsheid*) yaitu apabila apa yang diterangkan dalam suatu akta tidak berdasar kebenaran dan dengan mengemukakan adanya kepalsuan intelektual maka seseorang menyerang kekuatan pembuktian materiil suatu akta. Berkaitan dengan hal tersebut dalam prakteknya itu sendiri masih seringkali terdapat sengketa dimana akta notaris yang didasari oleh surat palsu yang menimbulkan suatu kerugian bagi para pihak yang berkepentingan. Surat palsu tersebut merupakan

---

<sup>8</sup> Pasal 15 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 *Jo* Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014

<sup>9</sup> Pasal 1867 KUHPerdara

<sup>10</sup> Udin Narsudin, *QnA Substansi Notaris dan PPAT dalam Praktik*, Cetakan Pertama, Nas Media Pustaka, 2022, hlm. 5

tindakan pidana, surat palsu berarti perbuatan meniru dimana keterangan yang terdapat dalam surat tersebut tidak asli, tidak tulus, tidak sah, tiruan dan tidak jujur.<sup>11</sup>

Misalnya saja ketika dokumen atau keterangan yang digunakan para pihak untuk membuat akta di hadapan notaris diketahui ternyata palsu, maka dinilai sudah cukup bukti untuk dipersangkakan melakukan tindak pidana, karena telah membuat akta otentik yang isinya palsu sebagaimana telah diatur dan diancam pidana dalam Pasal 264 jo. Pasal 263 KUHP. Notaris dianggap hanya menerima dan menggunakan begitu saja tanpa menguji kebenaran dokumen dan keterangan yang diberikan kepadanya. Seharusnya notaris melakukan verifikasi terlebih dahulu atas kebenaran dokumen ataupun keterangan tersebut.<sup>12</sup>

Berdasarkan Pasal 266 KUHP menyatakan bahwa barang siapa yang menyuruh memasukan keterangan palsu dalam suatu akta otentik mengenai hal yang kebenarannya harus dinyatakan oleh akta tersebut dengan tujuan untuk memakai atau menyuruh orang lain memakai akta yang seolah-olah keterangannya sesuai dengan kebenaran, diancam apabila pemakaian itu dapat menimbulkan kerugian dengan pidana penjara paling lama 7 tahun.<sup>13</sup> Diancam pula dengan pidana yang sama barang siapa dengan sengaja memakai akta tersebut seolah-olah isinya sesuai dengan kebenaran, jika karena pemakaian tersebut dapat menimbulkan kerugian.<sup>14</sup>

Membuat surat palsu dapat terjadi apabila terdapat tanda tangan yang tidak benar ataupun tidak sesuai, misalnya saja membuat tanda tangan dengan meniru tanda tangan seseorang yang tidak ada orangnya, seperti orang yang telah meninggal dunia. Notaris mungkin saja membuat data palsu/keterangan palsu terhadap surat yang seharusnya dibuat oleh instansi lain yang lebih memiliki wewenang terhadap surat tersebut, sedangkan surat tersebut juga sebagai syarat pelengkap dalam pembuatan akta otentik. Berdasarkan hal tersebut, notaris harus lebih berhati-hati dan memperhatikan surat-surat yang akan dijadikan sebagai bahan dalam pembuatan akta. Apabila lalai dan terbukti adanya tindak pidana pemalsuan data dalam pembuatan akta maka tidak menutup kemungkinan bahwa notaris harus bertanggungjawab atas perbuatan yang telah dilakukan dalam pembuatan akta tersebut.<sup>15</sup>

Apabila notaris terbukti turut serta atau melakukan pemalsuan terhadap data klien maka perbuatan tersebut dapat dikategorikan dalam perbuatan tindak pidana, maka secara yuridis tidak perbuatan tersebut tidak dapat ditolerir.<sup>16</sup> Bukan hanya berdasarkan ketentuan pidana saja, akan tetapi juga oleh Peraturan BW KUHPerdata serta Peraturan Undang-undang Jabatan Notaris.<sup>17</sup> Terjadinya pemidanaan terhadap notaris berdasarkan akta yang telah dibuat atau dihadapan notaris sebagai bagian dari pelaksanaan tugas dan

---

<sup>11</sup> I Made Dwi Sanjaya, Ida Ayu Putu Widiati, Ni Ketut Sri Astiti, "Tanggung Jawab Notaris Terhadap Pembuatan Akta Otentik yang Didasari Surat Palsu", *Jurnal Konstruksi Hukum*, Vol. 1, 2020.

<sup>12</sup> I Made Hendra Kusuma, *Problematis Notaris dalam Praktik*, Cetakan Pertama, Penerbit Almuni, 2021, hlm. 33.

<sup>13</sup> Ayu Rizkie, Muhammad Arifin & Ramlan, "Tanggung Jawab Atas Pemalsuan Yang Dilakukan Oleh Klien Dalam Proses Pembuatan Akta", *Journal of Education, Humaniora and Social Sciences (JHESS)*, Vol. 2, 2020.

<sup>14</sup> Pasal 266 KUHP ayat (1) dan (2)

<sup>15</sup> Ayu Rizkie, Muhammad Arifin & Ramlan, "Tanggung Jawab Notaris Atas Pemalsuan Yang Dilakukan Oleh Klien Dalam Proses Pembuatan Akta", *Journal Of Education And Social Sciences (JEHSS)*, Vol. 2, 2020.

<sup>16</sup> Peraturan BW KUHPerdata

<sup>17</sup> Peraturan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004

jabatan ataupun kewenangan notaris tanpa memperhatikan aturan hukum yang berkaitan dengan tata cara pembuatan akta dan hanya berdasarkan ketentuan KUHP saja telah menunjukkan terjadinya kesalahfahaman atau penafsiran terhadap kedudukan notaris sedangkan akta otentik sebagai alat bukti dalam hukum perdata.

Notaris yang telah melakukan tindak pidana atau melakukan pemalsuan terhadap data klien dapat dilakukan pemberhentian oleh menteri dengan alasan notaris telah terbukti bersalah dan dikenakan ancaman pidana penjara yang telah diatur dalam Keputusan Menteri 2003 tentang Kenotariatan Pasal 21 ayat (2), yaitu notaris terbukti bersalah yang berkaitan langsung dengan jabatannya atau tindak pidana lain dengan ancaman pidana 5 tahun penjara.<sup>18</sup> Berdasarkan hal tersebut, apabila notaris terbukti telah melakukan tindakan diluar wewenang yang telah ditentukan produk atau akta otentik tersebut tidak mengikat secara hukum atau tidak dapat dilaksanakan, serta pihak-pihak yang merasa dirugikan oleh tindakan yang dilakukan oleh notaris diluar wewenang tersebut maka notaris dapat digugat secara perdata ke Pengadilan Negeri.

### **Perlindungan Hukum Terhadap Notaris Atas Pemalsuan Data dalam Pembuatan Akta**

Notaris diberikan kewenangan untuk menciptakan alat pembuktian yang mutlak, dalam pengertian bahwa apa yang disebut dalam akta otentik tersebut dianggap benar. Kewenangan itu sangat penting bagi pihak-pihak yang membutuhkan alat pembuktian untuk sesuatu keperluan, baik untuk kepentingan pribadi maupun untuk kepentingan suatu usaha.<sup>19</sup> Menurut Pasal 16 ayat (1) UUJN, Notaris memiliki kewajiban untuk menjaga kerahasiaan isi akta, apabila isi akta berisi data pribadi, pembicara dan saksi, maka notaris memiliki perannya sendiri untuk melindungi data pribadi tersebut dan tidak mengungkapkan data pribadi ini kepada pihak yang tidak terlibat dalam pengoperasian.<sup>20</sup> Notaris memiliki kewajiban menerapkan apa yang termuat dalam akta otentik dengan sungguh-sungguh telah dimengerti dan sesuai dengan kehendak para pihak, yaitu dengan cara membacakannya, sehingga isi dari akta menjadi jelas.

Adanya Dasar Hukum tindak pidana pemalsuan surat atau akta terdapat dalam Pasal 263 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP), yaitu sebagai berikut:<sup>21</sup>

1. Barangsiapa membuat surat palsu atau memalsukan surat yang dapat menimbulkan sesuatu hak, perikatan atau pembebasan hutang atau yang diperuntukan sebagai bukti daripada sesuatu hal dengan maksud untuk memakai atau menyuruh orang lain memakai surat yang seolah-olah isinya benar dan tidak palsu, diancam jika pemakaian tersebut dapat menimbulkan kerugian, karena pemalsuan surat dengan pidana penjara paling lama enam tahun.
2. Diancam dengan pidana yang sama, barangsiapa dengan sengaja memakai surat palsu atau yang dipalsukan seolah-olah sejati, jika pemakaian surat itu dapat menimbulkan kerugian.<sup>22</sup>

---

<sup>18</sup> Pasal 21 Keputusan Menteri Tahun 2003 tentang Kenotariatan

<sup>19</sup> Shidiqi Noer Salsa, *Hukum Pengawasan Notaris di Indonesia dan Belanda*, Kencana, Jakarta, 2020, hlm. 13.

<sup>20</sup> Fahmi Nugraha, Rosalinda elsina Latumahina, "Perlindungan Hukum Klien Notaris Akibat Penyalahgunaan Data Pribadi oleh Freelance", *Indonesia Journal of Law and Social-Political Governance*, Vol. 3, 2023.

<sup>21</sup> Pasal 263 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP)

Berkaitan dengan perlindungan hukum notaris terhadap akta-akta yang dibuatnya terkait dengan pertanggungjawaban notaris dengan adanya ketidakhati-hatian dan kesungguhan yang dilakukan notaris, secara tidak langsung notaris telah membawa dirinya pada suatu perbuatan yang harus dipertanggungjawabkan.<sup>23</sup> Penting adanya perlindungan terhadap notaris dikarenakan:

1. Menjaga keluhuran rakyat dan martabat jabatannya, termasuk ketika memberikan kesaksian dan berproses dalam pemeriksaan dan persidangan
2. Merahasiakan keterangan akta guna menjaga kepentingan para pihak yang terkait didalam akta tersebut
3. Menjaga minuta atau surat-surat yang dilekatkan pada minuta akta serta protokol notaris dalam penyimpanannya.

Menurut Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 49-PUU/X/2012 pada 23 Maret 2013, telah mencabut ketentuan Pasal 66 ayat (1) UUJN Nomor 30 Tahun 2004 yang merupakan perlindungan hukum terhadap notaris dalam melaksanakan tugas dan wewenangnya sebagai pejabat publik, khususnya yang berkaitan dengan akta yang dibuatnya dalam hal adanya dugaan perbuatan pidana terhadap akta tersebut. Perlindungan hukum tersebut tidak diberikan kepada notaris sebagai pribadi, akan tetapi sudah selayaknya notaris memperoleh perlindungan hukum secara khusus yang berkaitan dengan tugas dan kewajibannya.<sup>24</sup> Berdasarkan pencabutan Pasal 66 ayat (1) UUJN Nomor 30 Tahun 2004 tersebut telah menimbulkan akibat hukum bagi prosedur pengambilan dokumen yang berada dala penyimpanan notaris dalam protokolnya, termasuk dalam proses pemanggilan notaris untuk dihadirkan sebagai saksi baik sebagai saksi maupun tersangka dalam suatu pemeriksaan perkara pidana oleh penyidik polri, penuntut umum maupun hakim dalam proses persidangan di pengadilan.<sup>25</sup>

Pentingnya notaris dalam melindungi data diri para klien untuk memastikan bahwa data pribadi klien tidak disalahgunakan oleh pekerja notaris. Penyalahgunaan data pribadi tersebut dapat menunjukkan kesenjangan skema serta minimnya kontrol yang berakibat informasi personal mampu dimanipulasi serta dapat menyebabkan kerugian bagi para pemilik data tersebut. Perlindungan hukum bagi notaris secara undang-undang telah diberikan yaitu sebagai berikut:

1. Mengenai tata cara pengambilan minuta akta dan pemanggilan terhadap notaris, yang berdasarkan Pasal 66 UUJN
2. Hak ingkar notaris yang diatur dalam Pasal 170 KUHAP, Pasal 19019 angka 3 KUHP, Pasal 146 ayat (1) angka 3 HIR, Pasal 277 HIR, Pasal 4 UUHN dan Pasal 16 ayat (1) huruf e UUJN
3. Putusan Mahkamah Agung Nomor 702K/ SIP/ 1973.

---

<sup>22</sup> Vitto Odie Prananda, Ghansham Anand, "Perlindungan Hukum Terhadap Notaris atas Pembuatan Akta oleh Penghadap yang Memberikan Keterangan Palsu", *Jurnal Hukum Bisnis*, Vol. 2, 2018.

<sup>23</sup> Kunni Affah, "Tanggung Jawab dan Perlindungan Hukum bagi Notaris secara Perdata Terhadap Akta yang Dibuatnya", *Journal Lex Renaissance*, Vol 2, 2017.

<sup>24</sup> Pasal 66 ayat (1) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004

<sup>25</sup> Mahkamah Konstitusi (Putusan MK Nomor 49/PUU-X/2012)

Apabila akta yang diuat di hadapan notaris dikemudian hari terdapat masalah maka urusan tersebut sepenuhnya akan menjadi tanggung jawab para pihak, notaris tidak bisa dilibatkan karena notaris bukan para pihak dalam akta tersebut. Berkaitan dengan bentuk perlindungan hukum bagi Notaris menurut Majelis Kehormatan Notaris atau yang disingkat MKN, apabila berdasarkan Pasal 66 ayat (1), jika hendak memanggil notaris, polisi, jaksa ataupun hakim harus mendapat persetujuan MPD atau Majelis Pengawas Daerah, karena tanpa adanya persetujuan dari MPD maka penyidik tidak dapat secara langsung memanggil atau memeriksa notaris tersebut. Tata cara penanganan serta prosedur pemanggilan notaris telah diatur dalam Peraturan Menteri Hukum dan HAM RI Nomor M.03.HT.10 Tahun 2007 Tentang Pengambilan Minuta Akta dan Pemanggilan Notaris.<sup>26</sup>

Apabila notaris yang diduga telah melakukan pelanggaran pidana terkait dengan akta yang telah dibuatnya maka penyidik yang akan memanggil notaris tersebut, serta harus mengajukan permohonan persetujuan terlebih dahulu kepada MPD, yang mana MPD telah berwenang untuk mengadakan sidang untuk melakukan pemeriksaan terhadap notaris tersebut. Berdasarkan adanya perlindungan tersebut maka diharapkan dapat memberikan suatu kejelasan dalam memberikan perlindungan hukum bagi institusi notaris serta dapat mempertegas keberadaan lembaga MKN tersebut.<sup>27</sup>

## Penutup

Berdasarkan uraian diatas dapat ditarik kesimpulan yang berkaitan dengan tanggung jawab notaris apabila terdapat unsur kepalsuan data/dokumen ataupun keterangan terhadap akta yang dibuatnya maka akan adanya bentuk pertanggungjawaban hukum secara perdata karena adanya suatu perbuatan melawan hukum yang dilakukan notaris tersebut, ataupun dikenakan pertanggungjawaban secara pidana karena adanya unsur pelanggaran hukum yang berkaitan dengan pemalsuan data/ dokumen/ keterangan terhadap akta otentik yang dibuatnya. Serta diberikan pertanggungjawaban secara administratif karena pelanggaran terhadap kode etik dalam profesi notaris. Maka akta otentik yang didasari dengan surat/ data/ keterangan/ dokumen palsu tersebut berubah menjadi akta dibawah tangan dan dapat batal demi hukum. Apabila notaris telah terbukti bersalah baik sengaja ataupun tidak disengaja dan sudah dibuktikan dalam pengadilan yang mana telah melanggar ketentuan yang berlaku dalam Undang-undang Jabatan Notaris maka notaris tersebut dapat dipidana dan dapat dihukum sesuai dengan ketentuan pidana yang telah dilanggar.

Bentuk perlindungan hukum bagi notaris terdapat dalam Kitab Undang-undang Hukum Pidana (KUHP) dan Undang-undang Jabatan Notaris. Dalam KUHPidana bentuk perlindungan yang diberikan kepada notaris yaitu dapat berupa alasan pembeda dan alasan pemaaf. Sedangkan dalam Undang-undang Jabatan Notaris bentuk perlindungan yang diberikan yaitu berasal dari Majelis Kehormatan Notaris (MKN) yang melakukan pengawasan serta pemeriksaan bagi notaris agar notaris melaksanakan tugas

---

<sup>26</sup> Peraturan Menteri Hukum dan HAM RI Nomor M.03.HT.10 Tahun 2007

<sup>27</sup> Khoirotul Ummah Adriana, "Anang Dony Irawan, *Perlindungan Hukum bagi Notaris dalam Pembuatan Akta Berdasarkan Keterangan Palsu dari Para Pihak*", *Jurnal Hukum dan Tatanan Sosial*, Vol. 1, 2022.

dan wewenangnya sesuai dengan aturan hukum yang berlaku dalam Undang-undang Jabatan Notaris. MKN tersebut juga memiliki wewenang untuk mengizinkan Notaris untuk diperiksa ataupun tidak diperiksa apabila notaris tersebut sudah melaksanakan tugas dan wewenangnya sesuai dengan aturan hukum yang berlaku dalam Undang-undang Jabatan Notaris.

Saran yang dapat disampaikan yaitu notaris sebagai pejabat umum harus menjalankan tugas dan wewenangnya sesuai dengan aturan hukum yang berlaku dalam Undang-undang Jabatan Notaris. Notaris juga tidak boleh melakukan perbuatan demi kepentingan diri sendiri yang dapat merugikan oranglain/ klien. Notaris juga dalam melaksanakan jabatannya harus menerapkan prinsip kehati-hatian agar tidak terjadi kesalahan dalam pembuatan akta.

## Daftar Pustaka

### Buku

- Anand, Ghansham, *Karakteristik Jabatan Notaris di Indonesia*, Cetakan Pertama, Pranedamedia Group, Jakarta, 2018.
- Kusuma, Hendra, Made, *Problematik Notaris dalam Praktik*, Cetakan Pertama, Penerbit Almuni, 2021.
- Naja, Daeng, *Malapraktek Notaris*, Cetakan pertama, Uwais Inspirasi Indonesia, 2022
- Narsudin, Udin, *QnA Substansi Notaris dan PPAT dalam Praktik*, Cetakan Pertama, Nas Media Pustaka, 2022.
- Salsa, Noer, Shidiqi, *Hukum Pengawasan Notaris di Indonesia dan Belanda*, Cetakan Pertama Kencana, Jakarta, 2020.

### Jurnal

- Fuad Brylian Yanri, "Pertanggungjawaban Notaris Terhadap Akta Autentik Berindikasi Tindak Pidana", *Jurnal Ilmiah Hukum dan Keadilan*, Vol.6, 2019.
- Selvi Dhian Padma Sari, "Pertanggungjawaban Notaris Terhadap Akta Yang Membuat Keterangan Palsu", *Jurnal Hukum Kenotariatan*, Vol.1, 2021.
- Ni Made Lalita Sri Devi, "Akibat Hukum serta Sanksi Pemalsuan yang Dilakukan Notaris Kepada Penghadap Ketika Pembuatan Akta Otentik", *Jurnal Hukum Kenotariatan*, Vol. 6, 2021.
- I Made Dwi Sanjaya, Ida Ayu Putu Widiati, Ni Ketut Sri Astiti, "Tanggung Jawab Notaris Terhadap Pembuatan Akta Otentik yang Didasari Surat Palsu", *Jurnal Konstruksi Hukum*, Vol. 1, 2020.
- Ayu Rizkie, Muhammad Arifin & Ramlan, "Tanggung Jawab atas Pemalsuan yang Dilakukan oleh Klien dalam proses Pembuatan Akta, *Journal of Education, Humaniora and Social Sciences (JHESS)*, Vol. 2, 2020.
- Fahmi Nugraha, Rosalinda elsina Latumahina, "Perlindungan Hukum Klien Notaris Akibat Penyalahgunaan Data Pribadi oleh Freelance", *Indonesia Journal of Law and Social-Political Governance*, Vol. 3, 2023.
- Vitto Odie Prananda, Ghansham Anand, "Perlindungan Hukum Terhadap Notaris atas Pembuatan Akta oleh Penghadap yang Memberikan Keterangan Palsu", *Jurnal Hukum Bisnis*, Vol. 2, 2018.

Kunni Affah, "Tanggung Jawab dan Perlindungan Hukum bagi Notaris secara Perdata Terhadap Akta yang Dibuatnya", *Journal Lex Renaissance*, Vol 2, 2017.

Khoirotul Ummah Adriana, Anang Dony Irawan, "Perlindungan Hukum bagi Notaris dalam Pembuatan Akta Berdasarkan Keterangan Palsu dari Para Pihak", *Jurnal Hukum dan Tatahan Sosial*, Vol. 1, 2022.

**Peraturan Perundang-Undangan**

Pasal 15 dan 16 Undang Undang Nomor 2 Tahun 2014 Atas Perubahan Undang Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris

Pasal 21 Keputusan Menteri Tahun 2003 tentang Kenotariatan

Pasal 263 Kitab Undang-undang Hukum Pidana (KUHP)

## **Perlindungan Hukum Terhadap Pihak Ketiga Dalam PPJB Apabila Perusahaan Sebagai Penjual Dinyatakan Pailit (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 749K/Pdt.Sus-Pailit/2019)**

**Erwin Saptahadi**

Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia Yogyakarta Indonesia  
Jln. Kaliurang Km. 14,5 Sleman Yogyakarta Indonesia  
20921015@students.uii.ac.id

---

**Key Word:**

Legal Protection,  
Third Party, PPJB,  
Bankruptcy

---

**Abstract**

*This study examines the lawsuit filed by Anne against Eddy Widjaja as the Curator Team of PT Raka Media Swatama (in bankruptcy) and Yana Suryana as the Main Director of PT Raka Media Swatama based on the Central Jakarta Commercial Court Bankruptcy Decision No. 08/Pdt.Sus-Cancellation of Peace/2017/PN.Niaga.Jkt.Pst Juncto No.65/PKPU/2012/PN.Niaga.Jkt.Pst. In the list of bankruptcy assets, Eddy Widjaja included objects that had been purchased by Anne as a third party, then apply for a counterclaim (derden verzet) in the counterclaim number 09/Pdt.Sus.Gll/2019/PN.Niaga.Jkt.Pst Furthermore, Eddy Widjaja made an appeal and the Supreme Court has decided on number 749K/Pdt. Sus-Bankruptcy/2019 canceled the lawsuit filed by Anne. The formulation of the problem in this study is: how is the legal power of PPJB and determination of assets/bankruptcy boedel if the company is declared bankrupt and how is the legal protection of third parties so that they get their rights from companies that are declared bankrupt. This is a normative juridical research that was conducted using a statutory approach and a case approach. The results of the study show that the Supreme Court Decision is erred if the land and building objects are included in bankruptcy assets, because the transfer has been made in the form of a sale and purchase and has been paid in full, and there is a PPJB Deed made before a Notary. In addition, Anne has also met the qualifications of a good faith buyer according to SEMA Number 4 of 2016.*

---

---

**Kata-kata Kunci:**

Perlindungan  
Hukum, Pihak  
Ketiga, PPJB, Pailit

---

**Abstrak**

Penelitian ini mengkaji gugatan yang diajukan oleh Anne terhadap Eddy Widjaja selaku Tim Kurator PT Raka Media Swatama (dalam pailit) dan Yana Suryana selaku Direktur Utama PT Raka Media Swatama berdasarkan Putusan Pailit Pengadilan Niaga Jakarta Pusat No. 08/Pdt.Sus-Pembatalan Perdamaian /2017/PN.Niaga .Jkt.Pst Juncto No.65/PKPU/2012/PN.Niaga.Jkt.Pst. Dalam daftar boedel/ harta pailit Eddy Widjaja memasukkan objek yang telah dibeli oleh Anne selaku pihak ketiga, kemudian melakukan Perlawanan (*derden verzet*) dalam Gugatan Perlawanan nomor 09/Pdt.Sus.Gll/2019/PN.Niaga.Jkt.Pst Selanjutnya, Eddy Widjaja melakukan upaya kasasi dan Mahkamah Agung telah memutuskan nomor 749K/Pdt. Sus-Pailit/2019 membatalkan gugatan yang diajukan oleh Anne. Rumusan masalah dalam penelitian ini yaitu: bagaimana kekuatan hukum PPJB dan penetapan harta/boedel pailit apabila perusahaan dinyatakan pailit dan bagaimana perlindungan hukum pihak ketiga agar mendapatkan haknya dari perusahaan yang dinyatakan pailit. Penelitian ini merupakan penelitian yuridis normatif yang disusun dengan menggunakan pendekatan perundang-undangan dan pendekatan kasus. Hasil penelitian menunjukkan bahwa Putusan Hakim Mahkamah Agung kurang tepat apabila tanah dan bangunan benda-benda tersebut termasuk dalam harta pailit, karena pengalihannya telah dilakukan dalam bentuk jual beli dan telah dibayar lunas, dan adanya Akta PPJB yang dibuat

---

di hadapan Notaris. Selain itu, Anne juga telah memenuhi kualifikasi pembeli beritikad baik sesuai SEMA Nomor 4 Tahun 2016.

---

## Pendahuluan

Proses jual beli dengan objek hak atas tanah dilakukan dengan perjanjian untuk lebih memberikan kepastian hukum, karena hak atas tanah termasuk objek perjanjian yang secara khusus diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku. Setiap perbuatan hukum yang menyangkut tentang hak atas tanah terikat atau harus mengikuti ketentuan yang diatur dalam peraturan perundang-undangan tersebut. Hal ini berarti pihak yang akan melakukan perbuatan hukum yang menyangkut tentang hak atas tanah, harus tunduk terhadap aturan hukum yang mengatur atau berkaitan dengan pengaturan tentang hak atas tanah. Dengan adanya suatu aturan khusus mengenai peralihan hak atas tanah terkadang menimbulkan kesulitan tersendiri bagi masyarakat, terutama bagi masyarakat awam yang kurang mengetahui tentang aturan hukum yang berkaitan dengan tanah.<sup>1</sup>

Dengan latar belakang adanya praktik jual beli dengan objek hak atas tanah yang didahului dengan suatu perjanjian yang disebut dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Hak atas Tanah. Perjanjian ini biasanya dilakukan karena pada transaksi dilakukan terdapat kondisi tertentu sehingga Akta Jual Beli belum dapat dilaksanakan. Sistem PPJB adalah rangkaian proses kesepakatan antara setiap orang dengan pelaku pembangunan dalam perjanjian pendahuluan jual beli atau Perjanjian Pengikatan Jual Beli sebelum ditandatangani akta jual beli. Dengan PPJB hak atas tanah merupakan suatu bentuk perjanjian sebelum dilaksanakannya jual beli hak atas tanah.<sup>2</sup> Oleh karena perjanjian pengikatan jual beli merupakan perjanjian pendahuluan, maka biasanya di dalam perjanjian tersebut memuat janji-janji dari para pihak yang mengandung ketentuan-ketentuan manakala syarat-syarat dari PPAT telah dipenuhi.<sup>3</sup>

Perbuatan hukum jual beli hak atas tanah tidak selalu terhindar dari masalah, bahkan sampai dengan masuk ranah pengadilan untuk menyelesaikannya. Hal yang sama dalam kehidupan masyarakat terdapat kasus jual beli rumah dilakukan dengan transaksi berupa PPJB antara pembeli dengan perusahaan selaku penjual yang kemudian telah diajukan pailit oleh kreditornya ke ranah hukum hingga sampai ke tingkat Putusan Kasasi. Kepailitan biasanya diawali oleh keadaan pailit dimana debitor tidak mampu untuk melakukan pembayaran terhadap utang-utang para kreditornya.<sup>4</sup>

Dalam kasus ini PT Raka Media Swatama dan Yana Suryana selaku debitor ternyata wanprestasi dan lalai dalam membayar utang kepada kreditornya, Loddy

---

<sup>1</sup> Bambang Eko Mulyono, "Pelaksanaan Peralihan Hak Atas Tanah Berdasarkan Perjanjian Pengikatan Pengikatan Jual Beli dan Kuasa untuk Menjual yang Dibuat oleh Notaris", Dosen Fakultas Hukum Universitas Islam Lamongan, *Jurnal Independent*, Volume 1 Nomor 2, 2013, hlm. 60-61

<sup>2</sup> Pasal 1 angka 10 Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman

<sup>3</sup> Herlien Budiono, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan Buku Kesatu*, Edisi Revisi, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2016, hlm. 270

<sup>4</sup> Zainal Asikin, *Hukum Kepailitan dan Penundaan Pembayaran di Indonesia*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2002, hlm. 26

Suryadinata yang merupakan salah satu kreditornya, mengajukan Permohonan Pembatalan Perdamaian atas Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU) dengan Nomor Perkara 08/Pdt.Sus-Pembatalan Perdamaian/2017/PN.Niaga.Jkt.Pst. Hakim memutuskan bahwa mengabulkan permohonan kreditor Loddy Suryadinata terhadap termohon PT Raka Media Swatama dan Yana Suryana, yakni menyatakan batalnya perjanjian perdamaian, serta menyatakan Termohon I PT Raka Media Swatama, dan Termohon II Tn. Yana Suryana, SE. dahulu sebagai Debitor Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU) dalam perkara Nomor 65/PKPU/2016/PN.Niaga.Jkt.Pst. *juncto* Nomor 73/Pailit/2012/PN.Niaga.Jkt.Pst. dalam keadaan pailit dengan segala akibat hukumnya.

Adanya putusan yang menyebutkan bahwa PT Raka Media Swatama, dan Tn. Yana Suryana dalam keadaan pailit, membuat pihak ketiga mengajukan gugatan perlawanan dalam kepailitan. Hal ini didasari karena pihak ketiga atau pelawan merasa ada hak yang belum terpenuhi dari PT Raka Media Swatama, dan Tn. Yana Suryana selaku para debitor pailit. Kedudukan hukum Pihak Ketiga diatur dalam ketentuan Pasal 56 ayat (1) (3) dan Pasal 57 ayat (2), (3), (4) dan (6) Undang-Undang No. 37 Tahun 2004, yang secara essensial seseorang dapat dianggap sebagai “pihak ketiga” jika ia berkedudukan sebagai pemilik suatu barang yang dikuasai oleh kurator.

Pasal 16 ayat (1) Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang mengatur bahwa kurator berwenang melaksanakan tugas pengurusan dan/atau pemberesan atas harta pailit sejak tanggal putusan pailit diucapkan, meskipun terhadap putusan tersebut diajukan kasasi atau peninjauan kembali.<sup>5</sup> Saat kurator menjalankan tugasnya, seringkali banyak pihak (kreditor) yang terlibat dalam proses tersebut, karena pihak debitor yang dipailitkan memiliki utang lebih dari satu, sedang di sisi lain, belum tentu harta pailit mencukupi, apalagi dapat memenuhi semua tagihan yang ditujukan pada debitor.<sup>6</sup> Masing-masing kreditor akan berusaha untuk secepat-cepatnya mendapatkan pembayaran setinggi-tingginya atas piutang mereka masing-masing.<sup>7</sup>

Pada dasarnya putusan pengadilan hanya mengikat para pihak yang berperkara, akan tetapi apabila pihak ketiga hak-haknya dirugikan oleh suatu putusan, maka ia dapat mengajukan perlawanan terhadap putusan tersebut. Bahwa pelawan untuk dapat dinyatakan sebagai pelawan yang benar, harus merupakan pemilik dari barang yang disita.<sup>8</sup> Dalam kasus ini Anne selaku pelawan atau pihak ketiga, telah bertransaksi dengan PT Raka Media Swatama selaku penjual melalui pengikatan jual beli tanah dan bangunan yang dibuat di hadapan notaris. Anne selaku pembeli telah membayar lunas, namun belum melakukan balik nama. Diketahui bahwa penjual diputus pailit oleh

---

<sup>5</sup> Pengurusan adalah tindakan yang meliputi pengurusan dan pemberesan. Selanjutnya “pemberesan” adalah penguangan aktiva untuk membayar atau melunasi utang. Menurut Penjelasan Pasal 16 ayat (1) Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang

<sup>6</sup> Mantili, R., “Proses Kepailitan oleh Debitor Sendiri dalam Kajian Hukum Acara Perdata dan Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004” *ADHAPER: Jurnal Hukum Acara Perdata*, 1(2), 2015, hlm. 117

<sup>7</sup> Ermawan, A., & Yunus, A.. “Perlindungan Hukum Hak-Hak Tenaga Kerja yang Perusahaannya Diputus Pailit”, *Indonesian Journal of Criminal Law*, 1(2), 2019, hlm. 100.

<sup>8</sup> Retnowulan Sutantio dan Iskandar Oeripkartawinata. *Hukum Acara Perdata dalam Teori dan Praktek*, Alumi, Bandung, 1979, hlm. 138

Hakim pada Pengadilan Niaga Jakarta Pusat, sehingga Anne mengajukan gugatan perlawanan dengan perkara nomor 09/Pdt.Sus.GLL/2019/PN Niaga.Jkt.Pst agar dapat memperoleh haknya atas tanah dan bangunan dengan dikeluarkan dari objek *boedel* pailit tersebut. Di sisi lain PT Raka Media Swatama beserta direktur utama Yana Suryana dan Kuratornya, tidak menyetujui gugatan perlawanan dari Anne sehingga mengajukan upaya hukum kasasi pada Mahkamah Agung dengan Perkara Nomor 749K/Pdt.Sus-Pailit/2019 yang telah diputus pada 26 September 2019 dengan amar putusan antara lain mengadili:

1. Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi Eddy Widjaja, S.H., C.N., Tim Kurator PT Raka Media Swatama (Dalam Pailit) & Yana Suryana, SE., (Dalam Pailit) tersebut;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 09/Pdt.Sus.GLL/2019/PN Niaga.Jkt.Pst, juncto Nomor 08/Pdt.Sus-Pembatalan Perdamaian/ 2017/PN Niaga. Jkt.Pst, juncto Nomor 65/Pdt.Sus-PKPU/2012/ PN Niaga.Jkt.Pst, tanggal 16 Mei 2019;

Berdasarkan latar belakang sebagaimana yang telah diuraikan di atas, maka timbul suatu permasalahan terkait pihak ketiga dalam hal pengikatan jual beli atas objek tanah dan bangunan, namun pihak penjual dalam sengketa kepailitan. Pihak ketiga telah melakukan gugatan perlawanan (*derden verzet*) memutus bahwa Anne merupakan pembeli beriktikad baik sehingga mengeluarkan objek tersebut dari daftar boedel/harta pailit dan melanjutkan proses jual beli tersebut hingga balik nama sertifikat. Akan tetapi, Mahkamah Agung telah memutuskan nomor 749K/Pdt. Sus-Pailit/2019 membatalkan gugatan yang diajukan oleh Anne. Oleh karena itu, peneliti melakukan kajian dengan judul "Perlindungan Hukum terhadap Pihak Ketiga dalam hal Pengikatan Jual Beli apabila Perusahaan sebagai Debitor Dinyatakan Pailit (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 749K/Pdt.Sus-Pailit/2019)."

### **Rumusan Masalah**

1. Bagaimana kekuatan hukum PPJB dan penetapan harta/boedel pailit apabila perusahaan sebagai penjual dinyatakan pailit?
2. Bagaimana perlindungan hukum pihak ketiga agar mendapatkan haknya dari perusahaan sebagai penjual dinyatakan pailit?

### **Tujuan Penelitian**

1. Melakukan analisis terhadap pertimbangan hukum atas putusan majelis hakim, terhadap kekuatan hukum PPJB dan penetapan harta/boedel pailit apabila perusahaan sebagai debitor dinyatakan pailit dengan harapan dapat diketahui sejauh mana pertimbangan hukum dimaksud sesuai atau bertentangan dengan prinsip-prinsip hukum yang ada.
2. Melakukan analisis terhadap perlindungan hukum bagi pembeli dalam hal perusahaan sebagai debitor dinyatakan pailit, sehingga dapat diketahui upaya yang dapat dilakukan guna melindungi hak-hak para pihak, khususnya pembeli.

## Metode Penelitian

Penelitian ini bersifat yuridis-normatif dengan pendekatan kasus dan perundang-undangan dan dianalisa menggunakan metode kualitatif. Adapun objek dalam penelitian ini meliputi semua norma hukum baik tertulis maupun tidak tertulis yang terkait dengan pokok masalah penelitian tentang perlindungan hukum terhadap pihak ketiga dalam hal pengikatan jual beli apabila perusahaan sebagai debitor dinyatakan pailit. Data diperoleh dari studi pustaka. Pendekatan penelitian yang digunakan dalam penelitian ini melalui pendekatan perundang-undangan (*statue approach*) dan pendekatan kasus (*case approach*). Pendekatan perundangan yang digunakan yakni atas Putusan Mahkamah Agung Nomor 749K/Pdt.Sus-Pailit/2019 dan putusan-putusan yang berkaitan serta di tingkat bawahnya. Sedangkan pendekatan kasus (*case approach*),<sup>9</sup> dilakukan dengan cara melakukan telaah terhadap kasus-kasus yang berkaitan dengan isu yang dihadapi yang telah menjadi putusan pengadilan dan telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap.

## Hasil Penelitian dan Pembahasan

### Analisis Pertimbangan Hakim dalam Memutus Perkara terhadap Pihak Ketiga dalam PPJB Apabila Perusahaan Sebagai Penjual Dinyatakan Pailit

Proses penemuan hukum merupakan proses yang dilakukan untuk pengambilan keputusan, menurut Sudikno Mertokusumo proses adjudikasi (*adjudication*) analog dengan apa yang disebut sebagai proses penemuan hukum, yaitu proses pembentukan hukum oleh hakim atau petugas-petugas hukum lainnya yang diberi kewenangan untuk melaksanakan hukum berkenaan dengan peristiwa-peristiwa konkrit. Hal ini merupakan proses konkretisasi dan individualisasi pengertian-pengertian umum dengan mengingat peristiwa konkrit.<sup>10</sup>

Pembahasan mengenai cacat atau tidaknya suatu putusan hakim, dapat ditinjau dari asas-asas yang harus diterapkan dalam setiap pengambilan keputusan, sebagaimana yang telah tercantum dalam Pasal 178 HIR/189 RBG dan Pasal 50 UU Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman. Untuk itu, penulis akan menganalisis dasar pertimbangan hukum yang digunakan oleh hakim dalam perkara terhadap Pihak Ketiga dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Apabila Perusahaan Sebagai Debitor Dinyatakan Pailit, studi kasus Putusan Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor: 08/Pdt.Sus-Pembatalan Perdamaian/2017/PN Niaga. Jkt.Pst, Putusan Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor: 09/Pdt.Sus.GLL/2019/PNNiaga.Jkt.Pst, dan Putusan Mahkamah Agung Nomor: 749K/Pdt.Sus-Pailit/2019. Dalam ketiga putusan pengadilan tersebut, terlebih dahulu penulis menganalisis pertimbangan hukum yang menjadi poin-poin sebagai berikut:

#### 1. Keabsahan Perjanjian Pengikatan Jual Beli

Pada Gugatan Perlawanan yang diajukan oleh pelawan dalam gugatan lain-lain, dengan memperhatikan proses jual beli tanah dan bangunan yang beralamat di

<sup>9</sup> M. Syamsudin dan Salman Luthan, *Mahir Menulis Studi Kasus Hukum (SKH)*, Edisi Pertama, Cetakan ke-1, Prenadamedia Group, Jakarta, 2018, hlm. 135

<sup>10</sup> Sudikno Mertokusumo, *Penemuan Hukum Sebuah Pengantar*, Penerbit Liberty, Yogyakarta, 2007, hlm. 48

Perumahan Majalaya Residence Blok A Nomor 5, 6, dan 7, Desa Bojong Kecamatan Majalaya, Kabupaten Bandung Provinsi Jawa Barat (dahulu masih berupa Sertifikat Induk SHGB No. 2/DesaBojong dan sekarang telah berhasil di splittings menjadi SHGB No. 24/Desa Bojong, SHGB No. 25/Desa Bojong, dan SHGB No. 26/Desa Bojong) atas nama PT Raka Media Swatama, yakni bukti jual beli dengan adanya Kwitansi pelunasan tertanggal 15 Mei 2016 sejumlah Rp 400.000.000,- (empat ratus juta rupiah) dengan nilai keseluruhan Rp 2.250.000.000,- (dua miliar dua ratus lima puluh juta rupiah) dan Akta Pengikatan Jual Beli yang dibuat dihadapan Sofiyanti Harris Kartasmita SH,Notaris di Kabupaten Bandung, di Majalaya Residen, yakni:

- Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 34 tanggal 30 Desember 2014
- Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 35 tanggal 30 Desember 2014
- Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 31 tanggal 3 Juni 2016

Majelis hakim berpendapat secara formal memang telah terjadi jual beli. Akan tetapi, oleh karena 3 (tiga) bidang tanah milik pelawan merupakan bagian dari sertifikat induk SHGB No. 2/Desa Bojong, maka Notaris Sofiyanti Harris Kartasmita, S.H. mengeluarkan Surat Keterangan No. 295/KNSHK/VI/2016 tertanggal 3 Juni 2016 yang menerangkan atas objek tanah serta bangunan tersebut dalam proses pemecahan atau *splitzing*, sehingga jual-beli belum dilakukan balik nama menjadi atas nama pembeli yang dalam perkara ini ialah pelawan.

Hubungan antara pelawan selaku pembeli dengan PT Raka Media Swatama selaku penjual merupakan hubungan antara kedua orang yang melakukan perjanjian mengakibatkan timbulnya suatu ikatan yang berupa hak dan kewajiban kedua belah pihak atas suatu prestasi. Perikatan adalah suatu rangkaian perkataan yang mengandung janji-janji atau kesanggupan yang diucapkan atau ditulis.<sup>11</sup> Janji yang dinyatakan tertulis pada umumnya disebut dengan istilah perjanjian.

Menurut M. Yahya Harahap, suatu perjanjian adalah suatu hubungan hukum kekayaan antara dua orang atau lebih, yang memberikan kekuatan hak pada suatu pihak untuk memperoleh prestasi dan sekaligus mewajibkan pada pihak lain untuk melaksanakan prestasi.<sup>12</sup> Sementara itu, syarat sahnya perjanjian pada umumnya yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara beserta uraian unsur-unsur syaratnya diatur dalam Pasal 1321 s/d 1337 KUHPerdara.

Syarat 1 yakni sepakat atau kesepakatan dalam Pasal 1320 KUHPerdara Pada gugatan yang diajukan dengan memperhatikan bukti Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) atas objek tanah dan bangunan yang beralamat di Perumahan Majalaya Residence Blok A Nomor 5, 6, dan 7, Desa Bojong Kecamatan Majalaya, Kabupaten Bandung Provinsi Jawa Barat, sesuai dengan Akta Pengikatan Jual Beli No.334 tanggal 30 Des 2014, Akta Pengikatan Jual Beli No.335 tanggal 30 Des 2014 dan Akta Pengikatan Jual Beli No.31 tanggal 3 Juni 2016, telah membuktikan adanya kesepakatan antara pelawan sebagai pembeli dengan terlawan sebagai penjual dalam perjanjian yang berbentuk akta notariil.

---

<sup>11</sup> Subekti, *Hukum Perjanjian*, Cetakan Ke-4, Citra Aditya Bhakti, Jakarta, 1987, hlm 6

<sup>12</sup> Syahmin, *Hukum Perjanjian Internasional*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2006, hlm 2

Syarat 2 yakni kecakapan atau cakap dalam Pasal 1320 KUHPerdota dalam kasus ini, kecakapan pihak dalam Akta PPJB yakni Anne (Pelawan) sebagai pihak pembeli mempunyai identitas berupa Nomor Induk Kependudukan KTP, yang menjadi dasarnya kecakapan untuk membuat akta notariil telah memenuhi kecakapan untuk bertindak. Sedangkan Yana Suryana (Terlawan) sebagai Direktur Utama PT Raka Media Swatama, kedudukan direktur utama yang bertindak mewakili perusahaan.

Syarat 3 yakni hal tertentu dalam Pasal 1320 KUHPerdota adanya hal tertentu yakni dalam PPJB tersebut merupakan jual-beli terhadap objek dalam suatu perjanjian yakni tanah dan bangunan yang beralamat di Perumahan Majalaya Residence Blok A Nomor 5, 6, dan 7, Desa Bojong Kecamatan Majalaya, Kabupaten Bandung Provinsi Jawa Barat (dahulu masih berupa Sertifikat Induk SHGB No. 2/DesaBojong dan sekarang telah berhasil di splitsing menjadi SHGB No. 24/Desa Bojong, SHGB No. 25/Desa Bojong, dan SHGB No. 26/Desa Bojong) atas nama PT Raka Media Swatama.

Syarat 4 yakni sebab yang halal atau kausa yang tidak dilarang dalam Pasal 1320 KUHPerdota Dalam PPJB tersebut tidak ada aturan perundang-undangan yang dilanggar, tidak bertentangan dengan ketertiban dan kesusilaan terkait dengan objeknya yaitu berupa tanah dan bangunan serta terkait dengan pelaksanaan perjanjian tersebut. Sehingga dengan terpenuhinya syarat-syarat perjanjian Pasal 1320 KUHPerdota, maka PPJB yang dilakukan antara pelawan dengan terlawan ialah merupakan perjanjian yang sah dan mengikat kedua belah pihak.

Di samping itu, perjanjian dalam kepailitan diatur berdasarkan ketentuan Pasal 34 Undang Undang Nomor 37 Tahun 2004 menyebutkan: *Kecuali ditentukan lain dalam Undang Undang ini, perjanjian yang bermaksud memindah tangankan hak atas tanah, balik nama kapal, pembebanan hak tanggungan, hipotik atau jaminan fidusia yang telah diperjanjikan terlebih dahulu tidak dapat dilaksanakan setelah putusan pernyataan pailit diucapkan.*

Perjanjian antara pelawan sebagai pihak yang membeli tanah dan bangunan telah dibayarkan secara lunas dan dituangkan pada Akta Pengikatan Jual Beli yang dibuat dihadapan notaris, hal ini memperlihatkan bahwa para pihak telah mengikatkan diri didalam akta otentik dengan iktikad baik dan munculnya asas *pacta sunt servanda* yang berarti bahwa kekuatan mengikatnya perjanjian yang dibuat antara pelawan dan terlawan secara sah, yang kemudian secara nyata dilakukan penyerahan oleh PT Raka Media Swatama (Debitor Pailit) dan dikuasai oleh pelawan sebelum pernyataan Putusan Pailit PT Raka Media Swatama.

Bahwa aturan perjanjian dalam Kepailitan dan PKPU berdasarkan ketentuan Pasal 34 Undang Undang Nomor 37 Tahun 2004 yakni perjanjian yang bermaksud memindahtangankan hak atas tanah tidak dapat dilaksanakan setelah putusan pernyataan pailit diucapkan, Pasal 34 tidak mengatur secara spesifik, namun penjelasan Pasal 34 tersebut cukup jelas mengatur bahwa bunyi Pasal 34 menentukan tentang perjanjian yang bermaksud memindahkan hak yang diperjanjikan terlebih dahulu tersebut tidak dapat dilaksanakan setelah putusan pailit diucapkan.

PPJB yang dilakukan antara debitor pailit dengan pelawan atas objek tanah dan bangunan dinyatakan sah karena telah dilakukan lebih dari 1 (satu) tahun sebelum

putusan pernyataan pailit PT Raka Media Swatama diucapkan serta telah memenuhi syarat Pasal 1320 KUHPerduta. Lebih lanjut, berdasarkan Pasal 36 ayat (3) UU No. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan PKPU bahwa dalam hal perjanjian timbal balik yang belum dipenuhi, pelawan dapat meminta kepada kurator untuk memberikan kepastian tentang kelanjutan pelaksanaan perjanjian tersebut dalam jangka waktu yang disepakati oleh kurator, namun apabila kurator tidak bersedia maka para pihak tersebut tidak melanjutkan perjanjian, maka perjanjian berakhir dan yang bersangkutan menuntut ganti rugi dan diperlakukan sebagai kreditor.

## 2. Penetapan Mengenai Harta/*Boedel Pailit*

Syarat suatu benda dapat dimasukkan sebagai *Boedel Pailit* harus memenuhi unsur Pasal 1131 KUHPerduta. Harta debitor adalah harta yang benar-benar dan secara sah menurut hukum dimiliki oleh debitor, disini harus dapat dibuktikan bahwa harta tersebut. Apabila tidak dapat dibuktikan bahwa harta tersebut benar-benar dimiliki dan diperoleh secara sah menurut hukum oleh debitor, maka harta tersebut harus dikeluarkan dari *Boedel Pailit*. Prosedur untuk mengeluarkan suatu benda dari *Boedel Pailit* adalah dengan mengajukan gugatan lain-lain ke Pengadilan Niaga.<sup>13</sup>

Dalam kasus ini, objek tanah dan bangunan yang telah dibeli oleh pelawan telah lunas pada tahun 2016 dengan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 31 tanggal 3 Juni 2016 dibuat dihadapan Notaris PPAT Sofiyanti Harris Kartasasmita, yang kemudian akan dilakukan *splitsing*, ditengah perjalanannya ketika berkas akan didaftarkan di BPN ternyata terhadap objek tanah dan bangunan dilakukan blokir oleh pihak lain, kemudian setelah blokir dicabut dan proses *splitsing* selesai PT Raka Media Swatama/ Terlawan telah dimohonkan Pailit oleh Loddy Suryadinata. Oleh sebab itu, jual beli antara pelawan dengan terlawan tidak dapat dilanjut dengan Akta Jual Beli karena Hakim pada Pengadilan Niaga telah memutuskan daftar harta/ boedel pailit, yang mana objek yang telah dibeli secara lunas oleh pelawan masuk dalam daftar tersebut karena belum sempat dilakukan balik nama, padahal syarat jual beli yang dilakukan dihadapan Notaris PPAT dan telah dibayarkan secara Lunas, termasuk penyerahan objek antara terlawan dengan pelawan telah dilakukan jauh sebelum terlawan dinyatakan pailit (ada dalam petitum Putusan Hakim pada Gugatan Lain-Lain/ Tingkat Pertama).

Sehingga objek tanah dan bangunan tersebut menurut Pasal 1131 KUHPerduta tidak memenuhi kualifikasi sebagai harta yang benar-benar dan secara sah menurut hukum dimiliki oleh terlawan/debitor pailit, karena sudah dilakukan peralihan berupa jual beli dan telah dibayarkan secara lunas termasuk telah dilakukan penyerahan dari terlawan sebagai penjual kepada pelawan sebagai pembeli.

---

<sup>13</sup> Bendesa Gede Mas Indriyanigraha Arjaya, etc, "Penetapan Boedel Pailit Dan Pengeluaran Benda Dari Boedel Pailit (Analisis Yuridis terhadap Putusan Nomor : 5 / Pdt. Sus. Gugatan Lain-lain/ 2017 / PN. Niaga. Sby Jo. No. 2 / Pdt. Sus. Pailit / 2017 / PN. Niaga Sby)", *Jurnal Kekhususan Hukum Perdata*, Fakultas Hukum Universitas Udayana

## **Perlindungan Hukum Pihak Ketiga Agar Mendapatkan Haknya dari Perusahaan Sebagai Penjual Dinyatakan Pailit**

Dalam melindungi pihak yang beritikad baik dalam suatu perjanjian maka dibutuhkan hukum yang dapat memberikan perlindungan kepastian hukum, salah satunya dapat mengajukan upaya hukum ke lembaga peradilan bagi pembeli yang merasa dirugikan.

Terdapat perkembangan yang positif bagi pembeli tanah yaitu dengan dikeluarkannya Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) sebagai hasil rapat pleno untuk membahas permasalahan hukum oleh Mahkamah Agung terkait dengan pembelian tanah yang dibeli oleh pihak yang memiliki itikad baik.<sup>14</sup>

Pada 2016, Mahkamah Agung mengeluarkan Surat Edaran Nomor 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno. Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan. Dalam poin 4 rumusan hukum kamar perdata mengatur mengenai kriteria pembeli beritikad baik yang perlu dilindungi. Hal ini menjelaskan kriteria pembeli yang dianggap memiliki itikad baik dalam melakukan pembelian tanah, sehingga sangat positif bagi semua pembeli tanah, dan khususnya sangat penting bagi perkembangan peraturan mengenai tanah di Indonesia.

Mengenai pengertian pembeli beritikad baik sebagaimana tercantum dalam kesepakatan kamar perdata 9 Oktober 2014 pada huruf a disempurnakan sebagai berikut:

Kriteria pembeli beritikad baik yang perlu dilindungi berdasarkan Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara adalah sebagai berikut:

- a) Melakukan jual beli atas objek tanah tersebut dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang-undangan
- b) Melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal yang berkaitan dengan objek Tanah yang diperjanjikan

ANNE sebagai pembeli setelah melakukan pembayaran secara lunas yang dinyatakan dalam Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 34 tanggal 30 Desember 2014, dalam Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 35 tanggal 30 Desember 2014, dalam Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 31 tanggal 3 Juni 2016 yang keseluruhannya dibuat dihadapan Notaris PPAT Sofiyanti Harris Kartasasmita.

Bahwa setelah dilakukan jual beli, akan dilakukan *splitsing* atas Sertifikat Hak Guna Bangunan tersebut. Namun, berdasarkan informasi yang diberikan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Bandung, proses *splitsing* sertifikat atas tanah milik Pelawan tersebut tidak dapat dilakukan karena adanya permohonan blokir oleh pihak lain sebagaimana Surat Keterangan Nomor: 466/KNSHK/X/2018 tertanggal 24 Oktober 2018, untuk mengurus Sertifikat Hak Guna Bangunan bahkan balik nama dan hal tersebut bukanlah kesengajaan karena adanya pemblokiran oleh pihak lainnya. Sehingga dengan adanya blokir atas tanah tersebut, Akta Pengikatan Jual Beli tidak dapat

---

<sup>14</sup> Fadhila Restyana Larasati etc, "Implementasi Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 pada Putusan Hakim dalam Pemberian Perlindungan Hukum bagi Pembeli Beritikad Baik", *Jurnal Konstitusi*, Volume 15, Nomor 4, Desember 2018

dilanjutkan untuk dilakukan Akta Jual Beli. Setelah blokir dicabut, tanah tersebut kemudian dapat dilakukan *splitsing* namun belum sempat untuk dibalik nama menjadi atas nama Anne, dan PT Raka Media Swatama dinyatakan Pailit.

Berdasarkan uraian tersebut di atas, pelawan telah memenuhi klasifikasi sebagai pembeli beritikad baik menurut Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor 4 Tahun 2016. Pelawan berhak mendapatkan perlindungan hukum. Bentuk perlindungan hukum untuk pelawan sebagai pembeli yang telah melunasi dan dilakukan penyerahan terhadap objek tanah dan bangunan ialah dengan cara litigasi yang telah dilakukan pelawan sebagaimana mengajukan Gugatan Pihak Ketiga atau *Derden Verzet* (Gugatan Lain-Lain) terhadap putusan Pailit tersebut pada Pengadilan Niaga dengan Perkara Nomor 09/Pdt.Sus.GLL/2019/PN.Niaga.Jkt.Pst.

Dengan adanya perlawanan pihak ketiga yang diajukan ke pengadilan, maka pengadilan harus mengadili lebih dahulu perlawanan pihak ketiga tersebut, untuk menentukan pihak ketiga terhadap harta/*boedel pailit* (apakah pihak ketiga tersebut lebih berhak atas objek yang masuk dalam daftar boedel pailit), menyatakan bahwa pelawan adalah pelawan yang sah dan beritikad baik, menyatakan atas objek tersebut untuk dikeluarkan/dicoret dari daftar pencatatan harta pailit/ boedel pailit.

Bentuk perlindungan hukum terhadap Anne sebagai pembeli beritikad baik, selain mengajukan upaya hukum litigasi adalah dengan upaya non-litigasi PT Raka Media Swatama sebagai penjual yang bertanggungjawab, oleh karena objek tanah dan bangunan yang telah dibeli secara lunas dan telah diserahkan kepada Anne jauh sebelum PT Raka Media Swatama dinyatakan pailit, maka yang dapat dilakukan PT Raka Media Swatama karena SHGB yang telah dibeli dan diserahkan kepada Anne masuk ke dalam daftar harta/*boedel pailit* yang akan dieksekusi oleh tim kurator, ialah dengan mengganti kerugian senilai dengan harga objek tanah dan bangunan tersebut. PT Raka Media Swatama (dalam pailit) dapat mengusahakan dengan meminta kepada tim kurator untuk membayarkan kerugian materiil dan imateriil, tim kurator dalam mengeksekusi harta/*boedel pailit* mengutamakan untuk membayarkan kerugian kepada Anne, dengan begitu Anne sejajar sebagai kreditor terhadap harta/ boedel pailit PT Raka Media Swatama setidaknya mendapatkan ganti kerugian yang senilai, jika hakim pada Pengadilan Niaga tidak memutuskan untuk mengeluarkan objek tanah dan bangunan tersebut dari daftar pencatatan harta pailit/ boedel pailit.

## **Penutup**

## **Kesimpulan**

1. PPJB antara Anne sebagai pelawan dengan PT Raka Media Swatama (dalam Pailit) sebagai terlawan yang dibuat di hadapan notaris menurut Pasal 1868 KUHPerdara merupakan akta otentik. Perjanjian dalam kepailitan diatur dalam ketentuan Pasal 34 Undang Undang Nomor 37 Tahun 2004. PPJB yang dilakukan antara debitor pailit dengan pelawan atas objek tanah dan bangunan dinyatakan sah karena telah dilakukan lebih dari 1 (satu) tahun sebelum putusan pernyataan pailit PT Raka Media Swatama diucapkan serta telah memenuhi syarat Pasal 1320 KUHPerdara. Disamping itu, pelawan telah melakukan pelunasan sehingga tidak adil apabila pelawan sebagai

pembeli telah beritikad baik namun haknya diabaikan dan syarat jual beli secara terang dan tunai sudah terpenuhi dimana pembeli sudah memenuhi kewajibannya, serta telah dilakukan penyerahan objek jauh sebelum dinyatakan pailit. Kemudian dilihat dalam Pasal 1131 KUHPerdara bahwa syarat suatu benda dapat dimasukkan sebagai Boedel Pailit yakni harta debitor adalah harta yang benar-benar dan secara sah menurut hukum dimiliki oleh debitor. Sehingga Penulis berpendapat Putusan Hakim Mahkamah Agung tidak tepat jika objek tanah dan bangunan tersebut dimasukkan kedalam boedel pailit.

2. Anne/Pelawan, sebagai pembeli yang berhak atas perlindungan hukum sebab telah terpenuhinya syarat-syarat keabsahan perjanjian dan transaksi jual beli tanah. Disamping itu, Anne juga telah memenuhi kualifikasi pembeli beritikad baik menurut SEMA Nomor 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan. Upaya hukum yang dapat dilakukan pelawan dengan adanya putusan tingkat kasasi adalah dengan mengajukan peninjauan kembali atau setidaknya meminta kepada tim kurator untuk membayarkan kerugian senilai atas objek tanah dan bangunan yang telah dibeli oleh Anne jika hakim pada Pengadilan Niaga tidak memutuskan untuk mengeluarkan objek tanah dan bangunan tersebut dari daftar pencatatan harta pailit/ boedel pailit. Dengan demikian, dari ketiga putusan yang dianalisis, hasil putusan tingkat kasasi Majelis Hakim pada Mahkamah Agung menurut penulis belum sepenuhnya mencerminkan keadilan substantif terutama bagi Pelawan sebagai pihak ketiga.

### **Saran**

1. Seharusnya kurator tidak memasukkan objek tanah dan bangunan yang menjadi hak Pelawan karena PT Raka Media Swatama telah memindahtangankan hak atas tanah kepada Anne/Pelawan melalui jual-beli lunas dihadapan notaris dan telah dilakukan penyerahan, serta dikuasai secara fisik oleh pelawan jauh sebelum adanya pernyataan pailit.
2. Hakim dalam membuat pertimbangan hukum, mengingat adanya pihak ketiga disamping para pihak yang bersangkutan, hendaknya lebih memperhatikan fakta-fakta yang terungkap dalam persidangan dan memperhatikan keadilan baik secara prosedural maupun secara substansi, sehingga menghasilkan putusan yang berkualitas dan berkeadilan bahkan bagi pihak ketiga yang turut bersangkutan.

### **Daftar Pustaka**

#### **Buku**

- Asikin, Zainal, *Hukum Kepailitan dan Penundaan Pembayaran di Indonesia*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2002.
- Budiono, Herlin, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan Buku Kesatu*, Edisi Revisi, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2016.
- Mertokusumo, Sudikno, *Penemuan Hukum Sebuah Pengantar*, Penerbit Liberty, Yogyakarta, 2007.

Subekti, *Hukum Perjanjian*, Cetakan Ke-4, Citra Aditya Bhakti, Jakarta, 1987.

Sutantio, Retnowulan dan Iskandar Oeripkartawinata, *Hukum Acara Perdata dalam Teori dan Praktek*, Alumni, Bandung, 1979.

Syamsudin, M. dan Salman Luthan, *Mahir Menulis Studi Kasus Hukum (SKH)*, Edisi Pertama, Cetakan ke-1, Prenadamedia Group, Jakarta, 2018.

Syahmin, *Hukum Perjanjian Internasional*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2006.

### **Jurnal**

A. Ermawan dan A. Yunus, "Perlindungan Hukum Hak-Hak Tenaga Kerja yang Perusahaannya Diputus Pailit", *Indonesian Journal of Criminal Law*, 1(2), 2019

Bambang Eko Mulyono, "Pelaksanaan Peralihan Hak Atas Tanah Berdasarkan Perjanjian Pengikatan Pengikatan Jual Beli dan Kuasa untuk Menjual yang Dibuat oleh Notaris", Dosen Fakultas Hukum Universitas Islam Lamongan, *Jurnal Independent*, Volume 1 Nomor. 2, 2013

Bendesa Gede Mas Indriyanigraha Arjaya, etc, "Penetapan Boedel Pailit Dan Pengeluaran Benda Dari Boedel Pailit (Analisis Yuridis terhadap Putusan Nomor : 5 / Pdt. Sus. Gugatan Lain-lain/ 2017 / PN. Niaga. Sby Jo. No. 2 / Pdt. Sus. Pailit / 2017 / PN. Niaga Sby)", *Jurnal Kekhususan Hukum Perdata*, Fakultas Hukum Universitas Udayana

Fadhila Restyana Larasati etc, "Implementasi Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 pada Putusan Hakim dalam Pemberian Perlindungan Hukum bagi Pembeli Beritikad Baik", *Jurnal Konstitusi*, Volume 15, Nomor 4, Desember 2018

R. Mantili, "Proses Kepailitan oleh Debitor Sendiri dalam Kajian Hukum Acara Perdata dan Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004," *ADHAPER: Jurnal Hukum Acara Perdata*, 1(2), 2015

### **Peraturan Perundang-Undangan**

Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris

Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman

### **Putusan Pengadilan**

Putusan Pengadilan Niaga Jakarta Pusat Nomor 08/Pdt.Sus-Pembatalan Perdamaian/2017/PN.Niaga.Jkt.Pst

Putusan Pengadilan Niaga Jakarta Pusat Nomor 09/Pdt.Sus.GLL/2019/PN.Niaga.Jkt.Pst

Putusan Kasasi Mahkamah Agung Nomor 749K/Pdt.Sus-Pailit/2019

## **Perlindungan Hukum Terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Pembuatan Akta Peralihan Hak Atas Tanah Jika Terjadi Suatu Tindak Pidana**

**Fakhrurrozi Farras Al-Husein Siregar**

Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia Yogyakarta Indonesia  
Jln. Kaliurang Km. 14,5 Sleman Yogyakarta Indonesia  
rozisiregar8245@gmail.com

---

**Key Word:**

*Officials, Makers of Land Deeds, Legal Protection*

**Abstract**

*Land Deed Making Officials (PPAT) in carrying out their duties and authorities must comply with Government Regulation Number 24 of 2016 on amendments to Government Regulation Number 37 of 1998 on position regulations for Land Deed Making Officials (PPAT) and the Code of Ethics for the Association of Land Deed Making Officers (IPPAT) However, in practice it often happens that the making of a deed of transfer of land rights is not in accordance with the method of making a PPAT deed. In positions related to aspects of legal protection for PPATs, it is not strictly regulated by PPAT position regulations. The problem being discussed is how the position of the PPAT relates to the deed of transfer of land rights that it makes in the event of a crime and legal protection for the PPAT in making the deed of transfer of land rights in the event of a crime. This is a research with a normative juridical approach, using qualitative methods. There needs to be an urgency for a bill (RUU) initiated by the executive and legislative bodies as well as the IPPAT organization to form a draft law that is explicitly related to, among other things, legal protection for PPATs in making authentic deeds if they experience legal problems. This can provide legal protection regarding the PPAT in carrying out its duties and obligations.*

---

---

**Kata-kata Kunci:**

Pejabat , Pembuat Akta Tanah, Perlindungan Hukum.

**Abstrak**

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam menjalankan tugas dan kewenangannya wajib mematuhi Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 2016 tentang perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang peraturan jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan Kode Etik Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (IPPAT), namun dalam prakteknya seringkali terjadi pembuatan akta peralihan hak atas tanah tidak sesuai dengan cara pembuatan akta PPAT. Pada kedudukan terkait aspek perlindungan hukum terhadap PPAT tidak diatur secara tegas oleh peraturan jabatan PPAT. Permasalahan yang menjadi pembahasan adalah bagaimana kedudukan PPAT terkait akta peralihan hak atas tanah yang dibuatnya jika terjadi tindak pidana dan perlindungan hukum terhadap PPAT dalam pembuatan akta peralihan hak atas tanah jika terjadi tindak pidana. Penelitian ini merupakan penelitian dengan pendekatan yuridis normatif, dengan menggunakan metode kualitatif. Perlu adanya urgensi rancangan undang-undang (RUU) yang diinisiasi oleh lembaga eksekutif dan legislatif serta organisasi IPPAT untuk membentuk rancangan undang-undang yang berkaitan secara eksplisit diantaranya tentang perlindungan hukum terhadap PPAT dalam pembuatan akta otentik jika mengalami permasalahan hukum. Hal ini dapat memberikan perlindungan hukum terkait PPAT dalam menjalankan tugas dan kewajibannya.

---

## Pendahuluan

Peralihan hak atas tanah merupakan suatu bagian dari kewenangan yang dimiliki oleh PPAT selaku pejabat umum pembuat akta pertanahan. Dalam proses peralihan hak atas tanah akta PPAT merupakan bagian dari dasar dibuatnya sertipikat sebagai suatu tanda bukti kepemilikan hak atas tanah tersebut. Sertipikat yang sudah dikeluarkan harus sesuai dengan data yang tercantum dalam buku tanah dan surat ukur, karena data diambil dari buku tanah sebagaimana tercantum dalam Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 (PP Nomor 24 Tahun 1997). Peraturan ini memiliki kedudukan yang strategis dan menentukan, bukan hanya sekedar sebagai pelaksana ketentuan Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), tetapi lebih menjadi patokan yang mendukung jalannya administrasi pertanahan sebagai salah satu program tata tertib pertanahan dan hukum pertanahan di Indonesia.<sup>1</sup> Pemindahan hak atas tanah dikategorikan ada 2 perihal, ialah dampak perkara hukum, serta dampak perilaku hukum. Perpindahan hak atas tanah dampak terdapatnya perkara hukum berlangsung sebab meninggalnya seorang, akibatnya dengan cara hukum hak kepemilikannya berpindah pada ahli warisnya.<sup>2</sup>

Sebaliknya perpindahan hak atas tanah lantaran tindakan hukum, terjadi akibat adanya akad jual beli, tukar-menukar, pembagian harta bersama, pendapatan pada perusahaan, serta pemberian hak bersama. Perpindahan hak atas tanah sejatinya tidak memunculkan aksi kejahatan sekiranya penduduk selaku pemilik hak berperan aktif pada menjaga serta memelihara administrasi pada tatanan informasi raga ataupun informasi yuridis kepemilikan tanah. Perihal prosedur perpindahan hak atas tanah akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) menggambarkan elemen dari bawah dibuatnya akta selaku sesuatu indikasi fakta kepemilikan hak atas tanah itu. Sertifikat yang telah dikeluarkan wajib serupa dengan keterangan yang tertera pada buku tanah serta teks ukur, sebab statistik diperoleh dari buku tanah begitu juga terdaftar pada Pasal 32 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997.<sup>3</sup>

Peraturan negara memiliki peran yang penting serta memastikan, bukan cuma semata-mata selaku eksekutif determinasi Pasal 19 UUPA, namun lebih jadi pijakan yang menunjang jalannya administrasi pertanahan selaku salah satu program peraturan disiplin pertanahan serta hukum pertanahan di Indonesia. Oleh sebab itu, akta PPAT harus terbuat serupa dengan peraturan ke-PPAT-an, akibatnya bisa dijadikan dasar kokoh guna pendataan perubahan hak serta pembebanan hak yang berkaitan, atas terciptanya sesuatu keputusan hukum kepemilikan hak atas tanah seorang pada rencana penegakan hukum terhadap perselisihan pertanahan.<sup>4</sup> Pastinya pula tidak terbebas kontribusi kedudukan PPAT serta Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) berlaku seperti administrator yang mempunyai wewenang dalam melindungi dan menjaga

---

<sup>1</sup> Adeka Andari Pernia, "Peralihan Hak Atas Tanah Yang Menjadi Objek Sengketa Dalam Perspektif Penegakan Hukum", *Jurnal Recital Review*, Vol. 3 No 2, 2021, hlm. 13

<sup>2</sup> Maulida Indah Sari, Tamsil, "Analisis Yuridis Putusan 5/Pdt.G/2019/Pn.Pol Tentang Sengketa Kepemilikan Hak Atas Tanah Berdasarkan Kekuatan Pembuktian Pihak Bersengketa", *Jurnal Hukum*, Vol. 8 No.21. 2021, hlm. 6.

<sup>3</sup> Urip Santoso, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, Prenanda Media Grup, Jakarta, 2012, hlm. 45.

<sup>4</sup> Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, 2016, hlm. 15.

minuta akta dengan bagus sebab menggambarkan suatu arsip eksklusif yang wajib selalu dilindungi dan dipelihara keberadaannya.<sup>5</sup>

Sedangkan syarat untuk dipidananya Pejabat Pembuat Akta Tanah tersebut setidaknya ada 2 hal yang harus dipenuhi.<sup>6</sup> *Pertama*, ada tindakan hukum dari Pejabat Pembuat Akta Tanah terhadap aspek formal akta yang sengaja penuh kesadaran dan keinsyafan serta direncanakan, bahwa akta yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah atau oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah bersama-sama untuk dijadikan dasar untuk melakukan suatu tindak pidana. *Kedua*, tindakan Pejabat Pembuat Akta Tanah tersebut tidak sesuai menurut instansi yang berwenang untuk menilai tindakan suatu Pejabat Pembuat Akta Tanah, dalam hal ini Majelis Pengawas Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Aspek perlindungan hukum bagi PPAT dalam menjalankan tugas jabatannya menjadi sesuatu yang sangat penting, karena PPAT dalam menjalankan tugas dan jabatannya rentan terjerat hukum, disamping itu juga untuk menjaga keseimbangan terhadap pengawasan yang cukup ketat bagi dalam menjalankan tugas jabatannya. Pembinaan dan pengawasan pelaksanaan tugas PPAT dilaksanakan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional Propinsi dan Kepala Kantor Pertanahan setempat. Hal ini dapat ditemukan pada Pasal 63 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1, 2006.<sup>7</sup>

Terkait masalah ini PPAT tidak bertanggung jawab sebagai kriminalitas pada validitas material dengan akta yang terbuat dihadapannya,<sup>8</sup> melainkan dalam perihal PPAT terbukti pernah melakukan pengecoh, manipulasi akta. Dalam hal ini PPAT tidaklah kebal terhadap hukum, PPAT dapat dipidana apabila dapat dibuktikan pada pengadilan bahwa secara sengaja atau tidak sengaja PPAT secara bersama-sama dengan para pihak penghadap yang membuat akta dengan maksud dan tujuan untuk menguntungkan pihak tertentu atau merugikan pihak lain. Apabila oleh pengadilan terbukti maka PPAT tersebut wajib dihukum sesuai peraturan berlaku.

Dewasa ini sering terjadi problematika permasalahan perselisihan pertanahan yang antara lain berbentuk peralihan hak atas tanah yang selalu terjadi. Perihal ini diakibatkan lantaran terdapatnya permainan oknum dari administrator (pejabat) ikut serta yang wewenangnya mengurus akta pertanahan. Contoh permasalahan pendataan pertukaran hak atas tanah ditinjau dari direktori vonis Mahkamah Agung nomor perkara No. 43 K/TUN/2009. PPAT tersebut langsung dipanggil untuk dijadikan saksi, bahkan tidak sedikit Pejabat Pembuat Akta Tanah digugat atau dituntut di muka Pengadilan. PPAT yang tersandung masalah lebih banyak dikenakan Pasal 266 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP) tentang keterangan palsu atau pemalsuan surat. Selain itu, ada juga Pasal 55 dan Pasal 56 KUHP tentang penyertaan tindak pidana.

---

<sup>5</sup> Dedy Mulyana\*, Rika Kurniasari Abdughani, "Tanggung Jawab Notaris/Ppat Terhadap Akta Jual Beli Tanah Yang Batal Demi Hukum", *Jurnal Juris And Society*, Vol. 1 No. 1 Juni 2021, hlm 114.

<sup>6</sup> Habib Adjie, *Sanksi Perdata & Sanksi Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*, Cetakan Pertama, Refika Aditama, Bandung, 2008, hlm. 36.

<sup>7</sup> Teresia Din, Lilik Mulyadi, Udin Narsudin, Perlindungan Hukum Terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Pembuatan Akta Otentik, *Jurnal Penelitian Hukum Legalitas*, Vol 10 No 2, 2017.

<sup>8</sup> Supriadi, 2008, *Etika & Tanggung Jawab Profesi Hukum Di Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, 2008, hlm. 28.

Menurut Gustav Radbruch dalam menegakkan hukum terdapat 3 faktor yang mesti sering dicermati, yakni terdapatnya ketentuan hukum (*rechtssicherheit*), manfaat (*zweckmassigkeit*), serta keadilan (*gerechtigkeit*).<sup>9</sup> Peran serta tanggung jawab PPAT bukan hanya memuat lembar isian akta, membacakan akta, mengesahkan akta, serta membubuhkan stigma dalam akta, namun PPAT pula dituntut guna sanggup menjamin jika akta yang telah dikeluarkannya sesuai dengan ketentuan hukum yang legal.<sup>10</sup> Akta-akta yang dibuat oleh PPAT ialah akta asli (otentik) serta memiliki peran dan andil yang sangat berarti dalam jalur hukum, baik hukum khusus maupun hukum massa. Akta asli membagikan proteksi serta kejelasan hukum untuk pihak terkait guna dimanfaatkan sebagai perlengkapan data tertulis terkuat dan terlaksana.

Berdasarkan uraian di atas, penulis tertarik untuk melakukan penelitian lebih lanjut terkait perlindungan hukum PPAT dalam hal melaksanakan salah satu tugas dan wewenang yang diantaranya dalam melaksanakan pembuatan akta perpindahan hak atas tanah. Tentu dalam melaksanakan pembuatan akta harus memenuhi koridor peraturan yang berlaku. Namun diluar praktik hukum pastinya ada beberapa PPAT yang menjadi oknum ataupun menjadi korban dalam hal menjalankan tugas dan kewenangan dalam pembuatan akta. Oleh karena itu, penulis tertarik melakukan penelitian dengan judul “Perlindungan Dan Kepastian Hukum Terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Pembuatan Akta Peralihan Hak Atas Tanah Jika Terjadi Suatu Tindak Pidana”.

### **Rumusan Masalah**

Berdasarkan penjelasan pada pendahuluan di atas, diperoleh rumusan masalah sebagai berikut: pertama, bagaimana kedudukan PPAT dalam peralihan hak atas tanah jika terjadi suatu tindak pidana berkaitan dengan akta yang dibuat dihadapannya? kedua, bagaimana perlindungan hukum terhadap PPAT dalam pembuatan akta peralihan hak atas tanah jika terjadi suatu tindak pidana?

### **Tujuan Penelitian**

Adapun tujuan yang ingin dicapai dalam penelitian ini adalah sebagai berikut: pertama, untuk menggali dan menganalisis bagaimana kedudukan PPAT sebagai pejabat pembuat akta tanah dalam peralihan hak atas tanah jika terjadi suatu tindak pidana berkaitan dengan akta yang dibuat dihadapannya. Kedua, untuk mengetahui dan menganalisis bagaimana perlindungan hukum terhadap PPAT dalam pembuatan akta peralihan hak atas tanah jika terjadi suatu tindak pidana.

---

<sup>9</sup> Gustav Radbruch, *Einfluß der Rechtswissenschaft, Germany*, p. 36, dikutip oleh Sudikno Mertokusumo dan A. Pitlo, Bab-Bab Tentang Penemuan Hukum, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1993, hlm. 34

<sup>10</sup> Charles Delon Tunas & Endang Pandamdar, “Tanggungjawab Notaris/PPAT Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Yang Tidak Memenuhi Asas Terang dan Tunai Dalam Kasus Putusan Majelis Pengawas Pusat Notaris Nomor: 04/B/MPPN/VIII/2016”, *Jurnal Hukum Adigama*, Vol. 2 No. 2, Desember 2019, hlm. 17.

## Metode Penelitian

Penelitian ini merupakan jenis penelitian Yuridis Normatif. Penelitian Hukum Yuridis Normatif adalah suatu metode penelitian hukum dengan menggunakan studi kepustakaan yang dilakukan dengan cara meneliti bahan-bahan kepustakaan atau data sumber belaka<sup>11</sup>. Penelitian ini dilakukan guna untuk mendapatkan bahan-bahan berupa: teori-teori, konsep-konsep, asas-asas hukum serta peraturan-peraturan hukum yang berhubungan dengan pokok bahasan.

## Hasil Penelitian dan Pembahasan

### Kedudukan PPAT dalam Peralihan Hak Atas Tanah Jika Terjadi Suatu Tindak Pidana Berkaitan dengan Akta Tanah yang Dibuat Dihadapannya

Pejabat negara dan pejabat umum memiliki perbedaan signifikan terkait Tugas, Pokok dan Fungsi (TUPOKSI).<sup>12</sup> Sebagai negara hukum, sebagaimana yang dituangkan dalam penjelasan Undang-Undang Dasar 1945 (UUD 1945). Maka segala sesuatu yang berhubungan dengan penyelenggaraan negara dan pemerintah harus berlandaskan dan berdasarkan atas hukum, sebagai tolak ukur suatu perbuatan atau tindakan telah sesuai dengan ketentuan yang telah berlaku. Di Indonesia wilayah penanganan hukum privat ditangani oleh pejabat umum, berbeda dengan Pejabat Negara dan pejabat Pemerintahan istilah pejabat umum merupakan terjemahan dari istilah *Openbare Amtenaren* yang terdapat pada Pasal 1 Peraturan Jabatan Notaris (PjN).<sup>13</sup>

PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun. Sebagai pejabat umum yang telah diambil sumpahnya oleh Kanwil BPN sesuai domisili PPAT tinggal, maka mempunyai peranan yang besar dalam tugas, tanggung jawab dan kewenangan dalam pembuatan akta tanah yang didasari dengan peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan ke-PPAT-an dan Kode Etik Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (IPPAT). PPAT memiliki peran yang besar dalam pembuatan akta otentik yang khususnya kepada akta tanah harus memahami terkait akta yang dimuatnya sesuai kebutuhan klien dengan mengetahui pembaruan regulasi yang berkaitan dengan akta yang khususnya tentang peralihan hak atas tanah.<sup>14</sup>

Regulasi terkait ke-PPAT-an telah mengalami perubahan sesuai dengan perkembangan zaman dan kebutuhan masyarakat ditambah berkaitan dengan aspek pendaftaran tanah yang korelasinya mengikuti teknologi digital dengan dipermudahnya klien dalam hal ini untuk mendaftarkan dan membuat akta dengan cepat dan efisien mempermudah segala urusan klien. Dalam hal ini ketika terjadi perbuatan hukum mengenai hak atas tanah, akta PPAT dijadikan dasar dalam pendaftaran peralihan hak berdasarkan Pasal 2 ayat (1) PP No. 37 Tahun 1998. Jika akta PPAT didaftarkan dan telah

---

<sup>11</sup> Soerjono Soekanto dan Sri Mahmudji, *Penelitian Hukum Normatif, Suatu Tinjauan Singkat*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2003, hlm. 13.

<sup>12</sup> Wawancara, Dyah Marulina Budi Mumpuni, Notaris-PPAT, Yogyakarta, 20 November 2022.

<sup>13</sup> Ghansham Anand, *Karakteristik Jabatan Notaris di Indonesia*, Zifatama Publisher, Sidoarjo, 2014, hlm. 16.

<sup>14</sup> Wawancara, Dyah Marulina Budi Mumpuni, Notaris-PPAT, Yogyakarta, 20 November 2022.

terbit sertipikat hak, maka akan menyisakan akta PPAT sebagai alat bukti perbuatan hukum.<sup>15</sup>

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 mengenai PPAT tidak mengatur tentang kedudukan dan perlindungan hukum terhadap PPAT jika terjerat tindak pidana terkait akta yang dibuatnya. Sering terjadi kesalahan yang dilakukan oknum PPAT mengenai persoalan akta terkait adanya konspirasi terhadap klien dalam memalsukan akta tanah atau juga penggelapan surat yang berkaitan dengan akta tersebut. Kedudukan PPAT dalam persoalan hukum tidak memiliki hak imunitas semasa menjalankan aktivitas pekerjaannya.

PPAT dapat diberhentikan dengan tidak hormat apabila melanggar peraturan yang berlaku sebagaimana diatur Pasal 28 ayat (2) huruf b Peraturan Kepala BPN Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah apabila PPAT dijatuhi hukuman kurungan atau penjara karena melakukan kejahatan perbuatan pidana yang diancam hukuman kurungan atau penjara lima tahun atau lebih berat berdasarkan putusan pengadilan yang sudah mempunyai kekuatan hukum tetap.

### **Perlindungan Hukum terhadap PPAT dalam Pembuatan Akta Peralihan Hak Atas Tanah Jika Terjadi Suatu Tindak Pidana**

Hukum dibuat pada dasarnya yaitu guna kenyamanan, ketentraman, serta keamanan dan bentuk perlindungan baik terhadap masing-masing masyarakat negeri dan memberikan peraturan baik batasan-batas pada tindakan dalam penyelenggaraan suatu negara. Hukum sendiri terbuat harus berdasarkan nilai budi akhlak, nilai Ketuhanan, nilai estetika, bersopan santun berkebudayaan jadinya misi terhadap masing-masing lapisan masyarakat dapat terselenggara.<sup>16</sup> PPAT sebagai pejabat umum yang berwenang membuat akta otentik mempunyai peranan penting dalam hubungan hukum setiap kehidupan masyarakat.

Akta otentik berdasarkan Pasal 1868 KUHPerdara merupakan akta yang bentuknya ditentukan oleh undang-undang atau dibentuk oleh atau dihadapan pejabat umum yang berkuasa. Mengenai penjelasan pasal tersebut, pejabat umum yang memiliki koridor sesuai kemampuan pengetahuan dan kabapilitas intelektual dalam memahami tentang tugas dan fungsi pembuatan akta yang pada tahapnya mampu menyelesaikan ujian sehingga disumpah oleh pejabat yang berwenang.

PPAT salah satunya sebagai pejabat umum yang memiliki kewajiban dan kewenangan dalam pembuatan akta otentik, salah satunya peralihan hak atas tanah. Terjadinya pembuatan akta peralihan hak atas tanah didasari karena ada dua unsur: diantaranya karena ada peristiwa hukum dan perbuatan hukum. Peristiwa hukum disebabkan karena meninggalnya seseorang sehingga secara hukum hak kepemilikannya beralih kepada ahli warisnya, sedangkan peralihan hak atas tanah karena perbuatan

---

<sup>15</sup> Annie Myranika, Harun Pandia, Siti Humulhaer, "Pendaftaran Tanah Dan Fungsi PPAT Dalam Proses Pembuatan Sertifikat Tanah Di Wilayah Kelurahan Mauk Timur", *Jurnal Pengabdian Kepada Masyarakat* Vol. 3 No. 4, 2022, hlm. 1057.

<sup>16</sup> Ahmad Fadlil Sumaidi, "Hukum dan Keadilan Sosial dalam Perspektif Hukum Ketatanegaraan", *Jurnal Konstitusi* Vol. 12 No. 4, Desember, 2015, hlm 855.

hukum disebabkan adanya perjanjian jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan pembagian hak bersama.<sup>17</sup>

Peranan PPAT dalam membuat akta otentik memiliki andil yang besar untuk memenuhi permintaan klien, hal ini termasuk memberikan edukasi kepada klien tentang akta yang dibuat sesuai Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah mengenai perlindungan hukum bagi Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam menjalankan tugasnya menjadi suatu kewajiban yang sangat penting, hal ini Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam menjalankan tugas dan jabatannya rentan kena kasus hukum. Di satu sisi untuk menjaga keseimbangan terhadap PPAT perlu terhadap pengawasan yang ketat terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam menjalankan tugas, pokok dan jabatannya.<sup>18</sup>

Pembinaan dan pengawasan pelaksanaan tugas PPAT dilaksanakan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional setingkat Provinsi dan juga Kepala Badan Pertanahan setingkat Kabupaten/Kotamadya (Pasal 63 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006). Tentunya dalam setiap menjalankan tugas dan kewenangannya pastinya ada kekhilafan/kesalahan terkait pembuatan akta. Seringkali PPAT menjadi kambing hitam karena keterlibatan dalam tindak pidana, namun yang perlu diperhatikan kebanyakan kejadian tersebut dikarenakan adanya ketidakjujuran klien terkait kebenaran syarat administrasi sebagai dasar pembuatan akta. Maka dari itu sebelum membuat akta yang diminta oleh klien, PPAT perlu mengecek dan memverifikasi terkait akta yang akan dibuat.

Penyebab permasalahan terkait akta yang dibuat bisa timbul secara langsung karena adanya kelalaian Pejabat Pembuat Akta Tanah dan juga bisa terjadi karena adanya pihak ketiga atau orang lain, Apabila penyebab permasalahan terjadi karena kelalaian PPAT memenuhi ketentuan undang-undang, maka akta tersebut kekuatan pembukitannya sebatas akta dibawah tangan atau menjadi batal demi hukum. Terkait hal yang menjadi permasalahan hukum sehingga klien meminta kerugian dengan menggugat PPAT di pengadilan setempat. PP No. 24 Tahun 2016. PPAT tidak merinci secara jelas terkait perlindungan hukum terhadap jika terjerat kasus hukum. Independensi PPAT akan diuji jika terjerat kasus hukum hal ini merupakan urusan privat terkait PPAT yang terjerat tindak pidana, tidak ada keterkaitan dengan adanya lembaga naungan yang berkaitan dengan PPAT.<sup>19</sup>

## Penutup

Kedudukan PPAT sebagai pejabat umum yang memiliki tugas dan kewenangannya dalam pembuatan akta peralihan hak atas tanah jika terjadi suatu tindak pidana dapat dituntut secara pidana berdasarkan ketentuan pelanggaran terhadap akta yang dibuatnya. Hal ini mengacu kepada prinsip asas *equality before the law* (setiap orang

---

<sup>17</sup> M. Erny Mustaf, *Kedudukan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Sebagai Akta Otentik Sebagai Alat Bukti Dalam Peradilan Pidana*, Bandung, 2015, hlm. 56.

<sup>18</sup> Suci Ananda Bedu, "Tugas Dan Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Di Indonesia", *Jurnal Lex Administratum* Vol. 5 No. 6, Agustus, 2017, hlm. 84.

<sup>19</sup> Wawancara, Dyah Marulina Budi Mumpuni, Notaris-PPAT, Yogyakarta, 20 November 2022.

tunduk pada hukum peradilan yang sama) dikarenakan akibat prosedur yang dilanggar serta merujuk pada Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan merujuk kepada Pasal 28 ayat (2) huruf b Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 1 Tahun 2006 dapat dijatuhi hukuman penjara lima tahun atau lebih berat berdasarkan putusan pengadilan yang sudah mempunyai kekuatan hukum yang tetap dan dapat diberhentikan secara tidak hormat oleh majelis pengawas PPAT (IPPAT).

Selanjutnya aspek perlindungan hukum bagi PPAT yang terjerat tindak pidana tidak memiliki hak istimewa yang melekat dalam PP No. 24 Tahun 2016. Dengan demikian tidak memiliki perlindungan hukum kepada PPAT selaku pejabat umum tidak memiliki perbedaan kepada pejabat pada umumnya ataupun masyarakat lainnya jika terjerat tindak pidana, ini menjadi konsekuensi kepada PPAT dalam membuat akta otentik yang berkaitan dengan akta yang dibuat dihadapannya jika tidak mengikuti Standar Operasional Prosedur (SOP) yang ditentukan sesuai Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan Kode Etik Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (IPPAT).

PPAT dalam melakukan peran jabatannya, wajib menguasai serta memahami seluruh peraturan PPAT yang legal perihal perpindahan hak atas tanah, PPAT tidak hanya mengejar keabsahan formil akan tetapi wajib terpenuhinya keabsahan substansial; sanggup memberikan pengarahannya hukum pada pelanggan yang ingin membuat akta perpindahan hak atas tanah, serta dapat memberikan ilustrasi dampak hukum apabila para pihak tidakenuhi persyaratan serupa dengan yang sesungguhnya seperti yang dipaparkan oleh PPAT.

Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia dan PPAT sudah seharusnya memberikan konseling hukum terhadap masyarakat baik secara langsung dan secara tidak langsung tentang tugas dan kewenangannya selaku pejabat umum sebagai pembuat akta otentik. PPAT dalam menjalani tugas dan kewenangannya wajib mengikuti Standar Operasional Prosedur (SOP) serta mematuhi peraturan yang berlaku sesuai dengan PP No. 24 Tahun 2016 dan Kode Etik IPPAT.

## **Daftar Pustaka**

### **Buku**

- Adjie, Habib, *Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*, Cet. ke-2, Refika Aditama, Bandung, 2009.
- Adrian, Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, 2016.
- Afthonul Afif, Pemaafan, Rekonsiliasi dan Restorative Justice, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, 2015.
- Chazawi, Adami, *Pelajaran Hukum Pidana 1*, PT. Raja Grafindo, Jakarta, 2007.
- Erny Mustaf, M., *Kedudukan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Sebagai Akta Otentik Sebagai Alat Bukti Dalam Peradilan Pidana*. Bandung, 2015.

- Ghansham, Anand, *Karakteristik Jabatan Notaris di Indonesia*, Zifatama Publisher, Sidoarjo, 2014.
- M. Arief Mansur, Dikdik & Elisatri Gultom, *Urgensi Perlindungan Korban Kejahatan Antara Norma Dan Realita*, Raja Grafindo, Jakarta, 2008.
- Muhammad, Abdulkadir, *Hukum dan Penelitian Hukum*, Cetakan. III, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2004.
- Perangin, Effendi, *Praktik Jual Beli Tanah*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1994.
- Soebekti, R. dan R. Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Pradnya Paramita, Jakarta, 1983.
- Soekanto, Soerjono dan Sri Mahmudji, *Penelitian Hukum Normatif, Suatu Tinjauan Singkat*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2003.
- Supriadi, *Etika & Tanggung Jawab Profesi Hukum Di Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, 2008.
- Urip, Santoso, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, Prenanda Media Grup, Jakarta, 2012.
- Waluyo, Bambang, *Viktimologi perlindungan korban dan saksi*, Sinar Grafika, Jakarta, 2012.
- Barda Nawawi Arief, *Sari Kuliah Hukum Pidana II*, Fakultas Hukum Undip, Bandung, 1984.
- Widiartana, G., *Viktimologi Perspektif Korban dalam Penanggulangan Kejahatan*, Universitas Atma Jaya, Yogyakarta, 2014. Ghansham Anand, *Karakteristik Jabatan Notaris di Indonesia*, Zifatama Publisher, Sidoarjo, 2014.

### **Hasil Penelitian/Tugas Akhir**

- Ida Ayu Wulan Rimyanthi, *Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Terhadap Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Yang Menjadi Objek Sengketa*, Tesis, Kenotariatan Universitas Udayana, Bali, 2016.
- Purna Noor Aditama, *Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Memberikan Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak Pada Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli*, Tesis, Universitas Islam Indonesia, Yogyakarta, 2017.

### **Jurnal**

- Adeka Andari Pernia, "Peralihan Hak Atas Tanah Yang Menjadi Objek Sengketa Dalam Perspektif Penegakan Hukum", *Jurnal Recital Review*, Vol. 3 No 2, 2021.
- Ahmad Fadlil Sumaidi, "Hukum dan Keadilan Sosial dalam Perspektif Hukum Ketatanegaraan", *Jurnal Konstitusi* Vol. 12 No. 4, Desember, 2015.
- Annie Myranika, Harun Pandia, Siti Humulhaer, "Pendaftaran Tanah Dan Fungsi PPAT Dalam Proses Pembuatan Sertifikat Tanah Di Wilayah Kelurahan Mauk Timur", *Jurnal Pengabdian Kepada Masyarakat* Vol. 3 No. 4, 2022.
- Charles Delon Tunas & Endang Pandamdar, "Tanggungjawab Notaris/PPAT Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Yang Tidak Memenuhi Asas Terang dan Tunai Dalam Kasus Putusan Majelis Pengawas Pusat Notaris Nomor: 04/B/MPPN/VIII/2016", *Jurnal Hukum Adigama*, Vol. 2 No. 2, Desember 2019.
- Dedy Mulyana\*, Rika Kurniasari Abdughani, "Tanggung Jawab Notaris/Ppat Terhadap Akta Jual Beli Tanah Yang Batal Demi Hukum", *Jurnal Juris And Society*, Vol. 1 No. 1 Juni 2021.
- Made Putri Saraswati, I Made Arya Utama, Ida Bagus Agung Putra Santika, *Kedudukan Hukum Akta Ppat Setelah Terbitnya Sertipikat Karena Peralihan Hak Atas Tanah*, *Jurnal Acta Comitatus*, Vol. 1 No, 26, 2018.

Maulida Indah Sari, Tamsil, "Analisis Yuridis Putusan 5/Pdt.G/2019/Pn.Pol Tentang Sengketa Kepemilikan Hak Atas Tanah Berdasarkan Kekuatan Pembuktian Pihak Bersengketa", *Jurnal Hukum*, Vol. 8 No.21. 2021.

Suci Ananda Bedu, "Tugas Dan Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Ppat) Dalam Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Di Indonesia", *Jurnal Lex Administratum* Vol. 5 No. 6, Agustus, 2017.

Teresia Din, Lilik Mulyadi , Udin Narsudin, Perlindungan Hukum Terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Pembuatan Akta Otentik, *Jurnal Penelitian Hukum Legalitas*, Vol 10 No 2, 2017.

### **Peraturan Perundang-undangan**

Undang-Undang Dasar 1945.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Pokok-Pokok Agraria.

Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1981 Tentang Hukum Acara Pidana, L.N. RI Tahun 1981 Nomor 76, Tambahan L.N. RI Nomor 3209.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

---

**Batasan Asas Kebebasan Berkontrak Dalam Kredit Pemilikan Rumah****Sri Wirda Ningsih**

Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia Yogyakarta Indonesia  
Jln. Kaliurang Km. 14,5 Sleman Yogyakarta Indonesia  
20921093@students.uii.ac.id

---

**Key Word:**

Agreement, Freedom  
of Contract Principle,  
Home Ownership  
Loan

**Abstract**

*Home is the need of every human being. However, not everyone can buy a house, considering houses have economic value, which means that the longer they are, the more expensive they are. The solution to this is that there are banking financial institutions that provide credit facilities in the form of Home Ownership Loans (KPR). Agreements in mortgages often place customers and banks in an unequal position, so that the existence of the principle of freedom of contract in housing loans (KPR) is debated. Based on this, it is necessary to conduct further research regarding the limitations of the principle of freedom of contract in housing loans (KPR). Therefore, the researcher formulates a problem formulation regarding how are the limitations of the principle of freedom of contract in housing loans (KPR)? The research method used is normative with library research. The results of the study conclude that in housing loans (KPR), the principle of freedom of contract is not absolute and can be interpreted as freedom as freely as possible. The principle of freedom of contract has limitations regulated in laws and regulations. Regarding Home Ownership Loans (KPR), it still provides a choice of agreement between the parties. If the customer agrees, then they can take it but if they do not agree, the agreement is not necessarily binding on both parties. Therefore, KPR still pays attention to the existence of an agreement between the parties.*

---

**Kata-kata Kunci:**

Perjanjian, Asas  
Kebebasan  
Berkontrak, Kredit  
Pemilikan Rumah

**Abstrak**

Rumah adalah kebutuhan setiap manusia. Membeli rumah tidak semua orang dapat melakukannya, karena rumah mempunyai nilai ekonomis yang berarti bahwa semakin lama akan semakin mahal. Solusi atas hal tersebut, terdapat lembaga keuangan perbankan yang menyediakan fasilitas kredit dalam bentuk Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Perjanjian dalam KPR seringkali menempatkan nasabah dengan bank pada posisi yang tidak seimbang, sehingga keberadaan asas kebebasan berkontrak dalam Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) diperdebatkan. Berdasarkan hal tersebut, perlu dilakukan penelitian lebih lanjut mengenai batasan asas kebebasan berkontrak dalam Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Oleh karena itu, peneliti merumuskan suatu rumusan masalah mengenai Bagaimanakah batasan asas kebebasan berkontrak dalam Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Metode penelitian yang digunakan adalah normatif dengan studi kepustakaan. Hasil penelitian memberikan kesimpulan bahwa dalam Kredit Pemilikan Rumah (KPR), asas kebebasan berkontrak tidak mutlak dapat diartikan sebagai kebebasan yang sebeb-as-bebasnya. Asas kebebasan berkontrak mempunyai batasan-batasan yang diatur dalam peraturan perundang-undangan. Mengenai Kredit Pemilikan Rumah (KPR), tetap memberikan pilihan kesepakatan diantara para pihak. Jika nasabah setuju, maka ambillah dan jika tidak setuju maka perjanjian juga tidak serta merta mengikat kedua belah pihak. Oleh karena itu, KPR tetap memperhatikan adanya kesepakatan diantara para pihak.

---

## Pendahuluan

Rumah sebagai salah satu kebutuhan dasar mempunyai fungsi yang sangat penting bagi kehidupan manusia.<sup>1</sup> Selain sebagai tempat tinggal, rumah juga mempunyai fungsi sosial, ekonomi, dan fungsi-fungsi lain bagi pemiliknya. Begitu pentingnya arti rumah, bahkan sampai disebutkan dalam Konstitusi Negara Republik Indonesia, sebagaimana diatur dalam Pasal 28H ayat (1) Undang-Undang Dasar NRI 1945 yang pada intinya menyatakan bahwa rumah sebagai salah satu hak dasar rakyat, dan oleh karena itu setiap warga negara berhak untuk bertempat tinggal dan mendapat lingkungan hidup yang baik dan sehat.

Tidak semua masyarakat dapat dengan mudah membangun rumah untuk tempat tinggalnya.<sup>2</sup> Diperlukan banyak hal sehingga rumah itu dapat dibangun untuk kemudian ditempati, seperti masalah kesesuaian kemampuan keuangan, ketersediaan tanah, struktur bangunan, keahlian dalam pembangunan, dan perizinan pendirian bangunan.<sup>3</sup> Berbicara mengenai kemampuan keuangan, masyarakat dapat menggunakan salah satu fasilitas perbankan untuk dapat membeli rumah melalui program Kredit Perumahan Rakyat (KPR). Pengertian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) tidak ada yang baku, ada yang mendefinisikan KPR adalah suatu fasilitas kredit yang diberikan oleh perbankan kepada para nasabah perorangan yang akan membeli atau memperbaiki rumah. Adapula yang mengartikan KPR sebagai salah bentuk dari kredit *consumer* yang dikenal dengan 'Housing Loan' yang diberikan untuk konsumen yang memerlukan papan, digunakan untuk keperluan pribadi, keluarga atau rumah tangga dan tidak untuk tujuan komersial serta tidak memiliki penambahan nilai barang dan jasa di masyarakat.<sup>4</sup>

Sebagaimana kredit pada umumnya, maka KPR juga merupakan sebuah perjanjian yang dalam hal ini termasuk perjanjian kredit. Dimana bank sebagai pihak yang meminjamkan uang kepada nasabahnya.<sup>5</sup> Perundang-undangan memberikan kebebasan kepada masyarakat untuk mengadakan perjanjian apa saja, asalkan tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan, kepatutan dan ketertiban umum, sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 1338 KUHPerdara yang menyebutkan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.<sup>6</sup> Pasal 1338 KUHPerdara tersebut mengandung suatu asas kebebasan dalam membuat perjanjian (kebebasan berkontrak). Perkataan "semua" mengandung pengertian tentang diperbolehkannya membuat suatu perjanjian apa saja (asalkan dibuat secara sah) dan

---

<sup>1</sup> Roby Agung Kusuma, *Untung Maksimal dari Bisnis Properti: Langkah Pasti Merintis Bisnis Properti*, Laksana, Cetakan Pertama, Yogyakarta, 2017, hlm. 20

<sup>2</sup> Alva Ayu Octavionesti, dan Fadjar Hari Mardiansjah, "Penanganan Permukiman Kumuh Melalui Pembangunan Rusunawa: Studi Kasus Rusunawa Kaligawe Kota Semarang", *Jurnal Riptek*, Volume 11 Nomor 1, Fakultas Teknik, Universitas Diponegoro, Semarang, 2017, hlm. 41

<sup>3</sup> Sri Soedewi Masjchun Sofwan, *Hukum Bangunan: Perjanjian Pemborongan Bangunan*, Liberty, Yogyakarta, 1982, hlm. 103

<sup>4</sup> Johannes Ibrahim Kosasih, *Mengupas Tuntas Kredit Komersial dalam Perjanjian Kredit Bank (Perspektif Hukum dan Ekonomi)*, Mandar Maju, Bandung, 2004, hlm. 229

<sup>5</sup> Johannes Ibrahim Kosasih, *Akses Perkreditan dan Ragam Fasilitas Kredit dalam Perjanjian Kredit Bank*, Sinar Grafika, Cetakan Pertama, Jakarta, 2019, hlm. 239-242

<sup>6</sup> M. Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*, Sinar Grafika, Edisi Kedua Cetakan Pertama, Jakarta, 2017, hlm. 946

perjanjian itu akan mengikat mereka yang membuatnya, seperti undang-undang, sedangkan pasal-pasal lainnya dari hukum perjanjian hanya berlaku bila atau sekedar tidak diatur atau tidak terdapat dalam perjanjian yang dibuat itu.<sup>7</sup>

Dalam perkembangannya ternyata asas kebebasan berkontrak dapat mendatangkan ketidakadilan, karena asas ini hanya dapat mencapai tujuannya, yaitu mendatangkan kesejahteraan seoptimal mungkin, bila para pihak memiliki *bargaining power* yang seimbang. Jika salah satu pihak lemah, maka pihak yang memiliki *bargaining position* lebih kuat dapat memaksakan kehendaknya untuk menekan pihak lain, demi keuntungan dirinya sendiri. Syarat-syarat atau ketentuan-ketentuan dalam kontrak yang semacam itu akhirnya akan melanggar aturan-aturan yang adil dan layak.<sup>8</sup> Kredit Pemilikan Rumah (KPR) misalnya, sebagai salah satu perjanjian yang juga menganut asas kebebasan berkontrak ternyata pada praktiknya tidak mencerminkan kedudukan yang berimbang diantara para pihak sesuai dengan asas kebebasan berkontrak. Perjanjian kredit biasa sebagaimana layaknya, perjanjian KPR juga dibuat dalam bentuk perjanjian baku. Oleh karena itu, isi atau klausulanya telah disusun dan disiapkan sebelumnya oleh pihak Bank. Dengan demikian, nasabah KPR hanya dihadapkan pada satu pilihan yaitu menerima semua isi dari perjanjian KPR tersebut.<sup>9</sup>

Berdasarkan uraian tersebut diatas, pada intinya KPR merupakan salah satu fasilitas kredit perbankan dengan perjanjian baku yang mana isi perjanjian telah disiapkan terlebih dahulu oleh pihak bank. Hal ini membuat kedudukan yang tidak berimbang antara nasabah dengan bank, padahal perjanjian yang ada dalam bentuk KPR tersebut merupakan implementasi dari peraturan perundang-undangan yang memberikan kebebasan kepada masyarakat untuk mengadakan perjanjian apa saja, asalkan tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan, kepatutan dan ketertiban umum.<sup>10</sup> Terlebih, Pasal 1338 KUHPerdara tersebut mengandung suatu asas kebebasan dalam membuat perjanjian (kebebasan berkontrak). Sehingga dapat diketahui bahwa meskipun terdapat asas kebebasan berkontrak, nyatanya dalam praktik yang sering terjadi dalam perjanjian KPR menempatkan nasabah di pihak yang lemah, sehingga berdasarkan uraian tersebut di atas, peneliti tertarik untuk mengkaji lebih lanjut mengenai 'Batasan Asas Kebebasan Berkontrak dalam Kredit Pemilikan Rumah'.

## **Rumusan Masalah**

Berdasarkan uraian latar belakang masalah tersebut di atas, penulis merumuskan satu rumusan masalah, yaitu mengenai 'Bagaimanakah batasan asas kebebasan berkontrak dalam Kredit Pemilikan Rumah (KPR)?'

---

<sup>7</sup> Subekti, *Hukum Perjanjian*, PT. Intermedia, Jakarta, 1984, hlm. 13-18

<sup>8</sup> Sutan Remy Sjahdeini, *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan yang Seimbang bagi Para Pihak dalam Perjanjian Kredit Bank di Indonesia*, Institut Bankir Indonesia, Jakarta, 1993, hlm. 17

<sup>9</sup> Satria Mega Nurcahya, "Kajian Yuridis Asas Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan Konsumen pada Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR)", *Skripsi*, Fakultas Hukum, Universitas Atma Jaya Yogyakarta, 2015, hlm. 6

<sup>10</sup> M. Yahya Harahap, *Loc. Cit*

## Tujuan Penelitian

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk memberikan penjelasan dan pemahaman mengenai batasan asas kebebasan berkontrak dalam Kredit Pemilikan Rumah (KPR).

## Metode Penelitian

Pada penelitian ini, peneliti menggunakan metode penulisan dengan cara melakukan penelitian kepustakaan melalui bahan pustaka dengan jenis penelitian hukum normatif. Metode pendekatan yang peneliti gunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan perundang-undangan dan pendekatan konseptual, dengan sumber data primer dan data sekunder berbagai peraturan perundang-undangan, asas-asas hukum dan/atau konsep hukum, dan jurnal-jurnal hukum yang relevan dengan menggunakan teknik analisis, yaitu deskriptif kualitatif.

## Hasil Penelitian dan Pembahasan

### Batasan Asas Kebebasan Berkontrak dalam Kredit Pemilikan Rumah

Negara bertanggung jawab untuk menjamin pemenuhan hak akan tempat tinggal dalam bentuk rumah yang layak dan terjangkau.<sup>11</sup> Butuh banyak hal sehingga rumah itu dapat dibangun untuk kemudian ditempati, seperti masalah kesesuaian kemampuan keuangan, ketersediaan tanah, struktur bangunan, keahlian dalam pembangunan, dan perizinan pendirian bangunan.<sup>12</sup> Sebenarnya, terkait persoalan ini pemerintah telah memberikan solusi bagi masyarakat yang kurang mampu untuk membeli rumah, dimana masyarakat dapat memanfaatkan fasilitas yang ada pada lembaga keuangan perbankan. Fasilitas yang dimaksud adalah Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Kredit Pemilikan Rumah (KPR) adalah produk kredit yang diberikan oleh bank kepada nasabah untuk pembelian rumah. Namun pada perkembangannya oleh pihak perbankan fasilitas KPR saat ini dikembangkan menjadi fasilitas kredit yang juga dapat digunakan untuk keperluan renovasi dan/atau pembangunan rumah.<sup>13</sup> Tujuan adanya KPR sebagai layanan kredit pemilikan rumah sudah jelas, agar lebih ditekankan pada kebutuhan primer karena rumah merupakan tempat untuk tinggal dan untuk melakukan kegiatan lain.<sup>14</sup> KPR membantu kalangan menengah ke bawah dalam memenuhi kebutuhan tempat tinggal.<sup>15</sup> Kredit Pemilikan Rumah (KPR) sama halnya dengan fasilitas kredit perbankan lainnya. Perjanjian kredit biasa sebagaimana layaknya, perjanjian KPR juga

---

<sup>11</sup> Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman Provinsi Jawa Tengah, Pemenuhan Kebutuhan Perumahan yang Layak bagi MBR melalui Rusun/Rusus bagi MBR dan Pekerja, dalam [disperakim.jatengprov.go.id/berita/detail/317](https://disperakim.jatengprov.go.id/berita/detail/317), terakhir diakses pada 18 Maret 2023 Pukul 14.23 WIB

<sup>12</sup> Sri Soedewi Masjuchun Sofwan, *Loc. Cit*

<sup>13</sup> Hudiyanto, Sarwin Kiko Napitupulu, Robby Kurniawan, Aryanti Dwi Rachmawati, dan Willy N. Ichwan, *Kajian Perlindungan Konsumen Sektor Jasa Keuangan: Kredit Pemilikan Rumah (KPR)*, Departemen Perlindungan Konsumen OJK, Cetakan Pertama, Jakarta, 2017, hlm. 18

<sup>14</sup> Vicky Kustrihariyanto, Pemanfaatan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) (Studi Deskriptif Kualitatif tentang Pengetahuan dan Perilaku Nasabah dalam Pemanfaatan Kredit Pemilikan Rumah di Bank BTN Surakarta), *Skrripsi*, Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik, Universitas Sebelas Maret, Surakarta, 2008, hlm. 76-77

<sup>15</sup> *Ibid*, hlm. 98

dibuat dalam bentuk perjanjian baku. Oleh karena itu, isi atau klausulanya telah disusun dan disiapkan sebelumnya oleh pihak Bank.

Fakta tersebut menimbulkan kebingungan mengenai adanya asas kebebasan berkontrak dalam setiap perjanjian, apabila terdapat asas kebebasan berkontrak seharusnya akan terjadi keseimbangan kedudukan antara nasabah dengan pihak bank dalam KPR. Adanya asas kebebasan berkontrak pada setiap perjanjian, karena perundang-undangan memberikan kebebasan kepada masyarakat untuk mengadakan perjanjian apa saja, asalkan tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan, kepatutan dan ketertiban umum, sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 1338 KUHPerdara.<sup>16</sup> Pasal 1338 KUHPerdara tersebut mengandung suatu asas kebebasan dalam membuat perjanjian (kebebasan berkontrak). Perkataan “semua” mengandung pengertian tentang diperbolehkannya membuat suatu perjanjian apa saja (asalkan dibuat secara sah) dan perjanjian itu akan mengikat mereka yang membuatnya, seperti undang-undang, sedangkan pasal-pasal lainnya dari hukum perjanjian hanya berlaku bila atau sekedar tidak diatur atau tidak terdapat dalam perjanjian yang dibuat itu.<sup>17</sup>

Perjanjian yang ada pada KPR berkaitan dengan isi-isinya sudah dirumuskan terlebih dahulu oleh pihak perbankan, menempatkan nasabah pada posisi yang hanya memiliki pilihan setuju atau tidak setuju. Bahkan, dalam proses jual beli rumah yang dilakukan secara KPR maka akan terjadi yang namanya akad jual beli antara konsumen dengan pihak bank yang dibuat oleh notaris. Penunjukan notaris pada hakekatnya adalah persetujuan bersama antara pihak debitur dan kreditur.<sup>18</sup> Namun dalam pelaksanaannya nasabah tidak dapat menunjuk notaris lain selain yang telah ditetapkan bank. Hal ini dimungkinkan pihak notaris yang ditelah ditunjuk oleh pihak Bank cenderung akan lebih berpihak kepada pihak bank dari pada pihak konsumen sedangkan biaya untuk akad KPR dibebankan kepada pihak konsumen. Sedangkan hukum perjanjian sendiri menganut asas kebebasan berkontrak, dimana asas ini memberikan kepada setiap orang kebebasan untuk berkontrak dan mengadakan berbagai kesepakatan sesuai kehendak dan syarat yang disepakati oleh kedua belah pihak.<sup>19</sup>

Fakta-fakta tersebut diatas, membenarkan suatu anggapan bahwa asas kebebasan berkontrak dapat mendatangkan ketidakadilan, karena asas ini hanya dapat mencapai tujuannya, yaitu mendatangkan kesejahteraan seoptimal mungkin, bila para pihak memiliki *bargaining power* yang seimbang. Jika salah satu pihak lemah, maka pihak yang memiliki *bargaining position* lebih kuat dapat memaksakan kehendaknya untuk menekan pihak lain, demi keuntungan dirinya sendiri. Syarat-syarat atau ketentuan-ketentuan dalam kontrak yang semacam itu akhirnya akan melanggar aturan-aturan yang adil dan layak.<sup>20</sup> Fenomena adanya ketidakseimbangan dalam berkontrak sebagaimana tersebut di atas dapat dicermati dari beberapa model kontrak, terutama kontrak-kontrak konsumen dalam bentuk standar/baku yang didalamnya memuat klausul-klausul yang

---

<sup>16</sup> M. Yahya Harahap, *Loc. Cit*

<sup>17</sup> Subekti, *Loc. Cit*

<sup>18</sup> Lanny Kusumawati, *Tanggung Jawab Jabatan Notaris*, Refika Aditama, Bandung, 2006, hlm. 29

<sup>19</sup> Lihat Ketentuan dalam Pasal 1338 KUHPerdara

<sup>20</sup> Sutan Remy Sjahdeini, *Loc. Cit*

isinya (cenderung) berat sebelah.<sup>21</sup> Dalam praktik pemberian kredit di lingkungan perbankan, misal terdapat klausul mewajibkan nasabah untuk tunduk terhadap segala petunjuk dan peraturan bank, baik yang sudah ada atau yang akan diatur kemudian, atau klausul yang membebaskan bank dari kerugian nasabah sebagai akibat tindakan bank. Dalam kontrak sewa beli, misalnya terdapat klausul yang berisi kewajiban pembayaran seluruhnya dan seketika apabila pembeli sewa menunggak pembayaran dua kali berturut-turut.<sup>22</sup>

Asas kebebasan berkontrak adalah asas penting meskipun tidak dituangkan menjadi aturan hukum, namun mempunyai pengaruh yang sangat kuat dalam hubungan kontraktual para pihak. Asas ini dilatarbelakangi oleh paham individualisme yang secara embrional lahir dalam zaman Yunani, dilanjutkan oleh kaum *Epicuristen* dan berkembang pesat pada zaman *renaissance* melalui ajaran-ajaran Hugo de Groot, Thomas Hobbes, John Locke dan Rousseau.<sup>23</sup> Perkembangan ini mencapai puncaknya setelah periode Revolusi Perancis. Sebagai asas yang bersifat universal yang bersumber dari paham hukum, asas kebebasan berkontrak muncul bersamaan dengan lahirnya paham ekonomi klasik yang mengagungkan *laissez faire* atau persaingan bebas.<sup>24</sup> Kebebasan berkontrak pada dasarnya merupakan perwujudan dari kehendak bebas, memuat unsur-unsur hak asasi manusia yang perkembangannya dilandasi semangat liberalisme yang mengagungkan kebebasan individu. Perkembangan ini seiring dengan penyusunan BW di negeri Belanda, dan semangat liberalisme ini juga dipengaruhi semboyan Revolusi Perancis *liberte, egalite et fraternite* (kebebasan, persamaan dan persaudaraan). Menurut paham individualisme setiap orang bebas untuk memperoleh apa yang dikehendaki, sementara itu di dalam hukum perjanjian falsafah ini diwujudkan dalam asas kebebasan berkontrak.<sup>25</sup>

Sekarang kebebasan berkontrak bukanlah kebebasan tanpa batas. Negara telah melakukan sejumlah pembatasan kebebasan berkontrak melalui peraturan perundang-undangan dan putusan pengadilan, serta dalam praktek-praktek kegiatan ekonomi dalam masyarakat.<sup>26</sup> Kebebasan berkontrak memang perlu pembatasan, dikarenakan faktanya kedudukan para pihak dalam suatu perjanjian KPR sering kali tidak seimbang, sehingga dimungkinkan sekali pihak yang mempunyai kedudukan atau posisi tawar yang lemah dalam suatu perjanjian akan banyak dirugikan. Lebih-lebih jika pihak yang mempunyai kedudukan atau posisi yang kuat memaksakan kehendaknya kepada pihak yang lemah untuk keuntungan bagi pihak yang mempunyai kedudukan atau posisi kuat

---

<sup>21</sup> *Ibid.*, hlm. 193-239

<sup>22</sup> Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian, Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Perjanjian*, LaksBang Mediatama, Yogyakarta, 2008, hlm. 3

<sup>23</sup> Sutan Remy Sjahdeini, *Op. Cit.*, hlm. 75

<sup>24</sup> Mariam Darus Badruzaman, dkk, *Kompilasi Hukum Perikatan*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2001, hlm. 110

<sup>25</sup> Agus Yudha Hernoko, *Op. Cit.*, hlm. 94

<sup>26</sup> Ridwan Khairandy, *Itikad Baik dalam Kebebasan Berkontrak*, Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Jakarta, 2004, hlm. 2

tersebut. Akibatnya, kontrak tersebut menjadi tidak masuk akal dan bertentangan dengan peraturan hukum yang adil.<sup>27</sup>

Terdapat beberapa faktor yang mempengaruhi terjadinya pembatasan kebebasan berkontrak, seperti makin berpengaruhnya ajaran itikad baik dimana itikad baik tidak hanya ada pada pelaksanaan perjanjian, tetapi juga harus ada pada saat dibuatnya perjanjian, makin berkembangnya ajaran penyalahgunaan keadaan, berkembangnya lapangan ekonomi yang membentuk persekutuan-persekutuan dagang, badan-badan hukum, perseroan-perseroan dan golongan-golongan masyarakat lain, seperti buruh dan tani, berkembangnya aliran dalam masyarakat yang menginginkan kesejahteraan sosial, dan keinginan pemerintah untuk melindungi kepentingan umum atau pihak yang lemah.<sup>28</sup> Pembatasan kebebasan berkontrak dari negara misalnya di Amerika Serikat, campur tangan negara diterapkan pada hukum perburuhan, hukum *anti trust*, peraturan-peraturan bisnis, dan kesejahteraan masyarakat.<sup>29</sup> Pembatasan asas kebebasan berkontrak di Indonesia, dalam praktik KPR pembatasan asas ini nampak dalam ketentuan berbagai pasal dalam KUHPerdara, sebagaimana dapat diuraikan sebagai berikut:

1. Pasal 1320 ayat (1) *jo* Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara. Pasal 1320 ayat (1) menyatakan sebagian salah satu syarat sahnya suatu perjanjian diperlukan adanya "sepakat mereka yang mengikatkan dirinya". Pasal 1338 ayat (1) menentukan bahwa "semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi yang membuatnya". Berdasar 2 pasal dalam KUHPerdara tersebut, dapatlah dikatakan berlakunya asas konsensualisme di dalam hukum perjanjian memantapkan adanya asas kebebasan berkontrak. Tanpa "sepakat" dari salah satu pihak yang membuat perjanjian, maka perjanjian yang dibuat tidak sah, sehingga dapat dibatalkan. Sepakat yang diberikan dengan paksa disebut *Contradictio interminis*, adanya paksaan menunjukkan tidak adanya sepakat. Adanya konsensus dari para pihak, maka menimbulkan kekuatan mengikat perjanjian sebagaimana undang-undang (*pacta sunt servanda*). Ini bukan hanya kewajiban moral, tetapi juga kewajiban hukum yang pelaksanaannya wajib ditaati. Cara menyimpulkan asas kebebasan berkontrak adalah dengan menekankan pada perkataan "semua" yang ada dimuka perkataan "perjanjian" sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara. Dikatakan bahwa Pasal 1338 ayat (1) tersebut, seolah-olah membuat pernyataan bahwa masyarakat diperbolehkan membuat perjanjian dan mengikat sebagaimana mengikatnya undang-undang bagi yang membuatnya. Pembatasan terhadap kebebasan itu hanya berupa apa yang dinamakan "ketentuan umum dan kesusilaan."<sup>30</sup> Perkataan "semua" mengandung arti meliputi seluruh perjanjian, baik yang namanya dikenal maupun yang tidak dikenal oleh undang-undang. Asas ini berhubungan dengan isi perjanjian, yaitu kebebasan menentukan "apa" dan "siapa" perjanjian diadakan. Perjanjian yang dibuat sesuai dengan Pasal 1320 KUHPerdara ini mempunyai kekuatan mengikat.<sup>31</sup>

---

<sup>27</sup> Cahyono, Pembatasan Asas "Freedom Of Contract" dalam Perjanjian Komersial, dalam <https://pn-bandaaceh.go.id/pembatasan-asas-freedom-of-contract-dalam-perjanjian-komersial/>, terakhir diakses pada 18 Maret 2023 Pukul 16.05 WIB

<sup>28</sup> Purwahid Patrik, *Asas Itikad Baik dan Kepatutan dalam Perjanjian*, Badan Penerbit Universitas Diponegoro, Semarang, 1986, hlm. 9-10

<sup>29</sup> Cahyono, *Loc. Cit*

<sup>30</sup> Subekti, *Op. Cit.*, hlm. 5

<sup>31</sup> Mariam Darus Badruzaman, dkk, *Op. Cit.*, hlm. 84

2. Pasal 1320 ayat (4) *jo.* Pasal 1337 KUHPerduta. Pasal 1320 ayat (4) KUHPerduta menyatakan salah satu syarat sahnya perjanjian apabila dilakukan atas “suatu sebab yang halal”. Pasal 1337 KUHPerduta menentukan bahwa “suatu sebab adalah terlarang, apabila dilarang oleh undang-undang, atau apabila berlawanan dengan kesusilaan baik atau ketertiban umum”. Sehingga, asalkan bukan karena sebab (*causa*) yang halal (dilarang) oleh undang-undang, maka setiap orang bebas untuk memperjanjikannya.<sup>32</sup>
3. Pasal 1329 *jo.* Pasal 1330 dan 1331 KUHPerduta. Pasal 1329 KUHPerduta menyatakan bahwa setiap orang adalah cakap untuk membuat perjanjian, kecuali jika ia ditentukan tidak cakap oleh undang-undang. Pasal 1330 KUHPerduta menyatakan bahwa tidak cakap untuk membuat perjanjian adalah orang-orang yang belum dewasa, mereka yang ditaruh dibawah pengampuan, dan wanita yang sudah bersuami. Sedangkan, Pasal 1331 KUHPerduta menyatakan bahwa orang-orang yang di dalam pasal yang lalu dinyatakan tidak cakap, boleh menuntut pembatalan perikatan-perikatan yang telah mereka perbuat dalam hal-hal dimana kekuasaan itu tidak dikecualikan dalam undang-undang. Sehingga, Undang-Undang hanya menentukan bahwa orang-orang tertentu tidak cakap untuk membuat perjanjian. Setiap orang bebas untuk memilih pihak dengan siapa membuat perjanjian, asalkan pihak tersebut bukan pihak yang tidak cakap untuk membuat perjanjian. Bahkan, apabila seseorang membuat perjanjian dengan lainnya yang menurut undang-undang tidak cakap membuat perjanjian, maka perjanjian tetap sah selama tidak dituntut pembatalannya oleh pihak yang tidak cakap.<sup>33</sup>
4. Pasal 1332 KUHPerduta menyatakan bahwa hanya barang-barang yang dapat diperdagangkan saja dapat menjadi pokok perjanjian-perjanjian. Pasal ini menegaskan bahwa asalkan menyangkut barang-barang yang bernilai ekonomis, maka setiap orang bebas untuk memperjanjikannya.
5. Pasal 1335 KUHPerduta yang melarang dibuatnya kontrak tanpa *causa*, atau dibuat berdasarkan *causa* yang palsu atau yang terlarang, dengan konsekuensi tidaklah mempunyai kekuatan.
6. Pasal 1338 ayat (3) KUHPerduta yang menetapkan bahwa kontrak harus dilaksanakan dengan itikad baik.
7. Pasal 1339 KUHPerduta, menunjuk terikatnya perjanjian kepada sifat, kepatutan, kebiasaan dan undang-undang. Kebiasaan yang dimaksud bukanlah kebiasaan setempat, akan tetapi ketentuan-ketentuan yang dalam kalangan tertentu selalu diperhatikan.
8. Pasal 1347 KUHPerduta mengatur mengenai hal-hal yang menurut kebiasaan selamanya disetujui untuk secara diam-diam dimasukkan dalam kontrak.

Ketentuan Buku III KUHPerduta kebanyakan bersifat hukum pelengkap (*anvullend recht, optional*) artinya para pihak dapat secara bebas membuat syarat-syarat atau aturan tersendiri dalam suatu perjanjian menyimpang dari ketentuan undang-undang, namun jika para pihak tidak mengatur dalam perjanjian, maka ketentuan Buku III KUHPerduta akan melengkapinya untuk mencegah adanya kekosongan hukum sesuai dengan isi materi perjanjian yang dikehendaki para pihak.<sup>34</sup> Buku III KUHPerduta, tidak melarang

---

<sup>32</sup> Cahyono, *Loc. Cit*

<sup>33</sup> *Ibid*

<sup>34</sup> *Ibid.*

kepada seseorang untuk membuat perjanjian itu dalam bentuk tertentu, sehingga para pihak dapat secara bebas untuk membuat perjanjian secara lisan ataupun tertulis, terkecuali untuk perjanjian tertentu harus dalam bentuk akta otentik.<sup>35</sup>

Asas kebebasan berkontrak dalam KPR kedudukan antara nasabah dengan bank tidak seimbang karena asas kebebasan berkontrak tidak mutlak dapat sebebas-bebasnya. Kebebasan berkontrak bukanlah kebebasan tanpa batas. Negara telah melakukan sejumlah pembatasan kebebasan berkontrak melalui peraturan perundang-undangan sebagaimana telah diuraikan tersebut diatas. Oleh karena itu, meskipun dalam KPR kedudukan nasabah dan bank tidak seimbang, dengan adanya perjanjian baku yang telah dipersiapkan oleh bank merupakan salah satu pembatasan dalam asas kebebasan berkontrak. Hal tersebut dikarenakan, dalam KPR tetap memberikan opsi kesepakatan diantara para pihak. Jika nasabah setuju, maka ambillah dan jika tidak setuju maka perjanjian juga tidak serta merta mengikat kedua belah pihak. Oleh karena itu, KPR tetap memperhatikan adanya kesepakatan diantara para pihak.

## **Penutup**

Berdasarkan uraian yang telah dipaparkan tersebut di atas, dapat ditarik kesimpulan bahwa KPR sama halnya dengan kredit biasa, dibentuk dalam perjanjian baku yang telah dipersiapkan sebelumnya oleh pihak bank. Meskipun hal ini terlihat menempatkan posisi nasabah dengan bank pada posisi yang tidak seimbang apabila disandingkan dengan keberadaan asas kebebasan berkontrak. Namun, hal ini justru menjawab persoalan mengenai asas kebebasan berkontrak yang pada dasarnya tidaklah bersifat mutlak kebebasannya. Terdapat batasan dalam asas kebebasan berkontrak, sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 ayat (1) *jo* Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara, Pasal 1320 ayat (4) *jo*. Pasal 1337 KUHPerdara, Pasal 1329 *jo*. Pasal 1330 dan 1331 KUHPerdara, Pasal 1332 KUHPerdara, Pasal 1335 KUHPerdara, Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara, Pasal 1339 KUHPerdara, dan Pasal 1347 KUHPerdara.

## **Daftar Pustaka**

### **Buku**

- Hernoko, Agus Yudha, *Hukum Perjanjian, Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Perjanjian*, LaksBang Mediatama, Yogyakarta, 2008.
- Hudiyanto, Sarwin Kiko Napitupulu, Robby Kurniawan, Aryanti Dwi Rachmawati, dan Willy N. Ichwan, *Kajian Perlindungan Konsumen Sektor Jasa Keuangan: Kredit Pemilikan Rumah (KPR)*, Departemen Perlindungan Konsumen OJK, Cetakan Pertama, Jakarta, 2017.
- Harahap, M. Yahya, *Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*, Sinar Grafika, Edisi Kedua Cetakan Pertama, Jakarta, 2017.
- Ibrahim Kosasih, Johannes. *Mengupas Tuntas Kredit Komersial dalam Perjanjian Kredit Bank (Perspektif Hukum dan Ekonomi)*, Mandar Maju, Bandung, 2004.

---

<sup>35</sup> *Ibid.*

- \_\_\_\_\_, *Akses Perkreditan dan Ragam Fasilitas Kredit dalam Perjanjian Kredit Bank*, Sinar Grafika, Cetakan Pertama, Jakarta, 2019.
- Khairandy, Ridwan, *Itikad Baik dalam Kebebasan Berkontrak*, Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Jakarta, 2004.
- Kusumawati, Lanny, *Tanggung Jawab Jabatan Notaris*, Refika Aditama, Bandung, 2006.
- Kusuma, Roby Agung, *Untung Maksimal dari Bisnis Properti: Langkah Pasti Merintis Bisnis Properti*, Laksana, Cetakan Pertama, Yogyakarta, 2017.
- Mariam Darus Badruzaman, dkk, *Kompilasi Hukum Perikatan*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2001.
- Patrik, Purwahid, *Asas Itikad Baik dan Kepatutan dalam Perjanjian*, Badan Penerbit Universitas Diponegoro, Semarang, 1986.
- Sofwan, Sri Soedewi Masjchun, *Hukum Bangunan: Perjanjian Pemborongan Bangunan*, Liberty, Yogyakarta, 1982.
- Subekti, *Hukum Perjanjian*, PT. Intermasa, Jakarta, 1984.
- Sjahdeini, Sutan Remy, *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan yang Seimbang bagi Para Pihak dalam Perjanjian Kredit Bank di Indonesia*, Institut Bankir Indonesia, Jakarta, 1993.

### **Jurnal dan Skripsi**

- Alva Ayu Octavionesti dan Fadjar Hari Mardiansjah, "Penanganan Permukiman Kumuh Melalui Pembangunan Rusunawa: Studi Kasus Rusunawa Kaligawe Kota Semarang", *Jurnal Riptek*, Volume 11 Nomor 1, Fakultas Teknik, Universitas Diponegoro, Semarang, 2017.
- Satria Mega Nurcahya, "Kajian Yuridis Asas Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan Konsumen pada Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR)", *Skripsi*, Fakultas Hukum, Universitas Atma Jaya Yogyakarta, 2015.
- Vicky Kustrihariyanto, "Pemanfaatan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) (Studi Deskriptif Kualitatif tentang Pengetahuan dan Perilaku Nasabah dalam Pemanfaatan Kredit Pemilikan Rumah di Bank BTN Surakarta)", *Skripsi*, Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik, Universitas Sebelas Maret, Surakarta, 2008.

### **Peraturan Perundang-Undangan**

- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

### **Data Internet**

- Cahyono, Pembatasan Asas "*Freedom Of Contract*" dalam Perjanjian Komersial, dalam <https://pn-bandaaceh.go.id/pembatasan-asas-freedom-of-contract-dalam-perjanjian-komersial/>, terakhir diakses pada 18 Maret 2023 Pukul 16.05 WIB.
- Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman Provinsi Jawa Tengah, Pemenuhan Kebutuhan Perumahan yang Layak bagi MBR melalui Rusun/Rusus bagi MBR dan Pekerja, dalam [disperakim.jatengprov.go.id/berita/detail/317](https://disperakim.jatengprov.go.id/berita/detail/317), terakhir diakses pada 18 Maret 2023 Pukul 14.23 WIB.

## **Penegakan Hukum Terhadap Pelanggaran Atas Kewenangan Dan Kewajiban Notaris Yang Tidak Diatur Dalam Undang-Undang Jabatan Notaris Oleh Majelis Pengawas Notaris**

**Muhammad Yusfi Arifandy**

Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia Yogyakarta Indonesia  
Jln. Kaliurang Km. 14,5 Sleman Yogyakarta Indonesia  
arifaandy@gmail.com

---

**Key Word:**

Sanctions, Violation,  
Notary, Legal  
Vacuum

---

**Abstract**

*Notary is a public official authorized to make authentic deeds. However in carrying out their duties, it is highly possible for a Notary to err and to violate their office duties. The Notary Supervisory Board carries out the supervisory and guidance functions of alleged violations committed by the Notary. The consequence of not optimal regulation regarding the mechanism for imposing legal sanctions on Notaries results in the emergence of legal uncertainty. The formulation of the problem in this study is whether the Notary Supervisory Board finds violations of the Notary's authority and obligations that have not been regulated in the Law on Notary Offices and how to apply the sanctions given by the Notary Supervisory Board for Notary violations of the authority and duties of their position that have not been regulated in the Law Concerning the Position of Notary Public. This is a normative legal research supported by empirical evidence that is carried out using a statutory approach and a conceptual approach. The results of the research and discussion show that the Notary Supervisory Board found various forms of violations of the Notary's obligations and authority. Notaries can be subject to various forms of sanctions, administrative responsibility, and civil penalties in accordance with legal norms. However, the forms of violations that occur in the field are not specifically regulated in the Law on Notary Offices or the Code of Ethics.*

---

---

**Kata-kata Kunci:**

Sanksi,  
Pelanggaran,  
Notaris,  
Kekosongan  
Hukum

---

**Abstrak**

Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik. Namun, notaris dalam melaksanakan tugas dan jabatannya dapat melakukan kesalahan dan pelanggaran tugas jabatan. Majelis Pengawas Notaris melaksanakan fungsi pengawas dan pembinaan terhadap dugaan pelanggaran yang dilakukan notaris. Konsekuensi tidak optimalnya pengaturan tentang mekanisme penjatuhan sanksi hukum terhadap notaris berakibat pada timbulnya ketidakpastian hukum. Rumusan masalah dalam penelitian ini yaitu apakah Majelis Pengawas Notaris menemukan bentuk pelanggaran terhadap kewenangan dan kewajiban notaris yang belum diatur di dalam Undang-Undang Tentang Jabatan Notaris dan bagaimana penerapan sanksi yang diberikan Majelis Pengawas Notaris atas pelanggaran notaris terhadap kewenangan dan kewajiban tugas jabatannya yang belum diatur didalam Undang-Undang Tentang Jabatan Notaris. Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif dengan didukung bukti-bukti empiris yang dilakukan dengan pendekatan perundang-undangan dan pendekatan konseptual. Hasil penelitian dan pembahasan menunjukkan bahwa, Majelis Pengawas Notaris menemukan berbagai bentuk pelanggaran kewajiban dan kewenangan notaris. Notaris dapat dikenai berbagai bentuk sanksi, tanggung jawab administrasi, dan ganjaran perdata sesuai dengan norma hukum. Akan tetapi bentuk-bentuk pelanggaran yang terjadi di lapangan secara khusus belum diatur didalam Undang-Undang Tentang Jabatan Notaris maupun Kode Etik.

---

## Pendahuluan

Notaris merupakan sebuah profesi yang mulia (*officium nobile*) memegang peranan penting dalam kehidupan bermasyarakat, terutama pada masyarakat modern yang menghendaki adanya perdokumentasian suatu peristiwa-peristiwa hukum dan perbuatan hukum tertentu yang dilakukan oleh subjek hukum, baik dalam arti subjek hukum orang (*natuurlijke persoon*) maupun subjek hukum dalam arti badan hukum (*recht persoon*).<sup>1</sup> Hingga saat ini notaris masih dianggap sebagai suatu fungsionaris dalam masyarakat tempat seseorang dapat memperoleh nasehat yang dapat diandalkan.

Seseorang yang menjabat sebagai notaris harus tunduk dan patuh terhadap Undang-undang Jabatan Notaris (selanjutnya disebut UUJN) dan berpegang teguh pada Kode Etik Notaris. Hubungan antara Peraturan jabatan notaris dan kode etik notaris saling berkesinambungan antara satu sama lain. Hal tersebut merupakan pedoman utama yang menjadi rambu rambu seorang notaris dalam menjalankan tugas dan jabatannya. Berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (selanjutnya disebut UUJN-P), Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang ini atau berdasarkan Undang-Undang lainnya<sup>2</sup>.

Tidak dapat dipungkiri bahwa notaris dalam melaksanakan tugas dan jabatannya melakukan kesalahan-kesalahan, baik secara disengaja maupun tidak sengaja melanggar aturan yang ada. Kesalahan yang dilakukan dapat berupa kesalahan dari notaris itu sendiri karena hal didalam melaksanakan tugas jabatannya melakukan kekeliruan yang tidak sesuai dengan Peraturan Jabatan Notaris, hal tersebut biasa disebut kesalahan profesi (*beroepsfout*). Kesalahan lain dapat berupa perilaku-perilaku selama melaksanakan tugas jabatan maupun dalam kesehariannya yang sebagai seorang notaris terindikasi melanggar Kode Etik profesi. Akan tetapi, penegakan hukum terhadap berbagai bentuk pelanggaran peraturan jabatan notaris hingga kode etik masih sukar di optimalkan. Hal tersebut tidak terlepas dari beberapa faktor, seperti; belum diaturnya bentuk pelanggaran secara spesifik didalam UUJN, tingkat integritas moral notaris yang rendah, pengawasan yang kurang ketat, ketersediaan anggaran dan prasarana hingga terbatasnya kewenangan Majelis Pengawas dan Dewan Kehormatan.

Notaris yang melakukan pelanggaran yang menyangkut pelanggaran Peraturan Jabatan Notaris hingga Kode Etik Profesi. Konsekuensi tidak optimalnya pengaturan tentang mekanisme penjatuhan sanksi hukum terhadap Notaris yang melanggar kewajiban dan larangan berakibat pada timbulnya ketidakpastian hukum (*rechtsonzekerheid*) atau ketidakpastian peraturan perundang undangan di masyarakat. Untuk itu perlu dikaji secara mendalam, penegakan UUJN dan Kode Etik Notaris dalam pelaksanaan tugas dan wewenang notaris sebagai pejabat umum, khususnya dalam rangka mencegah terjadinya tindak pelanggaran.

---

<sup>1</sup> Ghansham Anand, *Karakteristik Jabatan Notaris Di Indonesia*, Prenadamedia Group, Jakarta, 2018, hlm. 91

<sup>2</sup> Pasal 1 ayat 1 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris

## **Rumusan Masalah**

Berdasarkan dari uraian di atas rumusan masalahnya adalah: *pertama*, apakah Majelis Pengawas Notaris menemukan bentuk pelanggaran terhadap kewenangan dan kewajiban Notaris yang belum diatur didalam UUJN? *Kedua*, bagaimana penerapan sanksi yang diberikan Majelis Pengawas Notaris atas pelanggaran Notaris terhadap kewenangan dan kewajiban tugas jabatannya yang belum diatur didalam UUJN?

## **Tujuan Penelitian**

Penelitian ini bertujuan untuk: pertama, bentuk pelanggaran yang ditemukan oleh Majelis Pengawas Notaris terhadap kewenangan dan kewajiban tugas jabatan Notaris yang belum diatur didalam UUJN. Kedua, penerapan sanksi yang diberikan Majelis Pengawas Notaris terhadap Notaris yang melakukan pelanggaran Kewenangan dan Kewajiban tugas jabatan Notaris yang belum diatur didalam UUJN

## **Metode Penelitian**

Metode penelitian yang digunakan oleh penulis ialah normative dengan didukung fakta-fakta empiris. Penelitian ini difokuskan mengkaji penerapan norma hukum positif di Indonesia dan mengarah pada studi kepustakaan untuk memperoleh data sekunder yang ada sehingga diperoleh hasil temuan majelis pengawas notaris terhadap bentuk pelanggaran oleh notaris yang belum diatur didalam undang-undang serta implementasi penerapan sanksi yang diberikan majelis pengawas kepada notaris yang melakukan bentuk pelanggaran yang belum diatur didalam undang-undang. Serta implikasinya apabila penegakan hukum terhadap bentuk pelanggaran yang dilakukan notaris tidak segera dilakukan.

## **Hasil Penelitian dan Pembahasan**

### **Bentuk Pelanggaran Notaris di Luar Undang-Undang Jabatan Notaris**

Notaris berkewajiban untuk senantiasa menjunjung tinggi martabat jabatannya, baik dalam menjalankan jabatannya maupun diluar menjalankan jabatannya.<sup>3</sup> Hamaker menguraikan tugas notaris dengan mengatakan, "Bahwa notaris diangkat untuk dan atas permintaan dari orang-orang yang melakukan tindakan hukum, hadir sebagai saksi pada perbuatan-perbuatan hukum yang mereka lakukan dan untuk menuliskannya "mengkonstatir" apa yang telah didengar dan disaksikannya itu, demikianlah notaris merupakan saksi pada perbuatan-perbuatan hukum yang dilakukan oleh pihak-pihak yang bersangkutan".<sup>4</sup> Namun, sebagai pejabat umum yang bertugas melayani kepentingan umum, notaris dimungkinkan menghadapi masalah hukum yang bersumber dari pelaksanaan tugas dan wewenang notaris tersebut. Masalah yang kerap terjadi lahir dari kesalahan notaris dalam proses pelaksanaan tugas jabatannya.

---

<sup>3</sup> R. Soegondo Notodisoerjo, *Hukum Notariat di Indonesia*, C.V. Rajawali, Jakarta, 1982, hlm. 213

<sup>4</sup> Hamaker dalam Ahda Budiansyah, "Tanggung Jawab Notaris Yang Telah Berakhir Masa Jabatannya Terhadap Akta Dan Protokol Notaris", *Jurnal IUS, Kajian Hukum dan Keadilan*, Vol. 4, No. 1, 2016, hlm. 45.

Berdasarkan temuan penulis, bentuk pelanggaran-pelanggaran dalam pelaksanaan tugas jabatan notaris tidak hanya dalam bentuk kesalahan-kesalahan dalam pelaksanaan tugas jabatannya akan tetapi dapat berupa perbuatan-perbuatan notaris yang tidak mengindahkan aturan pelaksanaan tugas jabatan yang telah diatur secara benar; perbuatan notaris yang sengaja dilakukan sehingga bertentangan dengan ketentuan undang-undang atau perbuatan melawan hukum; perilaku notaris yang melakukan hal-hal diluar kewenangan yang sudah diberikan kepadanya. Bentuk pelanggaran notaris berkaitan dengan perbuatan yang bertentangan dengan undang-undang atau perbuatan melawan hukum notaris dalam bidang pelaksanaan tugas jabatan, kewenangan dan kewajiban dalam Pasal 15, Pasal 16, Pasal 17, Pasal 19 UUJN serta Pasal 4 Kode Etik Jabatan Notaris.

Kekuasaan atau kewenangan tugas jabatan notaris berasal dari perundang-undangan yang diperoleh melalui tahapan atribusi. Atribusi yaitu pemberian wewenang pemerintah (eksekutif) kepada instansi pemerintah atau organ pemerintah perorangan yang dikehendaki oleh undang-undang yang bersangkutan. Menurut H.D. van Wijk/Willem Konijenenbelt "*Attributie, toekenning van een bestuursbevoegheid door een wetgever aan een bestuursorgaan*"; (pemberian izin/wewenang oleh pemerintah kepada pejabat administrasi negara)<sup>5</sup>. Penyalahgunaan wewenang (*Abuse of Power*) merupakan suatu tindakan-tindakan yang dilakukan oleh notaris di luar wewenang yang telah ditentukan. Jika notaris membuat suatu perbuatan di luar wewenang yang telah ditentukan kepadanya, maka tindakan notaris tersebut dapat disebut sebagai tindakan penyalahgunaan wewenang. Jika tindakan tersebut para pihak yang menderita kerugian dapat menuntut penggantian biaya ganti rugi dan bunga kepada notaris.

Penulis melakukan penelitian terhadap notaris berbeda di Yogyakarta salah satunya Notaris Dyah Maryuliana Budi Mumpuni. Notaris tersebut menjelaskan terdapat beberapa fakta pelanggaran dan penyalahgunaan wewenang notaris berdasarkan hasil temuan Majelis Pengawas Daerah saat menjalankan pengawasan rutin dan pemeriksaan langsung disalah satu kantor notaris. Majelis Pengawas Daerah mendapati banyak tumpukan minuta akta yang sudah terjilid akan tetapi berkas-berkas akta serta lampirannya tidak ditandatangani oleh para pihak hingga notaris bersangkutan. Notaris berpendapat bahwa perilaku tersebut menunjukkan bahwa para pihak tidak secara nyata hadir dihadapan notaris dan melakukan penandatanganan akta. Hal tersebut mengindikasikan bahwa notaris juga melakukan pelanggaran Kewajiban Pasal 16 ayat (1) huruf L UUJN karena tidak membacakan akta di hadapan penghadap<sup>6</sup>, menurut beliau perbuatan ini telah melanggar ketentuan UUJN, akan tetapi majelis juga menemukan perbuatan yang tidak wajar dan perbuatan tersebut tidak diatur secara jelas didalam UUJN.<sup>7</sup>

---

<sup>5</sup> Kustiyah, S., & Hasrul, H., "Politik Hukum Pemberian Kewenangan Kepada Notaris Untuk Membuat Akta Pertanahan Dalam Kaitannya Dengan Kewenangan PPAT", *Jurnal Akta*, Vol 5, No. 1, 2018, hlm. 310.

<sup>6</sup> A Kurnia, "Peranan Majelis Pengawas Wilayah atas Penjatuhan Sanksi Terhadap Notaris yang Tidak Membacakan Akta", *Lex Renaissance*, Vol. 2, No.2, 2017, hlm. 9.

<sup>7</sup> Hasil Wawancara dengan Dyah Maryuliana Budi Mumpuni, Notaris sekaligus Majelis Pengawas Daerah Kota Yogyakarta pada 8 November 2022 Pukul 14.00 WIB.

Perbuatan yang dimaksud notaris adalah “Notaris melakukan inden nomor akta, nomor akta telah dicatat dalam buku daftar akta, akan tetapi akta tersebut belum pernah dibuat, nomor akta-akta ini kerap diperuntukkan untuk akta fidusia”. Notaris selaku Majelis Pengawas berpendapat, meskipun perbuatan tersebut tidak diatur didalam UUJN dan Kode Etik Notaris, akan tetapi perbuatan tersebut jelas tidak dapat dibenarkan, perbuatan ini merupakan penyalahgunaan wewenang oleh notaris selaku pemegang jabatan pembuat akta otentik.<sup>8</sup> Notaris tersebut menjelaskan bahwa sesuai dengan Pasal 1868 KUH Perdata, akta otentik adalah akta yang dibuat berdasarkan ketentuan Undang-Undang, Undang-Undang yang dimaksud adalah UUJN. Jika suatu akta otentik dibuat dengan tidak memenuhi tata cara, mekanisme dan persyaratan yang telah diatur oleh UUJN, maka akta tersebut tidak dapat disebut sebagai akta otentik. Akta notaris yang terindikasi tidak memenuhi ketentuan UUJN dapat terdegradasi menjadi akta dibawah tangan.<sup>9</sup>

Berdasarkan pemaparan kasus sebelumnya, dengan tidak ditandatanganinya akta otentik mengindikasikan bahwa para pihak dalam proses pembuatan akta otentik tidak hadir secara nyata dihadapan notaris. Hal tersebut sudah cukup melanggar aturan Pasal 16, Pasal 38 dan Pasal 44 UUJN-P, dapat dipastikan bahwa akta tersebut merupakan produk yang cacat hukum serta dapat menurunkan nilai keotentikan akta itu sendiri. Lebih jauh akta tersebut dapat terdegradasi kekuatan hukum pembuktiannya menjadi akta dibawah tangan. Mengingat kasus tersebut kerap terjadi pada proses pembuatan Akta Fidusia, berdasarkan Pasal 5 UU Jaminan Fidusia “*Pembebanan Benda dengan Jaminan Fidusia dibuat dengan akta notaris dalam bahasa Indonesia*”<sup>10</sup>. Oleh karna itu dapat disimpulkan akta otentik yang terdegradasi menjadi akta dibawah tangan tidak dapat dijadikan Akta Jaminan Fidusia.

Majelis Pengawas dengan keterbatasan kewenangannya merasa kesulitan dalam melakukan penegakan hukum. Menurutnya Majelis Pengawas Notaris akan cenderung pasif dalam menyikapi fenomena tersebut. Hal yang dapat dilakukan Majelis Pengawas untuk menyikapi perbuatan oknum notaris tersebut ialah memberikan catatan khusus dalam hasil pemeriksaan rutin yang telah dilakukan serta Majelis Pengawas akan memberikan teguran secara langsung agar notaris tidak melakukan perbuatan yang sama. Notaris tersebut juga menyatakan selaku Majelis pengawas akan terus mempelajari perbuatan perbuatan notaris tidak wajar terkait dengan pelaksanaan tugas jabatan Notaris, baik yang sudah diatur didalam undang-undang hingga perilaku yang belum pernah diatur sebelumnya. Notaris juga berharap agar peraturan perundang-undangan Notaris terkait agar segera dapat dilakukan perubahan mengingat kewenangan Majelis Pengawas yang dirasa masih memiliki ruang lingkup yang sempit agar kedepannya Majelis Pengawas tidak mengalami kendala dalam melakukan penegakan hukum demi terciptanya pelaksanaan tugas jabatan notaris yang lebih baik.

---

<sup>8</sup> Hasil Wawancara dengan Dyah Maryuliana Budi Mumpuni, Notaris sekaligus Majelis Pengawas Daerah Kota Yogyakarta pada 8 November 2022 Pukul 14.00 WIB.

<sup>9</sup> Hasil Wawancara dengan Dyah Maryuliana Budi Mumpuni, Notaris sekaligus Majelis Pengawas Daerah Kota Yogyakarta pada 8 November 2022 Pukul 14.00 WIB.

<sup>10</sup> Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia

Penulis juga melakukan penelitian dengan Notaris Sri Rejeki Wulansari, notaris tersebut menjelaskan bahwa saat ini notaris dihadapkan dengan tantangan yang cukup besar agar dapat segera menyesuaikan diri dengan perkembangan zaman khususnya kemajuan media digital. Seiring dengan perkembangan zaman, saat ini masyarakat dapat memanfaatkan teknologi informasi dan komunikasi secara luas dan bebas. Internet dapat didefinisikan sebagai suatu metode yang mendunia untuk saling tukar menukar informasi dan berkomunikasi melalui komputer yang saling terkoneksi.<sup>11</sup>

Notaris juga dapat memanfaatkan media elektronik dalam melaksanakan kewajiban dan wewenang jabatannya. Namun penggunaan media elektronik yang tidak sesuai dengan peraturan yang berlaku, dapat menimbulkan masalah bagi notaris. Tidak dipungkiri bahwa seorang notaris dalam menjalankan profesinya ada yang secara sadar dan sengaja melakukan semacam promosi dengan mudah dalam mempromosikan diri. Melalui media internet notaris dapat mempromosikan diri dan memberikan informasi tanpa dibatasi oleh ruang dalam lingkup sempit. Hal ini dikarenakan jangkauan media elektronik yang sangat luas dan tak terbatas.<sup>12</sup>

Majelis Pengawas juga mendapatkan temuan yang cukup menarik perhatian, bahwa “terdapat salah satu notaris yang secara sengaja mempublikasikan foto di akun media sosial pribadinya bersama-sama dengan para penghadap yang merupakan para pihak dalam salah satu akta yang dibuatnya, dan sebaliknya pula penghadap tersebut melakukan publikasi dirinya bersama sama dengan notaris dengan mencantumkan akun notaris tersebut”.<sup>13</sup> Majelis Pengawas pula mendapatkan temuan fakta pada salah satu publikasi foto pada akun notaris di media sosial bahwa “dalam publikasi tersebut terlihat notaris bersama-sama penghadapnya berpose dengan sejumlah tumpukan uang diatas meja”. Sri Rejeki mengungkapkan hal tersebut merupakan perbuatan tidak terpuji dan tidak etis yang dapat menurunkan harkat martabat dari marwah jabatan notaris sebagai profesi mulia, mengingat media sosial adalah wadah penyaluran informasi yang dapat diakses oleh semua kalangan masyarakat.

### **Penerapan Sanksi Terhadap Pelanggaran Diluar Undang-Undang Jabatan Notaris dan Implikasi Jika Penegakan Hukum Tidak Segera Dilakukan**

Upaya pengawasan yang telah dilakukan Majelis Pengawas sudah cukup ketat, namun pelaksanaan pengawasan yang optimal tidak mudah untuk dilakukan. Hal tersebut dikarenakan dalam pengertian sempit, penegakan hukum itu hanya menyangkut penegakan peraturan yang formal dan tertulis.<sup>14</sup> Hal ini kembali kepada notaris sendiri dengan kesadaran dan penuh tanggung jawab dalam menjalankan tugas jabatannya mengikuti atau berdasarkan aturan hukum yang berlaku. Tidak kalah pentingnya, peranan masyarakat untuk mengawasi dan senantiasa melaporkan tindakan

---

<sup>11</sup> Hasil Wawancara dengan Sri Rejeki Wulansari, Notaris sekaligus Majelis Pengawas Daerah Kabupaten Kulon Progo pada 18 November 2022 Pukul 10.00 WIB.

<sup>12</sup> Hasil Wawancara dengan Sri Rejeki Wulansari, Notaris sekaligus Majelis Pengawas Daerah Kabupaten Kulon Progo pada 18 November 2022 Pukul 10.00 WIB.

<sup>13</sup> Hasil Wawancara dengan Sri Rejeki Wulansari, Notaris sekaligus Majelis Pengawas Daerah Kabupaten Kulon Progo pada 18 November 2022 Pukul 10.00 WIB.

<sup>14</sup> Purwaningsih, “Bentuk Pelanggaran Hukum Notaris di Wilayah Provinsi Banten dan Penegakan Hukumnya”, *Jurnal Mimbar Hukum Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada*, Vol. 27, No 1, 2015, hlm. 25.

notaris yang dirasa kurang wajar dalam melaksanakan tugas jabatannya ataupun tidak sesuai dengan aturan hukum yang berlaku kepada Majelis Pengawas Notaris setempat. Sehingga apabila notaris melalaikan tanggungjawabnya dalam menjalankan tugas jabatan, maka dapat mempertanggungjawabkan secara moral, etis, dan hukum kepada masyarakat.

Sri Rejeki mengungkapkan rasa prihatin dan khawatirnya melihat fakta dan hasil temuan Majelis Pengawas terdapat banyaknya berbagai bentuk pelanggaran saat ini terkait pelaksanaan tugas jabatan notaris.<sup>15</sup> Terlebih bentuk-bentuk pelanggaran yang terjadi di lapangan secara khusus belum diatur didalam UUJN maupun Kode Etik. Sri Rejeki mengatakan, kekosongan hukum seperti ini telah menempatkan Majelis Pengawas pada posisi yang sangat dilematis, sebab Majelis Pengawas akan kesulitan dalam melakukan penegakan hukum terhadap pelanggaran yang terjadi semata-mata dikarenakan aturan hukum yang tidak cukup mampu mengakomodir peristiwa pelanggaran yang terjadi. Sri Rejeki juga berpendapat bahwa tidak hanya karna kondisi adanya suatu kekosongan hukum akan tetapi keterbatasan ruang lingkup wewenang yang diberi Negara kepada Majelis Pengawas Notaris menjadi salah satu alasan mengapa pelanggaran-pelanggaran baru diluar UUJN dan Kode Etik bisa terjadi.

## Penutup

## Kesimpulan

Majelis Pengawas menemukan perilaku pelanggaran kewenangan dan kewajiban notaris yang belum diatur secara spesifik didalam UUJN maupun kode etik tugas jabatan notaris. perilaku tersebut berupa; ditemukan tumpukan minuta akta yang sudah terjilid akan tetapi berkas-berkas akta serta lampirannya tidak ditandatangani oleh para pihak hingga notaris bersangkutan, notaris melakukan inden nomor akta, nomor akta telah dicatat dalam buku daftar akta, akan tetapi akta tersebut belum pernah dibuat, notaris yang secara sengaja mempublikasikan foto di akun media sosial pribadinya bersama-sama dengan para penghadap yang merupakan para pihak dalam salah satu akta yang dibuatnya, publikasi foto pada akun notaris di media sosial bahwa "dalam publikasi tersebut terlihat notaris bersama-sama penghadapnya berpose dengan sejumlah tumpukan uang diatas meja dan *Hivefive* sebuah perusahaan solusi bisnis mempromosikan para notaris "patner" layaknya "frenchise makanan" yang tersebar dibanyak kota, agar pebisnis amatir bisa segera membuat akta yang mereka butuhkan bersama dengan notaris di bawah naungan *Hivefive*.

Notaris dapat dikenai berbagai bentuk sanksi, tanggung jawab administrasi, dan ganjaran perdata sesuai dengan norma hukum yang ada. Akan tetapi bentuk-bentuk pelanggaran yang terjadi di lapangan secara khusus belum diatur didalam UUJN maupun kode etik. Keadaan kekosongan hukum seperti ini telah menempatkan Majelis Pengawas pada posisi yang sangat dilematis, sebab Majelis Pengawas akan kesulitan

---

<sup>15</sup> Hasil Wawancara dengan Sri Rejeki Wulansari, Notaris sekaligus Majelis Pengawas Daerah Kabupaten Kulon Progo pada 18 November 2022 Pukul 10.00 WIB.

untuk memilah dan milih aturan hukum seperti apa yang proporsional untuk diberikan kepada notaris. Penegakan hukum terasa rumit dikarenakan aturan hukum yang tidak cukup mampu mengakomodir peristiwa pelanggaran yang terjadi. Tidak hanya alasan kekosongan hukum, namun keterbatasan ruang lingkup wewenang yang diberi negara kepada Majelis Pengawas Notaris juga menjadi salah satu alasan mengapa penerapan sanksi bagi pelaku pelanggaran kewenangan dan kewajiban diluar UUJN sulit untuk dilaksanakan.

### **Saran**

Hendaknya notaris dapat menjalankan tugas jabatan sesuai dengan Undang-Undang, berpegang teguh pada kode etik jabatan, mengedepankan aspek kehati-hatian, kecermatan, kejujuran dan amanah. Dalam urgensi tertentu Majelis Pengawas dirasa perlu untuk melakukan "*political will*" dan memberikan kebijakan penegakan hukum khusus yang berkeadilan jika dihadapkan dengan fenomena kekosongan hukum. Sudah sepantasnya fenomena kekosongan hukum ini mendapat perhatian khusus dan menjadi agenda pembahasan selanjutnya dari Badan Pembentuk Peraturan Perundang-Undangan dan instrument penegak hukum notaris. Hal itu sangat penting untuk dilakukan dalam menciptakan atau membentuk suatu Peraturan Perundang-Undangan baik mengatur hal-hal atau keadaan yang tidak diatur sebelumnya maupun perubahan atau penyempurnaan dari Peraturan Perundang-Undangan yang telah ada. Selain itu diperlukan juga peran Majelis pengawas untuk bisa merangkul masyarakat dalam kontribusinya sebagai pihak pendukung agar terciptanya kestabilan, keteraturan dan keharmonisan hukum nasional.

### **Daftar Pustaka**

#### **Buku**

- Adjie, Habib, *Hukum Notariat Di Indonesia: Tafsiran Tematik Terhadap UU Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris*, Refika Aditama, Bandung, 2009.
- \_\_\_\_\_, *Penafsiran Tematik Hukum Indonesia: Berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris*, Reflika Aditama, Bandung, 2015.
- Anand, Ghansham, *Karakteristik Jabatan Notaris Di Indonesia*, Prenadamedia Group, Jakarta, 2018.
- Soegondo Notodisoerjo, R., *Hukum Notariat di Indonesia (Suatu Penjelasan)*, PT. Grafindo, Jakarta, 1993.

#### **Jurnal**

- Ahda Budiansyah, "Tanggung Jawab Notaris Yang Telah Berakhir Masa Jabatannya Terhadap Akta Dan Protokol Notaris", *Jurnal IUS, Kajian Hukum dan Keadilan*, Vol 4, No. 1, 2016.
- A. Kurnia, "Peranan Majelis Pengawas Wilayah atas Penjatuhan Sanksi Terhadap Notaris yang Tidak Membacakan Akta", *Lex Renaissance*, Vol. 2, No.2, 2017.
- S. Kustiyah & H. Hasrul, "Politik Hukum Pemberian Kewenangan Kepada Notaris Untuk Membuat Akta Pertanahan Dalam Kaitannya Dengan Kewenangan PPAT", *Jurnal Akta*, Vol 5, No.1, 2018.

Purwaningsih, Bentuk Pelanggaran Hukum Notaris di Wilayah Provinsi Banten dan Penegakan Hukumnya, *Jurnal Mimbar Hukum*, Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada, Vol. 27, No 1, 2015.

**Undang-Undang**

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Undang Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

Undang Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia.

Permenkumhamham nomor 15 Tahun 2020 Tentang Tata Cara Pemeriksaan Majelis Pengawas Terhadap Notaris.

## Formasi Jabatan Notaris dan Penentuan Kategori Daerah Pasca Perubahan

Neilul Muna

Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia Yogyakarta Indonesia  
Jln. Kaliurang Km. 14,5 Sleman Yogyakarta Indonesia  
s21921025@students.uii.ac.id

---

**Key Word:**

Legal Dynamics,  
Arrangement,  
Notary Formation.

**Abstract**

*This research is motivated by the existence of legal dynamics in regulating the formation of notary positions and the determination of regional categories after the changes to the Notary Public Law (UUJN). The issues raised in this study include the background of the reformulation of the formation of notary positions and the determination of regional categories after the amendment of the UUJN and how the flow of arrangements for the formation of notary positions and the determination of regional categories after the amendment of UUJN. This study uses a normative juridical method with a statutory and analytical approach. The results of the study concluded: First, after the amendment of the UUJN there were 4 (four) Ministerial Regulations (Perkemenkumham) governing the formation of notary positions and the categories for determining areas including: Permenkumham No.36/2015 jo. Permenkumham No.26/2014, Permenkumham No.27/2016, and what is currently in force is Permenkumham No.19/2021. The reason behind the formation setup of notary positions and categories for determining regions specifically requires rearrangement of previous regulations by taking into account population growth, economic growth and regional expansion. Second, the trajectory of setting up the formation of notary positions and determining regional categories begins with limiting the number of notaries to changing regional categories. However, at this time, Permenkumham No.19/2021 provides clarity regarding the procedures for filling in the notary position formation, collecting notary data and simplification of regional categories and specifically stipulating procedures for submitting applications for moving regions.*

---

**Kata-kata Kunci:**

Dinamika Hukum,  
Penataan, Formasi  
Jabatan Notaris.

**Abstrak**

Penelitian ini dilatarbelakangi adanya dinamika hukum pengaturan formasi jabatan notaris dan penentuan kategori daerah pasca perubahan Undang-Undang Jabatan Notaris (UUJN). Permasalahan yang diangkat dalam penelitian ini mencakup bagaimana latar belakang direformulasinya formasi jabatan notaris dan penentuan kategori daerah pasca perubahan UUJN dan bagaimana alur pengaturan formasi jabatan notaris dan penentuan kategori daerah pasca perubahan UUJN. Penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif dengan pendekatan peraturan perundang-undangan dan pendekatan analisis. Hasil penelitian menyimpulkan: Pertama, pasca perubahan UUJN terdapat 4 (empat) Peraturan Menteri yang mengatur formasi jabatan notaris dan kategori penentuan daerah mencakup: Permenkumham No.36/2015 jo. Permenkumham No.26/2014, Permenkumham No.27/2016, dan yang saat ini berlaku adalah Permenkumham No.19/2021. Latar belakang pengaturan formasi jabatan notaris dan kategori penentuan daerah secara khusus diperlukan penataan kembali terhadap regulasi terdahulu dengan memperhatikan penambahan jumlah penduduk, pertumbuhan ekonomi dan pemekaran daerah. Kedua, trajektori pengaturan formasi jabatan notaris dan kategori penentuan daerah dimulai dengan melakukan pembatasan jumlah notaris hingga mengubah kategori daerah. Namun saat ini, Permenkumham No.19/2021 memberi kejelasan terkait tata cara pengisian formasi jabatan notaris, melakukan

---

---

pendataan notaris dan simplifikasi kategori daerah serta mengatur secara spesifik tata cara pengajuan permohonan pindah wilayah.

---

## Pendahuluan

Sudah menjadi marwah seorang notaris, keberadaannya mempunyai peran krusial dalam keberlangsungan hubungan hukum antar masyarakat. Hal tersebut sesuai dengan hakikat jabatan notaris sebagai pejabat umum yang berwenang menuangkan perjanjian dalam sebuah akta otentik yang mengandung kepastian hukum baik formil maupun materil.<sup>1</sup> Akta otentik yang menjadi kewenangan notaris sendiri harus berdasarkan undang-undang, misalnya akta-akta wasiat, perjanjian kawin, kuasa hipotik, dan lainnya.<sup>2</sup>

Pada aspek yuridis, ketentuan mengenai jabatan notaris dituangkan melalui Undang-Undang Nomor 2 tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (UU No.2/2014) *jo*. Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (UU No.30/2004). Singkatnya, kehadiran notaris adalah dalam rangka menjamin kepastian, ketertiban dan perlindungan hukum melalui akta otentik yang dibuatnya.

Dalam perkembangannya, jabatan notaris tidak hanya berfokus pada tanggung jawabnya sebagai pejabat umum yang berpegang pada kode etik melainkan memperhatikan beberapa aspek. Salah satu aspek tersebut adalah formasi jabatan notaris yang terdiseminasi di berbagai daerah di Indonesia. Ketika membuat sebuah perjanjian, seorang notaris berperan menyimpai kesepakatan antara kedua belah pihak dengan membantu melaksanakan tindakan hukum tertentu,<sup>3</sup> begitu pula dalam penentuan formasi jabatan juga memperhatikan beberapa hal.

Sejatinya, ketika melaksanakan kewenangannya, notaris berkedudukan di satu kabupaten saja. Namun demikian, wilayah jabatan notaris tetap mencakup seluruh wilayah provinsi sesuai kedudukannya.<sup>4</sup> Terhadap kantor notaris, di sini hanya diperbolehkan mempunyai 1 kantor saja.<sup>5</sup> Dengan kata lain, notaris dilarang untuk membuka cabang atau perwakilan kantor di luar tempat kedudukannya. Dari sini juga diketahui jika notaris tidak serta merta mempunyai kewenangan beruntun dengan melaksanakan jabatan di luar tempat kedudukannya.<sup>6</sup>

Berkaitan dengan formasi jabatan notaris, hal ini ditentukan atas dasar kegiatan dunia usaha, jumlah penduduk dan/atau rata rata jumlah akta yang dibuat oleh dan/atau dihadapan notaris.<sup>7</sup> Ketika notaris hendak mengajukan permohonan pindah wilayah jabatan hal itu dapat dilakukan setelah notaris yang bersangkutan telah berada 3

---

<sup>1</sup> Laurensius Arliman S, *Notaris dan Penegakan Hukum Oleh Hakim*, Deepublish, Sleman, 2015, hlm. 2.

<sup>2</sup> Ghansham Anand, *Karakteristik Jabatan Notaris di Indonesia*, Zifatama Publisher, Sidoarjo, 2014, hlm. 39.

<sup>3</sup> Sumini dan Amin Purnawan, "Peran Notaris Dalam Membuat Akta Perjanjian Notariil", *Jurnal Akta*, Vol. 4 No. 4, Desember 2017, hlm. 564.

<sup>4</sup> Pasal 18 UU No. 30/2004.

<sup>5</sup> Pasal 19 ayat (1) UU No. 30/2004.

<sup>6</sup> Lingkup Kerja Notaris, <https://www.hukumonline.com/klinik/a/lingkup-kerja-notaris-cl4598>, diakses pada 31 Oktober 2022.

<sup>7</sup> Pasal 22 ayat (1) UU No. 2/2014 *jo* UU No. 30/2004.

tahun berturut-turut bertugas di kabupaten/kota tertentu tempat kedudukannya dan telah mendapat rekomendasi Organisasi Notaris.<sup>8</sup>

Pengaturan lebih lanjut mengenai penentuan formasi jabatan notaris pasca perubahan Undang-Undang Jabatan Notaris realitasnya mengalami dinamika hukum. Peraturan pelaksana yang mengawal formasi jabatan notaris ini adalah Peraturan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Nomor 26 Tahun 2014 Tentang Formasi Jabatan Notaris (Permenkumham No. 26/2014). Kemudian di tahun 2015 diubah melalui Peraturan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Nomor 36 Tahun 2015 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Nomor 26 Tahun 2014 tentang Formasi Jabatan Notaris (Permenkumham No. 36/2015).

Selanjutnya di tahun 2016 berlaku Peraturan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Nomor 27 Tahun 2016 tentang Formasi Jabatan Notaris dan Penentuan Kategori Daerah (Permenkumham No. 27/2016). Saat ini, Permenkumham *a quo* telah dicabut oleh Peraturan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor 19 Tahun 2021 tentang Formasi Jabatan Notaris dan Penentuan Kategori Daerah (Permenkumham No. 19/2021). Dengan demikian, Permenkumham No. 19/2021 menjadi regulasi mutakhir bagi formasi jabatan notaris dan penentuan kategori daerah.

Sebagai negara hukum, pembentukan suatu peraturan perundang-undangan di Indonesia tidak hanya membutuhkan konsesus dari pembentukannya saja melainkan memperhatikan substansi hukum dan kebutuhan masyarakat. Kalimat tersebut sejalan dengan gagasan Radbruch<sup>9</sup> yang mengemukakan jika di dalam hukum mengandung tiga nilai dasar mencakup: keadilan, kemanfaatan dan kepastian hukum. Atas dasar ini, keberadaan peraturan mengenai formasi jabatan notaris dan penentuan kategori daerah setidaknya mencerminkan tiga nilai dasar sebelumnya terlebih terhadap kepastian hukum bagi notaris dalam melaksanakan kewenangannya di tempat kedudukannya.

Adanya perubahan hukum/aturan hukum dapat dikatakan sebagai upaya merespon perubahan di dalam masyarakat. Hal ini sebagaimana ungkapan fungsi hukum sebagai instrument perubahan sosial yang disebut *social engineering*.<sup>10</sup> Begitu pula dengan dinamika pengaturan formasi jabatan notaris dan penentuan kategori daerah hakikatnya bertujuan mencapai substansi hukum yang merespon kebutuhan hukum notaris dalam menjalankan kewenangannya.

## Rumusan Masalah

Rumusan masalah dalam penelitian ini mencakup: *Pertama*, bagaimana latar belakang pengaturan formasi jabatan notaris dan penentuan kategori daerah pasca perubahan Undang-Undang Jabatan Notaris? *Kedua*, bagaimana alur pengaturan formasi jabatan notaris dan penentuan kategori daerah pasca perubahan Undang-Undang Jabatan Notaris?

---

<sup>8</sup> Pasal 23 ayat (1), (2) dan (3) UU No. 2/2014 *jo* UU No. 30/2004.

<sup>9</sup> Mario Julyano dan Aditya Yuli Setyawan, "Pemahaman Terhadap Asas Kepastian Hukum Melalui Konstruksi Penalaran Positivisme Hukum", *Jurnal Crepido*, Vol. No. 1, Juli 2019, hlm. 14.

<sup>10</sup> Defril Hidayat dan Hainadri, "Hukum Sebagai Sarana Pembaharuan Dalam Masyarakat (*law as atool of social engineering*)", *Datin Law Jurnal*, Vol. 2 No. 1, Februari-Juli 2021, hlm. 72.

---

## Tujuan Penelitian

Adapun tujuan penelitian ini yaitu: *Pertama*, mengetahui latar belakang adanya pengaturan formasi jabatan notaris dan penentuan kategori daerah pasca perubahan Undang-Undang Jabatan Notaris? *Kedua*, mengetahui alur pengaturan formasi jabatan notaris dan penentuan kategori daerah pasca perubahan Undang-Undang Jabatan Notaris.

## Metode Penelitian

Penelitian ini menggunakan penelitian hukum normatif dengan melakukan studi kepustakaan (*library research*).<sup>11</sup> Bahan penelitian yang digunakan adalah bahan hukum primer, sekunder dan tersier.<sup>12</sup> Metode pendekatan yang digunakan penulis adalah pendekatan perundang-undangan (*Statute Approach*)<sup>13</sup> dengan menelaah peraturan perundang-undangan. Kemudian penulis menggunakan pendekatan analisis (*Analytical Approach*)<sup>14</sup> dengan mengalisis istilah-istilah yang terkandung dalam suatu aturan hukum serta pendekatan sejarah (*Historical Approach*)<sup>15</sup> dilakukan dengan menelaah latar belakang kehadiran suatu regulasi. Penelitian juga menggunakan metode analisis kualitatif yang bersifat deskriptif analitis.

## Hasil Penelitian dan Pembahasan

### Latar Belakang Pengaturan Formasi Jabatan Notaris dan Penentuan Kategori Daerah Pasca Perubahan Undang-Undang Jabatan Notaris

Berdasarkan Pasal 22 UU No. 2/2014 *jo.* UU No. 30/2004, jabatan notaris ditetapkan berdasarkan kegiatan dunia usaha, jumlah penduduk dan/atau rata-rata jumlah akta yang dibuat oleh dan/atau dihadapan notaris. Selanjutnya, terkait dengan penentuan kategori daerah notaris, Pasal 23 UU No. 2/2014 *jo.* UU No. 30/2004 menyebutkan ketika notaris yang hendak mengajukan permohonan pindah wilayah jabatan dapat dilakukan setelah notaris yang bersangkutan telah berada tiga tahun berturut-turut bertugas di kabupaten/kota tertentu tempat kedudukannya dan telah mendapat rekomendasi Organisasi Notaris. Terhadap adanya keadaan tertentu<sup>16</sup>, Pasal 24 UU No. 2/2014 *jo.* UU No. 30/2004 menyebutkan jika notaris dapat mengajukan permohonan kepada Menteri untuk memindahkan dari satu wilayah jabatan ke wilayah jabatan lain.

Ketentuan formasi jabatan notaris dan kategori penentuan daerah di atas secara sumir dapat dikatakan sebagai suatu pedoman dengan menerapkan parameter yang

---

<sup>11</sup> Mukti Fajar ND dan Yulianto Achmad, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, 2019, hlm. 34.

<sup>12</sup> *Ibid.*, hlm. 157 dan 158.

<sup>13</sup> *Ibid.*, hlm. 185.

<sup>14</sup> *Ibid.*, hlm. 186.

<sup>15</sup> *Ibid.*, hlm. 189.

<sup>16</sup> Berdasarkan penjelasan UU No. 30/2004 yang dimaksud dengan “keadaan tertentu” antara lain karena bencana alam, keamanan, dan hal lainnya menurut pertimbangan kemanusiaan.

jelas.<sup>17</sup> Dengan kata lain, formasi jabatan notaris dan penentuan kategori daerah menurut UUJN bukanlah termasuk ketentuan syarat pengangkatan Notaris sebagaimana Pasal 3 24 UU No. 2/2014 dan Pasal 2 Peraturan Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Nomor 19 Tahun 2019 Tentang Syarat dan Tata Cara Pengangkatan, Cuti, Perpindahan, Pemberhentian dan Perpanjangan Masa Jabatan Notaris (Permenkumham No. 19/2019). Bahkan berdasarkan Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 5/PUU-XII/2014, ketentuan formasi jabatan Notaris dipandang sebagai “suatu kewajaran”.

Ketentuan lebih spesifik mengenai formasi jabatan notaris dan penentuan kategori daerah kemudian diturunkan melalui peraturan menteri (Permen) berdasarkan amanat UU No. 2/2014 *jo* UU No. 30/2004. Di sini, terdapat empat regulasi yaitu Permenkumham No. 36/2015 *jo*. Permenkumham No. 26/2014, Permenkumham No.27/2016, dan saat ini yang berlaku adalah Permenkumham No.19/2021. Kehadiran suatu produk hukum tentu tidak dapat dipisahkan dari landasan mengapa suatu peraturan perlu dibuat dan diberlakukan kepada masyarakat. Landasan tersebut pada dasarnya telah termuat dalam peraturan perundang-undangan dan terangkum pada bagian menimbang.<sup>18</sup>

Senada dengan ini, pengaturan formasi jabatan notaris dan penentuan kategori daerah pasca perubahan UUJN awalnya dilatarbelakangi oleh faktor pertambahan penduduk serta peningkatan pertumbuhan ekonomi.<sup>19</sup> Dari sisi otonomi daerah, banyaknya fenomena pemerataan daerah ternyata juga mempengaruhi kedudukan jabatan notaris.<sup>20</sup> Dari internal notaris sendiri, kebutuhan diadakannya penambahan formasi jabatan notaris merangsang untuk dilakukannya perubahan formasi jabatan notaris.<sup>21</sup> Tidak hanya itu, kepekaan masyarakat terhadap esensi pelayanan jasa hukum notaris pada akhirnya mendorong memperluas jangkauan notaris di Indonesia.<sup>22</sup>

Pada tataran praktik saat tahun 2014 ditemukan kasus jika banyak notaris yang rela banting harga dengan menurunkan honorarium yang tidak sesuai dengan ketetapan Ikatan Notaris Indonesia. Peristiwa tersebut terjadi karena pertumbuhan notaris yang tidak sebanding dengan ketersediaan formasi jabatan notaris.<sup>23</sup> Faktor demikian pada akhirnya menjadi stimulus lahirnya Permenkumham No. 27/2016. Pasca 5 tahun berlaku, Permenkumham No. 27/2016 pada akhirnya dicabut oleh Permenkumham No.19/2021. Latar belakang kehadiran Permenkumham No. 19/2021 pada dasarnya tidak berbeda jauh dengan Permenkumham No. 27/2016 sebab bertujuan untuk melakukan penataan kembali formasi jabatan notaris dan penentuan kategori daerah.<sup>24</sup> Lebih lanjut, titik berat

---

<sup>17</sup> Putu Bellania Ariawan, “Kepastian Hukum Wilayah Jabatan Notaris Sebagai Pemegang Protokol Notaris Yang Berakhir Masa Jabatannya”, *Jurnal Hukum Kenotariatan*, Vol. 3 No. 2, Oktober 2018, hlm. 331.

<sup>18</sup> Maria Farida Indrati, 2020, *Ilmu Perundang-Undangan: Proses dan Teknik Pembentukannya*, Kanisius, Yogyakarta, hlm. 96.

<sup>19</sup> Bagian menimbang Permenkumham No. 27/2016.

<sup>20</sup> *Ibid.*

<sup>21</sup> Permenkumham No. 36/2015 *jo* Permenkumham No. 26/2014.

<sup>22</sup> *Ibid.*

<sup>23</sup> Saingan Ketat, Banyak Notaris Banting Harga, <https://www.hukumonline.com/berita/a/saingan-ketat-banyak-notaris-banting-harga-lt53305b4de4491/>, diakses pada 2 November 2022.

<sup>24</sup> Bagian menimbang Permenkumham No, 19/2021.

Permenkumham No. 19/2021 adalah untuk menyesuaikan perkembangan hukum dan masyarakat yang tidak mampu dipenuhi lagi oleh Permenkumham No. 27/2016.<sup>25</sup>

Berdasarkan pemaparan di atas, upaya penataan kembali merupakan poin utama dalam mereformulasi regulasi terhadap formasi jabatan notaris dan kategori penentuan daerah. Apabila di telaah, penataan berasal dari kata dasar “tata” yang berarti aturan, kaidah dan susunan.<sup>26</sup> Kata penataan sendiri berarti proses, cara, perbuatan menata, pengaturan dan penyusunan.<sup>27</sup> Berbasis pada literatur tersebut, penataan kembali sebagai faktor perubahan regulasi formasi jabatan notaris setidaknya merepresentasikan perlunya menyusun beberapa aspek hukum substantif terhadap formasi jabatan notaris dan penentuan kategori daerah.

### **Alur Pengaturan Formasi Jabatan Notaris dan Penentuan Kategori Daerah Pasca Perubahan Undang-Undang Jabatan Notaris**

Sebagaimana telah disampaikan terdahulu, pasca perubahan UUJN terdapat empat Permen yang mengatur secara spesifik mengenai formasi jabatan notaris dan penentuan kategori daerah. *Pertama*, Permenkumham No. 36/2015 *jo.* Permenkumham No. 26/2014. Menurut Permenkumham *a quo*, dituangkan secara spesifik mengenai tata cara menghitung kebutuhan formasi jabatan notaris. Ringkasnya, Pasal 5 Permenkumham No. 36/2015 *jo.* Permenkumham No. 26/2014 menentukan jika penetapan formasi jabatan notaris memperhitungkan perbandingan antara jumlah kantor pusat bank baik milik pemerintah maupun swasta dengan membatasi notaris dengan jumlah tertentu. Dari sisi jumlah penduduk, pengisian formasi notaris memperhitungkan perbandingan jumlah jiwa. Kemudian, dari segi jumlah rata-rata akta, pengisian formasi notaris menentukan, setiap 1.000 akta jaminan fidusia perbulan dalam satu tahun diangkat 1 orang Notaris dan setiap 100 akta selain akta jaminan fidusia per bulan dalam satu tahun diangkat satu orang Notaris.<sup>28</sup>

Lebih lanjut, pada penentuan kategori daerah, Permenkumham No. 36/2015 *jo.* Permenkumham No. 26/2014 membaginya menjadi kategori daerah A, kategori daerah B, kategori daerah C dan kategori daerah D.<sup>29</sup> Bagi kategori daerah C dan D, dapat diperuntukan sebagai wilayah perpindahan seluruh kategori wilayah maupun pengangkatan untuk notaris.<sup>30</sup> Terkait dengan penambahan jumlah formasi jabatan notaris terdapat perubahan yang sebelumnya paling banyak 2,5% pertahun menjadi 10% pertahun.<sup>31</sup>

*Kedua* adalah Permenkumham No. 27/2016. Secara garis besar, poin krusial yang terkandung dalam Permenkumham No. 27/2016 mencakup tata cara penetapan formasi jabatan notaris yang ditentukan oleh Menteri setelah notaris yang bersangkutan

---

<sup>25</sup> *Ibid.*

<sup>26</sup> Pusat Bahasa Departemen Pendidikan Nasional, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Pusat Bahasa, Jakarta, 2008, hlm. 1.457.

<sup>27</sup> *Ibid.*, hlm. 1.458.

<sup>28</sup> Pasal 5 Permenkumham No. 36/2015 *jo.* Permenkumham No. 26/2014.

<sup>29</sup> *Ibid.*, Pasal 11.

<sup>30</sup> *Ibid.*, Pasal 13 ayat (3).

<sup>31</sup> *Ibid.*, Pasal 13.

mendapat pertimbangan dari Organisasi Notaris.<sup>32</sup> Berbeda dari sebelumnya, terkait dengan waktu penetapan formasi jabatan notaris diberikan untuk jangka waktu empat tahun. Selanjutnya, ketika akan diadakan penambahan notaris, dapat dilakukan dengan menambah paling sedikit dua dan paling banyak 30 formasi jabatan notaris.<sup>33</sup>

Pada Permenkumham No. 27/2016 juga diatur kategori daerah bagi formasi jabatan notaris meliputi kategori daerah A, kategori daerah B, kategori daerah C dan Kategori daerah D. Meskipun masih mempertahankan empat kategori daerah, namun terdapat penambahan terkait porsi kategori daerah B.<sup>34</sup> Dari semua kategori daerah yang disebutkan, kategori daerah D menjadi satu-satunya daerah yang dijadikan wilayah perpindahan jabatan notaris dari seluruh kategori daerah serta menjadi wilayah pengangkatan notaris.<sup>35</sup>

*Ketiga*, Permenkumham No. 19/2021. Kehadiran Permenkumham *a quo* menjadi peraturan pelaksana mutakhir atas formasi jabatan notaris dan penentuan kategori daerah. Dikatakan demikian sebab Permenkumham No. 19/2021 telah mencabut Permenkumham No. 27/2016. Esensi atas kehadiran Permenkumham *a quo* merupakan upaya penataan kembali terhadap Permenkumham sebelumnya. Penataan tersebut dilakukan terhadap beberapa aspek mulai dari mengubah hingga menambah ketentuan.

Pasca berlakunya Permenkumham No. 19/2021, formasi jabatan notaris dilakukan setiap tiga tahun oleh Menteri.<sup>36</sup> Penambahan formasi notaris juga tidak didasarkan jumlah minimal maupun maksimal, melainkan didasarkan atas kebutuhan di luar formasi notaris.<sup>37</sup> Selanjutnya, Permenkumham No.19/2021 juga menegaskan cara perhitungan dalam menentukan jabatan notaris disuatu daerah dengan memperhatikan jumlah noatris yang sudah ada dan notaris yang telah memasuki usia pensiun.<sup>38</sup> Dalam memperbaharui data formasi jabatan notaris, dilakukan dengan memperhatikan adanya notaris yang meninggal dunia, mengundurkan diri atau diberhentikan baik secara hormat maupun secara tidak hormat.<sup>39</sup>

Berbeda dari ketentuan sebelumnya, kategori daerah berdasarkan Permenkumham No. 19/2021 mengalami simplifikasi menjadi kategori daerah A, kategori daerah B dan kategori daerah C. Bahkan ditegaskan lebih spesifik lagi jika kategori daerah A dan kategori daerah B menjadi wilayah perpindahan jabatan notaris sementara kategori daerah C dapat dijadikan sebagai wilayah pengangkatan pertama kali ataupun wilayah perpindahan jabatan notaris.<sup>40</sup>

Menariknya, Permenkumham No.19/2021 juga menegaskan kembali jika syarat pengajuan permohonan perpindahan notaris dilakukan setelah notaris yang bersangkutan telah melaksanakan tugas selama tiga tahu berturut turut di kabupaten/kota tempat kedudukannya. Permohonan tersebut diberikan untuk wilayah

---

<sup>32</sup> Pasal 2 Permenkumham No. 27/2016.

<sup>33</sup> *Ibid.*, Pasal 3.

<sup>34</sup> *Ibid.*, Pasal 7 dan Pasal 8.

<sup>35</sup> *Ibid.*

<sup>36</sup> Pasal 2 Permenkumham No. 19/2021.

<sup>37</sup> *Ibid.*, Pasal 4.

<sup>38</sup> *Ibid.*, Pasal 8.

<sup>39</sup> *Ibid.*, Pasal 5.

<sup>40</sup> *Ibid.*, Pasal 11.

dalam satu kategori daerah atau daerah lain secara berjenjang.<sup>41</sup> Selanjutnya khusus permohonan pindah dari kategori daerah C langsung ke kategori daerah A terdapat syarat khusus di mana notaris harus melaksanakan tugas selama empat tahun sejak melaksanakan tugas.<sup>42</sup>

Dinamika formasi jabatan notaris dan penentuan kategori daerah tersebut hakikatnya merupakan upaya untuk menyesuaikan dengan kebutuhan masyarakat. Hal ini juga sejalan dengan salah satu fungsi hukum yang disampaikan oleh Rescoe Pound jika hukum menjadi instrumen dalam melakukan perubahan dimasyarakat yang dibuat oleh *agent of change*.<sup>43</sup> Di sini dapat dilihat jika perubahan Permen formasi jabatan notaris dan penentuan kategori daerah dari waktu ke waktu selalu mempunyai aspek baru terkait kebutuhan jasa hukum notaris yang disejajarkan dengan jumlah notaris yang semakin bertambah. Oleh sebab itu, pembuat peraturan perundang-undangan bersama organisasi notari sebagai *agent of change* melakukan penataan formasi notaris dengan memperhatikan jumlah penduduk, kegiatan usaha, dan rata-rata jumlah akta di daerah.

Penerapan hukum sebagai instrumen perubahan di dalam masyarakat juga dilandasi adanya permasalahan di masyarakat. Menurut Soerjono Soekanto dalam Lathif<sup>44</sup> salah satu permasalahan tersebut adalah adanya hukum yang tidak efektif ketika diaplikasikan di dalam masyarakat. Ketidakefektifan juga terjadi karena adanya hambatan baik dari pembentuk, penegak maupun pihak lain. Pada konteks formasi jabatan notaris sendiri, ketidakefektifan pengadaan jabatan notaris ditengah pertumbuhan ekonomi, bertambahnya jumlah penduduk dan pemekaran daerah pada akhirnya merangsang untuk dilakukannya perubahan dan pencabutan regulasi formasi jabatan notaris ke arah yang terintegrasi dan sesuai kebutuhan masyarakat.

Selain itu, hukum juga berfungsi sebagai *a tool of social development*. Di sini, hukum merupakan instrument dinamis yang selalu tumbuh dan berkembang.<sup>45</sup> Perubahan regulasi formasi notaris dan penentuan kategori daerah pasca perubahan Undang-Undang Jabatan Notaris diketahui sebagai bentuk reformasi hukum pengisian formasi jabatan notaris. Dikatakan demikian sebab mulai dari Permenkumham No.26/2014 hingga Permenkumham No. 19/2021 penentuan formasi juga berkembang menjadi lebih sederhana berbasis pada kebutuhan jabatan notaris tanpa menentukan jumlah minimal maupun maksimal.

Penataan formasi jabatan notaris dan penentuan kategori daerah melalui Permenkumham pada dasarnya merupakan bentuk penegakan hukum. Dikatakan demikian sebab dalam mengaplikasikan fungsi hukum, diperlukan perbuatan penegakan hukum. Friedman dalam Ansori<sup>46</sup> mengemukakan bahwa penegakan hukum dilakukan dari sisi struktur hukum, substansi hukum dan budaya hukum.

---

<sup>41</sup> *Ibid.*, Pasal 12.

<sup>42</sup> *Ibid.*, Pasal.13.

<sup>43</sup> Salle, *Sistem Hukum dan Penegakan Hukum*, cetakan pertama, CV Social Politic Genius, Makassar, 2020, hlm. 15.

<sup>44</sup> Nazarudin Lathif, "Teori Hukum sebagai Sarana/Alat untuk Memperbaharui atau Merekayasa Masyarakat", *Jurnal Pakuan Law Review*, Vol. 3 No. 1, Januari-Juni 2017, hlm. 83.

<sup>45</sup> *Ibid.*

<sup>46</sup> Lutfi Ansori, "Reformasi Penegakan Hukum Perspektif Hukum Progresif", *Jurnal Yuridis*, Vol. 4 No. 2, Desember 2017, hlm. 150.

Trajektori pengaturan formasi jabatan notaris hakikatnya menjadi suatu penegakan hukum yang mengarah pada substansi hukum karena dilakukan melalui peraturan perundang-undangan<sup>47</sup> dalam hal ini Permen. Keberadaan Permen yang mengenai formasi jabatan notaris dan penentuan kategori daerah mengatur bagaimana notaris melakukan perbuatan-perbuatan dan hubungan hukum dalam menetapkan formasinya disuatu wilayah tertentu.

Dari perspektif nilai dasar hukum, keberadaan Permenkumham No. 19/2021 setidaknya mencerminkan adanya kepastian hukum. Adanya kepastian hukum mengartikan jika terdapat ketetapan yang mempunyai legitumasi dalam menjamin hak dan kewajiban warga negara.<sup>48</sup> Dalam pengaturan formasi jabatan notaris dan penentuan kategori daerah saat ini, kepastian hukum tersebut terlihat pada penegasan pendataan notaris di suatu daerah, tata cara perhitungan pengadaan formasi jabatan notaris, perubahan kategori daerah dan syarat pengajuan perpindahan jabatan notaris.

## Penutup

Latar belakang dinamika pengaturan jabatan notaris secara konsisten didasarkan atas bertambahnya jumlah penduduk, meningkatnya pertumbuhan ekonomi, adanya pemekaran daerah dan kebutuhan masyarakat yang tidak mampu dipenuhi oleh peraturan terdahulu. Namun secara khusus, hal ini dilakukan untuk melakukan penataan kembali substansi hukum peraturan sebelumnya. Pengaplikasian dinamika pengaturan notaris sendiri diakomodir dalam Permenkumham No. 26/2014 hingga kini berlaku Permenkumham No. 19/2021.

Alur formasi jabatan notaris dari waktu ke waktu mengalami perubahan yang signifikan. Pada Permenkumham No. 36/2015 *j.o* Permenkumham No. 26/2014 mengatur pengisian jabatan notaris dengan memperhitungkan secara tegas dengan angka perbandingan jumlah penduduk, kegiatan usaha dan rata-rata pembuatan akta di daerah. Selanjutnya, Permenkumham No. 27/2016 diatur jangka waktu kategori daerah secara spesifik serta memberikan jumlah minimal dan maksimal penambahan formasi notaris. Terkait dengan kategori daerah, pada Permenkumham No. 27/2016 menentukan jika hanya kategori daerah D yang dapat menerima perpindahan notaris dari semua kategori daerah. Selanjutnya berlakunya Permenkumham No. 19/2021 lebih menegaskan lagi pendataan notaris, tata cara perhitungan jabatan notaris, simplifikasi kategori daerah, dan syarat mengajukan permohonan perpindahan dari satu kategori daerah ke kategori daerah yang lain.

## Daftar Pustaka

### Buku

Anand, Ghansham, *Karakteristik Jabatan Notaris di Indonesia*, Zifatama Publisher, Sidoarjo, 2014.

---

<sup>47</sup> *Ibid.*, hlm. 26.

<sup>48</sup> Nyoman Gede Remaja, "Makna Hukum dan Kepastian Hukum", *Kerta Widya Jurnal Hukum*, Vo.2 No. 1, Agustus 2014, hlm. 2.

Indrati, Maria Farida, Ilmu Perundang-Undangan: Proses dan Teknik Pembentukannya, Kanisius, Yogyakarta, 2020.

ND, Mukti Fajar dan Achmad, Yulianto, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, 2019.

S, Laurensius Arliman, *Notaris dan Penegakan Hukum Oleh Hakim*, Deependublish, Sleman, 2015.

Salle, *Sistem Hukum dan Penegakan Hukum*, cetakan pertama, CV Social Politic Genius, Makassar, 2020.

### **Jurnal**

Ansori, Lutfi, "Reformasi Penegakan Hukum Perspektif Hukum Progresif", *Jurnal Yuridis*, Vol. 4 No. 2, Desember 2017.

Ariawan, Putu Bellania, "Kepastian Hukum Wilayah Jabatan Notaris Sebagai Pemegang Protokol Notaris Yang Berakhir Masa Jabatannya", *Jurnal Hukum Kenotariatan*, Vol. 3 No. 2, Oktober 2018.

Hidayat, Defril dan Hainadri, "Hukum Sebagai Sarana Pembaharuan Dalam Masyarakat (*law as atool of social engineering*)", *Datin Law Jurnal*, Vol.2 No.1, Februari-Juli 2021.

Lathif, Nazarudin, "Teori Hukum sebagai Sarana/Alat untuk Memperbaharui atau Merekayasa Masyarakat", *Jurnal Pakuan Law Review*, Vol. 3 No. 1, Januari-Juni 2017.

Mario Julyano dan Aditya Yuli Setyawan, "Pemahaman Terhadap Asas Kepastian Hukum Melalui Konstruksi Penalaran Positivisme Hukum", *Jurnal Crepido*, Vol. 1 No. 1, Juli 2019.

Remaja, Nyoman Gede, "Makna Hukum dan Kepastian Hukum", *Kerta Widya Jurnal Hukum*, Vo. 2 No. 1, Agustus 2014.

Sumini dan Purnawan, Amin, "Peran Notaris Dalam Membuat Akta Perjanjian Notariil", *Jurnal Akta*, Vol. 4 No. 4, Desember 2017, hlm. 564.

### **Internet**

Lingkup Kerja Notaris, <https://www.hukumonline.com/klinik/a/lingkup-kerja-notaris-cl4598>, diakses pada 31 Oktober 2022.

Saingan Ketat, Banyak Notaris Banting Harga, <https://www.hukumonline.com/berita/a/saingan-ketat--banyak-notaris-banting-harga-lt53305b4de4491/>, diakses pada 2 November 2022.

### **Kamus**

Pusat Bahasa Departemen Pendidikan Nasional, "Kamus Besar Bahasa Indonesia", Pusat Bahasa, Jakarta, 2008.

### **Peraturan Perundang-Undangan**

Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004, tambahan Lembaran Negara RI Nomor 4432.

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014, Tambahan Lembaran Negara RI Nomor 5491.

Peraturan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Nomor 26 Tahun 2014 tentang Formasi Jabatan Notaris.

Peraturan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Nomor 36 Tahun 2015 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Nomor 26 Tahun 2014 Tentang Formasi Jabatan Notaris.

Peraturan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Nomor 27 Tahun 2016 tentang Formasi Jabatan Notaris dan Penentuan Kategori Daerah.

Peraturan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor 19 Tahun 2021 tentang Formasi Jabatan Notaris dan Penentuan Kategori Daerah.

---

## **Analisis Terhadap Pengaturan Restrukturisasi Dan Implementasinya Dalam Perjanjian Kredit Perbankan Di Masa Pandemi Covid-19**

**Yoga Saputra**

Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia Yogyakarta Indonesia  
Jln. Kaliurang Km. 14,5 Sleman Yogyakarta Indonesia  
20921047@students.uii.ac.id

---

**Key Word:**

Credit, Banking,  
Covid-19 Pandemic,  
Restructuring.

**Abstract**

*During the Covid-19 pandemic, banking financial service institutions carried out credit restructuring service for affected debtors. However the service arrangement still has challenges in its implementation. The formulation of the problem in this research is how is the analysis for bank credit arrangements during the Covid-19 pandemic and how to implement the credit agreements during the Covid-19 pandemic. This is a normative legal research conducted with a statutory approach and a conceptual approach. The results of the research and discussion indicate that the Credit Restructuring policy during the Covid-19 pandemic was regulated through the Financial Services Authority Regulation Number 17/POJK.03/2021 on the Second Amendment to the Financial Services Authority Regulation Number 11/POJK.03/2020 on National Economic Stimulus as Countercyclical Policy Impact of the Spread of Covid-2019. This regulation does not further regulate the main guidelines for debtors affected by Covid-19 regarding the form of credit restructuring provided by banks to debtors. This poses a distinct challenge for regulators and financial service institutions in implementing the credit restructuring policies. In addition, the credit agreement after the restructuring is made in the form of an addendum called the Offering Letter of Credit. The form of restructuring provided has been determined in such a way as to extend the payment period and reduce the amount to be paid. This resulted in the amount of credit that must be paid as a whole to be greater than before the credit restructuring.*

---

**Kata-kata Kunci:**

Kredit, Perbankan,  
Pandemi Covid-19,  
Restrukturisasi.

**Abstrak**

Lembaga jasa keuangan perbankan di masa Pandemi Covid-19 melakukan restrukturisasi kredit bagi debitur terdampak. Pengaturan restrukturisasi kredit ini masih memiliki tantangan dalam mengimplementasikannya. Rumusan masalah dalam penelitian ini yaitu bagaimana analisis pengaturan perjanjian kredit perbankan di masa pandemi Covid-19 dan bagaimana implementasi perjanjian kredit pada masa pandemi Covid-19. Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif yang dilakukan dengan pendekatan perundang-undangan dan pendekatan konseptual. Hasil penelitian dan pembahasan menunjukkan bahwa kebijakan Restrukturisasi Kredit pada masa pandemic Covid-19 diatur melalui Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 17/POJK.03/2021 tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 11/POJK.03/2020 tentang Stimulus Perekonomian Nasional Sebagai Kebijakan Countercyclical Dampak Penyebaran Coronavirus Disease 2019. Pengaturan tersebut tidak mengatur lebih lanjut mengenai pedoman utama bagi debitur terdampak Covid-19 terkait bentuk restrukturisasi kredit yang diberikan bank terhadap debitur. Hal tersebut menimbulkan tantangan tersendiri bagi regulator dan lembaga jasa keuangan dalam menerapkan kebijakan restrukturisasi kredit. Selain itu, perjanjian kredit setelah dilakukan restrukturisasi dibuat dalam bentuk addendum yang disebut dengan Surat Penawaran Putsan Kredit (Offering Letter). Bentuk restrukturisasi yang diberikan telah ditentukan sedemikian

---

rupa dengan memperpanjang masa pembayaran dan menurunkan jumlah yang harus dibayarkan. Hal tersebut mengakibatkan besaran kredit yang harus dibayarkan secara keseluruhan menjadi semakin besar dibandingkan sebelum dilakukan restrukturisasi kredit.

---

## Pendahuluan

Sejak Maret 2020, Otoritas Jasa Keuangan bersama Pemerintah dan Bank Indonesia mengeluarkan berbagai kebijakan stimulus keuangan untuk memberikan ruang bagi masyarakat dan sektor jasa keuangan yang terdampak secara langsung maupun tidak langsung akibat virus corona (Covid-19). Sektor jasa keuangan yang menjadi titik fokus Otoritas Jasa Keuangan bersama Pemerintah dan Bank Indonesia meliputi sektor perbankan, pasar modal serta sektor industri keuangan non bank. Pada sektor perbankan, Otoritas Jasa Keuangan memberikan kebijakan terkait restrukturisasi kredit dan relaksasi penyampaian laporan berkala.<sup>1</sup>

Restrukturisasi kredit dilakukan sebagai upaya untuk penyelamatan kredit yang bermasalah yang dapat dilakukan melalui tiga acara yaitu penjadwalan kembali, penataan kembali, serta *reconditioning*. Salah satu contoh yaitu perpanjangan jangka waktu, penurunan suku bunga dan lain sebagainya. Restrukturisasi kredit bisa dapat dilakukan jika nasabah mempunyai perilaku baik. Nasabah berperilaku baik dalam menuntaskan kredit yang bermasalah dapat ditentukan dari keinginan serta keahlian memenuhi kewajiban dalam wujud sikap nasabah.<sup>2</sup> Kredit diberikan oleh pihak bank kepada nasabahnya. Peranan bank sebagai lembaga keuangan tidak pernah terlepas dari masalah kredit. Bahkan menjadi kegiatan utama bagi bank. Besarnya jumlah kredit yang disalurkan kepada masyarakat sesuai dengan ketentuan yang berlaku pada bank tersebut.<sup>3</sup>

Menurut ketentuan Pasal 5 ayat (2) POJK Nomor 17/POJK.03/2021 tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 11/POJK.03/2020 tentang Stimulus Perekonomian Nasional Sebagai Kebijakan *Countercyclical* Dampak Penyebaran *Corona Virus Disease* 2019 (selanjutnya disebut sebagai POJK Restrukturisasi Kredit), mengatur bahwa restrukturisasi kredit atau pembiayaan dapat dilakukan terhadap kredit atau pembiayaan yang diberikan sebelum maupun setelah debitur terkena dampak penyebaran coronavirus disease 2019 (Covid-19) termasuk debitur usaha mikro, kecil, dan menengah.

Pelaksanaan dan penerapan kebijakan restrukturisasi kredit ini tidak mudah, terdapat beberapa tantangan dalam melaksanakan kebijakan restrukturisasi kredit di masa pandemi, diantaranya bank wajib menyeimbangkan antara kebutuhan debitur

---

<sup>1</sup> Kebijakan Stimulus Otoritas Jasa Keuangan pada Sektor Jasa Keuangan Antisipasi Dampak Virus Corona terdapat dalam [https://www.OtoritasJasaKeuangan.go.id/id/berita-dan-kegiatan/info-terkini/Pages/Kebijakan-Stimulus-OTORITAS\\_JASA\\_KEUANGAN-pada-Sektor-Jasa-Keuangan-Antisipasi-Dampak-Virus-Corona.aspx](https://www.OtoritasJasaKeuangan.go.id/id/berita-dan-kegiatan/info-terkini/Pages/Kebijakan-Stimulus-OTORITAS_JASA_KEUANGAN-pada-Sektor-Jasa-Keuangan-Antisipasi-Dampak-Virus-Corona.aspx).

<sup>2</sup> I Made Rai Sukerta, I Nyoman, et.al, "Restrukturisasi Kredit Terhadap Debitur Akibat Wanprestasi Karena Dampak Pandemi Covid-19", *Jurnal Referensi Hukum*, Vol. 2, No. 2, Juli 2021, hlm. 328.

<sup>3</sup> Dinda Mei Yani Hasibuan, "Peran Notaris Dalam Hal Kaitannya dengan Pemberian Fasilitas Kredit Pada Bank Untuk Proses Pemasangan Hak Tanggungan", *Jurnal Lex Justitia*, Vol. 2, No.1, 2020, hlm. 18.

dengan kapasitas likuiditas bank, selain itu bank perlu memastikan tidak terjadi moral hazard atau adanya *free rider* dalam penerapan kebijakan ini mengingat kebijakan restrukturisasi kredit dari bank, serta secara teknis tantangan dalam proses verifikasi data, dan pengkinian kondisi debitur akibat *social distancing* dan pembatasan akses di beberapa wilayah.<sup>4</sup> Restrukturisasi kredit erat kaitannya dengan kredit bermasalah yang menjadi salah satu risiko utama perbankan. Untuk menangani kredit bermasalah tersebut, maka salah satu upaya yang dapat dilakukan adalah melakukan restrukturisasi kredit.<sup>5</sup>

Maka dari itu, berdasarkan latar belakang yang telah dijelaskan diatas penulis akan mengkaji mengenai Analisis Terhadap Pengaturan dan Implementasinya Dalam Perjanjian Kredit Perbankan Di Masa Pandemi Covid-19 (Studi Kasus Perseroan Terbatas Bank Perkreditan Rakyat Daerah Gunung Kidul).

### **Rumusan Masalah**

Bagaimana analisis pengaturan perjanjian kredit perbankan di masa pandemic Covid-19 (Studi Kasus Perseroan Terbatas Bank Perkreditan Rakyat Daerah Gunung Kidul)? Dan Bagaimana implementasi perjanjian kredit sebelum dan sesudah masa pandemic Covid-19 (Studi Kasus Perseroan Terbatas Bank Perkreditan Rakyat Daerah Gunung Kidul)?

### **Tujuan Penelitian**

Penelitian ini bertujuan untuk, *pertama* untuk mengetahui dan menganalisis analisis pengaturan perjanjian kredit perbankan di masa pandemic Covid-19 (Studi Kasus Perseroan Terbatas Bank Perkreditan Rakyat Daerah Gunung Kidul). *Kedua*, mengetahui dan menganalisis implementasi perjanjian kredit sebelum dan sesudah masa pandemic Covid-19 (Studi Kasus Perseroan Terbatas Bank Perkreditan Rakyat Daerah Gunung Kidul).

### **Metode Penelitian**

Metode penelitian yang digunakan oleh penulis bersifat normatif. Penelitian ini difokuskan mengkaji penerapan norma hukum positif di Indonesia dan mengarah pada studi kepustakaan untuk memperoleh data sekunder yang ada sehingga diperoleh hubungan antara peraturan perundang-undangan dengan peraturan lainnya untuk kemudian diterapkan dalam permasalahan restrukturisasi kredit perbankan di masa pandemi Covid-19.

---

<sup>4</sup> Johan Tri Noval, et.al, “Penerapan Kebijakan Restrukturisasi Kredit Oleh Bank Terhadap Debitur yang Terdampak Covid-19”, *Jurnal Sosio Sains*, Vol. 8, No. 1, 2022.

<sup>5</sup> Putu Eka Trisna Dewi, “Implementasi Ketentuan Restrukturisasi Kredit Terhadap Debitur Wanprestasi Pada Kredit Perbankan”, *Jurnal Magister Hukum Udayana*, Vol. 4, No. 2, 2015, hlm. 245.

## Hasil Penelitian dan Pembahasan

### Analisis Pengaturan Kredit Perbankan di Masa Pandemi Covid-19

Kebijakan restrukturisasi kredit perbankan di masa Pandemi Covid-19 pada awalnya diatur melalui Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 11/POJK.03/2020 tentang Stimulus Perekonomian Nasional Berbagai Kebijakan *Countercyclical* Dampak Penyebaran *Coronavirus Disease* 2019 sebagaimana disahkan tanggal 13 Maret 2020. Kemudian, September 2021 aturan tersebut diubah melalui Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 17/POJK.03/2021 tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 11/POJK.03/2020 tentang Stimulus Perekonomian Nasional Sebagai Kebijakan *Countercyclical* Dampak Penyebaran *Coronavirus Disease* 2019 (selanjutnya disebut sebagai POJK 17/2021).

Restrukturisasi kredit atau pembiayaan dapat dilakukan terhadap kredit atau pembiayaan yang diberikan sebelum maupun setelah debitur terkena dampak penyebaran *coronavirus disease* 2019 (COVID-19) termasuk debitur usaha mikro, kecil dan menengah.<sup>6</sup> Bank memiliki alasan dalam memberikan restrukturisasi kredit kepada nasabahnya, yaitu:<sup>7</sup>

1. Debitur tidak melakukan kewajibannya sesuai pengaturan yang ditetapkan dalam perikatan pinjaman.
2. Restrukturisasi dilakukan mengingat bahwa peminjam tidak dapat melunasi angsuran sesuai kesepakatan, namun usaha pemegang utang masih berjalan dan hanya dapat memberikan angsuran sebagai komitmen sehingga tetap berjalan.
3. Memperbaiki dokumentasi yang sah untuk posisi bank yang dapat diperkuat.
4. Dalam hal ada kepercayaan dari bank bahwa peminjam melaksanakan angsuran setelah restrukturisasi kredit dilakukan.
5. Bank memiliki kepastian kemungkinan bisnis peminjam akan meningkat.
6. Bank tidak dapat mencabut semua dana yang diberikan kepada debitur melalui pelaksanaan kantor kredit. .

Restrukturisasi kredit/pembiayaan dilakukan sesuai peraturan OJK mengenai penilaian kualitas aset, antara lain dengan cara penurunan suku bunga, perpanjangan jangka waktu, pengurangan tunggakan pokok, pengurangan tunggakan bunga, penambahan fasilitas kredit/pembiayaan, konversi kredit/pembiayaan menjadi penyertaan modal sementara.<sup>8</sup> Tata cara restrukturisasi kredit dengan restrukturisasi pembiayaan pada dasarnya sama hanya dibedakan dengan penerapan prinsip syariah pada restrukturisasi pembiayaan. Dalam rangka meminimalkan potensi kerugian akibat debitur yang mengalami penurunan kinerja, maka Bank dapat melakukan Restrukturisasi Kredit atas debitur yang mengalami kesulitan pembayaran pokok dan/atau bunga sepanjang debitur yang bersangkutan masih memiliki prospek usaha

---

<sup>6</sup> Pasal 5 ayat (2) Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 17/POJK.03/2021 tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 11/POJK.03/2020 tentang Stimulus Perekonomian Nasional Sebagai Kebijakan *Countercyclical* Dampak Penyebaran *Coronavirus Disease* 2019.

<sup>7</sup> Zelvira Natasya Nurrahma, "Analisis Yuridis Terhadap Pelaksanaan Restrukturisasi Kredit Macet Sebagai Solusi Perjanjian Kredit dalam Situasi Covid 19", Universitas Sumatera Utara, *Skripsi*, 2021.

<sup>8</sup> Penjelasan Pasal 53 Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 40/POJK.03/2019 tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum.

yang baik dan dinilai mampu memenuhi kewajiban setelah kredit direstrukturisasi/restrukturisasi kredit dilaksanakan sesuai dengan prinsip kehati-hatian dan standar akuntansi keuangan.<sup>9</sup>

Pengaturan lebih lanjut mengenai ketentuan restrukturisasi kredit pada masa pandemic Covid-19 diatur dalam Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 19 Tahun 2022 tentang Perlakuan Khusus Untuk Lembaga Jasa Keuangan Pada Daerah dan Sektor Tertentu di Indonesia yang Terkena Dampak Bencana. Bencana dalam hal ini dimaksud ialah peristiwa atau rangkaian peristiwa yang mengancam dan mengganggu kehidupan dan penghidupan masyarakat yang disebabkan baik oleh faktor alam dan/atau faktor nonalam maupun faktor manusia sehingga mengakibatkan timbulnya korban jiwa manusia, kerusakan lingkungan, kerugian harta benda, dampak psikologis, terganggunya kinerja pelaku industri di sektor jasa keuangan, dan/atau memengaruhi kondisi ekonomi masyarakat.<sup>10</sup> Pengaturan perlakuan khusus ini termasuk restrukturisasi kredit pada perbankan baru dikeluarkan pada tahun 2022 setelah 2 tahun berlalu ketentuan POJK 17/2021. Sepanjang tahun 2020 hingga 2020 ketentuan mengenai restrukturisasi kredit mengacu pada POJK Nomor 40/POJK.03/2019 tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum.

Mengingat bahwa dalam POJK Kebijakan Stimulus tidak diatur mengenai tata cara pelaksanaan restrukturisasi kredit maka hal tersebut mengacu pada POJK Nomor 40 Tahun 2019 tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum yang telah dijelaskan sebelumnya. Selain itu, dalam kebijakan stimulus tidak diatur secara detail mengenai bentuk restrukturisasi kredit yang diberikan kepada nasabah dengan kredit bermasalah akibat pandemi. Maka dari itu kebijakan tersebut diserahkan sepenuhnya kepada bank. Hal ini berkaitan dengan tantangan yang dihadapi lembaga jasa keuangan dalam melakukan restrukturisasi kredit yang dapat dijabarkan sebagai berikut :

*Pertama*, belum adanya pedoman utama yang dibuat oleh lembaga jasa keuangan dalam menentukan debitur terdampak covid-19. Sebagaimana hal tersebut diatur melalui Pasal 2 ayat (4) POJK 17/POJK.03/2021 tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 11/POJK.03/2020 tentang Stimulus Perekonomian Nasional Sebagai Kebijakan *Countercyclical* Dampak Penyebaran *Coronavirus Disease* 2019. Pasal 2 ayat (4) tersebut menyebutkan :

“Dalam hal menerapkan kebijakan yang mendukung stimulus pertumbuhan ekonomi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tetap memperhatikan penerapan manajemen risiko sebagaimana diatur dalam Peraturan Otoritas Jasa Keuangan mengenai penerapan manajemen risiko bank”.

Kewenangan untuk membuat pedoman masing masing akan memungkinkan kriteria debitur terdampak, skema restrukturisasi dan prosedur restrukturisasi akan berbeda. Selain itu masyarakat juga mengeluhkan bahwa restrukturisasi yang ditawarkan hanya memperpanjang pembayaran dan menurunkan jumlah cicilan dan

---

<sup>9</sup> Lampiran Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 40/POJK.03/2019 tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum.

<sup>10</sup> Pasal 1 Angka 10 Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 19 Tahun 2022 tentang Perlakuan Khusus Untuk Lembaga Jasa Keuangan Pada Daerah dan Sektor Tertentu di Indonesia yang Terkena Dampak Bencana.

apabila ditotalkan jumlah yang harus dibayarkan bertambah dikarenakan bunga kredit tetap sama.<sup>11</sup>

*Kedua*, mematkan efektifitas langkah-langkah yang telah dirancang untuk membuat sistem perbankan lebih aman, hal ini dikarenakan:<sup>12</sup>

1. Diverifikasi risiko yang kurang berfungsi. Sebelumnya bank mampu mengimbangi kerugian dengan keuntungan di sektor lain, akan tetapi kini lebih banyak kerugian yang harus dihadapi.
2. Nilai agunan menurun.
3. Kurangnya pengukuran risiko dikarenakan data mengenai pandemi yang masih minim dan sifat proporsinya tidak pernah terjadi sebelumnya. Terjadinya keadaan eksternal yang tidak terduga, maka untuk meredam dampak pandemi memerlukan tindakan yang harus diambil oleh negara, jika bank bertindak dalam krisis untuk kepentingan umum dan mengorbankan modal mereka untuk memulihkan ekonomi maka negara juga harus menyelamatkan perbankan.

*Ketiga*, moral hazard menjadi tantangan yang dapat terjadi dalam pemberian restrukturisasi kredit.<sup>13</sup> Moral hazard dapat terjadi ketika dalam kontrak kerjasama, salah satu pihak melakukan tindakan yang menguntungkan dirinya sendiri yang dalam hal ini bertentangan dengan kontrak. Moral hazard dapat terjadi dalam dunia perbankan sebagai salah satu contohnya adalah pemberian fasilitas kredit tanpa menerapkan prinsip kehati-hatian sehingga mengakibatkan bank mengalami kerugian yang cukup besar.<sup>14</sup> Moral hazard dapat didefinisikan menjadi empat berdasarkan kondisi yang berbeda yaitu:<sup>15</sup>

1. Moral hazard karena kondisi monitoring disability (*hidden action*).
2. Moral hazard terjadi karena adanya *undesirable behavior production* (perilaku yang tidak diinginkan).
3. Moral hazard terjadi karena *undesirable outcome (impact) production*. Moral hazard merupakan bentuk oportuniste pasca kontraktual yang timbul karena tindakan yang mempunyai konsekuensi efisiensi yang tidak dapat diobservasi secara bebas sehingga seseorang dapat memenuhi kepentingan pribadinya atas biaya pihak lain.
4. Moral hazard sebagai bentuk dari morals disability. Moral hazard sering terjadi karena kecenderungan perilaku-perilaku yang tidak bermoral seperti ketidakjujuran, ketidakpedulian, ketidaktahuan atau ketidaktahuan.

*Keempat*, Restrukturisasi kredit memberikan dampak pada profitabilitas bank. Profitabilitas bank akan mengalami penurunan akibat adanya kerugian pada kredit. Apabila nasabah dalam hal ini debitur mengalami kesulitan sehingga terjadi kegagalan dalam pembayaran kredit setelah jangka waktu keringanan selesai, maka hal ini akan

---

<sup>11</sup> Muhammad Uwais Alqarni, Muhammad Al Ikhwan Bintarto, "Kebijakan Restrukturisasi Kredit Perbankan di Indonesia : Antara Pemulihan Ekonomi dan Tantangan", *Yustitiabelen*, Volume 8, Nomor 1, 2022, hlm. 82.

<sup>12</sup> *Ibid*, hlm. 81.

<sup>13</sup> *Ibid*, hlm. 82.

<sup>14</sup> Teti Rahmawati, "Indikasi Moral Hazard dalam Penyaluran Pembiayaan Pada Perbankan Syariah di Indonesia", *JRKA*, Volume 1, Nomor 1, 2015, hlm. 64.

<sup>15</sup> Rina Mandara Harapah, "Resiko Moral Hazard Pada Perbankan Syariah di Indonesia", *Jurnal LAIN Pontianak*, hlm. 10.

memperparah bank khususnya profitabilitas bank. Profitabilitas yang berkurang disebabkan karena adanya penundaan pembayaran kredit yang seharusnya sudah jatuh tempo. Selain profitabilitas yang harus dijaga, likuiditas bank juga harus terjadi kestabilannya. Likuiditas bank merupakan kemampuan bank terkait penyediaan dana yang digunakan dalam mengatasi risiko kerugian.<sup>16</sup>

Pada akhirnya kebijakan restrukturisasi kredit dimasa Pandemi ini masih menjadi sebuah tantangan bagi regulator. Kelemahan yang muncul dalam pelaksanaannya bermuara pada pengaturan yang belum mengatur lebih jauh mengenai pedoman utama bagi debitur yang terdampak covid-19. Disatu sisi nasabah merasa bahwa kebijakan ini meringankan namun disisi lain juga menambah nominal kredit yang harus ditanggung. Sedangkan pada aspek perbankan, kebijakan ini dapat mempengaruhi profitabilitas dan likuiditas bank jika restrukturisasi secara terus menerus dilakukan tanpa jangka waktu yang ditetapkan.

Padahal tujuan dari dibuatnya restrukturisasi kredit ialah menghindari kerugian pada bank mengingat bank harus menjadi stabilitas dan likuiditas bank, mempermudah perikatan pemegang utang sehingga dengan kelonggaran ini debitur dapat melanjutkan bisnis usaha dan adanya restrukturisasi kredit diharapkan permasalahan kredit melalui badan hukum dapat dihindarkan mengingat permasalahan melalui badan hukum yang sah sedikit banyak membutuhkan waktu, biaya dan tenaga serta hasil yang rendah dari piutang yang terkumpul.<sup>17</sup> Kenyataannya tujuan tersebut belum dirasakan secara menyeluruh terutama bagi nasabah yang merasa bahwa kebijakan restrukturisasi justru membebani dengan nominal pinjaman yang bertambah. Maka dari itu, regulator sebaiknya memperhatikan lebih jauh penerapan kebijakan restrukturisasi demi terwujudnya tujuan hukum.

Gustav Radbruch mengemukakan bahwa terdapat tiga nilai hukum yaitu keadilan (filosofis), kepastian hukum (yuridis) dan kemanfaatan bagi masyarakat (sosiologis) harus dijadikan unsur pokok dalam pendekatan hukum agar terjalin ketertiban di dalam masyarakat. Masyarakat selalu mendambakan ketertiban dan untuk mencapai ketertiban itu hukum harus memberikan keadilan, kemanfaatan dan kepastian sebagaimana hal ini merupakan tujuan hukum.<sup>18</sup>

### **Implementasi Perjanjian Kredit Perbankan Pada Masa Pandemi Covid-19**

Perjanjian kredit menurut hukum perdata Indonesia merupakan salah satu dari bentuk perjanjian pinjam-meminjam yang diatur dalam KUH Perdata. Dalam praktik perbankan yang modern, hubungan hukum dalam kredit bukan lagi semata-mata berbentuk perjanjian pinjam-meminjam, melainkan adanya campuran dengan bentuk perjanjian yang lainnya, seperti perjanjian pemberian kuasa dan perjanjian lainnya.

---

<sup>16</sup> Risky Risyanto, "Efektifitas Restrukturisasi Kredit Perbankan Terkait Penerapan POJK No 11/POJK.03/2020 di Masa Pandemi Covid-19", *Jurnal Hukum dan Pembangunan Ekonomi*, Volume 9, Nomor 2, 2021, hlm. 195.

<sup>17</sup> Ni Luh Nyoman Ade Yumaheni & Anak Agung Ketut Sukranatha, "Analisis Hukum Restrukturisasi Pada Pandemi Covid-19 Berdasarkan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan dan Peraturan Bank Indonesia", *Jurnal Kertha Wicara*, Volume 11, Nomor 1, 2021, hlm. 199-212.

<sup>18</sup> Hari Agus Susanto, "Perspektif Keadilan Hukum Teori Gustav Radbruch dalam Putusan PKPU "PTB"", *Jastimara*, Volume 36, Nomor 3, 2021, hlm. 328.

Dalam praktiknya bentuk dan materi perjanjian kredit antara satu bank dan bank lainnya tidaklah sama. Hal tersebut terjadi dalam rangka menyesuaikan diri dengan kebutuhannya masing-masing.<sup>19</sup>

Ruang lingkup perjanjian kredit, sering ditemukan peminjam diminta memberikan *representations, warranties, dan covenants*. *Representation* merupakan keterangan-keterangan yang diberikan oleh debitur guna pemrosesan pemberian kredit. *Warranties* merupakan suatu janji misalnya janji bahwa debitur akan melindungi kekayaan perusahaannya atau aset yang telah dijadikan jaminan untuk mendapatkan kredit tersebut. sedangkan, *covenants* adalah janji untuk tidak melakukan sesuatu misalnya janji bahwa si debitur tidak akan mengadakan meger dengan perusahaan lain atau menjual atau memindahtanganka seluruh atau sebagian besar asetnya tanpa seizin bank (kreditur).<sup>20</sup>

Menurut penjelasan Pasal 8 Undang Undang Perbankan, Bank harus memberikan penilaian kepada nasabah sebelum memberikan kredit atau pembiayaan yang berkaitan dengan kemampuan, modal, agunan, dan prospek usaha dari nasabah debitur yang dikenal dengan sebutan "*the five C of credit analysis*" atau prinsip 5 C's. *Pertama*, penilaian watak (character). *Kedua*, penilaian kemampuan (*capacity*). *Ketiga*, penilaian terhadap modal (*capital*). *Keempat*, penilaian terhadap agunan (*collateral*). *Kelima*, penilaian terhadap prospek usaha debitur (*condition of economy*).<sup>21</sup>

Kebijakan restrukturisasi kredit pada setiap daerahnya memiliki maksud dan tujuan masing-masing. Bank wajib memiliki kebijakan dan prosedur tertulis mengenai restrukturisasi kredit.<sup>22</sup> Kebijakan dan prosedur tertulis mengenai restrukturisasi kredit diserahkan sepenuhnya kepada Bank berkaitan dengan jenis restrukturisasi yang diberikan. Sama halnya dengan Perseroan Terbatas Bank Perkreditan Rakyat Daerah Gunung Kidul (Perseroda) yang terdaftar dan diawasi oleh Otoritas Jasa Keuangan dan terdaftar sebagai Peserta Penjaminan LPS. Bank tersebut memberikan restrukturisasi dimasa pandemic Covid-19 sesuai dengan ketentuan yang diatur melalui POJK.

Penulis melakukan wawancara dengan Perseroan Terbatas Bank Perkreditan Rakyat Daerah Gunung Kidul (Perseroda) terkait kebijakan restrukturisasi kredit terutama mengenai perjanjian kredit setelah dilakukan restrukturisasi kredit. Melalui wawancara tersebut, pihak Bank tidak dapat memberikan salinan terkait Surat Penawaran Putusan Kredit (*Offering Letter*) hanya sebatas menunjukkan agar dapat dipelajari secara seksama. Terdapat 3 tahapan dalam melakukan restrukturisasi kredit yaitu :<sup>23</sup>

1. Tahapan pengajuan permohonan restrukturisasi dan syarat administratif. Pada tahapan ini, debitur melakukan pengisian formular restrukturisasi kredit yang disediakan oleh Bank bersangkutan dengan dibubuhi materai serta tanda tangan debitur. Selain itu wajib juga melampirkan dokumen yaitu Kartu Tanda Penduduk milik debitur. Apabila semuanya sudah dilakukan maka debitur hanya

---

<sup>19</sup> Muhamad Djumhana, *Hukum Perbankan di Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2012, hlm. 442.

<sup>20</sup> *Ibid.*, hlm. 443.

<sup>21</sup> Uswatun Hasanah, *Hukum Perbankan*, Setara Press, Malang, 2017, hlm. 72.

<sup>22</sup> Pasal 57 ayat (1) Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 40 Tahun 2019 tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum.

<sup>23</sup> Hasil wawancara bersama Kepala PT Bank BPR Gunung Kidul, 08 November 2022 di Gunung Kidul.

- perlu menunggu konfirmasi dari Bank bersangkutan untuk melanjutkan ke tahapan selanjutnya.
2. Tahapan analisis dan penilaian debitur. Pada tahapan ini, Bank akan melakukan analisis terhadap kegiatan usaha debitur yang terdampak pandemic Covid-19. Selain itu, hasil analisis tersebut menentukan bentuk restrukturisasi yang akan diberikan oleh Bank terhadap debitur. Permohonan restrukturisasi harus masuk ke pejabat analis restrukturisasi kredit, dan setiap permohonan akan dianalisis dengan melakukan perlakuan akuntansi. Hal ini bertujuan untuk mengetahui mengetahui prospek usaha debitur dan kemampuan membayar sesuai proyeksi arus kas dengan memperhatikan persyaratan, profil debitur, *track record* debitur dalam memenuhi pembayaran sebelum adanya pandemic Covid-19.
  3. Tahapan penandatanganan Surat Penawaran Putusan Kredit (*offering letter*). Pada tahapan ini pihak Bank akan menghubungi debitur untuk menjelaskan skema restrukturisasi kredit yang akan diberikan. Apabila debitur setuju maka akan dilakukan penandatanganan pada Surat Penawaran Putusan Kredit tersebut.

Surat Penawaran Putusan Kredit (*offering letter*) yang diberikan Perseroan Terbatas Bank Perkreditan Rakyat Daerah Gunung Kidul (Perseroda) merupakan bentuk perjanjian dibawah tangan dan tidak melibatkan Notaris didalam pembuatannya. Surat Penawaran Putusan Kredit tersebut secara garis besar memuat putusan bentuk restrukturisasi yang diberikan Bank kepada debitur dengan beberapa persyaratan yang memuat Segmen, Jenis Usaha, Nomor Rekening, Outstanding, Suku Bunga Restrukturisasi, Keterangan Bunga, Jangka Waktu, Biaya Administrasi.

Surat tersebut juga memuat klausula yang menyatakan apabila terdapat syarat dan ketentuan kredit yang diajukan kepada debitur tidak sesuai dengan negosiasi debitur dengan Pejabat Kredit Bank bersangkutan, maka dapat dinegosiasikan kembali antar kedua belah pihaknya. Pada bagian akhir dari surat tersebut menyatakan bahwa ketentuan dalam Perjanjian Kredit sebelumnya tetap dinyatakan berlaku sepanjang tidak bertentangan dengan ketentuan dalam Surat Penawaran tersebut. Berdasarkan hasil wawancara tersebut, maka ditemukan bahwa terdapat addendum dalam bentuk Surat Keputusan Penawaran Kredit (*offering letter*) terhadap restrukturisasi kredit yang diberikan oleh bank bersangkutan. Penambahan addendum ini tidak menyertakan peran notaris didalamnya sebagaimana perjanjian Kredit yang dibuat dalam bentuk akta otentik.

Penulis juga melakukan wawancara terhadap debitur yang mengajukan restrukturisasi kredit pada salah satu Bank di Wonosari. Usaha yang dilakukan oleh debitur tersebut terdampak pandemi Covid-19 dan mengakibatkan debitur terkendala dalam memenuhi pembayaran kreditnya. Pada saat pandemi Covid-19 dan kebijakan restrukturisasi muncul, pihak bank melakukan penawaran kepada debitur. Penawaran ini pada dasarnya dianggap sebagai langkah terbaik yang dapat dilakukan oleh debitur demi memenuhi kewajibannya sebagai debitur dalam pemberian kredit oleh bank. Debitur yang merasa terdampak dan kemampuan membayarnya menurun menerima tawaran yang diberikan oleh bank.<sup>24</sup>

---

<sup>24</sup> Hasil Wawancara dengan Debitur Restrukturisasi Kredit di Masa Pandemic Covid-19 pada salah satu Bank di Wonosari.

Terkait dengan bentuk restrukturisasi kredit, pihak bank yang menentukan sendiri tanpa adanya pemberian pilihan kepada debitur bersangkutan. Setelah kemudian restrukturisasi kredit tersebut diberikan, debitur merasakan bahwa ternyata kebijakan ini justru menambah beban yang lebih besar mengenai nominal yang harus dibayar secara keseluruhan. Apabila dilakukan perpanjangan jangka waktu pembayaran dan penurunan pokok pembayaran, maka pada akhirnya jumlah yang harus dibayarkan oleh debitur jauh lebih besar daripada sebelum restrukturisasi. Restrukturisasi kredit ini dapat menjadi langkah yang menguntungkan apabila prospek usaha yang dijalankan oleh debitur berjalan dengan baik setelah dilakukan restrukturisasi di masa pandemic. Sebaiknya prospek usaha yang dilakukan debitur tidak berjalan dengan baik setelah dilakukan restrukturisasi kredit.

Terhadap prospek usaha yang tidak berjalan dengan baik tersebut, bank dapat menawarkan kembali program restrukturisasi setelah masa restrukturisasi sebelumnya berakhir.<sup>25</sup> Debitur menyatakan bahwa restrukturisasi pada masa pandemic Covid-19 tidak membutuhkan banyak persyaratan dan hanya ditawarkan melalui telepon. Sedangkan setelah pandemic mulai berakhir, debitur ditawarkan kembali namun harus melakukan report atau melaporkan kegiatan usahanya untuk memperpanjang restrukturisasi tersebut. Debitur merasakan bahwa kebijakan ini pada akhirnya justru membebani debitur untuk memenuhi pembayarannya dengan nominal yang lebih besar dari sebelumnya.<sup>26</sup>

## Penutup

Kebijakan Restrukturisasi Kredit pada masa pandemic Covid-19 diatur melalui Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 17/POJK.03/2021 tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 11/POJK.03/2020 tentang Stimulus Perekonomian Nasional Sebagai Kebijakan Countercyclical Dampak Penyebaran Coronavirus Disease 2019. Pengaturan tersebut tidak mengatur lebih lanjut mengenai pedoman utama bagi debitur terdampak Covid-19 terkait bentuk restrukturisasi kredit yang diberikan bank terhadap debitur. Hal tersebut menimbulkan tantangan tersendiri bagi regulator dan lembaga jasa keuangan dalam menerapkan kebijakan restrukturisasi kredit.

Perjanjian Kredit yang dibuat setelah dilakukan restrukturisasi kredit dibuat dalam bentuk addendum yang disebut dengan Surat Penawaran Putsan Kredit (*Offering Letter*). Surat ini berisikan hasil putusan bentuk restrukturisasi kredit yang diberikan Bank terhadap debitur terdampak Covid-19. Bentuk restrukturisasi yang diberikan tersebut telah ditentukan sedemikian rupa dengan memperpanjang masa pembayaran dan menurunkan jumlah yang harus dibayarkan. Hal tersebut mengakibatkan besaran kredit yang harus dibayarkan secara keseluruhan menjadi semakin besar dibandingkan sebelum dilakukan restrukturisasi kredit. Kebijakan yang diambil oleh bank diakibatkan

---

<sup>25</sup> Hasil wawancara bersama Kepala PT Bank BPR Gunung Kidul, 08 November 2022 di Gunung Kidul.

<sup>26</sup> Hasil Wawancara dengan Debitur Restrukturisasi Kredit di Masa Pandemic Covid-19 pada salah satu Bank di Wonosari.

karena regulator tidak mengatur lebih jauh mengenai bentuk restrukturisasi kredit yang harusnya diterima debitur berdasarkan keadaan yang dialami debitur.

## **Daftar Pustaka**

### **Buku**

Djumhana, Muhammad, *Hukum Perbankan di Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2012.

Hasanah, Uswatun, *Hukum Perbankan*, Setara Press, Malang, 2017.

### **Jurnal**

Dinda Mei Yani Hasibuan, "Peran Notaris Dalam Hal Kaitannya dengan Pemberian Fasilitas Kredit Pada Bank Untuk Proses Pemasangan Hak Tanggungan", *Jurnal Lex Justitia*, Vol. 2, No.1, 2020.

Hari Agus Susanto, "Perspektif Keadilan Hukum Teori Gustav Radbruch dalam Putusan PKPU "PTB"", *Jastiwara*, Volume 36, Nomor 3, 2021.

I Made Rai Sukerta, I Nyoman, et.al, "Restrukturisasi Kredit Terhadap Debitur Akibat Wanprestasi Karena Dampak Pandemi Covid-19", *Jurnal Referensi Hukum*, Vol.2, No. 2, Juli 2021.

Johan Tri Noval, et.al, "Penerapan Kebijakan Restrukturisasi Kredit Oleh Bank Terhadap Debitur yang Terdampak Covid-19", *Jurnal Sosio Sains*, Vol.8, No.1, 2022.

Muhammad Uwais Alqarni, Muhammad Al Ikhwan Bintarto, "Kebijakan Restrukturisasi Kredit Perbankan di Indonesia : Antara Pemulihan Ekonomi dan Tantangan", *Yustitiabelen*, Volume 8, Nomor 1, 2022.

Ni Luh Nyoman Ade Yumaheni & Anak Agung Ketut Sukranatha, "Analisis Hukum Restrukturisasi Pada Pandemi Covid-19 Berdasarkan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan dan Peraturan Bank Indonesia", *Jurnal Kertha Wicara*, Volume 11, Nomor 1, 2021.

Putu Eka Trisna Dewi, "Implementasi Ketentuan Restrukturisasi Kredit Terhadap Debitur Wanprestasi Pada Kredit Perbankan", *Jurnal Magister Hukum Udayana*, Vol. 4, No. 2, 2015.

Rina Mandara Harapah, "Resiko Moral Hazard Pada Perbankan Syariah di Indonesia", *Jurnal IAIN Pontianak*.

Risky Risyanto, "Efektifitas Restrukturisasi Kredit Perbankan Terkait Penerapan POJK No 11/POJK.03/2020 di Masa Pandemi Covid-19", *Jurnal Hukum dan Pembangunan Ekonomi*, Volume 9, Nomor 2, 2021.

Teti Rahmawati, "Indikasi Moral Hazard dalam Penyaluran Pembiayaan Pada Perbankan Syariah di Indonesia", *JRKA*, Volume 1, Nomor 1, 2015.

### **Peraturan Perundang-Undangan**

Undang Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan.

Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 40/POJK.03/2019 tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum.

POJK Nomor 17/POJK.03/2021 tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 11/POJK.03/2020 tentang Stimulus Perekonomian Nasional Sebagai Kebijakan *Countercyclical* Dampak Penyebaran *Corona Virus Disease* 2019.

Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 19 Tahun 2022 tentang Perlakuan Khusus Untuk Lembaga Jasa Keuangan Pada Daerah dan Sektor Tertentu di Indonesia yang Terkena Dampak Bencana.

**Sumber Lain**

Kebijakan Stimulus Otoritas Jasa Keuangan pada Sektor Jasa Keuangan Antisipasi Dampak Virus Corona terdapat dalam [https://www.Otoritas Jasa Keuangan.go.id/id/berita-dan-kegiatan/info-terkini/Pages/Kebijakan-Stimulus-OTORITAS JASA KEUANGAN-pada-Sektor-Jasa-Keuangan-Antisipasi-Dampak-Virus-Corona.aspx](https://www.OtoritasJasaKeuangan.go.id/id/berita-dan-kegiatan/info-terkini/Pages/Kebijakan-Stimulus-OTORITAS_JASA_KEUANGAN-pada-Sektor-Jasa-Keuangan-Antisipasi-Dampak-Virus-Corona.aspx).

Zelvira Natasya Nurrahma, "Analisis Yuridis Terhadap Pelaksanaan Restrukturisasi Kredit Macet Sebagai Solusi Perjanjian Kredit dalam Situasi Covid 19", Universitas Sumatera Utara, *Skripsi*, 2021.

---

**Biodata Penulis**

- Leo Pernando.** Menyelesaikan S1 Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Yogyakarta Indonesia tahun 2018, S2 Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia Yogyakarta Indonesia tahun 2023, Perumahan Puri Permata Nirwana No A5, Sedayu, Bantul, Daerah Istimewa Yogyakarta, Indonesia.
- Sri Resti Elviza.** Menyelesaikan S1 Fakultas Hukum Universitas Lancang Kuning Pekanbaru Indonesia tahun 2019, S2 Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia Yogyakarta Indonesia tahun 2022. Jl. Cendana No.04 Langgam, Langgam, Pelalawan, Riau, Indonesia.
- Muhammad Amirullah Ibrahim Darajatun Al Farisi.** Menyelesaikan S1 Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Yogyakarta Indonesia, S2 Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia Yogyakarta Indonesia Tahun 2022. Patuk RT/RW 003/021, Sardonoharjo, Ngaglik, Sleman, Yogyakarta, Indonesia.
- Ulfa Nabila.** Menyelesaikan S1 Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara Medan Sumatera Utara Indonesia tahun 2017, S2 Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia Yogyakarta Indonesia tahun 2023. KP Bintaro No 17 RT5/RW2 Pesanggrahan Jakarta Selatan, DKI Jakarta, Indonesia.
- Faradila Ardini Putri.** Menyelesaikan S1 Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia Yogyakarta Indonesia tahun 2021, sedang menempuh S2 Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia Yogyakarta Indonesia. Perumahan Ngrapah, RT 1/ RW 5, Doplang, Purworejo, Jawa Tengah, Indonesia.
- Siti Alma Najiha.** Menyelesaikan S1 Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat Banjarmasin Indonesia tahun 2021, S2 Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia Yogyakarta Indonesia tahun 2023. Komp. Citra Megah Raya C21 RT 007 RW 002 Loktabat Utara, Banjarbaru Utara, Kota Banjarbaru Kalimantan Selatan, Indonesia.
- Budiarjo Auta.** Menyelesaikan S1 Fakultas Hukum Islam Indonesia Yogyakarta Indonesia tahun 2020, S2 Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia Yogyakarta Indonesia tahun 2023, Jln.Sengkan Raya No.12A (Asrama Dt. Tabano) RT.09 RW.51 Babadan Baru, Depok, Sleman, Yogyakarta, Indonesia.
- Hilda Fahrunnisa.** Menyelesaikan S1 Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia Yogyakarta Indonesia tahun 2017, S2 Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia Yogyakarta Indonesia tahun 2023, JL. MT. Haryono No. 35 RT 01/RW 01 Desa Penganjang, Kec. Sindang, Kab. Indramayu, Jawa Barat, Indonesia.
- Ahmad Fitra Avicenna.** Menyelesaikan S1 Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia Yogyakarta Indonesia tahun 2021, sedang menempuh S2 Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia Yogyakarta Indonesia. Jl. Purwanggan 56 RT 03 RW 01, Gunungketur, Pakualaman, Yogyakarta, Indonesia.
- Urip Tri Riski Setyaningrum.** Menyelesaikan S1 Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Magelang Indonesia, S2 Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia Yogyakarta Indonesia tahun 2023. Krajan, RT 02 RW 05 Burat Kepil Wonosobo Indonesia.

- Iqbal Zaky.** Menyelesaikan S1 Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia Yogyakarta Indonesia tahun 2020, sedang menempuh S2 Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia Yogyakarta Indonesia. Jl. MT Haryono No 70, Lomanis, Cilacap Tengah, Kabupaten Cilacap Indonesia.
- Mahfuzatun Ni'mah Sona.** Menyelesaikan S1 Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat Banjarmasin Indonesia tahun 2021, Sedang menempuh S2 Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia Yogyakarta Indonesia. Jl. Patmaraga, RT 03 No.21 Kebun Sari, Kecamatan Amuntai Tengah, Kabupaten Hulu Sungai Utara, Kalimantan Selatan, Indonesia.
- Amara Diva Abigail.** Menyelesaikan S1 Ilmu Hukum Universitas Muhammadiyah Jember Jawa Timur Indonesia tahun 2021, sedang menempuh S2 Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia Yogyakarta Indonesia. Dusun Margo Makmur No 14, RT 1 RW 1, Kaibaru Kulon, Bangyuwangi, Indonesia.
- Devy Ratna Pratiwi.** Menyelesaikan S1 Fakultas Hukum Universitas Ahmad Dahlan Yogyakarta Indonesia tahun 2020, S2 Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia Yogyakarta Indonesia tahun 2023, Sumberan, RT 08 RW 04, Tegalrejo, Bayat, Klaten, Jawa Tengah Indonesia.
- Erwin Saptahadi.** Menyelesaikan S1 Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia Yogyakarta Indonesia tahun 2010, S2 Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia Yogyakarta Indonesia tahun 2023. Jl.Mangga Gg Apel No.95C RT007/RW031, Gejayan, Condongcatur, Depok, Sleman, Yogyakarta Indonesia.
- Fakhrurrozi Farras Al-Husein Siregar.** Menyelesaikan S1 Fakultas Hukum Universitas Janabadra Yogyakarta Indonesia tahun 2019, S2 Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia Yogyakarta Indonesia tahun 2023. Jl. Iromejan GK III. No. 775. RT 34/ RW 09 Kliteran, Gondokusuman, Yogyakarta Indonesia.
- Sri Wirda Ningsih.** Menyelesaikan S1 Fakultas Hukum Universitas Islam Riau Pekanbaru Indonesia tahun 2020, sedang menempuh S2 Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia Yogyakarta Indonesia. Jl. Anggrek No.21 (samping Batrai C) panam, Pekanbaru Riau, Indonesia.
- Muhammad Yusfi Arifandy.** Menyelesaikan S1 Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Yogyakarta Indonesia tahun 2020, S2 Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia Yogyakarta Indonesia tahun 2023. Prangwedanan, Potorono, Banguntapan, Bantul, Yogyakarta, Indonesia.
- Neilul Muna.** Menyelesaikan S1 Fakultas Hukum Universitas Syiah Kuala Aceh Indonesia tahun 2020, sedang menempuh Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia Yogyakarta Indonesia. Jl. Besi Jaya Nomor B03, Sukoharjo, Ngaglik, Sleman, Yogyakarta, Indonesia.
- Yoga Saputra.** Menyelesaikan S1 Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia Yogyakarta Indonesia tahun 2019, S2 Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia Yogyakarta Indonesia tahun 2023. Ngabean Kidul RT 02 RW 07, Karangasem, Ponjong, Gunungkidul, Yogyakarta, Indonesia.

---

## Petunjuk Penulisan

1. Naskah belum pernah diterbitkan dalam media cetak lain, diketik dengan spasi 2 pada kertas kuarto, panjang 10-15 halaman dan diserahkan dalam bentuk naskah dengan pengolah kata MS Word, ukuran font 12 dan menggunakan tipe huruf Times New Roman.
2. Artikel ditulis dengan bahasa Indonesia atau asing dengan standar penggunaan bahasa Indonesia atau asing yang baik dan benar.
3. Artikel yang dimuat dalam jurnal ini meliputi tulisan tentang hukum sebagai hasil penelitian.
4. Tulisan hasil penelitian/tesis/disertasi disajikan dengan sistematika sebagai berikut: (a) Judul, (b) nama pengarang (tanpa gelar), (c) nama lembaga/institusi disertai dengan alamat lengkap, nomor telepon dan e-mail (correspondence author), (d) abstrak, berisi pemadatan dari rumusan masalah, metode penelitian, dan hasil pembahasan (50-100 kata), dalam satu paragraf, serta 1 spasi, (e) kata-kata kunci (key words) maksimal 5 (lima) kata ditulis 2 spasi setelah abstrak (Indonesia dan Inggris), dan dicetak miring, (f) pendahuluan, ditulis secara efisien yang berisi latar belakang dan rumusan masalah serta tujuan penelitian, (g) metode penelitian, (h) hasil penelitian dan pembahasan, (i) simpulan dan saran, (j) daftar pustaka.
5. Setiap kutipan harus menyebutkan sumbernya secara lengkap dan tulisan dengan sistem *foot note*

**Contoh:**

Satjipto Rahardjo, *Hukum dan Perubahan Sosial*, Alumni, Bandung, 1979, hlm. 26  
Suparman Marzuki, "Hukum Modern dan Institusi Sosial", artikel dalam *Jurnal Hukum*, No. 1 Vol. 18 Januari 2011, Å hlm. 35.

Erman Radjagukguk, Analisis Ekonomi dalam Hukum Kontrak, makalah pada Pertemuan Ilmiah tentang *Analisa Ekonomi terhadap Hukum dalam Menyongsong Era Globalisasi*, Badan Pembinaan Hukum Nasional Departemen Kehakiman, Å Jakarta, 1996, hlm. 5.

Jurnal BUMN Diciutkan Jadi 50, *Republika*, 19 Oktober 2005.

Prijono Tjiptoherijanto, Jaminan Sosial Tenaga Kerja di Indonesia, <http://www.pk.ut.ac.id/jsi>, diakses tanggal 2 Januari 2006.

Paul Scholten, *Struktur Ilmu Hukum*, Terjemahan dari *De Structuur de Rechtswetenschap*, Alih Bahasa, Arief Sidharta, PT Alumni, Bandung, 2003, hlm. 9.

6. Daftar pustaka:
  - a) Diupayakan menggunakan referensi 10 tahun terakhir dengan proporsi jurnal minimal 50%.
  - b) Pengutipan pustaka dari internet hanya diperbolehkan dari sumber yang dapat dipertanggungjawabkan, seperti jurnal, instansi pemerintah atau swasta.
  - c) Memuat nama pengarang yang dirujuk dalam naskah, disusun menurut abjad pengarang dan tahun penerbitan. Untuk buku dicantumkan nama penulis, judul buku, penerbit, tempat, dan tahun.
  - d) Penulis daftar pustaka disusun secara alfabetis dengan nama pengarang dibalik.

