ISSN Online 3025-7220

PROCEEDINGS

UNIVERSITAS GADJAH MADA NOTARY LAW (UGMNL)

Conference and Call for Paper

Fakultas Hukum
Universitas Gadjah Mada

PENETAPAN NILAI LIMIT LELANG EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN OLEH LEMBAGA PERBANKAN BERDASARKAN PMK NO. 213/PMK.06/2020

Firdha Anistya Nani
Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada
firdhaanistyanani@mail.ugm.ac.id

Intisari

Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui dasar kebijakan lembaga perbankan dalam menetapkan nilai limit lelang pada lelang eksekusi Hak Tanggungan dan untuk mengetahui pelaksanaan penetapan nilai limit lelang yang dilakukan oleh lembaga perbankan telah sesuai atau tidak dengan instruksi dalam Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Penelitian ini merupakan penelitian normatif empiris. Terhadap data yang dikumpulkan dianalisis secara kualitatif. Hasil penelitian ini adalah bahwa dasar kebijakan lembaga perbankan dalam menentukan nilai limit yaitu melalui penilaian yang dilakukan penilai publik berdasarkan Standar Penilaian Indonesia dengan menetapkan nilai pasar dan nilai likuidasi dari suatu aset yang akan dilelang. Kemudian, kebijakan mengenai penetapan nilai limit dalam PMK menciptakan kebingungan sebab PMK sendiri ataupun dalam peraturan apapun mengenai lelang belum menetapkan seberapa besar nilai likuidasi dari aset lelang dapat diturunkan. Ketidakjelasan tentang standar dan batasan dapat menyebabkan interpretasi yang berbeda dan konflik hukum antara bank dan nasabah.

Kata Kunci: Lelang, Hak Tanggungan, Perbankan

DETERMINATION OF THE AUCTION LIMIT VALUE FOR THE EXECUTION OF MORTGAGE RIGHTS BY BANKING INSTITUTIONS BASED ON PMK NO. 213/PMK.06/2020

Abstract

In performing an auction for collateral objects, there are a few conditions that need to be met and one of the most crucial ones in the list is to determine the limit values. For both parties of creditor and debtor, invalid limit value determination could cause a lot of loss. The objective of this research is to inquire the the fundamental as well as the policy that can be used in the favor of banking institutions in determining the auction limit value in mortgage auction execution and to determine if the conduction of determining the auction limit value by the banking institution is in accordance of the instructions of permenkeu tentang petunjuk pelaksanaan. This research uses empirical normative juridical research method as we as qualitative used to analyze the data and sample acquired for this research. The research has found that the fundamentals of the bank policy used to determine the limit value is through an external valuation done by a public assessor based on Indonesian Standard of Valuation by determining the market value and liquidation value of the assets to be auctioned. Furthermore, the policy of determining limit value by PMK creates confusion due to PMK has not yet determined how much the liquidation value of the auction assets can be reduced. This research also finds the standards absurdity and the limitations that can be interpreted differently and legal conflict between the bank and the customers.

Keywords: *Auction, Mortgage, Banking*

PENDAHULUAN

Indonesia merupakan negara berkembang yang memiliki potensi besar untuk tumbuh dan maju di beberapa sektor, termasuk sektor perbankan, industri yang berperan penting sebagai penggerak perekonomian nasional dan internasional. Perbankan memiliki fungsi utama sebagai penghimpun dan penyalur dana masyarakat. Dengan demikian, bank disebut sebagai lembaga intermediasi. Bank berfungsi sebagai penghubung antara dua pihak yang berbeda yang memiliki kepentingan dalam hal pengumpulan dan penyaluran dana serta pelayanan transaksi keuangan dan lalu lintas pembayaran. Penyaluran dana melalui pemberian kredit adalah kegiatan yang paling berisiko.[1]

Dalam konteks perbankan, kredit memerlukan jaminan atau dalam UU Perbankan disebut dengan agunan. Jaminan dibutuhkan untuk meminimalisasi risiko tidak terbayarnya utang atau apabila terdapat kredit macet oleh debitur. Salah

[1] Trisadini P Usanti & Abd Shomad, *Hukum Perbankan*, (Jakarta, Kencana, 2017), 9.

satu pengikatan agunan yang paling sering dipakai dalam praktik pemberian kredit perbankan adalah hak tanggungan[2].

Secara singkatnya pemilik hak tanggungan (penjamin) memberikan propertinya kepada kreditur (pemberi pinjaman) sebagai jaminan pelunasan utang. Apabila peminjam atau kreditur gagal membayar, maka pemberi pinjaman atau kreditur memiliki hak untuk menjual atau melelang properti untuk melunasi utang. Lelang eksekusi hak tanggungan didasarkan pada Pasal 6 UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan[3] yang pada pokoknya mengatur penyelenggaraan lelang berdasarkan pasal tersebut merupakan kewenangan yang sah bagi pemegang hak tanggungan pertama untuk menjual barang yang menjadi jaminan dalam pelelangan umum dalam hal debitur melakukan wanprestasi dan eksekusi dapat dilakukan tanpa adanya persetujuan dari ketua pengadilan. Aturan pelaksanaan pasal *a quo* diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

Dalam melakukan lelang terhadap objek jaminan terdapat beberapa syarat wajib yang perlu dipenuhi dan yang cukup krusial adalah adanya penentuan nilai limit[4]. Nilai limit lelang biasanya akan diumumkan dalam pemberitahuan lelang dan dapat bervariasi dari satu lelang ke lelang lainnya. Dengan penetapan nilai limit yang jelas, peserta lelang dapat menawar dalam batas tersebut. Nilai limit sendiri ditetapkan oleh penjual[5] berdasarkan hasil laporan penaksir atau laporan penilai.[6] Penaksir merupakan pihak internal dari penjual yang artinya merupakan tim di dalam organisasi bank, sedangkan Penilai merupakan pihak ketiga yang bertugas menilai agunan dengan mempertimbangkan berbagai faktor.

---

[2] Hak Tanggungan menurut Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda Benda yang Berkaitan dengan Tanah adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditor-kreditor lain

[3] Menurut Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan apabila debitur cidera janji, pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.

[4] Nilai Limit Menurut Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Pasal 1 Angka 25 adalah nilai minimal Barang yang akan dilelang dan ditetapkan oleh Penjual.

[5] Pasal 47 ayat 2 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

[6] Pasal 48 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

Laporan penilai digunakan apabila objek lelang memiliki nilai limit paling sedikit Rp. 1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) hal ini disebutkan dalam PMK Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Namun, hal ini mengalami perubahan setelah dikeluarkannya PMK Nomor 213/PMK.06/2020 yang mengubah nilai limitnya menjadi Rp. 5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah).

PMK Nomor 213/PMK.06/2020 merupakan aturan hukum yang diharapkan akan menciptakan kepastian hukum yang memiliki tujuan akhir untuk memberikan keadilan dan kemanfaatan bagi masyarakat itu sendiri.[7] Namun dalam praktiknya, peraturan lelang tersebut ternyata belum cukup untuk menyelesaikan masalah terkait lelang. Menurut catatan yang diterima Direktorat Jenderal Kekayaan Negara (DJKN), 2.458 gugatan telah diterima di seluruh Indonesia, dimana 1.500 di antaranya terkait lelang eksekusi hak tanggungan karena harga atau nilai lelang yang rendah atau di bawah harga yang wajar.[8]

Dalam penelitian ini, peneliti memberikan beberapa contoh kasus terkait dengan tindakan bank yang dianggap menetapkan nilai limit di bawah harga yang wajar sebagai ilustrasi peristiwa konkret yang menjadi aspek pendukung dalam penelitian ini bahwa terkait limit lelang ternyata masih saja menimbulkan isu-isu hukum di dalamnya. Kasus pertama terjadi pada seorang debitur bernama Budi Mulyono Subagjo pada tahun 2016 telah menerima fasilitas kredit dari PT Bank Sahabat Sampoerna sebesar Rp. 9.000.000.000 dengan jaminan satu bidang tanah beserta bangunannya. Pada tahun 2019, bank mengeksekusi objek jaminan melalui lelang dengan penentuan limit sebesar Rp. 5.859.000.000. Namun menurut Budi, penentuan limit tersebut tidak patut dan tidak wajar karena berdasarkan perhitungan Laporan Penilaian yang dilakukan oleh Kantor Penilai KJPP Toha Okky Heru & Rekan pada tahun 2016 memberikan nilai pasar atas nilai aset miliknya sebesar Rp. 9.666.300.000 dan pada tahun 2017 dilakukan penilaian kembali oleh Kantor Jasa Penilai Publik Ichsan Suud-Wahyono Adi Hendra Gunawan dan Rekan nilai pasar atas aset tersebut sebesar Rp. 9.559.000.000. Debitur menilai sangat tidak

[7] Diya Ul Akmal, "Penataan Peraturan Perundang-Undangan Sebagai Upaya Penguatan Sistem Hukum Di Indonesia," *Jurnal Legislasi Indonesia* 18, no. 3 (2021): 296, https://doi.org/10.54629/jli.v18i3.761.
[8] Rahmadi Indra Tektona and Ulhfah Mutiarachmah, "Upaya Hukum Atas Penentuan Nilai Limit Lelang Oleh Bank Di Bawah Harga Pasar," *Yurispruden* Volume 4, no. Nomor 2 (2021): 162, https://doi.org/10.33474/yur.v4i2.9576.

wajar bahwa selisih nilai limit tahun 2019 dibandingkan dengan nilai pasar pada tahun 2016 dan 2017 mengalami penurunan yang dianggap cukup signifikan.[9]

Kemudian kasus kedua terjadi pada Heru Sugianto. Seorang debitur yang pada tahun 2016 telah menerima fasilitas kredit dari PT. Bank Syariah Bukopin sebesar Rp. 7.000.000.000 dengan jaminan satu bidang tanah beserta bangunannya. Kemudian pada tahun 2018, bank mengeksekusi objek jaminan melalui lelang dengan penentuan limit sebesar Rp. 7.516.584.000. Namun debitur merasa penentuan limit tersebut terpaut jauh dari harga pasar dimana berdasarkan penilaian aset Laporan Nomor 389/LAP.RTL/0.6-KJPP/11/2016 yang dilakukan oleh KJPP Abdullah Fitrianto & Rekan selaku Property & Business Appraisal and Consulting Tanah dan Bangunan nilai pasar objek jaminan sebesar Rp. 13.843.668.000[10].

Beberapa contoh kasus di atas menunjukkan bahwa nilai limit lelang tetap menjadi masalah hukum yang cukup mengkhawatirkan di masyarakat. Di antara kedua kasus di atas apabila disimpulkan ada kesamaan bahwa terdapat perbedaan harga lelang yang signifikan antara tim penilai publik yang ditunjuk oleh perbankan dan tim penilai publik yang diajukan oleh para debitur. Penggunaan penilai publik oleh debitur untuk penilaian atau appraisal agunan tidak dilarang oleh PMK atau peraturan apapun yang berkaitan dengan lelang. Hal ini dikarenakan jasa penilai publik dapat digunakan oleh berbagai pihak yang membutuhkan penilaian aset atau properti yang independen dan profesional.

Kendatipun demikian, perlu diingat kembali bahwa PMK memberikan wewenang dan tanggung jawab kepada penjual sehingga menjadi tugas bank untuk menentukan nilai limit dari objek jaminan yang akan dilakukan eksekusi melalui lelang. Di sisi lain yang menjadi pertanyaan adalah jika pada hakikatnya bank menetapkan nilai limit lelang berdasarkan laporan penilai, mengapa terjadi perbedaan harga yang cukup signifikan antara laporan penilaian oleh penilai dari pihak kreditur dan laporan penilaian oleh penilai dari pihak debitur. Padahal penilai-penilai tersebut merupakan pihak independen yang menilai suatu aset dengan menggunakan Standar Penilaian Indonesia (SPI). Artinya baik penilai dari

[9] Berdasarkan Putusan Pengadilan Nomor 294/PDT/2020/PT SBY.
[10] Berdasarkan Putusan Pengadilan Nomor 283/PDT/2020/PT MKS.

kreditur maupun debitur sama-sama menggunakan SPI dimana SPI ini menjadi pedoman dasar yang wajib dipenuhi oleh penilai dalam melakukan kegiatan penilaian suatu aset.[11] Meskipun laporan penilaian harus menjadi faktor utama dalam menentukan nilai limit lelang tidak menutup kemungkinan bank juga dapat mempertimbangkan faktor-faktor yang perlu diperhatikan, seperti kebijakan internal bank, tujuan lelang, atau kepentingan bank itu sendiri. Penting untuk diingat bahwa penilaian aset sangat kompleks dan dapat berubah tergantung pada banyak hal. Oleh karena itu, komunikasi yang efektif antara bank selaku kreditur, penilai, dan debitur dapat membantu mengurangi kemungkinan adanya perselisihan.

Terhadap debitur dan kreditur, penentuan nilai limit lelang yang tidak sesuai dapat menyebabkan banyak kerugian. Kreditur sebagai penjual barang atau jaminan dapat mengalami kerugian finansial yang besar jika nilai lelang terlalu rendah. Begitu juga jika nilai penjualan aset jauh di bawah nilai pasar atau nilai likuidasi yang wajar, debitur dapat mengalami kerugian keuangan yang sulit dipulihkan. Selain itu, ada konsekuensi tambahan terkait dengan kemungkinan risiko hukum yang dapat muncul apabila debitur mengajukan tuntutan yang dapat menghambat proses lelang, menimbulkan ketidakpastian finansial bagi kreditur dan dapat merusak reputasi perbankan itu sendiri. Sangat penting untuk menetapkan harga limit yang sesuai dengan kondisi pasar berdasarkan konsep penilaian pada SPI karena penetapan harga limit yang lebih rendah dari harga pasar akan menyebabkan kontribusi pemasukan kas daerah yang paling sedikit.[12] Namun perlu diperhatikan lagi bahwa kewenangan bank untuk menetapkan nilai limit lelang tetap tunduk pada ketentuan dan peraturan yang berlaku.

Terhadap permasalahan tersebut, yang menjadi fokus penelitian ini adalah 1. apakah dasar kebijakan yang digunakan lembaga perbankan dalam menetapkan nilai Limit Lelang Pada Lelang Eksekusi Hak Tanggungan?

[11] Pasal 1 ayat (4) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 101/PMK.01/2014 tentang Penilai Publik.
[12] Butet Tiara Sinaga, "Pelaksanaan Penetapan Nilai Limit Pada Objek Lelang Hak Tanggungan Oleh Pt. Bank Mandiri, Tbk Business Banking Center Pekanbaru," *JOM Fakultas Hukum* Volume VI, no. 2 (2019): 9, https://jom.unri.ac.id/index.php/JOMFHUKUM/article/view/26148.

1. Apakah Pelaksanaan Penetapan Nilai Limit Lelang yang dilakukan oleh Lembaga Perbankan telah sesuai dengan instruksi dalam Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan?

Dalam penelitian ini penulis menggunakan metode pendekatan penelitian yuridis normatif empiris. penelitian ini adalah jenis penelitian yang melihat bagaimana ketentuan hukum positif dan dokumen tertulis secara faktual diterapkan pada setiap peristiwa hukum tertentu yang terjadi dalam masyarakat. Salah satu langkah penting dalam penelitian adalah analisis data yang diperoleh dari hasil wawancara responden dan informan. Metode kualitatif digunakan untuk menganalisis data yang diperoleh dalam penelitian ini.

PEMBAHASAN

A. Dasar dan Pertimbangan Bank dalam Menetapkan Nilai Limit Lelang Eksekusi Hak Tanggungan

Dalam praktek perbankan salah satu prosedur penting terutama dalam penyelesaian kredit bermasalah, adalah lelang eksekusi hak tanggungan. Sebagai pemberi pinjaman, bank memiliki tanggung jawab untuk menjalankan proses lelang dengan hati-hati dan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku dalam kasus di mana peminjam gagal memenuhi kewajibannya. Penetapan nilai limit lelang eksekusi hak tanggungan tidak bisa dilakukan secara sembarangan. PMK 213.PMK.06/2020 yang merupakan perubahan terbaru dari peraturan tentang petunjuk pelaksanaan lelang yang menginstruksikan bahwa penjual yang melakukan penentuan nilai limit tersebut berpedoman berdasarkan dengan laporan penaksir dan atau laporan penilai.[13] Penaksir merupakan pihak internal bank yang melakukan penilaian dengan metode metode yang dapat dipertanggungjawabkan.[14] Untuk penaksir terdapat beberapa dasar pertimbangan yang mereka gunakan dalam menentukan nilai limit lelang dari suatu objek jaminan yaitu:

a. Kondisi bangunan

[13] Berdasarkan Pasal 48 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang

[14] Berdasarkan Pasal 48 ayat (3) Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang

b. Lokasi bangunan

c. Lama waktu sisa kredit

d. Besaran pembayaran perbulan

Dasar pertimbangan tersebut berlaku pada semua jenis aset yang bersifat hak tanggungan yaitu baik berupa aset residensial seperti rumah tinggal maupun aset komersial seperti rumah toko.[15] Selain laporan penaksir, penjual dalam menetapkan nilai limit juga perlu berdasarkan dengan laporan penilai. Penilai merupakan pihak ketiga yang tidak memiliki hubungan sama sekali dengan pihak bank yang ditunjuk dan diberikan penugasan oleh bank untuk melakukan penilaian terhadap objek jaminan. Penilaian yang dimaksud disini adalah kegiatan penilaian untuk memberikan pendapat tentang barang atau jasa tertentu yang dilakukan oleh penilai. Dalam arti khusus, penilaian adalah tindakan menilai barang atau jasa dengan menggunakan ilmu pengetahuan dan seni untuk memperkirakan besarnya nilai objek sesuai dengan tujuan dan waktu tertentu sambil mempertimbangkan karakteristik unik barang atau jasa.

Seseorang yang dianggap sebagai penilai adalah seseorang yang memiliki kompetensi, kemampuan, dan pengalaman dalam melakukan kegiatan praktek penilaian untuk menghasilkan nilai ekonomi sesuai dengan bidang keahlian yang dimilikinya. Penilai yang melakukan dan menjalankan tugas dan wewenangnya berasal dari Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP). KJPP adalah organisasi yang telah mendapat izin usaha dari Menteri Keuangan yang memungkinkan Penilai Publik melakukan bisnis di bidang penilaian dan berbagai jenis layanan lainnya. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 101/PMK.01/2014 tentang Penilai Publik serta perubahannya dikeluarkan oleh kementerian keuangan merupakan dasar hukum yang kuat untuk keberadaan penilai publik di indonesia hingga saat ini.

Penilai merupakan pihak independen atau pihak eksternal yang ditugaskan oleh PMK untuk melakukan penilaian dengan catatan agar tidak merugikan debitur sebab di lapangan biasanya beberapa lembaga perbankan ketika terjadi suatu wanprestasi terhadap perjanjian utang piutangnya pihak bank sendiri

[15] Berdasarkan wawancara peneliti dengan Kandek Tri Hapsoro yang merupakan Penilai Publik dari Kantor Jasa Penilai Publik Kusno Raharjo & Rekan Cabang Kendari.

menetapkan nilai limit lelang dari objek jaminan menyesuaikan dengan sisa kredit dari debitur. Seorang penilai bukan hanya bertugas dalam melakukan penilaian dengan tujuan lelang tetapi seorang penilai juga dapat bertugas untuk melakukan penilaian untuk tujuan penjaminan utang yang dimana hal ini dilakukan pada awal-awal perjanjian antara kreditur dan debitur. Penilai dengan tujuan penjaminan utang dimaksudkan untuk menilai suatu aset seperti satuan unit rumah tapak, rumah susun, toko, dan rumah kantor yang dimaksudkan untuk dinilai oleh penjamin kredit atau pembiayaan kepemilikan properti. Dengan kata lain hal ini dilakukan untuk menentukan nilai jaminan yang akan digunakan oleh bank atau lembaga keuangan untuk memberikan pinjaman atau kredit. Dalam proses ini penilai biasanya menggunakan Dasar Nilai Pasar. Selain itu, penilai juga dapat menggunakan Nilai Likuidasi (indikasi) atau dasar nilai lainnya tergantung pada hukum, situasi, dan kebutuhan pihak yang membutuhkan jaminan. Namun, pihak pemberi pinjaman biasanya bergantung pada Nilai Pasar dari objek jaminan tersebut. Akibatnya, keputusan untuk mendapatkan kredit dan keamanan transaksi peminjaman sangat dipengaruhi oleh penilaian tersebut.

Penilaian yang dilakukan seorang penilai harus sesuai dengan Standar Penilaian Indonesia atau yang disingkat dengan SPI. Standar Penilaian Indonesia (SPI) adalah pedoman dasar untuk pelaksanaan tugas penilaian secara profesional yang sangat penting karena memungkinkan para penilai untuk memberikan hasil yang dapat berupa analisis, pendapat, dan saran dengan menyajikannya dalam bentuk laporan penilaian sehingga tidak terjadi salah tafsir bagi pengguna jasa dan masyarakat secara keseluruhan.

Penilai juga harus mematuhi Kode Etik Penilai Indonesia (KEPI) adalah pedoman etik yang wajib dipatuhi oleh Penilai[16] dan SPI, yang diatur oleh Asosiasi Profesi Penilai yaitu Masyarakat Profesi Penilai Indonesia (MAPPI). Jika penilai menyimpang dari ketentuan ini, penilai harus mematuhi segala peraturan perundang-undangan yang berlaku untuk kasus-kasus tertentu.

[16] Pasal 1 Angka 5 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 101/PMK.01/2014 tentang Penilai Publik

maksud dan tujuan dari dibentuk dan disusunnya standar penilaian indonesia bagi profesi penilai adalah:[17]

a. Mendorong Penilai untuk mengidentifikasi dan memahami dengan cermat kebutuhan dan persyaratan Pemberi Tugas untuk memastikan bahwa Penilai memiliki kompetensi penilaian yang cukup untuk memenuhi kebutuhan tersebut.
b. Memastikan bahwa dasar penilaian dan asumsi digunakan secara konsisten dalam penilaian, dan memastikan bahwa dasar penilaian yang tepat dipilih sesuai dengan kebutuhan Pemberi Tugas
c. Dalam persiapan dan pelaksanaan pekerjaan penilaian, membantu penilai mencapai kompetensi profesional dengan standar yang mengikuti pedoman internasional.
d. Memastikan bahwa laporan penilaian yang dibuat bersifat, komprehensif, dan tidak menyesatkan, dan berisi informasi yang mudah dipahami yang dibutuhkan oleh pembaca.
e. Untuk menghindari informasi yang tidak jelas, memastikan referensi yang dipublikasikan dalam laporan penilaian jelas, akurat, dan memadai.

Dalam beberapa situasi, penilai dapat diminta untuk melakukan penilaian berdasarkan peraturan dan standar yang berbeda dengan SPI. Sebelum menggunakan Ketentuan Penyimpangan, penilai harus memastikan apakah SPI menerapkan standar yang sama atau lebih tinggi. Jika ini terjadi, penilai harus memasukkan pernyataan berikut dalam Syarat Penugasan dan Laporan Penilaian:[18]

a. Bahwa penilaian akan memenuhi SPI
b. Bahwa SPI memberlakukan standar penilaian yang sama atau lebih tinggi dari standar lain dan karenanya akan memenuhi standar tersebut
c. Bahwa persyaratan tambahan dari standar lain tersebut akan dipenuhi

Apabila terdapat konflik antara SPI dengan standar lainnya tersebut, penilai harus mengkonfirmasi atau menyetujui hal tersebut dengan pemberi tugas dan mencantumkan penggunaan ketentuan penyimpangan di dalam syarat

[17] Komite Penyusun Standar Penilaian Indonesia, *KEPI & SPI Edisi VII 2018*, (Jakarta: MAPPI, 2018), 16.
[18] Ibid, hlm. 22

penugasan dan laporan penilaian. Sebelum pelaporan penilaian dilakukan, jika penilai mempertimbangkan kondisi tertentu di mana penerapan SPI menjadi tidak sesuai atau tidak mungkin, kondisi tersebut harus dikonfirmasi dan disetujui oleh Pemberi tugas sebagai suatu penyimpangan.[19]

Ketika bank memutuskan bahwa suatu aset jaminan akan dilelang, pemberkasan tentang penilaian diberikan secara langsung kepada penilai publik. Penilai publik kemudian menilai aset jaminan sesuai dengan SPI, yaitu dengan melakukan appraisal atau penilaian yang menghasilkan nilai pasar dan nilai likuidasi. Nilai pasar menurut SPI adalah estimasi jumlah uang yang dapat diperoleh dari penukaran aset atau liabilitas pada tanggal penilaian antara pembeli yang berminat membeli dan penjual yang berminat menjual. Transaksi bebas ikatan ini dilakukan secara layak, di mana kedua pihak bertindak dengan bijak, tanpa paksa, dan menggunakan pemahaman mereka sendiri.[20] Dalam definisi tersebut disebutkan bahwa"...pemasarannya dilakukan secara layak" konsep tersebut berarti bahwa:[21]

a. Sesuai dengan definisi Nilai Pasar, aset harus dipasarkan dengan cara yang layak sehingga penjualan dapat terjadi pada tingkat harga terbaik yang dapat diperoleh secara wajar.
b. Metode penjualan dianggap paling efektif untuk mendapatkan harga terbaik di pasar saat penjual memiliki akses ke pasar.
c. Waktu yang dibutuhkan untuk memasarkan aset dapat bervariasi tergantung pada kondisi pasar, tetapi harus cukup lama untuk menarik perhatian pembeli potensial. Waktu pemasaran, juga dikenal sebagai waktu ekspos, dianggap terjadi sebelum tanggal penilaian.

Sedangkan nilai likuiditas adalah jumlah uang yang dapat diterima dari penjualan suatu aset dalam jangka waktu yang relatif singkat untuk memenuhi jangka waktu pemasaran. Dalam beberapa kasus, nilai likuiditas dapat melibatkan penjual yang tidak berminat menjual dan pembeli yang membeli dengan menyadari keadaan yang tidak menguntungkan penjual.[22]

[19] Ibid, hlm. 22.
[20] Ibid, hlm. 227.
[21] Ibid, hlm. 476.
[22] Loc.cit.

Konsep nilai likuidasi adalah nilai seberapa aset tersebut segara likuid atau cair. Sebelum ada SPI terbaru, dalam penentuan nilai lelang yang digunakan adalah nilai indikasi likuidasi yang artinya seorang penilai membuat suatu indikasi prestasi tetapi setelah ada perubahan pada SPI terkait lelang terhadap metode likuiditasnya yang digunakan bukanlah nilai indikasi lagi melainkan menggunakan konsep likuiditas dengan membandingkan data dengan menggunakan *expose time*.[23] *Expose time* adalah estimasi waktu dari suatu aset yang dinilai yang dianggap telah ditawarkan untuk dijual dalam suatu pasar hipotetis sesuai dengan definisi Nilai Pasar pada tanggal penilaian. Ini adalah estimasi waktu (retrospektif) yang didasarkan pada analisis peristiwa masa lalu dengan asumsi bahwa ada transaksi yang terjadi di pasar terbuka dan kompetitif pada tanggal penilaian atau dengan kata lain *expose time* adalah ketetapan waktu pemasaran suatu objek lelang.[24] Faktor-faktor berikut mempengaruhi durasi atau waktu ekspos yang penting dalam proses penilaian:[25]

A. Waktu ekspos pasar yang dapat diterima adalah kondisi yang didefinisikan dalam definisi Nilai Pasar
B. Identifikasi yang tidak tepat tentang waktu ekspos yang wajar terhadap opini Nilai Pasar dapat menyebabkan kesimpulan nilai yang dihasilkan tidak kredibel
C. Studi yang dilakukan terhadap kondisi pasar dan waktu ekspos, yang diperoleh dari analisis aktivitas pasar yang sesuai
D. Pernyataan waktu ekspos yang beralasan adalah bagian dari prosedur.
E. Memahami bahwa waktu ekspos membutuhkan pernyataan dan evaluasi karena waktu pemasaran terlikuidasi
F. Analisis penjualan sebelumnya harus membandingkan waktu ekspos dengan opini nilai dan waktu yang diperlukan untuk penjualan.

[23] Berdasarkan wawancara peneliti dengan Kandek Tri Hapsoro yang merupakan Penilai Publik dari Kantor Jasa Penilai Publik Kusno Raharjo & Rekan Cabang Kendari.
[24] Op.cit, 476.
[25] Ibid.

G. Waktu ekspos berbeda-beda menurut kondisi pasar; itu bukan hal yang tetap dan tidak boleh ditetapkan. Harga, kondisi pasar, dan fitur properti atau set menentukan periode ekspos yang wajar.

H. Mengumpulkan dan menganalisis jangka waktu data pasar dari berbagai sumber untuk membuat prediksi waktu ekspos yang tepat

I. Ketika menilai data pasar, penilai harus berkonsentrasi pada waktu ekspos yang dibutuhkan untuk menjual aset atau properti dalam kisaran harga yang wajar dari Nilai Pasar. Analisis yang lebih mendalam tentang jumlah hari di pasar harus memperhitungkan jumlah hari pada saat harga tercapai sesuai dengan Nilai Pasar, tidak termasuk waktu ekspos pada harga yang tidak dianggap wajar oleh peserta pasar.

J. Pengembangan opini waktu ekspos membutuhkan data dari pasar objek penilaian. Ini termasuk pertimbangan tentang jenis aset atau properti, lokasi, karakteristik properti, segmen harga, dan pembeli khusus. Sebagai contoh Misalkan menilai ruko di daerah yang sedang berkembang di mana permintaan terhadap ruko jenis ini sangat tinggi. Menurut riset pasar, properti ruko di wilayah tersebut rata-rata membutuhkan 60 hingga 90 hari untuk ekspos, sementara properti ruko di wilayah lain membutuhkan 120 hingga 180 hari untuk ekspos. Penilai harus berkonsentrasi pada data yang sebanding dan sebanding dalam hal lokasi, daya tarik pasar, dan kisaran harga untuk mendukung opini mereka tentang waktu ekspos.

K. Nilai pasar dan pentingnya pemenuhan SPI didasarkan pada analisis penjualan properti yang dianggap ditawarkan sebelum tanggal penilaian.

L. Untuk merekonsiliasi harga dengan opini nilai penilai, latar belakang pemasaran harus dipelajari oleh penilai untuk memastikan bahwa periode ekspos sesuai dengan penjualan. Dalam analisis penjualan dengan asumsi bahwa transaksi telah terjadi, elemen yang harus dipertimbangkan termasuk paparan pasar yang tidak cukup atau berlebihan.

M. Salah satu alasan mengapa harga jual lebih rendah adalah karena penjual berada di bawah paksaan ekstrim untuk menjual. Ekspos pasar yang terbatas adalah faktor kedua dalam transaksi likuidasi. Analisis penjualan properti memerlukan perbandingan waktu ekspos yang wajar dengan opini nilai dan

periode ekspos yang berhubungan dengan penjualan untuk mengetahui dan mengevaluasi pengaruh dari ekspos pasar yang terbatas. Penilai harus memahami jangka waktu ekspos yang wajar.

N. Ketika waktu ekspos ditentukan oleh Pemberi Tugas atau ditetapkan dalam penugasan yang tidak berorientasi pasar, opini nilai yang dihasilkan mungkin tidak konsisten dengan nilai pasar.

O. Pada nilai likuidasi, waktu yang diberikan untuk menyelesaikan penjualan juga dikenal sebagai waktu ekspos tidak selalu sama dengan waktu pasar untuk jenis properti tersebut, tetapi ditetapkan oleh Pemberi Tugas. Oleh karena itu, waktu ekspos dalam penugasan ini bukan merupakan pendapat penilai, tetapi lebih sebagai kondisi penugasan.

Berikut tabel perkiraan waktu *expose time* dari penilai terhadap suatu objek lelang serta kisaran besaran pemotongan (diskon):

Tabel 1 *Expose Time* dan Kisaran Diskon

Kategori Properti	Kategori dan Kriteria	Perkiraan waktu *expose*	Kisaran Diskon
Properti bersifat umum (residensial dan komersial)	Lokasi, jenis/tipe dan fungsi, banyak diminati investor atau pasarnya relative bagus	3-6 bulan	10-19%
	Lokasi, jenis/tipe dan fungsi, pada kondisi pasarnya normal, diminati investor tetapi tidak secara berlebihan, perlu pemasaran yang cukup untuk menjual	> 6-9 bulan	20%-40%
	Lokasi, jenis/tipe dan fungsi, pada kondisi pasarnya tidak normal atau relatif tidak menarik investor, perlu pemasaran dengan waktu yang lebih panjang	> 9 bulan	> 40%
Properti bersifat khusus	Lokasi, jenis/tipe dan fungsi, banyak diminati	6-9 bulan	20-29%

(non residential dan komersial, seperti pabrik, peralatan, perkebunan)	investor atau pasarnya relatif bagus		
	Lokasi, jenis/tipe dan fungsi, pada kondisi pasarnya normal, diminati investor tetapi tidak secara berlebihan, perlu pemasaran yang cukup untuk menjual	> 9-12 bulan	30-50%
	Lokasi, jenis/tipe dan fungsi, pada kondisi pasarnya tidak normal atau relatif tidak menarik investor, perlu pemasaran dengan waktu yang lebih panjang	> 12 bulan	> 50%

Sumber: KEPI & SPI Edisi VII 2018

Menurut wawancara penulis, expose time didapatkan dari hasil analisis informasi dari beberapa agen penjual terkait waktu pemasaran dari properti atau aset yang berada pada sekitaran wilayah objek lelang. Setelah mengetahui dan menentukan *expose time* objek lelang tersebut maka dilakukan penentuan nilai pasar hingga nilai likuidasi dari objek lelang tersebut.[26] Sebagai contoh Penilai memperkirakan nilai pasar properti rumah tinggal pada suatu lokasi dengan waktu ekspos sekitar 7 bulan. Hasil analisis pasar properti rumah tinggal yang dilakukan oleh penilai menunjukkan bahwa pasar di wilayah objek penilaian berada dalam kondisi normal, dengan kisaran harga properti terjual sejak mulai dipasarkan berkisar antara 6-8 bulan, menurut informasi dari agen penjual. Tidak ada hal yang negatif dengan properti rumah tinggal yang dinilai. Oleh karena itu, aset tersebut masuk kategori b, dengan perkiraan waktu ekspos lebih dari lebih dari 6-9 bulan dan kisaran diskon antara 20-40%. Dengan mempertimbangkan waktu ekspos yang ada, penilai dapat meyakini kisaran

[26] Berdasarkan wawancara peneliti dengan Kandek Tri Hapsoro yang merupakan Penilai Publik dari Kantor Jasa Penilai Publik Kusno Raharjo & Rekan Cabang Kendari.

diskon wajar untuk menetapkan Nilai Likuidasi sebesar 30% atau Nilai Likuidasi yang diperoleh sebesar 70% dari Nilai Pasar. Jika perkiraan waktu ekspos lebih dari 6-9 bulan mewakili nilai pasar, maka nilai likuidasi yang diambil menjadi 70% dapat diperkirakan lebih cepat sekitar 3-5 bulan.[27]

Perkiraan waktu ekspos yang dimaksud pada tabel digunakan sebagai acuan untuk memperkirakan kisaran diskon Nilai Likuidasi yang waktu eksposnya kira-kira setengah dari waktu ekspos Nilai Pasar untuk kepentingan Nilai Likuidasi. Selama didukung dengan informasi atau analisis pasar yang memadai, penilai dapat menentukan perkiraan waktu dan kisaran diskon yang kurang atau lebih dari yang ditentukan.[28]

Lembaga perbankan diperbolehkan untuk menetapkan waktu eksposur objek lelang saat memberikan penugasan penilaian kepada penilai. Seperti yang telah tercantum dalam SPI disebutkan bahwa Institusi pemberi pinjaman dapat mengatur waktu exposenya atau waktu pemasarannya sehingga meminta penilaian menggunakan Dasar Nilai Likuidasi atau pembatasannya sendiri untuk jangka waktu yang diperlukan untuk penjualan jaminan. Sebagai contoh misalnya, terdapat suatu rumah toko yang akan dilelang dengan nilai Rp. 1 Milyar, jika bank ingin waktu eksposur atau waktu laku objek lelang adalah satu bulan, maka nilai likuidasi ruko tersebut dapat menjadi 100 juta. Meskipun ini mungkin tidak adil bagi debitur akan tetapi SPI sendiri mengizinkan dan memperbolehkan hal tersebut dengan syarat adanya surat pernyataan dari bank. Hal ini diperbolehkan dengan pertimbangan bahwa uang yang berada pada bank adalah dana pihak ketiga (DPK), jika uang tersebut tidak segera dikembalikan, itu akan berdampak negatif pada masyarakat atau khususnya nasabah secara keseluruhan.[29]

Dalam beberapa kondisi jika barang yang dilelang tidak terjual pada lelang pertama, lelang dapat dilakukan berkali-kali. Hal ini sering terjadi didalam proses lelang, dan terdapat beberapa alasan mengapa barang lelang mungkin tidak terjual pada lelang awal. Misalnya, penawaran yang buruk atau tidak ada

[27] Komite Penyusun Standar Penilaian Indonesia, *KEPI & SPI Edisi VII 2018*, (Jakarta: MAPPI, 2018), 484.
[28] Ibid.
[29] Berdasarkan wawancara peneliti dengan Kandek Tri Hapsoro yang merupakan Penilai Publik dari Kantor Jasa Penilai Publik Kusno Raharjo & Rekan Cabang Kendari.

peminat yang memenuhi harga minimum yang diinginkan. Menurut wawancara penulis dengan pihak Lembaga perbankan biasanya menetapkan nilai limit pada lelang pertama sesuai dengan nilai pasar sebesar 100%; jika objek lelang tidak terjual, harga akan turun sekitar 80–90% dari nilai pasar. Jika objek lelang tidak terjual pada lelang kedua, nilai lelang akan disesuaikan dengan nilai likuidasi sebesar 70% atau lebih dari nilai pasar.[30] Sering ditemukan beberapa kasus dimana bank menetapkan batas nilai objek hak tanggungan, atau barang lelang, dengan nilai likuidasi. Bank menggunakan nilai likuidasi sebagai nilai limit karena bank awalnya menetapkan nilai lelang di atas nilai likuidasi. Namun, jika tidak ada pembeli lelang dalam pelelangan, harga limit akan terus diturunkan hingga ditemukan pembeli lelang. Dengan demikian, proses pengembalian utang debitur akan semakin lama.[31]

Masalah yang sering terjadi selanjutnya dalam dunia praktek lelang bahwa terdapat ketidakpuasan debitur terhadap hasil nilai limitnya sebab mereka berpendapat bahwa pada saat dilakukan penilaian awal terhadap suatu aset yang akan dijaminkan cenderung lebih tinggi dan terpaut jauh dibandingkan nilai limit yang ditetapkan pada saat lelang dilakukan. Seperti yang telah dijelaskan diatas bahwa seorang penilai selain melakukan penilaian untuk aset yang akan dilelang terlebih dahulu melakukan penilaian untuk tujuan penjaminan hutang. Dalam kegiatan tersebut pemberi pinjaman atau dalam hal ini lembaga perbankan berpaku pada nilai pasar objek jaminan yang telah dinilai oleh penilai. Akan tetapi beberapa pemberi pinjaman membutuhkan penilaian dengan suatu asumsi.[32] Untuk dapat diterima dalam pemahaman penilaian, asumsi diterima sebagai fakta dalam konteks penugasan penilaian tanpa penyelidikan atau verifikasi.[33]

Harga selama periode pemasaran akan dipengaruhi oleh kondisi saat penjualan terjadi, jadi tidak masuk akal untuk menetapkan harga tanpa mengetahui kondisi tersebut. Asumsi tersebut berupa dasar nilai yang

[30] Berdasarkan wawancara peneliti dengan Buis selaku Recovery Aset Sales dari Bank Negara Indonesia (BNI) Kantor Cabang Utama Kendari.
[31] Deity Yuningsih, "Penerapan Asas Keadilan Terhadap Penetapan Limit Pada Proses Pelelangan Hak Tanggungan Di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKLP) Kota Kendari," *Halu Oleo Legal Research* 4, no. 2 (2022):159, https://doi.org/10.33772/holresch.v4i2.41.
[32] Komite Penyusun Standar Penilaian Indonesia, *KEPI & SPI Edisi VII 2018,* (Jakarta: MAPPI, 2018), 192.
[33] Ibid, hlm. 111.

dinyatakan sebagai indikasi nilai likuidasi dari objek jaminan tersebut. Namun perlu diperhatikan bahwa, suatu pernyataan harus dibuat untuk menegaskan bahwa indikasi nilai likuidasi hanya berlaku pada tanggal penilaian. Karena kondisi pasar dan keadaan penjualan dapat berubah, indikasi ini mungkin tidak berlaku pada saat kredit macet atau gagal bayar pembiayaan yang mungkin saja terjadi di masa mendatang.[34] Maka apabila disimpulkan oleh penulis indikasi nilai likuidasi yang ditetapkan pada saat proses penilaian terhadap aset yang akan dijaminkan tidak dapat dijadikan barometer untuk menetapkan dasar nilai likuidasi yang ditentukan pada saat objek jaminan akan dilelang.

Salah satu faktor yang diperhatikan dan dipertimbangkan oleh bank ketika menentukan suatu nilai limit dari objek lelang selain dari penentuan nilai pasar dan nilai likuidasi yaitu dengan melihat sisa hutang kredit dari si debitur.[35] Jumlah kredit yang masih tersisa yang harus dibayar oleh debitur ditunjukkan oleh sisa kredit, yang dapat menunjukkan kemampuan pembayaran debitur, yang dapat memengaruhi keputusan bank tentang nilai limit lelang. Bank dapat mengubah nilai limit lelang untuk mencerminkan tingkat risiko tersebut berdasarkan hubungan antara sisa kredit dan nilai limit lelang. Semakin tinggi sisa kredit, semakin besar risiko pembayaran yang belum terpenuhi. Bank dapat lebih memahami kondisi keuangan debitur dengan melihat sisa kredit. Jika debitur mengalami masalah keuangan, bank mungkin mempertimbangkan hal ini saat menentukan nilai limit lelang.

Selain itu faktor lainnya adalah dengan melihat personal dari debitur itu sendiri misalnya apakah mereka bekerja sama atau memiliki itikad baik selama perjanjian kredit.[36] Debitur dengan hubungan personal yang baik cenderung memiliki reputasi keuangan yang lebih baik. Pengalaman pembayaran yang baik dan niat baik dapat membantu menentukan nilai limit lelang. Hal ini juga dapat meningkatkan kemungkinan debitur untuk berkomunikasi secara terbuka dengan bank. Kesediaan mereka untuk berkomunikasi dapat memungkinkan bank untuk memahami kondisi keuangan debitur dan kemungkinan perubahan

[34] Ibid, hlm. 192.
[35] Berdasarkan wawancara peneliti dengan William Maringgi selaku Recovery Aset Sales dari Bank Tabungan Negara (BTN) Kantor Cabang Utama Kendari.
[36] Ibid.

dalam nilai limit lelang. Yang perlu diperhatikan bahwa 2 faktor tersebut hanyalah faktor faktor pendukung dan bukan faktor utama atau penentu dengan ketentuan bahwa faktor pendukung tersebut digunakan dengan tidak melanggar nilai pasar dan nilai likuidasi dari objek lelang sebab kedua hal tersebut adalah dasar utama dalam menentukan nilai limit lelang.

Menurut analisis penulis terdapat kesan "relasi kuasa" antara pihak bank dan penilai dalam menetapkan nilai limit lelang. Keduanya diberikan hak kuasa yang kurang lebih sama untuk menetapkan suatu nilai lelang. Penilai diberikan hak untuk melakukan penilaian terhadap suatu aset dengan menentukan nilai pasar dan nilai likuidasi yang berpedoman pada SPI. Dalam tabel 4.1 disebutkan bahwa untuk penentuan waktu eksposur terhadap nilai likuidasi, terutama jika waktu eksposur dari objek lelang lebih dari 9 bulan SPI menetapkan besaran diskon yang ditetapkan sebesar 40% bahkan dapat lebih dari 40%. Oleh karena itu, karena objek lelang yang bernilai milyaran yang biasanya memerlukan waktu yang lama mungkin bertahun-tahun, sebelum akhirnya terjual, nilai likuidasi objek tersebut menurut asumsi penulis dengan merujuk besaran diskon yang terdapat pada tabel dapat mengalami penurunan yang drastis.. Hal ini menjadi tidak masuk akal ketika dasar penentuan diskon tersebut bahkan tidak dijelaskan secara rinci dalam SPI; misalnya, mereka menyatakan bahwa besaran diskon tersebut didasarkan pada kondisi pasar, kondisi bangunan, dll. Hal ini pun menjadi bias ketika dalam peraturan terkait lelang bahkan belum mengatur tentang seberapa tinggi besaran diskon yang dapat diterapkan dalam menentukan nilai likuidasi.

Baik penilaian aset untuk tujuan penjaminan utang maupun penilaian aset untuk tujuan lelang menggunakan istilah nilai likuidasi. Namun, penilaian aset untuk tujuan penjaminan utang menggunakan indikasi nilai likuidasi, yang berarti bahwa dalam proses penilaian keduanya diperlukan presentasi yang berkaitan dengan nilai likuidasi aset. Akan tetapi dengan seringnya terjadi kasus lelang yang diantaranya disebabkan adanya perbedaan antara indikasi nilai likuidasi aset yang akan dijadikan jaminan utang dan aset yang akan dilelang, membuat penulis bertanya-tanya tentang tujuan dalam menetapkan indikasi nilai likuidasi dan nilai likuidasi mana yang harus digunakan. Sebab

pada prakteknya nilai likuidasi dari aset yang akan dilelang selalu lebih rendah dari indikasi nilai likuidasi yang ditetapkan pada saat asset dinilai guna penjaminan hutang.

Bank sendiri memiliki "*privilege*" sebagai pemberi tugas kepada penilai dan sebagai penentu akhir nilai limit. Bank dapat meminta pada pengemban tugas yaitu penilai untuk melakukan penilaian menggunakan Dasar Nilai Likuidasi atau menerapkan pembatasannya sendiri untuk jangka waktu yang diperlukan untuk penjualan jaminan. Artinya bawah spesifikasi penilaian atau parameter yang digunakan oleh penilai untuk melakukan penilaian terhadap suatu aset yang akan dilelang dapat dipengaruhi oleh bank. Sehingga menyebabkan hubungan antara penilai dan bank ini menciptakan ketidakadilan dan kerugian bagi debitur selaku pemilik aset. Selain itu ditambah dengan beberapa pertimbangan internal yang telah dimiliki oleh pihak bank atau faktor-faktor diluar hukum sebagai perwujudan kewenangan yang telah diberikan oleh PMK No. 213/PMK.06/2020 yang dapat memengaruhi nilai limit tersebut.

Dalam dunia perbankan, nilai limit lelang sangat penting karena memainkan peran yang besar dalam mengelola risiko kredit dan melindungi aset. Kebebasan bank untuk menetapkan nilai limit sesungguhnya harus disertai dengan akuntabilitas dan transparansi. Semua pihak yang berkepentingan, termasuk nasabah atau debitur dan otoritas pengawas, harus menerima penjelasan yang jelas tentang proses dan keputusan penilaian. Ini meningkatkan kepercayaan dan menghindari efek buruk ketidakjelasan. Namun terkadang dilapangan yang terjadi adalah sebaliknya sehingga menyebabkan tingkat pengajuan gugatan terhadap nilai limit lelang menjadi meningkat.

B. Kesesuaian Pelaksanaan Penetapan Nilai Limit Lelang Yang Dilakukan Oleh Lembaga Perbankan Dengan Instruksi Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan

Sistem keuangan setiap negara terdiri dari lembaga perbankan. Bank adalah lembaga keuangan di mana uang dapat disimpan oleh individu, perusahaan swasta, perusahaan milik negara, bahkan pemerintah. Bank melayani kebutuhan pembiayaan melalui kegiatan perkreditan dan berbagai layanan

yang mereka tawarkan. Mereka juga membangun mekanisme sistem pembayaran untuk semua sektor ekonomi.[37] Peran bank tidak hanya memberikan kredit dan mengelola dana akan tetapi juga menangani masalah kompleks seperti pelaksanaan lelang. Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang fondasi yang mungkin dirasa cukup kuat dalam proses kegiatan menetapkan nilai limit lelang, yang merupakan bagian penting dari fungsi ini. Sehingga memerlukan pertimbangan yang cermat dan akurat.

Proses penetapan nilai limit lelang bank didasarkan pada Peraturan Menteri Keuangan. Peraturan tersebut diharapkan dapat memberikan pedoman yang jelas dan tegas tentang cara bank dalam menentukan limit lelang. Sejalan dengan peraturan tersebut, ketika bank menentukan nilai limit lelang, mereka harus mempertimbangkan sejumlah faktor penting. Bank harus memahami semua peraturan-peraturan yang telah ditetapkan, termasuk definisi limit lelang, standar penentuan, dan batas-batas yang harus dan perlu diperhatikan

Bank mempertimbangkan nilai limit lelang berdasarkan nilai pasar dan likuidasi. Kedua nilai tersebut merupakan parameter penting untuk menentukan nilai limit yang ditetapkan oleh seorang penilai publik dengan menggunakan metode dan pendekatan penilaian yang telah sesuai dengan Standar Penilaian Indonesia (SPI). Berdasarkan hasil penelitian selain dari nilai pasar dan nilai likuidasi yang ditentukan oleh seorang penilai, bank juga menerapkan beberapa pertimbangan internalnya dalam menentukan nilai limit lelang. Meskipun sejauh dari yang penulis ketahui bahwa PMK sendiri belum menetapkan secara eksplisit apakah bank dilarang atau diperbolehkan untuk menerapkan pertimbangan internal atau kebijakannya terhadap nilai limit, yang akan berdampak besar pada hasil akhir nilai limit tersebut. Namun hal ini dinilai merupakan perwujudan normatif dari hak bank sebagai penjual untuk menetapkan nilai limit lelang.

Nilai pasar merupakan alat penting untuk menilai potensi nilai riil dari aset. Bank harus memastikan bahwa nilai limit lelang mencerminkan harga yang

[37] H Bachtiar Simatupang, "Peranan Perbankan Dalam Meningkatkan Perekonomian Indonesia," *JRAM (Jurnal Riset Akuntansi Multiparadigma*) 6, no. 2 (2019): 138, https://doi.org/10.30743/akutansi.v6i2.2184.

wajar dan realistis yang dapat dicapai di pasar yang beroperasi dengan baik. Nilai likuidasi juga menjadi penting. Bank harus mempertimbangkan kondisi darurat yang mungkin timbul dan menentukan nilai limit lelang yang sesuai dengan situasi tersebut karena situasi darurat atau ketidakstabilan pasar dapat memaksa mereka untuk segera menjual aset. Dengan mengoptimalkan pertimbangan tersebut, bank sebagai pihak yang memiliki kewenangan dalam penjualan lelang bank dapat menetapkan nilai limit sesuai dengan aturan yanda ada. Akan tetapi, nyatanya hal ini tidak dapat dilakukan secara optimal dan merata ketika dalam PMK sendiri ataupun dalam peraturan apapun mengenai lelang belum menetapkan seberapa besar nilai likuidasi dari asset lelang dapat diturunkan. Sehingga dalam hal penurunan nilai likuidasi aset, keputusan harus dibuat berdasarkan analisis menyeluruh dan tidak hanya mempertimbangkan kepentingan kreditur namun juga kepentingan dari debitur selaku pemilik asset.

Terdapat ketentuan yang perlu diingat bahwa nilai limit ditetapkan dengan rentang paling tinggi sama dengan nilai pasar dan paling rendah sama dengan nilai likuidasi. Menurut penulis, ketentuan tersebut menjadi abu-abu karena menimbulkan ketidakjelasan tentang nilai mana yang harus digunakan terlebih dahulu, apakah nilai likuidasi atau nilai pasar, atau apakah mungkin langsung seketika menetapkan batas nilai antara keduanya. Dengan demikian, bank dapat menetapkan batas nilai objek lelang secara tidak tepat, tetapi dengan asumsi bahwa batas nilai yang mereka tetapkan telah memenuhi ketentuan tersebut.

Ketidakjelasan tentang standar dan batasan dapat menyebabkan interpretasi yang berbeda dan konflik hukum antara bank dan nasabah. Karena tidak ada peraturan yang jelas, bank dapat mengeksploitasi atau menyalahgunakan kebijakan yang ada. Jika suatu kebijakan tidak diatur dengan baik, debitur mungkin menjadi kurang terlindungi. sehingga hal ini dapat memunculkan ketidakpuasan atas proses pelelangan objek jaminannya yang kemudian menyebabkan adanya gugatan dari debitur.

Tujuan utama lelang adalah untuk menjamin pemulihan dana bagi pihak kreditur, yang posisi debitur seringkali tidak cukup dilindungi selama proses lelang. Penentuan nilai limit oleh penjual dapat menyebabkan nilai jaminan yang dieksekusi untuk menutupi kewajiban debitur tidak tercermin secara

akurat atau adil selama proses lelang. Banyak kali, nilai limit dan penilaian aset didasarkan pada pertimbangan internal penjual; pertimbangan ini mungkin tidak selalu memperhitungkan kondisi ekonomi debitur atau nilai sebenarnya dari aset. Baik kreditur maupun debitur sangat dipengaruhi oleh penentuan nilai limit. Peraturan yang dikeluarkan oleh Menteri Keuangan dapat membantu menjalankan lelang, tetapi mereka seringkali tidak sepenuhnya menangani masalah yang rumit dalam menentukan nilai limit. Jika tidak ada peraturan yang jelas atau standar yang jelas, penentuan nilai limit dapat menjadi subjektif dan tidak transparan.

Tidak konsistennya peraturan yang ditetapkan oleh Menteri Keuangan mengenai limit lelang yang dapat diterapkan oleh bank dapat disebabkan oleh berbagai faktor. Namun, untuk memastikan bahwa peraturan tetap efektif dalam mencapai tujuan stabilitas dan pengaturan keuangan, diperlukan keseimbangan yang hati-hati. Untuk mengatasi celah, peraturan mungkin perlu ditingkatkan dan diklarifikasi seiring waktu.

KESIMPULAN

1. Dasar dan pertimbangan bank dalam menentukan nilai limit lelang dari suatu objek lelang berupa nilai pasar dan nilai likuidasi. Kedua nilai tersebut ditentukan dengan dilakukannya suatu penilai terhadap objek lelang yang dilakukan oleh penilai sebagai pihak ketiga dan pihak penerima tugas dari bank. Penilai adalah pihak independen yang melakukan penilaian berdasarkan Standar Penilaian Indonesia (SPI). Berdasarkan SPI Nilai pasar adalah estimasi jumlah uang yang dapat diperoleh dari penukaran aset atau liabilitas pada tanggal penilaian antara pembeli yang berminat membeli dan penjual yang berminat menjual. Transaksi bebas ikatan ini dilakukan secara layak, di mana kedua pihak bertindak dengan bijak, tanpa paksa, dan menggunakan pemahaman mereka sendiri. Sedangkan nilai likuiditas adalah jumlah uang yang dapat diterima dari penjualan suatu aset dalam jangka waktu yang relatif singkat untuk memenuhi jangka waktu pemasaran. Dalam beberapa kasus, nilai likuiditas dapat melibatkan penjual yang tidak berminat menjual dan pembeli yang membeli dengan menyadari keadaan yang tidak menguntungkan penjual. Selain dari kedua nilai tersebut, bank juga

memiliki beberapa faktor pendukung yaitu berupa sisa kredit dan personal dari debitur itu sendiri. Namun yang perlu digaris bawahi kedua hal tersebut bukanlah penentu utama dan hal tersebut digunakan dengan catatan tidak melanggar ketentuan perundang-undangan yang ada.

2. Bank mempertimbangkan nilai limit lelang berdasarkan nilai pasar dan likuidasi. Kedua nilai tersebut merupakan parameter penting untuk menentukan nilai limit yang ditetapkan oleh seorang penilai publik dengan menggunakan metode dan pendekatan penilaian yang telah sesuai dengan Standar Penilaian Indonesia (SPI). Dengan mengoptimalkan pertimbangan tersebut, bank sebagai pihak yang memiliki kewenangan sebagai penjual lelang dapat memastikan bahwa penetapan nilai limit lelang yang telah ditentukan sesuai dengan instruksi Peraturan Menteri Keuangan No. 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Akan tetapi, nyatanya hal ini tidak dapat dilakukan secara optimal dan merata ketika dalam PMK sendiri ataupun dalam peraturan apapun mengenai lelang belum menetapkan seberapa besar nilai likuidasi dari aset lelang dapat diturunkan. Ketidakjelasan tentang standar dan batasan dapat menyebabkan interpretasi yang berbeda dan konflik hukum antara bank dan nasabah. Karena tidak ada peraturan yang jelas, bank dapat mengeksploitasi atau menyalahgunakan kebijakan yang ada.

DAFTAR PUSTAKA

Peraturan Perundang-undangan

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda Benda yang Berkaitan dengan Tanah

Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang

Peraturan Menteri Keuangan Nomor 101/PMK.01/2014 tentang Penilai Publik

Putusan Pengadilan

Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor 294/PDT/2020/PT SBY

Putusan Pengadilan Tinggi Makassar Nomor 283/PDT/2020/PT MKS

Buku

Komite Penyusun Standar Penilaian Indonesia. *KEPI & SPI Edisi VII 2018*, Jakarta: MAPPI, 2018.

Usanti, Trisadini P, and Abd Shomad. *Hukum Perbankan*. Jakarta: Kencana, 2017.

Jurnal

Akmal, Diya Ul. "Penataan Peraturan Perundang-Undangan Sebagai Upaya Penguatan Sistem Hukum Di Indonesia." *Jurnal Legislasi Indonesia* 18, no. 3 (2021): 296–308. https://doi.org/10.54629/jli.v18i3.761.

Simatupang, H Bachtiar. "Peranan Perbankan Dalam Meningkatkan Perekonomian Indonesia." *JRAM (Jurnal Riset Akuntansi Multiparadigma)* 6, no. 2 (2019): 136–46. https://doi.org/https://doi.org/10.30743/akutansi.v6i2.2184.

Sinaga, Butet Tiara. "Pelaksanaan Penetapan Nilai Limit Pada Objek Lelang Hak Tanggungan Oleh Pt. Bank Mandiri, Tbk Business Banking Center Pekanbaru." *JOM Fakultas Hukum* Volume VI, no. Nomor 2 (2019): 1–15. https://jom.unri.ac.id/index.php/JOMFHUKUM/article/view/26148.

Tektona, Rahmadi Indra, and Ulhfah Mutiarachmah. "Upaya Hukum Atas Penentuan Nilai Limit Lelang Oleh Bank Di Bawah Harga Pasar." *Yurispruden* Volume 4, no. Nomor 2 (2021). https://doi.org/10.33474/yur.v4i2.9576.

Yuningsih, Deity, Safril Sofwan Sanib, Muhammad Sjaiful, Oheo Kaimuddin Haris, Ruliah Ruliah, and Bahtiar Lamaronta. "Penerapan Asas Keadilan Terhadap Penetapan Limit Pada Proses Pelelangan Hak Tanggungan Di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKLP) Kota Kendari." *Halu Oleo Legal Research* 4, no. 2 (2022): 149–67. https://doi.org/10.33772/holresch.v4i2.41.

ANALISIS YURIDIS PENGENAAN PAJAK PENGHASILAN (PPH) PADA PEMBAGIAN HAK BERSAMA WARIS DALAM PERALIHAN HAK ATAS TANAH

Joni Wahyudi
Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret
joniwahyudi042024@gmail.com

I Gusti Ayu Ketut Rachmi Handayani
Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret

Lego Karjoko
Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret

Intisari

Pelaksanaan pengenaan PPh pada pembagian hak bersama waris masih menimbulkan ketidakjelasan. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis latar belakang pengenaan PPh pada pembagian hak bersama waris dalam peralihan hak atas tanah, serta untuk mengkaji apakah pengenaan PPh pada pembagian hak bersama waris bagi para pihak telah sesuai dengan tujuan hukum kepastian, keadilan, dan kemanfaatan. Metode penelitian bersifat yuridis normatif. Jenis data yang digunakan data sekunder. Hasil penelitian ini yaitu: pertama, pengaturan mengenai pembebasan PPh pada warisan yaitu Pasal 4 ayat (3) huruf b Undang-Undang PPh dan PP Nomor 34 Tahun 2016 Pasal 6 huruf d yang mengatur bahwa warisan bukan merupakan objek PPh. Dalam pembebasan PPh, ahli waris harus mengajukan SKB PPh, jika diterima maka bebas PPh, jika ditolak maka dikenakan PPh. Pengenaan PPh pada pembagian hak bersama waris, ketentuan penerbitan SKB PPh-nya telah diatur dalam Surat Edaran Nomor SE-20/PJ/2015, namun masih terjadi perbedaan implementasi di beberapa daerah karena pengaturannya belum diatur secara jelas dan tegas. Kedua, Pengenaan PPh atas pembagian hak bersama waris bagi para pihak belum menciptakan kepastian hukum, karena terdapat kekaburan norma, ketentuan mengenai pengenaan PPh pada pembagian hak bersama waris masih belum jelas. Selain itu, juga belum ada standar baku dalam menyetujui atau menolak permohonan SKB PPh sehingga menyebabkan penilaian KPP Pratama terkait permohonan SKB PPh di masing-masing daerah berbeda, sehingga belum menciptakan keadilan. Jika SKB PPh ahli waris ditolak, maka ahli waris akan menanggung baik atas BPHTB maupun PPh, yang bisa jadi memberatkan ahli waris, maka aspek kemanfaatan juga belum terpenuhi.

Kata kunci : Ahli Waris, Pajak Penghasilan, Pembagian Hak Bersama, Waris.

JURIDICAL ANALYSIS OF THE IMPOSITION OF INCOME TAX (PPH) ON THE DISTRIBUTION OF RIGHTS WITH HEIRS IN THE TRANSFER OF LAND RIGHTS

Abstract

The implementation of the imposition of PPh on the distribution of joint inheritance rights still creates uncertainty. This research aims to analyze the background to the imposition of PPh on the distribution of joint inheritance rights in the transfer of land rights, as well as to examine whether the imposition of PPh on the distribution of joint inheritance rights for the parties is in accordance with the legal objectives of certainty, justice and benefit. The research method is normative juridical. The type of data used is secondary data. The results of this research are: first, the regulation regarding income tax exemption on inheritance, namely Article 4 paragraph (3) letter b of the Income Tax and PP Law Number 34 of 2016 Article 6 letter d which regulates that inheritance is not an object of PPh. For PPh exemption, heirs must apply for a PPh SKB, if accepted then they will be exempt from PPh, if rejected then they will be subject to PPh. The imposition of PPh on the distribution of joint inheritance rights, the provisions for issuing SKB PPh have been regulated in Circular Letter Number SE-20/PJ/2015, however there are still differences in implementation in several regions because the regulations have not been regulated clearly and firmly. Second, the imposition of PPh on the distribution of joint inheritance rights for the parties has not created legal certainty, because there is a blurring of norms, the provisions regarding the imposition of PPh on the distribution of joint inheritance rights are still unclear. Apart from that, there is also no standard standard for approving or rejecting PPh SKB applications, which has resulted in KPP Pratama's assessment regarding PPh SKB applications in each region being different, so it has not created justice. If the SKB PPh of the heirs is rejected, then the heirs will be responsible for both BPHTB and PPh, which could be burdensome for the heirs, so the benefit aspect is also not fulfilled.

***Keywords**: Heirs, Income Tax, Division of Joint Rights, Inheritance.*

PENDAHULUAN

Pasal 20 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Pokok-pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA) menjelaskan bahwa perbuatan hukum dan peristiwa hukum dapat mengakibatkan pemilikan hak atas tanah melalui peralihan hak. Peralihan hak atas tanah termasuk perbuatan hukum apabila hak atas tanah berpindah secara sah, karena perbuatan yang dikehendaki antara para pihak sehingga menimbulkan hak dan kewajiban, seperti jual beli, tukar menukar, hibah. [1] Sebaliknya, peralihan hak atas tanah karena peristiwa hukum

[1] Marihot Pahala Siahaan, *Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Teori dan Praktek*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2003), Hal. 5.

yaitu terjadi karena meninggalnya seseorang, sehingga harta kekayaannya beralih kepada ahli warisnya.[2]

Dalam pewarisan, ahli waris wajib mendaftarkan peralihan hak akibat pewarisan guna terciptanya kepastian hukum mengenai kepemilikan tanah, sesuai ketentuan Pasal 42 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut PP Nomor 24 Tahun 1997). Kepemilikan bersama atas suatu harta akan timbul karena adanya pengalihan harta warisan kepada ahli waris. Apabila dua orang atau lebih mempunyai hak atas satu bidang tanah, hal ini disebut kepemilikan bersama.[3]

Pemisahan dan pembagian dapat menghentikan kepemilikan bersama ini. Menurut Pasal 38 ayat (2) PP Nomor 24 Tahun 1997 juncto Pasal 111 ayat 4 dan ayat 5 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut PMNA/KaBPN No. 3 Tahun 1997) sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No 16 Tahun 2021 (selanjutnya disebut PMNA/KBPN 16/2021), apabila para ahli waris sepakat untuk mengalihkan hak waris atas tanah kepada 1 (satu) orang pada saat pendaftaran peralihan hak, hal itu dapat dibuktikan dengan suatu akta pembagian warisan dalam bentuk akta Notaris atau berupa akta di bawah tangan. Sedangkan pembagian warisan didasarkan pada akta pembagian hak bersama yang dibuat oleh PPAT sebagaimana dimaksud Pasal 51 PP Nomor 24 Tahun 1997, apabila belum ada pembagian warisan sehingga warisan itu menjadi milik bersama saat pendaftaran peralihan hak dan kemudian pada saat pemegang hak sepakat untuk membagi haknya menjadi hak masing-masing pemegang hak.[4]

---

[2] Bella Audina, "Pelaksanaan Pelaksanaan Pendaftaran Hak Atas Tanah Pertama Kali Secara Sporadik Menurut Undang-Undang Pokok Agraria Yang Tidak Dilakukan Oleh Masyarakat Di Desa Punggur Kecil Kecamatan Sungai Kakap Kabupaten Kubu Raya", *Jurnal Fatwa Hukum 1, no. 1 (2018)*: 52, https://jurnal.untan.ac.id/index.php/jfh/article/view/24655

[3] Beatrix Benni, Kurniawarman, Anisa Rahman, "Pembuatan Akta Pembagian Hak Bersama dalam Peralihan Tanah Karena Pewarisan di Kota Bukittinggi", *Jurnal Cendekia Hukum 5, no. 1 (September, 2019)*: 66, https://www.neliti.com/id/publications/421127/pembuatan-akta-pembagian-hak-bersama-dalam-peralihan-tanah-karena-pewarisan-di-k

[4] Reza Fairuzabadi & Akhmad Khisni, "Peran PPAT Dalam Proses Peralihan Hak Atas Tanah dan Pembagian Hak Bersama Setelah Terjadinya Penetapan Pembagian Waris di Pengadilan Agama

Pada dasarnya setiap pengalihan hak atas tanah selalu mengakibatkan pada pertambahan kemampuan ekonomis yang diperoleh para pihak. Oleh karena itu, pajak selalu terutang pada setiap peralihan hak atas tanah, baik bagi pihak yang melakukan pengalihan maupun pihak yang menerimanya. Pajak Penghasilan (PPh) terutang oleh pihak yang mengalihkan hak, dan BPHTB terutang oleh pihak yang menerima hak. PPh dipungut berdasarkan uang yang diperoleh dari pengalihan hak atas tanah. Menurut Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1983 tentang Pajak Penghasilan sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir oleh Undang-Undang Nomor 7 Tahun 2021 tentang Harmonisasi Peraturan Perpajakan (selanjutnya disebut Undang-Undang PPh), objek dari PPh adalah penghasilan, khususnya setiap peningkatan kemampuan ekonomi seseorang yang dapat dikonsumsi atau menambah kekayaan wajib pajak.

Penerimaan harta warisan merupakan harta tambahan yang diperoleh ahli waris dalam proses pewarisan. Meskipun demikian, penghasilan yang diwariskan dikecualikan dari pengenaan pajak penghasilan (PPh) berdasarkan ketentuan Pasal 4 ayat (3) huruf b Undang-Undang PPh. Selain itu, pada Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2016 tentang Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Pengalihan Hak Atas Tanah dan atau Bangunan dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli atas tanah beserta perubahannya (selanjutnya disebut PP Nomor 34 Tahun 2016) Pasal 6 huruf d diatur dalam hal tanah menjadi objek warisan, maka peralihan hak atas tanah akibat warisan dikecualikan dari kewajiban membayar PPh. Berdasarkan hal tersebut , maka warisan tidak dikenakan PPh. Namun demikian, untuk dapat menerapkan pembebasan PPh atas peralihan harta warisan, ahli waris harus mengajukan permohonan ke Kantor Pelayanan Pajak Pratama (selanjutnya disebut KPP Pratama) tempat objek waris berada untuk mendapatkan Surat Keterangan Pembebasan Pajak Penghasilan. (selanjutnya disebut SKB PPh), sebagaimana ketentuan Pasal 3 ayat (1) huruf a Peraturan Direktorat Jenderal Pajak Nomor 30/PJ/2009 tentang Tata Cara Pemberian Pengecualian dari Kewajiban Pembayaran PPh atas Penghasilan dari Pengalihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan (selanjutnya disebut PDJP 30/PJ/2009).

Kabupaten Garut", *Jurnal Akta 5, no. 1 (2018)*: 198, https://jurnal.unissula.ac.id/index.php/akta/article/view/2548

KPP Pratama berwenang menyetujui atau menolak permohonan penerbitan SKB Pajak Penghasilan. Tidak ada persoalan jika KPP Pratama menyetujui permohonan penerbitan SKB PPh, sebaliknya, jika KPP Pratama menolak permohonan tersebut, maka ahli waris harus membayar PPh peralihan hak atas tanah terhadap pengalihan hak atas tanah secara pembagian hak bersama waris, untuk mendapatkan Surat Setoran Pajak PPh (selanjutnya disebut SSP PPh). Surat ini kemudian disahkan oleh KPP Pratama dan dijadikan landasan pemenuhan persyaratan perpajakan dalam pendaftaran peralihan hak atas tanah. Akibatnya terhadap peralihan hak atas tanah secara pembagian hak bersama waris, memaksa para ahli waris untuk melakukan 2 (dua) pembayaran sekaligus atas peralihan hak atas tanah, yaitu membayar PPh dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah (selanjutnya disingkat BPHTB). Selain karena ahli waris tidak diuntungkan dengan pajak penghasilan, hal ini juga menimbulkan ketidakpastian hukum mengenai pembebasan pajak penghasilan bagi ahli waris.

Oleh karenanya di dalam penelitian ini penulis hendak melakukan penelitian berkaitan dengan pengenaan PPh pada pembagian hak bersama waris. Tujuan dari penelitian ini ialah untuk menganalisis dasar pengaturan pengenaan Pajak Penghasilan (Pph) pada pembagian hak bersama waris dalam peralihan hak atas tanah, serta untuk mengkaji apakah pengenaan Pajak Penghasilan (Pph) pada pembagian hak bersama waris bagi para pihak telah sesuai dengan tujuan hukum kepastian, keadilan, dan kemanfaatan. Berdasarkan penjelasan di atas, maka penulis tertarik melakukan penelitian dengan judul "Analisis Yuridis Pengenaan Pajak Penghasilan (Pph) Pada Pembagian Hak Bersama Waris Dalam Peralihan Hak Atas Tanah".

Penelitian sebelumnya yang berhubungan dengan penelitian ini ialah penelitian oleh Edgar Hendarto pada tahun 2019, yang berfokus pada dasar pengenaan pajak bagi ahli waris yang mendapatkan tambahan penghasilan dari warisan dan pengenaan tersebut telah sesuai dengan tujuan hukum atau tidak. Penelitian oleh Misbah Imam Soleh Hadi dan Bayu Indra Permana pada tahun 2022, yang berfokus pada konstruksi hukum (pengaturan ke depan) mengenai pembebasan PPh terhadap pembagian hak bersama waris. Penelitian oleh Eka Wijaya Silalah pada tahun 2019, yang berfokus pada pengenaan pajak bea perolehan

hak atas tanah dan bangunan (BPHTB) atas warisan. Berbeda dengan penelitian sebelumnya, pada penelitian ini lebih berfokus pada analisis pengenaan pajak penghasilan (PPh) pada pembagian hak bersama waris yang berarti menganalisis pengenaan pajak penghasilan pada saat warisan tersebut dibagi kepada sebagian atau salah satu ahli waris, sedangkan penelitian sebelumnya lebih berfokus pada pengenaan pajak pada warisan yang berarti masih dalam bentuk kepemilikan bersama, serta penelitian sebelumnya yang juga meneliti mengenai pengenaan PPh pada pembagian hak bersama waris lebih kepada memberikan saran-saran pengaturan ke depan berkaitan dengan Pengenaan PPh pada pembagian hak bersama waris, sedangkan pada penelitian ini lebih meneliti mengenai aturan saat ini telah menciptakan kepastian hukum, keadilan, dan kemanfaatan atau belum berkaitan dengan praktik pengenaan PPh pada pembagian hak bersama waris.

Pada Penelitian ini Penulis menggunakan pendekatan hukum yuridis normatif. Pendekatan yang digunakan yaitu pendekatan perundang-undangan dan pendekatan konseptual. Jenis data yang digunakan adalah data sekunder yang meliputi bahan hukum primer, sekunder, dan tersier. Metode pengumpulan data menggunakan studi kepustakaan, yaitu aturan hukum dan peraturan pelaksanaannya sebagai sumber utama, serta buku referensi dan literatur sebagai sumber tambahan. Analisis data yang digunakan adalah kualitatif dengan penalaran deduktif yang disajikan secara deskriptif. Peraturan hukum diperlukan sebagai premis utama, yang kemudian dikaitkan dengan fakta hukum terkait yang digunakan sebagai premis minor.

PEMBAHASAN

A. Pengaturan Pengenaan Pajak Penghasilan (PPh) pada Pembagian Hak Bersama Waris dalam Peralihan Hak Atas Tanah

Berdasarkan Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang No. 28 Tahun 2007 tentang Perubahan Ketiga atas UU No. 6 Tahun 1983 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan (selanjutnya disebut Undang-Undang KUP), menyatakan bahwa: “Pajak adalah sumbangan wajib kepada negara yang terutang oleh orang pribadi atau badan yang bersifat memaksa berdasarkan undang-undang,

tanpa menerima imbalan langsung dan digunakan untuk keperluan negara untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat."

Pada hakikatnya sistem perpajakan yang diterapkan di Indonesia dikenal dengan *Self Assessment System*, yaitu suatu cara pemungutan pajak yang sepenuhnya mengandalkan wajib pajak untuk menentukan, menghitung, dan membayar pajak yang terutang sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Hal ini menandakan bahwa wajib pajak pada akhirnya bertugas untuk mengetahui berapa jumlah pajak yang terutang, sedangkan fiskus atau petugas pajak bertugas mengelola, menasihati, menyelidiki, mengawasi, dan menetapkan sanksi.[5]

Setiap tambahan kemampuan ekonomi yang diterima atau diperoleh Wajib Pajak, baik yang berasal dari Indonesia maupun di tempat lain, yang dapat digunakan oleh Wajib Pajak untuk konsumsi atau menambah kekayaannya, apapun nama atau bentuknya, akan dikenakan Pajak Penghasilan, hal tersebut ditentukan dalam Undang-Undang PPh Pasal 4 ayat (1). Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang PPh mengatur tentang objek Pajak Penghasilan, dan Pasal 4 ayat (3) huruf b Undang-Undang PPh mengatur tentang pengecualian warisan dari objek Pajak Penghasilan. Selain itu, PP Nomor 34 Tahun 2016 Pasal 6 huruf d mengatur bahwa transaksi hak atas tanah yang berkaitan dengan pewarisan tidak dikenakan pembayaran PPh. Jadi warisan dikecualikan dari pajak penghasilan berdasarkan ketentuan Undang-Undang PPh dan PP Nomor 34 Tahun 2016.

Meski warisan tergolong bukan objek pajak, namun ada beberapa pertimbangan yang perlu diperhatikan, antara lain sebagai berikut[6]:

1) Warisan yang belum di bagian, pewaris tetap bertanggung jawab membayar pajak warisan atas warisan yang belum dibagikan karena warisan tersebut masih atas nama pewaris. Selain itu, harta pewaris harus diumumkan pada SPT Tahunan Pajak Penghasilan. (Undang-Undang PPh, Pasal 2 ayat (3) huruf c).

[5] Sri Pudyatmoko, *Pengantar Hukum Pajak*, (Yogyakarta: Andi Yogyakarta, 2002), hal. 12
[6] Aprilia Jessyca Kristiani & FX. Arsin Lukman, "Pembebasan Pajak dalam Pewarisan Terkait Peralihan Hak Atas Tanah", *Jurnal Kertha Semaya 11, no. 8 (2023)*: 1831, https://ojs.unud.ac.id/index.php/kerthasemaya/article/download/102437/50225/

2) Setelah suatu warisan dibagikan, maka warisan itu tidak dikenakan pajak penghasilan lagi, dan para ahli waris dibebaskan dari kewajiban membayar pajak penghasilan atas harta warisan itu. (Undang-Undang PPh Pasal 4 ayat (3) huruf b).

Berdasarkan ketentuan-ketentuan tersebut di atas, maka warisan yang sudah terbagi bukan merupakan objek PPh, akan tetapi ahli waris harus mengajukan SKB PPh ke KPP Pratama untuk mendapatkan Pembebasan PPh, sebagaimana diatur dalam Surat Edaran nomor SE-20/PJ/2015 tentang pemberian surat keterangan bebas pajak penghasilan atas penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan atau bangunan karena warisan (selanjutnya disebut Surat Edaran Nomor SE-20/PJ/2015), yang ditetapkan oleh Direktur Jenderal Pajak pada 18 maret 2015. Surat edaran ini menjadi norma yang harus dipatuhi untuk menentukan dipungutnya PPh atau tidak bagi ahli waris. Oleh karena itu, warisan tidak selalu bebas dari PPh, sebaliknya, perlu ditentukan terlebih dahulu apakah KPP Pratama akan menerima atau menolak SKB PPh yang diajukan ahli waris. Apabila KPP Pratama menolak atau tidak menerima SKB PPh, maka warisan dapat menjadi objek pajak penghasilan bagi ahli waris.

Hal-hal penting terkait pemberian SKB PPh atas penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan karena warisan, yaitu[7]:

1) Penyampaian SKB PPh atas penghasilan peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan karena pewarisan: Setelah pewaris meninggal dunia, ahli waris mengajukan SKB Pajak Penghasilan atas penghasilan peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan karena pewarisan kepada KPP dimana pewaris terdaftar atau bertempat tinggal dan bertindak sebagai pihak yang mengalihkan hak atas tanah dan/atau bangunan.
2) Peralihan hak hasil warisan yang dibubuhkan pada Akta Pembagian Hak Bersama (APHB) atas tanah dan/atau bangunan. Pembagian hak bersama atas warisan berdasarkan APHB menjadi hak individual masing-masing ahli waris, termasuk dalam pengertian peralihan hak atas tanah dan/atau

[7] Edgar Hendarto, "Pengenaan Pajak Penghasilan Bagi Ahli Waris Atas Tambahan Penghasilan yang Diperoleh Dari Warisan", *Jurnal Magister Hukum Argumentum 1, no. 1 (Maret, 2019)*: 1704, https://www.neliti.com/id/publications/339490/pengenaan-pajak-penghasilan-bagi-ahli-waris-atas-tambahan-penghasilan-yang-diper

bangunan karena pewarisan, sepanjang hak bersama itu terbagi kepada seluruh ahli waris (pemegang hak bersama), sesuai dengan bagiannya masing-masing berdasarkan hukum waris Indonesia.

3) SKB PPh atas penghasilan peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan hanya diberikan apabila tanah dan/atau bangunan yang menjadi objek warisan telah dilaporkan dalam SPT Tahunan pewaris, kecuali jika pewaris mempunyai penghasilan di bawah Penghasilan Tidak Kena Pajak (PTKP).

Menurut PER-30/PJ/2009, suatu bangunan atau sebidang tanah harus memenuhi kriteria sebagai berikut agar dapat dianggap sebagai warisan yang bukan objek pajak:

A. Harus ada hubungan darah satu derajat antara pewaris dan ahli waris.
B. Harta bergerak maupun harta tidak bergerak yang diwariskan tersebut telah dilaporkan dalam Surat Pemberitahuan Tahunan (SPT) pewaris dan pajak terutang (jika ada) harus dilunasi terlebih dahulu.

Jadi jika tidak memenuhi syarat-syarat tersebut di atas, permohonan SKB PPh oleh ahli waris kemungkinan besar tidak disetujui atau ditolak, yang berarti ahli waris dikenakan PPh. Oleh karena pewaris tidak pernah melaporkan harta warisan selama hidupnya ke dalam SPT pewaris, tidak pernah membayar pajak atas tanah dan/atau bangunan yang menjadi objek warisan, maka pajak penghasilan dikenakan atas warisan tersebut, karena belum pernah ada pajak yang dibayarkan atas tanah dan/atau bangunan yang menjadi objek warisan tersebut. Dengan demikian, menurut negara jika objek warisan belum dilaporkan pada SPT Tahunan pewaris, maka apabila ahli waris dikenakan PPh adalah adil dan tidak ada unsur penagihan pajak berganda (*double tax session*), karena terhadap harta warisan tersebut memang belum pernah ada pajak yang dibayarkan kepada negara. Dalam hal penghasilan wajib pajak kurang dari Penghasilan Tidak Kena Pajak (PTKP), negara malah memberikan pembebasan pajak. Kurangnya kesadaran wajib pajak untuk melaporkan hartanya kepada negara melalui sistem perpajakan yang ada, bahkan masih banyaknya wajib pajak yang belum memiliki NPWP menimbulkan permasalahan bagi ahli warisnya ketika aset warisannya dialihkan kepada mereka di kemudian hari.

Berkaitan dengan pembagian hak bersama waris, jika berdasarkan pada Surat Edaran Nomor SE-20/PJ/2015, disebutkan bahwa pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan karena warisan dikecualikan dari kewajiban pembayaran PPh yang diberikan dengan penerbitan SKB PPh. Kemudian diatur bahwa pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan karena warisan terkait Pembagian Hak Bersama atas harta warisan termasuk dalam pengertian pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan karena warisan yang dikecualikan dari kewajiban pembayaran PPh melalui penerbitan SKB PPh.

Berdasarkan pengertian tersebut di atas, maka dapat dimisalkan jika terdapat 4 (empat) orang ahli waris, kemudian sudah melakukan balik nama waris, dan hendak melakukan pembagian hak bersama waris kepada seluruh atau sebagian atau salah satu ahli waris, maka seharusnya tidak dikenakan PPh dengan menggunakan SKB PPh waris yang dikeluarkan ketika balik nama waris sebelumnya, jadi Kantor Pertanahan (BPN) hanya melihat satu tahap saja dari pewaris kepada ahli waris. Namun pada kenyataannya pelaksanaan diterima/tidaknya SKB PPh karena pembagian hak bersama waris berbeda-beda, seperti di BPN Sragen pembagian hak bersama waris baik kepada seluruh atau sebagian atau kepada satu ahli waris tidak dikenakan PPh dengan melampirkan SKB PPh yang dikeluarkan ketika balik nama waris, sedangkan pada BPN Karanganyar, pembagian hak bersama waris yang hanya dibagi kepada sebagian atau salah satu ahli waris saja, oleh KPP Pratama permohonan SKB PPh-nya ditolak, dengan alasan pembagian hak bersama tersebut hanya dibagi kepada salah satu ahli waris saja, maka berarti belum ada kesamaan persepsi terkait pengenaan PPh pada pembagian hak bersama waris, yang dibebaskan dari kewajiban pembayaran PPh pembagian hak bersama kepada seluruh ahli waris saja, atau pembagian hak bersama kepada sebagian atau satu ahli waris saja juga dibebaskan dari kewajiban pembayaran PPh.

B. Pengenaan Pajak Penghasilan (PPh) Pada Pembagian Hak Bersama Waris Bagi Para Pihak Telah Sesuai atau Belum dengan Tujuan Hukum Kepastian, Keadilan, Dan Kemanfaatan

Pada dasarnya saat ini pajak merupakan sumber utama dana untuk pembangunan karena pajak menyumbang hampir seluruh aliran pendapatan dalam Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara (APBN). Pajak telah menjadi tulang punggung penggerak roda pembangunan yang sangat dominan. Komponen utama pendorong pembangunan yang saat ini dominan adalah pajak. Tidak dapat disangkal bahwa wajib pajak kini berkontribusi terhadap kemajuan nasional dan kelangsungan hidup negara tersebut. Pajak merupakan suatu pungutan yang bersifat wajib, namun karena merupakan transfer uang dari masyarakat kepada negara, maka salah satu syarat pemungutan pajak harus dipenuhi yaitu keadilan agar tidak terjadi berbagai hambatan dan pertentangan dari pihak yang dikenakan pajak.

Di sini, keadilan mengacu pada keadilan dalam hukum dan keadilan dalam penerapannya. Peraturan perundang-undangan yang adil bagi semua pihak harus mengenakan pajak dengan cara yang seragam dan disesuaikan dengan keadaan wajib pajak orang pribadi. Adil dalam penerapannya yaitu dengan mengontrol hak dan kewajiban wajib pajak. Terlaksananya praktik perpajakan yang baik di suatu negara sangat dipengaruhi oleh opini masyarakat terhadap keadilan sistem perpajakan yang berlaku. Baik penghindaran maupun kepatuhan pajak akan dipengaruhi oleh pandangan masyarakat. Jika masyarakat berpendapat bahwa sistem perpajakan saat ini tidak adil, kemungkinan besar mereka akan tidak patuh dan menghindari pembayaran pajak.[8]

Untuk memenuhi ketentuan konsep ini, pemungutan pajak di negara kita dilakukan sesuai dengan undang-undang. Selain harus menjunjung tinggi prinsip keadilan dan kepastian, pemungutan pajak juga harus mengikuti peraturan pemerintah. Pajak adalah pembayaran wajib kepada pemerintah yang harus dibayar oleh seseorang atau organisasi berdasarkan persyaratan hukum yang memaksa; mereka dibayar tanpa imbalan apa pun dan digunakan untuk

[8] *Ibid.*

mendanai inisiatif pemerintah yang meningkatkan kesejahteraan masyarakat. Selain itu, karena negara yang memungut pajak dan masyarakat sebagai pihak yang menerima pajak, maka pemungutan pajak harus memperhatikan tujuan atau keuntungan yang diperoleh kedua belah pihak.

Pemungutan pajak selain harus memenuhi asas keadilan, juga harus memenuhi asas kepastian dalam suatu peraturan yang dikeluarkan oleh pemerintah, untuk memenuhi ketentuan dalam asas ini, pemungutan pajak di negara kita dilakukan sesuai dengan undang-undang. Pajak adalah kontribusi wajib kepada negara yang terutang oleh orang pribadi atau badan yang bersifat memaksa berdasarkan undang-undang, dengan tidak mendapatkan imbalan secara langsung dan digunakan untuk keperluan negara bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Selain itu, karena negara yang memungut pajak dan masyarakat sebagai pihak yang membayar pajak, maka pemungutan pajak harus memperhatikan fungsi atau manfaat yang diperoleh kedua belah pihak.

Pasal 6 huruf d PP Nomor 34 Tahun 2016 sebagaimana telah dibahas sebelumnya, menyebutkan bahwa peralihan hak atas tanah akibat warisan tidak dikenai kewajiban membayar PPh. Pengaturan ini merupakan aturan pelaksana Pasal 4 ayat (3) Bagian Pajak Penghasilan Undang-Undang PPh yang menyatakan bahwa meskipun ahli waris menerima harta tambahan berupa harta warisan, namun perolehan itu bukan merupakan objek PPh. Namun perlu disertai Surat Keterangan Pembebasan PPh (SKB PPh) untuk mendapatkan pembebasan PPh. Hal ini diatur dalam Pasal 3 ayat (1) huruf a PDJP 30/PJ/2009. Dengan demikian, pembebasan dari kewajiban membayar atau memungut PPh diberikan dengan diterbitkannya SKB PPh atau juga disebut SKB Warisan.

SKB PPh hanya diberikan jika tanah dan/atau bangunan yang menjadi objek pewarisan telah dilaporkan dalam SPT Tahunan PPh Pewaris, kecuali jika pewaris memiliki penghasilan di bawah Penghasilan Tidak Kena Pajak (PTKP). Pada dasarnya SKB PPh pada pewarisan adalah untuk menunjukkan bahwa tidak ada PPh yang terutang, oleh karena itu, untuk membuktikan hal tersebut, Badan Pertanahan Nasional (BPN) perlu mendapatkan SKB dari Kantor Pajak. Ketentuan terbaru mengenai SKB PPh atas waris diterbitkan oleh Direktur

Jenderal Pajak dalam bentuk Surat Edaran Nomor SE-20/PJ/2015 tentang Pemberian Surat Keterangan Bebas Pajak Penghasilan Atas Penghasilan dari Pengalihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan karena Warisan (selanjutnya disebut SE-20/PJ/2015).

Apabila KPP Pratama menolak atau tidak mengabulkan SKB PPh yang diajukan ahli waris, maka ahli waris akan menerima Surat Penolakan Permohonan SKB yang memuat alasan permohonan SKB tidak dapat disetujui. Dalam hal SKB PPh ditolak, maka ahli waris harus membayar PPh terhadap pengalihan hak atas tanah secara pembagian hak bersama waris tersebut, untuk mendapat Surat Setoran Pajak PPh (selanjutnya disebut SSP PPh). [9] Akibatnya ahli waris harus membayar 2 pajak sekaligus (pajak ganda) dalam peralihan hak atas tanah secara pembagian hak bersama yaitu BPHTB dan PPh, yang cukup memberatkan bagi ahli waris, terutama bagi mereka yang tidak mampu secara finansial.

Dilihat dari peraturan perundang-undangan yang berlaku, pengenaan pajak penghasilan (PPh) atas pembagian hak bersama waris para pihak belum menciptakan kepastian hukum, karena Pasal 4 ayat (3) Undang-Undang PPh dan Pasal 6 huruf d PP Nomor 34 Tahun 2016 yang mengatur tentang pembebasan PPh dalam proses pewarisan, khususnya yang berkenaan dengan tanah, terdapat kekaburan norma. Kekaburan norma tersebut disebabkan karena pada ketentuan tersebut tidak menjelaskan lebih lanjut mengenai kualifikasi dari peralihan karena pewarisan, hanya dijelaskan alasan warisan bebas PPh karena kewajiban subjektif pihak yang mewarisi sebagai pihak yang melakukan pengalihan sudah selesai sejak ia meninggal dunia.

Padahal sebagaimana diketahui sistem pendaftaran tanah di Indonesia mengenal banyak bentuk peralihan hak atas tanah yang berkaitan dengan warisan, antara lain pewarisan yang mengakibatkan kepemilikan bersama, pembagian hak bersama, dan hibah wasiat.[10] Pada PMNA/KBPN 16/2021

[9] Misbah Imam Soleh Hadi & Bayu Indra Permana, "Konstruksi Hukum Pembebasan Pajak Penghasilan Terhadap Peralihan Hak Atas Tanah dalam Pembagian Hak Bersama Waris", *Jurnal Ilmu Kenotariatan 3, no. 1 (2022)*: 3, https://jurnal.unej.ac.id/index.php/JIK/article/download/34912/12678

[10] Benny Oktario & Neneng Oktarina, "Pengenaan Pajak Penghasilan Atas Waris dan Hibah Dalam Pengalihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan di Kota Padang", Alhurriyah: Jurnal Hukum Islam

diatur bahwa peralihan hak atas tanah karena pewarisan terdapat 3 (tiga) jenis, yaitu: 1. Peralihan kepada ahli waris, baik secara individu ataupun bersama-sama (Pasal 111 ayat (4)); 2. Pembagian hak bersama (Pasal 111 ayat (5)); serta 3. Hibah wasiat (Pasal 112). Akibatnya Kepala KPP Pratama kemungkinan memaknai pewarisan secara berbeda akibat Undang-Undang PPh dan PP Nomor 34 Tahun 2016 yang kurang menjelaskan lebih lanjut mengenai kualifikasi peralihan karena pewarisan. Hal ini berimplikasi pada kemungkinan ditolaknya permohonan SKB PPh peralihan hak atas tanah secara pembagian hak bersama.[11]

Meskipun pada Surat Edaran Nomor SE-20/PJ/2015 diatur bahwa pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan karena warisan terkait pembagian hak bersama termasuk dalam pengertian pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan karena warisan yang dikecualikan dari kewajiban pembayaran PPh, namun belum diatur lebih lanjut jika pembagian hak bersama waris tersebut tidak dibagi kepada seluruh ahli waris, melainkan hanya dibagi kepada sebagian atau satu ahli waris saja, apakah tetap dibebaskan dari kewajiban membayar PPh atau tidak, sehingga menyebabkan perbedaan persepsi mengenai pengenaan PPh pada pembagian hak bersama waris. Contohnya pada BPN Sragen yang membebaskan PPh menggunakan SKB PPh waris, pada pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan karena warisan terkait pembagian hak bersama yang dibagi kepada seluruh atau sebagian atau satu ahli waris saja. Sedangkan pada BPN Karanganyar, jika melakukan pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan berdasarkan pembagian hak bersama, ahli waris harus mengajukan permohonan SKB PPh lagi, dan seringkali jika pembagian hak bersama tersebut hanya kepada sebagian atau satu ahli waris saja permohonan SKB PPh tersebut ditolak. Jadi ahli waris yang hendak melakukan pembagian hak bersama waris jika hanya dibagi kepada sebagian atau satu ahli waris saja tetap dikenakan PPh dan BPHTB.

4, no. 2 (Desember, 2019): 125, https://ejournal.uinbukittinggi.ac.id/index.php/alhurriyah/article/download/1437/625

[11] Bayu Indra Permana, Dominikus Rato, Dyah Octhorina Susanti, "Kedudukan Pembagian Hak Bersama Waris Sebagai Peralihan Harta yang Dibebaskan Pajak Penghasilan", Jurnal *Mimbar Yustitia 7, no. 1 (Juni 2023)*: 56, https://e-jurnal.unisda.ac.id/index.php/mimbar/article/view/4193

Selain itu, penerapan undang-undang tersebut juga belum memiliki standar yang baku dalam menyetujui atau menolak permohonan SKB PPh sehingga menyebabkan penilaian KPP Pratama di masing-masing daerah berbeda-beda dalam kasus yang sama terkait disetujui atau ditolaknya SKB PPh yang diminta oleh ahli waris, seperti pada contoh yang telah diuraikan di atas. Oleh karena itu, selain belum adanya aturan yang mengatur penggunaan frasa pewarisan terkait pembagian hak bersama waris, juga belum ada aturan mengenai standarisasi penerimaan atau penolakan SKB PPh. Kepastian hukum dengan demikian tidak dihasilkan oleh pengenaan PPh atas pembagian hak bersama waris, karena pada umumnya kepastian hukum tidak terbatas pada peraturan yang mengatur tentang pengenaan PPh atas warisan, sebaliknya, kepastian hukum dihasilkan ketika undang-undang tersebut memberlakukan suatu norma secara jelas, tetap dan konsekuen.

Pengaturan mengenai pengenaan PPh atas peralihan hak atas tanah melalui pembagian hak bersama karena pewarisan sebagaimana diuraikan di atas kurang memiliki kepastian hukum. Selain itu, jika SKB PPh ahli waris ditolak, maka ahli waris akan menanggung baik atas BPHTB maupun PPh dalam pembagian hak bersama, yang bisa jadi memberatkan ahli waris jika keadaan finansialnya kurang baik. Padahal pemungutan pajak harus sesuai dengan kemampuan masing-masing wajib pajak dan tidak boleh melebihi jumlah yang diamanatkan undang-undang. Hal ini berarti jika permohonan SKB PPh terhadap pembagian hak bersama waris ditolak sehingga ahli waris harus menanggung 2 (dua) beban pajak, maka aspek kemanfaatan belum terpenuhi.

Pada prinsipnya, tercapainya manfaat dan kepastian hukum akan menghasilkan keadilan yang dirasakan seluruh masyarakat. Dengan demikian, apabila aturan yang mengatur mengenai pemungutan pajak penghasilan atas pembagian hak bersama waris tidak menciptakan salah satu dari aspek kepastian hukum maupun keadilan, maka ahli waris sebagai pihak yang dipungut PPh atas pembagian hak waris bersama juga tidak akan merasakan keadilan, hal ini tercermin pada pengenaan PPh pada pembagian hak bersama waris jika hanya dibagi kepada sebagian atau salah satu ahli waris saja, yang permohonan SKB PPh nya di tolak menurut Penulis tidak adil bagi ahli waris,

padahal asal harta tersebut tetap berasal dari warisan. Pada Surat Edaran Nomor SE-20/PJ/2015 juga telah dijelaskan bahwa jika pembagian hak bersama waris dialihkan dari satu ahli waris kepada sesama ahli waris lainnya, maka jika pihak yang menerima merupakan keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus satu derajat dengan pihak yang memberi atau mengalihkan, maka pengalihan tersebut dapat merupakan hibah yang dikecualikan dari kewajiban pembayaran PPh atas penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan.

Agar pengenaan PPh pada pembagian hak bersama waris sesuai dengan tujuan hukum yaitu kepastian hukum, kemanfaatan, dan keadilan, maka upaya yang dapat dilakukan adalah dengan memberi kejelasan terhadap norma hukum yang kabur yaitu dengan menambahkan penjelasan pada Pasal 4 ayat (3) Undang-Undang PPh bahwa penerimaan waris oleh ahli waris bukan suatu objek pajak sepanjang warisan yang diterima merupakan peralihan waris secara langsung, pembagian hak bersama waris, serta hibah wasiat. Selain itu juga perlu diperjelas mengenai pengaturan pada Surat Edaran Nomor SE-20/PJ/2015 berkaitan dengan ketentuan pembagian hak bersama waris yang termasuk dalam pengertian warisan yang dikecualikan dari pembayaran PPh, sehingga tidak ada perbedaan penerapan pengenaan PPh pada pembagian hak bersama waris. Dengan demikian, KPP Pratama selaku pelaksana undang-undang di setiap wilayah Indonesia yang mempunyai kewenangan menerbitkan SKB PPh dan Kantor Pertanahan (BPN) dapat menerapkan kebijakan secara konsisten dan selaras tanpa menimbulkan penafsiran yang inkonsisten dengan maksud pembuat undang-undang berkaitan dengan permohonan penerbitan SKB PPh dan pengenaan PPh pada pembagian hak bersama akibat pewarisan.

KESIMPULAN

Pengaturan mengenai pengenaan PPh pada Pembagian hak bersama waris yaitu Pasal 4 ayat (3) huruf b Undang-Undang PPh yang mengatur bahwa warisan dikecualikan dari objek PPh, PP Nomor 34 Tahun 2016 Pasal 6 huruf d yang mengatur bahwa peralihan hak atas tanah akibat warisan dikecualikan dari kewajiban membayar PPh, dan PER-30/PJ/2009 yang mengatur syarat suatu tanah

dan/atau bangunan dapat dikatakan sebagai warisan yang bukan merupakan objek pajak. Namun pembebasan PPh terhadap warisan tidak serta merta, melainkan ahli waris harus mengajukan SKB PPh terlebih dahulu, jika diterima maka bebas PPh, jika ditolak maka terhadap harta warisan tersebut dikenakan PPh. Berkaitan dengan pengenaan PPh pada pembagian hak bersama waris, penerbitan SKB PPh-nya telah diatur dalam Surat Edaran Nomor SE-20/PJ/2015, namun masih terjadi perbedaan implementasi di beberapa daerah karena pengaturannya belum diatur secara jelas dan tegas.

Pengenaan pajak penghasilan (PPh) atas pembagian hak bersama waris bagi para pihak belum menciptakan kepastian hukum, karena terdapat kekaburan norma pada peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang pembebasan PPh dalam proses pewarisan terkait pembagian hak bersama waris, pada ketentuan terkait pengenaan PPh dan penerbitan SKB PPh pada pembagian hak bersama waris masih menimbulkan perbedaan persepsi yang mengakibatkan implementasi di beberapa daerah berbeda, sehingga ada yang pembagian hak bersama waris dikenakan PPh, ada yang dibebaskan PPh. Selain itu, juga belum ada standar baku dalam menyetujui atau menolak permohonan SKB PPh sehingga menyebabkan penilaian KPP Pratama terkait disetujui atau ditolaknya SKB PPh di masing-masing daerah berbeda-beda, padahal dalam kasus yang sama, sehingga belum memenuhi aspek keadilan. Jika SKB PPh ahli waris ditolak, maka ahli waris akan menanggung baik atas BPHTB maupun PPh dalam pembagian hak bersama, yang bisa jadi memberatkan ahli waris jika keadaan finansialnya kurang baik, maka aspek kemanfaatan belum terpenuhi.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

Alting, Husen. 2010. *Dinamika Hukum dalam Pengakuan dan Perlindungan Hak Masyarakat Hukum Adat Atas Tanah.* Yogyakarta: LaksBang PRESSindo.

Harsono, Boedi. 2013. *HUKUM AGRARIA INDONESIA Sejarah pembentukan Undang Undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya.* Jakarta: Universitas Trisakhti.

Judissenno, Rimsky K. 2004. *Perpajakan.* Jakarta: Gramedia Pustaka Utama.

Nurhadiantomo. 2004. *Hukum Reintegrasi Sosial, Konflik-Konflik Sosial Pri-Nonpri dan Hukum Keadilan Sosial.* Surakarta: Muhammadiyah University Press.

Pudyatmoko, Sri. 2002. *Pengantar Hukum Pajak.* Yogyakarta: Andi Yogyakarta.

Setiady, Tolib. 2008. *Intisari Hukum Adat Indonesia (Dalam Kajian Kepustakaan).* Bandung: Alfabeta.

Siahaan, Marihot Pahala. 2003. *Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Teori dan Praktek.* Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.

Tauchid, Mochamad. 2011. *Masalah Agraria Sebagai Masalah Penghidupan dan Kemakmuran Rakyat Indonesia.* Jakarta: Yayasan Bina Desa.

Jurnal

Audina, Bella. n.d. "Pelaksanaan Pendaftaran Hak Atas Tanah Pertama Kali Secara Sporadik Menurut Undang-Undang Pokok Agraria yang Tidak Dilakukan oleh Masyarakat di Desa Punggur Kecil Kecamatan Sungai Kakap Kabupaten Kubu Raya." *Jurnal Fatwa Hukum 1, no. 1 (2018).* https://jurnal.untan.ac.id/index.php/jfh/article/view/24655.

Benni, Beatrix, Kurniawarman, and Anisa Rahman. n.d. "Pembuatan Akta Pembagian Hak Bersama dalam Peralihan Tanah karena Pewarisan di Kota Bukittinggi." *Jurnal Cendekia Hukum 5, no. 1 (September, 2019).* https://www.neliti.com/id/publications/421127/pembuatan-akta-pembagian-hak-bersama-dalam-peralihan-tanah-karena-pewarisan-di-k.

Fairuzabadi, Reza, and Akhmad Khisni. n.d. "Peran PPAT dalam Proses Peralihan Hak Atas Tanah dan Pembagian Hak Bersama Setelah Terjadinya Penetapan Pembagian Waris di Pengadilan Agama Kabupaten Garut." *Jurnal Akta 5, no. 1 (2018).* https://jurnal.unissula.ac.id/index.php/akta/article/view/2548.

Hadi, Misbah Imam Soleh, and Bayu Indra Permana. n.d. "Konstruksi Hukum Pembebasan Pajak Penghasilan Terhadap Peralihan Hak Atas Tanah dalam Pembagian Hak Bersama Waris." *Jurnal Ilmu Kenotariatan 3, no. 1 (2022).* https://jurnal.unej.ac.id/index.php/JIK/article/download/34912/12678.

Hendarto, Edgar. n.d. "Pengenaan Pajak Penghasilan Bagi Ahli Waris Atas Tambahan Penghasilan yang Diperoleh Dari Warisan." *Jurnal Magister Hukum Argumentum 1, no. 1 (Maret, 2019).*

https://www.neliti.com/id/publications/339490/pengenaan-pajak-penghasilan-bagi-ahli-waris-atas-tambahan-penghasilan-yang-diper.

Kristiani, Aprilia Jessyca, and FX. Arsin Lukman. n.d. "Pembebasan Pajak dalam Pewarisan Terkait Peralihan Hak Atas Tanah." *Jurnal Kertha Semaya 11, no. 8 (2023).* https://ojs.unud.ac.id/index.php/kerthasemaya/article/download/102437/50225/.

Oktario, Benny, and Neneng Oktarina. n.d. "Pengenaan Pajak Penghasilan Atas Waris dan Hibah dalam Pengalihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan di Kota Padang." *Alhurriyah: Jurnal Hukum Islam 4, no. 2 (Desember 2019).* https://ejournal.uinbukittinggi.ac.id/index.php/alhurriyah/article/download/1437/625.

Permana, Bayu Indra, Dominikus Rato, and Dyah Octhorina Susanti. n.d. "Kedudukan Pembagian Hak Bersama Waris Sebagai Peralihan Harta yang Dibebaskan Pajak Penghasilan." *Jurnal Mimbar Yustisia 7, no. 1 (Juni 2023).* https://e-jurnal.unisda.ac.id/index.php/mimbar/article/view/4193.

KEABSAHAN PERALIHAN HAK ATAS TANAH BERDASARKAN KUASA MENJUAL YANG LAHIR DARI PERJANJIAN UTANG PIUTANG

Muhammad Kautzar Riski Saifulloh
Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret
muhammadkautzar558@gmail.com

Lego Karjoko
Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret

Hari Purwadi
Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret

Intisari

Pada Perjanjian utang piutang biasanya juga dibuat Kuasa Menjual, yang terkadang menimbulkan permasalahan hukum. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis keabsahan peralihan hak atas tanah yang didasarkan pada kuasa menjual yang lahir dari perjanjian utang piutang, serta mengkaji perlindungan hukum bagi para pihak terhadap penggunaan kuasa menjual sebagai jaminan perjanjian utang piutang yang dijadikan dasar peralihan hak atas tanah. Metode penelitian bersifat yuridis normatif. Jenis data yang digunakan yaitu peraturan perundang-undangan dan literatur. Hasil penelitian ini yaitu: pertama, Kuasa menjual dalam pengikatan utang-piutang berdasarkan asas kebebasan berkontrak Pasal 1338 KUH Perdata diperkenankan asal tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan dan ketertiban umum. Agar kuasa menjual dalam pengikatan utang piutang sah, harus memenuhi syarat-syarat, yaitu: 1) Kuasa menjual dibuat dengan maksud untuk pelaksanaan eksekusi jaminan secara di bawah tangan sesuai Pasal 20 ayat (2) UUHT; 2) Jika kreditur hendak mengalihkan jaminan kepada pihak ketiga, tetap harus memberitahukan kepada debitur terlebih dahulu; 3) Jaminan debitur yang dijual kepada pihak ketiga harus ditetapkan dengan harga yang sesuai dengan harga pasar, tidak di bawah NJOP; 4) Apabila ada sisa terhadap penjualan jaminan harus dikembalikan kepada debitur; 5) Kuasa menjual tidak boleh mencantumkan klausula mutlak; 6) Kuasa Menjual baru berlaku jika debitur telah dinyatakan wanprestasi. Kedua, perlindungan hukum bagi debitur dalam penggunaan kuasa menjual dalam utang piutang secara eksternal yaitu diatur dalam UUHT, dan secara internal yaitu dengan mencantumkan klausula yang menguntungkan debitur dan kreditur. Perlindungan hukum bagi pihak ketiga diberikan jika pihak ketiga merupakan pembeli yang beritikad baik.

Kata kunci : Debitur, Kreditur, Kuasa Menjual, Perjanjian, Utang-Piutang.

THE VALIDITY OF THE TRANSFER OF LAND RIGHTS BASED ON THE POWER TO SELL BORN FROM THE DEBT AND RECEIVABLE AGREEMENT

Abstract

In the debt and receivable agreement, a Power of Sale is usually also created, which sometimes gives rise to legal problems. This research aims to analyze the validity of the transfer of land rights based on the power to sell which arises from a debt and receivables agreement, as well as to examine the legal protection for the parties against the use of the power of sale as collateral for the debts and receivables agreement which is used as the basis for the transfer of land rights. The research method is normative juridical. The types of data used are statutory regulations and literature. The results of this research are: first, the power to sell in binding debts based on the principle of freedom of contract Article 1338 of the Civil Code is permitted as long as it does not conflict with statutory regulations and public order. In order for the power to sell in binding debts and receivables to be valid, it must meet the following conditions, namely: 1) The power to sell is made with the intention of carrying out the underhand execution of the guarantee in accordance with Article 20 paragraph (2) UUHT; 2) If the creditor wants to transfer the collateral to a third party, he must still notify the debtor first; 3) Debtor collateral sold to third parties must be set at a price in accordance with market prices, not below NJOP; 4) If there is any remaining balance from the sale of collateral, it must be returned to the debtor; 5) The power of sale must not include an absolute clause; 6) The Power of Sale only takes effect if the debtor has been declared in default. Second, legal protection for debtors in using the power to sell debts and receivables externally, namely regulated in UUHT, and internally, namely by including clauses that benefit debtors and creditors. Legal protection for third parties is provided if the third party is a buyer in good faith.

***Keywords**: Debtors, Creditors, Power of Sale, Agreements, Debts and Receivables.*

PENDAHULUAN

Salah satu jenis lembaga keuangan adalah bank. Bank memiliki tujuan untuk menunjang kegiatan perekonomian dengan cara meminjamkan uang atau memberikan kredit perbankan kepada pelaku usaha dalam bentuk modal agar dapat menjalankan usahanya sesuai amanat Pancasila dan UUD 1945. Salah satu taktik yang digunakan untuk mendorong pertumbuhan ekonomi dan meningkatkan standar hidup anggota masyarakat dan pelaku usaha adalah dengan kegiatan pinjam meminjam. Kebutuhan sehari-hari masyarakat akan konsumsi, pembayaran rumah, modal kerja, perluasan usaha, dan kebutuhan lainnya dapat dipenuhi dengan pemberian kredit.

Dalam memberikan fasilitas kredit, Bank wajib menggunakan metode analisis yang tepat untuk memastikan bahwa kredit yang dikeluarkannya mempunyai kualitas yang baik dan tidak kemudian menjadi kredit bermasalah. Tentu saja, jika sejumlah besar kredit bank bermasalah, hal ini pada akhirnya akan melemahkan kemampuan bank dalam memenuhi kewajibannya terhadap nasabah yang mempercayakan uangnya untuk disimpan dan dikelola oleh bank. Bank perlu menggunakan prinsip kehati-hatian dalam situasi ini.[1]

Perjanjian kredit merupakan perwujudan hubungan hukum kredit antara bank yang bertindak sebagai kreditur dan nasabah yang bertindak sebagai debitur. Perjanjian pemberian kredit antara pemberi kredit dan penerima kredit dikenal dengan istilah perjanjian kredit. Perjanjian kredit merupakan perjanjian pendahuluan untuk penyerahan uang dan dapat juga disebut dengan perjanjian pokok, sedangkan perjanjian jaminan berfungsi sebagai assesoir, yaitu untuk meyakinkan kreditur bahwa debitur memenuhi kewajibannya seperti yang telah disepakati dalam perjanjian, bahwa debitur mampu mengembalikan atau mengembalikan kredit yang diberikan kepadanya sesuai dengan syarat-syarat perjanjian kredit yang telah disepakati bersama.[2] Objek perjanjian jaminan adalah jaminan khusus berupa kebendaan yang diminta oleh bank dalam pemberian kredit, yang merupakan realisasi dari prinsip kehati-hatian perbankan atau *prudential banking principle*.[3]

Pada dasarnya dalam pemberian kredit dengan jaminan Sertifikat hak atas tanah seharusnya diikat dengan lembaga jaminan Hak Tanggungan. Akta pengakuan utang (PH), perjanjian kredit (PK), surat pembebanan hak tanggungan (SKMHT), dan akta pemberian hak tanggungan (APHT) yang dibuat oleh Notaris/PPAT, yang merupakan pejabat yang berwenang membuat akta otentik, adalah akta yang dibutuhkan bagi bank untuk memberikan kredit dengan jaminan sertifikat hak atas tanah. Sertifikat Hak Tanggungan akan diberikan apabila APHT telah dibuat dan dicatat di kantor Badan Pertanahan setempat. Jika sudah ada

[1] Harry Dwicha Prayoga, "Penggunaan Surat Kuasa Menjual Pada Objek Jaminan yang Dibebani Hak Tanggungan dalam Perjanjian Kredit Perbankan", *(Tesis, Universitas Islam Indonesia, 2022)*, 4.
[2] Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, (Jakarta: PT. Rajagrafindo Persada, 2011), h. 21.
[3] Rizki Ridha Syamza, Yuhelson, dan Cicilia Julyani Tondy, "Eksistensi Kuasa Menjual dalam Penyelesaian Kredit Debitur Macet Melalui Proses AYDA (Aset yang Diambil Alih oleh Bank)", *SENTRI: Jurnal Riset Ilmiah 2, no. 7 (Juli 2023*): 2586, https://ejournal.nusantaraglobal.ac.id/index.php/sentri/article/view/1173

Sertifikat Hak Tanggungan yang diterbitkan maka posisi kreditur Bank aman. Akan tetapi, pada praktiknya ketika suatu perjanjian kredit ditandatangani di hadapan Notaris, pihak bank selaku kreditur juga meminta agar debitur menandatangani surat kuasa untuk menjual.

Alasan dibuatnya surat kuasa menjual adalah agar kreditur dapat dengan cepat, murah, dan mudah mengalihkan hak milik atas tanah yang menjadi jaminan apabila terjadi wanprestasi oleh debitur. Ketika bank mempunyai kuasa untuk menjual, bank selaku kreditur yakin dapat menggunakan eksekusi langsung untuk segera mengambil pelunasan piutang. Hal ini memungkinkan kreditur untuk mengalihkan jaminan atas sertifikat hak atas tanah kepada pihak ketiga tanpa sepengetahuan atau persetujuan debitur. Padahal menurut Pasal 20 ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (selanjutnya disebut UUHT) pemberi dan pemegang hak tanggungan boleh sepakat untuk menjual obyek hak tanggungan secara di bawah tangan sepanjang dengan cara itu semua pihak memperoleh keuntungan sebesar-besarnya. Menurut pasal ini, debitur harus bersepakat dan menyetujui agar Bank (kreditur) menjual agunan debitur secara pribadi (bukan melalui lelang) guna mencegah nilai agunan tersebut dijual dengan harga kurang dari nilai pasar pada saat negosiasi harga dengan calon pembeli.

Kadang-kadang, ketentuan yang memperbolehkan pengalihan agunan kepada pemegang kuasa (bank yang bertindak sebagai kreditur) juga dimasukkan dalam perjanjian surat kuasa. Sebenarnya konsep hukum agunan menyatakan bahwa kreditur tidak diperkenankan mengadakan perjanjian untuk memiliki barang yang dijadikan jaminan atas pembayaran debitur kepada kreditur; karenanya, objek jaminan tidak bisa dialihkan sendiri kepada kreditur apabila debitur wanprestasi, sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 12 UUHT.

Salah satu contoh kasus yang berkaitan dengan Kuasa Menjual sebagai pengikatan utang piutang dengan kreditur perseorangan, yang kemudian dijadikan dasar peralihan hak atas tanah yaitu kasus yang terjadi pada tahun 2020 di Kendari. Bermula dari Pihak A (Penggugat) berhutang kepada Pihak B (Tergugat I) dengan membuat perjanjian utang piutang yang dituangkan dalam surat pengakuan hutang tertanggal 14 Maret 2018 dengan jaminan SHM Nomor 2446/Kambu, dengan janji

utang tersebut akan dibayar selama jangka waktu 3 (tiga) bulan. Selain surat kesepakatan hutang, juga dibuat Akta Kuasa Menjual dari Pihak A sebagai pemberi kuasa menjual dan Pihak B sebagai Penerima kuasa menjual dihadapan Notaris Andi dengan Akta nomor 100 tertanggal 14 Maret 2018. Pada bulan keempat setelah ditandatanganinya surat kesepakatan hutang, Pihak A datang menemui Pihak B untuk membayar hutangnya tetapi ditolak oleh Pihak B dengan alasan telah lewat waktu. Pada tahun 2019, Pihak A mengetahui bahwa Pihak B telah mengalihkan jaminan hutang (SHM Nomor 2446/Kambu) tersebut kepada Pihak C (Tergugat II) yang merupakan istri dari Pihak B melalui jual beli. Pihak A merasa keberatan karena harga jual SHM Nomor 2446/Kambu terlalu rendah, dan juga tanpa sepengetahuan dan persetujuan Pihak A. Terhadap SHM Nomor 2446/Kambu tersebut telah dibalik nama menjadi atas nama Pihak C. Uraian kasus ini sebagaimana yang dijelaskan dalam Putusan Pengadilan Tinggi Sulawesi Tenggara di Kendari Nomor 49/Pdt/2020/PT Kdi.

Berdasarkan penjelasan tersebut di atas jelas bahwa, pada praktiknya kreditur dalam perjanjian utang piutang tidak hanya sebatas mengikat jaminan dengan menggunakan lembaga jaminan, namun juga menggunakan Kuasa Menjual dengan alasan karena memberikan kemudahan akses bagi kreditur untuk mengeksekusi agunan jika terjadi wanprestasi oleh debitur.

Pada dasarnya kepemilikan adalah salah satu hak dasar manusia, bahkan dalam UUD Negara RI Tahun 1945 sebagai Konstitusi Indonesia, dinyatakan bahwa setiap individu memiliki hak untuk melindungi harta benda yang berada di bawah kendali mereka.[4] Banyak kreditur yang menyalahgunakan Surat Kuasa Menjual untuk memperoleh kepemilikan atas tanah yang dijadikan jaminan pelunasan utang atau untuk menjual agunan kepada pihak ketiga tanpa sepengetahuan atau persetujuan debitur. Kreditur dapat saja melakukan itikad buruk dan melanggar peraturan perundang-undangan yang berlaku, khususnya UUHT, sehingga dapat merugikan bagi debitur dan dapat menimbulkan permasalahan hukum, apabila harga tanah yang dijadikan objek jaminan pelunasan utang melampaui jumlah utang pokok dan bunga yang seharusnya dibayarkan oleh debitur, namun oleh

[4] Sri Hajati, *Dinamika Hukum Agraria Indonesia, Cetakan I,* (Jakarta: Kencana, 2020), h. 295.

kreditur dijual secara sepihak kepada pihak ketiga dengan harga di bawah harga pasar.

Oleh karenanya di dalam penelitian ini penulis hendak melakukan penelitian berkaitan dengan kuasa menjual yang lahir dari perjanjian utang piutang yang kemudian dijadikan dasar peralihan hak atas tanah oleh kreditur kepada pihak ketiga tanpa kesepakatan dan persetujuan dari debitur. Tujuan dari penelitian ini ialah untuk menganalisis keabsahan peralihan hak atas tanah yang didasarkan pada kuasa menjual yang lahir dari perjanjian utang piutang, serta untuk mengkaji perlindungan hukum bagi para pihak terhadap penggunaan kuasa menjual sebagai jaminan perjanjian utang piutang yang dijadikan dasar peralihan hak atas tanah. Berdasarkan uraian tersebut, maka penulis tertarik melakukan kajian mendalam dengan mengangkat judul penelitian "Keabsahan Peralihan Hak Atas Tanah yang Didasarkan pada Kuasa Menjual yang Lahir dari Perjanjian Utang Piutang".

Penelitian sebelumnya yang berhubungan dengan penelitian ini ialah penelitian oleh Isnanto Wira Utama pada tahun 2023, yang berfokus pada keabsahan dan akibat hukum dari surat kuasa mutlak yang digunakan untuk landasan dasar peralihan hak atas tanah. Penelitian oleh Bonny Nofriza pada tahun 2019, yang berfokus pada kedudukan hukum kuasa mutlak dalam peralihan hak atas tanah oleh Notaris PPAT. Penelitian oleh Faizal Umar Halili pada tahun 2016, yang berfokus pada perlindungan hukum bagi pembeli yang melakukan jual beli dengan dasar Pengikatan Jual Beli. Berbeda dengan penelitian sebelumnya, pada penelitian ini lebih berfokus pada keabsahan sertifikat hak atas tanah yang peralihannya diperoleh melalui jual beli yang didasari dari adanya kuasa menjual yang lahir dari utang piutang, jadi tidak berfokus pada kuasa mutlak maupun pengikatan jual beli seperti pada penelitian sebelumnya. Kuasa menjual dari perjanjian utang piutang tersebut kemudian dijadikan dasar oleh kreditur mengalihkan Sertifikat Hak Milik (jaminan) tanpa sepengetahuan dan sepersetujuan debitur kepada pihak ketiga melalui jual beli, yang kemudian mengakibatkan permasalahan hukum diantara para pihak.

Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian hukum normatif dengan pendekatan deskriptif kualitatif. Jenis penelitian yang dilakukan adalah penelitian kepustakaan yang melibatkan pengumpulan data dan

informasi dari literatur dan hukum normatif sebagai sumber utama. Sementara itu, pendekatan kualitatif deskriptif merupakan metode yang digunakan untuk menyampaikan gambaran mengenai fenomena yang sedang terjadi berdasarkan realitas yang ada. Namun, praktik yang sebenarnya akan menunjukkan bahwa jika diterapkan sesuai dengan peraturan yang berlaku, akan ada tantangan dan hambatan yang membuat pelaksanaannya tidak efektif. Kemudian, upaya dilakukan untuk mencari solusi terhadap faktor-faktor penyebab tersebut guna memberikan saran tindakan selanjutnya. Sumber data berasal dari hukum dan peraturan sebagai sumber utama, serta literatur dan buku referensi sebagai sumber tambahan. Pengkajian data dilakukan dengan mengacu pada fakta yang terjadi atau sumber tambahan, lalu dihubungkan dengan peraturan hukum yang berlaku.

PEMBAHASAN

A. Keabsahan Peralihan Hak Atas Tanah yang Didasarkan pada Kuasa Menjual yang Lahir dari Perjanjian Utang Piutang

Peralihan hak atas tanah yang sering dilakukan oleh masyarakat adalah Jual Beli. Jual beli hak atas tanah merupakan proses peralihan hak yang sudah ada sejak jaman dahulu. Jual beli ini didasarkan pada hukum Adat, sehingga harus memenuhi syarat-syarat seperti: terang, tunai, dan rill. Terang artinya dilakukan di hadapan Pejabat Umum yang berwenang, Tunai artinya dibayarkan secara tunai, dan Rill artinya jual beli dilakukan secara nyata.[5] Jadi, apabila harga belum lunas, maka belum dapat dilakukan proses jual beli sebagaimana dimaksud. Menurut ketentuan Pasal 1457 KUH Perdata, jual-beli adalah sebuah kesepakatan di mana satu pihak berjanji untuk menyerahkan suatu benda, sedangkan pihak lainnya akan membayar harga yang telah disepakati. Bagian utama dalam transaksi jual beli adalah terdapat suatu barang yang memiliki nilai yang ditentukan. Tidak akan ada kesepakatan tanpa adanya barang atau biaya yang terlibat.[6]

[5] Bima Setoaji, Sulistyandari, dan Siti Kunarti, "Validity of Land Rights Transfer Based on Debt with Collateral of Land Certificate under Indonesian Law", *Problems of Legality 1, no. 160 (2023*): 288, http://plaw.nlu.edu.ua/article/view/269672.
[6] Subekti, *Aneka Perjanjian*, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2014), h. 2-3.

Sebuah perjanjian yang sah merujuk pada perjanjian yang memenuhi kriteria syarat sahnya perjanjian yang diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata. Syarat yang harus dipenuhi agar suatu perjanjian sah mencakup kesepakatan para pihak, kemampuan untuk membuat suatu kesepakatan (cakap), adanya subjek tertentu, dan adanya alasan yang sah. Kemudian sesuai Pasal 1321 KUH Perdata yang terpenting dari suatu perjanjian adalah adanya kata sepakat yang diberikan para pihak tidak dalam kondisi terpaksa, khilaf maupun penipuan. Terdapat pula asas-asas di dalam perjanjian yaitu Asas Kebebasan Berkontrak, Asas Konsensualisme, Asas Itikad baik, Asas Pacta Sunt Servanda dan Asas Kepribadian.

Pada dasarnya dalam pemberian kredit dengan jaminan Sertifikat hak atas tanah seharusnya diikat dengan lembaga jaminan Hak Tanggungan. Akan tetapi, pada praktiknya ketika suatu perjanjian kredit ditandatangani di hadapan Notaris, pihak bank selaku kreditur juga meminta agar debitur menandatangani surat kuasa untuk menjual. Kuasa Menjual dalam proses peralihannya salah satu pihak membuat surat kuasa untuk menjual hak atas tanah dan satu pihaknya sebagai penerima kuasa untuk melakukan penjualan hak atas tanah tersebut. Dalam proses pembuatan surat kuasa menjual dapat dibuat dibawah tangan oleh para pihak dan dapat juga dibuat melalui akta Notaris. Menurut Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris (selanjutnya disebut dengan UUJN), 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. Pada pembuatan Akta Kuasa Menjual harus tunduk pada syarat sahnya perjanjian Pasal 1320 KUH Perdata.

Pemberian kuasa dalam hukum positif Indonesia diatur di dalam Buku III Bab XVI mulai dari Pasal 1792 sampai dengan Pasal 1819 KUH Perdata. Untuk memahami pengertian pemberian kuasa secara umum, dapat dirujuk Pasal 1792 KUH Perdata, yang berbunyi "Pemberian kuasa adalah suatu persetujuan dengan mana seorang memberikan kekuasaan kepada seorang lain, yang menerimanya, untuk dan atas namanya menyelenggarakan suatu urusan".

Kuasa untuk menjual, masuk ke dalam kategori kuasa yang digunakan untuk memindahtangankan benda yang sejatinya hanya dapat dilakukan oleh pemiliknya saja. Oleh karena itu, untuk kuasa menjual, diperlukan suatu pemberian kuasa dengan adanya kata-kata yang tegas di dalam aktanya. Didasarkan dalam pemberiannya, menurut KUHPerdata surat kuasa dibedakan menjadi dua, yaitu surat kuasa umum dan surat kuasa khusus. Kuasa Menjual merupakan kuasa khusus.

Terdapat jenis kuasa yang tidak boleh digunakan, terutama penggunaannya dalam pemindahan hak atas tanah, yakni penggunaan kuasa mutlak. Dahulu kuasa mutlak diatur dalam Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah, namun Instruksi Menteri Dalam Negeri tersebut telah dicabut oleh Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 2014 tentang Pencabutan Peraturan Perundang-undangan Mengenai Pertanahan dan kini penggunaan kuasa mutlak dilarang dalam Pasal 39 ayat (1) huruf d PP Nomor 24 Tahun 1997. Akan tetapi apabila telah ada perjanjian yang mengikuti misalnya Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dan telah ada pemenuhan prestasi, maka kuasa mutlak diperbolehkan dengan mengesampingkan Pasal 1813 KUH Perdata dan Pasal 1814 KUH Perdata, yang tujuannya untuk melindungi kepentingan pembeli dan penjual. Jadi kuasa mutlak diperbolehkan dengan syarat harus ada perjanjian mengenai suatu perbuatan hukum yang telah diperjanjikan sebelumnya misalnya PPJB, dan harus ada pemenuhan prestasi.

Berkaitan dengan Kuasa Menjual yang dijadikan sebagai pengikatan perjanjian utang piutang, dalam Pasal 1721 KUHPerdata dijelaskan perjanjian utang adalah suatu "perjanjian dengan mana pihak yang satu memberikan kepada pihak yang lain suatu jumlah barang tertentu dan abis pemakaian dengan syarat bahwa yang belakangan ini akan mengembalikan sejumlah yang sama dari macam dari macam keadaan yang sama pula". Peraturan perundang-undangan mengatur bahwa apabila objek jaminan berupa tanah, secara formal harus dibebankan dengan lembaga Hak Tanggungan. Sebenarnya prinsip yang berlaku dalam hukum jaminan adalah kreditur tidak

diperbolehkan membuat perjanjian untuk memiliki benda yang dijaminkan sebagai bentuk pelunasan utang debitur kepada kreditur, artinya objek jaminan tidak boleh dimiliki oleh pihak kreditur, hal ini diatur dalam Pasal 12 UUHT. Putusan No.3337 K/Pdt/1991 tanggal 18 Maret 1993 juga melahirkan suatu yurisprudensi bahwa adanya larangan bagi kreditur untuk menjual barang jaminan pada saat si debitur wanprestasi. Hal tersebut bertentangan dengan hukum serta ketertiban umum dikarenakan klausula milik beding membuat posisi barang jaminan yang awalnya berlaku sebagai jaminan tetapi beralih kegunaan menjadi milik kreditur saat wanprestasi. Selain itu, menurut Pasal 20 ayat (2) UUHT, pemberi dan pemegang hak tanggungan boleh sepakat untuk menjual obyek hak tanggungan secara di bawah tangan sepanjang dengan cara itu semua pihak memperoleh keuntungan sebesar-besarnya.

Berdasarkan ketentuan tersebut di atas, maka kuasa menjual dalam pengikatan utang-piutang berdasarkan asas kebebasan berkontrak Pasal 1338 KUH Perdata diperkenankan asal tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan ketertiban umum.[7] Agar kuasa menjual dalam pengikatan utang piutang sah, dan dapat dijadikan dasar peralihan hak atas tanah kepada pihak ketiga, harus memenuhi syarat-syarat sebagai berikut:

1) Kuasa menjual dibuat dimaksudkan untuk pelaksanaan eksekusi jaminan secara di bawah tangan apabila debitur wanprestasi, sesuai Pasal 20 ayat (2) UUHT;
2) Meskipun telah ada Kuasa menjual, jika debitur wanprestasi, dan kreditur hendak mengalihkan jaminan tersebut kepada pihak ketiga untuk mengambil pelunasan piutangnya, maka kreditur tetap harus memberitahukan kepada debitur terlebih dahulu, terutama mengenai harganya.
3) Jaminan debitur yang dijual kepada pihak ketiga oleh kreditur harus ditetapkan dengan harga yang sesuai dengan harga pasar, tidak di bawah NJOP, agar jika nilai jaminan lebih besar daripada sisa utang debitur, debitur tidak rugi.

[7] Agus Yudha Hernako, *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial,Cetakan Ke-2,* (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2011), h. 110.

4) Apabila ada sisa terhadap penjualan jaminan tersebut setelah dikurangi jumlah utang, bunga dan lainnya, oleh kreditur harus dikembalikan kepada debitur.
5) Pada kuasa menjual tersebut tidak boleh mencantumkan klausula yang menyatakan bahwa penerima kuasa (kreditur) dapat memiliki jaminan sebagai pelunasan utang, dan tidak boleh menyatakan bahwa kreditur dapat mengalihkan kepada dirinya sendiri jaminan debitur tersebut.
6) Kuasa Menjual baru bisa berlaku jika debitur telah dinyatakan wanprestasi.

Berdasarkan syarat-syarat tersebut di atas, maka pemberian dan penandatanganan akta kuasa menjual yang dilakukan setelah debitur wanprestasi, dengan tujuan untuk melaksanakan eksekusi di bawah tangan sesuai dengan Pasal 20 ayat (2) UUHT, bukan bersamaan dengan perjanjian utang dan akta pengakuan utang adalah sah, karena tidak ada kesengajaan atau cacat hukum dan tidak ada pertentangan dengan kepentingan umum. Dalam hal akta kuasa menjual yang telah dibuat oleh kreditur ditandatangani bersamaan dengan perjanjian utang piutang dan akta pengakuan utang, maka UUHT tidak mengakui akta kuasa jual beli tersebut, sehingga penjualan obyek hak tanggungan oleh kreditur dengan menggunakan akta kuasa menjual tersebut bertentangan dengan ketentuan Pasal 6 dan Pasal 20 UUHT, dan menurut hukum tidak mempunyai kedudukan hukum.

Pada dasarnya tidak selalu orang yang terikat oleh sebuah perjanjian selalu memenuhi apa yang telah disepakati, meskipun dia sudah memiliki tanggung jawab dan kewajiban berdasarkan Pasal 1965 KUH Perdata.[8] Jika kuasa menjual dalam pengikatan utang-piutang memenuhi syarat-syarat sebagaimana dijelaskan di atas, maka kuasa menjual tersebut sah, dan peralihan hak atas tanah yang dijadikan jaminan oleh debitur kepada pihak ketiga yang dilakukan kreditur selaku penerima kuasa jual juga sah dan tidak bertentangan dengan hukum. Namun perlu diingat bahwa, jika jaminan berupa sertifikat hak atas tanah, maka agar kreditur mempunyai kedudukan yang diutamakan, harus

[8] Moch. Isnaeni, *Hukum Harta Kekayaan Episentrum Burgerlijk Wetboek (BW)*, (Surabaya: CV. Revka Prima Media, 2020), h. 165

menggunakan lembaga jaminan Hak Tanggungan, sehingga dalam eksekusinya kreditur memiliki kedudukan hukum yang kuat.[9]

Pada kasus yang terjadi di Kendari sebagaimana diuraikan di bagian pendahuluan, peralihan hak atas tanah pada pihak ketiga yang didasarkan pada kuasa menjual yang lahir dari utang piutang tidak absah, dikarenakan debitur belum dapat dikategorikan melakukan wanprestasi, karena debitur ada itikad baik untuk melunasi utang debitur, dan belum pernah diberikan surat peringatan oleh kreditur, namun saat hendak melunasi utang kreditur menolak, yang ternyata sertifikat yang dijadikan jaminan telah dialihkan kepada pihak ketiga yang merupakan istri kreditur dengan harga jauh di bawah harga pasar. Pembuatan dan pelaksanaan kuasa menjual dalam pengikatan utang piutang pada perkara aquo tidak memenuhi syarat-syarat agar kuasa menjual dalam pengikatan utang piutang sah, sehingga terhadap peralihan hak atas tanah dari kreditur kepada pihak ketiga tersebut harus dinyatakan tidak sah. Sejak awal, perjanjian tersebut dianggap tidak sah dan tidak dapat menghasilkan konsekuensi hukum bagi kedua belah pihak.[10] Putusan Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara aquo yang juga telah mempunyai kekuatan hukum tetap, juga memberikan pendapat bahwa peralihan hak atas tanah atas jaminan debitur yang dialihkan kepada pihak ketiga oleh kreditur secara sepihak tersebut tidak sah dan batal.

Jadi Jual beli yang didasarkan pada kuasa menjual yang lahir dari perjanjian utang piutang tersebut sah dan mengikat kepada para pihak apabila dilakukan dengan prosedur yang benar. Namun jika sejak perbuatan awalnya yaitu dari akta perjanjian utang piutang, akta pengakuan utang dengan jaminan dan kuasa menjual yang dilakukan antara kreditur dan debitur cacat hukum, cacat kehendak, serta bertentangan dengan kepentingan umum, yaitu terdapat klausula yang mengandung klausula kuasa mutlak, dalam mengalihkan jaminan tersebut kreditur secara sepihak tanpa sepengetahuan dan persetujuan debitur, serta peralihan tersebut terjadi ketika debitur belum dinyatakan wanprestasi dan kreditur menjual jaminan tersebut jauh di bawah harga pasar

[9] Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, *Jilid 1*, (Jakarta: Djambatan, 2003), h. 331
[10] Simanjuntak, *Hukum Perdata Indonesia, Cetakan Ke-1*, (Jakarta: Kencana, 2015), h. 288.

sehingga merugikan debitur, maka kuasa menjual yang dijadikan dasar peralihan hak atas tanah tidak absah, yang otomatis jual beli antara kreditur dengan pihak ketiga atas jaminan tersebut juga tidak sah.

B. Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak Terhadap Penggunaan Kuasa Menjual Sebagai Jaminan Perjanjian Utang Piutang Yang Dijadikan Dasar Peralihan Hak Atas Tanah

Menjamin perlindungan hak asasi manusia dan memberikan individu keamanan yang diperlukan untuk melaksanakan hak-hak hukumnya merupakan dua aspek perlindungan hukum. Perlindungan hukum dalam pengertian Harjono adalah penerapan mekanisme hukum dan/atau perlindungan yang diberikan oleh undang-undang dengan tujuan untuk melindungi kepentingan tertentu, yaitu dengan mengubahnya menjadi hak yang sah. Perlindungan hukum, dalam kata-kata Satjipto Rahardjo, dimaksudkan untuk menjunjung tinggi hak asasi manusia yang dilanggar oleh penguasa dan untuk mendukung masyarakat secara keseluruhan.[11]

Perlindungan hukum menurut gagasan M. Isnaeni adalah pembelaan kehormatan dan martabat serta pengakuan hak asasi manusia yang dianut subjek hukum berdasarkan ketentuan hukum terhadap perbuatan sewenang-wenang seseorang atau sekelompok orang. Menurut M. Isnaeni, pada hakekatnya ada 2 (dua) kategori perlindungan hukum yang dapat dibedakan berdasarkan sumbernya, yaitu perlindungan hukum "eksternal" dan "internal".

Inti dari perlindungan hukum internal adalah para pihak mengemas perlindungan hukum yang dimaksud pada saat membuat perjanjian. Kedua belah pihak ingin kepentingannya diperhatikan saat menyusun klausul kontrak. Demikian pula, bahaya apapun diusahakan untuk dihindari dengan mengajukan klausul-klausul yang disepakati yang memberikan perlindungan hukum menyeluruh kepada para pihak berdasarkan pemahaman bersama. Dalam hal perlindungan hukum internal, para pihak hanya dapat

[11] Yulfasni & Hamler, "Perlindungan Hukum Terhadap Penerima Cessie (Cesionaris) dalam Penyelesaian Kredit Macet Rumah Bersubsidi", *Paguruyuang Law Journal 6, no. 2 (2023)*: 168, https://jurnal.umsb.ac.id/index.php/pagaruyuang/article/view/4064

memanfaatkan hal tersebut jika kedudukan hukum mereka secara substansial setara, artinya masing-masing pihak yang berkontrak mempunyai daya tawar yang cukup seimbang sesuai dengan konsep kebebasan berkontrak. Agar masing-masing pihak dapat memperoleh perlindungan hukum secara lugas atas inisiatif mereka, maka para pihak memanfaatkan pola ini sebagai pedoman dalam menyusun klausula-klausula perjanjian. Kemudian perlindungan hukum eksternal adalah upaya perlindungan hukum yang ditetapkan pemerintah melalui peraturan untuk kepentingan pihak-pihak yang lemah, sesuai hakekat aturan perundangan yang tidak boleh berat sebelah dan bersifat memihak, secara proporsional juga wajib diberikan perlindungan hukum yang seimbang sedini mungkin kepada pihak lainnya.[12]

Pada dasarnya dalam praktik perbankan, pemberian kuasa menjual setelah adanya perjanjian utang piutang merupakan hal yang sering dilakukan oleh kreditur. Debitur biasanya menandatangani Akta Surat Kuasa untuk Menjual Agunan Kredit segera setelah mereka menandatangani Perjanjian Kredit dan Akta Pengakuan Hutang. Setiap kali nasabah debitur menerima fasilitas kredit, pihak bank selalu mempunyai surat kuasa menjual yang telah disiapkan sebelumnya oleh notaris. Bank menyiapkan surat kuasa menjual ini terutama untuk memudahkan penjualan jaminan apabila wanprestasi. Karena sudah ada lembaga Hak Tanggungan, maka bank seharusnya tidak lagi menyiapkan surat kuasa menjual dalam praktik pengikatan kredit dengan nasabah debitur sejak UUHT diundangkan. Namun kenyataannya, surat kuasa menjual tetap digunakan dalam setiap pengikatan kredit dengan anggapan karena lebih cepat dan mudah dalam pengurusan eksekusinya.[13]

Menurut Herlin Budiono, pemberian kuasa untuk menjual agunan di bawah tangan yang diberikan dan ditandatangani oleh debitur atau pemilik agunan kepada kreditur pada tanggal yang sama dengan akta pengakuan utang atau

[12] Dwi Armeilia, "Perlindungan Hukum Dan Hak Memperoleh Keselamatan Kerja Bagi Tenaga Kesehatan Akibat Pandemi Covid19", *Al' Adl: Jurnal Hukum 13, no. 2 (2021)*: 112, https://ojs.uniska-bjm.ac.id/index.php/aldli/article/view/4480

[13] Umar Mukhtar Al Hadid, "Keabsahan Surat Kuasa Jual Berdasarkan Perjanjian Hutang Piutang yang Dibuat Secara Notariil Akta Dihadapan Notaris", Indonesian Journal of Criminal Law (IJoCL) 1, no. 1 (Juni 2019): 68, https://www.neliti.com/id/publications/282075/keabsahan-surat-kuasa-jual-berdasarkan-perjanjian-hutang-piutang-yang-dibuat-sec

perjanjian kredit, bertentangan dengan asas kepentingan umum (*van openbaare orde*). Sebab, penjualan benda jaminan apabila tidak dilakukan secara sukarela haruslah dilaksanakan di muka umum secara lelang menurut kebiasaan setempat, sehingga pemberian kuasa jual semacam ini adalah batal demi hukum.[14] Jika akta kuasa menjual sudah dibuat, maka ditakutkan adanya itikad tidak baik dari kreditur, karena kreditur dapat melakukan pengalihan terhadap jaminan tersebut kapan saja, baik debitur wanprestasi atau tidak. Hal ini menjadikan pembuatan akta kuasa menjual yang terikat dengan utang piutang menjadi sangat beresiko dan berpotensi merugikan debitur.[15]

Sebagaimana telah disinggung pada pembahasan sebelumnya, walaupun Akta kuasa menjual yang digunakan sebagai jaminan utang piutang tidak dilarang berdasarkan asas kebebasan berkontrak yang terdapat dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdata, yang memperbolehkan setiap orang yang mempunyai kesanggupan hukum untuk mengadakan perjanjian dengan pihak lain mengenai apa pun. Namun asas kebebasan berkontrak bersifat relatif dan tidak mutlak, artinya para pihak dalam perjanjian tidak dapat secara bebas menggunakan asas kebebasan berkontrak, karena harus mempertimbangkan asas-asas perjanjian dan ketentuan peraturan perundang-undangan, dan akta kuasa menjual sebagai suatu perjanjian harus memenuhi syarat sah perjanjian (Pasal 1320 KUHPerdata).

Sebenarnya utang piutang dengan jaminan sertifikat hak atas tanah dalam peraturan perundang-undangan telah ditentukan menggunakan lembaga Hak Tanggungan, Apabila kreditur juga menggunakan akta kuasa untuk menjual dalam perjanjian utang piutang antara debitur dan kreditur, maka objek jaminan berupa tanah dan bangunan di atasnya dapat dieksekusi apabila pembuatan dan pelaksanaan akta kuasa menjual sesuai dengan prosedur hukum. Menurut Pasal 20 Ayat (2) UUHT, apabila debitur dan kreditur sepakat untuk melakukan penjualan di bawah tangan, maka pelaksanaan eksekusi jaminan hak

[14] Purwatik & Djuwityastuti, "Kuasa Menjual Sebagai Jaminan Eksekusi Terhadap Akta Pengakuan Hutang (Studi Terhadap Putusan Mahkamah Agung Nomor Registrasi 213 K/Pdt/2009 Tanggal 23 Desember 2010)", *Jurnal Repertorium 2, no. 2 (Desember 2015)*: 85, https://media.neliti.com/media/publications/213083-kuasa-jual-sebagai-jaminan-eksekusi-terh.pdf

[15] Sugiyarti. G, *Pelaksanaan Kuasa Menjual Dalam Kaitannya Dengan Perjanjian Utang Piutang Di Wilayah Jakarta Selatan*, (Semarang: ID, 2008), 78.

tanggungan dapat dilakukan di bawah tangan. Hal ini menunjukkan bahwa kreditur mempunyai hak untuk menjual jaminan debitur guna pelunasan piutang sepanjang debitur memberikan izin sebelum menjual agunan debitur kepada pihak ketiga. Hal ini dikarenakan tujuan penjualan agunan adalah untuk memaksimalkan harga jaminan sehingga menguntungkan bagi semua pihak yang terlibat.

Harga transaksi dalam penjualan dapat merugikan debitur jika kreditur mengalihkan agunan kepada pihak ketiga tanpa persetujuan debitur karena tidak berdasarkan kesepakatan bersama dengan harga tertinggi. Dengan kreditur melakukan penjualan secara sepihak, maka tidak menutup kemungkinan kreditur hanya menerima pembayaran utangnya saja. Oleh karena itu, debitur akan sangat dirugikan jika nilai harta jaminan melebihi jumlah utangnya kepada kreditur. Selain itu, pengalihan/penjualan jaminan kepada pihak ketiga juga harus dilakukan jika debitur sudah benar-benar wanprestasi.[16]

Akta kuasa menjual yang tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan menimbulkan permasalahan hukum dan menjadi gugatan di antara para pihak. Seperti dalam kasus pada Putusan Pengadilan Tinggi Sulawesi Tenggara di Kendari Nomor 49/Pdt/2020/PT Kd. Sertifikat Hak Atas Tanah yang dijadikan jaminan utang debitur, ternyata telah beralih kepada pihak ketiga tanpa sepengetahuan dan persetujuan debitur. Padahal debitur telah mempunyai itikad baik untuk melunasi utang debitur. Kreditur mengalihkan jaminan tersebut kepada pihak ketiga dengan dasar Kuasa Menjual yang dibuat bersamaan dengan perjanjian kredit dan akta pengakuan hutang dengan harga jual Rp 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah), dimana harga tersebut tidak sesuai dengan harga NJOP yang ditaksir ± Rp 400.000.000,- (empat ratus juta rupiah). Majelis Hakim pada kasus ini memberikan pertimbangan hukum bahwa kreditur yang menjual harta jaminan debitur tanpa persetujuan debitur terutama mengenai harganya, meskipun telah ada

[16] Rosa Lianda Islami, Dahlan, Suhaimi, "Penggunaan Akta Kuasa Menjual Sebagai Jaminan Pelunasan Utang dalam Peralihan Kepemilikan Hak Milik Atas Tanah", Jurnal Magister Hukum Udayana (Udayana Master Law Journal 9, no. 4 (Desember, 2020): 850, https://ojs.unud.ac.id/index.php/jmhu/article/view/68160

akta kuasa menjual, adalah bertentangan dengan ketentuan hukum sehingga merupakan perbuatan melawan hukum dan berakibat batal demi hukum.

Berdasarkan kasus tersebut di atas, maka dapat disimpulkan bahwa akta kuasa menjual yang dibuat sebagai dasar peralihan hak karena adanya utang debitur merupakan suatu perbuatan melawan hukum, karena tidak sesuai dengan UUHT yaitu tanpa adanya kesepakatan dan persetujuan dari debitur terutama mengenai harganya, dan kreditur menggunakan kuasa menjual tersebut sebagai dasar peralihan kepada pihak ketiga pada saat debitur belum wanprestasi.

Pada dasarnya akta kuasa menjual kegunaannya bukan untuk mengeksekusi agunan atau menjamin pelunasan utang, karena tidak ada peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang penggunaan akta kuasa menjual sebagai jaminan utang. Pemberian kuasa berdasarkan akta kuasa menjual dalam utang piutang tersebut bertentangan dengan UUHT. Apabila debitur dan kreditur sepakat bahwa agunan akan dijual di bawah tangan jika debitur wanprestasi, maka kuasa menjual dapat digunakan dalam utang piutang. Namun demikian, setiap pengalihan barang jaminan kepada pihak ketiga harus mendapat persetujuan terlebih dahulu dari debitur, terutama mengenai harga jaminan, untuk melindungi kedudukan debitur.

Perlindungan hukum bagi para pihak terhadap penggunaan kuasa menjual dalam perjanjian utang piutang yang dijadikan dasar peralihan hak atas tanah adalah sebagai berikut: Perlindungan hukum yang ditetapkan pemerintah melalui peraturan perundang-undangan disebut dengan perlindungan hukum eksternal. Dalam hal perlindungan hukum eksternal, pemerintah mengambil tindakan untuk menghentikan pelanggaran sebelum terjadi. Misalnya, menerbitkan UUHT yang mengatur tentang pelaksanaan eksekusi hak tanggungan, yang mewajibkan kreditur untuk menaati peraturan perundang-undangan yang berlaku dalam mengeksekusi agunan debitur. Ketentuan tersebut diatur dalam Pasal 20 UUHT antara lain eksekusi jaminan melalui pelelangan umum yang dilakukan menurut tata cara perundang-undangan, dan penjualan di bawah tangan yang dilakukan atas persetujuan debitur dengan maksud memperoleh harga terbaik yang

menguntungkan semua pihak.Selain itu juga perlindungan hukum eksternal telah diberikan oleh Pemerintah terhadap debitur yang merasa tanahnya yang dijadikan jaminan telah dialihkan secara sepihak oleh kreditur tanpa sepengetahuan dan persetujuan debitur, padahal debitur mempunyai itikad baik untuk melunasi hutang debitur, dan belum bisa dikategorikan sebagai debitur yang wanprestasi, yaitu debitur dapat mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai keabsahan peralihan hak atas tanah yang dijadikan jaminan yang dialihkan kreditur kepada pihak ketiga tanpa sepengetahuan dan persetujuan debitur dengan dasar kuasa menjual, dan atas balik nama jaminan sertifikat kepada pihak ketiga yang merugikan debitur karena dijual dengan harga di bawah harga pasar. Seperti pada kasus aquo yang penulis teliti, debitur mendapatkan perlindungan hukum karena Majelis Hakim dalam putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap memenangkan debitur, dan menyatakan kreditur yang mengalihkan harta jaminan debitur kepada pihak ketiga telah melakukan perbuatan melawan hukum, sehingga peralihan jaminan debitur melalui jual beli antara kreditur dengan pihak ketiga batal dan tidak sah. Pada kasus ini debitur mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri pada tahun 2020, dan peralihan jaminan sertifikat debitur kepada pihak ketiga terjadi pada tahun 2019, jadi gugatan yang diajukan oleh Penggugat belum melewati jangka waktu 5 (lima) tahun sejak SHM yang dijadikan jaminan beralih kepada pihak ketiga sesuai Pasal 32 PP Nomor 24 Tahun 1997.

Perlindungan hukum secara internal bagi debitur yaitu dengan mencantumkan klausula-klausula pada akta kuasa menjual yang menguntungkan kedua belah pihak yaitu debitur dan kreditur, misalnya akta kuasa menjual baru dapat diberlakukan apabila debitur telah wanprestasi, kreditur dapat mengalihkan jaminan debitur kepada pihak ketiga dengan terlebih dahulu memberitahukan kepada debitur, dan kreditur harus menjual jaminan debitur tersebut sesuai dengan harga pasar, jika terhadap harga penjualan tersebut setelah dikurangi jumlah utang, bunga dan lain-lain, masih ada sisa maka sisa pembayaran tersebut dikembalikan kepada debitur. Jika pada akta kuasa menjual dicantumkan klausula-klausula tersebut, maka kedudukan dari debitur dapat terlindungi.

Perlindungan hukum bagi pihak ketiga yang membeli harta jaminan debitur dapat diberikan jika pihak ketiga tersebut dalam membeli sertifikat jaminan debitur memiliki itikad baik, dalam artian pihak ketiga tersebut membeli dengan harga sesuai harga pasar, pihak ketiga tersebut terlebih dahulu melakukan pengecekan mengenai Sertifikat hak atas tanah yang menjadi objek jual beli, dan yang diketahui pihak ketiga kreditur benar-benar memiliki *legal standing* untuk menjual sertifikat hak atas tanah tersebut. Jika pihak ketiga merupakan pembeli yang beritikad baik, karena tidak mengetahui bahwa kreditur bukan pihak yang berhak menjual, maka perlindungan hukum secara internal yang didapat pihak ketiga, yaitu perlindungan hukum yang dibuat sendiri oleh para pihak pada saat membuat akta jual beli, dimana dalam akta jual beli yang dilakukan di antara kreditur dengan pihak ketiga terdapat klausula-klausula bahwa Penjual menjamin bahwa objek jual beli tidak tersangkut dalam suatu sengketa, bebas dari sitaan, tidak terikat jaminan, dan bebas dari beban-beban lainnya. Jika dikemudian hari ternyata hal tersebut tidak benar dan timbul tuntutan hukum, maka sepenuhnya menjadi tanggung jawab Para Pihak. Berdasarkan klausul tersebut, maka pihak ketiga sebagai pembeli yang beritikad baik dapat mengajukan gugatan ganti rugi kepada Penjual (kreditur), akibat peralihan hak atas tanah melalui jual beli antara kreditur dengan pihak ketiga yang dinyatakan tidak sah oleh Pengadilan.

Apabila pembeli memperoleh hak kebendaan dengan itikad baik, pada hakikatnya ia diberikan perlindungan hukum atas pembelian dengan itikad baik. Hal ini menunjukkan bahwa sesuai dengan Pasal 531 KUH Perdata, ia tidak mengetahui adanya ketidaksempurnaan atau kesalahan dalam tata cara memperoleh barang tersebut. “Besit dengan itikad baik terjadi bila pemegang hak memperoleh barang tersebut dengan memperoleh hak milik tanpa mengetahui adanya cacat di dalamnya.” Perlindungan ini diberikan meskipun menurut Pasal 551 KUHPerdata, penjual tidak berwenang mengalihkan hak milik kepada pembeli.[17] Pada kasus yang dibahas dalam penelitian ini, pihak ketiga yang membeli jaminan sertifikat debitur bukan merupakan pembeli yang

[17] Akbar Mastang & Muskibah, “Akibat Hukum Akta Jual Beli yang Dibatalkan oleh Pengadilan Terhadap Pembeli yang Beriktikad Baik (Studi Kasus Putusan Nomor 60/Pdt/2018/PT BTN)”, Recital Review 4, no. 2 (2022): 112, https://online-journal.unja.ac.id/RR/article/view/18879

beritikad baik, karena berkedudukan sebagai istri dari penjual (kreditur) dan membeli jaminan debitur dengan harga yang tidak layak jauh di bawah harga pasar, sehingga kedudukan dari pihak ketiga tersebut tidak mendapatkan perlindungan hukum, meskipun peralihan hak atas tanah jaminan debitur kepada pihak ketiga oleh Majelis Hakim dinyatakan batal dan tidak sah.

KESIMPULAN

Kuasa menjual dalam pengikatan utang-piutang berdasarkan asas kebebasan berkontrak Pasal 1338 KUH Perdata diperkenankan asal tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan ketertiban umum. Agar kuasa menjual dalam pengikatan utang piutang sah, dan dapat dijadikan dasar peralihan hak atas tanah kepada pihak ketiga, harus memenuhi syarat-syarat sebagai berikut: 1) Kuasa menjual dibuat untuk pelaksanaan eksekusi jaminan secara di bawah tangan apabila debitur wanprestasi, sesuai Pasal 20 ayat (2) UUHT; 2) Meskipun telah ada Kuasa menjual, jika kreditur hendak mengalihkan jaminan kepada pihak ketiga, maka kreditur tetap harus memberitahukan kepada debitur terlebih dahulu; 3) Jaminan debitur yang dijual kepada pihak ketiga harus ditetapkan dengan harga yang sesuai dengan harga pasar, tidak di bawah NJOP; 4) Apabila ada sisa terhadap penjualan jaminan harus dikembalikan kepada debitur; 5) Pada kuasa menjual tidak boleh mencantumkan klausula yang menyatakan bahwa penerima kuasa (kreditur) dapat memiliki jaminan sebagai pelunasan utang; 6) Kuasa Menjual baru bisa berlaku jika debitur telah dinyatakan wanprestasi.

Perlindungan hukum eksternal bagi debitur terhadap penggunaan kuasa menjual dalam pengikatan utang-piutang yaitu dengan diterbitkannya UUHT yang mengatur tentang pelaksanaan eksekusi hak tanggungan, yang mewajibkan kreditur untuk menaati peraturan perundang-undangan yang berlaku dalam mengeksekusi agunan debitur. Ketentuan tersebut diatur dalam Pasal 20 UUHT. Selain itu juga perlindungan hukum eksternal yang diberikan oleh Pemerintah terhadap debitur yang merasa dirugikan karena kreditur mengalihkan jaminan secara sepihak dan dengan harga di bawah harga pasar, yaitu debitur dapat mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai keabsahan peralihan hak atas tanah yang dijadikan jaminan yang dialihkan kreditur kepada pihak ketiga dengan dasar kuasa menjual.

Perlindungan hukum secara internal bagi debitur yaitu dengan mencantumkan klausula-klausula pada akta kuasa menjual yang menguntungkan kedua belah pihak. Jika pada akta kuasa menjual dicantumkan klausula-klausula yang menguntungkan debitur dan kreditur secara seimbang, maka kedudukan dari debitur dapat terlindungi. Perlindungan hukum bagi pihak ketiga yang membeli harta jaminan debitur dapat diberikan jika pihak ketiga tersebut dalam membeli sertifikat jaminan debitur memiliki itikad baik.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

Alting, Husen. 2010. *Dinamika Hukum dalam Pengakuan dan Perlindungan Hak Masyarakat Hukum Adat Atas Tanah.* Yogyakarta: LaksBang PRESSindo.

Hajati, Sri. 2020. *Dinamika Hukum Agraria Indonesia, Cetakan I.* Jakarta: Kencana.

Harsono, Boedi. 2013. *HUKUM AGRARIA INDONESIA Sejarah Pembentukan Undang Undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya.* Jakarta: Universitas Trisakhti.

Harsono, Prof. Boedi. 2003. *Hukum Agraria Indonesia, Jilid 1.* Jakarta: Djambatan.

Hernako, Agus Yudha. 2011. *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial,Cetakan Ke-2.* Jakarta: Kencana Prenada Media Group.

HS, Salim. 2011. *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia.* Jakarta: PT. Rajagrafindo Persada, Jakarta.

Isnaeni, Moch. 2020. *Hukum Harta Kekayaan Episentrum Burgerlijk Wetboek (BW).* Surabaya: CV. Revka Prima Media.

Moechtar, Oemar. 2017. *Dasar-Dasar Teknik Pembuatan Akta.* Surabaya: Airlangga University Press.

Nurhadiantomo. 2004. *Hukum Reintegrasi Sosial, Konflik-Konflik Sosial Pri-Nonpri dan Hukum Keadilan Sosial.* Surakarta: Muhammadiyah University Press.

Prayoga, Harry Dwicha. n.d. *Penggunaan Surat Kuasa Menjual Pada Objek Jaminan yang Dibebani Hak Tanggungan dalam Perjanjian Kredit Perbankan.* Tesis, Universitas Islam Indonesia, 2022.

Setiady, Tolib. 2008. *Intisari Hukum Adat Indonesia (Dalam Kajian Kepustakaan).* Bandung: Alfabeta.

Simanjuntak. 2015. *Hukum Perdata Indonesia, Cetakan Ke-1.* Jakarta: Kencana.

Subekti. 2014. *Aneka Perjanjian.* Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.

Sugiyarti. 2008. *Pelaksanaan Kuasa Menjual Dalam Kaitannya dengan Perjanjian Utang-Piutang di Wilayah Jakarta Selatan.* Semarang: ID.

Tauchid, Mochamad. 2011. *Masalah Agraria Sebagai Masalah Penghidupan dan Kemakmuran Rakyat Indonesia.* Jakarta: Yayasan Bina Desa.

Jurnal

Armeilia, Dwi. n.d. "Perlindungan Hukum dan Hak Memperoleh Keselamatan Kerja Bagi Tenaga Kesehatan Akibat Pandemi Covid 19." *Al'Adl: Jurnal Hukum 13, no. 2 (2021).* https://ojs.uniska-bjm.ac.id/index.php/aldli/article/view/4480.

Hadid, Umar Mukhtar Al. n.d. "Keabsahan Surat Kuasa Jual Berdasarkan Perjanjian Hutang Piutang yang Dibuat Secara Notariil Akta Dihadapan Notaris." *Indonesian Journal of Criminal Law (IJoCL) 1, no. 1 (Juni 2019).* https://www.neliti.com/id/publications/282075/keabsahan-surat-kuasa-jual-berdasarkan-perjanjian-hutang-piutang-yang-dibuat-sec.

Islami, Rosa Lianda, Dahlan, and Suhaimi. n.d. "Penggunaan Akta Kuasa Menjual Sebagai Jaminan Pelunasan Utang dalam Peralihan Kepemilikan Hak Milik Atas Tanah." *Jurnal Magister Hukum Udayana (Udayana Master Law Journal) 9, no. 4 (Desember 2020).* https://ojs.unud.ac.id/index.php/jmhu/article/view/68160.

Purwatik, and Djuwityastuti. n.d. "Kuasa Menjual Sebagai Jaminan Eksekusi Terhadap Akta Pengakuan Hutang (Studi Terhadap Putusan Mahkamah Agung Nomor Registrasi 213 K/Pdt/2009 Tanggal 23 Desember 2020)." *Jurnal Repertorium 2, no. 2 (Desember, 2015).* https://media.neliti.com/media/publications/213083-kuasa-jual-sebagai-jaminan-eksekusi-terh.pdf.

Setiono, Gentur Cahyo. 2018. "Jaminan Kebendaaan dalam Proses Perjanjian Kredit Perbankan." *Jurnal Transparansi Hukum, Vol. 1 No. 1, Juli 2018* 1. https://ojs.unik-kediri.ac.id/index.php/transparansihukum/article/download/159/118.

Setoaji, Bima, Sulistyandari, and Siti Kunarti. n.d. (2023). "Validity of Land Rights Transfer Based on Debt with Collateral of Land Certificate under Indonesian Law." *Problems of Legality 1, no. 160.* http://plaw.nlu.edu.ua/article/view/269672.

Syamza, Rizki Ridha, Yuhelson, and Cicilia Julyani Tondy. n.d. "Eksistensi Kuasa Menjual dalam Penyelesaian Kredit Debitur Macet Melalui Proses AYDA (Aset yang Diambil Alih oleh Bank)." *SENTRI: Jurnal Riset Ilmiah 2, no. 7 (Juli, 2023).* https://ejournal.nusantaraglobal.ac.id/index.php/sentri/article/view/1173.

Yulfasni, and Hamler. n.d. "Perlindungan Hukum Terhadap Penerima Cessie (Cesionaris) dalam Penyelesaian Kredit Macet Rumah Bersubsidi." *Paguruyuang Law Journal 6, no. 2 (2023).* https://jurnal.umsb.ac.id/index.php/pagaruyuang/article/view/4064.

IMPLIKASI HUKUM PERBEDAAN AMAR PENETAPAN HAKIM DALAM PERMOHONAN PERWALIAN DI PENGADILAN AGAMA TERHADAP KEWENANGAN WALI DALAM PERALIHAN HARTA

Ceristya Diaztri
Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada
ceristyadiaztri@mail.ugm.ac.id

Destri Budi Nugraheni
Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada
destri.budi@mail.ugm.ac.id

Intisari

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis dasar pertimbangan hakim terkait penetapan perwalian yang memberikan kewenangan menyeluruh dan kewenangan spesifik kepada wali dalam Penetapan Nomor 464/Pdt.P/2023/PA.Mr, Penetapan Nomor 1371/Pdt.P/2023/PA.Kab.Mlg, dan Penetapan Nomor 81/Pdt.P/2023/PA.YK serta implikasi permohonan perwalian di pengadilan agama yang bunyi amar penetapannya berbeda-beda terhadap kewenangan wali dalam melakukan peralihan harta anak di bawah perwaliannya. Penelitian ini merupakan penelitian hukum yuridis normatif (*normative legal research*) yang dilengkapi wawancara dengan Hakim Pengadilan Agama dan Notaris/PPAT yang dianalisis menggunakan metode deskriptif kualitatif. Hasil penelitian ini, *Pertama,* meskipun terdapat perbedaan penggunaan dasar hukum pada pertimbangan hakim dalam menetapkan perwalian yang memberikan kewenangan menyeluruh dan kewenangan spesifik kepada wali, tetapi hal tersebut tidak mempengaruhi amar penetapannya dan dasar pertimbangan hakim dalam mengabulkan ketiga penetapan tersebut baik fakta dan dasar hukumnya sudah tepat. *Kedua*, penetapan yang memberikan kewenangan menyeluruh maupun spesifik tetap memerlukan adanya penetapan lain dari pengadilan apabila akan melakukan pemindahan harta terhadap harta yang tidak dimohonkan dalam perwalian. Hal ini bertujuan untuk melindungi kepentingan terbaik bagi anak sehingga hak anak terlindungi.

Kata kunci: perwalian, pengadilan agama, perbedaan amar penetapan hakim, peralihan harta.

LEGAL IMPLICATIONS OF DIFFERENCES IN JUDGES' DETERMINATIONS IN GUARDIAN APPLICATIONS IN THE RELIGIOUS COURTS REGARDING TO THE GUARDIAN AUTHORITY IN TRANSFERRING PROPERTY

Abstract

This research aims to find out and analyze the basis of the judge's considerations regarding the determination of guardianship which gives comprehensive authority and specific authority to the guardian in determination number 464/Pdt.P/2023/PA.Mr, determination number 1371/Pdt.P/2023/PA. Kab.Mlg, and determination number 81/Pdt.P/2023/PA.YK as well as the implications of the judge's decision in the guardianship application at the Religious Court which states that the determination is different regarding the guardian's authority in transferring children's assets under their guardianship.This research is normative legal research which is descriptive in nature and is equipped with interviews with Religious Court Judges and PPAT Notaries as resource persons and analyzed using qualitative descriptive methods. Based on the research results, although there are differences in the use of legal basis in the judge's consideration in determining guardianship which gives overall authority and specific authority to the guardian, this does not affect the decision and the judge's basis for granting the three determinations, both the facts and the legal basis are correct. Determinations that provide comprehensive or specific authority still require another determination from the court if the transfer of assets is to be carried out, especially in the case of relinquishment of rights to assets that are not applied for in guardianship. This aims to protect the best interests of children so that children's rights are protected.

***Keywords**: guardianship, religious court, differences of judges decisions, transfer of assets.*

PENDAHULUAN

Anak adalah amanah sekaligus karunia yang diberikan Tuhan Yang Maha Esa, yang didalamnya melekat harkat dan martabat sebagai manusia seutuhnya.[1] Disebutkan dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan (selanjutnya disebut UU Perkawinan), Undang-Undang Nomor 35 Tahun 2014 tentang Perlindungan Anak dan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris, yang dimaksud dengan anak adalah seseorang yang belum berusia 18 tahun atau belum pernah menikah dan cakap melakukan perbuatan hukum. Berbeda dengan itu, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Kompilasi Hukum Islam (selanjutnya disebut KHI) menyebutkan bahwa seseorang yang belum dewasa adalah mereka yang belum mencapai umur genap 21 tahun dan tidak pernah kawin

[1] Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2002 tentang Perlindungan Anak.

sebelumnya.[2] Seorang anak di bawah umur atau belum dewasa dianggap tidak memiliki kecakapan untuk melakukan sebuah hubungan hukum sehingga memerlukan bantuan seorang wali untuk mewakili mereka dalam melakukan perbuatan hukum.

Pada beberapa keadaan, anak dibawah umur dimungkinkan terlibat dalam perbuatan hukum yang melibatkan kedua orang tuanya seperti pewarisan atau peralihan hak. Jika salah satu orang tua meninggal dunia seperti seorang ayah yang meninggalkan istri dan anaknya serta harta warisan, kemudian ibu ingin melakukan penjualan atau pemindahan hak terhadap harta tersebut, maka sesuai ketentuan Pasal 47 dan Pasal 50 UU Perkawinan, ibu secara otomatis dapat bertindak sebagai wali dari anak kandungnya untuk melakukan tindakan hukum baik di dalam dan di luar pengadilan terkait dengan pribadi anak maupun harta bendanya.[3] Selain itu ketentuan Pasal 105 huruf a KHI menyatakan bahwa ketika terjadi perceraian, maka ibu akan sepenuhnya menjadi orang tua asuh atau wali sang anak, begitu pula jika ayah dari anak tersebut meninggal dunia.[4] Dengan demikian, orang tua tidak harus meminta penetapan pengadilan untuk menjadi wali jika ingin mewakili anaknya melakukan perbuatan hukum. Akan tetapi hal itu tidak berlaku apabila wali ingin melakukan perbuatan hukum yang berhubungan dengan perbankan dan peralihan hak.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Pasal 37 ayat (1) menyebutkan bahwa akta yang dibuat oleh PPAT merupakan syarat mutlak untuk dapat melakukan pemindahan hak atas tanah dan mendaftarkan peralihan hak atas tanah tersebut di kantor pertanahan.[5] Dengan demikian sesuai dengan Pasal 39 ayat (1) Undang-Undang Jabatan Notaris yang menyatakan bahwa hanya seseorang yang memiliki usia minimal 18 tahun yang dapat memenuhi syarat sebagai penghadap dan dianggap cakap untuk melakukan perbuatan hukum, maka

[2] Pasal 47 huruf (a) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan, Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 35 Tahun 2014 tentang Perlindungan Anak, Pasal 39 ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris, dan Pasal 98 ayat (1) Kompilasi Hukum Islam.
[3] Pasal 47 dan 50 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan.
[4] Pasal 105 huruf a Kompilasi Hukum Islam.
[5] Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah.

penetapan perwalian diperlukan karena seorang anak tidak memiliki kecakapan sebagai subjek hukum untuk melakukan perbuatan hukum tersebut.

Peneliti menemukan terdapat 3 Penetapan Pengadilan Agama tentang penunjukan perwalian yang memiliki perbedaan amar penetapan. Penetapan tersebut yaitu Penetapan Nomor 464/Pdt.P/2023/PA.Mr, Nomor 1371/Pdt.P/2023/PA.Kab.Mlg, dan Nomor 81/Pdt.P/2023/PA.YK. Perbedaan terkait kasus posisi dan amar penetapan disajikan dalam tabel berikut:

Tabel 1 Penetapan Perwalian di Pengadilan Agama

No	No. Penetapan	Kasus Posisi	Amar
1.	464/Pdt.P/2023/PA.Mr	Seorang Ibu mengajukan permohonan perwalian atas anak kandungnya khususnya untuk mengurus penjualan dan balik nama sebidang tanah beserta bangunan yang ditinggalkan oleh suaminya yang telah meninggal dunia.	1. Mengabulkan permohonan pemohon 2. Menetapkan anak yang Bernama XXX lahir tanggal 18 Agustus 2007 dan XXX, lahir tanggal 16 Oktober 2018, berada di bawah perwalian pemohon (XXX)
2.	1371/Pdt.P/2023/PA.Kab.Mlg	Seorang ibu mengajukan permohonan perwalian untuk mengurus harta peninggalan suaminya yang didalamnya ada hak miliknya dan anaknya guna menjaminkan sertifikat tanah pada Bank untuk membangun dan mengembangkan usaha demi menunjang perekonomian keluarga.	1. Mengabulkan permohonan pemohon 2. Menetapkan pemohon (SUBAIYAH binti ARJO LEGIMIN) berhak mewakili anaknya yang Bernama: TIOVI DESI APRIZA binti JOKO SUKIRNO, umur 13 Tahun untuk melaksanakan segala perbuatan hukum di dalam maupun diluar pengadilan.
3.	81/Pdt.P/2023/PA.YK	Seorang ibu mengajukan permohonan perwalian guna mengurus hibah harta peninggalan almarhum suaminya untuk adik kandung	1. Mengabulkan permohonan pemohon 2. Menetapkan anak yang Bernama Taqiyya Shafira Maleeha,

		almarhum suaminya berupa sebidang tanah pekarangan yang diatasnya berdiri sebuah rumah batu berdasarkan Sertifikat Hak Milik atas nama Taqiyya Shafira Maleeha (anak yang diajukan perwaliannya).	Perempuan, tempat tanggal lahir di Yogyakarta, 07 Januari 2013, umur 10 Tahun, di bawah perwalian pemohon yang merupakan ibu kandungnya guna mengurus hibah harta peninggalan almarhum suami pemohon untuk adik kandung almarhum suami pemohon berupa sebidang tanah pekarangan di atasnya berdiri sebuah rumah batu berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 04159 atas nama Taqiyya Shafira Maleeha yang berada di Kalurahan Baturetno, Kapanewon Banguntapan, Kabupaten Bantul

Sumber: Data Sekunder yang diolah.

Berdasarkan 3 penetapan pengadilan tersebut, peneliti melihat terdapat perbedaan amar penetapan pada kasus yang sama. Pada penetapan pertama dan kedua yaitu penetapan Pengadilan Agama Mojokerto dan Pengadilan Agama Kabupaten Malang, dalam amarnya hakim memberikan kewenangan secara menyeluruh kepada wali. Kewenangan menyeluruh terhadap wali ini mengacu pada hak atau kekuasaan yang luas dan umum yang diberikan oleh pengadilan kepada seorang wali untuk mengambil keputusan dan bertindak atas nama anak yang menjadi tanggung jawabnya. Hal ini ditunjukkan pada bunyi amar penetapan pertama yang mengabulkan permohonan pemohon dan menetapkan anak kandung pemohon berada di bawah perwaliannya. Selanjutnya pada penetapan kedua, hakim

dalam amarnya mengabulkan permohonan pemohon dan menetapkan pemohon berhak mewakili anaknya untuk melaksanakan segala perbuatan hukum di dalam maupun di luar pengadilan. Kedua penetapan tersebut merujuk kepada kewenangan yang luas yang diberikan oleh hakim yang tidak hanya untuk melakukan tugas-tugas perwalian di lingkungan pengadilan tetapi juga diluar pengadilan. Kewenangan menyeluruh ini dapat mencakup berbagai hal seperti keputusan wali dalam pengasuhan, pendidikan, pengelolaan harta serta kepentingan untuk melakukan peralihan harta dari anak yang dimohonkan dalam perwalian.[6] Pada kedua penetapan tersebut dalam amarnya juga tidak disebutkan alasan dari tujuan ditetapkannya perwalian meskipun pada permohonannya disebutkan bahwa diajukannya permohonan perwalian adalah untuk melakukan pemindahan harta milik anak yang dimohonkan perwaliannya. Berbeda dari kedua penetapan yang memberikan kewenangan menyeluruh, pada penetapan ketiga yakni penetapan Pengadilan Agama Yogyakarta, hakim memberikan kewenangan yang lebih spesifik. Terlihat pada amarnya selain menetapkan bahwa hakim mengabulkan permohonan pemohon, disebutkan juga secara spesifik tujuan dari ditetapkannya perwalian yaitu untuk mengurus hibah harta almarhum suami untuk adik almarhum suami serta disebutkan juga jenis harta yang dimintakan penetapan untuk dapat dialihkan yaitu berupa sebidang tanah pekarangan yang di atasnya berdiri sebuah rumah batu berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 04159 atas nama anak yang dimohonkan perwaliannya.

Perbedaan amar penetapan tersebut dapat berimplikasi terhadap kewenangan wali dalam perwaliannya. Untuk menjalankan kewajibannya sebagai wali yaitu memelihara, menumbuh kembangkan anak dan memberi pendidikan sampai anak tersebut dewasa tentu memerlukan biaya yang cukup besar, sehingga wali biasanya akan mengajukan permohonan perwalian untuk dapat melakukan peralihan hak milik anak demi memenuhi kebutuhannya. Apabila harta yang dimiliki anak cukup banyak, maka amar penetapan yang memberikan kewenangan menyeluruh kepada wali perlu dipertanyakan, apakah penetapan tersebut memungkinkan wali mewakili anak untuk melakukan semua tindakan hukum,

[6] Pasal 14 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 29 Tahun 2019 tentang Syarat dan Tata Cara Penunjukan Wali.

termasuk melakukan penjualan dan pemindahan hak atas harta yang tidak disebutkan dalam permohonan perwalian tanpa perlu adanya penetapan lain dari pengadilan. Sebaliknya, terhadap amar penetapan yang menyebutkan secara spesifik tujuan dari permohonan perwalian, apakah wali harus meminta penetapan lain ke Pengadilan apabila ingin melakukan peralihan hak atas harta anak selain yang dimohonkan dalam perwalian tersebut. Terhadap amar penetapan yang bersifat menyeluruh dan tidak menyebutkan secara spesifik tujuan dari diajukannya permohonan perwalian juga dapat membuka peluang penyalahgunaan wewenang oleh wali untuk melakukan perbuatan hukum atas nama anak dibawah perwaliannya.

Berdasarkan latar belakang di atas, maka ada beberapa masalah yang perlu untuk dikaji yaitu: **Pertama**, apa dasar pertimbangan hakim dalam menetapkan perwalian yang memberikan kewenangan menyeluruh dan kewenangan spesifik kepada wali? **Kedua**, bagaimana implikasi penetapan hakim dalam permohonan perwalian di Pengadilan Agama dengan Amar Penetapan yang berbeda-beda terhadap kewenangan wali dalam peralihan harta?

Mendasarkan pada rumusan masalah diatas, maka tujuan dari penelitian ini adalah untuk menganalisis dasar pertimbangan hakim terkait dengan penetapan perwalian yang memberikan kewenangan menyeluruh dan kewenangan spesifik kepada wali dalam Penetapan Nomor 464/Pdt.P/2023/PA.Mr, Penetapan Nomor 1371/Pdt.P/2023/PA.Kab.Mlg, dan Penetapan Nomor 81/Pdt.P/2023/PA.YK serta implikasi dari penetapan hakim dalam permohonan perwalian di Pengadilan Agama yang bunyi Amar Penetapannya berbeda-beda terhadap kewenangan wali dalam melakukan peralihan harta anak dibawah perwaliannya.

Meskipun sudah banyak penelitian terdahulu yang membahas mengenai perwalian dan peralihan harta, namun penelitian dengan fokus kajian pada Implikasi dari penetapan hakim dalam permohonan perwalian di Pengadilan Agama yang Amar Penetapannya berbeda-beda, sepengetahuan penulis belum pernah dikaji sebelumnya. Meski demikian terdapat beberapa penelitian terdahulu yang relevan dengan penelitian penulis terkait dengan perwalian, diantaranya:

1. Tesis karya Gilang Ayu Zahara WHP yang dikeluarkan pada tahun 2023 dengan judul “Permohonan Penetapan Perwalian Anak di Bawah Umur di Pengadilan

Agama untuk Peralihan Hak Atas Tanah (Studi Penetapan Nomor 159/Pdt.P/2021/PA.Btl)".[7]

Perbedaan penelitian ini dengan penelitian penulis adalah pada penelitian ini membahas mengenai penyelesaian peralihan hak atas tanah ketika di dalam permohonan penetapan perwalian anak di bawah umur ada penolakan izin menjual oleh hakim, sedangkan penelitian yang dilakukan oleh penulis membahas mengenai implikasi hukum dari perbedaan amar penetapan hakim dalam permohonan perwalian di pengadilan agama terhadap kewenangan wali dalam peralihan hak.

2. Jurnal karya Widya Tan Kamello, Rosninda Sembiring, Utary Maharany Barus dikeluarkan oleh Usu Law Journal pada tahun 2016 dengan judul "Perwalian Terhadap Pengurusan Harta Anak di Bawah Umur (Studi Penetapan Pengadilan Agama Binjai)".[8]

   Penelitian ini berfokus pada kewenangan lembaga peradilan agama dalam memberikan hak perwalian terhadap pengurusan harta anak dibawah umur terkait dengan perlindungan hukum terhadap harta anak serta tanggung jawab wali yang ditunjuk oleh pengadilan agama untuk mengurus harta tersebut apabila wali tidak menjalankan kewajibannya dengan baik, sedangkan pada penelitian ini penulis membahas tentang implikasi hukum perbedaan amar penetapan hakim dalam permohonan perwalian di Pengadilan Agama terhadap kewenangan wali dalam peralihan harta.

Penelitian ini merupakan penelitian hukum yuridis normatif (*normative legal research*) dengan pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) yang dilengkapi dengan wawancara oleh Hakim Pengadilan Agama dan Notaris PPAT sebagai narasumber. Penelitian yuridis normatif adalah penelitian yang tidak melibatkan pengumpulan data langsung dari lapangan sebab yang dikaji berasal dari bahan-bahan hukum yang menggunakan sumber data sekunder atau data yang diperoleh melalui studi kepustakaan. Bahan hukum yang diperoleh baik itu bahan

[7] Gilang Ayu Z WHP, "Permohonan Penetapan Perwalian Anak Di Bawah Umur Di Pengadilan Agama Untuk Peralihan Hak Atas Tanah (Studi Penetapan Nomor 159/Pdt.P/2021/PA.Btl" (Tesis., Universitas Gadjah Mada, 2023).

[8] Widya Tan Kamello ,Rosnidar Sembirang dan Utary MB, "Perwalian Terhadap Pengurusan Harta Anak Di Bawah Umur (Studi Penetapan Pengadilan Agama Binjai)," *USU Law Journal* 4, No.3 (2015): 174–84, http://repositori.usu.ac.id/handle/123456789/21731.

hukum primer, sekunder dan tersier dianalisis secara deskriptif kualitatif, yaitu data yang diperoleh dipilah dan dimasukkan sesuai dengan fokus permasalahan yang akan diteliti kemudian dideskripsikan atau diuraikan secara sistematis, logis dan efektif untuk memperoleh kejelasan. Berdasarkan hasil analisis data tersebut, kemudian dapat ditarik kesimpulan berdasarkan pada pokok bahasan yang diteliti.

PEMBAHASAN

A. Dasar Pertimbangan Hakim dalam Menetapkan Perwalian yang memberikan Kewenangan Menyeluruh dan Kewenangan Spesifik kepada Wali

1. Penetapan Nomor 464/Pdt.P/2023/PA.Mr

Majelis Hakim pada Penetapan Pengadilan Agama Mojokerto Nomor 464/Pdt.P/2023/PA.Mr memberikan pertimbangan hukum sebagai berikut:[9]

1) Bahwa pemohon bermaksud meminta penetapan hak perwalian atas anak bernama XXX dan XXX;
2) Bahwa anak tersebut adalah anak kandung pemohon dengan XXX;
3) Bahwa suami pemohon tersebut telah meninggal dunia pada tanggal 22 Agustus 2019 karena sakit;
4) Bahwa setelah suami pemohon meninggal dunia, anak tersebut berada di bawah pengasuhan pemohon;
5) Bahwa selama dalam pengasuhan pemohon anak tersebut tetap terurus dengan baik;
6) Bahwa tidak pernah ada tindak kekerasan atas anak tersebut selama dalam pengasuhan pemohon;
7) Bahwa tujuan pemohon mengajukan permohonan perwalian adalah untuk mengurus penjualan dan balik nama sebidang tanah beserta bangunan dengan Sertifikat Hak Milik No.03891 dengan luas 123 m2 atas nama Lia Agustin yang terletak di Desa Temon Kecamatan Trowulan Kabupaten Mojokerto.

Berdasarkan fakta-fakta di atas, Majelis hakim dalam pertimbangannya menggunakan dasar hukum berupa ketentuan Pasal 47 ayat (1) dan (2) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 jo. Pasal 107 ayat (1) KHI. Majelis

[9] Mahkamah Agung, Penetapan Pengadilan Agama Mojokerto Nomor 464/Pdt.P/2023/PA.Mr (2023).

Hakim berpendapat bahwa pemohon sebagai ibu kandung anak-anak tersebut dipandang cakap dan patut ditetapkan sebagai wali untuk mewakili anak tersebut dalam melakukan tindakan/perbuatan hukum.

Selain mendasarkan pada dasar hukum tersebut, Majelis Hakim mengingatkan bawah dalam melaksanakan perwalian, pemohon perlu memperhatikan Kaidah Ushul Fiqih dalam Kitab Al-Asyabah Al-Nadha'ir halaman 128, yang menurut pendapat Majelis Hakim artinya adalah Kebijakan/keputusan pemimpin (wali) harus didasarkan pada kemaslahatan atau kepentingan yang dipimpin (anak yang dalam perwaliannya).

2. Penetapan Nomor 1371/Pdt.P/2023//PA.Kab.Mlg

Majelis Hakim pada Penetapan Pengadilan Agama Kabupaten Malang Nomor 1371/Pdt.P/2023/PA.Kab.Mlg memberikan pertimbangan hukum yang berkaitan dengan menetapkan perwalian mendasarkan pada:[10]

Dalam penetapannya hakim mendasarkan pada fakta-fakta di persidangan yakni berdasarkan adanya alat bukti surat dan keterangan saksi-saksi yang antar satu dengan yang lain saling bersesuaian yang dari hal itu telah ditemukan sejumlah fakta hukum meliputi:

1. Pemohon telah menikah dengan seorang laki-laki yang bernama JOKO SUKIRNO bin KASMAN dikaruniai 1 (satu) orang anak yang bernama TIOVI DESI APRIZA binti JOKO SUKIRNO Umur 13 Tahun;
2. Bahwa anak tersebut diasuh dan tinggal dengan Pemohon;
3. Pemohon berpikiran sehat, adil, jujur, dan berkelakuan baik serta telah dapat memelihara dan mendidik serta mengurus anak tersebut dengan baik dan selama ini tidak pernah tersangkut perkara pidana;
4. Anak pemohon mempunyai harta yang berasal dari suami pemohon berupa sebidang tanah dan bangunan yang berdiri dan tertanam di atasnya dengan Sertifikat Hak Milik No.000843/Talok seluas 371 m2 dimana didalamnya ada hak anak pemohon.

[10] Mahkamah Agung, Penetapan Pengadilan Agama Kabupaten Malang Nomor 1371/Pdt.P/2023/PA.Kab.Mlg (2023).

Pada penetapan ini hakim dalam pertimbangan hukumnya menggunakan ketentuan Pasal 51 Ayat (3,4 dan 5) UU Perkawinan jo. Pasal 110 KHI yang menyatakan bahwa pemohon wajib memelihara dan mendidik serta mengurus anak yang dibawah penguasaannya dan harta benda sebaik-baiknya dengan menghormati agama dan kepercayaan anak itu serta berkewajiban membuat daftar harta benda anak tersebut dan mencatat semua perubahan-perubahannya.

Selain itu Majelis Hakim juga menggunakan ketentuan yang tersirat dalam Pasal 52 UU Perkawinan jo. Pasal 112 KHI yang menyatakan pemohon sebagai orangtua kandung diperbolehkan mengelola harta anak yang berada di bawah perwaliannya tersebut sepanjang untuk kepentingan anak itu menghendakinya, oleh karenanya permohonan pemohon dapat dipertimbangkan.

Pada penetapan ini pengadilan memandang perlu untuk mempertimbangkan perihal batasan serta cakupan kewenangan pemohon dalam menjalankan kekuasaan atau hak perwaliannya sebagai orang tua. Sesuai dengan ketentuan Pasal 47 Ayat (1) dan (2) *jo.* Pasal 50 ayat (1) dan ayat (2) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan, yang intinya adalah bahwa anak yang belum berumur 18 tahun atau belum pernah menikah, menurut hukum belum dianggap dewasa atau belum cakap melakukan perbuatan hukum, sehingga orang tua mewakili anak tersebut mengenai segala perbuatan hukum baik didalam dan di luar pengadilan. Oleh karena itu, kekuasaan orang tua atau wali terhadap anak tersebut menurut hukum mencakup seluruh ranah perwalian, meliputi diri dan harta bendanya.

Selain mendasarkan pada ketentuan hukum, majelis hakim juga mendasarkan pada ketentuan Al-Quran dalam urusan pemeliharaan dan pengelolaan hak-hak anak yang ada di bawah kekuasaan orang tua atau di bawah perwalian yakni dalam ketentuan Allah SWT, al Quran Surah al An'am ayat 152 yang artinya:

"*dan janganlah kamu dekati harta anak yatim, kecuali dengan cara yang lebih bermanfaat, sampai ia dewasa*".

Dengan demikian tegas dan jelaslah bahwa terhadap hak seorang anak yang berada dalam kekuasaannya, Pemohon diperintahkan untuk mengelola dan memeliharanya demi kemanfaatan untuk kedua orang anak tersebut hingga mereka dewasa. Berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut, maka Pengadilan menilai bahwa permohonan pemohon sudah selaras dengan maksud ketentuan perundang-undangan serta hukum syar'i dan karenanya permohonan tersebut dapat dikabulkan dengan menetapkan pemohon selaku orang tua kandung berhak mewakili kepentingan mengenai segala perbuatan hukum di dalam dan di luar Pengadilan.

3. Penetapan Nomor Nomor 81/Pdt.P/2023/PA.YK

Majelis Hakim pada Penetapan Pengadilan Agama Yogyakarta Nomor 81/Pdt.P/2023/PA.YK memberikan pertimbangan hukum sebagai berikut:[11] Berdasarkan keterangan pemohon, bukti-bukti surat dan keterangan para saksi, maka telah ditemukan fakta-fakta yang menjadi dasar penetapan hakim, meliputi:

1. Bahwa pemohon bermaksud meminta penetapan hak perwalian atas anak bernama Taqiyya Shafira Maleeha, perempuan, tempat tanggal lahir di Yogyakarta, 07 Januari 2013, umur 10 tahun;
2. Bahwa anak tersebut adalah anak kandung pemohon dengan suami pemohon yang bernama Suharyanto bin soeharto;
3. Bahwa suami pemohon tersebut telah meninggal dunia pada tanggal... di Yogyakarta karena kecelakaan tunggal lalu lintas;
4. Bahwa setelah suami pemohon meninggal dunia, anak tersebut berada di bawah pengasuhan pemohon;
5. Bahwa selama dalam pengasuhan pemohon anak tersebut tetap terurus dengan baik;
6. Bahwa tidak pernah ada tindak kekerasan atas anak tersebut selama dalam pengasuhan pemohon;

[11] Mahkamah Agung, Penetapan Pengadilan Agama Yogyakarta Nomor 81/Pdt.P/2023/PA.YK (2023).

7. Bahwa tujuan pemohon mengajukan permohonan perwalian adalah mengurus hibah harta peninggalan almarhum suami pemohon untuk adik kandung almarhum suami pemohon berupa sebidang tanah pekarangan di atasnya berdiri sebuah rumah batu berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 04159 atas nama Taqqiya Shafira Maleeha yang berada di Kalurahan Baturetno, Kapanewon Banguntapan, Kabupaten Bantul.

Berdasarkan fakta-fakta tersebut di atas, Majelis Hakim memperhatikan ketentuan Pasal 50,51 dan 53 UU Perkawinan jo. Pasal 107, Pasal 109 KHI dalam menetapkan penetapan perwalian ini. Dengan ditetapkannya pemohon sebagai wali atas Taqiyya Shafira Maleeha, maka hak-hak dan kewajiban-kewajiban keperdataan anak/anak-anak tersebut sampai anak/anak-anak dewasa/mandiri, beralih kepada pemohon sebagai walinya, semata-mata untuk kepentingan anak/anak-anak tersebut.

Pertimbangan hakim dalam menetapkan perwalian mencakup beberapa aspek yang salah satunya adalah kepentingan anak. Kepentingan Anak merupakan unsur dan pertimbangan utama dalam menetapkan perwalian, selain itu kapasitas calon wali dalam memberikan perawatan, dukungan dan lingkungan yang stabil bagi anak juga harus di pertimbangkan karena akan mempengaruhi perkembangan dan masa anak secara positif serta memastikan bahwa keputusan tersebut konsisten dengan kepentingan terbaik anak yang menjadi fokus utama dalam proses hukum. Ketiga pertimbangan hakim dalam penetapan perwalian tersebut jika dihubungkan dengan kepentingan anak dapat dikatakan tersebut sudah tepat dan hakim dalam memutus penetapan ini mengedepankan kemanfaatan, memberikan kepastian hukum dan keadilan bagi pemohon. Selain itu dalam pertimbangannya, hakim menilai tujuan permohonan pemohon dalam perwalian ini adalah untuk kepentingan anak agar tidak terjadi perselisihan dan sengketa dikemudian hari, sehingga permohonan tersebut patut dikabulkan.

Mencermati pertimbangan hakim terhadap 3 (tiga) penetapan di atas, tampak bahwa hanya 1 (satu) penetapan pengadilan yang hanya menggunakan 1 dasar hukum pada pertimbangan hukumnya, yaitu

penetapan nomor 464/Pdt.P/2023/PA.Mr. Sementara 2 (dua) penetapan lainnya yaitu penetapan nomor 1371/Pdt.P/2023/PA.Kab.Mlg dan penetapan nomor 81/Pdt.P/2023/PA.YK selain menggunakan Pasal yang sama yakni Pasal 47 UU Perkawinan, keduanya juga menggunakan Pasal lain dari UU Perkawinan dan KHI sebagai dasar hukum pada pertimbangan hukumnya. Ketentuan Pasal 47 ayat (1) dan (2) UU Perkawinan menegaskan bahwa anak yang belum mencapai umur 18 (delapan belas) tahun atau belum pernah melangsungkan perkawinan ada dibawah kekuasaan orang tuanya selama mereka tidak dicabut dari kekuasaannya serta orang tua mewakili anak tersebut mengenai segala perbuatan hukum. Selain itu kedua penetapan lain menyebutkan Pasal 50 ayat (1) dan (2) UU Perkawinan yang menegaskan bahwa anak yang belum mencapai umur 18 (delapan belas) tahun atau belum pernah melangsungkan perkawinan, yang tidak berada dibawah kekuasaan orang tua, berada dibawah kekuasaan wali dan perwalian itu mengenai pribadi anak yang bersangkutan maupun harta bendanya. Kedua penetapan tersebut selaras dengan KHI khususnya dalam ketentuan Pasal 107 ayat (1) dan (2). Oleh karena itu pemohon sebagai ibu kandung yang memohonkan perwalian bagi anak-anaknya yang masih dibawah umur dianggap tepat, mengingat anak-anak yang dimohonkan perwaliannya masih belum dewasa. Selain itu berdasarkan fakta-fakta yang diperoleh dalam persidangan, pemohon adalah orangtua/wali kandung yang baik, jujur, sehat fisik dan mental, bertanggung jawab, tidak boros dan mampu secara ekonomi, dengan demikian penggunaan dasar hukum tersebut dalam menetapkan perwalian sudah sangat tepat.

Selanjutnya penulis melihat bahwa pada penetapan nomor 1371/Pdt.P/2023/PA.Kab.Mlg pada pertimbangannya, majelis hakim memberikan pertimbangan dengan lebih menyeluruh pada pertimbangan hukumnya. Majelis hakim menyertakan tentang petimbangan perihal batasan serta cakupan kewenangan pemohon dalam menjalankan kekuasaan atau hak perwaliannya sebagai orang tua serta kewajiban wali untuk membuat daftar harta anak tersebut dan mencatat semua perubahan-perubahannya yakni dengan menggunakan Pasal 51 Ayat (3,4

dan 5) UU Perkawinan jo. Pasal 110 dan Pasal 52 UU Perkawinan jo. Pasal 112 KHI. Sama halnya pada penetapan nomor 1371/Pdt.P/2023/PA.Kab.Mlg, pada penetapan nomor 81/Pdt.P/2023/PA.YK meskipun tidak dijabarkan secara terperinci pertimbangan hukumnya namun hakim juga memperhatikan ketentuan pasal 51 dan 53 UU Perkawinan. Pertimbangan hukum tersebut sudah sesuai dengan ketentuan Perundang-Undangan yang mengatur mengenai kewenangan wali khususnya terhadap pengelolaan harta yang diatur pada Pasal 48 UU Perkawinan yang menegaskan bahwa orangtua tidak diperbolehkan memindahkan hak atau menggadaikan barang-barang yang dimiliki oleh anak tersebut kecuali apabila kepentingan anak itu menghendakinya. Ditegaskan juga pada Pasal 51 Ayat (3,4 dan 5) bahwa wali wajib mengurus anak dibawah penguasaannya dan harta bendanya sebaik-baiknya dengan menghormati agama dan kepercayaan anak itu serta berkewajiban membuat daftar harta benda anak tersebut dan mencatat semua perubahannya. Wali juga bertanggung jawab atas harta benda anak yang berada dibawah perwaliannya serta kerugian yang ditimbulkan karena kesalahan atau kelalaiannya. Hal tersebut juga selaras dengan ketentuan dalam KHI khususnya Pasal 110 dan Pasal 112.

Dalam permohonan perwalian, adanya kepentingan anak dari diajukannya perwalian merupakan fokus utama majelis hakim untuk dapat mengabulkan permohonan tersebut. Selain itu, mengacu pada bagaimana kepentingan anak tersebut bisa terakomodir dan Undang-Undang Kekuasaan Kehakiman yang menyatakan bahwa pengadilan tidak boleh menolak perkara dengan alasan tidak ada hukum yang mengatur, majelis hakim tetap harus bisa menyelesaikan perkara tersebut dan mencari solusi untuk para pencari keadilan. Akhirnya karena adanya kepentingan yang dibutuhkan atau diinginkan oleh wali kepada perbankan dan notaris maupun Badan Pertanahan Nasional dan dengan memahami Pasal 47 UU Perkawinan, maka Pengadilan Agama menyatakan bahwa perkara perwalian merupakan kewenangan absolut dari Pengadilan Agama, sehingga Pengadilan Agama akan menerima perkara tersebut dan akan

mengakomodir kepentingannya apabila terdapat pihak yang memerlukan penetapan itu.[12]

Terhadap perbedaan penggunaan dasar hukum pada pertimbangan hakim dalam penetapan perwalian, hakim pengadilan agama Bantul berpendapat bahwa meskipun hanya menggunakan 1 dasar hukum dalam pertimbangannya, tidak mempengaruhi amar dari penetapan itu sendiri. Selanjutnya, meskipun dalam pertimbangan tersebut menggunakan banyak atau sedikit dasar hukum, hal itu tidak menjadi masalah karena yang berlaku adalah amar pada penetapannya. Selain itu dengan satu dasar hukum saja sudah cukup dan tidak membuat perbedaan, akan tetapi lebih banyak dasar hukum yang digunakan dan lebih mendetail penggunaan Pasalnya akan menjadi lebih baik. Pada pertimbangan hukumnya, hakim dapat mengaitkan masalah perwalian dengan Undang-Undang apapun yang berhubungan dengan pokok permasalahan dan yang terpenting adalah penggunaan Pasal 47 pada UU Perkawinan.[13]

Di samping itu dikabulkannya ketiga penetapan yakni penetapan nomor 464/Pdt.P/2023/PA.Mr, 1371/Pdt.P/2023//PA.Kab.Mlg dan nomor 81/Pdt.P/2023/PA.YK memberikan kemudahan bagi pemohon mewakili anaknya untuk mengalihkan harta dengan maksud untuk kepentingan anak-anaknya sampai anak tersebut cukup umur. Dengan demikian atas dasar pertimbangan hukum oleh hakim tersebut penulis menilai ketiga penetapan pengadilan tersebut sudah tepat dalam memberikan dasar pertimbangan tentang hukumnya (pasal-pasal) serta sebagaimana fakta hukum tentang duduk perkaranya (peristiwanya) yang terungkap dalam persidangan, maka hakim dalam menetapkan perwalian dalam pertimbangan hukumnya telah sejalan dengan ketentuan hukum islam dan Peraturan Perundang-undangan yang mengatur mengenai perwalian.

Berdasarkan pertimbangan hukum tersebut, terdapat beberapa persamaan dalam penggunaan dasar hukum pertimbangan hakim. Ketiga penetapan

[12] Hasil Wawancara dengan Bapak Umar Faruq selaku Hakim Pengadilan Agama Bantul sebagai narasumber pada hari Selasa tanggal 30 April 2024 pukul 07.30 WIB.
[13] Hasil Wawancara dengan Bapak Umar Faruq selaku Hakim Pengadilan Agama Bantul sebagai narasumber pada hari Selasa tanggal 30 April 2024 pukul 07.30 WIB.

tersebut sama-sama menggunakan dasar hukum yang mengatur mengenai kriteria kedewasaan menurut Undang-Undang Perkawinan dan KHI yaitu ketentuan Pasal 47 ayat (1) dan (2) UU Perkawinan jo. Pasal 107 KHI. Pada penetapan nomor 464/Pdt.P/2023/PA.Mr Majelis Hakim hanya menggunakan 2 (dua) dasar hukum saja yaitu Pasal 47 ayat (1) dan (2) UU Perkawinan dan Pasal 107 KHI yang telah disebutkan sebelumnya. Sementara itu pada penetapan nomor 1371/Pdt.P/2023/PA.Kab.Mlg dan nomor 81/Pdt.P/2023/PA.YK keduanya juga sama-sama menggunakan dasar hukum lain yakni ketentuan Pasal 51 UU Perkawinan jo. Pasal 110 KHI yang mengatur tentang kewajiban wali dalam mengurus diri anak dan pengelolaan harta. Selain itu, terdapat pula perbedaan penggunaan dasar hukum diantara kedua penetapan tersebut, pada pertimbangan hukumnya Pengadilan Agama Kabupaten Malang menggunakan ketentuan Pasal 52 UU Perkawinan jo. Pasal 112 KHI, sedangkan Pengadilan Agama Yogyakarta menggunakan ketentuan Pasal 53 UU Perkawinan serta Pasal 109 KHI. Meski demikian, perbedaan penggunaan dasar hukum pada penetapan pengadilan tersebut tidak mempengaruhi amar penetapan pengadilan karena pada dasarnya dalam menetapkan permohonan perwalian yang terpenting adalah penggunaan Pasal 47 UU Perkawinan dan makna dari pasal itu sendiri yang menyebutkan bahwa anak yang masih dibawah 18 tahun berada dibawah kekuasaan orangtua dan orang tua mewakili anak tersebut mengenai segala perbuatan hukum di dalam dan di luar pengadilan.

B. Implikasi Penetapan Hakim dalam Permohonan Perwalian di Pengadilan Agama dengan Amar Penetapan yang Berbeda-beda terhadap Kewenangan Wali dalam Peralihan Harta

Pada dasarnya produk sebuah pengadilan hanya ada dua macam yaitu putusan dan penetapan. Amar putusan dalam sebuah penetapan bersifat *declaratoir* artinya putusan tersebut hanya menerangkan, menetapkan suatu keadaan atau suatu status tertentu.[14] Seorang hakim yang bijaksana dalam

[14] Abdullah Tri Wahyudi, *Peradilan Agama Di Indonesia* (Yogyakarta: Pustaka Pelajar Offset, 2004), 127.

menetapkan amar putusan akan terlebih dahulu mempertimbangkan dengan cermat manfaat serta dampak yang akan terjadi dari diterbitkannya penetapan tersebut. Dengan demikian hakim perlu mempertimbangkan dan memperhatikan faktor keadilan, kepastian dan kemanfaatan karena nantinya putusan tersebut akan berfungsi untuk memperkuat kedudukan pemohon terhadap hak yang diajukannya agar mendapat kepastian hukum dengan maksud apabila kemudian hari terjadi suatu masalah dapat dijadikan alat bukti yang sah.[15] Secara umum produk pengadilan yang bersifat *voluntair* bertujuan untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan bagi para pihak yang dengan sendirinya bernilai sebagai akta otentik.[16] Penetapan mengenai pencabutan kekuasaan orang tua, perwalian oleh wali, pencabutan wali, maupun penunjukan wali oleh pengadilan akan memberikan perlindungan hukum terhadap anak yang tidak berada di bawah kekuasaan orang tua sehingga anak beserta harta benda yang dimilikinya tidak terlantar karena tidak adanya seseorang yang mengurus terhadap anak tersebut secara pribadi maupun harta bendanya.[17]

Pada penetapan nomor 464/Pdt.P/2023/PA.Mr, 1371/Pdt.P/2023/PA.Kab.Mlg dan nomor 81/Pdt.P/2023/PA.YK hakim memberikan amar penetapan yang berbeda bunyinya satu sama lain meskipun pada duduk perkaranya para pemohon sama-sama mengajukan perwalian dengan tujuan untuk mengalihkan harta anak yang berada di bawah perwaliannya. Pada penetapan pengadilan agama Mojokerto Nomor 464/Pdt.P/2023/PA.Mr, pemohon sebagai ibu kandung dari anak yang dimohonkan perwaliannya mengajukan permohonan perwalian untuk mengurus penjualan dan balik nama sebidang tanah beserta bangunan yang ditinggalkan oleh suaminya yang telah meninggal dunia. Dalam amarnya, majelis hakim Mengabulkan permohonan pemohon dan menetapkan anak yang Bernama XXX lahir tanggal 18 Agustus 2007 dan XXX, lahir tanggal 16 Oktober 2018, berada di bawah perwalian pemohon (XXX). Kemudian pada penetapan

[15] Sarwono, *Op. Cit.,* hlm 6.
[16] M. Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2008, hlm 41.
[17] Abdullah Tri Wahyudi, *Op. Cit.,* hlm 174.

pengadilan agama kabupaten Malang nomor 1371/Pdt.P/2023/PA.Kab.Mlg, pemohon sebagai ibu kandung mengajukan permohonan perwalian untuk mengurus harta peninggalan suaminya yang didalamnya ada hak miliknya dan anaknya guna menjaminkan menjaminkan sertifikat tanah pada Bank untuk membangun dan mengembangkan usaha demi menunjang perekonomian keluarga. Dalam amarnya hakim Mengabulkan permohonan pemohon dan menetapkan pemohon (SUBAIYAH binti ARJO LEGIMIN) berhak mewakili anaknya yang Bernama: TIOVI DESI APRIZA binti JOKO SUKIRNO, umur 13 Tahun untuk melaksanakan segala perbuatan hukum di dalam maupun diluar pengadilan.

Berbeda dengan kedua penetapan di atas yang bunyi amar penetapannya memberikan kewenangan secara menyeluruh kepada wali, pada penetapan ketiga yakni penetapan Pengadilan Agama Yogyakarta nomor 81/Pdt.P/2023/PA.YK amar penetapannya menyebutkan secara spesifik tujuan dari ditetapkannya perwalian yaitu mengabulkan permohonan pemohon dan menetapkan anak yang Bernama Taqiyya Shafira Maleeha, Perempuan, tempat tanggal lahir di Yogyakarta, 07 Januari 2013, umur 10 Tahun, di bawah perwalian pemohon yang merupakan ibu kandungnya guna mengurus hibah harta peninggalan almarhum suami pemohon untuk adik kandung almarhum suami pemohon berupa sebidang tanah pekarangan di atasnya berdiri sebuah rumah batu berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 04159 atas nama Taqiyya Shafira Maleeha yang berada di Kalurahan Baturetno, Kapanewon Banguntapan, Kabupaten Bantul.

Dilihat dari kedua penetapan diatas yaitu penetapan Pengadilan Agama Mojokerto dan Pengadilan Agama Kabupaten Malang, dalam amarnya hakim memberikan kewenangan yang menyeluruh kepada wali. Kewenangan ini mengacu pada hak atau kekuasaan yang luas dan umum yang diberikan oleh pengadilan kepada seorang wali untuk mengambil keputusan dan bertindak atas nama anak yang menjadi tanggung jawabnya. Terhadap amar yang bersifat memberikan kewenangan menyeluruh ini dikhawatirkan akan membuka peluang penyalahgunaan wewenang oleh wali untuk melakukan perbuatan hukum atas nama anak dibawah perwaliannya atau dapat menyebabkan

kerugian bagi anak apabila wali dapat memindahkan harta milik anak dibawah perwaliannya sesuai dengan kemauannya.

Terhadap penetapan yang memberikan kewenangan menyeluruh, Hakim Pengadilan Agama Bantul berpendapat bahwa wali dapat melakukan perbuatan apapun atau dapat dikatakan penetapan tersebut multiguna dan bisa digunakan untuk semua perbuatan hukum. Namun pada beberapa kasus, Notaris atau Badan Pertanahan Nasional dan Bank tidak mau menerima penetapan yang memberikan kewenangan menyeluruh kepada wali karena tidak ada bunyi amar yang menegaskan izin yang berkaitan dengan tindakan hukum yang akan dilakukan, sehingga apabila hal itu terjadi biasanya pemohon harus mengajukan ulang permohonan perwalian dengan membuat posita yang lebih spesifik. Namun ada juga penetapan yang diterima meskipun alasan dimohonkannya perwalian tidak disebutkan dalam amar penetapannya, melainkan alasan tersebut disebutkan pada pertimbangan hukumnya. Dengan demikian secara tidak langsung selain menetapkan dan memberi izin kepada pemohon sebagai wali untuk anaknya, hakim juga memberikan kewenangan pada wali untuk dapat melakukan pemindahan harta yang didalamnya terdapat hak milik anak yang disebutkan dalam pertimbangan hakimnya.[18] Terhadap hal-hal tertentu mengenai perwalian seperti dalam hal Pendidikan, Kesehatan dan lainnya mungkin dengan penetapan yang memberikan kewenangan menyeluruh sudah benar serta memudahkan, namun untuk pelepasan hak dari barang-barang tidak bergerak atau untuk melakukan penjualan, penetapan yang memberikan kewenangan menyeluruh kepada wali sangat beresiko dan akan berbahaya apabila semua bisa diwakilkan oleh wali karena ditakutkan akan disalahgunakan dan dapat merugikan anak. Oleh karena itu meskipun amar penetapannya memberi kewenangan menyeluruh kepada wali, dalam hal pelepasan hak tetap diperlukan penetapan lain dari pengadilan terhadap harta yang tidak disebutkan dalam penetapan perwalian.[19]

[18] Hasil Wawancara dengan Bapak Umar Faruq selaku Hakim Pengadilan Agama Bantul sebagai narasumber pada hari Selasa tanggal 30 April 2024 pukul 07.30 WIB.
[19] Hasil Wawancara dengan Ibu Indriyati selaku Notaris & PPAT sebagai narasumber pada hari Rabu tanggal 8 Mei 2024 pukul 11.00 WIB.

Sementara pada penetapan Pengadilan Agama Yogyakarta yang dalam amarnya memberikan kewenangan secara spesifik kepada wali, penetapan yang menyebutkan secara spesifik tujuan dari dimohonkannya perwalian pada amar penetapannya hanya dapat digunakan sesuai dengan tujuan dari penetapan yang dicantumkan pada amar tersebut, sehingga wali diharuskan meminta penetapan lain dari pengadilan apabila ingin melakukan peralihan hak atau mengalihkan harta yang tidak disebutkan dalam amar penetapan pengadilan itu, dan hal tersebut juga berlaku apabila wali ingin melakukan perbuatan hukum yang berbeda pada harta yang sama. Seperti contoh apabila penetapan tersebut diajukan untuk menjaminkan sertifikat hak milik di sebuah bank dan pada amarnya disebutkan bahwa penetapan tersebut bertujuan untuk menjaminkan sertifikat hak milik itu, maka wali harus meminta penetapan lain ketika di kemudian hari ia ingin melakukan penjualan terhadap harta yang sertifikatnya telah disebutkan pada penetapan tersebut.[20] Penggunaan penetapan pengadilan yang memberikan kewenangan spesifik kepada wali lebih baik daripada penetapan yang memberikan kewenangan menyeluruh karena tujuan dari penetapan tersebut jelas sehingga kegunaan dari penetapan itu tidak meluas kemana-mana atau tidak dapat digunakan untuk melakukan perbuatan hukum yang lain. Disamping itu, penetapan yang memberikan kewenangan spesifik kepada wali dapat memberikan jaminan terhadap hak-hak anak yang berada bawah perwalian. Wali juga tidak akan bisa melakukan pelepasan hak terhadap harta yang tidak disebutkan dalam penetapan pengadilan sehingga hal itu akan memberikan perlindungan terhadap seluruh harta yang dimiliki anak.[21]

Berdasarkan dasar pertimbangan hakim dalam menetapkan kedua penetapan tersebut, hakim pengadilan agama dalam pertimbangannya memperhatikan Pasal 51 ayat (3,4 dan 5), dan Pasal 52 UU Perkawinan jo. Pasal 110, 112 KHI yang menyatakan bahwa pemohon berkewajiban untuk membuat daftar benda anak tersebut dan mencatat semua perubahan-perubahannya serta pemohon

[20] Hasil Wawancara dengan Bapak Umar Faruq selaku Hakim Pengadilan Agama Bantul sebagai narasumber pada hari Selasa tanggal 30 April 2024 pukul 07.30 WIB.
[21] Hasil Wawancara dengan Ibu Indriyati selaku Notaris & PPAT sebagai narasumber pada hari Rabu tanggal 8 Mei 2024 pukul 11.00 WIB.

dilarang memindahkan hak atau menggadaikan barang-barang yang dimiliki oleh anak tersebut kecuali apabila kepentingan anak tersebut menghendakinya. Sehingga wali tidak dapat bertindak sesuai kemauannya untuk melakukan pemindahan hak atau harta milik anak dibawah perwaliannya meskipun pada amar penetapannya wali berhak mewakili anak dibawah perwaliannya untuk melakukan segala perbuatan hukum. Sama halnya dengan kedua penetapan tersebut, pada penetapan ketiga yaitu penetapan Pengadilan Agama Yogyakarta, meskipun dalam amarnya menunjukkan perbedaan dari penetapan yang lain dan memberikan kewenangan yang lebih spesifik akan tetapi pada pertimbangan hukumnya meski tidak dipaparkan secara mendetail mengenai bunyi pasal yang digunakan, majelis hakim tetap memperhatikan batasan dan cakupan kewenangan pemohon dalam menjalankan kekuasaan atau hak perwaliannya seperti penetapan pengadilan yang lain.

Pada dasarnya, segala bentuk perbuatan yang memungkinkan adanya penyalahgunaan terhadap kewenangan harus dicegah.[22] Tujuan dari penunjukan wali adalah untuk melindungi hak dan memenuhi kebutuhan dasar anak serta mengelola harta anak agar dapat menjamin tumbuh kembang dan kepentingan terbaik bagi anak.[23] Sehingga apabila terjadi penyalahgunaan kekuasaan baik itu dalam hal wali tidak melaksanakan kewajibannya sebagai wali untuk menumbuh kembangkan anak, mengasuh, mendidik serta melindungi anak atau wali melakukan tindakan kekerasan terhadap anak yang ada dalam pengasuhannya juga menyalahgunakan kewenangannya sebagai wali, maka sesuai dengan Pasal 17 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 29 Tahun 2019 tentang Syarat dan Tata Cara Penunjukan Wali jo. Pasal 109 KHI, Pengadilan Agama dapat mencabut hak atau status perwalian dari orang tersebut sehingga perwalian dari orang tersebut berakhir. Kemudian apabila terjadi kerugian terhadap harta anak yang berada di dalam perwaliannya, sesuai ketentuan Pasal 51 ayat (5) UU Perkawinan jo. Pasal 110

[22] Lora Purnama Maulani Bambang Daru Nugroho dan Kilkoda Agus Saleh, "Perlindungan Hukum Bagi Anak Dibawah Umur Yang Berada Dibawah Perwalian Karena Kehilangan Kedua Orangtuanya," *Qiyas Jurnal Hukum Islam & Peradilan* 7 (2022): 124, http://dx.doi.org/10.29300/qys.v7i2.2974.

[23] Pasal 2 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 29 Tahun 2019 tentang Syarat dan Tata Cara Penunjukan Wali.

ayat (3) maka wali bertanggung jawab terhadap harta benda anak yang berada di bawah perwaliannya serta mengganti kerugian yang timbul sebagai akibat dari kesalahan atau kelalaiannya.

Terhadap permasalahan perbedaan bunyi amar penetapan pengadilan dalam permohonan perwalian pada kasus yang sama, Ketua Mahkamah Agung Republik Indonesia mengeluarkan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2023 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2023 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan. Pada rumusan Hukum Kamar Agama poin 2 mengenai Hukum Perwalian berbunyi:[24]

"untuk mewakili perbuatan hukum anak yang belum dewasa, maka ayah atau ibu yang masih hidup dapat mengajukan permohonan penetapan kuasa asuh atau perwalian secara voluntair, dengan tambahan petitum menetapkan orang tua yang masih hidup untuk mewakili anak melakukan perbuatan hukum di dalam dan di luar pengadilan."

Dengan adanya SEMA Nomor 3 Tahun 2023 di atas, diharapkan pengadilan agama dalam menetapkan permohonan perwalian dapat menyebutkan perbuatan hukum tertentu yang menjadi tujuan dari dimohonkannya perwalian dan apabila pemohon mengajukan permohonan tanpa menyebutkan tujuan perwalian pada petitanya maka pengadilan akan memberikan arahan terlebih dahulu untuk merubah petita dari permohonan perwalian tersebut, sehingga dalam menetapkan perkara perwalian dapat sejalan dengan petitum yang dimohonkan oleh pemohon. Dengan adanya SEMA No.3 Tahun 2023 tersebut diharapkan dapat menjadi sebuah perubahan agar tidak ada perbedaan bunyi amar penetapan perwalian pada tujuan yang sama. Selain itu, dengan adanya SEMA tersebut juga diharapkan dapat melindungi kepentingan anak dari wali yang nakal dan untuk mengantisipasi penyalahgunaan kekuasaan oleh wali terhadap anak dibawah perwaliannya.[25]

[24] Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2023 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2023 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan.
[25] Hasil Wawancara dengan Bapak Umar Faruq selaku Hakim Pengadilan Agama Bantul sebagai narasumber pada hari Selasa tanggal 30 April 2024 pukul 07.30 WIB.

Dengan demikian, meskipun terdapat perbedaan pada bunyi amar penetapan perwalian seperti pada penetapan nomor 464/Pdt.P/2023/PA.Mr, penetapan nomor 1371/Pdt.P/2023/PA.Kab.Mlg dan penetapan nomor 81/Pdt.P/2023/PA.YK, tidak ada perbedaan terhadap kewenangan wali dalam peralihan harta diantara ketiganya. Apabila wali ingin melakukan peralihan hak atau harta milik anak dibawah perwaliannya baik itu terhadap penetapan yang disebutkan secara menyeluruh ataupun spesifik kewenangannya maka tetap dibutuhkan izin atau penetapan lain dari pengadilan untuk dapat mengalihkan harta tersebut karena wali tidak diperkenankan untuk memindahkan hak atau menggadaikan barang-barang tetap yang dimiliki anaknya yang belum berumur 18 tahun atau belum pernah melangsungkan perkawinan kecuali apabila kepentingan anak itu menghendaki.[26] Berdasarkan hal tersebut apabila terjadi pelanggaran atau penyalahgunaan wewenang oleh wali dalam hal ia sangat melalaikan kewajibannya terhadap anaknya atau ia berkelakuan buruk sekali maka perwaliannya dapat dicabut oleh Pengadilan Agama dan berakibat perwaliannya berakhir.[27] Selain itu, apabila timbul kerugian terhadap harta benda akibat dari kesalahan atau kelalaiannya maka wali bertanggung jawab dengan mengganti kerugian itu.[28]

KESIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian di atas, maka dapat dirumuskan kesimpulan sebagai berikut:

1. Hakim dalam dalam menetapkan perwalian yang memberikan Kewenangan Menyeluruh dan Kewenangan Spesifik kepada Wali dianggap sudah tepat meskipun terdapat perbedaan dalam penggunaan dasar hukumnya. Perbedaan penggunaan dasar hukum dalam pertimbangan hukum tidak mempengaruhi amar penetapan perwalian, selain itu banyaknya dasar hukum yang digunakan tidak menjadi masalah selama dasar hukum tersebut berkaitan dengan masalah perwalian atau menggunakan ketentuan Pasal 47 UU Perkawinan jo. Pasal 107 KHI. Dasar pertimbangan yang digunakan

[26] Pasal 48 Undang-Undang Nomor 1 tahun 1974 tentang Perkawinan.
[27] Pasal 49 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan.
[28] Pasal 51 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan.

hakim dalam penetapan nomor 464/Pdt.P/2023/PA.Mr, 1371/Pdt.P/2023/PA.Kab.Mlg dan nomor 81/Pdt.P/2023/PA.YK dalam mengabulkan perwalian adalah bahwa di persidangan diperoleh fakta bahwa pemohon pemohon adalah orangtua/wali kandung yang baik, jujur, sehat fisik dan mental, bertanggung jawab, tidak boros dan mampu secara ekonomi, dengan demikian hakim berpendapat bahwa penunjukan pemohon sebagai wali dari anaknya yang masih belum dewasa dipandang cakap dan patut untuk dikabulkan.

2. Implikasi Penetapan Hakim dalam Permohonan Perwalian di Pengadilan Agama dengan Amar Penetapan yang berbeda-beda terhadap Kewenangan Wali dalam Peralihan Harta, baik penetapan yang memberikan kewenangan menyeluruh maupun kewenangan spesifik tetap memerlukan adanya penetapan lain dari pengadilan apabila ingin melakukan pemindahan harta khususnya dalam pelepasan hak terhadap harta yang tidak dimohonkan dalam perwalian. Hal ini bertujuan untuk melindungi kepentingan terbaik bagi anak sehingga hak anak di dalamnya juga terlindungi. Apabila terjadi penyalahgunaan wewenang oleh wali dalam perwaliannya maka sesuai dengan ketentuan Pasal 51 ayat (5) UU Perkawinan jo. Pasal 110 ayat (3) maka wali bertanggung jawab terhadap harta benda anak yang berada di bawah perwaliannya serta mengganti kerugian yang timbul sebagai akibat dari kesalahan atau kelalaiannya. Selain itu sesuai dengan ketentuan Pasal 17 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 29 Tahun 2019 tentang Syarat dan Tata Cara Penunjukan Wali jo. Pasal 109 KHI, Pengadilan Agama dapat mencabut hak atau status perwalian dari orang tersebut sehingga perwalian tersebut berakhir.

DAFTAR PUSTAKA

Peraturan Perundang-Undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan

Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2002 tentang Perlindungan Anak

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris

Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989 tentang Peradilan Agama

Peraturan Pemerintah Nomor 29 Tahun 2019 tentang Syarat dan Tata Cara Penunjukan Wali

Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah.

Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2023 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2023 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan.

Penetapan Pengadilan

Penetapan Pengadilan Agama Mojokerto Nomor 464/Pdt.P/2023/PA.Mr

Penetapan Pengadilan Agama Yogyakarta Nomor 81/Pdt.P/2023/PA.YK

Penetapan Pengadilan Agama Kabupaten Malang Nomor 1371/Pdt.P/2023/PA.Kab.Mlg

Buku

Harahap, M. Yahya**,** *Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2008.

Sarwono, *Hukum Acara Perdata Teori dan Praktik*, Jakarta, Sinar Grafika, 2018.

Wahyudi, Abdullah Tri, *Peradilan Agama di Indonesia*, Pustaka Pelajar Offset, Yogyakarta, 2004.

Jurnal

Lora Purnama Maulani, Bambang Daru Nugroho, dan Kilkoda Agus Saleh, "Perlindungan Hukum bagi anak dibawah umur yang berada dibawah perwalian karena kehilangan kedua orang orangtuanya", Fakultas Hukum Universitas Padjajaran, Qiyas Vol. 7, No.2, (Oktober 2022):124, https://ejournal.iainbengkulu.ac.id/

Tan Kamello, Rosnidar Sembirang dan Utary MB, "Perwalian Terhadap Pengurusan Harta Anak di Bawah Umur (Studi Penetapan Pengadilan Agama Binjai)", *USU Law Juornal* 4, No. 3 (Juni, 2015): 174-184, http://repositori.usu.ac.id/handle/123456789/21731

Thesis

Ayu, Gilang Z WHP, "Permohonan Penetapan Perwalian Anak di Bawah Umur di Pengadilan Agama untuk Peralihan Hak Atas Tanah (Studi Penetapan Nomor 159/Pdt.P/2021/PA.Btl" (Tesis, Universitas Gadjah Mada, 2023).

ANALISIS PEMENUHAN KEPASTIAN HUKUM BAGI NOTARIS YANG TELAH MELAKUKAN PRINSIP KEHATI-HATIAN (STUDI PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NOMOR 379 K/PID/2021)

Prilly Priscilia Sahetapy
Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada
prillyprisciliasahetapy@mail.ugm.ac.id

Naura Rizqi Naifa
Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada
naurarizqinaifa@mail.ugm.ac.id

Afifah
Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada
afifah2000@mail.ugm.ac.id

Intisari

Notaris adalah pejabat umum yang menjalankan kewenangan negara untuk membuat alat bukti dalam bentuk akta autentik. Hal ini adalah bentuk representasi dari kewajiban negara kepada masyarakat untuk melindungi kepentingan hukum dalam penegakan kebenaran. Kendati demikian, pada praktiknya seringkali notaris yang telah melaksanakan tugas dan jabatannya sesuai prosedur dan peraturan perundang-undangan dipersalahkan dan terjerat hukuman pidana atau dapat dikatakan terkena kriminalisasi notaris. Tujuan penelitian ini untuk mengetahui mengapa dalam perkara *a quo* notaris yang membuat akta berdasarkan prinsip kehati-hatian dan telah melaksanakan seluruh ketetapan yang mengikatnya, tetap dipersalahkan dalam putusan perkara *a quo*. Selain itu juga untuk mengetahui apakah putusan Mahkamah Agung Nomor 379 K/Pid/2021 telah memberikan kepastian hukum kepada notaris. Metode penelitian yang digunakan adalah yuridis normatif dengan pendekatan perundang-undangan *(statute approach)* dengan menelaah peraturan perundang-undangan dan regulasi yang berkaitan dengan topik penelitian, serta analisis penerapan asas-asas yang berlaku pada putusan perkara *a quo*. Hasil dari penelitian ini adalah bahwa hakim dalam putusannya hanya menekankan pada alat bukti kesaksian salah satu pihak yakni Suhartinah dalam menjatuhkan putusannya dan kurangnya mempertimbangkan fakta-fakta dan alat bukti lain yang terungkap dalam persidangan, yang mengakibatkan notaris tetap dinyatakan bersalah dan dijatuhi hukuman pidana atau mengkriminalisasikan notaris. Pengambilan keputusan seharusnya memperhatikan bahwa tanggung jawab notaris dalam membuat akta autentik dalam perkara *a quo* adalah membuat *partij akta*. Berdasarkan fakta persidangan, notaris telah membuat *partij akta* sesuai kehendak para pihak namun tetap dipersalahkan. Oleh karena itu, Putusan Mahkamah Agung Nomor 379 K/Pid/2021 tidak memberikan kepastian hukum bagi Notaris.

Kata kunci: Kriminalisasi Notaris, Tanggung jawab Notaris, Kepastian Hukum.

ANALYSIS OF FULFILLMENT OF LEGAL CERTAINTY FOR NOTARIES WHO HAVE IMPLEMENTED THE PRECAUTIONARY PRINCIPLE (STUDY OF SUPREME COURT DECISION NUMBER 379 K/PID/2021)

Abstract

A notary as a public official, holds the state's authority to authenticate deeds, serving as a representation of the state's obligation to society to protect legal interests in upholding the truth. However, notaries who follow statutory procedures often have criminal penalties or even criminalization. This study investigates why a notary who follows statutory procedures, still faces blame in a quo case and examines whether Supreme Court Decision Number 379 K/Pid/2021 has provided legal certainty to notaries. The research method used is normative juridical with a statute approach, analyzing the application of principles to a quo case decisions. The results of this research are that the judges in their decision only emphasized the evidence of the testimony of one of the parties and did not consider the facts and other evidence revealed in the trial which resulted in the notary still being found guilty and sentenced to a criminal sentence or criminalized. The notary's responsibility in making an authentic deed in a quo case is that the 'partij acte' needs to be taken into account when making a decision. Based on the facts of the trial, the notary made a 'partij acte' according to the wishes of the parties. Supreme Court Decision Number 379 K/Pid/2021 does not provide legal certainty for Notaries.

***Keywords**: Criminalization of Notaries, Notary Responsibilities, Legal Certainty.*

PENDAHULUAN

Kriminalisasi merupakan proses menjadikan suatu perbuatan yang sebelumnya bukan termasuk sebagai pelanggaran pidana atau kejahatan menjadi tindak pidana yang diancam dengan sanksi pidana[1]. Notaris sebagai pejabat yang bertanggung jawab atas pembuatan akta autentik dan legalitas transaksi hukum memiliki peran penting dalam menjaga keabsahan dokumen-dokumen tersebut. Namun dalam beberapa kasus, notaris dapat terlibat dalam tindakan kriminal seperti pemalsuan dokumen, penipuan dan penggelapan, atau keterlibatan dalam transaksi ilegal. Kriminalisasi notaris mencerminkan konsekuensi pelanggaran etika dan integritas profesional, serta menekankan pentingnya pengawasan ketat dan

[1] Salman Luthan, "Asas dan Kriteria Kriminalisasi" , *Ius Quia Iustum:* 16, No.1, (Januari 2016), 01.

penegakan hukum yang efektif dalam menjaga kepercayaan masyarakat terhadap notaris.

Kriminalisasi notaris juga dapat mengakibatkan keraguan terhadap validitas dokumen hukum yang telah dibuat notaris yang terlibat dalam tindakan kriminal. Hal ini dapat berdampak negatif pada pihak-pihak yang terlibat dalam transaksi hukum tersebut, khususnya pada kekuatan pembuktian akta. Kesadaran akan risiko kriminalisasi juga menjadi salah satu faktor penting yang mendorong notaris untuk selalu mematuhi standar etika dan profesionalisme yang tinggi dalam praktik mereka. Dewasa ini telah terjadi kasus kriminalisasi notaris, yang dapat dibaca serta dianalisis dari adanya putusan Mahkamah Agung Nomor 379 K/Pid/2021 (selanjutnya disebut Putusan MA) yang mana putusan tersebut menjatuhkan hukuman pidana pada Notaris Tri Agus Heryono, S.H (selanjutnya disebut Notaris). Putusan MA dapat dikatakan sebagai bentuk kriminalisasi notaris karena sejatinya notaris telah melaksanakan tugas dan jabatannya sesuai dengan aturan yang telah ditetapkan oleh undang-undang, namun tetap dijatuhi pidana.

Putusan MA harus ditinjau secara komprehensif karena putusan ini didahului dengan Putusan Pengadilan Negeri Sleman Nomor 63/Pid.B/2020/PN Smn (selanjutnya disebut Putusan PN), dengan amar putusan yang berbeda. Oleh karena perkara ini terdiri dari 2 (dua) putusan yaitu Putusan PN dan Putusan MA, Tim Peneliti akan memaparkan pertimbangan hakim dan amar kedua putusan. Pertama, putusan PN. Fakta hukum dalam persidangan menunjukan bahwa pada awalnya Suhartinah yang mengalami kredit macet di BRI Cabang Cik Dik Tiro Yogyakarta sebesar Rp6.000.000.000 (enam milyar rupiah) mengenal Nora Laksono yang akan membantunya untuk membatalkan pengajuan lelang dan mengembalikan sisa kreditnya ke BRI. Suhartinah dan Nora kemudian bersepakat bahwa Nora akan membeli jaminan Suhartinah di BRI berupa 11 tanah dengan sertipikat hak milik, yang kemudian dibuatkan akta Perikatan Jual Beli (PJB) dan kuasa menjualnya oleh Notaris.

Notaris didakwa dengan dakwaan alternatif, yaitu dakwaan kesatu berdasarkan Pasal 378 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (selanjutnya disebut KUHP) *jo*. Pasal 55 ayat (1) ke-1 KUHP, dakwaan kedua berdasarkan Pasal 266 ayat (2) KUHP, dan dakwaan ketiga berdasarkan Pasal 264 ayat (1) ke-1 KUHP. Hakim

kemudian menguraikan satu per satu unsur dari setiap dakwaan. Hakim pada pokoknya menimbang bahwa Notaris telah mempelajari berkas-berkas yang akan dibuat perjanjian perikatan jual beli dengan meminta data-data yang diperlukan dan telah terdapat kesesuaian alat bukti saksi dan surat yaitu PPJB, surat turun waris, surat IPT, dan akta-akta yang terkait. Selain itu, kasus ini juga pernah diajukan secara perdata pada Pengadilan Negeri Sleman dan telah dijatuhkan putusan dalam perkara No. 53/Pdt.G/2014/PN.Smn dilanjutkan Putusan Banding No. 68/PDT/2015/PT YYK jo. Putusan Kasasi No: 2385 K/PDT/2016 yang mana dari ketiga putusan tersebut pada intinya memenangkan Notaris dan Nora. Sebaliknya, Suhartinah tidak dapat membuktikan pernyataannya mengenai perjanjian utang piutang yang ia maksudkan. Oleh karena salah satu unsur dari masing-masing dakwaan tidak terpenuhi, maka Notaris dinyatakan tidak terbukti melakukan tindak pidana sebagaimana didakwakan. Oleh karena itu, hakim PN dalam amarnya menyatakan bahwa Notaris tidak terbukti melakukan tindak pidana sebagaimana yang didakwakan, sehingga membebaskan Notaris dari semua dakwaan.

Kedua, putusan MA. Tim Peneliti terlebih dahulu perlu menguraikan bahwa perkara ini tidak diajukan upaya hukum banding karena berdasarkan Pasal 244 KUHAP, terhadap putusan bebas tidak dapat diajukan upaya hukum banding, namun berdasarkan Putusan MK Nomor 114/PUU-X/2012 dapat diajukan upaya hukum kasasi sehingga Tim Peneliti akan langsung memaparkan pertimbangan hakim MA. Hakim MA menyatakan bahwa hakim PN telah salah dan tidak menerapkan peraturan hukum sebagaimana mestinya serta tidak mempertimbangkan fakta hukum yang relevan sehingga membatalkan Putusan PN sebelumnya. Hakim MA pada pokoknya memiliki pertimbangan hukum yaitu dengan berdasarkan pada kesaksian Suhartinah yang menyatakan bahwa ia tidak pernah berkehendak menjual tanahnya. Notaris dan Nora dengan tipu muslihat yang telah direncanakan, bersepakat menyiasati utang piutang antara Suhartinah dengan Nora yaitu sebesar Rp6.000.000.000,- (enam miliar rupiah) menjadi perikatan jual beli yang jaminannya berupa 11 tanah dengan alas hak berupa Sertipikat Hak Milik. Kemudian, bunga pinjaman sebesar 2% yaitu Rp120.000.000,- (seratus dua puluh juta rupiah) per bulan dikemas oleh Notaris menjadi perjanjian sewa menyewa. Berdasarkan hal tersebut, hakim MA dalam amarnya menyatakan bahwa

Notaris terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana Penipuan yang dilakukan secara bersama-sama, sehingga Notaris dijatuhi pidana penjara selama 1 (satu) tahun.

Berdasarkan pertimbangan majelis hakim PN dan MA yang telah diuraikan sebelumnya, dapat dilihat bahwa Notaris telah melakukan sebagaimana yang seharusnya dalam membuat akta sesuai dengan prosedur yang ditetapkan oleh undang-undang serta mengkonstatir keinginan para pihak dalam pembuatan akta sebagaimana ditekankan dalam Putusan PN. Hal ini menggambarkan notaris mempunyai tanggung jawab yang besar karena harus menempatkan pelayanan masyarakat di atas segalanya. Notaris berwenang membuat akta autentik sebagaimana diatur dalam Pasal 15 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan terhadap Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris (selanjutnya disebut UUJNP), dimana konsekuensi dari akta autentik harus dianggap benar. Oleh karena itu diperlukan kecerdasan, kecermatan dan kehati-hatian notaris sehingga dalam proses pembuatan akta autentik tidak terjadi kesalahan yang akan berpotensi menimbulkan sengketa di kemudian hari.

Adanya putusan ini menunjukkan ketimpangan antara *das sollen* dan *das sein* dimana terlihat sekali bahwa notaris tidak mendapatkan kepastian hukum. Hal ini terlihat dari fakta fakta dalam persidangan seperti tidak diperhatikannya saksi dan alat bukti sebagai pertimbangan dalam pengambilan keputusan. Padahal, notaris sebagai pejabat umum yang menjalankan kewenangan negara untuk membuat alat bukti adalah bentuk kewajiban negara kepada masyarakat untuk melindungi kepentingan hukum dalam penegakan kebenaran, sehingga bukan hanya sebagai warga negara biasa atau professional biasa yang menjalankan pekerjaan nya. Untuk itu seharusnya notaris justru mendapatkan perlindungan hukum agar dalam pembuktian fakta yang terjadi dapat berjalan dengan tanpa kekhawatiran dan mempunyai kepastian hukum, sehingga notaris terhindar dari ketakutan karena tekanan tekanan dari pihak luar dalam menjalankan tugas dan jabatannya, dan pada akhirnya justru notaris dipersalahkan.

Berangkat dari latar belakang tersebut kami berencana melakukan penelitian dengan rumusan masalah sebagai berikut**:** pertama mengenai mengapa notaris yang melaksanakan prinsip kehati-hatian dalam pembuatan akta dipersalahkan pada

Putusan Mahkamah Agung Nomor 379 K/Pid/2021? dan rumusan masalah kedua mengenai Apakah putusan Mahkamah Agung Nomor 379 K/Pid/2021 telah memberikan kepastian hukum bagi notaris?

Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui mengapa dalam kasus tersebut notaris yang membuat akta berdasarkan prinsip kehati-hatian tetap dipersalahkan serta untuk mengetahui apakah putusan a quo telah memberikan kepastian hukum kepada notaris. Terdapat 2 (dua) penelitian terdahulu berkaitan dengan Putusan *a quo*, namun berbeda dengan penelitian yang diangkat Tim Peneliti. Pertama, penelitian yang dilakukan oleh Reza Olivia Winda Kusuma dengan judul "Pertanggungjawaban Notaris terhadap Hutang Piutang yang Dibuatkan dengan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Jual Atas Sertipikat Jaminan (Studi Putusan Nomor: 63/Pid.B/2020/PN.Smn)". Hasil penelitian ini menyatakan kedudukan kasus dan kedudukan perkara, yaitu tidak terdapat *error in persona* sehingga unsur barang siapa telah terpenuhi, namun unsur menguntungkan diri sendiri atau orang lain tidak terpenuhi. Penelitian pertama berbeda dengan penelitian ini karena hanya menguraikan kedudukan kasus yaitu pertimbangan hakim terhadap segi unsur-unsur yang didakwakan, sedangkan penelitian ini berfokus pada pemenuhan kepastian hukum bagi notaris yang telah melaksanakan prinsip kehati-hatian dalam pembuatan aktanya. Penelitian pertama juga hanya membahas perkara ini dengan mengkaji putusan PN, sedangkan penelitian ini mengkaji kedua putusan yaitu Putusan PN dan Putusan MA.

Kedua, penelitian yang dilakukan oleh Poppy Hartati dan Armansyah dengan judul "Pembuktian Dibebaskannya Dari Segala Dakwaan Notaris Dalam Menjalankan Tugas Dan Jabatannya (Analisis Putusan Nomor 63/Pid.B/2020/PN.Smn)". Hasil penelitian ini adalah Pembuktian dibebaskannya dari segala dakwaan notaris dalam menjalankan tugas dan jabatannya pada putusan Nomor: 63/Pid.B/2020/PN.Smn sudah tepat apabila dikaitkan dengan teori pembuktian berdasarkan Undang-undang secara negatif. Kemudian, Pertimbangan hukum hakim dalam menjatuhkan putusan bebas murni Putusan PN sudah tepat apabila dikaitkan dengan Pasal 191 ayat (1) KUHAP. Penelitian kedua berbeda dengan penelitian ini karena hanya menitikberatkan pada pembuktian dan pertimbangan hakim PN yang telah tepat dalam menjatuhkan putusannya,

sedangkan penelitian ini menitikberatkan pada penerapan prinsip kehati-hatian Notaris, dengan membandingkan amar putusan hakim PN dan hakim MA .

Adapun metode penelitian ini adalah jenis penelitian yuridis normatif dengan pendekatan perundang-undangan *(statute approach)* yang dilakukan untuk menelaah peraturan perundang- undangan dan regulasi yang berkaitan dengan topik penelitian yang akan diteliti, serta asas-asas hukum yang berlaku. Pendekatan perundang-undangan ini akan membuka kesempatan bagi peneliti untuk mempelajari adanya kesesuaian dalam penerapan peraturan perundang-undangan.[2] Sumber penelitian primer yang digunakan dalam penelitian ini adalah peraturan perundang-undangan yang berlaku, doktrin hukum dari buku-buku hukum, serta putusan pengadilan terkait.

PEMBAHASAN

A. Alasan Notaris yang Melaksanakan Prinsip Kehati-Hatian dalam Pembuatan Akta Dipersalahkan pada Putusan Mahkamah Agung Nomor 379 K/Pid/2021

1. Kewajiban Notaris dalam Melakukan Tugas dan Jabatannya

Sebagaimana dimaksud Pasal 1 angka 1 UUJNP Notaris adalah pejabat umum yaitu satu-satunya yang berwenang untuk membuat akta akta autentik mengenai segala tindakan, perjanjian dan keputusan yang oleh perundang-undangan umum diwajibkan atau keinginan para pihak yang berkepentingan menghendaki untuk dinyatakan dalam akta autentik, menetapkan tanggalnya, menyimpan akta-akta dan mengeluarkan grosee, salinan dan kutipannya, hal ini dilakukan sepanjang pembuatan akta-akta itu tidak diwajibkan kepada pejabat-pejabat lain atau khusus menjadi kewajibannya.[3] Dasar kewenangan notaris dalam membuat akta autentik juga telah diatur lebih lanjut dalam peraturan perundang-undangan sebagaimana yang terdapat dalam Pasal 15 UUJNP, yang kemudian dari Pasal tersebut Habib Adjie menarik dua kesimpulan berkaitan dengan

[2] Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum,* (Jakarta: Kencana, 2010), 93.
[3] R. Soegondo Notodisoerjo, *Hukum Notariat Di Indonesia Suatu Penjelasan*, (Jakarta: CV. Rajawali,1982), 8.

wewenang notaris yang diatur dalam Pasal 15 ayat (1) UUJNP dan kekuatan pembuktian dari akta notaris, yaitu:[4]

1. Notaris dalam menjalankan jabatannya memiliki tugas untuk mengkonstatir keinginan atau perbuatan para pihak yang dituangkan dalam akta autentik berdasarkan aturan hukum yang berlaku.
2. Akta Notaris merupakan akta autentik yang memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna oleh karenanya tidak perlu untuk dibuktikan lagi kebenarannya atau memerlukan alat bukti lainnya, sehingga apabila terdapat pihak yang menyangkal atas kebenaran dari akta tersebut, maka pihak yang menyangkal wajib untuk membuktikan atas ketidakbenaran akta tersebut berdasarkan aturan yang berlaku.

Ada dua bentuk akta yang dibuat oleh notaris, yang pertama akta relaas atau akta pejabat (*ambtelijke akte)* atau akta berita acara merupakan akta yang berisi keterangan notaris yang menyaksikan dan melihat suatu perbuatan hukum atas permintaan para pihak, yang bertujuan untuk dibuat sebagai akta otentik. Kedua, akta *partij* atau akta yang dibuat dihadapan notaris, yang berisi mengenai pernyataan para pihak yang diterangkan di hadapan notaris dan para pihak ingin untuk dituangkan dalam akta otentik.[5]

Pelaksanaan tugas dan jabatan seorang notaris tidak boleh hanya berpaku pada undang-undang melainkan juga harus memperhatikan asas-asas yang ada, salah satunya adalah asas kehati-hatian, dimana asas ini merupakan implementasi dari Pasal 16 ayat 1 UUJNP yang berbunyi "bahwa notaris dalam menjalankan jabatan nya harus bertindak seksama" yakni dengan memeriksa kelengkapan dan keabsahan alat bukti atau dokumen yang diperlihatkan kepada notaris, serta mendengar keterangan atau pernyataan para penghadap kepada notaris, serta mendengar keterangan atau pernyataan para penghadap yang kemudian dijadikan dasar dan dituangkan dalam akta demi melindungi kepentingan masyarakat serta menjunjung tinggi kepercayaan yang diberikan kepadanya.[6] Oleh karena akta autentik

[4] Herry Susanto, *Peranan Notaris Dalam Menciptakan Kepatutan Dalam Kontrak*, (Yogyakarta: UII Press, 2020), 42-43.
[5] M.Luthfan Hadi Darus, *Hukum Notariat Dan Tanggung Jawab Jabatan Notaris,* (Yogyakarta: UII Press, 2017), 37.
[6] *ibid*, 39.

merupakan alat bukti terkuat dan terpenuh serta memiliki peranan penting di masyarakat dalam melakukan suatu hubungan hukum, dimana melalui akta autentik dapat memberikan secara jelas mengenai hak dan kewajiban serta menjamin kepastian hukum, sehingga dapat menghindarkan para pihak dari sengketa di kemudian hari.[7] Berkaitan dengan pertanggungjawaban notaris yang seringkali menjadi masalah dalam praktik, notaris memiliki tanggung jawab serta konsekuensi tinggi dari jabatannya, meskipun telah melaksanakan kewajiban hukum sebagaimana mestinya, profesi notaris masih dimungkinkan untuk terseret dalam tanggung gugat karena akta yang dibuatnya. Notaris diminta untuk turut ikut bertanggung jawab dalam perselisihan diantara para pihak, padahal pada hakikatnya notaris hanya mengkonstatir keinginan para pihak dalam akta sehingga tidak dapat dikatakan sebagai pihak dalam perjanjian tersebut, di samping itu ia juga tidak terikat pada isi perjanjian yang dikehendaki para pihak dalam akta otentik.[8]

Habib Adjie berpendapat bahwa notaris bukan merupakan pihak dalam suatu akta, meskipun dalam UUJN dan UUJNP mengharuskan adanya nama notaris, namun akta tersebut tetap dibuat berdasarkan keinginan dari para pihak yang memiliki kepentingan dari dibuatnya akta tersebut, sehingga apabila diantara para penghadap atau pihak lainnya mempermasalahkan akta tersebut, maka notaris tidak perlu dilibatkan sebagai tergugat ataupun penggugat.[9] Untuk mencegah notaris terjerumus dalam sengketa yang ada, maka terdapat 3 (tiga) aspek yang harus diperhatikan oleh notaris dalam pembuatan akta:[10]

1. Aspek Lahiriah *(uitwendige Bewijskracht)* merupakan kemampuan suatu akta notaris untuk membuktikan keabsahannya sebagai akta autentik *(acta publica probant sese ipsa).* apabila dilihat dari luar (lahirnya) sebagai akta autentik, telah memenuhi kaidah hukum yang telah ditetapkan mengenai

[7] *ibid,* 8.
[8] *Loc.Cit,* Herry Susanto, 71.
[9] Felix The, Endang Sri Kawuryan, "Perlindungan Hukum Atas Kriminalisasi Terhadap Notaris", *AL-DAULAH: Jurnal hukum dan perundangan islam* 7, No.2, (Oktober 2017), 474.
[10] *Ibid*, 89-91.

syarat akta autentik, maka akta tersebut berlaku sebagai akta autentik, sampai terbukti sebaliknya.

2. Aspek Formal *(Formele Bewijskracht)* Akta notaris harus dapat memberikan kepastian bahwa suatu peristiwa dan fakta yang dilakukan notaris sesuai pada saat sebagaimana ternyata dalam akta dan telah memenuhi prosedur yang sudah ditentukan dalam pembuatan akta autentik. Ketika aspek formal ini dilanggar sehingga menimbulkan sengketa di antara para pihak, maka harus membuktikan ketidakbenaran tentang hari, tanggal, bulan, tahun, pukul (waktu) menghadap, dan para pihak/penghadap, saksi, dan notaris serta membuktikan apa yang dilihat, disaksikan, didengar oleh notaris. Disamping itu juga harus dapat membuktikan ketidakbenaran pernyataan atau keterangan para pihak, saksi dan notaris ataupun ada prosedur dalam pembuatan akta yang tidak dilakukan. Ketika kemudian terdapat pihak yang mempersalahkan akta tersebut maka harus melakukan pembuktian terbalik untuk menyangkal aspek formal dari akta notaris, namun ketika kemudian pihak yang keberatan tidak dapat membuktikan dalil-dalil nya, maka akta tersebut harus dapat diterima oleh semua pihak.
3. Aspek Materiil *(Materiele Bewijskracht)* Aspek ini berkaitan dengan keterangan atau pernyataan yang dimuat dalam akta pejabat (berita acara) atau keterangan para pihak yang diberikan atau disampaikan dihadapan notaris dan para pihak harus dinilai benar. Maka apabila keterangan para pihak tidak sesuai dengan fakta yang ada, hal ini menjadi tanggung para pihak itu sendiri.

Berdasarkan kasus di atas apabila dilihat dari kesaksian serta alat bukti yang ada bahwa notaris telah menjalankan tugas dan wewenang dengan benar. Hal tersebut dilakukan dengan cara menganalisis dokumen-dokumen yang dibutuhkan berkaitan dengan data para pihak, obyek perikatan untuk menyusun perjanjian dengan mengumpulkan informasi yang diperlukan termasuk identifikasi pihak terlibat, detail obyek perjanjian, serta dokumen administratif seperti surat turun waris dan dokumen lain guna draft akta perjanjian serta kemudian mengkonstatir keinginan para pihak dan

menuangkan dalam akta Perikatan Jual Beli (PJB) dan kuasa menjual.[11] Pembuatan akta telah sesuai dengan prosedur yang diatur dalam undang-undang dengan menerapkan asas kehati-hatian. Asas kehati-hatian ini diterapkan yakni dengan kecermatan notaris dan meneliti dokumen yang dibuatnya. Notaris juga memberikan penyuluhan hukum kepada para pihak berkaitan dengan akta yang akan dibuat, sehingga para pihak dan saksi mengerti dan menyetujui dengan dibuatnya akta tersebut.

2. Dasar Dipersalahkannya Notaris dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 379 K/Pid/2021

Putusan MA dalam amarnya menyatakan bahwa Notaris terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana Penipuan yang dilakukan secara bersama-sama, sehingga Notaris dijatuhi pidana penjara selama 1 (satu) tahun. Sebelumnya Putusan PN menjatuhkan putusan yang sebaliknya yaitu menyatakan bahwa Notaris tidak terbukti melakukan tindak pidana sebagaimana didakwakan, sehingga membebaskan Notaris dari semua dakwaan. Akan tetapi, Hakim MA menyatakan bahwa hakim PN telah salah dan tidak menerapkan peraturan hukum sebagaimana mestinya serta tidak mempertimbangkan fakta hukum yang relevan sehingga membatalkan Putusan PN tersebut.[12]

Hakim MA dalam menjatuhkan putusannya memberikan pertimbangan setelah menghubungkan alat bukti yang diajukan dalam persidangan, yang intinya akan diuraikan sebagai berikut. Hakim MA menekankan pada kesaksian Suhartinah yang menyatakan bahwa Notaris dan Nora dengan tipu muslihat yang telah direncanakan, bersepakat menyiasati utang piutang antara Suhartinah dengan Nora yaitu sebesar Rp6.000.000.000,- (enam miliar rupiah) menjadi perikatan jual beli yang jaminannya berupa 11 tanah dengan alas hak berupa Sertipikat Hak Milik. Kemudian, bunga pinjaman sebesar 2% yaitu Rp120.000.000,- (seratus dua puluh juta rupiah) per bulan dikemas oleh Notaris menjadi perjanjian sewa menyewa. Hal ini menunjukkan bahwa

[11] Putusan Pengadilan Negeri Sleman Nomor 63/Pid.B/2020, 5 Oktober 2020, h.186.
[12] Putusan Mahkamah Agung Nomor 379 K/Pid/2021 perihal Tindak Pidana Penipuan yang Dilakukan Notaris, 7 April 2021.

Notaris tidak mengkonstatir kehendak para pihak sebagaimana akad awal yang terjadi di antara mereka namun mengemas kehendak para pihak dengan membuat akta sendiri yang menguntungkan salah satu pihak yaitu Nora. Selain itu berdasarkan keterangan saksi dapat diketahui bahwa Nora juga berjanji akan melunasi hutang Suhartinah kepada Rodiyah, namun kenyataannya uang yang telah dijanjikan tersebut tidak pernah diserahkan kepada Suhartinah. Kemudian ketika Suhartinah bermaksud melunasi hutangnya kepada Nora tersebut, Nora menolak karena ternyata ia bersama dengan Notaris telah memproses peralihan hak atas 11 SHM yang dijadikan jaminan. Atas perbuatan Notaris tersebut, Suhartinah mengalami kerugian karena telah kehilangan hak atas 11 tanahnya. Berdasarkan putusan MA tersebut, Tim Peneliti berpendapat bahwa hakim pada pokoknya hanya menekankan pada alat bukti berupa kesaksian Suhartinah dalam menjatuhkan putusannya dan seolah-olah kurang mempertimbangkan fakta-fakta dan alat bukti lain yang terungkap dalam persidangan.

Tim Peneliti berpendapat bahwa sejatinya akad yang terjadi dari awal antara Suhartinah dan Nora adalah jual beli dan bukan utang piutang. Hal ini terlihat dari fakta dalam persidangan dengan menghubungkan pada alat bukti pertama dalam perkara pidana, yaitu keterangan saksi. Menurut keterangan saksi Rodiyah dan Lehan Junaedi, Suhartinah dan Nora memang berkehendak membuat perjanjian jual beli. Kemudian jual beli juga diyakini merupakan akad awal para pihak dengan mempertimbangkan alat bukti selanjutnya, yaitu alat bukti surat berupa akta PJB antara Nora dan Suhartinah yang dibuat di hadapan Notaris, yaitu akta PJB Nomor 09/2011 tanggal 19 Agustus 2011 dan akta PJB Nomor 14/2011 tanggal 19 Agustus 2011. PPJB yang dibuat telah memenuhi ketentuan Pasal 1320 Undang-Undang Hukum Perdata (selanjutnya disebut KUHPer) mengenai syarat-syarat sahnya perjanjian, terutama syarat pertama yaitu kesepakatan. Hal ini terlihat dari para pihak yang telah menandatangani PPJB tersebut, lalu mengenai harga objeknya telah dibayar lunas oleh Nora selaku pembeli. Tim Peneliti juga melihat kesesuaian alat bukti saksi dan surat lainnya selain PPJB, yaitu alat bukti surat turun waris, surat IPT, dan akta-akta serta

putusan perkara perdata sebelumnya yang memenangkan Notaris dan Nora. Sebaliknya, Suhartinah tidak dapat membuktikan pernyataannya mengenai perjanjian utang piutang yang ia maksudkan. Dengan demikian setelah menguraikan satu persatu unsur perbuatan pidana yang didakwakan, menurut hakim PN Notaris tidak terbukti bersalah sehingga dibebaskan dari semua dakwaan.

Jual beli dengan utang piutang merupakan 2 (dua) perjanjian yang sangat berbeda satu sama lain sehingga merupakan perjanjian yang berdiri sendiri-sendiri. Pertama, jual beli berdasarkan Pasal 1457 memiliki unsur esensialia yaitu adanya barang dan harga yang mana tanpa adanya kedua unsur ini maka tidak dapat disebut perjanjian jual beli.[13] Unsur esensialia dalam jual beli pada putusan di atas yaitu: 1) barang, berupa 11 bidang tanah dan 2) harga, sebesar Rp6.000.000.000,- (enam miliar rupiah). Jual beli dianggap telah terjadi seketika setelah penjual dan pembeli mencapai kesepakatan mengenai unsur esensialia tersebut di atas walaupun barang belum diserahkan dan harganya belum dibayar, sebagaimana diatur dalam Pasal 1458 KUHPer.

Hak milik atas barang yang dijual baru berpindah ketika terjadi penyerahan barang dari penjual kepada pembeli. Perjanjian jual beli tanah dalam putusan merupakan perjanjian formil yang membutuhkan adanya syarat atau formalitas tertentu yaitu dengan dibuat Akta Jual Beli oleh PPAT sebagai dasar bagi pembeli untuk melakukan pendaftaran tanah yaitu dalam rangka pengurusan balik nama.[14] Akan tetapi, dalam putusan *a quo* tidak dapat langsung dilakukan pembuatan AJB karena terdapat proses-proses yang belum selesai sehingga terlebih dahulu dibuat perjanjian perikatan jual beli lunas oleh notaris disertai dengan kuasa menjualnya. Nora sudah melaksanakan prestasinya untuk membayar harga secara lunas, sehingga mereka membuat kuasa menjual dengan tujuan agar tanah tersebut dapat dilakukan balik nama. Berdasarkan rangkaian peristiwa yang telah

[13] Nur Hayati, "Peralihan Hak Dalam Jual Beli Hak Atas Tanah (Suatu Tinjauan terhadap Perjanjian Jual Beli dalam Konsep Hukum Barat dan Hukum Adat dalam Kerangka Hukum Tanah Nasional)", *Lex Jurnalica* 13, no. 3 (Desember 2016), 280.
[14] *Ibid,* 281.

disebutkan, maka terlihat bahwa akad yang terjadi di antara para pihak memang adalah akad jual beli.

Sementara itu, perjanjian utang piutang memiliki unsur esensialia yaitu uang yang menjadi objek utang piutang dan jangka waktu pengembalian uang tersebut. Perjanjian utang piutang biasanya juga mensyaratkan adanya jaminan kebendaan untuk melindungi kreditur, misalnya dengan objek jaminan berupa tanah. Jika menggunakan jaminan berupa tanah, maka lembaga jaminan yang digunakan adalah hak tanggungan dengan dasar hukum UU Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (selanjutnya disebut UUHT). Dalam ketentuan Pasal 12 UUHT, terdapat janji yang dilarang yaitu janji yang memberi hak kepada kreditur untuk memiliki objek hak tanggungan ketika debitur wanprestasi, sehingga janji ini menjadi batal demi hukum ketika dicantumkan. Hal ini menunjukan bahwa perjanjian utang piutang dengan jual beli merupakan perjanjian yang berbeda sehingga utang piutang tidak dapat serta merta berubah menjadi perjanjian jual beli. Berdasarkan uraian di atas, maka Tim Peneliti berpendapat bahwa seharusnya putusan yang tepat adalah putusan hakim PN dengan mempertimbangkan kesesuaian antara alat bukti yang ada di persidangan serta tinjauan antara perbedaan jual beli dengan utang piutang, sehingga membebaskan notaris dari semua dakwaan. Putusan PN diajukan upaya hukum oleh Penuntut Umum berupa kasasi dan tidak ada upaya hukum banding. Hal ini karena berdasarkan Pasal 244 KUHAP, terhadap putusan bebas tidak dapat diajukan upaya hukum banding namun berdasarkan Putusan MK Nomor 114/PUU-X/2012 dapat diajukan upaya hukum kasasi.

B. Analisis Kepastian Hukum dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 379 K/Pid/2021 bagi Notaris

Kepastian hukum merupakan salah satu cita atau tujuan hukum. Kepastian hukum adalah prinsip fundamental dalam sistem hukum yang menjamin adanya kesesuaian antara aturan yang berlaku dengan keputusan hukum yang konsisten jika terjadi sebuah peristiwa. Majelis hakim memiliki wewenang

untuk memeriksa dan mengadili perkara yang diberikan padanya dan dalam pengambilan keputusan pastinya terdapat banyak sudut pandang antara satu hakim dengan hakim lain, kendati demikian yang menjadi poin yang penting dalam pengambilan keputusan oleh majelis hakim adalah bagaimana putusan tersebut dapat mewujudkan cita hukum yakni kepastian, keadilan, dan kemanfaatan hukum. Kepastian hukum dalam putusan hakim tercermin dalam pengambilan keputusan yang berpegang teguh pada ketentuan perundang-undangan.[15]

Berdasarkan Pasal 15 Ayat (1) UUJNP notaris berwenang membuat akta autentik. Akta autentik ini dapat berupa *relaas akta* atau akta pejabat dan *partij akta* atau akta yang dibuat berdasarkan keinginan para pihak di hadapan notaris dengan ketentuan bagian akta yang diatur dalam UUJNP. Kekuatan pembuktian *partij akta* sebagai akta autentik adalah sempurna, terkuat dan terpenuh.[16] Dalam perkara ini yang dibuat oleh notaris adalah akta para pihak sehingga didasarkan pada kehendak para pihak. Posisi Notaris dalam akta para pihak hanya sebagai penengah[17] dan formulator. Sebagai pihak yang hanya memformulasikan keinginan para pihak dalam akta, notaris juga harus memenuhi ketentuan terkait struktur akta sebagaimana diatur dalam UUJNP. *Partij akta* sebagai salah satu jenis akta autentik haruslah memuat bagian awal akta, badan akta dan akhir akta. Hal ini sebagaimana diatur dalam Pasal 38 UUJNP. Notaris telah memenuhi ketentuan tersebut dan bertindak dalam jabatannya sesuai dengan aturan yang mengikatnya. Sehingga dapat disimpulkan meski hanya sebagai formulator dari keinginan para pihak, Notaris tetap menjalankannya sesuai dengan ketentuan undang-undang.

Selain itu dalam Pasal 16 UUJNP diatur bahwa notaris harus netral atau tidak memihak kepada salah satu pihak yang menghadap kepadanya. Dalam hal ini notaris telah berbuat sesuai dengan Pasal 16 tersebut, yang dilakukan dengan cara hanya mengkonstatir keinginan para pihak dan bersikap netral. Hal ini

[15] Sulardi dan Yohana, "Kepastian Hukum, Kemanfaatan dan Keadilan terhadap Perkara Pidana Anak", *Jurnal Yudisial* 08, no.3 (Desember 2015), 253 https://jurnal.komisiyudisial/go.id/index.php/view/57.
[16] Rio dan Gunawan, "Kewenangan Notaris Dalam Hal Membuat Akta Partij (Contoh Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor:1003/K/2015), *Jurnal Hukum Adigama* 02, no.2 (Desember 2019), 3, https://www.researchgate.net/publication/341936653 .
[17] *Ibid.*

ternyata dalam keterangan Notaris yang dikuatkan oleh saksi-saksi lain yang juga memberikan kesaksian dalam persidangan dan ternyata dalam putusan PN.[18]

Dengan dipenuhinya segala aturan yang mengatur dan mengikat pada seorang Notaris, maka sudah seharusnya Notaris tersebut terbebas dari segala tuntutan maupun gugatan yang diajukan oleh para pihak, terlebih dalam perkara ini akta yang menjadi objek masalah adalah akta para pihak atau *partij acte*. Serta sudah semestinya seorang Notaris yang menjalan tugas dan jabatannya sesuai dengan hukum positif mendapat kepastian hukum, dalam hal ini tidak dipersalahkan dalam putusan hakim dan sudah sepatutnya aturan undang-undang dapat memberi kepastian hukum bagi siapapun yang menjalankan ketentuan tersebut secara sesuai. Kendati demikian Notaris sebagai terdakwa dalam kasus ini dijatuhi hukuman pidana oleh putusan kasasi majelis hakim Mahkamah Agung, dengan pertimbangan yang telah dijelaskan pada pembahasan 2 di atas.

Dalam melakukan analisis terhadap putusan MA, terdapat kejanggalan dari putusan MA ini sehingga menjadikan putusan MA ini menarik untuk diteliti, yaitu point pertimbangan majelis hakim MA yang hanya melihat pada kesaksian satu pihak, yakni Suhartinah. Berdasarkan Pasal 183 Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana (selanjutnya disebut KUHAP) diatur bahwa "Hakim dilarang menjatuhkan pidana kepada seseorang kecuali terdapat sekurang-kurangnya dua alat bukti yang sah dan keyakinan yang ia peroleh bahwa terdakwa benar-benar melakukan perbuatan pidana sebagaimana didakwakan kepadanya". Berdasarkan ketentuan Pasal 183 KUHAP tersebut dan asas-asas dalam hukum acara pidana, putusan MA menjadi janggal karena hal sebagai berikut:

Bahwa majelis hakim MA hanya berpegang pada kesaksian dari para saksi *a charge* yang diajukan oleh Penuntut Umum. Pengertian saksi *a charge* merupakan saksi yang kesaksiannya memberatkan terdakwa yang umumnya diajukan oleh penuntut umum[19]. Kendati demikian, mayoritas saksi a charge dalam perkara a

[18] Putusan Pengadilan Negeri Sleman Nomor 63/Pid.B/2020, 5 Oktober 2020.
[19] Asep Iwan Irawan, "Proses Pemeriksaan Saksi di Persidangan Pidana yang Efektif Efisien Berdasarkan Asas Legalitas" *Action Research Literate* 7, no.11 (November 2023), 187.

quo, yakni sejumlah 19 dari 24, kesaksiannya diterima oleh Notaris sebagai Terdakwa. Notaris membantah kesaksian suhartinah dan 4 saksi yang mendukung kesaksian suhartinah dengan dikuatkan oleh mayoritas saksi yang ada dalam perkara a quo. Dalam perkara ini, Penuntut Umum mengajukan 24 saksi, yang mana dari 24 saksi tersebut, yang kesaksiannya berkaitan dan tidak dibantah oleh Terdakwa adalah 19 saksi. Sedangkan 5 saksi yang lain, termasuk di dalamnya Suhartinah, Intan (sebagai anak Suhartinah), dan beberapa anggota keluarga Suhartinah adalah kesaksian yang ditolak oleh Terdakwa dan tidak berkaitan dengan 19 saksi yang lain. Kemudian majelis hakim MA menyebutkan dalam point menimbangnya bahwa keseluruhan saksi *a charge* ini memiliki kesaksian yang saling berkaitan, sedangkan pada putusan PN saksi *a charge* tidak saling berkaitan kesaksiannya, kecuali kesaksian Suhartinah dan saksi dari keluarga Suhartinah.

1. Suhartinah mendalilkan bahwa yang ia kehendaki adalah membuat akta utang piutang dengan Nora, sedangkan yang dibuat oleh Notaris Tri adalah akta jual beli tanah[20]. Berdasarkan asas "*actori incumbit probatio, actori onus probandi*" yang berarti siapa yang mendalilkan dia harus membuktikan.[21] Dalam perkara a quo suhartinah mendalilkan bahwa ia berniat membuat akta utang piutang sedangkan dalam perkara ini Suhartinah beserta keempat saksi yang mendalilkan hal tersebut tidak dapat menunjukan alat bukti lain yang mendukung pernyataan atau dalilnya tersebut.[22] Lebih lanjut berdasarkan asas *rechtmatig formuden*[23] atau asas praduga benar yang menyatakan bahwa setiap produk hukum yang sah harus dihormati dan dipahami sebagai suatu kebenaran. Akta yang dibuat oleh notaris dalam perkara a quo juga merupakan bentuk dari produk hukum, juga sebagai akta otentik yang memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna. Kesaksian dari pihak Suhartinah beserta 4 saksi lain yang masih termasuk anggota keluarganya hendak menyangkal produk hukum tersebut dikarenakan tidak sesuai dengan apa yang ia inginkan, tetapi ia tidak dapat membuktikannya. Dari

[20] Putusan Pengadilan Negeri Sleman Nomor 63/Pid.B/2020, 5 Oktober 2020, h.85.
[21] Nathania Permata, "Kedudukan Akta PPAT Sebagai Alat Bukti Dalam Perkara Pidana", Jurnal Jatiswara 23, no.3 (Desember 2017), 10.
[22] Putusan Pengadilan Negeri Sleman Nomor 63/Pid.B/2020, 5 Oktober 2020, h.187.
[23] Putusan Pengadilan Negeri Sleman Nomor 63/Pid.B/2020, 5 Oktober 2020, h.157.

perbuatan tersebut, kesaksian Suhartinah tidaklah memenuhi asas *incumbit probatio* dan *rechmatig formuden.* Maka atas segala analisis diatas dapat terlihat kejanggalan majelis hakim MA mendasarkan putusannya pada saksi yang tidak dapat membuktikan apa yang ia dalilkan sendiri.

Majelis hakim MA memang tidak melakukan sidang ulang sebagaimana yang dilakukan oleh PN Sleman pada perkara *a quo*, kendati demikian ia memeriksa putusan dari PN Sleman yang diajukan oleh pemohon kasasi yakni Penuntut Umum. Dalam fakta persidangan didapati kesaksian yang disampaikan oleh Notaris adalah bahwa Suhartinah datang untuk menjual tanahnya kepada Nora, kendati demikian keadaan tanah Suhartinah yang sedang menjadi jaminan di Bank BRI dan belum dilunasi kredit suhartinah tersebut, membuat Suhartinah kesulitan mendapatkan pembeli. Ketika Suhartinah dikenalkan oleh Rodiyah (sebagai rekan bisnisnya) kepada Nora, Nora beritikad baik untuk membantu Suhartinah dan mau membeli tanah Bu Suhartinah. Atas persetujuan Nora untuk membeli tanah Suhartinah, Suhartinah sangat berterima kasih kepada Nora bahkan sampai mengangkat tangannya dan mengucap "*maturnuwun-maturnuwun*" secara berkali-kali kepada Nora. Atas segala kesaksian para saksi yang menyatakan bahwa Suhartinah memang hendak menjual tanahnya kepada Nora, majelis hakim MA tidak melakukan pertimbangan atas kesaksian-kesaksian tersebut. Majelis hakim MA hanya berpegang pada kesaksian Suhartinah sedangkan kesaksian Suhartinah itu sendiri bermasalah karena ia tidak dapat menguatkan kesaksiannya tersebut dengan bukti yang lain.

2. Dalam hukum acara pidana di Indonesia, teori sistem pembuktian yang digunakan adalah teori pembuktian berdasarkan undang-undang secara negatif (*negatief wettelijk)*.[24] Teori ini didukung dengan ketentuan dalam Pasal 183 KUHAP**.** Pasal ini mengatur bahwa hakim dilarang menjatuhkan pidana kecuali dengan minimal dua alat bukti yang sah dan keyakinan hakim.[25] Sedangkan dalam putusan MA tidak memenuhi dua alat bukti yang sah secara terang dan konkrit dalam putusannya. Sehingga putusan MA ini

[24] Jur Andi Hamzah, *Hukum Acara Pidana di Indonesia,* (Jakarta: Sinar Grafika, 2008), 257.
[25] Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 1981 tentang Hukum Acara Pidana.

secara implisit tidak menerapkan ketentuan sebagaimana Pasal 183 KUHAP tersebut, karena apabila dicermati dalam point menimbang dalam putusannya pada intinya memberatkan hanya pada kesaksian pihak Suhartinah. Asas lain yang menunjang dan membuktikan bahwa putusan MA ini janggal adalah bahwa putusan ini bertentangan dengan asas *unus testis nullus testis.* Asas tersebut menjelaskan bahwa satu saksi bukanlah saksi, sedangkan hakim MA hanya mengambil pertimbangan dari satu saksi saja.

Asas *in criminalibus probationes debent esse luce clarions* juga terdapat dalam hukum pidana di Indonesia. Asas ini menyatakan bahwa bukti-bukti itu harus lebih terang daripada cahaya. Hal ini bertujuan agar putusan hakim tidak menjelma sebagai kejahatan yang diformalkan[26], dikarenakan majelis hakim memang memiliki kebebasan dalam memberikan putusan, namun kebebasan tersebut bukan dalam artian bebas tanpa batasan, tetapi harus memberikan alasan pemberian putusan atau *ratio decidendi* yang taat pada asas hukum yang berlaku dan dapat mewujudkan cita hukum. Berdasarkan keseluruhan analisis dan penelitian yang dilakukan atas putusan MA ini dapat dilihat bahwa bukti-bukti yang dijadikan dasar oleh majelis hakim MA dalam memberikan putusan tidak jelas, tidak komprehensif, tidak mempertimbangkan alat bukti dan kesaksian saksi lain sehingga putusan MA tidak memberikan kepastian hukum bagi Notaris sebagai terdakwa. Majelis hakim MA dalam putusannya terhadap perkara ini, pada kesimpulannya telah memberikan poin pertimbangan dan amar yang sangat janggal dan tidak sesuai dengan aturan serta asas-asas yang berlaku dalam sistem hukum di Indonesia.

Atas segala aturan yang telah dilaksanakan secara sesuai oleh notaris dalam melakukan tugas dan jabatannya, serta atas seluruh kejanggalan dalam putusan MA ini sebagaimana telah diuraikan diatas, maka putusan MA yang menjatuhkan hukuman pidana selama 1 tahun penjara kepada Notaris sebagai terdakwa tidak memberikan kepastian hukum bagi Notaris tersebut.

[26] Achmad Fauzi, "Hakim, Putusan dan "Dewa Mabuk"", *Kompas,* Juli 6, 2022, 1.

KESIMPULAN

Berdasarkan rumusan masalah, analisis, serta hasil penelitian yang telah dilakukan, Tim Peneliti menarik kesimpulan sebagai berikut:

1. Putusan MA dalam amarnya menyatakan bahwa Notaris terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana Penipuan yang dilakukan secara bersama-sama, sehingga Notaris dijatuhi pidana penjara selama 1 (satu) tahun. Dasar hakim MA mempersalahkan Notaris adalah karena menekankan pada kesaksian Suhartinah yang menyatakan bahwa Notaris dan Nora dengan tipu muslihat yang telah direncanakan, bersepakat untuk menyiasati utang piutang antara Suhartinah dengan Nora yaitu sebesar Rp6.000.000.000,- (enam miliar rupiah) menjadi perikatan jual beli yang jaminannya berupa 11 tanah dengan alas hak berupa Sertipikat Hak Milik. Kemudian, bunga pinjaman sebesar 2% yaitu Rp120.000.000,- (seratus dua puluh juta rupiah) per bulan dikemas menjadi perjanjian sewa menyewa. Hal ini menunjukkan bahwa Notaris tidak mengkonstatir kehendak para pihak sebagaimana akad awal yang terjadi di antara mereka, namun mengemas kehendak para pihak dengan membuat akta sendiri yang menguntungkan salah 1 pihak yaitu Nora. Tim Peneliti berpendapat bahwa hakim MA pada pokoknya menekankan pada alat bukti berupa kesaksian Suhartinah dalam menjatuhkan putusannya. Notaris telah melaksanakan prinsip kehati-hatian dalam pembuatan akta, namun hakim seolah-olah kurang mempertimbangkan fakta-fakta dan alat bukti lain yang terungkap dalam persidangan. Tim Peneliti berpendapat bahwa sejatinya akad yang terjadi dari awal antara Suhartinah dan Nora adalah jual beli dan bukan utang piutang bila meninjau kesesuaian antara keterangan saksi dengan alat bukti surat turun waris, surat IPT, dan akta-akta serta putusan perkara perdata sebelumnya yang memenangkan Nora. Selain itu secara konsep, jual beli dan utang piutang merupakan 2 (dua) perjanjian yang sangat berbeda satu sama lain dan merupakan perjanjian yang berdiri sendiri-sendiri. Notaris telah melaksanakan prinsip kehati-hatian dalam pembuatan akta, namun tetap dipersalahkan karena hakim menganggap bahwa akad yang terjadi adalah utang piutang.

2. Putusan MA tidak memberikan kepastian hukum bagi notaris. Hal ini dikarenakan majelis hakim MA dalam perkara a quo pada putusannya tidaklah memberikan pertimbangan yang komprehensif. Pertimbangan yang diberikan oleh majelis hakim MA dalam menjatuhkan hukuman pidana pada notaris hanya didasarkan pada kesaksian Suhartinah dan abai pada kesaksian saksi-saksi yang lain. Selain itu, kesaksian Suhartinah yang dijadikan pertimbangan satu-satunya oleh majelis hakim MA juga seharusnya tidak dapat menjadi rujukan karena saksi tidak dapat membuktikan apa yang didalilkannya. Hal tersebut tidaklah memenuhi asas "*in cumbit probatio*" yang berarti barang siapa yang mendalilkan maka ia harus membuktikan, sedangkan kesaksian yang diberikan oleh Suhartinah bersama dengan rekan keluarganya tidak dapat memberikan bukti yang lain guna mendukung kesaksiannya tersebut. Hakim abai terhadap mayoritas kesaksian lain yang bertentang dengan kesaksian Suhartinah dan rekannya. Selain itu, notaris dalam menjalankan tugas dan jabatannya dalam perkara a quo telah sesuai dengan peraturan yang berlaku. Dalam perkara a quo akta yang dibuat oleh notaris adalah akta para pihak atau *partij akta* sehingga notaris bukanlah pihak dalam akta tersebut dan hanya memformulasikan kehendak para pihak dalam akta autentik yang dibuatnya. Notaris dalam perkara a quo juga telah membuatkan akta sesuai dengan kehendak para pihak.

DAFTAR PUSTAKA

Peraturan Perundang-undangan

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 3, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5491).

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 1981 tentang Hukum Acara Pidana (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1981 Nomor 76, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3209).

Putusan Pengadilan

Putusan Mahkamah Agung Nomor 379 K/Pid/2021 perihal Tindak Pidana Penipuan yang Dilakukan Notaris, 7 April 2021.

Putusan Pengadilan Negeri Sleman Nomor 63/Pid.B/2020, 5 Oktober 2020.

Buku

Darus, M.Luthfan Hadi. Hukum Notariat Dan Tanggung Jawab Jabatan Notaris. Yogyakarta: UII Press, 2017.

Hamzah, Jur Andi. *Hukum Acara Pidana di Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika, 2008.

Marzuki, Peter Mahmud. *Penelitian Hukum*. Jakarta: Kencana, 2010.

Notodisoerjo, R. Soegondo. *Hukum Notariat Di Indonesia Suatu Penjelasan*. Jakarta: CV. Rajawali, 1982.

Susanto, Herry. *Peranan Notaris Dalam Menciptakan Kepatutan Dalam Kontrak*. Yogyakarta: UII Press, 2020.

Jurnal

Irawan, Asep Iwan, "Proses Pemeriksaan Saksi di Persidangan Pidana yang Efektif Efisien Berdasarkan Asas Legalitas" *Action Research Literate* 7, no.11 (November 2023), 187.

Nur Hayati, "Peralihan Hak Dalam Jual Beli Hak Atas Tanah (Suatu Tinjauan terhadap Perjanjian Jual Beli dalam Konsep Hukum Barat dan Hukum Adat dalam Kerangka Hukum Tanah Nasional)", *Lex Jurnalica 13*, no. 3 (Desember 2016): 280.

Permata, Nathania, "Kedudukan Akta PPAT Sebagai Alat Bukti Dalam Perkara Pidana", *Jurnal Jatiswara 23,* no.3 (Desember 2017): 10.

Rio dan Gunawan. "Kewenangan Notaris Dalam Hal Membuat Akta Partij (Contoh Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor:1003/K/2015), *Jurnal Hukum Adigama 02*, no.2 (Desember 2019): 3.

Sulardi dan Yohana, "Kepastian Hukum, Kemanfaatan dan Keadilan terhadap Perkara Pidana Anak", *Jurnal Yudisial 08*, no.3 (Desember 2015): 253.

The, Felix dan Endang Sri Kawuryan, "Perlindungan Hukum Atas Kriminalisasi Terhadap Notaris", *AL-DAULAH: Jurnal hukum dan perundangan islam* 7, No.2, (Oktober 2017): 474.

Artikel Koran

Fauzi, Achmad, "Hakim, Putusan dan "Dewa Mabuk", *Kompas*, Juli 6, 2022.

EFEKTIVITAS DIGITALISASI *KLAPPER* ELEKTRONIK BERDASARKAN ASAS *TABELLIONIS OFFICIUM FIDELITER EXERCEBO*

I Gede Made Fajar Marhaendra Putra
Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada
Igedemadefajarmarhaendraputra@mail.ugm.ac.id

Rosita Dewi
Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada
Rositadewi1985@ mail.ugm.ac.id

Aulia Khisan Ahadsa
Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada
Auliakhisanahadsa@mail.ugm.ac.id

Intisari

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dan menganalisis penyimpanan *klapper* secara digital dikaitkan dengan Asas Tabellionis *Officium Fideliter Exercebo* dan menganalisis efektivitas penyimpanan *klapper* secara digital sehingga pembaca mendapatkan suatu pandangan berkaitan dengan *klapper* sebagai salah satu protokol Notaris dan untuk menciptakan suatu praktek notaris yang lebih efisien dan praktis. Metode penelitian dilakukan secara normatif dan didukung oleh studi lapangan (*field research*). Penelitian normatif ini dilakukan dengan cara mengumpulkan data sekunder yang diperoleh dari Peraturan Perundang-undangan, buku, jurnal, dan literatur lainnya. Studi lapangan *(field research)* dilakukan dengan mengumpulkan data primer yang diperoleh dari hasil wawancara kepada narasumber. Data yang diperoleh, yakni data primer dan sekunder kemudian dianalisis dengan pendekatan kualitatif. Hasil dari penelitian akan diuraikan secara deskriptif untuk memberikan gambaran terkait permasalahan yang ada. Adapun kesimpulan penelitian ini, yakni digitalisasi *klapper* tidak bertentangan sama sekali dengan asas Tabellionis Officium Fideliter Exercebo dan agar ada efektivitas penyimpanan *klapper* secara digital ini diperlukan adanya suatu sistem yang harus dibuat untuk meningkatkan efisiensi, akurasi, dan bagi notaris.

Kata kunci: Notaris, *Klapper*, Digitalisasi.

EFFECTIVENESS OF ELECTRONIC CLAPPER DIGITALIZATION BASED ON THE PRINCIPLE OF TABELLIONIS OFFICIUM FIDELITER EXERCEBO

Abstract

This research aims to determine and analyze the digital storage of klappers in relation to the Principles of Tabellionis Officium Fideliter Exercebo and to analyze the effectiveness of digital klapper storage so that readers gain an insight regarding klappers as one of the Notary protocols and to create a more efficient and practical notarial practice. The research method was carried out normatively and supported by field studies. This normative research was carried out by collecting secondary data obtained from statutory regulations, books, journals and other literature. Field research was carried out by collecting primary data obtained from interviews with resource persons. The data obtained, namely primary and secondary data, was then analyzed using a qualitative approach. The results of the research will be described descriptively to provide an overview of existing problems. The conclusion of this research is that the digitalization of klappers does not conflict at all with the principles of Tabellionis Officium Fideliter Exercebo and in order for digital klapper storage to be effective, a system must be created to increase efficiency, accuracy and for notaries.

***Keywords**: Notary, Klapper, Digitalization.*

PENDAHULUAN

Notaris Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris selanjutnya disebut dengan UUJN-P disebutkan bahwa "Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik". Notaris dalam menjalankan tugasnya sebagai pejabat yang mewakili pemerintah haruslah menerapkan prinsip kehati-hatian. Prinsip kehati-hatian mengandung arti bahwasannya segala perbuatan dan tindakan dilakukan dalam rangka pembuatan akta autentik harus berdasarkan kepada peraturan perundang-undangan yang berlaku sehingga dapat dipertanggungjawabkan secara hukum.[1] Seorang notaris tidak hanya bekerja untuk dirinya sendiri, namun juga untuk masyarakat sejak datang ke kantor notaris, membuat kesepakatan, hingga terciptalah akta yang pada akhirnya dapat dipergunakan sebagai alat pembuktian yang sempurna. Tolok ukur keberhasilan seorang notaris tentunya tidak sebatas dari kuantitas akta yang dibuat, namun juga kualitas akta yang dihasilkan serta ketertiban administrasi dari akta yang telah lahir

[1] Sam Dwi Zulkarnaen, "*Prinsip Kehati-hatian Notaris sebagai Pejabat Umum dalam Melaksanakan Jabatannya"*(Tesis, Universitas Indonesia, 2008), 76

sebagai wujud tanggung jawab notaris, Notaris memiliki kewajiban untuk melaksanakan protokol seperti yang termuat dalam penjelasan Pasal 62 Undang Nomor 30 Tahun 2004 atau dikenal dengan UUJN yang disebutkan bahwa Protokol Notaris terdiri atas:

1. Minuta Akta;
2. Buku daftar akta atau Repertorium;
3. Buku daftar akta di bawah tangan yang penandatanganannya dilakukan di hadapan Notaris atau akta di bawah tangan yang didaftar;
4. Buku daftar nama penghadap atau *Klapper*;
5. Buku daftar protes;
6. Buku daftar wasiat; dan
7. Buku daftar lain yang harus disimpan oleh Notaris;

Salah satu bentuk ketertiban administrasi yang wajib dilakukan seorang notaris adalah dengan membuat daftar nama penghadap atau disebut dengan *klapper*. Meskipun buku *klapper* ini telah digunakan banyak sekali dari berbagai macam bidang ilmu secara luas sebelum era komputerisasi, namun penggunaannya di dunia ini telah berkurang banyak seiring dengan perkembangan teknologi dan penggunaan sistem informasi yang lebih modern. Kegunaan utama *klapper* dalam dunia notaris sendiri adalah untuk memudahkan mencari data penghadap. Heri Sabto Widodo menjelaskan cara penulisan *klapper*, yakni dengan melihat buku daftar penghadap sesuai dengan abjad nama penghadap dari A sampai Z, jadi cara penulisan buku *klapper* adalah menulis nama penghadap A kemudian ditulis nama-nama penghadap lainnya di bawahnya, dan pada daftar abjad penghadap B ditulis di huruf pertama kemudian ditulis nama penghadap A dan penghadap lainnya kembali terus sampai seluruh nama penghadapnya telah selesai ditulis semuanya. Proses selanjutnya yang dilakukan adalah mencantumkan sifat akta, tanggal akta, dan yang terakhir nomor akta, dan nomor repertorium. Buku *klapper* ini juga memiliki aturan kalau di setiap halamannya harus ditandatangani terlebih dahulu oleh Majelis Pengawas Daerah (MPD) [2].

Penyimpanan buku daftar *klapper* secara non elektronik yang dilakukan oleh Notaris tersebut tidak terlepas dari suatu asas yang dinamakan Asas *Tabellionis*

[2] Hasil Wawancara dengan Notaris Heri Sabto Widodo, Bantul , 4 April 2024

Officium Fideliter Exercebo.[3] Asas *Tabellionis Officium Fideliter Exercebo*, yang berarti notaris bekerja secara tradisional walaupun teknologi telah maju secara pesat.[4] Pembuatan akta melalui dunia maya atau dikenal dengan *cyber notary*, penerapannya tetaplah dibatasi oleh undang-undang, sehingga para pihak tetap harus datang ke hadapan notaris dan mematuhi prosedur yang ada di wilayah kerja notaris yang bersangkutan. Asas *Tabellionis Officium Fideliter Exercebo* pada saat ini menimbulkan perdebatan terutama pada penyimpanan dokumen, salah satunya terkait dengan buku klapper sebagai protokol notaris.

Klapper merupakan suatu kewajiban notaris untuk menyimpannya dengan jangka waktu maksimal 25 (dua puluh lima) tahun. Akan tetapi dalam kenyataan di lapangan *klapper* yang disimpan dalam jangka waktu yang telah disebutkan tadi menyebabkan rusaknya dokumen tersebut. Rusaknya dokumen yang terjadi biasanya adalah kertas dimakan rayap, beberapa halamannya acapkali tercecer, bahkan dokumen hilang akibat kebakaran dan pencurian. Berdasarkan pernyataan tersebut pengamalan dari Pasal 63 ayat (5) UUJN-P yang mengatur Protokol Notaris dari notaris lain yang pada waktu penyerahannya diserahkan oleh Notaris penerima Protokol Notaris kepada Majelis Pengawas Daerah (MPD), pada praktiknya beresiko terjadinya kerusakan pada dokumen tersebut. Berkaitan dengan hal tersebut diperlukan suatu upaya untuk menyelamatkan *klapper* ini dari resiko yang tidak diharapkan terjadi. Upaya yang dapat dilakukan adalah dengan cara mengganti sistem penyimpanan *klapper* yang semula dokumen fisiknya harus disimpan menjadi dikonversi menjadi bentuk penyimpanan dalam bentuk digital maupun *microfilm*. [5]

Theresia Pusvita Devi berpendapat bahwasannya peraturan perundang-undangan sangat ideal mengatur akan tetapi, secara prakteknya Pasal 64 ayat (5) UUJN-P ternyata tidak dilaksanakan, tidak terealisasikan sehingga menjadi perdebatan kepada siapa protokol itu harus disimpan, pada akhirnya beberapa notaris muda yang harus menerima dan menyimpan protokol notaris senior yang

[3] Pricillia Virgina Rumengan. "*Analisis Akta Notaris Dalam Era Cyber notary Ditinjau Dari Asas Tabellionis Oficcium Fideliter Exercebo*," Indonesia Notary, Volume 3, No 16 (September 2021): 383 , https://scholarhub.ui.ac.id/notary/vol3/iss3/16/

[4] Eddy O.S. Hiariej dan Zainal Arifin Mochtar, *Dasar-Dasar Ilmu Huku*m *Memahami Kaidah, Teori, Asas dan Filsafat Hukum*. (Yogyakarta: Raja Grafindo Persada,2023), 104

[5] Mohamat Riza Kuswanto, Hari Purwadi, "*Urgensi Penyimpanan Protokol Notaris Dalam Bentuk Elektronik Dan Kepastian Hukumnya Di Indonesia*", Jurnal Repertorium, Volume IV , No.2 (Juli - Desember 2017): 63,

sudah meninggal atau pensiun.[6] Theresia Pusvita Devi mengakui cara pengarsipan yang sebenarnya sangat ideal dan sedemikian bagus yang merupakan warisan dari zaman Belanda ini bahkan melebihi pengarsipan yang dilakukan dokter pada saat ini[7].

Pada dunia kedokteran pengarsipan sudah dibatasi penyimpanan hanya beberapa tahun dan kemudian ada pemusnahan data-data pasien. Pada notaris hal itu tidak akan pernah terjadi sebab protokol notaris ini tidak pernah ada pemusnahan data-data dokumen negara. Protokol notaris ini memang sangat penting sehingga Majelis Pengawas Daerah (MPD) sudah waktunya mulai bertanggung jawab untuk melaksanakan dan merealisasikan perintah peraturan perundang-undangan untuk menyimpan protokol-protokol notaris yang telah berusia 25 (dua puluh lima) tahun ke atas, sehingga tanggung jawab ini tidak ditanggung kepada setiap notaris, sebab notaris mulai merasa kewalahan dengan penyimpanan yang sangat memerlukan ruang, tempat, dan biaya yang tidak murah serta hal tersebut berlangsung bertahun-tahun.

Berdasarkan permasalahan tersebut, maka penulis bermaksud untuk melakukan penelitian dengan tujuan untuk mengetahui dan menganalisis apakah penyimpanan *klapper* secara digital bertentangan dengan *Asas Tabellionis Officium Fideliter Exercebo* serta menganalisis bagaimanakah efektivitas penyimpanan klapper secara digital sehingga pembaca mendapatkan suatu pandangan berkaitan dengan *klapper* sebagai salah satu protokol notaris dan untuk menciptakan suatu praktik notaris yang lebih efisien dan praktis.

Sepanjang pengetahuan penulis, penelitian dengan judul ”Efektivitas Digitalisasi *Klapper* Elektronik berdasarkan Asas T*abellionis Officium Exercebo*” belum pernah diteliti oleh peneliti sebelumnya. Adapun penelitian sebelumnya yang berkaitan penelitian ”Efektivitas Digitalisasi *Klapper* Elektronik berdasarkan Asas T*abellionis Officium Exercebo*” adalah penelitian oleh Muhammad Iqbal yang berjudul ”Penerapan Asas *Tabellionis Officium Exercebo* bagi Notaris Memberikan Pelayanan Di Era Revolusi Industri 4.0 menuju S*ociety 5.0*” yang dalam membahas mengenai

1. Penerapan asas *Tabellionis Officium Exercebo* bagi Notaris dalam memberikan

[6] Hasil Wawancara dengan Notaris Theresia Pusvita Devi, S.H, Kulon Progo, 1 April 2024
[7] Hasil Wawancara dengan Notaris Theresia Pusvita Devi, S.H, Kulon Progo, 1 April 2024

pelayanan di era *Society 5.0*,

2. Konsep asas *Tabellionis Officium Exercebo* di masa yang akan datang bagi Notaris dalam memberikan pelayanan di era *Society* 5.0, dan
3. Kendala Notaris dalam menerapkan asas *Tabellionis Officium Exercebo* dalam memberikan pelayanan di era *Society* 5.0

Penelitian tersebut memperoleh kesimpulan bahwasannya asas *Tabellionis Officium Exercebo* masih berkembang dan diimplementasikan meskipun telah memasuki era *society* 5.0, terhadap konsep asas tersebut di kalangan notaris tetap mempertahankan tradisi bekerja sesuai dengan undang-undang, kendalanya dalam menghadapi era *society* 5.0 yang mengedepankan teknologi, terhadap kendala tersebut perlu adanya kesepahaman antara Notaris dalam menjalankan kewenangannya pada era *socie*ty 5.0 hal ini karena beberapa peraturan dan Penjelasan Pasal 15 ayat (3) UUJN-P telah mendukung untuk terlaksananya *cyber notary.* Maka perlu adanya SOP atau aturan pelaksana bagi Notaris dalam memberikan pelayanan terutama dalam membuat akta di era *society* 5.0.[8] Perbedaan penelitian oleh Iqbal Muhammad pada penelitian yang berjudul penerapan Asas *Tabellionis Officium Exercebo* bagi Notaris Memberikan Pelayanan Di Era Revolusi Industri 4.0 menuju S*ociety 5.0"* terletak pada latar belakang, rumusan masalah, dan kesimpulan. Penelitian tersebut membahas penerapan asas *Tabellionis Officium Fideliter Exercebo* berkaitan dengan peningkatan layanan notaris secara keseluruhan, sementara penelitian yang penulis lakukan hanya khusus kepada digitalisasi *klapper* elektronik.

Adapun penelitian selanjutnya oleh Satrio Arung Samudera, Saidin, Rudy Haposan Saihaan pada tahun 2021 yang berjudul "Konsep *Cyber Notary* dalam Perspektif Asas *Tabellionis Officium Fideliter Exercebo* Menurut Peraturan Perundang-Undangan Di Indonesia", Jurnal Normatif Hukum Universitas Al Azhar. Penelitian tersebut menganalisa Asas *Tabellionis Officium Fideliter Exercebo* dalam sistem peraturan Perundang-undangan Notaris di Indonesia, Penerapan Asas *Tabellionis Officium Fideliter Exercebo* oleh Notaris dalam menjalankan kewenangannya dan korelasi *Tabellionis Officium Fideliter Exercebo* dengan Konsep *Cyber Notary* terkait

[8] Muhammad. Iqbal, "Penerapan Asas *Tabellionis Officium Exercebo* Bagi Notaris Memberikan Pelayanan Di Era Revolusi Industri 4.0 menuju *Society* 5.0", (Tesis, Universitas Gadjah Mada, 2022), 5

dengan kewenangan Notaris.

Perbedaan penelitian dalam jurnal di atas dengan penelitian yang penulis lakukan terletak pada pembahasan yang mendalami terkait Asas *Tabellionis Officium Fideliter Exercebo* dengan konsep *cyber notary* pada praktik Perundang-undangan sementara penelitian yang dilakukan oleh penulis lebih fokus kepada digitalisasi terhadap *klapper* sebagai salah satu protokol notaris. [9]

Adapun metode penelitian yang digunakan demi tercapainya tujuan penelitian ini adalah penelitian normatif dan didukung dengan studi lapangan lapangan. Penelitian hukum normatif merupakan penelitian yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka sebagai dasar untuk diteliti dengan cara mengadakan penelusuran terhadap peraturan-peraturan dan literatur-literatur yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti[10]. Penelitian hukum normatif yang mempergunakan data sekunder dan pada umumnya bersifat deskriptif atau deskriptif eksploratif[11]. Studi lapangan *(field research)*, yaitu penelitian yang objeknya mengenai gejala-gejala, peristiwa, dan fenomena yang terjadi di masyarakat, lembaga atau Negara yang bersifat non pustaka dengan melihat fenomena yang terdapat di masyarakat[12]. Jenis penelitian yang digunakan yakni penelitian kualitatif suatu cara analisis hasil penelitian yang menghasilkan data deskriptif analitis, yaitu data yang dinyatakan oleh responden secara tertulis atau lisan serta juga tingkah laku yang nyata, yang diteliti dan dipelajari sebagai sesuatu yang utuh[13]. Pendekatan analisis (*analytical approach)* data kualitatif dilakukan dengan mencari makna pada istilah-istilah hukum yang terdapat di dalam perundang-undangan dengan begitu peneliti memperoleh pengertian atau makna baru dari istilah-istilah hukum dan menguji penerapannya secara praktis dengan menganalisis putusan, akan tetapi peneliti dapat juga menggunakan pendekatan analitis ini untuk menganalisis fenomena lain yang dihadapi dalam penelitian [14] . Sifat penelitian ini merupakan

[9] Satrio Arung Samudera, Saidin, Rudy Haposan Saihaan, "Konsep Cyeber Notary Dalam Perspektif Asas Tabellionis Officium Fideliter Exercebo Menurut Peraturan Perundang-Undangan Di Indonesia", Jurnal Normatif Hukum Universitas Al Azhar, Vol.2 (Desember, 2021): 87-89.
[10] Soerjono Soekanto dan Sri Mamudja, Penelitian Hukum Normatif (Suatu Tinjauan Singkat*)*, (Jakarta: Rajawali Pers,2001), 20
[11] Maria Sumardjono, Pedoman Pembuatan Usulan Penelitian,(Yogyakarta: Gramedia, 1997), 10
[12] Bahder Johan Nasution, Metode Penelitian Ilmu Hukum, (Bandung: Mandar Maju, 2008), 124
[13] Mukti Fajar dan Yulianto Achmad*:* Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*,*(Yogyakarta: Penerbit Pustaka Pelajar,2008), 192
[14] *ibid. 187*

penelitian deskriptif merupakan merupakan penelitian deskriptif merupakan penelitian yang berusaha mendeskripsikan suatu gejala, peristiwa yang terjadi pada saat sekarang atau masalah aktual. Mengingat penelitian yang penulis lakukan adalah penelitian normatif yang didukung dengan studi lapangan, maka sumber data yang digunakan adalah data primer yang diperoleh langsung dari narasumber langsung melalui wawancara. Sementara sumber data sekunder berasal dari bahan hukum, yakni Peraturan Perundang-undangan, buku, jurnal, tesis, dan literatur lainnya.

PEMBAHASAN

A. Asas Tabellionis Officium Fideliter Exercebo Terkait Implementasi *Klapper*

Asas merupakan pikiran dasar yang bersifat umum atau latar belakang dari sebuah peraturan yang konkrit (hukum positif) dan dapat ditemukan dengan mencari sifat-sifat umum dalam peraturan konkret. [15] Berkaitan dengan asas, tulisan ini ingin membahas pertentangan antara digitalisasi *klapper* dengan Asas *Tabellionis Officium Fideliter Exercebo* yang memiliki arti bahwa Notaris harus bekerja secara tradisional.[16] Tradisional mengartikan bahwa notaris mengemban profesinya tersebut secara konvensional, yaitu dalam menjalankan jabatannya Notaris membuat akta tidak bisa menggunakan internet dan juga saat ini pengisian *klapper* masih dilaksanakan secara manual sehingga informasi yang dicatat dalam Buku *Klapper* sulit diakses secara cepat dan mudah oleh pihak-pihak yang membutuhkannya karena harus mencari secara manual dan fisik. Kesulitan dalam melacak dan mengakses histori tertentu dalam Buku *Klapper* bisa menjadi sulit jika buku tersebut tidak diatur dengan rapi atau jika tidak ada sistem pencatatan yang terstruktur. Selain itu, jika dilihat dari waktu dan tenaga, proses pencatatan manual dalam Buku *Klapper* membutuhkan waktu dan tenaga yang cukup banyak. penggunaan Buku *Klapper* adalah pencatatan dilakukan secara manual, sehingga ini menjadi sangat rentan dalam melakukan kesalahan pencatatan daripada jika menggunakan sistem digitalisasi yang otomatis.

[15] Sudikno Mertokusumo, Mengenal Hukum (Yogyakarta: Liberty, 1986), 32.
[16] Eddy O.S. Hiariej, *A*sas Legalitas dan Penemuan Hukum dalam Hukum Pidana (Jakarta: Erlangga, 2009), 19

Berdasarkan hasil wawancara penulis dengan Theresia Pusvita Devi, S.H., berpendapat bahwa urgensi penggunaan *klapper* secara digital merupakan suatu perubahan yang harus direalisasikan mengingat bahwasannya tanggung jawab notaris terhadap protokol sebatas 25 (dua puluh lima) tahun saja. Penulisan *klapper* oleh Notaris dituangkan pada masing-masing buku tiap abjadnya.[17] Notaris mengalami kendala berkaitan dengan penyimpanan *klapper* tersebut dikarenakan ada beberapa huruf yang banyak dipakai (huruf S) sehingga membutuhkan banyak buku dan jarang dipakai (huruf X). Kendala selanjutnya yakni, pegawai kantor (staff) notaris salah memasukkan nama penghadap, misalnya nama penghadap Budi, abjadnya B, akan tetapi dimasukkan ke buku abjad A. Notaris juga kesulitan apabila harus memasukkan 10 (sepuluh) penghadap yang namanya berbeda- beda, karena harus nama penghadap tersebut harus dimasukkan di tiap-tiap *klapper* yang abjadnya sesuai dengan nama penghadap. Praktik konvensional seperti itu sangat tidak efisien jika dilakukan sekarang ini. Klaper elektronik tentunya akan mempermudah notaris berkaitan dengan pemeriksaan karena dapat melaporkan tiap bulan secara rutin kepada Majelis Pengawas Daerah (MPD).

Theresia mengharapkan agar dalam penyimpanan *klapper* dibuatkan sebuah server.[18] Server yang dimaksud adalah server seperti yang sudah ada pada aplikasi si emon yang di bawah naungan Majelis Pengawas Daerah yang kantornya berada di Kantor Wilayah Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia. Server ini bertujuan sebagai tempat menyimpan buku *klapper* digital.

Buku *klapper* digital ini penting agar pegawai notaris tidak menulis buku *klapper* secara manual karena penulisan secara manual rentan terjadinya kesalahan. Jika terjadi kesalahan penulisan, kesalahan ini akan menjadi perhatian ekstra dari MPD yang memeriksa dengan sangat ketat apabila terdapat kesalahan penulisan *klapper* yang mana *klapper* tidak diperbaiki dapat sanksi teguran tertulis hingga pemberhentian sementara. Perihal ini disebabkan karena pegawai notaris sangat sering melakukan penulisan *klapper* menjelang

[17] Hasil wawancara dengan Theresia Pusvita Devi,S.H., Notaris berkedudukan di Kabupaten Kulon Progo, pada tanggal 01 April 2024, pukul 21.00 WIB
[18] Hasil wawancara dengan Theresia Pusvita Devi,S.H., Notaris berkedudukan di Kabupaten Kulon Progo, pada tanggal 01 April 2024, pukul 21.00 WIB

dilakukannya pemeriksaan oleh MPD dan pada akhirnya penulisan *klapper* menjadi salah karena dikerjakan secara mendadak. Hal ini dilakukan oleh pegawai notaris karena berkas yang dikerjakan oleh Notaris tidak hanya *klapper* saja. Oleh karena itu, untuk mengurangi kesalahan teknis pada penulisan *klapper* Notaris harus mulai beralih ke cara digital dalam bekerja, namun kendalanya takut diganti oleh oknum yang tidak bertanggung jawab.

Hal ini dapat disiasati dengan dikunci pada tanggal tertentu. Dalam pengadministrasian notaris tidak harus secara keseluruhan mengikuti Asas *Tabellionis Officium Fideliter Exercebo* karena bukan merupakan akta. Digitalisasi yang sudah diterapkan berupa pengisian daftar wasiat, dahulu harus mengirim surat ke Kementerian Hukum dan HAM kini cukup dengan elektronik. Digitalisasi *klapper* dapat menjadi salah satu terobosan sama halnya dengan pelaporan wasiat kepada Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia (Kemenkumham) yang semula dilaksanakan secara manual kini lebih mudah dengan adanya digitalisasi. Diharapkan ada suatu sistem yang username dan passwordnya dipegang oleh masing-masing notaris kemudian diawasi oleh Majelis Pengawas Daerah (MPD).[19]

Asas *Tabellionis Officium Fideliter Exercebo* hanya diterapkan ketika Notaris membuat akta. Hal ini diatur dalam penerapan prinsip *Tabellionis Officium Fideliter Exercebo* yang diatur dalam Pasal 1868 KUHPerdata yang menegaskan kewajiban notaris untuk secara langsung berinteraksi dengan para pihak dan saksi saat pembuatan akta autentik. Hal ini menekankan bahwa notaris harus secara langsung mengamati kebenaran materiil dari peristiwa hukum yang dicatatnya, dengan melihat, mendengar, dan menyaksikan langsung. Selain itu, Pasal 16 ayat (1) huruf m UUJN-P juga mengatur kewajiban pihak untuk menghadap kepada notaris. Terdapat implikasi tambahan dari Pasal 5 ayat (4) huruf a dan b Undang Undang Nomor 19 Tahun 2016 tentang Informasi Transaksi Elektronik yang menyiratkan bahwa pembuatan akta autentik tidak dapat dilakukan secara elektronik, menegaskan pentingnya pertemuan dan interaksi langsung dengan notaris.

[19] Hasil wawancara dengan Theresia Pusvita Devi,S.H., Notaris berkedudukan di Kabupaten Kulon Progo, pada tanggal 01 April 2024, pukul 21.00 WIB.

Dengan demikian, dapat disimpulkan bahwa konsep *Tabellionis Officium Fideliter Exercebo* terbatas pada proses pembuatan akta, tidak termasuk dalam konsep pengadministrasian atau pemeriksaan. Ini sesuai dengan pandangan Notaris Theresia Pusvita Devi yang juga mengakui bahwa prinsip ini hanya relevan dalam konteks pembuatan akta, menunjukkan pemahaman dan pengamatan langsung notaris terhadap peristiwa hukum yang dicatatnya. Oleh karena itu, penafsiran terhadap tulisan ini tidak bertentangan dengan prinsip Asas *Tabellionis Officium Fideliter Exercebo*. [20]

B. Analisis Efektivitas Penyimpanan *Klapper* Secara Digital

Penyimpanan *klapper* selama ini dilakukan secara konvensional, sehingga memerlukan banyak lemari besi dan ruang untuk menyimpan buku *klapper* maupun akta lainnya. Penyimpanan dokumen yang di dalamnya termasuk *Klapper* merupakan suatu kewajiban notaris untuk menyimpannya dengan jangka waktu maksimal 25 (dua puluh lima) tahun, akan tetapi dalam kenyataan di lapangan *Klapper* yang disimpan dalam jangka waktu yang telah disebutkan tadi menyebabkan rusaknya dokumen tersebut. Rusaknya dokumen yang terjadi biasanya dikarenakan kertas bisa rusak dimakan rayap, beberapa halamannya sering kali tercecer, bahkan dokumen bisa hilang akibat kebakaran dan pencurian. Berdasarkan Pasal 63 ayat (5) UUJN-P yang mengatur Protokol Notaris dari Notaris lain yang pada waktu penyerahannya berumur sesuai yang disebutkan di atas diserahkan oleh Notaris penerima Protokol Notaris kepada Majelis Pengawas Daerah. Pada praktiknya beresiko terjadinya hilangnya dokumen negara, maka dari itu diperlukan suatu upaya untuk menyelamatkan *klapper* ini dari resiko yang tidak diharapkan terjadi. Upaya yang dapat dilakukan adalah dengan cara mengganti sistem penyimpanan *klapper* yang semula dokumen fisiknya harus disimpan oleh Notaris dikonversi menjadi bentuk penyimpanan dalam bentuk digital maupun mikrofilm. Hal ini juga dapat meminimalisir penggunaan kertas sehingga tidak adanya hilangnya arsip pelaporan dan kalaupun suatu pekerjaan itu harus memakai kertas dikarenakan

[20] Hasil wawancara dengan Theresia Pusvita Devi,S.H., Notaris berkedudukan di Kabupaten Kulon Progo, pada tanggal 01 April 2024, pukul 21.00 WIB

para pihak yang tertulis dalam minuta akta meminta kembali salinan akta, maka kertas tersebut dapat dikonversi melalui *scanning system*. Banyaknya arsip akta termasuk *klapper* yang disimpan oleh Notaris ini menjadi suatu permasalahan bagi Notaris, karena ketika dokumen tersebut diperlukan kembali, pencarian dokumennya tidaklah mudah, terlebih dokumen yang sudah lama dan tidak terawat dengan baik.

Penyimpanan *klapper* secara digital, atau yang lebih dikenal sebagai sistem informasi yang terkomputerisasi, memiliki sejumlah kelebihan dibandingkan dengan pencatatan secara manual dalam Buku *Klapper.* Beberapa kelebihannya antara lain,

1. Jika dilihat dari segi efisiensi, maka *klapper* elektronik memungkinkan pencatatan transaksi secara cepat dan efisien.
2. Proses input data dapat dilakukan dengan mudah, sehingga menghemat waktu dan tenaga.
3. Akurasi dengan otomatisasi proses pencatatan, akan meminimalisasi risiko kesalahan manusia secara signifikan. Sistem komputerisasi cenderung lebih akurat dalam melakukan perhitungan dan pencatatan data. Dengan data yang telah tersistematisasi yang baik maka akan berdampak pada analisis yang Lebih Baik, *klapper* Elektronik biasanya memiliki berbagai fitur analisis yang dapat ditambahkan sehingga memungkinkan pengguna untuk dengan mudah menganalisis data, dan pemantauan yang Lebih Mudah.
4. Selain seperti yang disebutkan bahwa dalam hal keamanan Data meskipun riskan, namun *Klapper* Elektronik umumnya dilengkapi dengan fitur keamanan yang dapat melindungi data dari akses yang tidak sah atau kerusakan. Ini termasuk kontrol akses, pencatatan jejak aktivitas, dan cadangan data yang teratur. bila *klapper* elektronik bisa secara online, maka aksesibilitas terhadap Data dalam *Klapper* Elektronik dapat diakses dari mana saja dan kapan saja dengan menggunakan perangkat yang terhubung ke internet. Ini memudahkan pengguna untuk mengakses informasi bahkan saat sedang berada di luar kantor.

   Berdasarkan kelebihan-kelebihan tersebut, penggunaan *klapper* elektronik

dapat membantu meningkatkan efisiensi sehingga tujuan dari penggunaan *klapper* elektronik itu tepat sasaran. [21]Kaitan definisi *a quo* dengan tulisan ini adalah untuk mengetahui sejauh mana efektivitas penyimpanan *klapper* secara digital yang pada kenyataannya penyimpanan klaper secara digital belum dapat diterapkan, karena selalu dibenturkan dengan Asas *Tabellionis Officium Fideliter Exercebo*. Hingga saat ini penulisan *klapper* masih dalam berbentuk buku. Bila diuraikan efektivitas penggunaan *klapper* elektronik sebagai sistem informasi yang terkomputerisasi memiliki sejumlah kelebihan dibandingkan pencatatan manual, sebagai berikut;

1. Pertama adalah efisiensi dalam pencatatan secara cepat dan efisien, proses penginputan yang lebih mudah sehingga menghemat waktu dan tenaga. Sebagai contoh, notaris tidak perlu menuliskan satu per satu nama penghadap di dalam buku yang berbeda-beda.
2. Kemudian adalah akurasi dalam proses pencatatan, sehingga resiko kesalahan dapat dikurangi secara signifikan. Resiko penulisan *klapper* secara manual memungkinkan seseorang melakukan salah tulis atau dikenal dengan *typo* sementara dengan adanya *klapper* digital proses penggantian penulisan yang salah dapat dilakukan secara cepat.
3. Data yang tersistematisasi dengan baik akan berdampak pada analisis data yang lebih baik. Fitur analisis dapat ditambahkan sesuai keperluan, pemantauan yang lebih mudah.
4. Data elektronik juga biasanya dilengkapi fitur keamanan perlindungan data dari akses yang tidak sah, kerusakan data, kontrol akses, pencatatan jejak aktivitas, cadangan data yang teratur.
5. Akses data secara online terhadap aksesibilitas data dimana saja dan kapan saja dengan perangkat yang terhubung ke internet, membuat kemudahan pengguna dalam mengakses informasi, baik dalam rentang puluhan tahun lalu dapat diakses dengan mudah.
6. Apabila *klapper* disimpan secara digital dalam sebuah *database* justru akan mempermudah notaris dalam melakukan aktivitasnya ketika misalkan para

[21] Soerjono Soekanto, Efektivitas Hukum dan Pengaturan Sanksi (Bandung: Remadja Karya, 1988), 80

pihak dalam *klapper* tersebut meminta salinannya kembali, justru ini akan mempermudah pekerjaan Notaris yang mana justru memberikan kemanfaatan yang lebih tanpa mengurangi kepastian hukum dalam akta tersebut karena pembuatan akta secara formal maupun material tetap mengikuti kaidah yang diatur dalam Undang-Undang Jabatan Notaris.

7. Penyimpanan *klapper* dalam sebuah database juga akan berdampak pada efisiensi tempat, mengingat penyimpanan buku *klapper* dalam sebuah lemari arsip banyak menghabiskan tempat.
8. Efektivitas digitalisasi *klapper* elektronik bagi notaris akan membawa pada terobosan baru yang memudahkan kerja notaris, fungsi utama klaper elektronik agar notaris merasakan manfaat kemajuan teknologi dalam hal pengadministrasian yang lebih baik
9. Efektivitas digitalisasi *klapper* elektronik bagi Majelis Pengawas Daerah (MPD) saat memeriksa secara online MPD dapat memeriksa langsung file yang dapat dikirimkan ke MPD melalui email atau media elektronik lainnya.

Meskipun *klapper* elektronik memiliki banyak kelebihan, namun seperti halnya dengan teknologi apapun, ada beberapa kendala yang mungkin dialami pengguna yakni, penggunaan *klapper* elektronik membuat notaris menjadi sangat tergantung pada teknologi, gangguan atau kegagalan sistem komputer dapat menyebabkan gangguan dalam pencatatan dan pemrosesan pengadministrasian. Biaya implementasi dan pemeliharaan, implementasi sistem informasi pengadmnistrasian yang terkomputerisasi membutuhkan investasi awal yang signifikan, termasuk biaya perangkat lunak, perangkat keras, pelatihan karyawan, dan pemeliharaan sistem, Kesalahan Teknis dan Kebocoran Keamanan, sebab sistem ini rentan terhadap kesalahan teknis, seperti bug perangkat lunak atau kegagalan perangkat keras. Selain itu, ada risiko keamanan terkait dengan akses tidak sah atau kebocoran data yang sensitif terhadap informasi negara yang bersifat rahasia, Pelatihan dan penyesuaian karyawan, penggunaan *klapper* elektronik memerlukan pelatihan yang cukup bagi karyawan agar dapat mengoperasikan sistem tersebut. Beberapa karyawan mungkin mengalami kesulitan dalam beradaptasi dengan perubahan teknologi tersebut. Kebutuhan akan *backup* dan *recovery* yang kuat, data-data yang

disimpan dalam *klapper* elektronik memerlukan *backup* yang teratur dan sistem pemulihan yang kuat untuk menghindari kehilangan data akibat kegagalan sistem atau serangan *cyber*. Ketergantungan pada penyedia layanan ini jika perusahaan menggunakan layanan *klapper* elektronik dari penyedia pihak ketiga, mereka menjadi tergantung pada ketersediaan dan keandalan penyedia layanan tersebut. Gangguan atau masalah teknis dari penyedia layanan dapat memengaruhi operasional pengadminstrasian. Dengan memahami kendala-kendala ini, dapat mengambil langkah-langkah untuk meminimalisir risiko dan memaksimalkan manfaat dari penggunaan *klapper* elektronik dalam pengelolaan pengadministrasian notaris. *Klapper* sendiri memakan tempat setengah lemari, sehingga harapannya ketika telah dilakukan digitalisasi penyimpanan dan pencarian nama-nama penghadap akan lebih mudah. Berdasarkan penjelasan tersebut, sudah waktunya di zaman sekarang beralih ke sistem digital untuk meningkatkan efisiensi, akurasi, dan analisis data.

Dalam lingkup kearsipan, adanya teknologi informasi dirasakan berperan sangat penting terutamanya dalam hal efektifitas dan efisiensi dalam pelayanan publik dan penyimpanan dokumen dan berkas-berkas pelaporan administrasi suatu perusahaan, bahwa kemajuan teknologi telah memungkinkan catatan dan dokumen yang dibuat di atas kertas dialihkan ke dalam media elektronik atau dibuat secara langsung dalam media elektronik. Kaitannya dalam dunia kenotariatan adalah dapat meminimalisir penggunaan kertas (*paperless*) dan kemungkinan hilangnya arsip pelaporan, bahkan lebih jauh lagi bahwa minuta dan salinan akta dapat pula dialihkan dalam media *scanning files* sebagai bahan pengawasan kepada notaris dalam melaksanakan aktivitasnya. Ide yang dapat dicetuskan sebagai efisiensi dalam penyimpanan *klapper* adalah memanfaatkan media yang dapat dipertimbangkan untuk digunakan sebagai media penyimpanan data dan atau informasi sesuai dengan perkembangan teknologi yaitu: [22]

1. Pita magnetik merupakan media penyimpanan yang terbuat dari bahan magnetik yang dilapiskan pada plastik tipis , seperti pita pada pita kaset

[22] Sugiarto Agus dan Teguh Wahyono, *Manajemen Kearsipan Elektronik* (Yogyakarta: Gavan Media, 2014), 93

2. Piringan magnetik merupakan media penyimpanan berbentuk disk
3. Piringan optik yang merupakan piringan yang dapat menampung data hingga ratusan bahkan ribuan kali dibandingkan disket
4. UFD (*USB Flash Disk*) adalah piranti penyimpanan data yang berbentuk seperti pena , cara pemakaiannya dengan menghubungkan ke port USB

Permasalahan penyimpanan *klapper* ini turut mendapatkan perhatian dari beberapa Notaris. Penggunaan *klapper* secara elektronik menjadi suatu perubahan yang penting untuk diimplementasikan mengingat tanggung jawab notaris terhadap protokol hanya berlangsung selama 25 (dua puluh lima) tahun. Di Kabupaten Kulon Progo tersebut, *klapper* notaris disimpan dalam buku yang berbeda-beda sesuai dengan abjad, namun hal ini menimbulkan kendala dalam penyimpanan karena beberapa huruf sering digunakan sementara yang lain jarang dipakai. Selain itu, terdapat masalah ketika pegawai notaris salah memasukkan nama penghadap ke buku *klapper* yang salah. Proses manual ini juga tidak efisien terutama saat harus mencatat nama penghadap yang berbeda di banyak *klapper* yang berbeda abjadnya. [23]

Theresia berharap agar sistem penyimpanan *klapper* bisa ditingkatkan dengan menggunakan server digital, mirip dengan sistem yang ada pada aplikasi si emon yang dikelola oleh Majelis Pengawas Daerah di Kantor Wilayah Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia. Server ini akan digunakan untuk menyimpan buku *klapper* secara digital, mengurangi risiko kesalahan karena penulisan manual. Kesalahan tersebut bisa berdampak serius seperti sanksi teguran tertulis atau bahkan pemberhentian sementara dari MPD.

Theresia menekankan pentingnya digitalisasi dalam pekerjaan notaris untuk mengurangi kesalahan teknis dan memudahkan proses administrasi, meskipun ada ketakutan akan digantikan oleh teknologi atau oknum yang tidak bertanggung jawab. Untuk mengatasi hal ini, Theresia menyarankan agar sistem digital diatur dengan tanggal tertentu dan diawasi oleh MPD. [24] Dengan adanya digitalisasi, proses seperti pelaporan wasiat kepada Kemenkumham yang

[23] Hasil wawancara dengan Theresia Pusvita Devi,S.H., Notaris berkedudukan di Kabupaten Kulon Progo, pada tanggal 01 April 2024, pukul 21.00 WIB
[24] Hasil wawancara dengan Theresia Pusvita Devi,S.H., Notaris berkedudukan di Kabupaten Kulon Progo, pada tanggal 01 April 2024, pukul 21.00 WIB

dulunya manual dapat dilakukan dengan lebih mudah. Di masa depan, Theresia berharap akan ada sistem yang memberikan akses *username* dan *password* kepada masing-masing notaris yang kemudian diawasi oleh MPD.

KESIMPULAN

Berdasarkan penelitian yang dilakukan oleh penulis terkait dengan Efektivitas Digitalisasi *Klapper* Elektronik Berdasarkan Asas *Tabellionis Officium Fideliter Exercebo*, maka dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut:

a. Asas *Tabellionis Officium Fideliter Exercebo* dalam Implementasi Digitalisasi *Klapper* Elektronik Asas *Tabellionis Officium Fideliter Exercebo* ini terbatas pada pembuatan akta, tidak sampai kepada konsep pengadminstrasian sehingga apabila seorang notaris melakukan digitalisasi pada protokol notaris, yakni salah satunya adalah *klapper*, maka implementasi digitalisasi ini tidak bertentangan sama sekali dengan Asas *Tabellionis Officium Fideliter Exercebo*. Asas *Tabellionis Officium Fideliter Exercebo* ini merupakan asas yang ada pada negara *Civil law* dimana akta yang dibuat notaris pada negara *Civil law* ini sebagai akta otentik yang memiliki kekuatan pembuktian sempurna dan oleh karena itu agar akta itu menjadi autentik dan tidak menjadi dibawah tangan memunculkan kewajiban formil yang akhirnya notaris harus memenuhi syarat-syarat formal demi memenuhi kewajiban itu, yakni notaris harus menyaksikan sendiri dan melihat, dan mendengarnya sendiri ketika ia membuat akta-akta itu. Sehingga bila dibandingkan dengan *klapper* yang sifatnya pengadministrasian, maka Asas *Tabellionis Officium Fideliter Exercebo* tidak bertentangan dengan implementasi digitalisasi *klapper* apabila dilakukan secara elektronik kedepannya. Sehingga *klapper* elektronik sangat amat mungkin terealisasi kedepannya dan justru akan memperingan serta mempermudah kewajiban notaris dalam melakukan pekerjaannya agar lebih efisien, efektif agar fokus notaris tidak habis untuk melakukan hal-hal pengadministrasian yang terlalu manual.

B. Analisis Efektivitas Penyimpanan *Klapper* secara Digital

Menurut Soerjono Soekanto mengatakan bahwa efektif adalah taraf sejauh mana suatu kelompok dapat mencapai tujuannya. Sehingga hukum dapat dikatakan efektif jika terdapat dampak hukum yang positif, pada saat itu hukum mencapai

sasarannya dalam membimbing ataupun merubah perilaku manusia sehingga menjadi perilaku hukum. Sehingga diharapkan ada sistem yang memberikan akses *username* dan *password* kepada masing-masing notaris yang dapat diawasi oleh MPD, Sistem ini akan dapat membantu meningkatkan efisiensi, akurasi dan kontrol dalam pengelolaan penyimpanan *klapper* secara elektronik. Proses digitalisasi *klapper* elektronik yang pasti akan terjadi di masa depan, mengingat digitalisasi ini memiliki banyak kelebihan meskipun mengalami beberapa kendala berkaitan dengan hal-hal yang bersifat teknis, namun hal tersebut bukan suatu hambatan dalam melaksanakan digitalisasi pada *klapper* notaris demi meningkatkan efisiensi, akurasi, dan analisis data bagi notaris.

DAFTAR PUSTAKA

Peraturan Perundang-undangan

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 3, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5491).

Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 58, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4843).

Undang-Undang Negara Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 1997 tentang Dokumen Perusahaan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 18, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3674).

Buku

Fajar, Mukti Fajar dan Yulianto Ahmad. *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris,* Yogyakarta: Penerbit Pustaka Pelajar , 2010.

Hiariej, Eddy O.S. dan Zainal Arifin Mochtar. *Dasar-Dasar Ilmu Hukum : Memahami Kaidah, Teori, Asas dan Filsafat Hukum*. Yogyakarta: Raja Grafindo Persada, 2023.

Hiariej, Eddy O.S. *Asas Legalitas dan Penemuan Hukum dalam Hukum Pidana.* Jakarta: Erlangga, 2009.

Mertokusumo, Sudikno. *Mengenal Hukum*. Yogyakarta: Liberty, 1986. Marzuki. *Metodologi Riset*. Yogyakarta: Ekonisia, 2005.

Nasution, Bahder Johan, *Metode Penelitian Ilmu Hukum,* Bandung: Mandar Maju, 2008.

Soekanto, Soerjono dan Sri Mamudja. *Penelitian Hukum Normatif (Suatu Tinjauan Singkat)*. Jakarta: Rajawali Pers, 2001.

Soekanto, Soerjono. *Efektivitas Hukum Dan Pengaturan Sanksi*. Bandung: Ramadja Karya, 1988.

Sumardjono, Maria. *Pedoman Pembuatan Usulan Penelitian*. Yogyakarta: Gramedia, 1989.

Sunggono, Bambang. *Metodologi Penelitian Hukum*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2012.

Jurnal

Masruri. "Analisis Efektifitas Program Nasional Pemberdayaan Masyarakat Mandiri Perkotaan (PNPM-MP) (Studi Kasus Pada Kecamatan Bunyu Kabupaten Bulungan tahun 2010)". *Governance and Public Policy*. Vol 4, No 2 (Juni 2017)

Mohamat Riza Kuswanto, Hari Purwadi, "Urgensi Penyimpanan Protokol Notaris Dalam Bentuk Elektronik dan Kepastian Hukumnya di Indonesia", *Jurnal Repertorium*, Volume IV, No.2 (Juli-Desember 2017): 63 https://file.hukum.uns.ac.id/data/Jurnal%20Office%20Purpose/Jurnal%20Repertorium%20Purpose/OJS%20terpublikasi/Repertorium_Vol%204%20No%202_Juli%20-%20Desember%202017/12.%20Mohamat%20Riza%20Kuswanto%2C%20Hari%20Purwadi.pdf

Pricillia Virgina Rumengan. "Analisis Akta Notaris Dalam Era *Cyber notary* Ditinjau Dari Asas *Tabellionis Officium Fideliter Exercebo*", *Indonesia Notary,* Volume 3, No 16 (September 2021): 383, https://scholarhub.ui.ac.id/notary/vol3/iss3/16/

Satrio Arung Samudera, Saidin, Rudy Haposan Saihaan, "Konsep Cyeber Notary Dalam Perspektif Asas *Tabellionis Officium Fideliter Exercebo* Menurut Peraturan Perundang-undangan Di Indonesia", J*urnal Normatif Hukum Universitas Al Azhar,* Vol.2 (Desember, 2021): 87-89, https://jurnal.alazhar-university.ac.id/index.php/normatif/article/view/96

Thesis dan Skripsi

Iqbal, Muhammad. "Penerapan Asas *Tabellionis Officium Exercebo* Bagi Notaris

Memberikan Pelayanan Di Era Revolusi Industri 4.0 menuju *Society* 5.0", Tesis, Universitas Gadjah Mada, 2022.

Zulkarnaen, Sam Dwi. "Prinsip Kehati-hatian Notaris sebagai Pejabat Umum dalam Melaksanakan Jabatannya, Universitas Indonesia, 2008.

Internet

Kpmi.fh."*Konsep Dasar Cyber notary : Keabsahan Akta dalam Bentuk Elektronik)"*. https://vivajusticia.law.ugm.ac.id/2018/11/29/konsep-dasar-*cyber*-notary-keabsahan-akta-dalam-bentuk-elektronik/ (diakses 1 April 2024)

ANALISIS PENGATURAN JANGKA WAKTU PEMBERIAN HGB PADA UNDANG-UNDANG NOMOR 21 TAHUN 2023 BERDASARKAN TUJUAN HUKUM

Fernanda Aulia
Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada
fernandaaulia@mail.ugm.ac.id

Laisa Choirullia Saraswati
Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada
laisachoirulliasaraswati@mail.ugm.ac.id

Intisari

Tujuan penelitian ini adalah untuk mengembangkan ilmu hukum, untuk menganalisis dan mengkaji bahwa pengaturan terhadap jangka waktu pemberian HGB pada Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2023 sesuai dengan tujuan hukum atau tidak, dan untuk menganalisis implikasi pengaturan jangka waktu pemberian HGB pada Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2023. Penelitian ini merupakan penelitian yuridis normatif yang bersifat deskriptif dengan menggunakan data sekunder yang terdiri dari 3 bahan hukum yaitu bahan hukum primer, sekunder dan tersier, yang dilakukan dengan studi kepustakaan. Adapun hasil dari penelitian ini yaitu ada 3 unsur tujuan hukum berupa: keadilan, kepastian hukum, dan kemanfaatan. Pada UU IKN Perubahan belum memenuhi unsur keadilan serta belum diatur secara jelas peraturan pemerintah yang menjadi petunjuk lebih lanjut. Sehingga ketentuan ini belum memberikan kepastian hukum bagi masyarakat. Perlu adanya pengawasan dan pengaturan lebih lanjut terkait pelaksanaan pemanfaatan lahan serta teknis pengajuan perpanjangan HGB di IKN agar dapat memberikan manfaat bagi masyarakat. Serta adanya putusan MKRI Nomor 21-22/PUU-V/2007, maka semestinya regulasi terkait hak atas tanah yang berlaku sekarang adalah kembali ke UUPA, karena terdapat pembatasan dan kewajiban yang harus dilakukan oleh pemegang HGB supaya mencapai tujuan hukum. Apabila dikemudian hari terdapat permasalahan terkait jangka waktu HGB pada UU IKN Perubahan yang merugikan rakyat, maka dapat dilakukan uji materiil ke Mahkamah Konstitusi.

Kata kunci : Tujuan Hukum, Hak Guna Bangunan, Ibu Kota Nusantara.

ANALYSIS OF THE PERIOD FOR GRANTING HGB IN THE ACT NUMBER 21 OF 2023 BASED ON LEGAL PURPOSE

Abstract

The aims of this research is to develop legal knowledge, to analyze and examine whether the regulation of the period for granting the building rights title in the Act Number 21 of 2023 is in accordance with legal objectives or not, and to analyze the implication of regulating the period for granting the building right title in the Act Number 21 of 2023. This research is normative juridical research that is descriptive in nature using secondary data consisting of three legal materials, namely primary, secondary and tertiary legal materials, which are carried out using library research. The results of this research are that there are three elements of legal objectives in the form of: justice, legal certainty, and utility. The amendment nation's capital law does not fulfill the elements of justice and is not clearly regulated by government regulations which serve as further guidance. So this provision does not provide legal certainty for the community. There needs to be further supervision and regulation regarding the implementation of land use as well as the technicalities of applying for the building rights title extensions in Nusantara Capital City so that it can provide benefits to the community. As well as the Constitutional Court of Republic of Indonesia decision Number 21-22/PUU-V/2007, the current regulations relating to land rights should return to the Agrarian Law, because there are restrictions and obligations that must be carried out by the building rights title holders in order to achieve legal objectives. If in the future there is a problem regarding the building rights title period in the amendment nation's capital Law which is detrimental to the people, then a judicial review can be carried out at the Constitutional Court.

***Keywords**: Legal Purpose, The Building Rights Title, The Nusantara Capital City.*

PENDAHULUAN

Dilansir dari website kominfo.go.id bahwa Provinsi Kalimantan Timur dipilih sebagai ibu kota negara yang baru dengan pertimbangan bahwa tanah-tanah di daerah tersebut banyak dimiliki oleh negara, sehingga termasuk dalam pengendalian sistem formal dalam bentuk peraturan dan metode perencanaan. Secara geografis, Kalimantan Timur berada di tengah wilayah Indonesia sehingga memenuhi parameter pertahanan dan keamanan, serta minim adanya potensi bencana alam.[1]

Ibu kota negara merupakan satuan pemerintahan daerah khusus setingkat provinsi yang digunakan sebagai tempat untuk penyelenggaraan kegiatan

[1] Kominfo. "Ibu Kota Negara Pindah ke Wilayah Penajam Pasir Utara dan Kutai Kartanegara 2019." Kominfo.go.id. https://www.kominfo.go.id/content/detail/20899/ibu-kota-negara-pindah-ke-sebagian-penajam-pasir-utara-dan-sebagian-kutai-kartanegara/0/berita (diakses Mei, 2024)

pemerintah pusat sekaligus tempat kedudukan perwakilan negara asing. Pada tahun 2022, pemerintah menetapkan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2022 tentang Ibu Kota Negara sebagai hukum positif. Namun, pada Tahun 2023 Undang-Undang tersebut diubah dengan Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2023 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2022 tentang Ibu Kota Negara, yang selanjutnya disebut dengan UU IKN Perubahan. Beberapa ketentuan seperti luas wilayah daratan dan lautan, kewenangan otorita Ibu Kota Nusantara, jangka waktu pemberian hak atas tanah, dan beberapa ketentuan lainnya juga turut diubah dalam UU IKN Perubahan.

Ketentuan mengenai jangka waktu pemberian hak atas tanah, salah satunya hak guna bangunan yang selanjutnya disebut HGB pada UU IKN Perubahan merupakan salah satu upaya untuk menarik investor supaya berinvestasi di Ibu Kota Nusantara dan dapat mendukung terlaksananya kegiatan persiapan, pembangunan, dan pemindahan Ibu Kota Negara serta penyelenggaraan Pemerintahan Daerah Khusus Ibukota Nusantara. Menurut ketentuan Pasal 15A UU IKN Perubahan bahwa HGB dapat diberikan di atas Tanah negara, Tanah hak milik, atau Tanah hak pengelolaan.

Pada ketentuan Pasal 16A ayat (2) UU IKN Perubahan yang menentukan bahwa : "Dalam hal HAT yang diperjanjikan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (7) dalam bentuk hak guna bangunan, diberikan untuk jangka waktu paling lama 80 (delapan puluh) tahun melalui 1 (satu) siklus pertama dan dapat dilakukan pemberian kembali melalui 1 (satu) siklus kedua dengan jangka waktu paling lama 80 (delapan puluh) tahun berdasarkan kriteria dan tahapan evaluasi."[2] Dari ketentuan tersebut dapat dimaknai bahwa total pemberian jangka waktu HGB adalah paling lama 160 tahun yaitu 80 tahun melalui siklus pertama dan 80 tahun melalui siklus kedua.

Berlainan dengan jangka waktu tersebut, sebagaimana yang diatur pada ketentuan Pasal 35 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria menentukan bahwa:

[2] Pasal 16A ayat (2) Undang - Undang Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2023 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2022 tentang Ibu Kota Negara

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

Selanjutnya, jangka waktu pemberian HGB juga diatur pada ketentuan Pasal 37 ayat (1) dan (2) Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah yang menentukan bahwa :

1) Hak guna bangunan di atas Tanah Negara dan Tanah Hak Pengelolaan diberikan untuk jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) tahun, diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 (dua puluh) tahun, dan diperbarui untuk jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) tahun.
2) Hak guna bangunan di atas Tanah hak milik diberikan untuk jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) tahun dan dapat diperbarui dengan akta pemberian hak guna bangunan di atas hak milik."

Dari 3 ketentuan tersebut, ternyata terdapat perbedaan pengaturan jangka waktu pemberian HGB. Perlu diketahui bahwa pemberian HGB berkaitan dengan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW), karena terkadang pemegang HGB tidak memperhatikan kawasan tata ruang yang telah ditentukan peruntukannya, misalnya seharusnya kawasan tersebut untuk kawasan hijau sebagai resapan air namun dibangun oleh para investor (pemegang HGB) untuk bangunan industri sehingga pemanfaatan tanah tersebut tidak sesuai dengan peruntukannya yang dapat menyebabkan tatanan wilayah jadi berubah. HGB juga memiliki peranan penting pada pembangunan ekonomi nasional yaitu dengan diberikannya HGB dapat mendukung prasarana dari sarana pembangunan perumahan yang saat ini menjadi kebutuhan dasar masyarakat.[3] Sebagaimana yang diatur pada UUPA, terdapat pembatasan tertentu dalam menggunakan hak atas tanah meliputi : tidak boleh menimbulkan kerugian pihak lain, sesuai dengan isi dan sifat hak itu sendiri, sesuai

[3] Urip Santoso, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif* (Jakarta : Prenada Media Grup).

dengan ketentuan rencana tata ruang/tata guna tanah, tidak boleh digunakan untuk praktek pemerasan, serta tidak boleh menggunakan ruang atas tanah dan ruang bawah tanah yang tidak berkaitan langsung dengan penggunaan tanah.[4] Oleh karena itu adanya perbedaan pengaturan jangka waktu pemberian HGB pada UU IKN Perubahan hendaknya memperhatikan ketentuan-ketentuan yang ada pada UUPA.

Menurut Gustav Radbruch, terdapat 3 unsur yang harus diperhatikan guna mencapai tujuan hukum, unsur - unsur tersebut meliputi : keadilan (*gerechtigkeit*), kepastian hukum (*rechtssicherheit*), dan kemanfaatan (*zweckmassigkeit*)[5]. Dalam pembentukan produk hukum bahwa 3 unsur tersebut diperlukan guna mencapai cita hukum yang diharapkan, salah satu produk hukum adalah Undang - Undang.[6] Sebagai aturan tertulis, Undang-Undang merupakan bagian penting dari sistem negara. Oleh karena itu Undang-Undang sebagai hukum positif harus memberikan keadilan, kepastian hukum dan kemanfaatan bagi masyarakat.

Indonesia sebagai negara hukum, terhadap segala aspek kehidupan harus senantiasa berdasarkan hukum supaya dapat menciptakan kepastian hukum. Oleh karena itu diperlukan tatanan yang tertib dalam pembentukan peraturan perundang - undangan supaya tujuan hukum dapat tercapai. Asas *lex superior derogate legi inferiori* diartikan bahwa peraturan perundang-undangan yang mempunyai derajat lebih rendah dalam hierarki peraturan perundang-undangan tidak boleh bertentangan dengan yang lebih tinggi. Salah satu pengaturan yang menguatkan asas ini yaitu ketentuan Pasal 7 Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan yang menentukan bahwa "Jenis dan hierarki Peraturan Perundang-undangan terdiri atas:

a. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
b. Ketetapan Majelis Permusyawaratan Rakyat;

Darwin Ginting, *Hukum Kepemilikan Hak Atas Tanah Bidang Agribisnis (Hak Menguasasi Negara Dalam Sistem Hukum Pertanahan Indonesia*). Edited by Asep Jamaludin (Bogor: Ghalia Indonesia, 2010).

[5] Winda Wijayanti, "Eksistensi Undang-Undang Sebagai Produk Hukum Dalam Pemenuhan Keadilan Bagi Rakyat (Analisis Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 50/PUU-X/2012), *Jurnal Konstitusi* 10, Nomor 1, Maret 2019, hlm. 186-187, https://doi.org/10.31078/jk1018.

[6] Diya Ul Akmal, "Dinamika Konsep Omnibus Law : Menegaskan Tujuan Hukum Dalam Konstruksi Legislasi Nasional", *Jurnal Hukum Mimbar Justisia* 7, No. 1 (Juni, 2021) : 19, https://www.researchgate.net/publication/355805813_DINAMIKA_KONSEP_OMNIBUS_LAW_MENEGASKAN_TUJUAN_HUKUM_DALAM_KONSTRUKSI_LEGISLASI_NASIONAL.

c. Undang-Undang/Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang;
d. Peraturan Pemerintah;
e. Peraturan Presiden;
f. Peraturan Daerah Provinsi; dan
g. Peraturan Daerah Kabupaten/Kota."[7]

Oleh karena itu kekuatan hukum suatu peraturan perundang-undangan harus sesuai dengan hierarki tersebut. Selain itu, terdapat Asas *lex specialis derogat legi generali* bahwa hukum yang bersifat khusus (*lex specialis*) mengesampingkan hukum yang bersifat umum (*lex generalis*), asas ini hanya berlaku terhadap dua peraturan yang secara hierarki berada pada derajat yang sama dan mengatur mengenai materi yang sama. Tujuannya untuk mencegah ketidakpastian hukum yang timbul dari adanya perbedaan pada dua norma hukum yang kedudukannya sederajat.

Berdasarkan uraian singkat tersebut, maka penulis tertarik untuk melakukan analisa terhadap pengaturan jangka waktu pemberian HGB pada Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2023 yang ditinjau dari tujuan hukum. Sehingga penulis menggunakan judul penelitian "Analisis Pengaturan Jangka Waktu Pemberian HGB Pada Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2023 Berdasarkan Tujuan Hukum." Dengan rumusan masalah yaitu Apakah pengaturan jangka waktu pemberian HGB pada Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2023 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2022 tentang Ibu Kota Negara sesuai dengan tujuan hukum? Serta Bagaimana implikasi hukum atas pengaturan jangka waktu pemberian HGB pada Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2023?.

Adapun tujuan yang ingin dicapai pada penelitian ini adalah untuk mengembangkan ilmu hukum, serta untuk menganalisis dan mengkaji pengaturan jangka waktu pemberian HGB pada Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2023 telah sesuai dengan tujuan hukum atau sebaliknya. Selain itu, penelitian ini juga bertujuan untuk menganalisis implikasi hukum atas pengaturan jangka waktu pemberian HGB pada Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2023.

[7] Pasal 7 ayat (1) Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan.

Berdasarkan data yang telah penulis peroleh bahwa penelitian ini dengan judul "Analisis Pengaturan Jangka Waktu Pemberian HGB Pada Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2023 Berdasarkan Tujuan Hukum" belum pernah dilakukan pada penelitian sebelumnya. Namun, terdapat penelitian serupa yang membahas mengenai jangka waktu HGB yaitu terdapat Jurnal yang ditulis oleh Bella Krisita Alviola Hidayat dan Ana Silviana, pada Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro, pada tahun 2023 dengan judul "*Jangka Waktu HGB Di Atas HPL Pasca PP No 18 Tahun 2021*", dengan hasil penelitian bahwa pengaturan terhadap jangka waktu HGB di atas HPL saat ini diatur pada PP No 18 Tahun 2021, dan tidak ada sinkronisasi antara UUPA, UUCK, dan PP No 18 Tahun 2021. Perbedaan dengan penelitian yang dilakukan saat ini adalah, peneliti hanya fokus untuk menganalisa pengaturan jangka waktu HGB pada Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2023 (UU IKN Perubahan) yang ditinjau berdasarkan tujuan hukum, jadi cakupannya hanya pada UU IKN Perubahan yang dianalisa apakah telah sesuai dengan tujuan hukum atau tidak. Yang mana pemberian HGB pada UU IKN Perubahan tidak terbatas pada HGB di atas HPL, tetapi mencakup juga pemberian HGB di atas tanah negara dan hak milik. Selain itu, pada penelitian ini juga membahas implikasi hukum atas pengaturan HGB pada UU IKN Perubahan. Penelitian ini diharapkan dapat dipergunakan untuk perbaikan dan melengkapi penelitian-penelitian sebelumnya yang membahas mengenai hak guna bangunan, sehingga dapat menimbulkan persepsi positif bagi pembaca dan berbagai pihak lainnya.

Penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif dengan meninjau ketentuan pada peraturan perundang-undangan. Data yang digunakan pada penelitian ini adalah data sekunder yang diperoleh dari berbagai sumber yang terdiri dari 3 bahan hukum, meliputi :

1. Bahan hukum primer, adalah bahan hukum yang mempunyai kekuatan hukum mengikat seperti norma dan peraturan perundang-undangan. Pada penelitian ini menggunakan bahan hukum primer meliputi : Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2023 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2022 tentang Ibu Kota Negara, Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah

Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah, Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2007 Tentang Penanaman Modal, dan Putusan MKRI Nomor 21-22/PUU-V/2007.

2. Bahan hukum sekunder, adalah bahan hukum yang membahas atau menjelaskan bahan hukum primer, berupa : buku, jurnal, pendapat para ahli, dan lainnya yang berkaitan dengan pembahasan hak atas tanah, pendaftaran tanah, pengaturan mengenai ibu kota nusantara, dan tujuan hukum.
3. Bahan hukum tersier, adalah bahan penunjang yang memberikan penjelasan dan informasi bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, berupa kamus hukum, media internet, dan sebagainya.

PEMBAHASAN

A. Analisa Pengaturan Jangka Waktu Pemberian HGB Pada Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2023 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2022 tentang Ibu Kota Negara Ditinjau Berdasarkan Tujuan Hukum

Menurut Gustav Radbruch, terdapat 3 unsur yang harus diperhatikan guna mencapai tujuan hukum, unsur-unsur tersebut meliputi : keadilan (*gerechtigkeit*), kepastian hukum (*rechtssicherheit*), dan kemanfaatan (*zweckmässigkeit*)[8]. Adanya tujuan hukum berguna untuk mengatur kehidupan secara damai sehingga terdapat keseimbangan antara kepentingan-kepentingan yang dilindungi dan setiap orang memperoleh hak sesuai dengan bagiannya. Undang-Undang merupakan salah satu produk hukum yang berisi aturan-aturan tertulis yang bersifat umum sehingga menjadi pedoman bagi masyarakat dalam bertingkah laku, baik dalam hubungan antar individu maupun dalam hubungannya dengan masyarakat. Aturan-aturan ini menjadi batasan bagi seseorang dalam melakukan suatu tindakan, sehingga diharapkan aturan ini sesuai dengan tujuan hukum supaya tercapai keadilan, kepastian hukum, serta kemanfaatan bagi masyarakat.

[8] Winda Wijayanti, "Eksistensi Undang-Undang Sebagai Produk Hukum Dalam Pemenuhan Keadilan Bagi Rakyat (Analisis Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 50/PUU-X/2012), *Jurnal Konstitusi* 10, Nomor 1, Maret 2019, hlm. 186-187, https://doi.org/10.31078/jk1018.

Pada dasarnya bahwa takaran keadilan sulit didefinisikan dengan jelas. Sehingga terdapat pendapat lain, menurut Thomas Aquinas bahwa keadilan dibedakan menjadi dua kelompok, antara lain : keadilan umum yaitu keadilan menurut kehendak Undang-Undang yang harus dijalankan demi kepentingan umum dan keadilan khusus yang didasarkan pada kesamaan atau proporsionalitas.[9] Sehingga secara umum bahwa keadilan digunakan dalam 4 hal yaitu keseimbangan, persamaan dan tanpa diskriminasi, pemberian kepada yang berhak, dan pelimpahan wujud berdasarkan tingkat dan kelayakan.[10] Namun pada prakteknya, seringkali keadilan itu tidak tercapai, khususnya keadilan pada bidang hukum.

Menurut John Rawls terdapat dua prinsip keadilan untuk mengatasi masalah keadilan tersebut. Pertama, yaitu prinsip kebebasan yang sama rata *(principle of greatest equal liberty)*. Prinsip ini meliputi : 1) Kebebasan untuk berperan serta dalam kehidupan politik (hak bersuara, hak mencalonkan diri dalam pemilihan); 2) Kebebasan berbicara (termasuk kebebasan pers); 3) Kebebasan berkeyakinan (termasuk keyakinan beragama); 4) Kebebasan menjadi diri sendiri (person); 5) Hak untuk mempertahankan milik pribadi. Kedua, prinsip ini terdiri dari dua bagian, yaitu prinsip perbedaan *(the difference principle)* bahwa pada intinya suatu perbedaan sosial dan ekonomi harus diatur supaya memberikan manfaat yang paling besar terhadap mereka yang paling kurang beruntung, makna perbedaan ini merujuk pada ketidaksamaan seseorang dalam memperoleh kesejahteraan, pendapatan, dan otoritas; dan prinsip persamaan yang adil atas kesempatan *(the principle of fair equality of opportunity)*.[11] Menurut Fence M. Wantu bahwa adil pada dasarnya menempatkan sesuatu pada tempatnya dan memberikan kepada siapa saja apa yang menjadi haknya, yang didasarkan pada suatu asas bahwa semua orang sama kedudukannya di muka hukum (*equality before the law*).

[9] Muhammad Taufik, "Filsafat John Rawls Tentang Teori Keadilan", *Jurnal Studi Islam* 19, No.1 (2023) : 43, https://digilib.uin-suka.ac.id/id/eprint/ 33208.
[10] Ibid.
[11] Damanhuri Fattah, "Teori Keadilan Menurut John Rawls", Jurnal TAPIs, Vol. 9, No. 2 (Juli-Desember 2013) : 35, http://ejournal.radenintan.ac.id/index.php/TAPIs/article/viewFile/1589/1324.

Berdasarkan ketentuan alinea keempat pembukaan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 menentukan bahwa "Kemudian daripada itu untuk membentuk suatu Pemerintah Negara Indonesia yang melindungi segenap Bangsa Indonesia dan seluruh tumpah darah Indonesia dan untuk memajukan kesejahteraan umum, mencerdaskan kehidupan bangsa, dan ikut melaksanakan ketertiban dunia, yang berdasarkan kemerdekaan, perdamaian abadi dan keadilan sosial, maka disusunlah kemerdekaan kebangsaan indonesia itu dalam suatu Undang-Undang Dasar Negara Indonesia, yang terbentuk dalam suatu susunan Negara Republik Indonesia yang berkedaulatan rakyat dengan berdasar kepada Ketuhanan Yang Maha Esa, Kemanusiaan yang adil dan beradab, Persatuan Indonesia, dan Kerakyatan yang dipimpin oleh hikmat kebijaksanaan dalam permusyawaratan perwakilan, serta dengan mewujudkan suatu Keadilan Sosial bagi seluruh rakyat Indonesia."[12] Dengan demikian makna dari alinea keempat tersebut menunjukkan tugas untuk mengimplementasikan amanat dari Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 untuk setinggi-tingginya mencapai kesejahteraan rakyat, salah satunya dengan menjunjung tinggi Keadilan.

Adanya pengaturan jangka waktu pemberian HGB pada ketentuan Pasal 16A ayat (2) UU IKN Perubahan bertujuan untuk meningkatkan daya tarik investor supaya mereka tertarik untuk menanamkan modal di Ibu Kota Nusantara. Namun perlu diketahui bahwa pada ketentuan Pasal 16A ayat (2) Undang-Undang Nomor 21 tahun 2023, pemberian HGB diberikan untuk jangka waktu paling lama 80 (delapan puluh) tahun melalui 1 (satu) siklus pertama dan dapat dilakukan pemberian kembali melalui 1 (satu) siklus kedua dengan jangka waktu paling lama 80 (delapan puluh) tahun berdasarkan kriteria dan tahapan evaluasi. Artinya, total jangka waktu pemberian HGB paling lama selama 160 tahun. Berdasarkan standar dari UNDP (*United Nations Development Programme*) bahwa indeks angka harapan hidup manusia dengan angka tertinggi sebagai batas atas harapan manusia hidup adalah 85 tahun dan yang terendah adalah 25 tahun. Angka Harapan Hidup adalah rata-rata dari

[12] Alinea keempat pembukaan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

perkiraan tahun yang dapat ditempuh oleh seseorang selama hidup. Angka Harapan Hidup (AHH) juga diartikan sebagai umur yang mungkin dicapai seseorang. Usia harapan hidup dapat panjang jika status kesehatannya baik, gizinya terpenuhi, dan berada pada lingkungan yang baik.[13] Sehingga dimungkinkan seseorang dapat hidup sampai umur 85 tahun.

Jika dikaitkan dengan pengaturan jangka waktu pemberian HGB pada UU IKN Perubahan, bahwa dimungkinkan adanya pemberian jangka waktu pada siklus kedua jika siklus pertama telah berakhir apabila memenuhi kriteria. Pada praktik administrasi pertanahan selama ini menunjukkan bahwa kepada bekas pemegang hak atas tanah diberikan hak prioritas. Hak prioritas atas tanah dapat dimaknai sebagai hak untuk mendapatkan prioritas pertama atau diutamakan berdasarkan urutan-urutan penerima hak atas tanah untuk memperoleh pengakuan, pemberian/penetapan hak-hak atas tanah.[14] Pengaturan tentang hak prioritas dalam peraturan perundang-undangan tidak diatur secara tegas. Namun diatur pada Keputusan Presiden Nomor 32 Tahun 1979 Tentang Pokok-Pokok Kebijaksanaan Dalam Rangka Pemberian Hak Baru Atas Tanah Asal Konversi Hak-Hak Barat, yang menentukan bahwa "Prioritas pertama diberikan kepada pemegang hak, apabila pemegang hak meninggal dunia kepada ahli warisnya, dengan syarat bahwa Pemohon benar–benar menguasai tanah tersebut sudah lama dan Pemohon sungguh-sungguh menginginkan tanah tersebut." Sehingga hak atas tanah tersebut (Hak Guna Bangunan) dapat diturunkan kepada ahli waris jika si pemegang hak meninggal dunia sebelum jangka waktu haknya berakhir.

Pada penjelasan umum II (4) UUPA bahwa hak atas tanah apapun yang ada pada seseorang tidak dibenarkan bahwa tanahnya akan dipergunakan untuk kepentingan pribadi, apalagi kalau hal itu menimbulkan kerugian bagi masyarakat. Penggunaan tanah harus sesuai dengan keadaan dan sifat dari haknya hingga memberikan manfaat bagi kesejahteraan masyarakat dan

[13] Endang Yektiningsih, "Analisis Indeks Pembangunan Manusia (Ipm) Kabupaten Pacitan Tahun 2018", Jurnal Ilmiah Sosio Agribis UWKS, Vol.18, No.2 (Desember 2018): 38, http://dx.doi.org/10.30742/jisa1822018528.

[14] Salsabila, "Pewarisan Hak Prioritas Atas Hak Guna Bangunan Yang Sudah Habis Jangka Waktunya (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 1771 K/Pdt/2019)", Indonesian Notary, Vol.3, Article 37 (Maret 2021) : 716, https://scholarhub.ui.ac.id/notary/vol3/iss1/37.

negara.[15] Perlu diketahui juga bahwa pemberian HGB berkaitan dengan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW), karena terkadang pemegang HGB tidak memperhatikan kawasan tata ruang yang telah ditentukan peruntukannya, misalnya seharusnya kawasan tersebut untuk kawasan hijau sebagai resapan air namun dibangun oleh para investor (pemegang HGB) untuk bangunan industri sehingga pemanfaatan tanah tersebut tidak sesuai dengan peruntukannya yang dapat menyebabkan tatanan wilayah jadi berubah. HGB juga memiliki peranan penting pada pembangunan ekonomi nasional yaitu dengan diberikannya HGB dapat mendukung prasarana dari sarana pembangunan perumahan yang saat ini menjadi kebutuhan dasar masyarakat.[16]

Jangka waktu pemberian HGB pada UU IKN Perubahan tidak mengurangi bentuk kekuasaan negara atas Tanah, karena mekanisme evaluasi dan pengawasan dalam kepemilikan Tanah tetap dilakukan oleh negara secara aktif supaya keadilan hukum dapat tercapai. Sehingga diharapkan tidak terjadi investasi untuk kepentingan pribadi dan berpotensi menimbulkan kesewenang-wenangan pada pihak tertentu yang mengakibatkan kerugian dalam masyarakat.[17]

Selanjutnya, salah satu unsur dari tujuan hukum adalah kepastian hukum. Menurut Sudikno Mertokusumo bahwa kepastian hukum merupakan salah satu dari tujuan hukum bahwa dalam hal ini untuk mewujudkan suatu keadilan hukum, maka harus dijalankan dengan cara yang baik. Kepastian hukum menghendaki adanya upaya pengaturan hukum dalam perundang-undangan yang dibuat oleh pihak yang berwenang, sehingga aturan-aturan itu memiliki aspek yuridis yang dapat menjamin adanya kepastian bahwa hukum berfungsi sebagai suatu peraturan yang harus ditaati dan memberikan perlindungan terhadap masyarakat.[18] Selain itu, menurut Gustav Radbruch berpendapat bahwa ada empat hal dasar yang berhubungan dengan makna kepastian hukum, antara lain : 1) bahwa hukum itu positif, artinya bahwa hukum positif

[15] Penjelasan Umum II (4) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
[16] Urip Santoso, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*. (Jakarta : Prenada Media Grup).
[17] Penjelasan Umum Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2023 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2022 tentang Ibu Kota Negara n.d.
[18] Asikin Zainal, *Pengantar Tata Hukum Indonesia* (Jakarta: Rajawali Press, 2012), 35.

itu adalah perundang-undangan; 2) bahwa hukum itu didasarkan pada fakta, artinya didasarkan pada kenyataan; 3) bahwa fakta harus dirumuskan dengan cara yang jelas untuk menghindari kekeliruan dalam pemaknaan, disamping mudah dilaksanakan; 4) hukum positif tidak boleh mudah diubah.

Dari beberapa pendapat di atas, dapat disimpulkan bahwa kepastian mengandung beberapa arti yaitu adanya kejelasan, tidak menimbulkan multitafsir, tidak menimbulkan kontradiktif, dan dapat dilaksanakan. Kepastian Hukum mempunyai peranan penting dalam penegakan hukum sebagai upaya untuk membuat hukum menjadi berfungsi, beroperasi, dan terwujud secara konkret.[19] Hukum harus berlaku tegas dan terbuka sehingga siapapun dapat memahami makna atas suatu ketentuan hukum dengan jelas. Hukum yang satu dengan yang lain tidak boleh kontradiktif supaya tidak menimbulkan keraguan. Jika hukum tidak ada kepastian, maka hukum akan kehilangan jati dirinya sehingga hukum tidak dapat digunakan sebagai pedoman hidup masyarakat. Selain itu, kepastian hukum juga diartikan sebagai jaminan bagi setiap masyarakat, bahwa semuanya akan diperlakukan oleh negara berdasarkan peraturan hukum, tanpa adanya perbuatan sewenang-wenang. Kepastian hukum merupakan hak konstitusional yang telah dijamin berdasarkan Pasal 28D ayat (1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 menentukan bahwa "Setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan, dan kepastian hukum yang adil serta pengakuan yang sama dihadapan hukum." Maka dari itu berarti negara harus memberikan hak yang sama (*equity*) terhadap kepastian hukum yang adil. Konsistensi dari perlindungan dan kepastian hukum yang adil ini diantaranya harus tercermin dalam penyelesaian permasalahan-permasalahan khususnya permasalahan agraria salah satunya jangka waktu pemberian hak atas tanah berupa HGB.

UU IKN Perubahan bertujuan untuk memberikan kepastian hukum dalam rangka persiapan pembangunan dan pemindahan Ibu Kota Negara serta penyelenggaraan pemerintahan Daerah Khusus Ibu Kota Negara. Bahwa setiap Undang-Undang bertujuan untuk mewujudkan ketertiban dalam masyarakat

[19] Darwin Ginting, Hukum Kepemilikan Hak Atas Tanah Bidang Agribisnis (Hak Menguasai Negara Dalam Sistem Hukum Pertanahan Indonesia). Edited by Asep Jamaludin (Bogor: Ghalia Indonesia, 2010).

melalui kepastian hukum yang telah dijamin. Berdasarkan Pasal 16A ayat (2) UU IKN Perubahan yang menentukan bahwa "Dalam hal HAT yang diperjanjikan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (7) dalam bentuk hak guna bangunan, diberikan untuk jangka waktu paling lama 80 (delapan puluh) tahun melalui 1 (satu) siklus pertama dan dapat dilakukan pemberian kembali melalui 1 (satu) siklus kedua dengan jangka waktu paling lama 80 (delapan puluh) tahun berdasarkan kriteria dan tahapan evaluasi."[20] Dari ketentuan ini dapat dimaknai jika seseorang yang telah memperoleh HGB, lalu hak tersebut berakhir pada siklus pertama, maka pemerintah dapat memberikan hak tersebut kembali pada siklus kedua berdasarkan kriteria dan tahapan evaluasi.

Pada Pasal 16A Undang-Undang Nomor 21 tahun 2023 tidak dijelaskan lebih lanjut mengenai Peraturan Pemerintah yang dituju, yang mengatur lebih lanjut mengenai kriteria dan tahapan evaluasi, hak, kewajiban, larangan, dan peralihan HAT di wilayah Ibu Kota Nusantara guna memberikan penjelasan atas ketentuan tersebut, sehingga ketentuan ini belum memberikan kepastian hukum. Padahal sebuah aturan itu harus berlaku tegas, jelas, dan terbuka supaya siapapun dapat memahami makna atas suatu ketentuan hukum dengan jelas. Jika hukum tidak ada kepastian, maka hukum akan kehilangan jati dirinya. Selain itu, merujuk pada jangka waktu HGB yang diberikan, dikhawatirkan hal ini akan mendominasi untuk kepentingan investor sehingga dapat mengesampingkan kepentingan rakyat.

Selanjutnya, salah satu dari tujuan hukum adalah memberikan kemanfaatan hukum bagi masyarakat. Kemanfaatan hukum adalah asas yang mendampingi asas keadilan dan kepastian hukum, karena dalam melaksanakan asas kepastian hukum dan asas keadilan, harus disertakan juga dengan asas kemanfaatan. Kemanfaatan hukum perlu diperhatikan karena setiap masyarakat mengharapkan adanya manfaat dari pembentukan hukum sehingga mereka memperoleh perlindungan hukum. Sebagaimana yang ditentukan pada Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 menentukan bahwa "bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di

[20] Pasal 16A ayat (2) Undang-Undang Nomor 21 tahun 2023 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2022 Tentang Ibu Kota Negara.

dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat."[21] dari ketentuan tersebut dapat dimaknai bahwa pemerintah pemegang kuasa atas bumi, air, dan kekayaan alam di Indonesia guna dimanfaatkan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat Indonesia.

Pada ketentuan Pasal 36B ayat (6) Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2023 yang menentukan bahwa: "Dalam hal hak guna bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16A ayat (2) dimanfaatkan untuk pembangunan dan pengembangan perumahan, hak guna bangunan tersebut merupakan hak guna bangunan di atas hak pengelolaan Otorita Ibu Kota Nusantara atau hak guna bangunan di atas tanah Negara."[22] Dengan demikian perlu adanya pengawasan dan pengaturan lebih lanjut terkait pelaksanaan pemanfaatan lahan serta teknis pengajuan perpanjangan HGB agar dapat dipergunakan dengan semestinya sesuai dengan peruntukannya. Supaya dapat memberikan manfaat secara luas bagi kepentingan masyarakat, bangsa, Negara, dan tidak hanya dimanfaatkan oleh pihak-pihak tertentu saja dengan melihat pemberian jangka waktu HGB yang diberikan sangat lama yaitu dengan total paling lama 160 tahun, dengan tujuan untuk meningkatkan daya tarik dan kontribusi dari investor supaya mereka tertarik untuk menanamkan modal di Ibu Kota Nusantara.

Perlu adanya penjelasan lebih lanjut mengenai ketentuan tersebut supaya tanah-tanah yang berada di Ibu Kota Nusantara mempunyai fungsi sosial dan dimanfaatkan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat sebagaimana yang terkandung pada ketentuan Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, yang menjadi pedoman dasar pada pemanfaatan tanah di Indonesia.

B. Implikasi Hukum Atas Pengaturan Jangka Waktu Pemberian HGB Pada Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2023 (UU IKN Perubahan)

Pengaturan jangka waktu pemberian HGB lebih dahulu diatur pada UUPA, namun seiring berjalannya waktu dengan adanya rencana pemindahan ibu kota Indonesia yang semula awalnya berada di D.K.I Jakarta akan dipindahkan ke

[21] Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
[22] Pasal 36B ayat (6) Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2023 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2022 Tentang Ibu Kota Negara.

dua kabupaten di Provinsi Kalimantan Timur yaitu sebagian di Kabupaten Kutai Kartanegara dan sebagian di Kabupaten Penajam Paser Utara. Oleh karena itu hukum harus mengikuti perubahan yang terjadi supaya hukum tidak tertinggal, sehingga pada tahun 2022 pemerintah Indonesia menerbitkan Undang-Undang Ibu Kota Negara yang telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2023 Tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2022 Tentang Ibu Kota Negara.

Meskipun terdapat perbedaan jangka waktu pemberian HGB yang diatur pada UU IKN dengan UUPA dan PP Nomor 18 Tahun 2021, perubahan yang diatur pada UU IKN Perubahan hanya berlaku terbatas pada tanah-tanah yang berada di Ibu Kota Nusantara. Berdasarkan asas *lex specialis derogat legi generali* bahwa hukum yang bersifat khusus (*lex specialis*) mengesampingkan hukum yang bersifat umum (*lex generalis*), asas ini hanya berlaku terhadap dua peraturan yang secara hierarki berada pada derajat yang sama dan mengatur mengenai materi yang sama. Kedudukan antara UU IKN Perubahan dengan UUPA secara hierarki berada pada derajat yang sama sehingga aturan yang digunakan adalah aturan yang bersifat khusus. Sedangkan ketentuan mengenai jangka waktu HGB di luar Ibu Kota Nusantara tetap mengacu pada UUPA (Undang-Undang Pokok Agraria) supaya tidak mendiskriminasi hak-hak masyarakat baik masyarakat hukum adat, petani, buruh, nelayan, dan kelompok marginal lain.

Ketentuan mengenai hak atas tanah pada UU IKN Perubahan merupakan salah satu upaya untuk menarik investor supaya berinvestasi di Ibu Kota Nusantara dan dapat mendukung terlaksananya kegiatan persiapan, pembangunan, dan pemindahan Ibu Kota Negara serta penyelenggaraan Pemerintahan Daerah Khusus Ibukota Nusantara. Walaupun akan memunculkan ekosistem investasi yang kompetitif, tetapi dalam hal tersebut tetap harus memperhatikan konteks peruntukan yang sesuai dengan tujuan pemanfaatan yang benar dan mengedepankan kepentingan rakyat. Selain itu juga tetap menyesuaikan dengan rencana tata ruang wilayah dan menyerahkan kembali HGB kepada Negara setelah hak tersebut berakhir supaya tidak terjadi monopoli penguasaan hak atas tanah (HGB) oleh investor yang ingin

mendominasi. Penanaman modal harus didasarkan pada asas-asas yaitu kepastian hukum, keterbukaan, akuntabilitas, perlakuan yang sama, berwawasan lingkungan, keseimbangan kemajuan dan kesatuan ekonomi nasional, dan asas lainnya.[23]

Pada filosofis hukum tanah tidak membenarkan tanah dijadikan sebagai komoditas yaitu lahan untuk mencari keuntungan, namun di era liberalisasi menjadikan investasi berbasis tanah sehingga fungsi tanah bergeser menjadi barang komoditas perdagangan, untuk itu jangan sampai ada celah penggunaan hak atas tanah untuk kepentingan pribadi, supaya tidak merugikan rakyat. Adanya putusan dari Mahkamah Konstitusi melalui Putusan MKRI Nomor 21-22/PUU-V/2007, maka semestinya regulasi penanaman modal (investasi) terkait hak atas tanah yang berlaku sekarang adalah kembali ke UUPA.[24] Sebagaimana yang diatur pada UUPA, terdapat pembatasan tetentu dalam menggunakan hak atas tanah yang salah satunya HGB meliputi : tidak boleh menimbulkan kerugian pihak lain, sesuai dengan isi dan sifat hak itu sendiri, sesuai dengan ketentuan rencana tata ruang/tata guna tanah, tidak boleh digunakan untuk praktek pemerasan, serta tidak boleh menggunakan ruang atas tanah dan ruang bawah tanah yang tidak berkaitan langsung dengan penggunaan tanah.[25] Disamping adanya pembatasan tersebut, menurut UUPA bahwa penggunaan HGB juga ada kewajiban-kewajiban yang harus dijalankan, antara lain : kewajiban menjalankan fungsi sosial, kewajiban memelihara tanah, kewajiban untuk menggunakan HGB sesuai dengan peruntukannya yaitu untuk mendirikan bangunan.

Pengawasan dan evaluasi peraturan terkait bidang pertanahan perlu diatur lebih jelas untuk mengetahui proses dan hasil terhadap pelaksanaan peraturan yang ada supaya keberadaannya tidak tumpang tindih. Suatu peraturan perundang-undangan selain harus memenuhi syarat formal, juga harus memenuhi syarat lainnya yaitu : jelas dalam perumusannya; konsistensi dalam perumusannya baik secara intern (terpelihara hubungan sistematik antara

[23] Pasal 3 ayat (1) Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2007 Tentang Penanaman Modal.
[24] Putusan MKRI Nomor 21-22/PUU-V/2007.
[25] Darwin Ginting, Hukum Kepemilikan Hak Atas Tanah Bidang Agribisnis (Hak Menguasai Negara Dalam Sistem Hukum Pertanahan Indonesia). Edited by Asep Jamaludin (Bogor: Ghalia Indonesia, 2010).

kaidah-kaidahnya) maupun ekstern (hubungan harmonisasi antara berbagai peraturan perundang-undangan); dan menggunakan bahasa yang tepat dan mudah dimengerti.[26] Kondisi hukum pertanahan yang tidak harmonis akan berdampak pada kepastian hukum karena hukum pertanahan tidak akan mencapai fungsi hukum sebagai *law as a tool of social engineering*, jika internal hukum pertanahan tidak ada harmonisasi hukum.

Meski demikian aturan yang digunakan adalah aturan yang bersifat khusus supaya harmonisasi hukum dapat dilakukan dengan asas-asas dan sistem hukum agar terwujud keadilan, kepastian, dan kemanfaatan. Apabila peraturan perundang-undangan di bawah Undang-Undang tersebut bertentangan dengan Undang-Undang, maka dapat diajukan permohonan uji materiil ke Mahkamah Agung. Sedangkan apabila dalam suatu peraturan terdapat pasal yang bertentangan dengan pasal lainnya maka dapat dilakukan uji materiil ke Mahkamah Konstitusi. Sehingga apabila dikemudian hari terdapat permasalahan terkait perbedaan jangka waktu Hak Guna Bangunan pada UU IKN Perubahan dengan UUPA yang menimbulkan kerugian bagi masyarakat, maka peraturan tersebut dapat dilakukan uji materiil ke Mahkamah Konstitusi.

KESIMPULAN

1. Berdasarkan analisa atas ketentuan pengaturan jangka waktu pemberian HGB pada Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2023 yang ditinjau berdasarkan tujuan hukum, bahwa pada dasarnya suatu Undang-Undang perlu memperhatikan tiga unsur yang menjadi tujuan hukum, yaitu: keadilan, kepastian, dan kemanfaatan hukum. Pengaturan jangka waktu HGB pada UU IKN Perubahan belum memenuhi unsur keadilan, serta belum diatur secara jelas peraturan pemerintah yang menjadi petunjuk lebih lanjut mengenai kriteria dan tahapan evaluasi terkait perpanjang HGB di IKN. Sehingga ketentuan ini belum memberikan kepastian hukum bagi masyarakat. Perlu pengawasan dan pengaturan lebih lanjut terkait pelaksanaan pemanfaatan lahan serta teknis pengajuan perpanjangan HGB di IKN agar dapat dipergunakan dengan semestinya dan memberikan manfaat bagi masyarakat, supaya tidak disalahgunakan oleh pihak-pihak tertentu.

[26] *Ibid*.

2. Pengaturan jangka waktu HGB pada UU IKN Perubahan diharapkan memperhatikan konteks peruntukan yang sesuai dengan tujuan pemanfaatan dan penggunaannya untuk kepentingan rakyat. Adanya putusan MKRI Nomor 21-22/PUU-V/2007, maka semestinya regulasi terkait hak atas tanah yang berlaku sekarang adalah kembali ke UUPA, karena terdapat pembatasan dan kewajiban-kewajiban yang harus dilakukan oleh pemegang HGB supaya dapat mencapai tujuan hukum. Apabila dikemudian hari terdapat permasalahan terkait perbedaan jangka waktu HGB pada UU IKN Perubahan dengan UUPA yang menimbulkan kerugian bagi rakyat, maka peraturan tersebut dapat dilakukan uji materiil ke Mahkamah Konstitusi.

DAFTAR PUSTAKA

Peraturan Perundang-undangan

Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah, (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 28).

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 12 tahun 2011 Tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan, (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 82).

Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2023 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2022 Tentang Ibu Kota Negara, (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2023 Nomor 142).

Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2007 Tentang Penanaman Modal, (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 67).

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Putusan

Putusan Mahkamah Konstitusi Republik Indonesia Nomor 21-22/PUU-V/2007 perihal Kekuasaan Negara Dalam Kegiatan Penanaman Modal, 25 Maret 2008.

Buku

Ginting, Darwin. Hukum Kepemilikan Hak Atas Tanah Bidang Agribisnis (Hak Menguasai Negara Dalam Sistem Hukum Pertanahan Indonesia). Edited by Asep Jamaludin. Bogor: Ghalia Indonesia, 2010.

Santoso, Urip. Hukum Agraria Kajian Komprehensif. Prenada Media Grup.

Zainal, Asikin. *Pengantar Tata Hukum Indonesia.* Jakarta: Rajawali Press, 2012.

Jurnal

Damanhuri Fattah, "Teori Keadilan Menurut John Rawls", *Jurnal TAPIs* 9, No. 2 (Juli-Desember 2013) : 35, http://ejournal.radenintan.ac.id/index.php /TAPIs /article/viewFile/1589/1324.

Diya Ul Akmal, "Dinamika Konsep Omnibus Law : Menegaskan Tujuan Hukum Dalam Konstruksi Legislasi Nasional", *Jurnal Hukum Mimbar Justisia* 7, No. 1 (Juni, 2021) : 19, https://www.researchgate.net /profile/Diya-Ul-Akmal /publication/355805813_DINAMIKA_KONSEP_OMNIBUS_LAW_MENEGASKAN_TUJUAN_HUKUM_DALAM_KONSTRUKSI_LEGISLASI_NASIONAL/links/617f464beef53e51e1129200/DINAMIKA-KONSEP-OMNIBUS-LAW-MENEGASKAN-TUJUAN-HUKUM-DALAM-KONSTRUKSI-LEGISLASI-NASIONAL.pdf.

Endang Yektiningsih, "Analisis Indeks Pembangunan Manusia (Ipm) Kabupaten Pacitan Tahun 2018", *Jurnal Ilmiah Sosio Agribis UWKS* 18, No.2 (Desember 2018) : 38, http://dx.doi.org/10.30742/jisa1822018528.

Muhammad Taufik, "Filsafat John Rawls Tentang Teori Keadilan", *Jurnal Studi Islam* 19, No.1 (2023) : 43, https://digilib.uin-suka.ac.id/id/eprint/33208/1/Muhammad%20Taufik%20-%20Filsafat%20John%20Rawls.pdf.

Salsabila, "Pewarisan Hak Prioritas Atas Hak Guna Bangunan Yang Sudah Habis Jangka Waktunya (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 1771 K/Pdt/2019)", *Indonesian Notary*, Vol.3, Article 37 (Maret 2021) : 716, https://scholarhub. ui.ac.id/notary/vol3/iss1/37.

Winda Wijayanti, "Eksistensi Undang-Undang Sebagai Produk Hukum Dalam Pemenuhan Keadilan Bagi Rakyat (Analisis Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 50/PUU-X/2012), *Jurnal Konstitusi* 10, Nomor 1, Maret 2019, hlm. 186-187, https://doi.org/10.31078/jk1018.

Internet

https://www.kominfo.go.id/content/detail/20899/ibu-kota-negara-pindah-ke-sebagian-penajam-pasir-utara-dan-sebagian-kutai-kartanegara/0/berita (Diakses Mei, 2024).

PERAN NOTARIS DALAM PRAKTIK KEPEMILIKAN HUNIAN BERSAMA SEBAGAI OPSI SOLUSI PERMASALAHAN AKSES TANAH DAN HUNIAN

Fatia Zahra Izzati
Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada
fatiazahra99@mail.ugm.ac.id

Intisari

Pemenuhan hak atas hunian yang layak bagi warga Indonesia masih menjadi persoalan hingga dewasa ini. Kendala tersebut timbul secara struktural dari berbagai masalah sosial. Diantaranya seperti ketimpangan penguasaan lahan, harga tanah yang sangat tinggi, serta penggusuran lahan hunian. Kepemilikan Hunian Bersama adalah salah satu opsi solusi yang dapat ditawarkan terhadap permasalahan tersebut. Indonesia sendiri untuk saat ini belum memiliki peraturan perundang-undangan maupun konstruksi hukum yang secara khusus mengatur mengenai Kepemilikan Hunian Bersama. Penelitian ini bertujuan mengkaji dan menganalisis mengenai peranan notaris dalam melakukan penemuan dan konstruksi hukum terhadap Kepemilikan Hunian Bersama. Penelitian ini merupakan penelitian yuridis-normatif dengan sifat penelitian kualitatif dan analisis deskriptif. Hasil dari penelitian ini adalah notaris memiliki peranan dalam memberikan kepastian hukum mengenai hak para pihak dalam Kepemilikan Hunian Bersama terutama dalam bentuk alat bukti akta otentik. Peranan notaris tersebut meliputi melakukan penemuan hukum mengenai konstruksi isi perjanjian antara para pihak untuk menjaga kepastian hukum atas hak dalam Kepemilikan Hunian Bersama dan memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta yang diperlukan dalam Kepemilikan Hunian Bersama. Namun tidak terbatas pada hal-hal tersebut karena pengaplikasian terhadap Kepemilikan Hunian Bersama masih memungkinkan peristiwa hukum yang sangat luas bergantung pada bagaimana para pihak ingin mengaturnya dalam kesepakatan bersama.

Kata kunci: Notaris, *co-housing*, Kepemilikan Hunian Bersama, *co-residence,* Tanah Mahal.

THE ROLE OF THE NOTARY IN THE PRACTICE OF COLLECTIVE RESIDENTIAL OWNERSHIP AS AN OPTION FOR SOLUTION TO LAND AND HOUSING ACCESS PROBLEMS

Abstract

Fulfilling the right to adequate housing for Indonesian citizens is still a problem today. These obstacles arise structurally from various social problems. These include unequal land tenure, very high land prices, and eviction of residential land. Shared residential ownership/co-ownership is one of the solution options that can be offered to this problem. Indonesia does not have legislation or legal construction that specifically regulates co-ownership of property. This research examines and analyzes notaries' role in legal discovery and co-ownership construction. This research is yuridis-normatif research with qualitative research and descriptive analysis. The results of this research show that notaries have the meaning of providing legal certainty regarding the rights of the parties in co-ownership, especially in the form of authentic deed evidence. The role of the notary includes making legal discoveries regarding the construction of the contents of the agreement between the parties to maintain legal certainty regarding rights in joint housing ownership and providing legal counseling in connection with making deeds required in joint ownership. However, it is not limited to these matters because the application to co-ownership still allows for very broad legal events depending on how the parties wish to regulate it in the collective agreement.

Keywords: *Notary, co-housing, co-ownership, co-resident, rising land prices.*

PENDAHULUAN

Hak untuk bertempat tinggal dan memiliki hunian dengan lingkungan hidup yang sehat telah dijamin dalam Pasal 28H ayat 1 UUD 1945.[1] Hak tersebut juga dijamin dalam peraturan perundang-undangan lainnya yaitu Pasal 40 UU No. 39 Tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia yang menyatakan setiap orang/ individu berhak untuk bertempat tinggal serta berkehidupan yang layak. Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2005 tentang Ratifikasi International Covenant on Economic Social & Cultural Rights di dalam Pasal 11 ayat (1) tentang jaminan tempat tinggal yang layak bagi kemanusiaan serta komentar Umum Tentang Perlindungan Hak Ekonomi, Sosial dan Budaya (Ekosob).[2]

[1] Keseluruhan bunyi pasal tersebut adalah "setiap warga Negara memiliki hak untuk dapat hidup sejahtera, lahir dan batin, bertempat tinggal, serta mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat."

[2] Bunyi pasal tersebut ialah "Negara pihak pada kovenan ini mengakui hak setiap orang atas standar kehidupan yang layak baginya dan keluarganya, termasuk pangan, sandang dan perumahan, serta perbaikan kondisi hidup yang terus meningkat".

Sayangnya hak-hak untuk mendapat hunian ini tidak sepenuhnya didapatkan oleh rakyat. Hal ini dapat dilihat dari ketimpangan penguasaan tanah yang cukup tinggi yakni dari 71% tanah telah dikuasai oleh korporasi kehutanan, 23% tanah dikuasai oleh korporasi perkebunan skala besar dan para konglomerat. Sejumlah sekitar 16% sisanya barulah berupa tanah negara dan tanah kepemilikan masyarakat Indonesia.[3] Persentase jumlah tanah yang dapat dimiliki masyarakat ini tidak mampu mengakomodasi kebutuhan hunian masyarakat indonesia sehingga menimbulkan *backlog*.

Secara nasional, '*backlog*' atau kesenjangan antara jumlah rumah terbangun dengan kebutuhan masyarakat mencapai 12,7 juta unit rumah.[4] Dalam kasus di Daerah Istimewa Yogyakarta (DIY) misalnya, *backlog* mencapai 252.000 unit rumah.[5] Sementara untuk di Kota Yogyakarta mencapai 100.000 unit rumah.[6] Fenomena *backlog* menyebabkan kelangkaan hunian dan naiknya harga.

Harga-harga hunian di DIY mengalami kenaikan yang konsisten selama semester pertama tahun 2017 yang salah satunya tercatat oleh Rumah.com Property Index bahwa pada kuartal II-2017, harga perumahan di Yogyakarta mencapai Rp 6 juta per meter persegi dengan kenaikan sebesar 0,12 persen dibandingkan kuartal sebelumnya dimana tren kenaikan harga perumahan di Yogyakarta selalu terjadi pada tiap kuartalnya.[7] Data Rumah.com Property Index cukup penting digunakan karena merupakan hasil analisis dari 400.000 properti yang diakses 3,4 juta pengunjung setiap bulan.[8] Pada tahun 2023 harga tanah di wilayah favorit seperti Jalan Kaliurang dan Ringroad Utara sudah mencapai Rp 10 juta per meter persegi.[9]

---

[3] Rut Agia Apriliani, Verlia Kristiani, Katrine Novia, "Ketimpangan Penguasaan Tanah Oleh Korporasi dan Warga Masyarakat dalam Optik Politik Pertanahan Nasional", Binamulia Hukum, Vol. 9, No 1, (Juli, 2020), 30, https://doi.org/10.37893/jbh.v9i1.100

[4] Panangian Simungkalit, 2023, "Mengatasi 12,7 Juta Backlog Perumahan", https://www.kompas.id/baca/opini/2023/08/24/mengatasi-127-juta-backlog-perumahan , diakses 11 April 2024

[5] *ibid*

[6] Widiyanto, Danar. 2018. "Moratorium Perlu Dicabut, Apartemen Solusi Memangkas 'Backlog.'", https://www.krjogja.com/yogyakarta/1242584764/moratorium-perlu-dicabut-apartemen-solusi-memangkas-backlog, diakses 7 April 2024

[7] Widya, Anitana. 2017. "Sektor Pariwisata Dongkrak Harga Rumah Di Yogyakarta.", https://ekonomi.bisnis.com/read/20170629/48/666674/sektor-pariwisata-dongkrak-harga-residensial-di-yogyakarta , diakses 7 April 2024

[8] *ibid*

[9] Prime360, 2023, "Update Harga Tanah Per Meter di Jogja Tahun 2023 Terbaru", https://www.prime360.id/berita-terbaru/update-harga-tanah-per-meter-di-jogja-tahun-2023-terbaru, diakses 7 April 2024

Hubungan kelangkaan hunian dan kenaikan harga sebenarnya dapat dilihat melalui prinsip *supply and demand* yang terjadi dalam pasar barang komoditas. Ketika jumlah pembeli suatu komoditas melebihi jumlah penjual, harga akan naik dan ketika jumlah penjual melebihi jumlah pembeli, harga akan turun. Harga hunian, terutama tanah, yang sangat dipengaruhi oleh kondisi pasar telah membuat perspektif terhadap tanah sendiri menjadi barang komoditas. Di saat sebenarnya tanah adalah hak asasi masyarakat. Terlebih lagi masih belum ada regulasi yang mengatur mengenai batas maksimum harga tanah.

Dalam konteks saat ini, harga tanah dan hunian yang naik secara signifikan dan terus menerus berimplikasi pada sulit dicapainya hak milik oleh masyarakat, terutama yang termasuk dalam masyarakat berpenghasilan rendah.[10] Dalam ekonomi, fenomena ini disebut juga sebagai *housing-bubble* yaitu terjadi ketika kenaikan harga rumah sangat tinggi sehingga peningkatan permintaan dan kebutuhan terhadap harga hunian di suatu wilayah tidak dapat terpenuhi karena besarnya transaksi dan biaya untuk kepemilikan hunian.[11] Secara sederhana hal ini menunjukan peristiwa kelangkaan hunian diakibatkan harga hunian yang sudah terlalu mahal sehingga tidak terjangkau lagi bagi masyarakat yang membutuhkan.

Fenomena kenaikan harga tanah yang sangat tinggi di DIY ini sendiri dapat dievaluasi dari beberapa aspek, salah satunya adalah defisit lahan perumahan karena alih lahan hunian ke dalam sektor industri. Salah satunya adalah pembangunan hotel, apartemen, usaha *food and beverage* (termasuk *coffee shop* kekinian yang saat ini tumpah ruah di DIY) dan usaha lainnya dalam sektor pariwisata dimana pembangunan ini ditujukan untuk memfasilitasi sektor pariwisata dan menampung wisatawan berkunjung.[12] Keadaan ini mengakibatkan pembangunan perkotaan yang kurang responsif terhadap pemenuhan perumahan bagi warga sebagai bagian dari hak atas kota yang seharusnya didapatkan warga.[13]

Faktor lain yang bisa dievaluasi adalah terjadinya fenomena gentrifikasi di DIY. Gentrifikasi terjadi karena proses peningkatan jumlah penduduk pada suatu

[10] Kamin, Anggalih, Ichlasul Amal, dan Rusmul Khandiq, "Problematika Perumahan Perkotaan di Kota Yogyakarta", Jurnal Sosiologi USK, Vol 13, No. 1, (Juni, 2019), Hal 34-54, 10.24815/jsu.v13i1.13494

[11] The Investopedia team, 2024 "What is Housing Bubble", https://www.investopedia.com/terms/h/housing_bubble.asp, diakses pada 8 April 2024

[12] Kamin, Anggalih, *loc cit*

[13] *ibid*

daerah yang menarik perhatian masyarakat golongan kaya sehingga menstimulasi kenaikan harga properti yang harganya di luar jangkauan masyarakat asli daerah tersebut.[14] Hal ini menyebabkan masyarakat asli daerah tersebut menjadi rentan terusir dari daerah huniannya dan dapat berujung pada ketimpangan ekonomi dan sosial.

Frasa gentrifikasi ini diperkenalkan pertama kali oleh Ruth Glass pada tahun 1964 lewat bukunya *Gentrification and the Middle-class Remaking of Inner London* untuk menggambarkan hunian kelas pekerja yang diinvasi oleh golongan menengah ke atas di London.[15] Glass menemukan bahwa terusirnya penduduk semula karena penduduk yang datang lebih mampu secara ekonomi sehingga berdampak pada kenaikan nilai kawasan dan penduduk semula gelagapan dalam menyesuaikan diri.[16] Lebih lanjut, Glass memandang gentrifikasi sebagai fenomena ketidakadilan kelas sosial yang tercipta karena adanya kapitalisme pasar di kawasan perkotaan.[17] Fenomena gentrifikasi di London yang diungkapkan oleh Glass secara tidak langsung juga disampaikan oleh Gubernur DIY yang menyatakan bahwa salah satu faktor fenomena kenaikan harga tanah di DIY adalah karena orang luar DIY yang membeli tanah di DIY dan tidak menawar sehingga harga tanah makin tinggi dan warga DIY tidak dapat mengaksesnya.[18]

Gentrifikasi biasanya akan berujung pada *displacement* yaitu merupakan pergeseran hunian yang dilakukan oleh penduduk asli akibat tingginya harga properti. Penduduk asli biasanya akan lebih memilih untuk menjual tanah dan huniannya dan memilih untuk pindah ke daerah lain (biasanya pinggir kota). Masuknya golongan eksklusif dan kaya dalam pembangunan di DIY

[14] Azka Nur Medha, Putu Gde Ariastita, "Pandangan Terhadap Fenomena Gentrifikasi dan Hubunganya dengan Perencanaan Spasial", Jurnal Teknik ITS, Vol. 4, No.1, (2015), 10.12962/j23373539.v6i2.25056 , 1

[15] Fatimah Nur Hasanah, Achmad Hanif Imaduddin, dan Ruth Caroline C. Manullang, "Yogyakarta Undercover, Realitas Gentrifikasi di Balik Keistimewaan", https://gamapi.fisipol.ugm.ac.id/yogyakarta-undercover-realitas-gentrifikasi-di-balik-keistimewaan/, diakses 8 April 2024

[16] *ibid*

[17] *ibid*

[18] Seto Panggaribowo, Wisang, Dita Anggara, 2023, "Sultan Ungkap Penyebab Harga Tanah di DIY Mahal: Orang Jakarta kalau Beli Tanah Tidak Menawar", https://yogyakarta.kompas.com/read/2023/04/06/145242578/sultan-ungkap-penyebab-harga-tanah-di-diy-mahal-orang-jakarta-kalau-beli#google_vignette, diakses 7 April 2024

mengakibatkan harga jual dan sewa hunian maupun tanah di kawasan tersebut meningkat sehingga menyusahkan daya beli penduduk asli.[19]

Selain permasalahan meningkatnya harga tanah, penggusuran hunian juga merupakan salah satu alasan yang mengakibatkan sulitnya akses hunian. Penggusuran lahan sendiri sebenarnya menjadi persoalan yang lebih umum terjadi di kota besar, salah satu contohnya adalah di Daerah Khusus Ibukota Jakarta (DKI Jakarta). Penggusuran adalah salah satu alasan lahan di Kampung Jakarta menurun secara drastis dalam tiga dekade terakhir.[20] Pada 2015 Lembaga Bantuan Hukum Jakarta (LBH Jakarta) mencatat bahwa selama kurun waktu 2007 – 2012, telah terjadi penggusuran terhadap 3.200 warga tiap bulan.[21]

Sementara pada 2018, LBH Jakarta mencatat bahwa telah terjadi 79 kasus penggusuran di DKI Jakarta sepanjang periode Januari – September 2018 dengan jumlah pihak terdampak sejumlah 277 kepala keluarga dan 864 unit usaha. Sebanyak 81% kasus penggusuran dilakukan secara sepihak tanpa musyawarah dengan warga terdampak sehingga 77% kasus penggusuran berakhir tanpa solusi bagi korban terdampak baik berupa kehilangan tempat tinggal ataupun kehilangan pekerjaan.[22]

Berdasarkan penjabaran diatas, dapat dinyatakan bahwa meningkatnya harga tanah yang mengakibatkan sulitnya akses hunian terjadi secara struktural sehingga dapat dikategorikan sebagai masalah sosial. Dijelaskan oleh Gillin dan Gillin bahwa yang dimaksud dengan masalah sosial adalah ketidaksesuaian antara unsur-unsur kebudayaan atau masyarakat yang membahayakan kehidupan kelompok sosial, atau menghambat terpenuhinya keinginan-keinginan pokok warga kelompok sosial tersebut sehingga menyebabkan kepincangan ikatan sosial.[23] Dapat dilihat bahwa harga tanah yang mahal di DIY dan penggusuran lahan hunian di DKI Jakarta merupakan masalah struktural dan merupakan

[19] Hochstenbach & Musterd, 2016; Ortega, 2016; Pratiyudha, 2019
[20] Nuri Ikawati, Yusuf Wibisono, dkk, "Penggusuran dan Reproduksi Kemiskinan Kota"(Jakarta: Indonesia Development and Islamic Studies) 2017, hal 2
[21] *ibid*
[22] M. Charlie Meidino Albajili, Rizkibana Latifa, Nabella Rizki Al fitr, "Laporan Penggusuran Paksa di Wilayah DKI Jakarta, Januari - September Tahun 2018", Lembaga Bantuan Hukum Jakarta, 2018, hal i
[23] Rianto Adji, Sosiologi Hukum : Kajian Hukum secara Sosiologis, (Jakarta : Yayasan Pustaka Obor Indonesia, 2012), 71

permasalahan kolektif yang sudah sepatutnya kita beri perhatian dan pikirkan bersama mengenai opsi solusi yang bisa ditawarkan terkait permasalahan tersebut. Salah satu opsi solusi yang akan dibahas melalui perspektif hukum dalam tulisan ini adalah Kepemilikan Hunian Bersama.

Ide mengenai Kepemilikan Hunian Bersama sebenarnya cukup sederhana tetapi untuk untuk meletakkannya dalam aplikasi hukum sebenarnya cukup rumit. Hal ini dikarenakan konsep kepemilikan bersama yang memberikan hak kepada para pihak untuk memiliki aset dan mengelolanya. Mengingat akan terdapat banyak kepentingan yang dimiliki oleh para pihak sangat memungkinkan terjadi konflik atau bentrokan antara para pihak dikarenakan kepentingan mereka saling bertentangan.[24] Sehingga sudah barang tentu mengenai kehidupan bersama dalam sistem hunian kepemilikan bersama, para pihak memerlukan perlindungan kepentingan yang dapat dicapai dengan pedoman atau peraturan hidup yang menentukan bagaimana para pihak harus bertingkah laku sehingga tidak merugikan pihak yang lain.[25]

Beberapa contoh konflik kepentingan yang dapat terjadi seperti pembagian hak kenikmatan atas aset, pengelolaan atas aset, pembagian hak atas aset, pemisahan aset, serta pembagian pembebanan kewajiban atas aset. Bagaimana untuk agar masing-masing pihak tidak mencederai hak pihak yang lain dalam kepemilikan bersama? Kepada siapa pembayaran pembebanan pajak harus dibebankan? Bagaimana membuktikan secara hukum (hitam putih di atas sertifikat) bahwa aset tersebut dimiliki secara bersama-sama? Bagaimana jika salah satu pihak memutuskan untuk keluar dari kepemilikan bersama atau meninggal dunia? Bagaimana peralihan hak yang bisa terjadi? Dan masih banyak lagi karena pada dasarnya kepentingan manusia sebagai masyarakat selalu berkembang.

Di Indonesia sendiri belum ada ketentuan hukum spesifik yang mengatur mengenai sistem kepemilikan bersama atas hunian. Berbeda dengan beberapa negara lain yang sudah punya, seperti di Belanda yang sudah mengatur Kepemilikan Hunian Bersama dalam Ned BW.[26] Namun jika dilihat kembali bahwa salah satu unsur penting dari kepemilikan bersama adalah kesepakatan antara para

[24] Mertokusumo, *Mengenal Hukum,* Yogyakarta : Liberty Yogyakarta, Hal 3
[25] *ibid,* Hal 4
[26] Sutedi, Adrian, *Hukum Rumah Susun dan Apartemen,* Jakarta : Sinar Grafika, 2010

pihak sehingga pertanyaan-pertanyaan pada paragraf selanjutnya sebenarnya dapat diputuskan sendiri oleh para pihak selama hal tersebut diakomodir oleh hukum yang berlaku. Selain itu konsep Kepemilikan Hunian Bersama sendiri sebenarnya sesuai dengan politik hukum pertanahan di Indonesia yang menilai tanah dari sudut objektif merupakan benda terbatas sehingga harus diupayakan agar sebanyak mungkin manusia dapat berhubungan dengan tanah.[27]

Disini notaris memiliki peran untuk melakukan penemuan hukum yaitu menerapkan hukum berlaku yang relevan dengan kehendak para pihak yang merupakan peristiwa konkret. Hasil penemuan hukum oleh notaris adalah hukum karena berbentuk akta yang berisi kaidah-kaidah hukum dan mempunyai kekuatan mengikat serta sekaligus merupakan sumber hukum.[28]

Penelitian ini bertujuan mengkaji dan menganalisis mengenai peranan notaris dalam melakukan penemuan dan konstruksi hukum terhadap Kepemilikan Hunian Bersama. Selain itu penulisan ini juga memiliki tujuan menjadi referensi bagi upaya melakukan Kepemilikan Hunian Bersama untuk dapat memudahkan akses hunian yang layak. Baik upaya tersebut dilakukan oleh lembaga maupun kumpulan individu.

Penelitian yang memiliki unsur keserupaan pernah dilakukan oleh Sukma Fadillah dengan judul "Peranan Notaris dalam Pembentukan dan Pendirian Perhimpunan Penghuni Rumah Susun".[29] Penelitian ini membahas mengenai peranan notaris dalam pembentukan Perhimpunan Penghuni Rumah Susun untuk mengakomodasi kepastian hukum mengenai hak milik bersama rumah susun yang terdiri dari bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama. Sementara dalam penelitian yang dilakukan oleh penulis adalah mengenai peranan notaris dalam mengakomodasi kepastian hukum kepemilikan hunian bersama secara umum berdasarkan keberagaman bentuk dan kebutuhan para pemilik bersama.

Penelitian serupa lainnya berjudul "Problematika Perumahan Perkotaan di Yogyakarta".[30] Penelitian ini membahas permasalahan sulitnya akses hunian berupa perumahan di perkotaan dalam perspektif masalah sosial. Perbedaan penelitian ini

[27] Notonegoro, *Politik Hukum dan Pembangunan Agraria Indonesia,* (Jakarta : Bina Aksara, 1984), 61
[28] Mertokusumo, Sudikno, *Penemuan Hukum,* (Yogyakarta : Liberty Yogyakarta), 37-38
[29] Sukma Fadilah, "Peranan Notaris dalam Pembentukan dan Pendirian Perhimpunan Penghuni Rumah Susun", (tesis, Universitas Indonesia, 2012)
[30] Kamin, Anggalih, *loc cit* hal 3

dengan penelitian penulis adalah penelitian ini hanya berfokus pada masalah struktural mengenai hunian sementara penelitian yang dilakukan penulis berfokus pada opsi solusi mengenai permasalahan hunian.

Pembahasan masalah yang diangkat dalam penelitian ini dibahas dan dianalisis dengan menggunakan metodologi penelitian yuridis-normatif. Penelitian ini bersifat kualitatif dan menggunakan studi kepustakaan. Analisis data yang digunakan adalah pendekatan deskriptif terhadap data primer dan sekunder. Pendekatan deskriptif tersebut dilakukan pada isi dan struktur hukum positif, yaitu suatu kegiatan yang dilakukan oleh penulis untuk menentukan isi atau makna aturan hukum yang dijadikan rujukan dalam menyelesaikan permasalahan hukum terhadap objek kajian.[31]

Penelitian dilakukan dengan mengkategorisasikan permasalahan yang terjadi di masyarakat (*das sein*) sebagai masalah sosial. Terhadap permasalahan sosial tersebut penulis memilih salah satu opsi solusi sebagai bentuk penyelesaiannya dan menganalisis peristiwa hukum yang terjadi didalamnya serta bagaimana peraturan perundang-undangan mengaturnya. Namun opsi solusi tersebut belum memiliki konstruksi hukum di Indonesia (*das sollen)*.

Selanjutnya penulis menuliskan mengenai peran hukum dalam merespon masalah sosial dan kekosongan konstruksi hukum tersebut dengan menggunakan pandangan Teori Hukum Responsif Nonet dan Selznick. Disini notaris diletakan sebagai tokoh penegak hukum untuk melakukan penemuan hukum dan konstruksi hukum terhadap objek penelitian.

Dalam melakukan penelitiannya, penulis menggunakan data sekunder berupa wawancara serta observasi lapangan. Wawancara dilakukan pada 4 Mei 2024 dengan narasumber Rio K. Wironegoro, S.H, M. Hum. selaku Notaris PPAT Kabupaten Sleman serta Dosen Magister Kenotariatan Universitas Gadjah Mada. Observasi dilakukan di Kampung Susun Akuarium Jakarta utara pada 27-28 April 2024 melalui Lokakarya Rujak Urban Studies Center mengenai Kebijakan Kampung Susun.

[31] Ali, Zainuddin. *Metode Penelitian Hukum,* Jakarta : Sinar Grafika, 2009, hal 107

PEMBAHASAN

A. Kepemilikan Hunian Bersama Sebagai opsi solusi Atas Permasalahan Akses Tanah dan Hunian

Salah satu opsi solusi yang sering ditawarkan dan dibicarakan atas mahalnya harga tanah dan akses hunian adalah konsep kepemilikan bersama atas hunian atau bisa disebut juga sebagai *common ownership/co-ownership*. Kepemilikan Bersama adalah istilah yang digunakan untuk menggambarkan bentuk kepemilikan di mana dua orang atau lebih secara bersamaan berhak memiliki suatu kepentingan atau kepentingan atas suatu aset yang sama.[32] Dengan kata lain, "Kepemilikan Bersama" adalah situasi ketika suatu aset (rumah, hunian, toko, atau lainnya) dimiliki oleh setidak-tidaknya dua orang atau lebih sebagai para pihak yang bersepakat untuk berbagi hak secara hukum atas aset tersebut.

Pilihan ini biasanya diambil karena beberapa pertimbangan. Alasan praktis adalah karena dengan kepemilikan bersama dapat menekan biaya atas akses hunian dan tanah. Dalam praktek kepemilikan bersama, tanah/hunian dapat dibeli secara urun bayar atau patungan sehingga biaya yang dikeluarkan tiap pribadi akan lebih kecil. Hal ini akan sangat membantu, terutama apabila tanah/hunian yang ingin dimiliki berlokasi strategis. Seperti di pusat kota atau yang memiliki akses yang dekat dengan fasilitas publik, layanan kesehatan, kampus, maupun lainnya. Selain itu dalam kepemilikan bersama dapat diupayakan untuk memiliki fasilitas umum bersama seperti sumur, *septic tank*, kebun komunal, dapur, ruang berkumpul, dan lain-lain.

Jika pada umumnya hunian harus mengupayakan fasilitas itu secara mandiri, maka dengan memiliki secara bersama untuk fungsi bersama pula akan menghemat banyak biaya yang dikeluarkan. Dalam pengaturan kepemilikan bersama ini, para pihak sebagai pemilik dicantumkan pada hak kepemilikan aset yang menandakan bahwa masing-masing pemilik memiliki

[32] Kevin Gray & Susan Francis Gray Elements of Land Law 4th Ed. (New York : Oxford University Press, 2005), 1021

persentase kepemilikan tertentu.[33] Hal ini bertujuan untuk menjamin kepastian hukum dari para pihak yang memiliki aset atas kepemilikan bersama tersebut.

Alasan lainnya adalah kepemilikan bersama ini biasanya dijadikan solusi untuk membantu para pihak untuk mempertahankan tanah dan huniannya, baik dari penggusuran maupun pengambilalihan hunian secara sepihak. Contoh sederhana semisal kita memutuskan untuk tinggal bersama (*co-living/co-residence)* dengan keluarga atau teman kita, tidak menutup kemungkinan bahwa kita diusir dari rumah itu oleh pihak tertentu yang secara legalitas memiliki tanah dan bangunan padahal kita sudah menetap di rumah itu berpuluh tahun, turut ikut membayar listrik dan renovasi bahkan membangun kebun apotik hidup di halaman belakang.

Beberapa contoh kasus yang lebih serius mengenai ini sudah dilakukan beberapa kali di Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta. Usaha pengadaan kepemilikan tanah dan hunian bersama ini dilaksanakan oleh Jaringan Rakyat Miskin Kota (JRMK) sebagai bentuk advokasi warga yang mengalami penggusuran pemukiman selama 2015-2017 di DKI Jakarta. Kepemilikan lahan bersama dimiliki oleh koperasi yang beranggotakan dan dikelola oleh warga. Melalui kepemilikan bersama, warga dapat tetap mempertahankan akses hunian karena apabila tanah/hunian dimiliki secara individu akan memperbesar kemungkinan peralihan lahan.

Mencegah peralihan lahan sebenarnya merupakan bentuk pencegahan dari tanah dan hunian menjadi barang komoditas yang harganya ditentukan oleh pasar dengan kecenderungan naik tidak terkontrol. Belum lagi dalam konteks penggusuran dan pengalihan lahan oleh swasta, strategi yang dilakukan adalah untuk membeli tanah bersertifikat individu dengan harga tinggi. Padahal meski legal, pengalihan lahan hunian untuk penggusuran atau kepentingan swasta sebenarnya merupakan bentuk alienasi warga terhadap pusat kehidupan dan mata pencarian.[34] Kepemilikan lahan secara individu juga membuat mereka lebih mudah ditekan untuk menjual tanahnya.

---

[33] Moses, Kayla, Pacaso, "What is Co-Ownership Property", https://www.pacaso.com/blog/what-is-co-ownership-property, diakses 2 April 2024

[34] Anggalih Bayu, Muh Kamim, Ichlasul Amal, M. Rusmul Khandiq, "Problematika Perumahan Perkotaan di Kota Yogyakarta", Jurnal Sosiologi USK : Media Pemikiran & Aplikasi, Vol. 13, No. 1, (Agustus, 2019), 34, https://doi.org/10.24815/jsu.v13i1.13494

Dalam advokasi yang dilakukan oleh JRMK kepemilikan bersama atas tanah dan hunian membuat kepemilikan tanah dipegang oleh koperasi, sementara warga memegang hak guna bangunan sebagai anggota koperasi. Peralihan lahan diatur pada AD ART koperasi yang disahkan oleh notaris yaitu warga yang ingin pindah ke tempat lain maka dapat menjual Hak Guna Bersama (HGB) tersebut melalui koperasi dengan limitasi hanya bisa dijual ke sesama anggota koperasi atau koperasi sendiri. HGB juga dapat dijual ke bukan anggota koperasi namun harus melalui prosedur penjualan melalui koperasi dan disetujui oleh 75% anggota koperasi.[35]

Hal ini untuk memastikan bahwa pembeli HGB tersebut bukan investor ataupun orang yang sebenarnya sudah banyak memiliki hunian atau akses tanah. Beberapa kasus yang diadvokasi oleh JRMK dalam kepemilikan ban yang mengatur, serta tindersama adalah Kampung Akuarium, Kampung Susun Kunir, Kampung Tongkol, Kampung Marlina, dan beberapa kampung lainnya di Jakarta Utara.

Dalam prakteknya, konsep kepemilikan bersama atas hunian dapat memiliki beragam bentuk bangunan. Bergantung pada kebutuhan, kehendak, serta sarana yang tersedia. Penting untuk memahami perbedaan dari masing-masing jenis kepemilikan bersama atas hunian untuk dapat menentukan legalitas apa saja yang perlu dilakukan dan peraturan perundang-undangan hukum yang mana untuk menjaga kepastian hukum dari para pihak.

Definisi *co-housing* oleh UK Co-Housing Network ditujukan sebagai jenis komunitas yang disengaja, terdiri dari rumah-rumah mandiri dan dilengkapi dengan fasilitas bersama, serta komunitasnya direncanakan dan dikelola oleh para penghuni.[36] Ini juga merupakan pengaturan perumahan alternatif yang terdiri dari rumah-rumah tinggal yang menghadap ke area komunal dengan rumah bersama untuk pertemuan kelompok.[37] Contoh dari bentuk ini

[35] Ahmad Thovan Sugandi, "Belajar dari Rakyat Miskin Jakarta : Membangun Koperasi Mewujudkan Perumahan Kolektif", https://projectmultatuli.org/belajar-dari-rakyat-miskin-jakarta-membangun-koperasi-mewujudkan-perumahan-kolektif/, diakses tanggal 8 April 2024

[36] Handbook dari Yayasan UK Co-housing Network dapat diakses melalui: https://cohousing.org.uk/wp-content/uploads/2023/10/HACohousingguide.pdf

[37] Gail Shumate Waxman, "Who Lives in Cohousing : Personality and Preferences of Cohousing Residents", California Institute of Integral Studies, 2005, v

sebenarnya dapat kita lihat dalam praktek rumah susun dan perumahan. Disini dapat dilihat bahwa sistem *co-housing* ini memiliki beberapa unsur. Pertama, adanya ruang privat atau kepemilikan pribadi. Kedua, adanya ruang bersama/fasilitas bersama yang dimiliki secara komunal atau merupakan kepemilikan bersama. Ketiga, adanya kesepakatan. Meski memiliki konsep bentuk bangunan hunian yang beragam. Kesepakatan bersama antar para untuk hidup bersama dalam satu lingkungan menjadi kunci utama keberhasilan Kepemilikan Hunian Bersama. Kesepakatan bersama lah pula yang akan mempengaruhi bentuk kepastian hukum yang berlaku bagi para pihak.

B. Kajian Yuridis-Normatif Mengenai Kepemilikan Hunian Bersama

Hingga saat ini belum ada peraturan perundang-undangan yang mengatur khusus mengenai Kepemilikan Hunian Bersama. Konsep Kepemilikan Hunian Bersama dapat mengambil beragam bentuk dalam pengaplikasiannya. Hal ini bergantung pada kondisi, kebutuhan, serta sumber daya yang dimiliki oleh para pihak. Keberagaman ini menunjukan bahwa konsep Kepemilikan Hunian Bersama sebenarnya cukup kompleks, tidak adanya peraturan khusus sebenarnya justru mengakomodasi kebebasan para pihak untuk menentukan bentuk kepemilikan hunian bersama sesuai kebutuhan.

Tidak ada peraturan khusus bukan berarti tidak adanya kepastian hukum karena kita masih dapat menemukan peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan bentuk kepemilikan hunian bersama atau melalui kesepakatan para pihak. Penting untuk memahami perbedaan dari masing-masing bentuk kepemilikan bersama atas hunian untuk dapat menentukan legalitas apa saja yang perlu dilakukan dan peraturan perundang-undangan hukum yang mana untuk menjaga kepastian hukum dari para pihak.

Tabel 1 Kompleksitas Kemungkinan Pengaplikasian Kepemilikan Hunian Bersama

	OPSI	**Pengaturan**
Bentuk Bangunan	Rumah Tapak (deret, perumahan, kopel, tunggal),	UU No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman
	rumah susun	UU No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun
	rumah flat	secara khusus diatur pada Pergub DKI Jakarta No. 31 Tahun 2022 secara umum dapat pula mengacu pada UU No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun
Hak Atas Tanah	Dimiliki oleh Pemilik Hunian Bersama	Dapat berupa Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, SHMRS/SKBG. Dalam prakteknya biasanya menggunakan 2 opsi : 1. Seluruh nama penghuni dicantumkan dalam sertifikat 2. Pemegang hak dari sertifikat adalah Badan Hukum, para pemilik merupakan anggota dari badan hukum tersebut
	Dimiliki oleh pihak lain	Dalam prakteknya biasanya dilakukan skenario : 1. Para pihak melakukan perjanjian dengan pemilik hak atas tanah (misal HGB diatas HM) 2. Para pihak melakukan perjanjian internal untuk menjamin kepastian hukum atas hak atas tanah tersebut
Pemegang Hak Kepemilikan Bersama	- Kumpulan Individu - Badan Hukum	Diatur dalam kesepakatan para pihak

	(baik yang berhak memiliki HM/tidak)	
Sifat Hunian	- *co-housing* - *Co-living/co-residence*	Diatur dalam kesepakatan para pihak

Tabel 2 Opsi Skenario Pengaplikasian Hak Atas Tanah Kepemilikan Hunian Bersama apabila pemegang tanah adalah pihak ketiga diluar Pemilik Hunian Bersama.

		STATUS TANAH					
		NEGARA	HPL (Hak Pengelolaan Lahan)	HM (Hak Milik)	HGB (Hak Guna Bangunan)	HP (Hak Pakai)	ASET
Pemilihan Penyelesaian Pertanahan	Pengakuan	P.23 huruf a ayat (1) PP24/1997					
	Legalisasi						
	Kerjasama		P.28 PP 27/2014	P.1548 KUHPerdata	P.1548 KUHPerdata	P.1548 KUHPerdata	P.28 dan 31 PP 27/2014
	Hak Berjangka waktu	P.36 PP18/2021	P.7-8 ayat (1) huruf b PP18/2021	P.36 PP18/2021			P7-8 ayat (1) huruf b PP 18/2021
	Redistribusi	P.14 Perpres 62/2023	P.14 dan 18 Perpres 62/2023		P.18 Perpres 62/2023	P.18 Perpres 62/2023	P.18 Perpres 62/2023
	Hibah		P.69 PP 28/2020	P.37 PP24/1997	P.37 PP24/1997 & P.69 PP28/2020	P.37 PP24/1997 & P.69 PP28/2020	P.69 PP 28/2020
	Ambil Alih Negara			P.106 UU 01/2011	P.106 UU 01/2011	P.106 UU 01/2011	
	Jual Beli		P.60 PP27/2014, P.50 ayat (4) PP28/2020	P.37 PP24/1997	P.37 PP24/1997	P.37 PP24/1997	P.60 PP27/2014, P.50 ayat (4) PP28/2020
	Pengadilan		P.76 ayat (3) UU 30/2014	P.1365 KUHPerdata	P.1365 KUHPerdata	P.1365 KUHPerdata	P.76 ayat (3) UU 30/2014
	Konsolidasi Tanah	Permen ATR/BPN 12/2019	Permen ATR/BPN 12/2020	Permen ATR/BPN 12/2021	Permen ATR/BPN 12/2022	Permen ATR/BPN 12/2023	Permen ATR/BPN 12/2024

Rekomendasi Pertanahan, Pendanaan,dan Pembiayaan bagi Masyarakat Miskin di Kawasan Permukiman Informal Di Kabupaten Tangerang (RCUS, 2024)

(sumber : Diklat Lokakarya Rujak Urban Studies Center mengenai Kebijakan Kampung Susun pada 27-28 April 2024)

Berdasarkan wawancara yang dilakukan dengan Bapak Rio K. Wironegoro, S.H, M. Hum., meski tidak ada peraturan khusus mengenai kepemilikan hunian bersama, para pihak sebenarnya dapat merujuk pada pengaturan dan praktek rumah susun yang telah diatur pada UU No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun. Hal ini dikarenakan konsep kepemilikan hunian bersama dan rumah susun sebenarnya memiliki beberapa kemiripan seperti:

1. secara filosofis kedua konsep hunian ini hadir untuk merespon permasalahan akses hunian,
2. adanya kesepakatan untuk memiliki bangunan secara bersama, salah satunya dengan skema pembagian : bangunan, benda, dan fasilitas bersama.
3. adanya kesepakatan untuk mengelola hunian secara bersama-sama.

Dalam praktek rumah susun, kesepakatan untuk mengelola hunian secara bersama-sama biasanya diatur dalam bentuk akta pengelolaan. Didalamnya dapat diatur mengenai hak pembagian kenikmatan atas aset, pengelolaan atas aset, pemisahan aset, pengalihan fungsi aset dan lain-lain sesuai kebutuhan para pihak. Meski begitu, konsep rumah susun dan kepemilikan hunian bersama sebenarnya juga memiliki banyak perbedaan sehingga aturan rumah susun tidak dapat sepenuhnya diterapkan untuk kepemilikan hunian bersama. Terhadap perbedaan yang belum memiliki pengaturan khusus inilah, notaris dapat memiliki peran untuk melakukan penemuan hukum serta mengkontruksikannya dalam perjanjian untuk menjaga kepentingan para pihak.

Tabel 3 Perbedaan Konsep Rumah Susun dengan Kepemilikan Hunian Bersama

	Rumah Susun (UURS)	**Kepemilikan Hunian Bersama**
Lingkup Definisi	Berfokus pada bentuk bangunan (deret vertikal dan horizontal), pengelolaan, serta legalitas	Berfokus pada jenis pengelolaan dan kepemilikan hunian yang diinisiasi bersama-sama (Definisi Co-Housing oleh UK Co-Housing Network)
Cakupan Jenis Bangunan	Bangunan bertingkat vertikal dan horizontal	Tidak ada restriksi khusus. Dapat berupa perumahan tapak, rumah deret, rumah tunggal, rumah susun.

Bukti Kepemilikan	Tanah : SHMRS Bangunan : SKBG Pengelolaan : PPRS (Perhimpunan Penghuni Rumah Susun), bisa juga dikelola oleh developer	Tanah : APHB (kumpulan individu)/Sertifikat tanah oleh Badan Hukum/Perjanjian Kerjasama dengan Pemilik Tanah (pihak ketiga Bangunan dan Pengelolaan : perjanjian antar Pemilik Hunian Bersama
Pengelola	PPPRS	Belum diatur, dapat berupa kumpulan individu maupun badan hukum
Desain Tata Bangunan	Harus sesuai dengan standar teknis berdasarkan PP 13 Tahun 2021	**Dapat disesuaikan dengan kebutuhan dan *resource* dari para pemilik hunian bersama**
Pertelaan	wajib (berbiaya)	Tidak ada kewajiban

C. Peran Notaris dalam Mewujudkan Kepastian Hukum Kepemilikan Bersama Sebagai Opsi Solusi Akses Tanah dan Hunian

Peraturan perundang-undangan yang mengatur khusus mengenai Kepemilikan Hunian Bersama belum ada tetapi hal tersebut tidak boleh menjadi alasan untuk tidak memberikan kepastian hukum terhadap para pihak. Kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum menuntut, antara lain, bahwa lalu lintas hukum dalam kehidupan masyarakat memerlukan adanya alat bukti yang menentukan dengan jelas hak dan kewajiban seseorang sebagai subjek hukum dalam masyarakat.[38] Pada dasarnya pembuatan akta sebenarnya merupakan tindakan penyediaan alat bukti tulisan bagi penyelesaian sengketa/konflik kepentingan yang mungkin muncul.[39]

[38] Penjelasan UUJN 2004
[39] Soepratignja, Paulus J, *Teknik Pembuatan Akta Kontrak,* Yogyakarta : Universitas Atma Jaya Yogyakarta, 2007, hal 17

Kepemilikan Hunian Bersama pun sebaiknya dilakukan pengaturan mengenai pembagian dan batas dari hak-hak kepemilikan bersama tersebut untuk mencegah adanya konflik kepentingan antar para pihak. Pengaturan ini dapat meliputi banyak hal, yaitu namun tidak terbatas pada : hak bersama atas tanah, pembiayaan atas hunian yang dapat melibatkan perjanjian dengan pihak ketiga seperti bank/investor, perizinan legalitas atas bangunan tersebut, serta kesepakatan bersama mengenai peralihan hak atau cara akses kenikmatan terhadap hunian.

Notaris sebagai pejabat umum yang memiliki wewenang untuk membuat akta terutama akta otentik memiliki peran dalam menentukan struktur kontrak serta konstruksi hukum konkrit. Termasuk didalamnya menentukan bentuk, macam atau jenis akta yang hendak dibuat. Kesepakatan antar para pihak dalam kepemilikan bersama dapat dirumuskan dalam perjanjian baik dalam bentuk perjanjian dibawah tangan maupun akta otentik yang kekuatan pembuktiannya lebih kuat dengan ketentuan-ketentuan yang dikehendaki oleh para pihak. Perjanjian ini akan memberikan kepastian kepada para pihak mengenai hak dari Kepemilikan Hunian Bersama karena bersifat sebagai undang-undang bagi para pihak yang bersepakat di dalamnya.[40]

Tujuan dari dibuatnya akta kontrak adalah mewujudkan tujuan perjanjian yang direncanakan dan sekaligus meminimalkan potensi sengketa yang terkandung di dalam perjanjian tersebut, melalui pembentukan hukum yang konkrit.[41] Dalam Hukum Perjanjian menganut sistem terbuka dimana membuka kesempatan bagi para pihak dalam perjanjian untuk menentukan sendiri aturan atau ketentuan hukum yang berlaku untuk perjanjian yang dibuatnya selama tidak bertentangan dengan undang-undang dan ketertiban umum.[42]

Dikarenakan belum terdapat peraturan perundang-undangan yang mengatur khusus mengenai konstruksi hukum untuk Kepemilikan Hunian Bersama maka bentuk dari apa saja yang harus disepakati oleh para pihak memang belum terstandarisasi dan masih sangat memungkinkan banyak

[40] Pasal 1338 KUHPerdata
[41] Soepratignja, *opcit,* hal 7
[42] Pasal 1337 KUHPerdata

pilihan. Notaris memiliki peran untuk melakukan penemuan hukum sesuai dengan kehendak serta kebutuhan para pihak untuk mengkonstruksikan isi perjanjian tersebut.[43] Notaris dapat merujuk pada Akta Pengelolaan Bersama yang umumnya sering digunakan dalam praktek rumah susun.

Notaris memiliki peran untuk melakukan metode material yuridis otonom untuk menerapkan pranata-pranata hukum yang ditentukan sendiri oleh dan sesuai kehendak bebas dari para pembuat perjanjian. Dalam melakukan metode tersebut diperlukan pendekatan yuridis normatif karena dalam menerapkan pranata hukum dalam suatu akta itu harus selalu memperhatikan faktor-faktor dalam hukum positif. Disini Notaris memiliki peran sebagai *contract drafter* yang harus dapat melakukan tindakan pembentukan konsepsi, dengan cara memperhatikan berbagai sistem hukum positif yang berlaku, dan penentuan akta-akta alternatif terutama untuk kasus kontrak majemuk.[44]

Pada umumnya, para pemilik hunian bersama berpandangan bahwa untuk menjamin kepastian akan kepentingan mereka itu cukup mengemukakan hal-hal pokok dan menyampaikan kehendak tentang semua dan segala syarat dan/atau ketentuan yang dikehendaki. Disini peran notaris sebagai *contract drafter* untuk menggali semua relasi, situasi, dan atau kejadian yang terkandung dalam kasus kontrak yang hendak ditanganinya. Merujuk pada Paulus J. Soepratignja menjelaskan dalam bukunya bahwa hal ini dapat dilakukan melalui beberapa tahap dan pertimbangan:[45]

1. Merumuskan kasus posisi

   Notaris melakukan pemilahan masalah hukum dari masalah lain yang dipaparkan oleh para pihak untuk kemudian melakukan skematis atas fakta, relasi-relasi, kejadian-kejadian, serta semua kepentingan para pihak sehingga akan tersusun kerangka umum yang menyeluruh dari kasus kontrak yang dapat memenuhi tujuan kepentingan para pihak. Notaris berperan karena dianggap memiliki wawasan teknis kasus kontrak sehingga dapat mencapai tujuan skematisasi tentang prioritas dan

[43] Mertokusumo, Sudikno, *Penemuan Hukum,* Yogyakarta : Liberty Yogyakarta, 2009, hal 39
[44] Soepratignja, *loc cit,* hal 8
[45] *ibid,* hal 9-22

relevansi suatu fakta, relasi atau kejadian untuk dimuat dalam naskah kontrak.

2. Melakukan penelusuran sumber-sumber hukum terkait permasalahan hukum para pihak

   Setelah kerangka umum tersusun, maka selanjutnya perlu dikualifikasikan mengenai peraturan perundang-undangan yang manakah yang dapat mengakomodasi kepentingan para pihak. Apabila tidak ditemukan peraturan perundang-undangan yang mengakomodasi, penelusuran dapat dilakukan terhadap sumber-sumber lain seperti ketentuan kebiasaan, adat, putusan hakim, dan atau dokumen-dokumen perjanjian yang berlaku mengikat bagi subyek pembuat perjanjian.

3. Analisis dan Interpretasi Peraturan Hukum

   Notaris menyusun isi akta mendasarkan pada proses analisis "analogi-analogi induktif", yaitu melalui cara membandingkan serta mencari titik-titik persamaan dari antara fakta, relasi ataupun situasi umum yang termuat dalam peraturan perundang-undangan dengan fakta, relasi kejadian atau kepentingan subjek para pihak. Inilah salah satu dasar, Notaris dapat menggunakan Undang-Undang Rumah Susun dan Akta Pengelolaan Bersama sebagai rujukan untuk membuat akta perjanjian untuk para pemilik hunian bersama.

4. Mengantisipasi fungsi laten

   Notaris harus selalu mengingat tentang adanya fungsi laten *(latent function)* pada setiap akta yang dibuatnya sehingga notaris harus mempunyai pandangan jauh ke depan (*vision*) dan analisa antisipasi yang cukup atas potensi sengketa atau sumber-sumber konflik yang terkandung dalam konsep hunian bersama, karena semua itu dapat bermanfaat untuk mengeliminasi fungsi laten dari kontrak yang dibuatnya. Atas setiap kemungkinan yang berpotensi menjadi sumber konflik yang terlihat oleh notaris, wajib dikomunikasikan dengan para subjek pembuat kontrak sebagai bentuk penyuluhan hukum agar

masing-masing dapat mengemukakan argumentasi alternatif sebagai antisipasi penyelesai sengketa.[46]

Meski isi dari akta perjanjian tersebut seluruhnya ditentukan oleh kehendak para pihak tetapi dalam perumusannya notaris berperan untuk melakukan penyuluhan hukum mengenai hal-hal yang berkaitan dengan isi akta seperti hukum apa yang mengatur kehendak para pihak serta konsideran apa saja yang sebaiknya dimasukan.[47] Notaris juga berkewajiban untuk memastikan bahwa para pihak benar-benar memahami isi dan implikasi dari kesepakatan-kesepakatan yang mereka pilih.[48]

Sebagai contoh notaris dapat memberikan rekomendasi untuk memasukkan konsideran mengenai peralihan hak bersama apabila terjadi waris atau pembebanan kewajiban pajak hunian (BPHTB). Notaris juga dapat memberikan penyuluhan hukum mengenai pengaturan kuasa atas tindakan hukum yang nantinya perlu dilakukan oleh pemilikan hunian bersama.[49] Dalam mengkonstruksikan isi akta untuk kepentingan kepemilikan hunian bersama, tentunya notaris perlu memiliki sikap kritis dan sensitivitas untuk dapat melihat masalah sosial yang melatar belakangi konsep kepemilikan hunian bersama sehingga dapat memberikan saran dan penyuluhan hukum yang sesuai untuk para pihak terutama mengenai fungsi laten dari konsep kepemilikan hunian bersama.

D. Peranan Notaris sebagai Noble Officium dalam Merespon Kepemilikan Hunian Bersama Sebagai opsi solusi Akses Tanah dan Hunian

Pada peringatan 100 tahun Ikatan Notaris Indonesia (INI), Pengurus Pusat INI menerbitkan buku berjudul "Jati Diri Notaris Indonesia: Dulu, Sekarang, dan dan di Masa Datang". Salah satu bagian dari buku tersebut merefleksikan kembali marwah dari profesi notaris yang tidak sekedar dimaknai sebagai

[46] Pasal 15 UUJN 2014
[47] Pasal 15 ayat 2 huruf e dan f UUJN 2014
[48] Penjelasan UUJN 2004, dikatakan bahwa hal ini dilakukan dengan cara dibacakan
[49] Sebagai referensi, dalam kasus JRMK, kuasa kepemilikan bersama dibebankan kepada koperasi untuk mempermudah praktek kepemilikan bersama itu sendiri. Disini dapat dilihat bahwa notaris memiliki peran yang signifikan dalam membuat rumusan AD ART atas koperasi tersebut sesuai dengan kebutuhan para pihak.

Pejabat Umum dengan fungsi jabatan untuk membuat akta otentik, tapi juga sebagai profesi mulia *(noble oficium)* dikarenakan profesi notaris sangat erat hubungannya dengan kemanusiaan;[50]

> *Saya melihat peran serta notaris sangat strategis dalam membantu peningkatan akselerasi reformasi hukum. Sebagai komunitas intelektual di bidang hukum, saya menghimbau agar notaris berperan aktif memberikan pelayanan dan penyuluhan hukum kepada masyarakat. Masyarakat yang memahami hukum dengan baik akan memiliki kesadaran hukum yang tinggi, dan akan mendorong terciptanya masyarakat taat hukum atau berbudaya hukum. Masyarakat dengan budaya hukum yang tinggi berperan menyangga tata kelola penyelenggaraan negara yang demokratis, transparan serta memenuhi asas* check and balance *dalam pelaksanaan prinsip-prinsip* good corporate governance.
>
> *Notaris juga dapat berperan sebagai "penyambung lidah rakyat" dalam bidang hukum privat. Sebagai komunitas intelektual, para notaris tentu mengetahui masalah hukum privat di tingkat "akar rumput" yang mungkin tidak sesuai dengan hukum dan perundang- undangan yang belaku, yang berpotensi menghambat aktivitas ekonomi masyarakat, atau menciptakan ketidakadilan.*

Hukum yang bersifat responsif terhadap kebutuhan masyarakat juga tercantum dalam konteks UUJN, yakni landasan sosiologis adanya notaris pada dasarnya adalah dikarenakan adanya kebutuhan masyarakat yang semakin meningkat terhadap jasa notaris, khususnya di era pembangunan di segala bidang kehidupan yang terjadi di negara Republik Indonesia saat ini.[51] Notaris berperan penting dalam setiap hubungan hukum dalam kehidupan bermasyarakat yang meliputi berbagai hubungan bisnis, kegiatan di bidang perbankan, pertanahan, kegiatan sosial dan lain sebagainya.[52] Notaris sebagai seseorang yang memiliki kapasitas keilmuan akan permasalahan tersebut dapat mengambil peran untuk mengangkat isu ini sebagai opsi solusi. Notaris dapat

[50] Pengurus Pusat Ikatan Notaris Indonesia, *Jati Diri Notaris Indonesia,* Jakarta : Gramedia Pustaka Utama, 2008, hal 12
[51] Anshori, *op cit hal* 107
[52] Anshori, *op cit* hal 111

menulis, melakukan penyuluhan dari segi hukum, atau terlibat dengan organisasi yang berfokus pada isu hunian sebagai penasihat hukum.

Sudah saatnya penegakan hukum diletakan dalam posisi yang responsif terhadap masalah yang terjadi di masyarakat. Dimana hukum dipakai juga dalam melihat masalah-masalah sosial yang terjadi di masyarakat dan menempatkan dirinya (hukum) sebagai aspek untuk mengatasi atau menawarkan opsi solusi atas permasalahan tersebut. Perlu adanya sikap kritis dan sensitivitas untuk dapat melihat masalah sosial yang terjadi dalam masyarakat kemudian sebagai notaris memikirkan peran hukum untuk mengatasi atau memberikan opsi solusi sesuai dengan kapasitas profesinya.

Salah satu lembaga yang berperan penting dalam membentuk calon-calon notaris yang menguasai ilmu hukum, ilmu akta, dan mempunyai integritas tinggi sebagai perespon masyarakat (memiliki kapabilitas untuk merespon masyarakat), adalah lembaga pendidikan kenotariatan. Pada awalnya program magister kenotariatan berstatus Program Pendidikan Spesialis yang hanya berfokus pada ilmu pembuatan akta dan praktek teknisnya. Dalam perkembangannya dikeluarkan Peraturan Pemerintah No. 60 Tahun 1999 tentang Pendidikan Tinggi yang meniadakan pengaturan mengenai pendidikan spesialis sehingga Program Pendidikan Spesialis Kenotariatan berubah menjadi Program Magister Kenotariatan.[53]

Disini selain belajar mengenai ilmu teknis mengenai pembuatan akta, calon notaris juga belajar mengenai ilmu dasar hukum lainnya seperti teori hukum, politik hukum, filsafat hukum, dan ilmu hukum materil yang berkaitan dengan akta. Hal ini bertujuan agar notaris mampu memecahkan permasalahan hukum yang dihadapi ketika melaksanakan tugas dan kewenangannya dengan menggali nilai-nilai hukum yang hidup ditengah-tengah masyarakat.

Salah satu alasan pendidikan untuk calon notaris berubah menjadi magister yang berfokus pada keilmuan hukum adalah agar notaris tidak hanya mengakomodasi hal-hal yang dikehendaki oleh klien tapi juga mengembangkan ilmu hukum sendiri. Terutama ilmu hukum dalam ranah

[53] Anshori, *op cit* hal 11

kenotariatan. Masyarakat yang terus berkembang menyebabkan kebutuhannya juga semakin berkembang. Hal ini menuntut peningkatan keahlian notaris dalam mengakomodasi kebutuhan-kebutuhan tersebut.

Magister Kenotariatan sebagai lembaga pendidikan notaris juga memiliki peran dalam memastikan notaris memiliki kapabilitas untuk melakukan hal-hal tersebut. Hal ini dapat dilakukan dengan mulai menyampaikan pendekatan hukum responsif dan sosiologi hukum sebagai metode pembelajaran. Dalam kelas-kelas dapat dibawa masalah-masalah sosial yang ada di masyarakat kemudian berdiskusi mengenai alternatif-opsi solusi yang bisa diupayakan serta bagaimana notaris berperan dalam setiap opsi solusi tersebut. Hal ini dapat membantu calon notaris untuk berpikiran lebih bebas serta adaptif dan tidak kaku terhadap peraturan perundang-undangan yang saat ini tersedia saja.

KESIMPULAN

Berdasarkan pembahasan di atas, penulisan menyimpulkan bahwa notaris memiliki peran yang cukup signifikan dalam merespon Kepemilikan Hunian Bersama sebagai opsi solusi masalah sosial sulitnya akses lahan hunian. Diantaranya adalah melakukan penemuan hukum mengenai konstruksi isi perjanjian antara para pihak untuk menjaga kepastian hukum atas hak dalam Kepemilikan Hunian Bersama, membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan, dan memberikan penyuluhan hukum secara aktif sehubungan dengan pembuatan akta yang diperlukan dalam Kepemilikan Hunian Bersama. Notaris harus memiliki sikap kritis serta sensitivitas untuk menghubungkan masalah sosial di sekelilingnya dengan perannya sebagai notaris. Lembaga pendidikan kenotariatan turut memiliki pengaruh untuk mewujudkan hadirnya notaris dengan kapabilitas untuk melakukan peran-peran tersebut dalam masyarakat, yaitu melalui pendekatan pembelajaran dengan masalah-masalah sosial interdisipliner dan fokus pada keilmuan hukum alih-alih berpusat pada diskursus teknis.

DAFTAR PUSTAKA

Peraturan Perundang-undangan

Undang-undang Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja Menjadi Undang-undang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2023 Nomor 4, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6856).

Undang-undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-undang Republik Indonesia Nomor Undang-undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 3, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5491).

Undang-undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 7, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5188).

Undang-undang Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 108, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5252).

Undang-undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 117, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4432).

Undang-undang Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2002 Nomor 134, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4247).

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 28, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6630)

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6628).

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2021 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 22, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6624).

Buku

Adi, Rianto, *Sosiologi Hukum*, Jakarta : Yayasan Pustaka Obor Indonesia, 2012.

Adjie, Habib, *Merajut Pemikiran dalam Dunia Notaris dan PPAT,* Bandung : Citra Aditya Bakti, 2011

Ali, Zainuddin. *Metode Penelitian Hukum,* Jakarta : Sinar Grafika, 2009.

Ali, Zainuddin, *Sosiologi Hukum,* Jakarta : Sinar Grafika, 2021.

Anshori, Abdul Ghofur, *Lembaga Kenotariatan Indonesia,* Yogyakarta : UII Press, 2010.

Fadjar, A. Mukthie, *Teori-teori Hukum Kontemporer,* Malang : Malang Setara Press, 2013

Idham, *Konsolidasi Tanah Perkotaan Dalam Perspektif Otonomi Daerah,* Bandung : Penerbit Alumni, 2004.

Mertokusumo, Sudikno, *Mengenal Hukum,,* Yogyakarta : Liberty Yogyakarta, 1991.

Mertokusumo, Sudikno, *Penemuan Hukum,* Yogyakarta : Liberty Yogyakarta, 2009.

Notonegoro, *Politik Hukum dan Pembangunan Agraria Indonesia,* Jakarta : Bina Aksara, 1984.

Santoso, Urip, *Hukum Perumahan,* Jakarta : Prenada Media, 2017

Sutedi, Adrian, *Hukum Rumah Susun dan Apartemen,* Jakarta : Sinar Grafika, 2010.

Pengurus Pusat Ikatan Notaris Indonesia, *Jati Diri Notaris Indonesia,* Jakarta : Gramedia Pustaka Utama, 2008.

Jurnal

Agraprana, H. M., Prameswari, K. S., Dandi, M., Romadhon, M. M., & Sari, P. A. I, "Tindakan Kolektif Jaringan Rakyat Miskin Kota Pada Isu Legalitas Tanah Bersengketa Di Kampung Susun Akuarium" *Polikrasi: Journal of Politics and Democracy*, Vol 21, No 1 (2022), 33-42, https://doi.org/10.24853/nalars.21.1.45-56

Apriliani, Rut Agia, Verlia Kristiani, dan Katrine Novia, "Ketimpangan Penguasaan Tanah Oleh Korporasi dan Warga Masyarakat dalam Optik Politik Pertanahan Nasional", *Binamulia Hukum*, Vol 9, No 1 (Juli, 2020), 29-44, doi.org/10.37893/jbh.v9i1.100

Kamin, Anggalih Bayu, "Reforma Agraria di Perkotaan, Usaha Mencari Bentuk : Kasus Jakarta, Indonesia", *Aspirasi : Jurnal Masalah-Masalah Sosial*, Vol. 13, No. 2 (Desember, 2022), 151-165, doi.org/10.46807/aspirasi.v13i2.2989

Kamin, Anggalih, Ichlasul Amal, dan Rusmul Khandiq, "Problematika Perumahan Perkotaan di Kota Yogyakarta", *Jurnal Sosiologi USK*, Vol 13, No. 1 (Juni, 2019), 34-54, 10.24815/jsu.v13i1.13494

Medha, Azka Nur, dan Putu Gede Aristita, "Pandangan Terhadap Fenomena Gentrifikasi dan Hubungannya dengan Perencanaan Spasial", *Jurnal Teknik ITS*, Vol. 4, No. 1 (September, 2017), 48-51, doi.org/10.12962/j23373539.v6i2.25056

Ramadhila, Nadjma dan Nurkhikmah Budi Hartanti, "Pendekatan *Co-housing* Sebagai Strategi Penerapan Hunian Berimbang di Indonesia", *AGORA: Jurnal Penelitian dan Karya Ilmiah Arsitektur Usakti*, Vol. 19, No. 1 (Juli, 2021, 48-57, doi.org/1025105/agora.v19i1.9714

Internet

Ahmad Thovan Sugandi. "Belajar dari Rakyat Miskin Jakarta : Membangun Koperasi Mewujudkan Perumahan Kolektif". https://projectmultatuli.org/belajar-dari-rakyat-miskin-jakarta-membangun-koperasi-mewujudkan-perumahan-kolektif/. (diakses tanggal 8 April 2024)

Ato, Tefanus, Raynard Kristian. "Co-Residence, Konsep Lama Untuk Solusi Hunian Baru".https://www.kompas.id/baca/metro/2023/08/06/rumah-tak-tergapai-mereka-rela-tidur-bergantian. (diakses 7 April 2024)

PERLINDUNGAN DATA PRIBADI PENGGUNAAN TEKNOLOGI BLOCKCHAIN DALAM PENDAFTARAN SERTIFIKAT TANAH

Sakti Oktasari
Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada
saktioktasari@mail.ugm.ac.id

Deviana Az Zahra Rakasiwi
Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada

Nadya Puteri Andreza
Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada

Intisari

Pemerintah Indonesia telah melaksanakan program transformasi sertifikat tanah yang merubah sertifikat konvensional menjadi sertifikat elektronik, namun dalam pelaksanaannya masih terdapat berbagai kendala yang dialami salah satunya adalah karena masih lemahnya sistem server kantor pertanahan sehingga menimbulkan lamanya proses pelaksanaan program, selain itu masih terdapat permasalahan kebocoran data pemegang hak atas tanah. Indonesia dalam pendaftaran tanah secara elektronik di Indonesia belum menggunakan teknologi blockchain untuk pelaksanaannya padahal dalam perkembangan teknologi blockchain dapat menjadi salah satu alternatif untuk mempermudah pendaftaran tanah. Tujuan penelitian ini untuk melihat bagaimana peluang penggunaan teknologi *blockchain* dalam pendaftaran sertifikat tanah serta perlindungan data pribadi penggunaan teknologi *blockchain* dalam pendaftaran sertifikat tanah. Metode penelitian yang akan digunakan adalah penelitian normatif dengan pendekatan Perundang-Undangan (statute approach), menggunakan teknik pengumpulan data studi kepustakaan (library research) terhadap bahan-bahan hukum primer dan sekunder, serta teknik analisis penelitian menggunakan metode silogisme. Kesimpulan teknologi blockchain memiliki potensi yang sangat besar untuk digunakan dalam pendaftaran sertifikat tanah karena memiliki keunggulan desentralisasi, transparansi, dan konsensus yang dapat memastikan keamanan dan integritas data di jaringan blockchain, namun dalam pelaksanaannya diperlukannya payung hukum untuk menjaga data pribadi pengguna dalam penggunaan teknologi blockchain untuk pendaftaran sertifikat tanah guna terjaminnya perlindungan data pribadi.

Kata kunci: Teknologi Blockchain, Pendaftaran Sertifikat Tanah, Perlindungan Data Pribadi.

PERSONAL DATA PROTECTION USING BLOCKCHAIN TECHNOLOGY IN LAND CERTIFICATE REGISTRATION

Abstract

The Indonesian government has implemented a land certificate transformation program that changes conventional certificates into electronic certificates, but in its implementation there are still various obstacles, one of which is that the land office server system is still weak, causing the program implementation process to take a long time. Besides that, there is still the problem of leakage of holder data. land rights. Indonesian electronic land registration has not yet used blockchain technology for its implementation, even though the development of blockchain technology can be an alternative to make land registration easier. The aim of this research is to see the opportunities for using blockchain technology in registering land certificates and protecting personal data using blockchain technology in registering land certificates. The research method that will be used is normative research using the statue approach, using library research data collection techniques on primary and secondary legal materials, as well as research analysis techniques using the syllogism method. Conclusion: Blockchain technology has enormous potential to be used in land certificate registration because it has the advantages of decentralization, transparency, and consensus, which can ensure the security and integrity of data in the blockchain network. However, in its implementation, a legal framework is needed to safeguard users' personal data.

Keywords*: Blockchain Technology, Land Certificate Registration, Personal Data Protection.*

PENDAHULUAN

Sertifikat Hak Atas Tanah merupakan salah satu tanda bukti kepemilikan dari sebuah tanah beserta hal-hal yang ada di atasnya. Sertifikat Hak Atas Tanah diberikan untuk memberikan kepastian serta perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan bahwa dirinya sebagai pemilik yang berhak atas suatu bidang tanah dan/atau bangunan diatasnya, hal ini seperti yang tertera dalam Pasal 4 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut PP Pendaftaran Tanah). Namun dalam pelaksanaan pendaftaran tanah tersebut masih terdapat banyak permasalahan dan sengketa yang timbul terkait kepemilikan Sertifikat Hak Atas Tanah di masyarakat. Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) Sofyan Djalil sebagaimana dilansir dalam media online Kontan.co.id edisi 1 Maret 2021 mengatakan bahwa selama Tahun 2018 s/d 2020 Kementerian ATR/BPN telah menangani tindak pidana pertanahan yang terindikasi keterlibatan

mafia tanah sebanyak 185 kasus di seluruh Indonesia.[1] Kasus tersebut meliputi kejahatan mafia tanah dan terbitnya sertifikat ganda, yang mana hal ini sangat mengkhawatirkan dan merupakan suatu permasalah hukum yang harus diatasi.

Berkembangnya teknologi sekarang segala hal dapat dipermudah, salah satunya adalah pemanfaatan teknologi dalam bidang pertanahan. Pemerintah telah melaksanakan program transformasi sertifikat tanah yang merubah sertifikat konvensional menjadi sertifikat elektronik, namun dalam pelaksanaannya masih terdapat berbagai kendala yang dialami salah satunya adalah karena masih lemahnya sistem server kantor pertanahan sehingga menimbulkan lamanya proses pelaksanaan program. Pada sertifikat tanah yang telah berupa elektronik tersebut pun dapat dengan mudah dilakukan penggandaan serta manipulasi data yang berakibat terancamnya keamanan dari sertifikat tanah tersebut karena sistem server dari kantor pertanahan yang masih lemah, seperti yang juga dikemukakan oleh Erwin Kallo pakar hukum pertanahan Lembaga Advokasi Konsumen Properti Indonesia, sertipikat tanah elektronik dapat mempunyai kelemahan, yaitu sertipikat tersebut mudah dibajak oleh para *hacker*[2] karena belum ada regulasi jelas yang mengatur khusus mengenai hal tersebut dalam pendaftaran tanah secara elektronik. Indonesia telah mengatur mengenai transaksi elektronik yaitu diatur dalam Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik yang mana blockchain termasuk kedalam informasi dan transaksi elektronik, namun dalam undang-undang tersebut diatas belum mengatur secara khusus bagaimana penggunaan blockchain. *Blockchain* sendiri meskipun merupakan suatu hal baru dan masih awam, di Indonesia telah memanfaatkan teknologi ini salah satunya digunakan pada sektor keuangan namun di Indonesia sendiri belum digunakan teknologi blockchain untuk pelaksana pendaftaran tanah secara elektronik.

Dikutip dari Teguh Prasetyo Utomo, Meth (2019) dalam bukunya yang berjudul *Blockchain in Libraries* memberikan penjelasan secara tersirat bahwa

[1] Sutaryono et al., *Problematika Pengelolaan Pertanahan Di Indonesia* (Sleman: STPN Press, 2021).
[2] Sutaryono et al.

Blockchain bisa dikelompokkan ke dalam dua jenis[3], yang pertama adalah *public blockchain* dimana *blockchain* tersebut adalah blockchain terbuka yang ditujukan untuk publik atau umum sehingga memungkinkan setiap orang untuk dapat melihat dan terlibat, yang kedua adalah *private blockchain* dimana hanya anggota yang diizinkan yang dapat membuka atau mengakses *blockchain*, dalam hal ini tipe yang cocok untuk digunakan dalam pelaksanaan penggunaan blockchain untuk pendaftaran sertifikat tanah adalah *blockchain private* dimana pemilik yang memiliki otoritas adalah Kementerian ATR/BPN sebagai pengelola. *Blockchain* sendiri dikenal sebagai teknologi yang memiliki transparansi yang tinggi dengan sistem keamanan data privasi yang tidak diragukan, dengan kelebihan yang dimiliki *blockchain* dapat menjadi sebagai salah satu tempat pencatatan atau penyimpanan berbagai data termasuk data mengenai pemilik sebidang tanah.[4]

Pada penelitian ini, peneliti bertujuan untuk melihat bagaimana perlindungan data pribadi penggunaan teknologi *blockchain* dalam pendaftaran sertifikat tanah, yang dirumuskan dalam dua rumusan masalah yang pertama bagaimana peluang penggunaan teknologi *blockchain* dalam pendaftaran sertifikat tanah dan yang kedua bagaimana perlindungan data pribadi penggunaan teknologi *blockchain* dalam pendaftaran sertifikat tanah, guna melihat pemanfaatan penggunaan teknologi *blockchain* untuk mempermudah sistem pendaftaran tanah di Indonesia. Berdasarkan data kepustakaan yang ditemukan peneliti terdapat penelitian yang mirip dengan penelitian ini, sebagai bahan hukum komparisi dan menjelaskan perbedaan dengan penelitian ini untuk melihat aspek orisinalitasnya, yaitu artikel jurnal dengan judul "Penerapan *Blockchain* untuk Pencegahan Sertipikat Tanah Ganda di Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional" ditulis oleh Joshua P Nugraha, dkk; hasil penelitian tersebut menjelaskan mengenai teknologi blockchain memungkinkan informasi pertanahan dapat direkam secara digital, mudah didistribusikan dan tidak bisa dimanipulasikan. *Novelty* dalam penelitian ini adalah membahas lebih lanjut bagaimana penggunaan *blockchain*

[3] Teguh Prasetyo Utomo, "Implementasi Teknologi Blockchain Di Perpustakaan : Peluang , Tantangan Dan Hambatan," *Buletin Perpustakaan Universitas Islam Indonesia* 4, no. 2 (November 2021): 173–200, https://journal.uii.ac.id/Buletin-Perpustakaan/article/view/22232/11938.

[4] Ida Ayu Vipra Girindra, "Potensi Penggunaan Blockchain Dalam Manajemen Hak Kekayaan Intelektual Di Indonesia: Peluang Dan Hambatan," *Jurnal Esensi Hukum* 5, no. 1 (Juni 2023): 82–98, https://doi.org/https://doi.org/10.35586/jsh.v5i1.228.

dalam proses pendaftaran sertifikat tanah dan perlindungan data pribadi bagi pengguna teknologi *blockchain.*

Penelitian ini akan menggunakan metode penelitian normatif untuk melihat bagaimana perlindungan data pribadi penggunaan teknologi *blockchain* dalam pendaftaran sertifikat tanah melalui pendekatan Perundang-Undangan (*statute approach*). Teknik pengumpulan data berupa studi kepustakaan (*library research)* atau studi dokumen terhadap bahan-bahan hukum seperti bahan hukum primer seperti peraturan perundang-undangan dan terhadap bahan hukum sekunder berupa buku, artikel jurnal, *web page*. Sedangkan teknik analisis yang digunakan penelitian metode silogisme yang diajarkan oleh Aristoteles, dengan metode pemikiran deduktif yang berpangkal dari pengajuan premis mayor berupa aturan hukum dan kemudian dilanjutkan premis minor yang berupa fakta hukum. Dari kedua premis tersebut kemudian ditarik suatu kesimpulan atau *conclusion*.[5]

PEMBAHASAN

A. Peluang Penggunaan Teknologi *Blockchain* dalam Pendaftaran Sertifikat Tanah

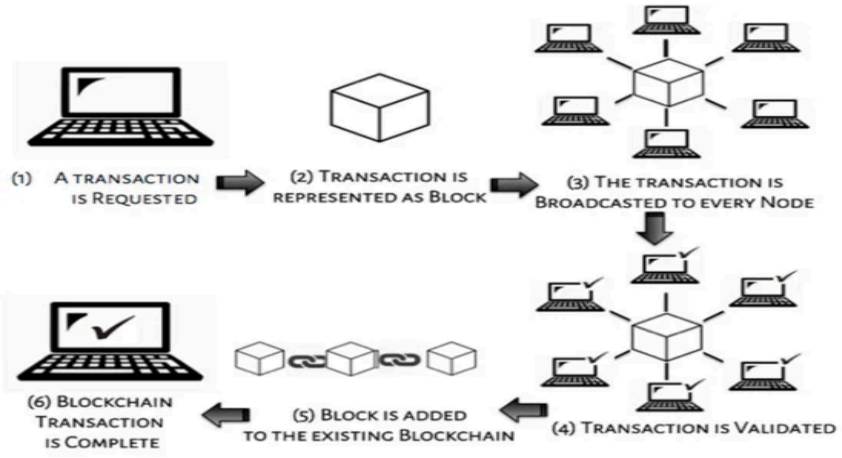
Blockchain adalah teknologi yang digunakan untuk mencatat transaksi secara terdesentralisasi dan aman, berbentuk *database* yang terdistribusi di mana catatan transaksi, atau "blok," dihubungkan dan dienkripsi secara kriptografis. Setiap blok mengandung sejumlah transaksi, dan setiap data yang tersimpan di dalam blok terhubung bersama dengan blok sebelumnya dalam sebuah "rantai" *(chain)* sehingga memungkinkan berbagi informasi secara transparan dalam jaringan bisnis. Selain itu, ia juga terdiri dari sekelompok *node*, dimana setiap *node* memiliki replikasi data yang sama.[6] Keuntungan utama dari teknologi berbasis *blockchain* mengacu pada transparansi, dan tidak dapat dibatalkan, semua transaksi/catatan dapat diakses oleh semua anggota komunitas, dan

[5] Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum* (Jakarta: Kencana, 2019).

[6] Fikroh Amali Fahmi Addiani, "Blockchain Untuk Sistem Penyimpanan Data Pada Organisasi Pemerintah," *Journal of Empowerment Community and Education* 3, no. 2 (November 2023): 57–67, https://jurnalpengabdian.com/index.php/jece/article/view/796.

tidak ada seorang pun yang dapat mengubah maupun merusak proses pencatatan ini sehingga akan menjadi lebih aman. [7]

Sederhananya, blockchain ini bisa dideskripsikan sebagai sistem pencatatan yang didistribusikan dan dipelihara secara kolektif oleh entitas yang disebut *nodes* atau *peers.*[8] Blockchain diyakini dapat memudahkan manusia dalam melakukan kegiatannya, salah satunya di bidang hukum. Orang dapat mentransfer mata uang digital, menyimpan akta autentik, bahkan juga melakukan transaksi jual-beli rumah maupun tanah melalui teknologi canggih tersebut.[9] Hal tersebut juga sangat memungkinkan untuk melakukan pendaftaran sertifikat tanah di Indonesia dengan menggunakan teknologi *blockchain*.



Gambar 1. Cara kerja blockchain

(Sumber : Sheikh Mohammad Idrees dkk)[10]

Contoh praktik penggunaan teknologi *blockchain* sendiri yang sudah diterapkan di Indonesia adalah transaksi Aset Kripto. Transaksi Aset Kripto ini telah diatur Peraturan Badan Pengawas Perdagangan Berjangka Komoditi Nomor 8 Tahun 2021 tentang Pedoman Penyelenggaraan Perdagangan Pasar Fisik Aset Kripto (*Crypto Asset*) di Bursa Berjangka. Secara garis besar bahwa

[7] Christophe Schinckus, "The Good , the Bad and the Ugly : An Overview of the Sustainability of Blockchain Technology," *Energy Research & Social Science* 69 (November 2020): 1–10, https://doi.org/10.1016/j.erss.2020.101614.
[8] Effrida Ayni Fikri and Teddy Anggoro, "Penggunaan Smart Contract Pada Teknologi Blockchain Untuk Transaksi Jual Beli Benda Tidak Bergerak," *Jurnal Imu Sosial Dan Pendidikan* 6, no. 3 (Juli 2022): 9965–73, https://doi.org/10.36312/jisip.v6i3.3.
[9] Fikri and Anggoro.
[10] Sheikh Mohammad Idrees et al., "Security Aspects of Blockchain Technology Intended for Industrial Applications," *Electronic* 10, no. 8 (April 2021): 1–24, https://doi.org/https://doi.org/10.3390/electronics10080951.

teknologi *blockchain* merupakan dasar sistem yang digunakan dalam Aset Kripto, hal ini diatur dalam Pasal 20 ayat (1) huruf b Peraturan Badan Pengawas Perdagangan Berjangka Komoditi Nomor 8 Tahun 2021 tentang Pedoman Penyelenggaraan Perdagangan Pasar Fisik Aset Kripto (*Crypto Asset*) di Bursa Berjangka, yaitu "memiliki kemampuan penyimpanan yang mendukung aset kripto pada berbagai macam jenis protokol *blockchain* dengan memperhatikan keamanan sambungan komunikasi". Teknologi *blockchain* digunakan sebagai sistem dalam transaksi Aset Kripto karena memiliki kelebihan seperti memberikan keamanan yang lebih baik, dapat menyimpan data secara terdesentralisasi dan terenkripsi, memberikan transparansi dalam setiap transaksinya, dan memberikan efisiensi kecepatan dalam proses verifikasi dan validasi.[11] Oleh karena itu dapat disimpulkan bahwa teknologi *blockchain* ini diatur untuk memiliki fasilitas yang memadai dan bukan sebagai komoditas, melainkan sistem yang membantu terjadinya perdagangan aset kripto.[12]

Jika dilihat dari contoh tersebut diatas, maka penggunaan teknologi *blockchain* ini juga berpeluang dapat digunakan dalam Pendaftaran Sertifikat Tanah karena akan memberikan aksesibilitas dan transparansi ke dalam proses dan informasi pendaftaran tanah. Kelebihan yang ada dalam teknologi *blockchain* dapat memberikan kemudahan baik dalam pencatatan pendaftaran sertifikat tanah pertama kali maupun pencatatan perubahan atau riwayat kepemilikan tanah tidak akan dapat diubah di seluruh *blockchain.* Selain itu, setiap catatan ditandatangani oleh masing-masing pihak yang bertanggung jawab atas perubahan tersebut. Hal ini mencegah terjadinya perubahan yang tidak sah atau curang tanpa melanggar integritas *blockchain.*[13] *Blockchain* juga menunjukkan riwayat kepemilikan dari bidang tanah yang terdaftar di dalam sistem. Dengan

[11] Tito Wira Eka Suryawijaya, "Memperkuat Keamanan Data Melalui Teknologi Blockchain: Mengeksplorasi Implementasi Sukses Dalam Transformasi Digital Di Indonesia," *Jurnal Studi Kebijakan Publik* 2, no. 1 (Mei 2023): 55–67, https://doi.org/https://doi.org/10.21787/jskp.2.2023.55-67.

[12] Febryan Reza Yusuf, "Legalitas Bitcoin Dan Blockchain Sebagai Komoditas Dan Teknologi Finansial Di Indonesia," Hukum Online, 2023, https://www.hukumonline.com/klinik/a/legalitas-ibitcoin-i-dan-iblockchain-i-sebagai-komoditas-dan-teknologi-finansial-di-indonesia-lt5a4f55496db2c/.(Diakses 17 Mei 2024).

[13] Herny Christine et al., "A Study of Permissioned Blockchain-Based Framework for Land Ownership Tracking in Indonesia," *Jurnal Interkom: Jurnal Publikasi Ilmiah Bidang Teknologi Informasi Dan Komunikasi* 17, no. 3 (Oktober 2022): 119–26, https://doi.org/https://doi.org/10.35969/interkom.v17i3.258.

menggunakan sistem dari teknologi canggih ini maka pihak berwenang dapat melacak perubahan dari klaim kepemilikan awal hingga transfer kepemilikan berikutnya. Kemajuan teknologi tersebut dapat menjadi alat bagi pemerintah maupun aparat administrasi pertanahan lainnya untuk memverifikasi kepemilikan tanah, dan tentunya juga bertindak sebagai jaring koordinasi antar berbagai otoritas lokal maupun nasional, sehingga tidak ada perubahan mengenai data tanah tersebut yang bertentangan atau tidak selaras dengan kondisi terkini dari tanah yang terdaftar di sistem.[14] Hal ini dapat membantu mencegah terjadinya masalah di masa yang akan datang seperti adanya penerbitan sertifikat kepemilikan tanah ganda.

Berdasarkan Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah maka Pendaftaran Tanah dapat didefinisikan sebagai berikut:

> "Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang Tanah, Ruang Atas Tanah, Ruang Bawah Tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang Tanah, Ruang Atas Tanah, Ruang Bawah Tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas Satuan Rumah Susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya."

Pendaftaran tanah yang komprehensif, efisien, responsif dan *accountable* mampu mewujudkan kepastian hukum terhadap tanah yang secara berkesinambungan memperlancar segala bentuk perbuatan hukum atas tanah..[15] Tujuan pendaftaran tanah di Indonesia adalah untuk memberikan jaminan kepastian hukum *(rechts kadaster)* hak atas tanah dan perlindungan hukum

[14] Christine et al.
[15] Muhammad Aziz Zaelani, Wahyu Beny Mukti Setiyawan, and Fery Dona, "Mewujudkan Pendaftaran Tanah Yang Responsif Pada Era Disrupsi Sebagai Penunjang Kesejahteraan Rakyat," *Jurnal USM Law Review* 5, no. 1 (Mei 2022): 342–56, https://doi.org/http://dx.doi.org/10.26623/julr.v5i1.4877.

kepemilikan tanah[16], sehingga dengan diselenggarakannya pendaftaran tanah, maka pihak-pihak yang bersangkutan dengan mudah dapat mengetahui status hukum daripada tanah tertentu yang dihadapinya, letak, luas dan batas-batasnya, siapa yang berhak atas tanah tersebut, dan beban-beban apa saja yang melekat di atasnya.[17]

Pemilik bidang tanah akan memiliki dokumen tanda bukti hak kepemilikan atas suatu bidang tanah dengan melakukan pendaftaran tanah yang mana data tanah tersebut juga mendapat kepastian hukum. Dokumen tanda bukti hak tersebut yang oleh Peraturan Pemerintah 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah disebut dengan sertifikat tanah. Menurut Pasal 1 ayat (20) PP Pendaftaran Tanah menjelaskan bahwa "Sertifikat tanah adalah surat tanda bukti hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan." Namun tidak jarang sertifikat tanah yang merupakan salah satu dokumen penting bagi masyarakat justru dapat menimbulkan suatu masalah, seperti adanya pemalsuan data sertifikat oleh mafia tanah, dan sengketa lainnya yang disebabkan karena adanya sertifikat tanah ganda dan tumpang tindih.

Demi mewujudkan kepastian, keadilan, dan kemanfaatan hukum maka pemerintah menginisiasi kebijakan digitalisasi sertifikat tanah berupa sertifikat tanah elektronik untuk meningkatkan efisiensi pendaftaran tanah serta perbaikan atas sistem pertanahan nasional sebagaimana tertuang dalam Peraturan Menteri ATR/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 2023 Tentang Penerbitan Dokumen Elektronik Dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut Permen ATR/Kepala BPN No. 3/2023). Sertifikat elektronik berdasarkan Pasal 1 ayat (9) Permen ATR/Kepala BPN No. 3/2023 adalah sertipikat yang diterbitkan melalui sistem elektronik dalam bentuk dokumen elektronik yang data fisik dan data yuridisnya telah tersimpan dalam Buku Tanah Elektronik (BT-el).

[16] Ana Silviana, "Urgensi Sertipikat Tanah Elektronik Dalam Sistem Hukum Pendaftaran Tanah Di Indonesia," *Administrative Law and Governanace Journal* 4, no. 1 (Maret 2021): 51–68, https://doi.org/https://doi.org/10.14710/alj.v4i1.51-%2068.

[17] Yulies Tiena Masriani, "Pentingnya Kepemilikan Sertifikat Tanah Melalui Pendaftaran Tanah Sebagai Bukti Hak," *Jurnal USM Law Review* 5, no. 2 (November 2022): 539–52, https://doi.org/http://dx.doi.org/10.26623/julr.v5i2.5777.

Sedangkan menurut Pasal 1 ayat (9) Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik, "Sertifikat elektronik adalah sertifikat yang bersifat elektronik yang memuat tanda tangan elektronik dan identitas yang menunjukkan status subjek hukum para pihak dalam transaksi elektronik yang dikeluarkan oleh penyelenggara sertifikasi elektronik."

Pemberlakuan peraturan tersebut di atas menyebabkan terjadinya transformasi dari pelaksanaan pendaftaran tanah yang sebelumnya dilakukan secara analog dapat dilakukan secara elektronik, baik itu untuk pendaftaran tanah pertama kali maupun pemeliharaan data. Sertifikat tanah elektronik dianggap lebih aman apabila dibandingkan dengan sertifikat tanah dalam bentuk fisik, namun Badan Pertanahan Nasional selanjutnya disebut BPN tidak akan menarik sertifikat fisik sebelum itu dialihkan ke dalam bentuk *e-certificate.* Sertifikat tanah elektronik ini akan dilindungi dengan pengamanan menggunakan teknologi persandian seperti kriptografi oleh Badan Siber dan Sandi Negara (BSSN).[18]

Pangkalan data elektronik ini menimbulkan pro dan kontra baik pada masyarakat sipil maupun para ahli. Salah satu nya mengenai *issue* kebocoran data atau kekhawatiran akan diretasnya data para pengguna sistem oleh *hacker*. Apabila hal itu terjadi maka akan sangat merugikan pemilik sertifikat elektronik tersebut. Guna menjaga keamanan data sertifikat tanah elektronik itu dan mencegah peretasan data oleh pihak yang tidak bertanggung jawab, maka salah satu solusi yang dapat dilakukan adalah dengan penggunaan teknologi *blockchain* pada sistem pendaftaran sertifikat tanahnya.

Blockchain menawarkan inovasi yang tidak dimiliki oleh teknologi lain, sebab sejak dari awal teknologi ini dirancang untuk menjalankan sistem secara otonom dan terdesentralisasi.[19] Pada basis data yang telah terdistribusi, akan tercatat, disimpan, dan dibagikan pada setiap anggota yang telah terhubung

[18] Tiffany J. Monalu, Tommy F. Sumakul, and Meiske T Sondakh, "Kedudukan Yuridis Penerbitan Sertifikat Tanah Ke Sistem Elektronik Sebagai Jaminan Keamanan," *Lex Privatum* XI, no. 2 (Februari 2023): 1–10, https://ejournal.unsrat.ac.id/v3/index.php/lexprivatum/article/view/46654.
[19] Satria Muhammad Nur Lase, Aisyah Adinda, and Rizkia Diffa Yuliantika, "Kerangka Hukum Teknologi Blockchain Berdasarkan Hukum Siber Di Indonesia," *Padjadjaran Law Review* 9, no. 1 (Juli 2021): 1–21, https://jurnal.fh.unpad.ac.id/index.php/plr/article/view/500.

pada satu jaringan tersebut. Kemudian, data yang telah tercatat atau masuk ke dalamnya akan dilakukan verifikasi dengan konsensus mayoritas peserta yang telah tergabung pada sistem, dan seluruh entitas yang memiliki nilai dapat dilacak dalam sistem tersebut.[20] Apabila pendaftaran sertifikat tanah di Indonesia menggunakan teknologi canggih ini, maka data dan informasi yang telah masuk ke dalam sistem akan sulit untuk dipalsukan maupun dimanipulasi karena teknologi tersebut bekerja dengan sistem enkripsi yang terdesentralisasi sehingga tingkat keamanan sertifikat tanah elektronik juga lebih terjamin.[21] *Blockchain* mampu mengetahui apabila ada manipulasi data dan dapat mengembalikan data ke keadaan semula, serta dapat menjaga integritas data yang telah tersimpan, sehingga berdampak baik pada minimnya kemungkinan data tersebut diretas atau dipalsukan karena sistem yang ada berjalan tanpa pihak ketiga, lalu juga didukung dengan ketersediaan otomasi algoritma pada sistem tersebut. [22]

Selain itu, dengan basis data yang terpecah dalam ratusan juta server, akan memastikan data terekam dalam sistem yang transparan sehingga kebenarannya dapat dicek kembali. Sertifikat dalam bentuk elektronik tersebut menjadi dapat dirancang sebagai keamanan untuk transaksi data *online*. Hal tersebut juga akan didukung dengan otentikasi maupun keamanan akun beserta *e-certificate* yang nantinya akan melalui proses verifikasi pada pengguna.[23]

Secara umum, pengaplikasian *blockchain* dalam pendaftaran sertifikat tanah di Indonesia dapat dilakukan dengan melakukan *input* pengumpulan data pertanahan oleh Kantor Pertanahan ke dalam *blockchain* dengan sistem yang sudah dibuat. Lalu data yang sudah masuk ke dalam *blockchain* sistemnya akan divalidasi oleh node. Node adalah sistem yang memvalidasi secara enkripsi

[20] Muhammad Usman Noor, "Implementasi Blockchain Di Dunia Kearsipan: Peluang, Tantangan, Solusi Atau Masalah Baru?," *Khizanah Al-Hikmah : Jurnal Ilmu Perpustakaan, Informasi, Dan Kearsipan* 8, no. 1 (Juni 2020): 86–96, https://doi.org/10.24252/kah.v8i1a9.

[21] Candya Upavata Kutey Karta Negara, Prisca Nwi Maylinda Maylinda, and Ni Wayan Widya Pratiwi, "Urgensi Sistem Pengamanan Pada Sertifikat Tanah Digital," *Rewang Rencang : Jurnal Hukum Lex Generalis* 2, no. 9 (September 2021): 832–55, https://doi.org/https://doi.org/10.56370/jhlg.v2i9.91.

[22] Addiani, "Blockchain Untuk Sistem Penyimpanan Data Pada Organisasi Pemerintah."

[23] Joshua P Nugraha et al., "Penerapan Blockchain Untuk Pencegahan Sertipikat Tanah Ganda Di Kementerian Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional," *Jurnal Widya Bhumi* 2, no. 2 (Oktober 2022): 123–35, https://doi.org/https://doi.org/10.31292/wb.v2i2.43.

dalam kriptografi, sehingga akan memunculkan kode rahasia yang tidak akan bisa dimiliki oleh pengguna lainnya, akibatnya dengan sistem tersebut bisa mencegah untuk terjadinya penerbitan sertifikat ganda dikarenakan kode akan ditolak apabila terdeteksi penggandaan data.[24] Selanjutnya kode enkripsi akan muncul dan digunakan pada sertifikat elektronik yang nantinya kode ini akan diberikan kepada pemilik tanah tersebut. Dengan teknologi *blockchain* ini maka semua orang memiliki kesempatan untuk memantau perubahan yang terjadi pada dokumentasi tanah tersebut. Artinya, apabila sebidang tanah diperjualbelikan kepada pihak lain ataupun diwariskan kepada ahli waris maka akan bisa terlihat *tracking*-nya.[25]

Oleh karenanya sangat penting bagi sistem pendaftaran sertifikat tanah di Indonesia untuk bertransformasi menjadi lebih modern yaitu dengan penggunaan teknologi *blockchain* pada sistemnya. Dari pemaparan di atas, maka ada beberapa keunggulan yang akan didapat apabila blockchain ini terimplementasi dengan baik yaitu meningkatnya transparansi, keamanan, aksesibilitas dan efisiensi dalam proses pendaftaran sertifikat tanah. Hal tersebut tentunya akan juga berefek pada berkurangnya jumlah sengketa tanah yang diakibatkan oleh adanya sertifikat tanah ganda serta mencegah terjadinya manipulasi terhadap data terkait sertifikat tanah.

Salah satu negara yang telah mencoba penggunaan teknologi *blockchain* dalam pendaftaran tanah adalah Swedia. Otoritas pemetaan tanah dan pendaftaran properti Swedia *(Lantmäteriet)* bekerjasama dengan perusahaan telekomunikasi Telia Co.Ab bersama firma konsultan hukum *Kairos Future* serta perusahaan blockchain *ChromaWay AB*. Mereka mengembangkan konsep *proof-of-concept* yang menunjukkan bahwa teknologi blockchain dan *smart contract* dapat membuat pendaftaran tanah menjadi lebih aman, mudah dan biaya murah.[26]

[24] Nugraha et al.
[25] Affifah Rahmah Nurdifa, "Sertifikat Tanah Elektronik Bakal Gunakan Blockchain, Ini Sederet Tantangannya," Bisnis.com, 2022, https://ekonomi.bisnis.com/read/20220720/47/1557233/sertifikat-tanah-elektronik-bakal-gunakan-blockchain-ini-sederet-tantangannya. (Diakses 9 April 2024).
[26] John Camdir, "Sweden Conducts Trials of a Blockchain Smart Contracts Technology For Land Registry," *Bitcoin Magazine*, June 2016, https://bitcoinmagazine.com/technical/sweden-conducts-trials-of-a-blockchain-smart-contracts-technology-for-land-registry-1466703935. (Diakses 16 April 2024)

Namun kekurangannya pada saat ini hukum Swedia belum menerima tanda tangan digital untuk mendaftarkan penjualan dan pembelian properti. Sehingga hukum properti di Swedia perlu mengatur terlebih dahulu penggunaan teknologi *blockchain* tersebut sebelum diterapkan secara penuh.

Di belahan negara lain penggunaan teknologi *blockchain* dalam hal revolusi industri di bidang property terjadi di Amerika Serikat melalui sebuah perusahaan yang bernama "*Propy*". "*Propy*" ini didirikan pada tahun 2017 dengan basis di Palo Alto, California dengan tujuan membawa kemudahan dalam kepemilikan properti. Dimana perusahaan ini menggabungkan penggunaan teknologi *blockchain* dengan kontrak pintar (*smart contract)* untuk memberikan fasilitas dalam transaksi properti secara aman dan terdesentralisasi.[27] Dengan mengadopsi teknologi *blockchain* maka keuntungan penggunaan "*Propy*" yaitu 1) adanya transparansi karena "*Propy*" mencatat semua transaksi, memberikan jejak audit yang jelas, mencegah penipuan, 2) keamanan yang lebih besar karena "*Propy*" dilindungi dengan enkripsi kriptografi dan consensus terdesentralisasi serta melindungi data transaksi dari kemungkinan perubahan atau manipulasi, dan 3) Efisien karena "*Propy*" menggunakan *smart contract* untuk mengotomatisasi banyak aspek sehingga mempercepat penyelesaian proses dan mengurangi biaya. Perlu salah satu kesuksesan "*Propy*" adalah kasus properti lintas batas dimana pembeli berasal dari Amerika Serikat sedangkan penjual dari Ukraina.[28]

Dari contoh-contoh penggunaan teknologi *blockchain* baik dalam pendaftaran tanah maupun properti dari negara-negara tersebut dapat kita lihat bahwa tidak menutup kemungkinan jika teknologi *blockchain* tersebut dapat dimanfaatkan oleh pemerintah Indonesia dalam mendukung kinerjanya terutama dalam bidang pertanahan. Walaupun dengan catatan bahwa regulasi yang mengatur tentang penggunaan teknologi *blockchain* ada baiknya perlu dipertimbangkan, sehingga dapat memberikan kepastian hukum dalam penggunaannya. Selain itu

[27] iB and AL, "Propy: Revolusi Pemilikan Properti Dengan Teknologi Blockchain," Academy, 2024, https://indodax.com/academy/propy-pemilikan-properti-dengan-teknologi-blockchain/. (Diakses 17 Mei 2024).
[28] iB and AL.

juga perlu pemahaman lebih lanjut mengenai penggunaan teknologi *blockchain* baik dari *stakeholders* maupun para pihak yang terkait.

B. Perlindungan Data Pribadi Penggunaan Teknologi *Blockchain* dalam Pendaftaran Sertifikat Tanah

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia "Privasi" berarti kebebasan atau keleluasaan.[29] Sedangkan menurut *Black's Law Dictionary* mendefinisikan "Privasi" yaitu "*The right that determines the nonintervention of secret surveillance and the protection of an individual's information. Term "right of privacy" is the right of a person to go his own way and live his own life that is free from interferences and annoyances. See invasion of privacy*."[30] Secara konsep "privasi" merupakan hak untuk tidak diganggu. Konsep ini dikembangkan oleh Warren dan Brandheis dalam artikel jurnal ilmiah Sekolah Hukum Universitas Harvard dengan judul "*The Right to Privacy"* yang menjelaskan bahwa dengan adanya perkembangan serta kemajuan teknologi maka akan menimbulkan kesadaran bahwa ada hak seseorang yang tidak dapat diganggu baik dari orang lain maupun dari negara. [31]

Menurut Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 27 Tahun 2022 tentang Perlindungan Data Pribadi (UU Perlindungan Data Pribadi), menjelaskan bahwa "Data Pribadi adalah data tentang orang perseorangan yang teridentifikasi atau dapat diidentifikasi secara tersendiri atau dikombinasi dengan informasi lainnya baik secara langsung maupun tidak langsung melalui sistem elektronik atau nonelektronik". Selanjutnya menurut Pasal 1 ayat (1) Peraturan Menteri Komunikasi dan Informatika Nomor 20 Tahun 2016 tentang Perlindungan Data Pribadi dalam Sistem Elektronik (PERMEN KOMINFO NO. 20 Tahun 2016) menjelaskan bahwa : "Data Pribadi adalah data perseorangan tertentu yang disimpan, dirawat, dan dijaga kebenaran serta dilindungi kerahasiaannya". Kemudian perlu diketahui bawah data pribadi mempunyai

[29] "Kamus Besar Bahasa Indonesia (Versi Onlie)," accessed May 16, 2024, https://kbbi.web.id/.
[30] "Black's Law Dictionary, 2nd Ed," accessed May 16, 2024,https://thelawdictionary.org/?s=privacy.
[31] Rosalinda Elsina Latumahina, "Aspek Hukum Perlindungan Data Pribadi Di Dunia Maya," *Jurnal GEMA AKTUALITA* 3, no. 2 (2014): 14–25, http://dspace.uphsurabaya.ac.id:8080/xmlui/bitstream/handle/123456789/92/Aspek Hukum Perlindungan Data Pribadi di Dunia Maya.pdf?sequence=1/1000.

beberapa jenis, diatur dalam Pasal 4 UU Perlindungan Data Pribadi yaitu dibagi menjadi 2 (dua):

a. Data pribadi yang bersifat spesifik, yaitu meliputi data dan informasi kesehatan, data biometrik, data genetika, catatan kejahatan, data anak, data keuangan pribadi; dan/atau data lainnya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang- undangan.
b. Data pribadi yang bersifat umum, yaitu meliputi nama lengkap, jenis kelamin, kewarganegaraan, agama, status perkawinan, dan/atau data pribadi yang dikombinasikan untuk mengidentifikasi seseorang.

Menurut Dirjen Aplikasi dan Informatika (Aptika) Kemenkominfo, Semuel Abrijani, terdapat 5 (lima) alasan utama terkait pentingnya menjaga data pribadi yaitu 1) intimidasi online terkait gender, 2) mencegah penyalahgunaan data pribadi oleh pihak yang tidak bertanggung jawab, 3) menjauhi potensi penipuan, 4) menghindari potensi pencemaran nama baik, dan 5) hak kendali atas data pribadi. [32] Perlu menjadi perhatian bahwa perlindungan data pribadi sendiri merupakan salah satu hak asasi manusia maka diperlukannya landasan hukum untuk memberikan keamanan atas data pribadi tersebut berdasarkan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Menurut Pasal 1 ayat (2) UU Perlindungan Data Pribadi menjelaskan bahwa "Pelindungan Data Pribadi adalah keseluruhan upaya untuk melindungi Data Pribadi dalam rangkaian pemrosesan Data Pribadi guna menjamin hak konstitusional subjek Data Pribadi." Selain itu PERMEN KOMINFO No. 20 Tahun 2016 mengatur perlindungan data pribadi dalam sistem elektronik, dimana perlindungan tersebut mencakup terhadap perolehan, pengumpulan, pengolahan, penganalisisan, penyimpanan, penampilan, pengumuman, pengiriman, penyebarluasan, serta pemusnahan Data Pribadi. Jika ditinjau dari peraturan lain terdapat pengaturan mengenai data pribadi dalam penggunaan media elektronik. Pasal 26 ayat (1) Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik menjelaskan bahwa "Kecuali ditentukan lain

[32]"5 Alasan Mengapa Data Pribadi Perlu Dilindungi," KOMINFO, 2019, https://www.kominfo.go.id/content/detail/19991/5-alasan-mengapa-data-pribadi-perlu-dilindungi/0/sorotan_media. (Diakses 16 Mei 2024)

oleh peraturan perundang-undangan, penggunaan setiap informasi melalui media elektronik yang menyangkut data pribadi seseorang harus dilakukan atas persetujuan Orang yang bersangkutan."

Berkaitan dengan teknologi *blockchain* yang pada saat ini menjadi pusat perhatian di berbagai sektor, salah satunya adalah bisnis global. Di mana hal ini dikarenakan penggunaan teknologi *blockchain* mempunyai potensi untuk mengubah cara bertransaksi dan berinteraksi secara digital. Di Indonesia sendiri, penggunaaan teknologi *blockchain* sendiri sudah mulai digunakan di sektor keuangan, logistik, maupun properti.[33] Interaksi yang dihasilkan dengan penggunaan teknologi *blockchain* yang telah mulai digunakan di berbagai sektor ini menghasilkan data yang sangat besar yang berkaitan dengan identitas pengguna dan data pribadi pengguna. Hal ini tentu menjadi rawan dalam menjaga privasi seseorang dan sangat mudah untuk terjadinya kebocoran data pribadi.

Karakteristik dari teknologi *blockchain* sendiri salah satunya adalah desentralisasi.[34] Di mana teknologi ini menggunakan teknis *peer to peer* artinya menyediakan lebih dari satu server dalam memindahkan data-data, serta teknik *sharing security* yang memberikan keamanan berlapis dalam penyimpanan data.[35] Dengan teknik penyimpanan data tersebut bisa memperkuat sistem keamanan dan perlindungan data pribadi pengguna teknologi tersebut. Namun, tidak menutup kemungkinan semakin berkembangnya teknologi juga berkembang resiko-resikonya yaitu salah satunya terjadinya ancaman peretasan jaringan/*hack*. Oleh karena itu isu tentang data pribadi dan keamanan teknologi *blockchain* belum sepenuhnya sempurna.[36] Mengingat pendaftaran sertifikat tanah sendiri melibatkan data pribadi pemilik tanah tersebut.

---

[33] Dewa Rohid, "Implikasi Hukum Dari Penggunaan Teknologi Blockchain Dalam Bisnis Di Indonesia," *Tugas Mahasiswa Hukum* 1, no. 2 (2024): 1–13, https://coursework.uma.ac.id/index.php/fakum/article/view/685.

[34] Zibin Zheng et al., "An Overview of Blockchain Technology: Architecture, Consensus, and Future Trends," in *In 2017 IEEE International Congress on Big Data (BigData Congress)*, Juni 2017, 557–64, https://doi.org/10.1109/BigDataCongress.2017.85.

[35] Inaz Indra Nugroho, Reza Pratiwi, and Salsabila Rahma Az Zohro, "Optimalisasi Penanggulangan Kebocoran Data Melalui Regulatory Blockchain Guna Mewujudkan Kemanan Siber Di Indonesia," *IPMHI Law Journal* 1, no. 2 (Juli-Desember, 2021): 115–29, https://doi.org/https://doi.org/10.15294/ipmhi.v1i2.53270.

[36] Utomo, "Implementasi Teknologi Blockchain Di Perpustakaan : Peluang , Tantangan Dan Hambatan."

Perlindungan data pribadi sendiri sebenarnya tidak terlepas dengan norma *Lex Informatica* yang telah lebih terwujud dalam komunikasi dan interaksi masyarakat. [37] Dikutip dari Danan Mursito, dkk menjelaskan bahwa pada sebuah proposal yang dibuat oleh Aron Mefford yang merupakan pakar *cyberlaw* dari *Michigan State University* menjelaskan bahwa "*Lex Informatica*" (*Independent Net Law*) menjadi sebuah "*Foundations of Law on the Internet*".[38] Artinya bahwa perlu adanya pembentukan suatu regulasi yang cukup untuk mengakomodasi akibat dari fenomena-fenomena baru yang muncul akibat dari perkembangan teknologi, dimana aturan hukum yang akan dibentuk harus dapat memenuhi kebutuhan hukum (*the legal needs)* para pihak yang berkaitan dengan dalam transaksi-transaksi melalui teknologi.

Di Indonesia sendiri telah mempunyai beberapa regulasi yang mencakup aspek-aspek tertentu dari teknologi *blockchain*. Sebelum disahkannya Undang-Undang No. 27 Tahun 2022 tentang Perlindungan Data Pribadi, Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik telah digunakan sebagai payung hukum bagi seluruh aspek yang berkaitan dengan Informasi dan Transaksi Elektronik. Hal ini perlu untuk menjadi pertimbangan, karena UU Informasi dan Transaksi Elektronik ini juga telah mengatur tentang aspek perlindungan data pribadi dalam penggunaan sistem informasi dan transaksi elektronik. Dalam hal penggunaan teknologi *blockchain* data disimpan secara terdesentralisasi serta transparan, oleh karenanya perlu dipertimbangkan bagaimana perlindungan data pribadi diatur dan diterapkan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Selain itu Peraturan Menteri Komunikasi dan Informatika No. 20 Tahun 2016 tentang Perlindungan Data Pribadi dalam Sistem Elektronik juga telah memberikan ketentuan lebih rinci terkait perlindungan data pribadi dalam sistem elektronik. Oleh karena itu ketentuan-ketentuan di atas tentu juga harus

[37] Danrivanto Budhijanto, "Blockchain Law, Pelindungan Data Pribadi Dalam Ekonomi Digital," Hukum Online, 2023, https://www.hukumonline.com/berita/a/blockchain-law--pelindungan-data-pribadi-dalam-ekonomi-digital-lt63cf37949e450/. (Diakses 16 April 2024)

[38] Danan Mursito, Raya Reinhardt Sirait, and Sukma Wardhana, *Pendekan Hukum Untuk Kemanan Dunia Cyber Serta Urgensi Cyberlaw Bagi Indonesia*, *Fakultas Ilmu Komputer Universitas Indonesia*, 2005.

mempertimbangakan dengan perkembangan teknologi yang sangat pesat pada saat ini, sehingga masih sangat diperlukannya sebuah aturan lebih khusus yang mengatur terkait dengan perlindungan data pribadi.

Peraturan khusus mengenai perlindungan data pribadi sendiri memerlukan dasar teoritikal untuk memastikan tercapainya stabilitas, memprediksi serta keadilan dalam suatu keseluruhan sistem hukum terhadap peradaban manusia. Khususnya di Indonesia pada tahun 2022, Undang-Undang No. 27 Tahun 2022 tentang Perlindungan Data Pribadi resmi disahkan dan menjadi salah satu payung hukum jika terjadi kebocoran data terhadap penggunaan teknologi blockchain terutama untuk Pendaftaran Sertifikat Tanah. Data-data yang berkaitan dengan pendaftaran Sertifikat Tanah ini harus dilindungi agar tidak terjadi kebocoran data yang dapat mengakibatkan penyalahgunaan data. Kehadiran UU Perlindungan Data Pribadi sendiri menjadi sangat penting untuk menguatkan terhadap privasi dan perlindungan diri yang memadai terhadap data-data yang diperlukan dalam Pendaftaran Sertifikat Tanah. Maka masyarakat memiliki kepercayaan untuk memberikan data pribadinya agar tidak disalahgunakan. Oleh karena itu perlindungan data pribadi menjadi penting mengingat bahwa perkembangan teknologi telah memungkinkan seseorang untuk terhubung ke jaringan global dan informasi pribadi dapat tersedia secara instan di seluruh dunia.[39] Oleh karena itu sangat diperlukan sebuah regulasi khusus yang mengatur berkaitan dengan penggunaan teknologi *blockchain* sendiri tidak hanya berkaitan dengan Pendaftaran Sertifikat Tanah, namun dalam penggunaannya lainnya dalam aspek kehidupan untuk menjamin terciptanya kepastian hukum akibat dari perkembangan dan kemajuan teknologi.

KESIMPULAN

Permasalahan tentang sertifikat tanah masih sering terjadi di dalam masyarakat hingga saat ini. Menteri ATR/Kepala BPN menginisiasi pembuatan sertifikat elektronik. Namun inisiasi tersebut menjadi pro dan kontra salah satunya berkaitan

[39] Dewi Sulistianingsih et al., "Tata Kelola Perlindungan Data Pribadi Di Era Metaverse (Telaah Yuridis Undang-Undang Perlindungan Data Pribadi)," *Jurnal Masalah-Masalah Hukum* 52, no. 1 (2023): 97–106, https://doi.org/10.14710/mmh.52.1.2023.97-106.

dengan kebocoran data. Oleh karena itu dibutuhkan teknologi yang dapat meminimalisir atau membantu permasalahan-permasalahan tersebut. Teknologi blockchain memiliki potensi yang sangat besar untuk digunakan karena teknologi tersebut memiliki keunggulan seperti desentralisasi, transparansi, dan konsensus yang dapat memastikan keamanan dan integritas data di jaringan blockchain.

Teknologi blockchain menggunakan teknis *peer to peer* yang artinya tidak menutup kemungkinan tetap terjadinya peretasan. Tetap diperlukannya payung hukum untuk menjaga data pribadi pengguna dalam penggunaan teknologi blockchain untuk Pendaftaran Sertifikat Tanah. Walaupun pada saat ini telah ada UU Perlindungan Data Pribadi, UU Informasi dan Transaksi Elektronik, dan PERMEN KOMINFO No. 20 Tahun 2016 tentang Perlindungan Data Pribadi yang dapat menjadi payung hukum untuk perlindungan data pribadi dalam penggunaan teknologi blockchain, tetap perlu pengaturan khusus penggunaan teknologi blockchain baik untuk pendaftaran sertifikat tanah dan aspek lainnya.

DAFTAR PUSTAKA

Peraturan Perundang-undangan

Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945

Undang-Undang No. 27 Tahun 2022 tentang Perlindungan Data Pribadi

Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah maka Pendaftaran Tana

Peraturan Menteri Agraria Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2023 Tentang Penerbitan Dokumen Elektronik Dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah

Peraturan Menteri Komunikasi dan Informatika Nomor 20 Tahun 2016 tentang Perlindungan Data Pribadi dalam Sistem Elektronik

Peraturan Badan Pengawas Perdagangan Berjangka Komoditi Nomor 8 Tahun 2021 tentang Pedoman Penyelenggaraan Perdagangan Pasar Fisik Aset Kripto (*Crypto Asset*) di Bursa Berjangka

Buku

Marzuki, Peter Mahmud. *Penelitian Hukum*. Jakarta: Kencana, 2019

Mursito, Danan, Raya Reinhardt Sirait, and Sukma Wardhana. *Pendekan Hukum Untuk Kemanan Dunia Cyber Serta Urgensi Cyberlaw Bagi Indonesia*. *Fakultas Ilmu Komputer Universitas Indonesia*, 2005.

Sutaryono, R. Deden Dani Saleh, Sapardiyono, M Nazir Salim, Ahmad Nashih Luthfi, Westi Utami, Dwi Wulan Pujiriyani, Kusmiarto, Dian Aries Mujiburohman, and Widhiana Hestining Puri. *Problematika Pengelolaan Pertanahan Di Indonesia*. Sleman: STPN Press, 2021.

Jurnal

Addiani, Fikroh Amali Fahmi. "Blockchain Untuk Sistem Penyimpanan Data Pada Organisasi Pemerintah." *Journal of Empowerment Community and Education* 3, no. 2 (November 2023): 57–67. https://jurnalpengabdian.com/index.php/jece/article/view/796.

Christine, Herny, Koo Tito Novelianto, Meta Restiawati, and Happrila Yuliana Jayanti. "A Study of Permissioned Blockchain-Based Framework for Land Ownership Tracking in Indonesia." *Jurnal Interkom: Jurnal Publikasi Ilmiah Bidang Teknologi Informasi Dan Komunikasi* 17, no. 3 (Oktober 2022): 119–26. https://doi.org/https://doi.org/10.35969/interkom.v17i3.258.

Fikri, Effrida Ayni, and Teddy Anggoro. "Penggunaan Smart Contract Pada Teknologi Blockchain Untuk Transaksi Jual Beli Benda Tidak Bergerak." *Jurnal Imu Sosial Dan Pendidikan* 6, no. 3 (Juli 2022): 9965–73. https://doi.org/10.36312/jisip.v6i3.3.

Girindra, Ida Ayu Vipra. "Potensi Penggunaan Blockchain Dalam Manajemen Hak Kekayaan Intelektual Di Indonesia: Peluang Dan Hambatan." *Jurnal Esensi Hukum* 5, no. 1 (Juni 2023): 82–98. https://doi.org/https://doi.org/10.35586/jsh.v5i1.228.

Idrees, Sheikh Mohammad, Mariusz Nowostawski, Roshan Jameel, and Ashish Kumar Mourya. "Security Aspects of Blockchain Technology Intended for Industrial Applications." *Electronic* 10, no. 8 (April 2021): 1–24. https://doi.org/https://doi.org/10.3390/electronics10080951.

Lase, Satria Muhammad Nur, Aisyah Adinda, and Rizkia Diffa Yuliantika.

"Kerangka Hukum Teknologi Blockchain Berdasarkan Hukum Siber Di Indonesia." *Padjadjaran Law Review* 9, no. 1 (Juli 2021): 1–21. https://jurnal.fh.unpad.ac.id/index.php/plr/article/view/500.

Latumahina, Rosalinda Elsina. "Aspek Hukum Perlindungan Data Pribadi Di Dunia Maya." *Jurnal GEMA AKTUALITA* 3, no. 2 (Desember 2014): 14–25. http://dspace.uphsurabaya.ac.id:8080/xmlui/bitstream/handle/123456789/92/Aspek Hukum Perlindungan Data Pribadi di Dunia Maya.pdf?sequence=1/1000

Masriani, Yulies Tiena. "Pentingnya Kepemilikan Sertifikat Tanah Melalui Pendaftaran Tanah Sebagai Bukti Hak." *Jurnal USM Law Review* 5, no. 2 (November 2022): 539–52. https://doi.org/http://dx.doi.org/10.26623/julr.v5i2.5777.

Monalu, Tiffany J., Tommy F. Sumakul, and Meiske T Sondakh. "Kedudukan Yuridis Penerbitan Sertifikat Tanah Ke Sistem Elektronik Sebagai Jaminan Keamanan." *Lex Privatum* XI, no. 2 (Februari 2023): 1–10. https://ejournal.unsrat.ac.id/v3/index.php/lexprivatum/article/view/46654.

Negara, Candya Upavata Kutey Karta, Prisca Nwi Maylinda Maylinda, and Ni Wayan Widya Pratiwi. "Urgensi Sistem Pengamanan Pada Sertifikat Tanah Digital." *Rewang Rencang : Jurnal Hukum Lex Generalis* 2, no. 9 (September 2021): 832–55. https://doi.org/https://doi.org/10.56370/jhlg.v2i9.91.

Noor, Muhammad Usman. "Implementasi Blockchain Di Dunia Kearsipan: Peluang, Tantangan, Solusi Atau Masalah Baru?" *Khizanah Al-Hikmah : Jurnal Ilmu Perpustakaan, Informasi, Dan Kearsipan* 8, no. 1 (Juni 2020): 86–96. https://doi.org/10.24252/kah.v8i1a9.

Nugraha, Joshua P, Aris P Kurniawan, Indriana D Putri, Ryan K Wicaksono, and Tarisa. "Penerapan Blockchain Untuk Pencegahan Sertipikat Tanah Ganda Di Kementerian Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional." *Jurnal Widya Bhumi* 2, no. 2 (Oktober 2022): 123–35. https://doi.org/https://doi.org/10.31292/wb.v2i2.43.

Nugroho, Inaz Indra, Reza Pratiwi, and Salsabila Rahma Az Zohro. "Optimalisasi Penanggulangan Kebocoran Data Melalui Regulatory Blockchain Guna Mewujudkan Kemanan Siber Di Indonesia." *IPMHI Law Journal* 1, no. 2

(Juli-Desember 2021): 115–29. https://doi.org/https://doi.org/10.15294/ipmhi.v1i2.53270.

Rohid, Dewa. "Implikasi Hukum Dari Penggunaan Teknologi Blockchain Dalam Bisnis Di Indonesia." *Tugas Mahasiswa Hukum* 1, no. 2 (2024): 1–13. https://coursework.uma.ac.id/index.php/fakum/article/view/685.

Schinckus, Christophe. "The Good , the Bad and the Ugly : An Overview of the Sustainability of Blockchain Technology." *Energy Research & Social Science* 69 (November 2020): 1–10. https://doi.org/10.1016/j.erss.2020.101614.

Silviana, Ana. "Urgensi Sertipikat Tanah Elektronik Dalam Sistem Hukum Pendaftaran Tanah Di Indonesia." *Administrative Law and Governanace Journal* 4, no. 1 (Maret 2021): 51–68. https://doi.org/https://doi.org/10.14710/alj.v4i1.51-%2068.

Sulistianingsih, Dewi, Miftakhul Ihwan, Andry Setiawan, and Muchammad Shidqon Prabowo. "Tata Kelola Perlindungan Data Pribadi Di Era Metaverse (Telaah Yuridis Undang-Undang Perlindungan Data Pribadi)." *Jurnal Masalah-Masalah Hukum* 52, no. 1 (Maret 2023): 97–106. https://doi.org/10.14710/mmh.52.1.2023.97-106.

Suryawijaya, Tito Wira Eka. "Memperkuat Keamanan Data Melalui Teknologi Blockchain: Mengeksplorasi Implementasi Sukses Dalam Transformasi Digital Di Indonesia." *Jurnal Studi Kebijakan Publik* 2, no. 1 (Mei 2023): 55–67. https://doi.org/https://doi. org/10.21787/jskp.2.2023.55-67.

Utomo, Teguh Prasetyo. "Implementasi Teknologi Blockchain Di Perpustakaan : Peluang , Tantangan Dan Hambatan." *Buletin Perpustakaan Universitas Islam Indonesia* 4, no. 2 (November 2021): 173–200. https://journal.uii.ac.id/Buletin-Perpustakaan/article/view/22232/11938.

Zaelani, Muhammad Aziz, Wahyu Beny Mukti Setiyawan, and Fery Dona. "Mewujudkan Pendaftaran Tanah Yang Responsif Pada Era Disrupsi Sebagai Penunjang Kesejahteraan Rakyat." *Jurnal USM Law Review* 5, no. 1 (Mei 2022): 342–56. https://doi.org/http://dx.doi.org/10.26623/julr.v5i1.4877.

Zheng, Zibin, Shaoan Xie, Hongning Dai, Xiangping Chen, and Huaimin Wang. "An Overview of Blockchain Technology: Architecture, Consensus, and Future Trends." *In 2017 IEEE International Congress on Big Data (BigData Congress)*, (Juni

2017) 557–64. https://doi.org/10.1109/BigDataCongress.2017.85.

Internet

"5 Alasan Mengapa Data Pribadi Perlu Dilindungi." KOMINFO, Accessed May 16, 2024. https://www.kominfo.go.id/content/detail/19991/5-alasan-mengapa-data-pribadi-perlu-dilindungi/0/sorotan_media.

"Black's Law Dictionary, 2nd Ed." Accessed May 16, 2024. https://thelawdictionary.org/?s=privacy

Budhijanto, Danrivanto. "Blockchain Law, Pelindungan Data Pribadi Dalam Ekonomi Digital." Hukum Online, Accessed April 16, 2024. https://www.hukumonline.com/berita/a/blockchain-law--pelindungan-data-pribadi-dalam-ekonomi-digital-lt63cf37949e450/.

Camdir, John. "Sweden Conducts Trials of a Blockchain Smart Contracts Technology For Land Registry." *Bitcoin Magazine*, Accessed April 16, 2024. https://bitcoinmagazine.com/technical/sweden-conducts-trials-of-a-blockchain-smart-contracts-technology-for-land-registry-1466703935.

iB, and AL. "Propy: Revolusi Pemilikan Properti Dengan Teknologi Blockchain." Academy, Accessed Mei 17, 2024. https://indodax.com/academy/propy-pemilikan-properti-dengan-teknologi-blockchain/.

"Kamus Besar Bahasa Indonesia (Versi Onlie)." Accessed May 16, 2024. https://kbbi.web.id/.

Nurdifa, Affifah Rahmah. "Sertifikat Tanah Elektronik Bakal Gunakan Blockchain, Ini Sederet Tantangannya." Bisnis.com, Accessed April 9, 2024. https://ekonomi.bisnis.com/read/20220720/47/1557233/sertifikat-tanah-elektronik-bakal-gunakan-blockchain-ini-sederet-tantangannya.

Yusuf, Febryan Reza. "Legalitas Bitcoin Dan Blockchain Sebagai Komoditas Dan Teknologi Finansial Di Indonesia." Hukum Online, Accessed May 17, 2024. https://www.hukumonline.com/klinik/a/legalitas-ibitcoin-i-dan-iblockchain-i-sebagai-komoditas-dan-teknologi-finansial-di-indonesia-lt5a4f55496db2c/.

ANALISIS *COMMANDITAIRE VENNOOTSCHAP* YANG TIDAK MENDAFTARKAN AKTA PENDIRIANNYA SETELAH DIBERLAKUKAN PERMENKUMHAM NOMOR 17 TAHUN 2018

Gabriella Talentina
Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada
Gabriella.talentina@mail.ugm.ac.id

Riska Rani
Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada

Riza Alya Utami
Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada

Intisari

Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui kelemahan CV yang belum didaftarkan setelah diterbitkannya Permenkumham Nomor 17 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Persekutuan Komanditer, Persekutuan Firma dan Persekutuan Perdata dan kedudukan para sekutu serta keberlangsungan CV yang tidak didaftarkan di Pengadilan Negeri setelah diterbitkannya Permenkumham Nomor 17 Tahun 2018. Penelitian ini menggunakan metode penelitian normatif-empiris serta menggunakan pendekatan peraturan perundang-undangan dan pendekatan konseptual. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa CV yang telah berdiri sebelum dikeluarkannya Permenkumham Nomor 17 Tahun 2018 namun belum pernah melakukan pencatatan pendaftaran Akta/Petikan Pendiriannya ke Pengadilan Negeri tidak dapat melakukan pendaftaran di SABU, karena bukti pendaftaran dari Kepaniteraan Pengadilan Negeri menjadi syarat agar CV dapat melakukan pencatatan pendaftaran dalam SABU dan juga merupakan syarat untuk dapat dicetak Surat Keterangan Pencatatan Pendaftaran yang diterbitkan oleh Kemenkumham secara *elektronik* melalui SABU. CV tersebut mengalami keterbatasan melakukan perbuatan hukum mengenai kegiatan usaha CV, serta adanya kemungkinan semakin banyak nama CV yang mirip/bahkan sama. Sehingga dapat mengurangi pendapatan dari CV tersebut. Kedudukan para sekutu CV yang tidak didaftarkan di Pengadilan Negeri setelah diterbitkannya Permenkumham Nomor 17 Tahun 2018 tetap sama sepanjang sekutu komanditer tidak melanggar ketentuan Pasal 20 KUHD. Untuk keberlangsungannya, CV tetap dapat berjalan sepanjang tidak ada "gangguan" dari pihak ketiga maupun gugatan antar sekutu meskipun hal tersebut kecil kemungkinannya untuk dapat dihindari seiring dengan berkembangnya CV pada era modernisasi. Dalam praktiknya masih terdapat ketidakpastian hukum mengenai peraturan CV yang tidak melakukan pendaftaran Akta/Petikan Akta Pendirian CV ke Pengadilan Negeri domisili.

Kata kunci: Perbuatan hukum, Permenkumham Nomor 17 Tahun 2018, Persekutuan Komanditer.

ANALYSIS OF THE COMMANDITAIRE VENNOOTSCHAP THAT DID NOT REGISTER ITS DEED OF ESTABLISHMENT AFTER THE ENACTMENT OF PERMENKUMHAM NUMBER 17 OF 2018

ABSTRACT

The aim of this research is to determine the weaknesses of CVs that have not been registered after the issuance of Minister of Law and Human Rights Regulation Number 17 of 2018 concerning Registration of Limited Partnerships, Firm Partnerships and Civil Partnerships and the position of partners as well as the sustainability of CVs that are not registered in the District Court after the issuance of Minister of Law and Human Rights Regulation Number 17 of 2018. Research This method uses normative-empirical research methods and uses a statutory and conceptual approach. The results of this research show that CVs that were established before the issuance of Permenkumham Number 17 of 2018 but have never registered their Deed/Excerpt of Establishment at the District Court cannot register at SABU, because proof of registration from the District Court Registrar is a requirement for CVs to be able to register. registration in SABU and is also a requirement to be able to print the Certificate of Registration Registration issued by the Ministry of Law and Human Rights electronically through SABU. These CVs experience limitations in carrying out legal actions regarding CV business activities, as well as the possibility that there will be more and more CV names that are similar/even the same. So it can reduce income from the CV. The position of CV partners who are not registered with the District Court after the issuance of Permenkumham Number 17 of 2018 remains the same as long as the limited partners do not violate the provisions of Article 20 of the Criminal Code. For its sustainability, CV can continue to operate as long as there is no "interference" from third parties or lawsuits between allies, although this is unlikely to be avoided as CV develops in the era of modernization. In practice, there is still legal uncertainty regarding CV regulations that do not register the Deed/Excerpt of the Deed of Establishment of a CV with the District Court of domicile.

Keywords: Legal acts, Minister of Law and Human Rights Regulation Number 17 of 2018, Limited Partnership.

PENDAHULUAN

Commanditaire Vennootschap (yang selanjutnya disebut CV) adalah persekutuan yang didirikan oleh satu atau lebih sekutu komanditer dengan satu atau lebih sekutu

komplementer, untuk menjalankan usaha secara terus menerus.[1] Dari pengertian tersebut dapat diketahui bahwa pada CV terdapat 2 (dua) sekutu yaitu sekutu komplementer dan sekutu komanditer. Sekutu komplementer atau disebut juga sekutu aktif adalah sekutu yang melakukan pemberian modal serta memiliki tugas untuk bertanggung jawab dalam melakukan kegiatan pengurusan untuk dan atas nama CV, bahkan sekutu komplementer bertanggung jawab secara tanggung renteng atas perikatan-perikatan yang terdapat dalam perseroannya. Sedangkan sekutu komanditer atau disebut juga sekutu pasif merupakan sekutu yang hanya bertindak sebagai pemberi modal saja, keberadaannya tidak diketahui oleh pihak ketiga, sekutu komanditer tidak terlibat dalam kegiatan pengurusan, apabila sekutu komanditer terlibat dalam kegiatan pengurusan maka ia akan dipertanggungjawabkan seperti sekutu komplementer. Apabila terdapat kerugian pada CV maka ia akan bertanggung jawab secara tanggung renteng sampai harta pribadi. Tetapi ia berwenang melakukan pengawasan dan memberikan persetujuan tindakan pengurus yang dilakukan oleh sekutu komplementer, serta ia juga berwenang memeriksa dan melakukan pengawasan atas gedung perusahaan dan pembukuan perusahaan.

Dalam sejarahnya pengaturan terkait CV dapat ditemukan pada Kitab Undang-Undang Hukum Dagang (yang selanjutnya disebut KUHD), yaitu pada Pasal 19-Pasal 35. Namun selaras dengan adanya adagium *het recht hink achter de mens* yaitu hukum berjalan tertatih-tatih di belakang manusia, maka saat ini beberapa peraturan terkait CV yang terdapat dalam KUHD dianggap tidak relevan lagi dalam mengikuti perkembangan zaman. Seiring dengan kemajuan di bidang teknologi dan bisnis, pemerintah berkeinginan untuk membuat payung hukum yang dapat memberikan kemudahan, perlindungan bagi usaha mikro, kecil dan menengah serta meningkatkan ekosistem investasi dan kegiatan berusaha dengan teknologi yang berbasis pada internet dan digital. Oleh karena itu diterbitkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2018 tentang Pelayanan Perizinan Berusaha Terintegrasi Secara Elektronik yang kemudian diperjelas kembali dengan Permenkumham Nomor

[1] Pasal 1 Angka 1 Peraturan Menteri Hukum dan HAM Nomor 17 Tahun 2018 Tentang Pendaftaran Persekutuan Komanditer, Persekutuan Firma, dan Persekutuan Perdata

17 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Persekutuan Komanditer, Persekutuan Firma dan Persekutuan Perdata.

Bahwasanya terdapat beberapa perbedaan peraturan terkait CV antara KUHD dengan Permenkumham Nomor 17 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Persekutuan Komanditer, Persekutuan Firma dan Persekutuan Perdata. Salah satunya adalah perbedaan terkait tata cara pendaftaran CV. Dalam KUHD alur pendaftaran dimulai dengan para pihak datang ke Kantor Notaris lalu Notaris mengeluarkan Akta Pendirian CV, dengan adanya Akta Pendirian CV tersebut maka CV dianggap sudah berdiri. Kemudian berdasarkan Pasal 27 KUHD, Akta/Petikan Akta Pendirian tersebut wajib dibawa oleh sekutu aktif, sekutu pasif/Notaris ke kepaniteraan Pengadilan Negeri domisili CV untuk didaftarkan dan diberi tanggal dari hari pada waktu Akta/Petikan Akta Pendirian itu dibawa ke panitera. Sebagai bukti pendaftarannya maka Akta/Petikan Akta Pendirian CV tersebut akan dibubuhi stempel Pengadilan Negeri terkait. Kemudian berdasarkan Pasal 28 KUHD para persero wajib untuk mengumumkan petikan aktanya dalam surat kabar resmi.

Sedangkan dalam Permenkumham Nomor 17 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Persekutuan Komanditer, Persekutuan Firma dan Persekutuan Perdata alur pendaftarannya dimulai dengan para pihak datang ke Kantor Notaris lalu Notaris mengeluarkan Akta Pendirian CV, namun pada tahap ini CV belum dianggap berdiri. Berdasarkan Pasal 3 ayat (2) Permenkumham Nomor 17 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Persekutuan Komanditer, Persekutuan Firma dan Persekutuan Perdata Akta Pendirian CV tersebut diajukan permohonan pendaftarannya oleh Notaris secara *online* melalui Sistem Administrasi Badan Usaha (yang selanjutnya disebut SABU) pada Direktorat Administrasi Hukum Umum (yang selanjutnya disebut AHU). Selanjutnya Kemenkumham akan menerbitkan Surat Keterangan Terdaftar (yang selanjutnya disebut SKT). Menteri menerbitkan SKT pada saat permohonan diterima yang disampaikan secara elektronik kemudian dicetak secara mandiri. SKT wajib ditandatangani dan dibubuhi cap jabatan Notaris serta memuat frasa "Surat Keterangan Terdaftar ini dicetak dari Sistem Administrasi Badan Usaha". Setelah diterbitkannya SKT ini maka CV baru dianggap berdiri. Setelah dikeluarkannya

Permenkumham Nomor 17 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Persekutuan Komanditer, Persekutuan Firma dan Persekutuan Perdata para persero tidak diwajibkan untuk mengumumkan Akta Pendiriannya ke Berita Negara Republik Indonesia (BNRI). Hadirnya Pasal 27 KUHD dan Pasal 3 ayat (2) Permenkumham Nomor 17 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Persekutuan Komanditer, Persekutuan Firma dan Persekutuan Perdata adalah sebagai upaya pemerintah untuk mengakomodir CV dan badan usaha lainnya agar pemerintah lebih mudah mengawasi dan mengontrol badan usaha di Indonesia.

Berdasarkan Pasal 23 ayat (1) Permenkumham Nomor 17 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Persekutuan Komanditer, Persekutuan Firma dan Persekutuan Perdata, CV yang telah didirikan sebelum adanya Permenkumham ini tetap wajib untuk dilakukan pencatatan pendaftaran secara *online* dalam jangka waktu 1 (satu) tahun setelah dikeluarkannya Permenkumham ini, dengan syarat CV tersebut telah terdaftar di Pengadilan Negeri setempat. Artinya semua CV tetap harus mendaftarkan kembali badan usahanya melalui SABU pada AHU dengan diberikan jangka waktu selama 1 (satu) tahun sejak diterbitkannya Permenkumham tersebut. Tetapi tidak ada sanksi apabila jangka waktu yang diberikan tersebut terlewati. Pada laman SABU terdapat menu Pencatatan Pendaftaran yang berfungsi untuk mencatatkan Persekutuan Komanditer yang belum mendaftar secara elektronik. Pada pencatatan pendaftaran, Pemohon tidak perlu untuk mengajukan permohonan nama terlebih dahulu. Secara garis besar pengisian form pencatatan pendaftaran Persekutuan Komanditer sama dengan pendaftaran Persekutuan Komanditer. Khusus pencatatan pendaftaran terdapat tambahan persyaratan yang wajib diunggah oleh Pemohon berupa keterangan terdaftar dari Pengadilan Negeri.

Dari wawancara yang dilakukan ke beberapa Notaris yang wilayah kerjanya di Kota Yogyakarta, yaitu Mustofa, S.H., Deasy Widya Sari, S.H., M.Kn. dan Jesicha Mangitung, S.H., M.Kn. yang wilayah kerjanya di Kota Samarinda. Hasil wawancara menunjukkan bahwa ketentuan dalam Permenkumham tersebut justru menimbulkan permasalahan hukum baru. Yaitu KUHD menyatakan bahwa Akta Pendirian CV saja sudah cukup sebagai bukti CV tersebut telah dianggap berdiri dan tetap dapat

melakukan kegiatan usahanya lalu ditambah dengan minimnya pengetahuan dari para sekutu sehingga pada praktiknya mengakibatkan tidak sedikit pendiri CV yang tidak mendaftarkan Akta/Petikan Akta Pendirian CVnya ke Pengadilan Negeri. Akhirnya mereka tidak dapat melakukan pencatatan pendaftaran CV ke SABU, hal ini tentu mempengaruhi efektivitas kegiatan usaha dari CV yang mereka miliki. Dari hasil wawancara ke Pengadilan Negeri Kota Yogyakarta juga terkonfirmasi bahwa pembubuhan stempel pada Akta/Petikan Akta Pendirian CV sebagai bukti telah didaftarkannya CV tersebut bukan merupakan kewenangan Pengadilan Negeri lagi meskipun yang meminta untuk pembubuhan stempel sebagai bukti pendaftaran adalah CV yang telah didirikan sebelum adanya Permenkumham Nomor 17 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Persekutuan Komanditer, Persekutuan Firma dan Persekutuan Perdata. Penelitian sejenis sebelumnya telah ditulis oleh Krisnadi Nasution dan Alvin Kurniawan dengan judul "Pendaftaran *Commanditaire Vennootschap* (CV) Setelah Terbitnya Permenkumham No 17 Tahun 2018". Secara substansi penelitian tersebut membahas mengenai bagaimana pendaftaran CV di Indonesia dan apakah Permenkumham Nomor 17 Tahun 2018 dapat digunakan sebagai dasar hukum pendaftaran CV. Perbedaan dengan penelitian ini yaitu penelitian ini secara spesifik membahas mengenai kelemahan nama CV yang belum didaftarkan setelah diterbitkannya Permenkumham Nomor 17 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Persekutuan Komanditer, Persekutuan Firma dan Persekutuan Perdata dan kedudukan para sekutu serta keberlangsungan CV yang tidak didaftarkan di Pengadilan Negeri setelah diterbitkannya Permenkumham Nomor 17 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Persekutuan Komanditer, Persekutuan Firma dan Persekutuan Perdata. Untuk menjawab permasalahan yang akan diteliti pada penelitian ini maka penelitian ini menggunakan jenis penelitian normatif-empiris yaitu penelitian yang bukan hanya mengkaji mengenai sistem norma dalam peraturan perundang-undangan namun juga mengamati reaksi dan interaksi yang terjadi. Pendekatan yang digunakan yaitu pendekatan perundang-undangan (*statute approach)* serta pendekatan konseptual (*conseptual approach)*. Adapun data yang digunakan adalah data primer meliputi hasil wawancara kepada Notaris di Kota Yogyakarta, Notaris di Kabupaten Bantul, Notaris

di Kota Samarinda, serta akademisi sebagai narasumber. Data sekunder yang digunakan adalah bahan hukum primer (peraturan perundang-undangan) dan bahan hukum sekunder (buku-buku dan jurnal-jurnal). Teknik pengumpulan bahan hukum dengan studi dokumen yaitu mengumpulkan bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder yang kemudian dijadikan pijakan dalam menganalisis permasalahan. Metode analisis yang digunakan adalah analisis kualitatif yang berfokus pada hasil penelitian yang tidak berdasarkan angka-angka.

PEMBAHASAN

Pendirian CV sebelum berlakunya Permenkumham Nomor 17 Tahun 2018 tergolong lebih efisien dan sederhana. Karena pendiriannya hanya dengan Akta Otentik yang dibuat oleh Notaris, serta tidak harus melakukan pengecekan maupun pemesanan nama terlebih dahulu di SABU seperti pada ketentuan yang tercantum pada Permenkumham Nomor 17 Tahun 2018. Meskipun dalam Kitab Undang-Undang Hukum Dagang Akta/Petikan Akta Pendirian CV wajib didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri sesuai dengan domisili hukum CV tersebut berkedudukan. Mengenai hal pengaturan khusus bagi CV, dalam pendirian CV adalah sama dengan pendirian Firma dan Persekutuan Perdata yaitu didirikan dengan Akta Otentik. Sebagaimana yang diatur dalam Pasal 22 KUHD, yaitu perseroan-perseroan firma harus didirkan dengan akta otentik, tanpa adanya kemungkinan untuk disangkalkan terhadap pihak ketiga, bila akta itu tidak ada.

Pendaftaran Akta/Petikan Akta Pendirian CV ini dilakukan sebagai upaya pemerintah untuk mengakomodir CV dan badan usaha lainnya agar pemerintah lebih mudah mengawasi dan mengontrol badan usaha di Indonesia, serta memberikan adanya kepastian hukum dan juga melindungi perseroan yang dijalankan secara jujur dari pihak ketiga yang tidak bertanggung jawab. Selain itu banyak pendapat umum di Indonesia menyatakan bahwa CV belum merupakan badan hukum tetapi hanya merupakan badan usaha, meskipun dalam CV sudah terdapat syarat-syarat materiil

untuk suatu badan hukum, akan tetapi pengesahan dari Pemerintah belum dipenuhi sebagai syarat formilnya.[2]

Berbicara mengenai tanggung jawab Notaris dalam hal suatu CV dibuat oleh dan atau di hadapan Notaris, maka Notaris dapat menggunakan Asas Praduga Sah. Akta Notaris berlaku sebagai produk dari pejabat publik, maka penilaian terhadap akta Notaris ini harus dilakukan dengan Asas Praduga Sah *(Vermoeden van Rechtmatigheid)*. Asas ini digunakan untuk menilai bahwa akta Notaris harus dianggap sah sampai ada pihak yang menyatakan bahwa akta tersebut tidak sah.[3]

Pendaftaran CV merupakan suatu keharusan sebagaimana ditentukan dalam Pasal 23 ayat Kitab Undang-Undang Hukum Dagang :

> "*para persero firma diwajibkan untuk mendaftarkan akta itu dalam register yang disediakan untuk itu pada kepaniteraan raad van justitie (pengadilan negeri) daerah hukum tempat kedudukan perseroan itu.*"

Pasal tersebut bersifat imperatif karena tujuannya memaksa untuk mematuhi aturan yang ada, pendaftaran dapat dilakukan oleh para sekutu dengan cara menyerahkan Akta Pendirian dalam bentuk akta otentik sebagaimana yang telah ditentukan dalam Pasal 23 Kitab Undang-Undang Hukum Dagang. Selanjutnya menurut Pasal 25 Kitab Undang-Undang Hukum Dagang:

> *"Setiap orang dapat memeriksa Akta atau Petikan Akta yang terdaftar, dan dapat memperoleh salinannya atas biaya sendiri."*

Menurut Pasal tersebut yang dimaksud dari Pendaftaran di Pengadilan yaitu agar para sekutu dapat melihat Akta Pendirian yang memuat ketentuan-ketentuan Anggaran Dasar yang bersangkutan, dan juga para sekutu berhak meminta turunan dari Akta Pendirian yang memuat Anggaran Dasar tersebut kepada Pengadilan Negeri. Demikian jelas pendaftaran itu tujuannya sebagai sebagai kontrol administrasi dari pemerintah terhadap dunia usaha serta pengumuman kepada publik. Selanjutnya wajib untuk

[2] Rudhi Prasetya, *Maatschap Firma dan Persekutuan Komanditer* (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2002), 97.
[3] Habib Adjie, *Kebatalan an Pembatalan Akta Notaris* (Bandung: Refika Aditama, 2011), 85.

diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia sebagaimana yang diatur dalam Pasal 28 Kitab Undang-Undang Hukum Dagang:

> *"Di samping itu para perseroan wajib untuk mengumumkan petikan aktanya dalam surat kabar resmi sesuai dengan ketentuan pasal 26."*

Pendaftaran Akta Pendirian CV ini tidak hanya untuk sebagai kontrol administrasi atau intervensi dari pemerintah terhadap dunia usaha saja, akan tetapi juga termasuk dalam rangka tugas umum pemerintah untuk menjaga ketertiban dan kedamaian untuk usaha serta dapat mencegah terjadinya hal-hal yang bertentangan dengan kepentingan umum dan kesusilaan. Menurut Deasy Widya Sari, S.H., M.Kn., Notaris di Kabupaten Bantul, selaku narasumber dalam penelitian ini, berdasarkan hasil wawancara yang dilakukan pada tanggal 27 April 2024, maka di dalam Kitab Undang-Undang Hukum Dagang mengatur bahwa CV harus didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri dan juga diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia, jika hal ini tidak dilakukan yang mengatakan bahwa tanggung jawab antara sekutu aktif dan sekutu pasif menjadi bercampur dan jangka waktu untuk diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia kurang lebih selama 6 (enam) bulan untuk pulau Jawa dan untuk luar Jawa bisa lebih lama dari waktu tersebut.

Bagi CV yang Akta Pendiriannya telah didaftarkan dan sudah mendapatkan stempel oleh Kepaniteraan Pengadilan Negeri maka ketika melakukan pencatatan pendaftaran dalam SABU kemudian terdapat nama CV yang sama dengan CV tersebut maka nama CV tetap dapat diterima dalam SABU. Karena pembatasan mengenai nama CV baru muncul sejak berlakunya Permenkumham sedangkan pada Kitab Undang-Undang Hukum Dagang tidak terdapat pembatasan mengenai nama CV.

CV yang sudah didirikan sejak sebelum dikeluarkannya Permenkumham Nomor 17 Tahun 2018 tetapi Akta/Petikan Akta Pendiriannya belum pernah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri dan nama CV tersebut ternyata sama dengan nama CV terlebih dahulu telah tercatat dalam SABU maka akan mengakibatkan CV tersebut tidak dapat mendaftarkan CVnya ke SABU, sistem akan secara otomatis menolak pendaftaran CV tersebut. Sehingga mau tidak mau CV tersebut harus

menggunakan nama baru yang belum terdaftar di SABU. Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 5 Permenkumham Nomor 17 Tahun 2018.[4] Sehingga yang dapat melakukan penyesuaian pencatatan pendaftaran CV yang sudah berdiri dan telah beroperasi sejak lama hanyalah CV yang sudah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri sebagaimana ketentuan pada Pasal 23 Kitab Undang-Undang Hukum Dagang dan diatur dalam Pasal 23 ayat (2) Permenkumham Nomor 17 Tahun 2018 :

> *"Pencatatan pendaftaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diperbolehkan menggunakan nama yang sudah dipakai secara sah oleh CV, Firma, dan Persekutuan Perdata yang sudah terdaftar dalam Sistem Administrasi Badan Usaha."*

Pendirian CV yang sudah didirikan sebelum berlakunya Permenkumham Nomor 17 Tahun 2018, namun belum dilakukan pendaftaran ke Kepaniteraan Pengadilan Negeri sesuai dengan domisili hukum CV tersebut, mengakibatkan CV tidak bisa dilakukan pencatatan pendaftaran secara *online* melalui SABU, karena bukti pendaftaran dari Kepaniteraan Pengadilan Negeri berupa adanya pembubuhan stempel pada Akta Pendiriannya menjadi syarat agar CV dapat melakukan pencatatan pendaftaran dan juga merupakan syarat untuk dapat dicetak Surat Keterangan Pencatatan Pendaftaran yang diterbitkan oleh Direktorat Jenderal Administrasi Hukum Umum secara *online* melalui SABU, apabila hal ini terjadi maka CV mau tidak mau membuat Akta Pendirian baru dengan terlebih dahulu melakukan pemesanan nama secara *online* melalui SABU.[5]

Semua CV tetap harus melakukan pencatatan pendaftaran Badan Usahanya melalui SABU, meskipun dalam hal ini tidak ada sanksi bagi CV yang tidak didaftarkan atau terlambat untuk mendaftar, semua ini kembali kepada Badan Usaha yang bersangkutan tersebut, karena pendaftaran ini berkaitan dengan kepercayaan dari kualitas CV tersebut. Adapun efeknya jika CV tidak didaftarkan maka nama CV bisa

[4] Pasal 5 Peraturan Menteri Hukum Dan HAM Nomor 17 Tahun 2018 Tentang Pendaftaran Persekutuan Komanditer, Persekutuan Firma, Dan Persekutuan Perdata

[5] Ramlan and Dewi Kartika, *Pendirian Persekutuan Komanditer Pasca Lahirnya Permenkumham No. 17 Tahun 2018* (Klaten: CV. Pustaka Prima, 2020), 80.

dipakai oleh orang lain, sehingga CV tersebut juga yang nantinya akan mengalami kerugian. Akan tetapi dengan melakukan pencatatan ulang terhadap CV yang telah didirikan dan juga telah didaftarkan sebelum terbitnya Permenkumham Nomor 17 Tahun 2018 merupakan suatu kewajiban yang harus dilakukan oleh pemilik CV apabila keberadaan hukum dari CV tersebut ingin diakui. Dalam Pasal 8 Permenkumham Nomor 17 Tahun 2018 menyebutkan:

> "*Dalam hal nama tidak memenuhi persyaratan pengajuan dan pemakaian nama CV, Firma, dan Persekutuan Perdata sesuai dengan ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5, Menteri dapat menolak nama CV, Firma, dan Persekutuan Perdata tersebut secara elektronik.*"

Pasal tersebut menjelaskan tentang konsekuensi dari tidak dipenuhinya syarat nama CV yang telah diatur dalam Pasal 5 ayat (1) Permenkumham Nomor 17 Tahun 2018 yaitu:

> "*Pemohon mengajukan permohonan pengajuan nama CV, Firma, dan Persekutuan Perdata kepada Menteri melalui Sistem Administrasi Badan Usaha.*"

Selanjutnya dijelaskan dalam Pasal 5 ayat (2) huruf b Permenkumham Nomor 17 Tahun 2018 mengatur beberapa persyaratan nama CV, yaitu:

> "*Belum dipakai secara sah oleh CV, Firma, dan Persekutuan Perdata lain dalam Sistem Administrasi Badan Usaha.*"

Artinya apabila ada Pemohon yang mengajukan suatu nama CV yang ternyata telah dipakai secara sah oleh badan usaha lain dalam SABU, maka konsekuensi hukum dari pengajuan nama tersebut ialah dapat ditolak oleh Menteri. Apabila pengajuan nama CV tersebut ditolak oleh SABU, maka Pemohon atas nama CV dapat menambahkan atau mengganti sebagian dari suku kata nama CV yang yang diinginkan. Setelah itu jika pengajuan nama CV diberikan persetujuan oleh Menteri, maka permohonan pendaftaran pendirian CV dapat dilakukan dengan cara mengisi Format Pendaftaran berdasarkan ketentuan Pasal 10 Permenkumham Nomor 17 Tahun 2018. Selanjutnya dalam Pasal 12 diatur mengenai dokumen pendukung yang harus dilengkapi oleh

Pemohon berupa surat pernyataan secara elektronik dan juga mengunggah Akta Pendirian CV. Dalam Pasal 13 Permenkumham Nomor 17 Tahun 2018 dijelaskan:

> *"Pemohon wajib mengisi pernyataan secara elektronik yang menyatakan Format Pendaftaran dan juga keterangan mengenai dokumen pendukung telah sesuai dengan ketentuan Peraturan Perundang-Undangan, serta Pemohon bertanggung jawab penuh terhadap Format Pendaftaran dan keterangan tersebut."*

Pada awalnya Pendaftaran Akta CV telah diatur di dalam pasal 16-35 Kitab Undang-Undang Hukum Dagang dan Pendiriannya diatur dalam pasal 1618- 1646 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, lalu dengan diberlakukannya Permenkumham Nomor 17 Tahun 2018 maka pengaturan mengenai pendaftaran dan pendaftaran CV diatur dalam Permenkumham Nomor 17 Tahun 2018. Selanjutnya dalam Pasal 23 ayat (1) Permenkumham Nomor 17 Tahun 2018 menjelaskan bahwa:

> *"Pada saat Peraturan Menteri ini mulai berlaku, CV, Firma dan Persekutuan Perdata yang telah terdaftar di Pengadilan Negeri berdasarkan peraturan perundang- undangan, dalam jangka waktu 1 (satu) tahun setelah berlakunya Peraturan Menteri ini wajib melakukan pencatatan pendaftaran tersebut sesuai dengan ketentuan Peraturan Menteri ini."*

Dimana sejak tanggal 1 Agustus 2018, semua CV yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri sesuai dengan peraturan perundang-undangan dalam jangka waktu 1 (satu) tahun setelah 1 Agustus 2018 maka wajib untuk melakukan pencatatan pendaftaran sesuai Permenkumham Nomor 17 Tahun 2018. Menurut Mustofa, S.H., Notaris Kabupaten Sleman sekaligus akademisi, selaku narasumber dalam penelitian ini, berdasarkan wawancara yang dilakukan pada tanggal 06 Mei 2024, apabila pendaftaran Akta Pendirian CV tersebut tidak didaftarkan melalui SABU, maka pelaku usaha yang menjalankan usaha dalam bentuk CV tidak dapat melakukan penyesuaian izin-izin perusahaannya, dan CV juga tidak bisa melakukan kerja sama dengan pihak ketiga.

Apabila dilihat dari segi nama CV dalam peraturan pendirian CV yang ada dalam Permenkumham Nomor 17 Tahun 2018 dengan peraturan yang ditetapkan

dalam Kitab Undang-Undang Hukum Dagang, dalam proses nama dan pendirian CV menurut Kitab Undang-Undang Hukum Dagang relatif lebih mudah mendirikan CV karena tidak ada kewajiban untuk memesan nama terlebih dahulu seperti yang telah ditetapkan dalam Permenkumham Nomor 17 Tahun 2018. Karena dalam Kitab Undang-Undang Hukum Dagang tidak disebutkan hal mengenai adanya pemesanan nama, hanya mengatur tentang pembuatan Akta Pendirian CV dan setelah Akta Pendirian dibuat kemudian langsung didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri sesuai dengan domisili hukum CV tersebut berkedudukan.

CV sebagai suatu bentuk badan usaha alternatif yang dapat digunakan oleh para pengusaha yang ingin membentuk suatu usaha namun modalnya terbatas, dimana untuk membentuk Persekutuan Komanditer tidak ditentukan berapa minimal jumlah modalnya. Di dalam anggaran dasar CV Akta Pendirian tidak dijelaskan besarnya jumlah modal dasar, modal ditempatkan maupun modal disetor. Uraian mengenai besarnya modal perseroan dapat dicantumkan dalam SIUP (Surat Izin Usaha Perdagangan) atau Izin Operasional lainnya.[6] CV menjadi badan usaha yang paling digemari dibandingkan Firma dan Persekutuan Perdata, karena pada CV telah terjadi pemisahan harta bagi para sekutu, khususnya sekutu komanditer, yang mana pada sekutu komanditer pertanggungjawabannya hanya sebatas modal yang mereka setorkan saja. Dalam menjalankan kegiatan usaha CV dilakukan oleh para sekutu aktif atau disebut juga sekutu komplementer. Sekutu aktif ialah sekutu yang memasukkan modal dan mengurus CV sehingga bertanggung jawab sampai dengan harta pribadinya. Sedangkan sekutu pasif atau disebut juga sekutu komanditer adalah sekutu yang hanya memasukkan modal saja sehingga pertanggung jawabannya hanya sebatas modal yang ia berikan.[7] Bahwa sekutu pasif tidak terlibat dalam menjalankan pengurusan maupun perbuatan hukum yang mewakili CV. Hal ini diatur secara tegas dalam Pasal 20 Kitab Undang-Undang Hukum Dagang yang berbunyi:

[6] Rahmadi Indra, Ermanto Fahamsyah, and Rino Hardi Pratama, "Kepastian Hukum Pendirian Persekutuan Komanditer (CV) Di Indonesiamenurut Permenkumham No. 17 Tahun 2018: Kepastian Hukum," *Jurnal Panorama Hukum* 5, no. 2 (2020): 174.

[7] Mulhadi, *Hukum Perusahaan Bentuk-Bentuk Badan Usaha Di Indonesia* (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2016), 72.

> *"Dengan tidak mengurangi kekecualian yang terdapat dalam Pasal 30 alinea kedua, maka nama persero komanditer tidak boleh digunakan dalam firma. Persero ini tidak boleh melakukan tindakan pengurusan atau bekerja dalam perusahaan perseroan tersebut, biar berdasarkan pemberian kuasa sekalipun. Ia tidak ikut memikul kerugian lebih daripada jumlah uang yang telah dimasukkannya dalam perseroan atau yang harus dimasukkannya, tanpa diwajibkan untuk mengembalikan keuntungan yang telah dinikmatinya."*

Bahwa sekutu komanditer tidak boleh melakukan tindakan pengurusan atau dalam kata lain bekerja dalam perusahaan perseroan tersebut, sekalipun diberikan suatu kuasa. Adanya aturan tersebut menjelaskan pada dasarnya sekutu komanditer tidak ikut bertanggung jawab apabila terdapat kerugian yang jumlahnya lebih besar daripada modal yang disetorkannya ke dalam CV, namun apabila sekutu komanditer terbukti turut menjalankan pengurusan sebagaimana yang dilakukan sekutu komplementer dan mengakibatkan kerugian maka menurut Pasal 21 Kitab Undang-Undang Hukum Dagang :

> *"Persero komanditer yang melanggar ketentuan-ketentuan alinea pertama atau alinea kedua dari pasal yang lain, bertanggung jawab secara tanggung renteng untuk seluruhnya terhadap semua utang dan perikatan perseroan itu."*

Artinya sekutu komanditer turut bertanggung jawab menyeluruh sampai harta pribadi terhadap semua hutang maupun perikatan dalam CV tersebut. Kedudukan tanggung jawab sekutu komanditer dianggap sama seperti sekutu komplementer. Bahwasanya sekutu komanditer hanya memiliki kewenangan untuk melakukan pemeriksaan serta pengawasan terhadap CV dan memberikan suatu persetujuan terhadap perbuatan hukum yang akan dilakukan oleh sekutu komplementer untuk mewakili CV. Berdasarkan Ketentuan Pasal 1633 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Sekutu Komanditer mendapat keuntungan sesuai dengan yang ditentukan dalam Anggaran Dasar Persekutuan. Jika dalam Anggaran dasar tidak ditentukan, maka sekutu komanditer mendapat keuntungan sesuai dengan jumlah pemasukannya. Berdasarkan uraian di atas, dapat disimpulkan CV sebagai suatu perseroan pelepas uang yang para

sekutunya terdiri dari sekutu komplementer dan sekutu komanditer, dimana sekutu komanditer hanya menanamkan modalnya dan tidak ikut serta melakukan pengurusan atau menjalankan perusahaan serta akan mendapat keuntungan dari modal yang ia tanamkan, serta akan menanggung kerugian sebesar modal yang ditanamkan pada CV.[8]

Sebelum diterbitkannya Permenkumham Nomor 17 Tahun 2018 Persekutuan Komanditer sebagai badan usaha yang pengaturannya terdapat di dalam Kitab Undang-Undang Hukum Dagang (KUHD), akta pendiriannya wajib didaftarkan di Pengadilan Negeri domisili CV tersebut. Setelah Terbitnya Permenkumham Nomor 17 Tahun 2018 maka pendaftaran pendirian CV ini diajukan melalui SABU pada AHU. Untuk melakukan pendaftaran CV pertama kali sesuai Permenkumham SABU dalam *website* Administrasi Hukum Umum, maka harus memesan voucher dan melakukan pemeriksaan nama CV, setelahnya melakukan pengajuan nama CV. Bagi CV yang telah berdiri lama sebelum berlakunya Permenkumham Nomor 17 Tahun 2018 dan terdaftar di Pengadilan Negeri berdasarkan peraturan perundang-undangan, diberikan jangka waktu 1 (satu) tahun setelah berlakunya Peraturan Menteri ini wajib melakukan pencatatan pendaftaran CV ke SABU menurut ketentuan Peraturan Menteri tersebut. Dimana ketika Notaris akan melakukan pencatatan pendaftaran CV ke dalam sistem SABU, maka dibutuhkan Akta pendirian CV yang dibubuhi Cap Stempel oleh Pengadilan Negeri domisili kedudukan CV.

Berdasarkan hasil wawancara yang dilakukan pada tanggal 05 Mei 2024 dengan Jesicha Mangitung, S.H., M.Kn., Notaris Kota Samarinda, selaku narasumber dalam penelitian ini, bahwa dalam praktiknya masih banyak CV yang sampai saat ini masih eksis sebagai suatu badan usaha, namun dari awal belum pernah mendaftarkan Akta/Petikan Akta Pendiriannya ke Kepaniteraan Pengadilan Negeri Domisili sehingga sampai saat ini terhambat untuk melakukan pencatatan pendaftaran CVnya melalui SABU bahkan melewati waktu tenggang 1 (satu) tahun yang telah ditentukan dalam Permenkumham.

Berdasarkan informasi yang didapatkan dari Pengadilan Negeri Yogyakarta pada tanggal 06 Mei 2024, terkait pendaftaran CV bukan merupakan kewenangan dari

[8] Ramlan, *Hukum Perusahaan: Jenis-Jenis Perusahaan Di Indonesia* (Medan: Pustaka Prima, 2019), 117.

Pengadilan Negeri lagi sejak diberlakukannya Permenkumham Nomor 17 Tahun 2018, meskipun CV tersebut telah didirikan sebelum diberlakukan Permenkumham. Sehingga Pengadilan Negeri tetap tidak dapat memberikan cap stempel karena sudah bukan merupakan kewenangannya lagi. Menurut Pengadilan Negeri terkait, kewenangan terkait pendaftaran CV telah dicabut secara hukum oleh Negara dengan diberlakukannya Permenkumham Nomor 17 Tahun 2018.

Tidak dapat didaftarkannya CV pada SABU berakibat terbatasnya keberlangsungan kegiatan usaha CVnya, meskipun CV tetap dapat berjalan sebagaimana mestinya karena esensi dari CV adalah badan usaha sepanjang tidak mendapatkan gugatan antar sekutu dan/atau pihak ketiga. Namun pada era modernisasi saat ini CV yang tidak dapat didaftarkan pada SABU seolah tidak mungkin dilakukan. Terlebih saat ini perkembangan teknologi informasi sangat cepat mempengaruhi kegiatan dalam dunia usaha. Salah satu hal yang menjadi masalah seiring dengan berkembangnya teknologi informasi yaitu ketika CV ingin mengikuti *Electronic Tendering* melalui penerapan sistem *Electronic Procurement yang diadakan oleh Pemerintah. E-Tendering* merupakan suatu proses untuk melakukan pengadaan barang dan jasa yang dapat dilaksanakan secara terbuka serta bisa diikuti oleh seluruh pemasok atau bahkan pemasok yang sebelumnya telah mendaftarkan perusahaannya pada sistem penyediaan barang serta jasa secara elektronik dengan cara mengakses website Layanan Pengadaan Secara Elektronik (LPSE), yaitu https://lpse.lkpp.go.id/eproc4. Pendaftaran CV untuk bisa mengikuti *e-tendering* ke *website* Layanan Pengadaan Secara Elektronik (LPSE) salah satu syaratnya adalah CV diwajibkan memiliki Nomor Induk Berusaha (NIB), sedangkan untuk mendapatkan NIB tersebut maka dibutuhkan Surat Keterangan Terdaftar (SKT) yang dikeluarkan oleh Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia, yang mana untuk mendapatkan SKT tersebut Akta Pendirian CV diwajibkan tercatat dalam SABU. Menurut Notaris Deasy Wida Sari, S.H., M.Kn., apabila dikaitkan dengan permasalahan CV yang tidak didaftarkan oleh Pengadilan Negeri maupun SABU, maka CV tidak bisa mendaftarkan badan usahanya dalam LPSE dan terbatas untuk melakukan perbuatan-perbuatan hukum. Padahal pelaksanaan pengadaan barang dan jasa secara *online* tersebut

dianggap memiliki beberapa kelebihan bagi keberlangsungan CV, salah satunya dapat memudahkan CV dalam mengikuti proses pengadaan barang dan jasa oleh pemerintah yang nantinya akan memudahkan CV dalam memperoleh keuntungan.

Tidak sedikit CV memiliki riwayat pekerjaan yang baik dan mumpuni selama menjalankan kegiatan usaha CVnya, atau bahkan telah berhasil mendapatkan peluang besar yang positif berkaitan dengan bidang kegiatan usahanya tersebut tidak dapat mengikuti kegiatan pengadaan barang dan jasa yang dilaksanakan oleh Pemerintah tersebut. Pada akhirnya CV ini tidak bisa berkembang dengan baik dan sempurna dikarenakan terdapat kendala terkait Nomor Induk Berusaha (NIB). Padahal dengan dimilikinya NIB CV dapat memangkas proses pengurusan izin dan pengajuan izin makin cepat dengan adanya *automatic approval* dari sistem *Online Single Submission (OSS*) dan menyederhanakan persyaratan perizinan usaha. Selain itu jika CV tidak memiliki NIB maka CV akan mengalami keterbatasan perbuatan hukum lainnya yaitu dalam hal apabila CV ingin bekerja sama dengan pihak ketiga yang kepentingannya membutuhkan perizinan NIB, apabila CV ingin melakukan pembelian aset, membuka rekening atas nama CV atau ketika CV ingin melakukan pinjaman pada Bank untuk keberlangsungan kegiatan usahanya yang membutuhkan pinjaman modal.

Selanjutnya mengenai keberlangsungan CV yang tidak memiliki kepastian hukum seperti masalah di atas, maka pada hakikatnya CV tersebut tetap dapat berjalan karena CV merupakan badan usaha, sepanjang tidak ada "gangguan" dari pihak ketiga maupun gugatan antar sekutu meskipun hal tersebut kecil kemungkinannya untuk dapat dihindari seiring dengan berkembangnya CV pada era modernisasi saat ini. Akibat dari CV yang pada Akta/Petikan Akta Pendiriannya tidak terdapat stempel dari Pengadilan Negeri itu tetap dapat berjalan maka CV tersebut tetap diwajibkan untuk melaporkan pajaknya dikarenakan CV tersebut dianggap tetap aktif dalam melakukan kegiatan usahanya.

Apabila melihat dalam praktiknya maka terdapat kekosongan hukum, dan dalam hal ini Negara khususnya Pemerintah belum dapat mengakomodir suatu peraturan perundang-undangan mengenai bagaimana selanjutnya keberlangsungan bagi CV yang masih eksis dan berada dalam kondisi seperti permasalahan di atas.

KESIMPULAN

Hasil penelitian menunjukkan bahwa CV yang telah berdiri sebelum dikeluarkannya Permenkumham Nomor 17 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Persekutuan Komanditer, Persekutuan Firma dan Persekutuan Perdata namun belum pernah mendaftarkan Akta/Petikan Pendiriannya ke Kepaniteraan Pengadilan Negeri tidak dapat melakukan pencatatan pendaftaran di SABU, karena bukti pendaftaran dari Kepaniteraan Pengadilan Negeri menjadi syarat agar CV dapat melakukan pencatatan pendaftaran dalam SABU dan juga merupakan syarat untuk dapat dicetak Surat Keterangan Pencatatan Pendaftaran yang diterbitkan oleh Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia secara *elektronik* melalui SABU. Sehingga CV tersebut mengalami keterbatasan dalam melakukan perbuatan hukum mengenai kegiatan usaha CV, serta adanya kemungkinan semakin banyak nama CV yang mirip/bahkan sama sehingga dapat mengurangi pendapatan dari CV itu sendiri.

Kedudukan para sekutu CV yang tidak didaftarkan di Pengadilan Negeri setelah diterbitkannya Permenkumham Nomor 17 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Persekutuan Komanditer, Persekutuan Firma dan Persekutuan Perdata tetap sama sepanjang sekutu komanditer tidak melanggar ketentuan Pasal 20 Kitab Undang-Undang Hukum Dagang. Selanjutnya untuk keberlangsungan CV yang tidak didaftarkan di Pengadilan Negeri setelah diterbitkannya Permenkumham Nomor 17 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Persekutuan Komanditer, Persekutuan Firma dan Persekutuan Perdata CV tersebut tetap dapat berjalan sepanjang tidak ada "gangguan" dari pihak ketiga maupun gugatan antar sekutu meskipun hal tersebut kecil kemungkinannya untuk dapat dihindari seiring dengan berkembangnya CV hingga saat ini. Dalam praktiknya masih terdapat ketidakpastian hukum mengenai peraturan CV yang tidak melakukan pendaftaran Akta Pendiriannya ke Kepaniteraan Pengadilan Negeri domisili. Hal ini berdampak adanya keterbatasan dalam melakukan perbuatan hukum mengenai kegiatan usaha CV tersebut.

DAFTAR PUSTAKA

Peraturan Perundang-Undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Dagang

Peraturan Menteri Hukum Dan HAM Nomor 17 Tahun 2018 Tentang Pendaftaran Persekutuan Komanditer, Persekutuan Firma, Dan Persekutuan Perdata

Buku

Adjie, Habib. *Kebatalan Dan Pembatalan Akta Notaris*. Bandung: Refika Aditama, 2011.

Mulhadi. *Hukum Perusahaan Bentuk-Bentuk Badan Usaha Di Indonesia*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2016.

Prasetya, Rudhi. *Maatschap Firma Dan Persekutuan Komanditer*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2002.

Ramlan. *Hukum Perusahaan: Jenis-Jenis Perusahaan Di Indonesia*. Medan: Pustaka Prima, 2019.

Ramlan, and Dewi Kartika. *Pendirian Persekutuan Komanditer Pasca Lahirnya Permenkumham No. 17 Tahun 2018*. Klaten: CV. Pustaka Prima, 2020.

Jurnal

Indra, Rahmadi, Ermanto Fahamsyah, and Rino Hardi Pratama. "Kepastian Hukum Pendirian Persekutuan Komanditer (CV) Di Indonesiamenurut Permenkumham No. 17 Tahun 2018: Kepastian Hukum." *Jurnal Panorama Hukum* 5, no. 2 (2020): 169–81.

PERTANGGUNGJAWABAN PROTOKOL NOTARIS PENSIUN DAN KAITANNYA DENGAN FUNGSI MAJELIS PENGAWAS DAERAH (STUDI KASUS NOTARIS PENSIUN DI JAKARTA SELATAN)

Shinta Dyah Putri Utami
Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada
shintadyahputriutami@mail.ugm.ac.id

Farrasa Naja Maisara
Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada
farrasanajamaisara@mail.ugm.ac.id

Dian Fortuna Citra Rizky
Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada
dianfortunacitrarizky@mail.ugm.ac.id

Intisari

Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik, akta autentik yang dibuat oleh notaris memiliki kekuatan hukum yang mengikat dan sebagai bukti bahwa para penghadap telah benar benar melakukan suatu perbuatan hukum tertentu, sehingga dengan adanya akta autentik ini bisa menjadi alat bukti bagi para pihak. Notaris yang telah berakhir masa jabatannya harus menyerahkan protokol Notaris kepada penerima protokol yang baru ketika Notaris terdahulu telah berakhir masa jabatannya pada usia 65 tahun dan bisa diperpanjang diperpanjang 67 tahun. Tujuan dari penelitian ini untuk mengetahui bagaimana penyerahan protokol Notaris yang sudah pensiun dan bagaimana peran MPD dalam mengawasi Notaris terkait penyerahan protokol Notaris yang telah berakhir masa jabatannya. Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis empiris dengan pendekatan deskriptif analitis dengan menggunakan analisis kualitatif. Hasil penelitian yang penulis simpulkan masih banyak Notaris yang pensiun tidak menyerahkan protokol notaris kepada Notaris penerima protokol baru dan kurangnya pengawasan serta peran MPD dalam mengawasi penyerahan protokol Notaris yang sudah pensiun.

Kata kunci: MPD, Notaris Pensiun, Protokol Notaris,

ACCOUNTABILITY OF THE NOTARY RETIREMENT PROTOCOL AND ITS RELATION TO THE FUNCTIONS OF THE REGIONAL SUPERVISORY COUNCIL (CASE STUDY OF RETIRED NOTARIES IN SOUTH JAKARTA)

Abstract

A notary is a public official who has the authority to make authentic deeds, an authentic deed made by a notary has binding legal force and is proof that the parties have really committed a certain legal act, so that this authentic deed can be used as evidence for the parties. A Notary whose term of office has expired must submit the Notary protocol to the new recipient of the protocol when the previous Notary's term of office has ended at the age of 65 years and can be extended to 67 years. The purpose of this research is to find out how the protocol for Notaries who have retired is submitted and what the role of the MPD is in supervising Notaries regarding the submission of protocols for Notaries whose term of office has ended. The research method used in this research is empirical juridical with a descriptive analytical approach using qualitative analysis. From the research results, the author concludes that there are still many retired Notaries who do not submit notary protocols to Notaries who receive new protocols and there is a lack of supervision and the role of the MPD in supervising the submission of protocols to retired Notaries.

***Key words**: MPD, Retired Notary, Notary Protocol.*

PENDAHULUAN

Notaris adalah suatu jabatan yang berwenang untuk membuat akta autentik, notaris kewenangan untuk membuat akta autentik saja, sebagaimana diatur di dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris (selanjutnya disebut UUJN) Jo. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (selanjutnya disebut UUJNP). Notaris tidak hanya berwenang untuk membuat akta autentik, hal ini seperti sebagaimana dituangkan dalam Pasal 15 ayat (1) UUJNP. Pasal 16 ayat (1) huruf b bahwa Notaris wajib :

"*membuat akta dalam bentuk Minuta Akta dan menyimpannya sebagai bagian dari protokol Notaris* ."

Minuta Akta itu sendiri dijelaskan dalam Pasal 1 angka 8 UUJNP, Minuta akta adalah akta asli yang di dalamnya dicantumkan tanda tangan para penghadap, para saksi dan juga Notaris yang selanjutnya akta asli tersebut disimpan di dalam Protokol Notaris. Protokol Notaris dalam hal ini diatur pengertiannya dalam Pasal 1 angka 13 UUJNP yang menyatakan bahwa protokol notaris merupakan suatu kumpulan dokumen yang merupakan arsip negara yang harus disimpan dan dipelihara oleh Notaris sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Pada dasarnya di dalam Protokol Notaris/ kumpulan-kumpulan dokumen tersebut di dalamnya tidak hanya menyimpan minuta akta saja melainkan ada penyimpanan terhadap buku daftar akta, daftar surat di bawah tangan yang disahkan, daftar surat

di bawah tangan yang dibukukan, dan daftar surat lainnya yang diwajibkan oleh UUJN, buku daftar klapper atau buku daftar nama para penghadap, buku daftar protes dan juga buku daftar wasiat, oleh karena itu selama Notaris mengemban jabatannya maka protokol Notaris merupakan aset penting bagi Notaris dikarenakan berisikan dokumen-dokumen penting yang telah dibuatnya sejak awal Notaris itu memulai menjalankan jabatannya.

Mengetahui pentingnya protokol Notaris yang telah dibuat oleh Notaris itu sendiri dalam menjalankan jabatannya, menyebabkan tanggung jawab terhadap protokol Notaris itu tidak berhenti begitu saja dalam hal apabila seorang Notaris meninggal dunia atau telah pensiun dalam jabatannya sebagaimana diatur dalam Pasal 8 ayat (1) huruf a dan b UUJN yang menyatakan bahwa :

"Notaris berhenti atau diberhentikan dari jabatannya dengan hormat karena : a.meninggal dunia; b.telah berumur 65 (enam puluh lima) tahun; …. "

Namun di dalam ayat (2) pasal tersebut juga dinyatakan dalam hal seorang Notaris telah berusia 65 tahun masih dapat memperpanjang masa jabatannya hingga usia 67 tahun dengan mempertimbangkan kesehatan yang bersangkutan. Sedangkan mengenai kewajibannya dalam menyerahkan protokol notaris tersebut telah diatur dalam Pasal 62 UUJN :

"*Penyerahan Protokol Notaris dilakukan dalam hal Notaris :*

a.meninggal dunia; b.telah berakhir masa jabatannya; c.minta sendiri; d.tidak mampu secara rohani dan/atau jasmani untuk melaksanakan tugas jabatan sebagai Notaris secara terus menerus lebih dari 3 (tiga) tahun; e.diangkat menjadi pejabat negara ; f.pindah wilayah jabatan; g.diberhentikan sementara; atau h.diberhentikan dengan tidak hormat."

Berdasarkan ketentuan di atas yang menjadi fokus dari penulis disini adalah berhentinya jabatan seorang Notaris yang salah satunya disebabkan karena Notaris yang bersangkutan telah berakhir masa jabatannya atau telah pensiun karena telah berusia 65 tahun dan bisa di perpanjang sampai usia 67 tahun dalam hal Notaris tersebut memperpanjang masa jabatannya. Berakhirnya masa jabatan seorang Notaris mengakibatkan segala tanggung jawabnya berakhir dan protokol Notaris yang bersangkutan harus segera diserahkan kepada Pemegang protokol Notaris yakni kepada Notaris lain yang ditunjuk oleh Menteri atas usul Majelis Pengawas Daerah sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 63 angka 4 UUJNP. Pada dasarnya Notaris dalam menjalankan profesinya diawasi oleh suatu majelis yang disebut

Majelis Pengawas Notaris (Selanjutnya disebut MPN) selama menjalankan jabatannya. MPN menjalankan fungsi pengawasan terhadap segala kegiatan Notaris. Pengawasan dilakukan dengan membentuk 3 (tiga) lembaga pengawas, yakni Majelis Pengawas Pusat (MPP) yang berkedudukan di Pusat, Majelis Pengawas Wilayah (MPW) yang berkedudukan di wilayah Provinsi, serta Majelis Pengawas Daerah (MPD) yang berkedudukan di wilayah Kabupaten/Kota.

Penyimpanan protokol Notaris oleh Notaris pemegang protokol Notaris merupakan suatu upaya yang penting untuk menjaga umur yuridis akta Notaris sebagai alat bukti yang sempurna bagi para pihak tentang segala hal yang termuat dalam akta tersebut. Penyerahan protokol Notaris tersebut bertujuan untuk para pihak maupun ahli waris dari para pihak membutuhkan salinan akta dari protokol Notaris yang pensiun tersebut dapat diberikan, hal ini sesuai sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 57 UUJN yang menyatakan bahwa :

"*Grosse Akta, Salinan Akta, Kutipan Akta Notaris, atau pengesahan surat dibawah tangan yang dilekatkan pada akta yang disimpan dalam Protokol Notaris, hanya dapat dikeluarkan oleh Notaris yang membuatnya, Notaris Pengganti atau pemegang protokol Notaris yang sah*".

Diketahui bahwa Notaris lain yang berperan sebagai pemegang protokol Notaris dari Notaris yang telah berakhir masa jabatannya maka pemegang protokol Notaris tersebut tidak bertanggung jawab terhadap materi atau isi dalam akta-akta yang ada di dalam protokol Notaris yang diterimanya tersebut, selain itu pula Pemegang protokol Notaris tersebut juga yang menghadapi apabila adanya pemanggilan yang datangnya dari pihak kepolisian dalam hal pelaksanaan penyelidikan dan/atau penyidikan ataupun pemanggilan dari pengadilan dalam ranah pemeriksaan di sidang pengadilan dalam hal ternyata dikemudian hari atas akta-akta yang ada di dalam protokol Notaris tersebut ada yang menimbulkan sengketa namun dengan tetap berdasarkan atas izin dari Majelis Kehormatan Notaris.[1] Pada kenyataannya penyerahan Protokol Notaris tersebut tidak dilakukan sebagaimana yang telah ditentukan oleh undang-undang Jabatan Notaris dan peraturan perundang-undangan lainnya. Seperti dalam hal ini, apabila kita merujuk ke dalam Pasal 69 Peraturan Menteri Hukum dan Ham Nomor 19 Tahun 2019

[1] M. Trisnawati, dan S. Suteki, " Perlindungan Hukum Terhadap Notaris Penerima Protokol Dalam hal terjadi Pelanggaran Akta oleh Notaris Pemberi Protokol Yang telah meninggal ", *Notariu*s, Vol. 12, no. 1: 40, https://doi.org/10.14710/nts.v12i1.23760

tentang Syarat dan Tata Cara Pengangkatan, Cuti, Perpanjangan Masa Jabatan Notaris yang selanjutnya disebut dengan Permenkumham Nomor 19 Tahun 2019 bahwa,

" Notaris yang diberhentikan dan Notaris lain sebagai pemegang protokol wajib melakukan serah terima protokol di hadapan MPD dalam jangka waktu paling lambat 30 (tiga puluh) hari terhitung sejak tanggal keputusan pemberhentian Notaris ditetapkan" Namun ternyata pada kenyataannya ditemukan Notaris-Notaris yang tidak segera menyerahkan Protokol Notaris kepada Pemegang protokol Notaris yang seharusnya, padahal dalam hal ini Notaris yang Pensiun tersebut telah mendapatkan keputusan pemberhentian dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia bahwa sejatinya Jabatan Mereka telah berakhir dan seharusnya tanggung jawab dalam penyimpanan protokol Notaris harus segera dilimpahkan kepada pemegang protokol Notaris. Seperti temuan kami, yaitu:[2] berdasarkan hasil wawancara dengan MPD Jakarta Selatan terkait ketidaksesuaian pelaksanaan penyerahan protokol notaris yang telah pensiun di Jakarta Selatan yakni notaris BK dan SS telah melakukan pemberitahuan kepada MPD terkait pensiun namun tidak memberikan usulan terhadap notaris mana yang akan menjadi pemegang protokol serta tidak menyerahkan protokol notarisnya kepada pemegang protokol notaris yang telah ditunjuk hingga kini. Adapun rumusan masalah yang akan dijadikan penulis sebagai suatu *trigger mechanism* yakni berupa *consent* berikut:

1. Tanggung jawab Notaris Yang Telah Pensiun Terhadap Penyerahan Protokol Notaris.
2. Peran Majelis Pengawas Daerah Apabila Notaris Tidak Segera Menyerahkan Protokol Notaris

Berdasarkan penelusuran terhadap judul penelitian Call for Paper yang ada pada Program Magister Kenotariatan Sekolah Pascasarjana Universitas Gadjah Mada, tidak ditemukan judul jurnal terkait tentang pertanggungjawaban Notaris yang tidak menyerahkan protokol pasca pensiun dan kaitannya dengan fungsi MPD dalam mengawasi notaris tersebut. Namun terdapat Jurnal di UGM yang judul jurnal nya mengangkat judul yang hampir sama tentang pertanggungjawaban

[2] Wawancara dengan Majelis Pengawas Daerah Aji Susanto, S.H., M.Kn, Tanggal 31 Maret 2024, Pukul 19.30.

Notaris pensiun terhadap protokol notaris nya.

1. Tanggung Jawab Notaris Penerima Protokol Terhadap Minuta akta Yang Hilang. Adapun rumusan masalah dalam penelitian ini adalah bagaimana tanggung jawab notaris terhadap akta yang dibuatnya pada saat pensiun dan bagaimana perlindungan hukum bagi para pihak yang berkaitan dengan akta yang dibuat oleh notaris tersebut.

selanjutnya pada jurnal diluar UGM penulis menemukan judul yang berkaitan dengan penelitian ini

1. Prinsip Pertanggungjawaban Pensiun Notaris Atas Akta yang Pernah Dibuat, dengan rumusan masalah prinsip hukum yang digunakan atas pertanggungjawaban notaris terhadap minuta akta yang pernah dibuat notaris setelah mencapai usia pensiun, bagaimana bentuk tanggung jawab perdata pensiun notaris terhadap akta yang pernah dibuat dan bagaimana pengaturan kedepannya agar bentuk pertanggungjawaban notaris yang telah diberhentikan dengan hormat karena mencapai batas usia pensiun memenuhi prinsip perlindungan hukum.

Perbedaannya penelitian terdahulu ini dengan penelitian penulis adalah fokus pertama di jurnal kami yaitu pertanggungjawaban notaris pensiun terhadap protokolnya dikaitkan dengan fungsi MPD sebagai pengawas sedangkan di Jurnal selanjutnya lebih mengarah kepada pertanggungjawaban notaris terhadap protokol yang hilang saat diserahkan. Oleh karena itu, keaslian jurnal ini dapat dipertanggungjawabkan dan sesuai dengan asas-asas keilmuan yang harus mengutamakan kejujuran, pertanggungjawaban, rasional, objektif serta terbuka. Demikian penelitian ini dapat dipertanggungjawabkan secara formal dan ilmiah.

Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis-empiris, untuk memecahkan masalah penelitian dengan cara melakukan penelitian terlebih dahulu terhadap data sekunder melalui studi kepustakaan lalu kemudian dilanjutkan dengan penelitian terhadap data primer di lapangan, yang dilakukan dengan observasi dan wawancara di masyarakat. Spesifikasi penelitian yang digunakan yaitu deskriptif analitis, bertujuan untuk menggambarkan secara spesifik karakteristik dari fakta-fakta (kelompok, Individu atau suatu keadaan) dan untuk menentukan besar frekuensi sesuatu akan terjadi. Subjek dalam penelitian ini yakni informan berupa Majelis Pengawas Daerah Kota Administrasi Jakarta Selatan.

Sedangkan objek dalam penelitian ini adalah Penyerahan Protokol Notaris Pensiun di Jakarta Selatan. Metode analisis data dalam penelitian hukum ini adalah analisis kualitatif, data yang diperoleh dalam penelitian lapangan ataupun penelitian kepustakaan kemudian disusun secara konkrit dan sistematis, dan selanjutnya dianalisis secara kualitatif untuk mencapai kejelasan dan pemecahan masalah yang akan dibahas. Pendekatan Penelitian yang digunakan adalah menggunakan pendekatan penelitian kualitatif. Penelitian ini digunakan untuk mengetahui serta mendalami atas realitas atau fenomena yang tengah terjadi untuk dapat menggambarkannya secara kompleks tanpa adanya manipulasi data yang dihasilkan hal ini dikarenakan dilakukan dengan wawancara dengan subyek penelitian yakni MPD kota Administrasi Jakarta Selatan.

PEMBAHASAN

A. Tanggung Jawab Notaris yang telah Pensiun Terhadap Penyerahan Protokol Notaris

Berdasarkan pasal 1 angka 13 UUJNP, protokol Notaris adalah

"Protokol Notaris adalah kumpulan dokumen yang merupakan arsip negara yang harus disimpan dan dipelihara oleh Notaris sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan[3]*"*

Berdasarkan pengertian di atas dapat disimpulkan bahwa protokol notaris adalah dokumen penting yang masuk dalam arsip negara yang sebagaimana telah diketahui bahwa akta notaris adalah salah satu akta autentik yang mana dalam hal pembuktian memiliki kekuatan yang sempurna, sehingga dalam hal ini akta-akta tersebut harus dapat disimpan dengan baik, oleh karena itu penyimpanan protokol Notaris oleh Notaris lain sebagai pemegang protokol adalah suatu upaya untuk menjaga umur yuridis akta Notaris sebagai akta autentik bagi para pihak yang membuat perjanjian dan ahli waris Notaris yang berkaitan[4]. Kumpulan dokumen yang dimaksud di dalam penyebutan definisi mengenai Protokol Notaris itu sendiri yang ada di dalam Pasal 1 angka 13 UUJNP pada dasarnya adalah tidak hanya menyimpan minuta akta saja melainkan di dalam protokol Notaris melakukan penyimpanan pula terhadap buku daftar akta, daftar surat di

[3] Pasal 1 angka 13 UUJN No. 2 Tahun 2014.
[4] Ghansham Anand, *Karakteristik Jabatan Notaris Di Indonesia* (Jakarta: Kencana, 2018), 70.

bawah tangan yang disahkan, daftar surat di bawah tangan yang dibukukan, dan daftar surat lainnya yang diwajibkan oleh UUJN, buku daftar klapper atau buku daftar nama para penghadap, buku daftar protes dan juga buku daftar wasiat. Oleh karena itu sepanjang Notaris itu menjalankan jabatannya, selama itu juga Notaris menciptakan dokumen-dokumen penting bagi negara, namun tentu saja Notaris memiliki batasan umur dalam menjalankan masa jabatannya sehingga dalam hal sudah berakhir masa jabatannya, dokumen-dokumen penting yang diciptakan oleh Notaris dimana tersimpan ke dalam suatu protokol Notaris tersebut harus segera dipindah alihkan kepada pemegang Protokol Notaris lainnya. Protokol notaris harus diserahkan kepada notaris lainnya dalam hal salah satunya ketika telah berakhirnya masa jabatan/pensiun atau meninggal dunia. Masa jabatan notaris habis pada saat notaris sudah mencapai umur 65 tahun atau meninggal dunia, berdasarkan pasal 8 ayat 1 huruf a dan b UUJN.

Penyimpanan protokol notaris ini juga berkaitan dengan teori kepastian hukum dimana minuta akta, salinan dan berbagai bentuk perjanjian yang dibuat oleh notaris tersebut perlu memiliki kepastian hukum guna mewujudkan keadilan. Teori Kepastian hukum sejatinya diperlukan guna menciptakan prinsip-prinsip dari persamaan dihadapan hukum tanpa adanya diskriminasi. Berdasarkan pemikaran Gustav Radbruch terhadap pemaknaan teori kepastian hukum yang terdapat beberapa hal utama yang mendefenisikan pemaknaan dari teori kepastian hukum itu sendiri, yaitu:[5]

- Hukum adalah suatu hukum positif yang merujuk kepada adanya suatu undang-undang yang berlaku di suatu negara.
- Hukum harus berlandaskan akan suatu keadaan nyata
- Hukum pada dasarnya harus didefenisikan dengan cara yang spesifik, oleh karena itu tidak akan ada pemaknaan yang salah serta dapat dengan mudah diterapkan.
- Hukum yang sedang berlaku tidak dapat dengan mudah diubah-ubah.

Dalam hal ini apabila dikaitkan dengan kepastian hukum atas suatu penyerahan protokol Notaris maka dapat merujuk kepada pemikiran yang

[5] Ananda, "Teori Kepastian Hukum Menurut Para Ahli", https://www.gramedia.com/literasi/teori-kepastian-hukum/, (diakses pada 15 Mei 2024)

pertama dari teori kepastian hukum yakni Hukum pada dasarnya ada suatu Undang-Undang atau aturan yang sejatinya berlaku di dalam suatu negara atau dengan kata lain merupakan hukum positif. Oleh karena itu, telah ada aturan yang berlaku secara resmi dalam suatu negara, maka selayaknya aturan tersebut haruslah dijalankan dengan patuh dan stabil sehingga dalam hal ini adanya suatu penyerahan protokol Notaris dapat dilakukan sebagaimana hukum yang berlaku telah mengatur sehingga dapat berpengaruh dalam mencerminkan rasa kepastian hukum atas adanya penyerahan protokol Notaris yang telah pensiun kepada pemegang protokolnya. Selanjutnya, kaitannya terhadap kasus yang kami teliti pula bahwa makna teori kepastian hukum berdasarkan hukum positif yaitu dalam menjalankan segala perbuatan baik notaris maupun MPD diatur oleh perundang-undangan baik hak atau kewajibannya, namun yang lebih diutamakan dalam kasus ini adalah kewajiban Notaris dalam menyerahkan Protokol nya dengan segera setelah pensiun yang terdapat dalam Permenkumham nomor 19 tahun 2019, serta kewajiban MPD untuk mengawasi Notaris yang tidak segera menyerahkan protokol nya setelah pensiun. Hukum didasarkan pada sebuah fakta yang berdasarkan pada kenyataan, Das Sollen (ketentuan hukum yang berlaku) yang termaktub dalam UUJN pasal 63 ayat (1) yang pada intinya menyebutkan bahwa Penyerahan protokol Notaris harus diserahkan paling lama 30 hari sejak dikeluarkannya surat keputusan dari Menkumham perihal pemberhentian jabatan dengan hormat serta penunjukkan pemegang protokol atas rekomendasi MPD dimana penyerahan itu dilakukan dengan pembuatan berita acara penyerahan protokol Notaris yang ditandatangani notaris pensiun yg menyerahkan serta penerima protokolnya yang penandatangannya juga dilakukan di hadapan MPD. Oleh karena itu dalam hal ini sudah mulai tergambar bahwa adanya ketidaksesuaian antara ketentuan yang berlaku dengan pelaksanaannya yg terjadi secara nyata (Das sein) karena lebih dari 30 hari notaris tetap tidak menyerahkan protokol Adanya Das Sollen tidak menutup kemungkinan bahwa akan muncul adanya kepastian hukum yang tidak jelas dan pasti. Terbukti dari penelitian awal terdapat contoh kasus Notaris di Jakarta Selatan yang dilakukan oleh Notaris BK dan SS.

Dalam mengkaji penelitian ini, penulis sebelumnya telah melakukan wawancara dengan salah satu Majelis Pengawas Daerah kota Administrasi

Jakarta Selatan, dimana dalam wawancara tersebut ditemukan beberapa kasus yang menggambarkan situasi bagaimana Notaris yang telah pensiun di Jakarta Selatan dalam melaksanakan tanggung jawab serta kewajibannya, bahwa ternyata masih terdapat beberapa Notaris yang telah pensiun namun belum segera melakukan penyerahan protokol Notarisnya kepada pemegang protokol Notaris lain yakni seperti :

- Terdapat Notaris di Jakarta Selatan yakni BK (nama telah disamarkan) yang pada dasarnya, Notaris BK ini telah berusia 65 tahun sehingga telah pensiun sejak bulan Maret 2014 sudah melakukan pemberitahuan kepada MPD perihal berakhirnya masa jabatan belum juga menyerahkan protokol Notarisnya kepada pemegang protokol notaris lainnya hingga masa kini.
- Terdapat Notaris di Jakarta Selatan yakni SS (nama telah disamarkan) yang juga telah melakukan pemberitahuan kepada MPD perihal berakhirnya masa jabatannya pada tahun 2012 dimana saat itu telah berusia 65 tahun namun diketahui belum juga menyerahkan protokol Notarisnya kepada Notaris lain pemegang protokol yang bahkan diketahui bahwa Notaris SS ini sejak pensiun dengan berusia 65 tahun hingga yang sekarang telah meninggal dunia belum juga menyerahkan protokol Notaris miliknya. Bahkan diketahui pula bahwa Notaris SS ini selama menjalani masa jabatannya terdahulu pernah menjadi pemegang protokol Notaris milik Notaris lain.

Berdasarkan hasil wawancara dengan salah satu Majelis Pengawas Daerah, MPD tersebut menjelaskan bahwasanya ada notaris yang telah dinyatakan pensiun namun sejak itu mereka tidak segera melaksanakan kewajibannya sebagaimana pengaturan menentukan untuk segera memberikan usulan terhadap Notaris lain mana yang akan menjadi pemegang protokol Notaris miliknya tersebut yaitu Notari BK dan SS. Baik Notaris BK dan Notaris SS tidak memberikan usulan terkait notaris lain serta tidak segera melakukan penyerahan protokol Notarisnya kepada Notaris lain, sehingga dalam hal ini protokol Notaris juga tidak bisa segera dipindah alihkan kepada pemegang protokol Notaris lainnya. Dalam hal ini dijelaskan oleh MPD bahwa memang dalam pengaturan digambarkan bahwa pada saat adanya Notaris yang pensiun tersebut mereka diharuskan melakukan pemberitahuan secara aktif baik itu manual maupun

elektronik kepada MPD sekaligus mengusulkan Notaris lain yang akan menjadi pemegang protokolnya dan melakukan penandatanganan berita acara penyerahan protokol Notaris kepada Notaris yang baru sesuai dengan pasal 63 ayat (1) UUJNP, namun diketahui secara empiris dalam kasus diatas Notaris-Notaris tersebut hanya mengajukan pemberitahuan terhadap berakhirnya masa jabatannya tanpa memberikan usulan terhadap Notaris mana yang akan menjadi pemegang Notarisnya dan tidak melakukan penandatanganan terhadap berita acara penyerahan protokol notaris kepada notaris baru, tentu saja dalam hal ini terdapat peran MPD dalam melakukan penunjukkan Notaris pemegang protokol Notaris yang pensiun tersebut yakni sebagaimana Peraturan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Nomor 19 Tahun 2019 tentang Syarat dan Tata Cara Pengangkatan, Cuti, Perpindahan, Pemberhentian dan Perpanjangan Masa Jabatan Notaris yang selanjutkan disebut dengan Permenkumham No 19 Tahun 2019 dalam pasal 65:

" (1) Notaris yang telah berumur :

a. 65 (enam puluh lima) tahun dan tidak memperpanjang masa jabatannya

b. telah berumur 67 (enam puluh tujuh) tahun harus memberitahukan secara manual atau elektronik kepada MPD mengenai berakhirnya masa jabatan dan sekaligus mengusulkan Notaris lain sebagai pemegang protokol.

(2) Pemberitahuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a harus disampaikan dalam waktu paling lambat 60 (enam puluh) hari sebelum notaris yang bersangkutan mencapai umur 65 (enam puluh lima) tahun. "

selanjutnya dalam pasal 66 Permenkumham Nomor 19 Tahun 2019 yang menyatakan bahwa:

"Dalam hal Notaris tidak menyampaikan usulan Notaris lain sebagai pemegang protokol, MPD menunjuk Notaris lain sebagai pemegang protokol dan menyampaikan kepada Menteri dalam waktu paling lambat 14 (empat belas) hari terhitung sejak jangka waktu sebagaimana dimaksud dalam pasal 65 ayat (2) dan ayat

(3) terlampaui. "

Berdasarkan pasal tersebut di atas yang menjadikan MPD melakukan penunjukan terhadap Notaris lain sebagai pemegang protokol Notaris yang telah pensiun, namun di dalam prakteknya masih terdapat Notaris-Notaris

yang telah pensiun tersebut selalu menunda melakukan penyerahan protokol Notarisnya hal ini lah yang menjadi kesulitan tersendiri bagi MPD untuk melacak hal tersebut.[6] Dengan mengetahui 2 kasus sebagaimana yang telah disebutkan di atas menggambarkan bahwa ternyata memang masih ada Notaris yang belum melaksanakan tanggung jawabnya dalam hal telah berakhir masa jabatannya. Padahal dalam hal ini diketahui bahwa, berdasarkan pasal 62 huruf b UUJN, Notaris harus menyerahkan protokol Notaris miliknya dalam hal Notaris yang bersangkutan itu telah berakhir masa jabatannyapensiun.

Penyerahan protokol Notaris yang sudah pensiun dalam hal ini maka Notaris yang telah pensiun tersebut haruslah bersifat aktif maksudnya apabila ada notaris yang akan memasuki usia 65 tahun maka dari itu notaris tersebut harus membuat surat pemberitahuan berkenaan dengan berakhirnya masa jabatan sekaligus mengusulkan notaris lain sebagai pemegang protokol dimana surat pemberitahuan tersebut ditujukan kepada Majelis Pengawas Daerah (MPD).[7] Penyerahan pemberitahuan terhadap perihal tersebut dilakukan secara manual maupun elektronik paling cepat 180 hari atau 60 hari sebelum notaris yang bersangkutan berumur 65 tahun, hal ini juga sesuai berdasarkan Pasal 65 ayat (1) dan ayat (2) Permenkumham Nomor 19 Tahun 2019. Sedangkan MPD disini bersifat pasif yakni MPD tidak akan memberitahukan kepada notaris yang akan pensiun untuk menyerahkan surat pemberitahuan berkenaan dengan berakhirnya masa jabatan sekaligus pengusulan Notaris lain sebagai pemegang protokol.[8] Bahkan dinyatakan pula pasal 65 Permenkumham Nomor 19 Tahun 2019 bahwa :

> *" (5) Berdasarkan usulan sebagaimana pada ayat ke (1), MPD menunjuk Notaris lain sebagai pemegang protokol dalam jangka waktu paling lambat 14 (empat belas) hari terhitung sejak tanggal pemberitahuan ;*
>
> *(6) Surat Penunjukan MPD disampaikan kepada Menteri melalui Notaris sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dalam jangka waktu paling lambat 14*

[6] Wawancara dengan Majelis Pengawas Daerah Aji Susanto, S.H., M.Kn, Tanggal 31 Maret 2024, Pukul 19.30.
[7] Wawancara dengan Majelis Pengawas Daerah Aji Susanto, S.H., M.Kn, Tanggal 31 Maret 2024, Pukul 19.30.
[8] Wawancara dengan Majelis Pengawas Daerah Aji Susanto, S.H., M.Kn, Tanggal 31 Maret 2024, Pukul 19.30.

(empat belas) hari terhitung sejak tanggal penunjukan . "

Berdasarkan pasal tersebut di atas mengartikan bahwa MPD baru akan melakukan penunjukkan kepada notaris lain sebagai pemegang protokol Notaris milik Notaris yang telah pensiun paling lambat 14 hari sejak Notaris yang pensiun tersebut mengajukan surat pemberitahuan kepada MPD berkenaan dengan berakhirnya masa jabatan Notaris yang bersangkutan tersebut sekaligus memberikan usulan mengenai notaris lain sebagai pemegang protokol notarisnya. Surat Penunjukan Notaris lain sebagai pemegang protokol Notaris yang pensiun yang dikeluarkan oleh MPD tersebut nantinya juga akan diserahkan kepada Menteri melalui Notaris yang telah pensiun tersebut dalam jangka waktu paling lambat 14 hari sejak tanggal MPD menunjuk Notaris lain sebagai pemegang protokol. Selanjutnya berdasarkan pada pasal 69 ayat (2) Permenkumham Nomor 19 tahun 2019 menyatakan yang yang pada intinya bahwa Selanjutnya Penyerahan protokol notaris kepada notaris lain yang telah ditunjuk sebagai pemegang Protokol Notaris yang pensiun harus dilakukan dihadapan MPD dalam jangka waktu 30 hari sejak tanggal dikeluarkannya keputusan Menteri mengenai pemberhentian notaris.

Selama menjalankan jabatannya sebagai seorang Notaris berbagai minuta akta serta dokumen-dokumen penting yang telah dibuat oleh Notaris itu memang tersimpan dalam suatu protokol Notaris. Notaris dalam hal memegang protokol Notarisnya tersebut memiliki jangka waktu atau dapat dikatakan akan berakhir dalam hal Notaris tersebut salah satunya telah berakhir masa jabatannya atau dengan kata lain pensiun.[9] Oleh karena itu, protokol Notaris yang sebelumnya dimiliki oleh Notaris yang telah pensiun tersebut akan beralih tanggung jawab dalam hal penyimpanannya kepada Notaris lain sebagai pemegang protokol Notaris namun meskipun begitu Notaris yang telah pensiun itu tidak akan berakhir tanggung jawabnya dalam hal jika munculnya kesalahan-kesalahan dalam akta yang telah dibuat sebelumnya apalagi jika hingga menimbulkan kerugian bagi para pihak yang berada di dalam akta maka dalam hal itu Notaris yang telah pensiun tersebut

[9] Yofi Permana.R, "Pengaturan Penyerahan Protokol Notaris yang telah meninggal dunia dan prakteknya di Provinsi Sumatera Barat", *Cendikia Hukum*, Vol. 5, no.1 (September 2019): 3, https://www.e-jurnal.stih-pm.ac.id/index.php/cendekeahukum/article/view/120/148.

tetap bertanggung jawab hingga akhir.[10]Adanya penyerahan protokol Notaris yang telah pensiun ini adalah suatu hal yang penting. Notaris yang telah pensiun itu ternyata tidak segera mengalihkan protokol notarisnya kepada Notaris lain yang dalam hal ini telah melewati jangka waktu selama 30 hari penyerahan protokol Notaris sebagaimana diatur dalam Pasal 62 UUJN , maka akan menimbulkan beberapa akibat hukum seperti:[11]

- Dalam hal protokol Notaris yang telah pensiun itu tidak segera juga diserahkan kepada notaris penerima protokol, maka akan menimbulkan ketidakjelasan terhadap siapa/ notaris mana yang sebetulnya memang berwenang untuk menyimpan Protokol Notaris yang telah pensiun tersebut;
- Menimbulkan ketidakjelasan siapa yang bertanggung jawab apabila dalam hal hilang atau rusaknya protokol notaris dari notaris yang telah pensiun tersebut, hal ini dikarenakan protokol notaris merupakan dokumen negara, yang oleh karenanya sebagai dokumen-dokumen yang penting maka di dalamnya harus dijaga betul akan kerahasiaannya serta tidak dapat diubah lagi dari segi isi substansinya agar kelak dapat dijadikan bukti bahwa memang benar telah terjadi tindakan hukum antara pihak yang menghadap sebelumnya ke Notaris yang telah pensiun tersebut;
- Memunculkan suatu tanda tanya besar dikarenakan terdapat ketidakpastian terhadap Notaris mana yang dapat membuatkan lagi salinan akta-akta Notaris yang sebelumnya pernah dibuatkan oleh Notaris yang telah pensiun tersebut ketika masih berada di masa jabatannya.

B. Peran Majelis Pengawas Daerah Dalam Mengawasi Notaris yang Sudah Pensiun.

Majelis Pengawas Daerah adalah badan yang mempunyai kewenangan dan kewajiban untuk melaksanakan pembinaan dan pengawasan terhadap Notaris di tingkat kabupaten/kota. MPD mempunyai tanggung jawab dan

[10] Ibid, hlm. 3

[11] Endang Sri Kawuryan Sukarmi, "Analisis Yuridis Penyerahan Protokol Notaris Oleh Ahli Waris Dengan Lewatnya Batas Waktu Kepada Notaris Penerima Protokol Jordy Fanggidae", Magnum Opus, Vol. 5, no. 2 (Agustus 2022): 180, https://doi.org/10.30996/jhmo.v5i2.6358.

kewajibannya dalam mengawasi notaris sebagai pejabat umum, hal ini berdasarkan pasal 70 dan 71 UUJN. Peran MPD dalam hal ini mengawasi Notaris agar dalam mengampu tugasnya tidak melanggar ketentuan kode etik Notaris dan peraturan perundang undangan, kemudian MPD juga melakukan pengawasan, pemeriksaan dan juga memberikan sanksi kepada Notaris apabila pelanggaran terhadap kode etik dan peraturan perundang undangan yang berlaku dilanggar oleh Notaris.[12] Kewenangan MPD terhadap Notaris juga termasuk didalamnya untuk menetapkan notaris penerima protokol notaris yang sudah pensiun, penunjukan notaris penerima protokol ini tentunya memiliki peran penting dengan fungsi berkelanjutan guna menjaga akta-akta notaris yang sudah dibuat serta dikeluarkan oleh notaris yang pensiun sebelumnya pada saat masih aktif menjabat dimana akta-akta tersebut memiliki kekuatan alat bukti yang sah bagi para pihak.

Penyerahan protokol Notaris milik Notaris yang telah pensiun kepada pemegang protokol Notaris tentunya mengarah bahwa MPD yang menunjuk Notaris lain tersebut karena MPD mempunyai kewenangan untuk menunjuk pemegang protokol Notaris, apabila Notaris yang telah pensiun tersebut tidak menyampaikan usulan Notaris lain yang akan menjadi pemegang protokol notaris miliknya, maka berdasarkan pasal 66 Permenkumham No. 19 Tahun 2019 menyatakan bahwa :

> *"Dalam hal Notaris tidak menyampaikan usulan Notaris lain sebagai pemegang protokol, MPD menunjuk Notaris lain sebagai pemegang protokol MPD menunjuk Notaris lain sebagai pemegang protokol dan menyampaikan kepada Menteri dalam waktu paling lambat 14 (empat belas) hari terhitung sejak jangka waktu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 65 ayat (2) dan ayat (3) terlampaui "*

Berdasarkan pasal tersebut di atas dimaknai bahwa, apabila Notaris yang telah mengajukan pemberitahuan baik secara manual atau elektronik terkait telah berakhirnya masa jabatan notaris, paling cepat 180 hari dan paling lambat 60 hari, yang mana sebelum genap berusia 65 tahun notaris mengajukan pemberitahuan berakhirnya masa jabatannya serta mengajukan atau menunjuk notaris pemegang protokol yang baru dan. jangka waktu dalam

[12] Dwikky Bagus Wibowo, "Peranan Majelis Pengawas Daerah (MPD) Terhadap Pengawasan Pelaksanaan Jabatan Notaris Di Kabupaten Tegal" jurnal akta, Vol. 5, no. 1 (Maret 2018). (http://dx.doi.org/10.30659/akta.v5i1.2546.

pemberitahuan kepada MPD nya tersebut telah terlampaui maka MPD akan mengambil peran untuk menunjuk Notaris lain sebagai pemegang protokol Notaris lain dan akan menyampaikannya kepada Menteri paling lambat 14 hari terhitung sejak jangka waktu pemberitahuan serta usulan kepada MPD itu telah lewat.

Berdasarkan kasus yang penulis teliti Notaris di kota Administrasi Jakarta Selatan yakni Notaris BK (nama telah disamarkan) yang telah berakhir masa jabatannya/pensiun sejak di bulan Maret tahun 2014 sampai sekarang belum menyerahkan protokol Notaris miliknya dan juga Notaris SS (nama telah disamarkan) yang belum menyerahkan protokol Notarisnya kepada Notaris lain pemegang protokol yang mana Notaris SS bahkan diketahui bahwa sejak pensiun pada tahun 2012 dengan berusia 65 tahun hingga yang sekarang telah meninggal dunia belum menyerahkan protokol Notaris miliknya.[13] Notaris SS ini selama menjalani masa jabatannya terdahulu pernah menjadi pemegang protokol Notaris milik Notaris lain.[14] Berdasarkan kasus tersebut, baik Notaris BK dan Notaris SS yang telah berakhir masa jabatannya dan tidak segera melaksanakan kewajiban mereka dalam hal menyerahkan protokol Notarisnya yang para notaris tersebut ketika berakhir masa jabatannya hanya menyerahkan surat pemberitahuan tanpa mengajukan usulan siapa penerima protokol Notaris baru. Berdasarkan pasal 66 Permenkumham Nomor 19 Tahun 2019 bahwasannya apabila notaris yang masa jabatannya sudah berakhir tidak menunjuk notaris baru penerima protokol, maka MPD sebagai pengawas mempunyai wewenang untuk menunjuk penerima protokol baru Notaris. Pada kasus yang penulis angkat dalam penelitian ini, MPD sebagai pengawas sudah menunjuk siapa penerima protokol Notaris yang baru kemudian yang menjadi permasalahan dalam kasus ini adalah bahwa Notaris BK dan Notaris SS tidak kunjung menyerahkan protokol Notaris milik mereka kepada Notaris pemegang Protokol yang baru. Berdasarkan pasal 63 ayat (1) UUJNP, penyerahan protokol Notaris yang telah pensiun harus dilakukan paling lama 30 hari

[13] Wawancara dengan Majelis Pengawas Daerah Aji Susanto, S.H., M.Kn, Tanggal 31 Maret 2024, Pukul 19.30.
[14] Wawancara dengan Majelis Pengawas Daerah Aji Susanto, S.H., M.Kn, Tanggal 31 Maret 2024, Pukul 19.30.

dengan disertakan pembuatan berita acara penyerahan protokol notaris dan kemudian ditandatangani oleh para pihak yang memberikan dan menerima protokol tersebut, namun dalam hal apabila diketahui bahwa penyerahan protokol Notaris tersebut tidak dilakukan dalam jangka waktu 30 hari sebagaimana diatur pada pasal 63 ayat 6 UUJNP, MPD sebagai pengawas berwenang untuk mengambil protokol Notaris yang masih disimpan oleh Notaris yang pensiun tersebut.

Apabila merujuk kepada kasus yang dikaji penulis, maka dapat diketahui bahwa MPD sebagai pengawas tidak melaksanakan kewenangannya untuk mengambil protokol Notaris dalam hal penyerahan protokol Notaris tersebut telah melebihi batas waktu sebagaimana yang telah diatur pada pasal 63 ayat (1) yakni selama 30 hari, tentunya hal ini menimbulkan permasalahan yang mana harusnya MPD bisa menggunakan kewenangannya untuk bersikap lebih aktif dalam hal adanya Notaris-Notaris pensiun yang telah lalai dalam melaksanakan kewajibannya menyerahkan protokol Notaris kepada Notaris lain, namun berdasarkan wawancara dengan salah satu Majelis Pengawas Daerah kota Administrasi Jakarta Selatan, dikatakan bahwa peran MPD dalam menjalankan fungsi pengawasannya terhadap Notaris yang pensiun namun tidak segera menyerahkan protokol nya hanya sebatas pengawasan pasif dimana MPD tidak memproses dengan rinci atau menelaah satu persatu terhadap notaris yang lalai dalam penyerahan protokol, namun di kemudian hari apabila ada laporan yang masuk ke MPD terkait dengan pelanggaran notaris yang sudah pensiun tetapi tidak menyerahkan protokol nya, peran MPD adalah menegur secara lisan notaris yang bersangkutan pada saat pertemuan acara Ikatan Notaris Indonesia. Namun ternyata Fakta empirisnya yang terjadi di masyarakat justru sebaliknya, banyak Notaris yang melanggar kewajiban tersebut, namun hanya diberikan sanksi secara tidak tegas dan bersifat lisan saja. Itulah mengapa masih banyak Notaris di Indonesia yang tidak menjalankan tanggung jawab penyerahan protokol serta dengan mudah mengabaikan prosedur dan kewajibannya dalam melakukan penyerahan protokol Notarisnya karena menganggap tidak ada sanksi yang tegas dan jelas. Fungsi MPD dalam hal ini MPD menyimpan protokol-protokol notaris karena pada

dasarnya protokol ini adalah arsip negara, namun fakta di lapangan yang terjadi MPD tidak melaksanakan kewenangannya dan menerima protokol notaris yang sudah pensiun hingga berpuluh puluh tahun masih berada dalam tanggung jawab notaris tersebut.

KESIMPULAN

Berdasarkan penelitian ini maka penyerahan protokol Notaris didahului oleh pemberitahuan terlebih dahulu kepada MPD dan merujuk pada pasal 62 UUJN, penyerahan protokol Notaris yang telah pensiun kepada Notaris penerima protokol sangat penting untuk menjaga keamanan dokumen-dokumen penting yang telah dibuat oleh Notaris tersebut. yang mana apabila tidak diserahkan akan mengakibatkan ketidak jelasan dan tidak adanya pertanggungjawaban terhadap keamanan dokumen tersebut.

Majelis Pengawas Daerah (MPD) memiliki peran penting dalam mengawasi Notaris yang sudah pensiun untuk memastikan bahwa Notaris yang sudah berakhir masa jabatannya sudah menyerahkan protokol. Namun, di Jakarta Selatan, banyak Notaris yang tidak menyerahkan protokol mereka setelah pensiun, dan MPD tidak aktif dalam menindaklanjuti pelanggaran tersebut.

DAFTAR PUSTAKA

Peraturan Perundang-undangan

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris.

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan atas Undang Undang No. 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan.

Peraturan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor 19 Tahun 2019 Tentang Syarat dan Tata Cara Pengangkatan, Cuti, Perpindahan, Pemberhentian, dan Perpanjangan Masa Jabatan Notaris.

Buku

Anand, Ghansam., *Karakteristik Jabatan Notaris Di Indonesia*. Jakarta: Kencana, 2018.

Jurnal

Dwikky Bagus Wibowo, “Peranan Majelis Pengawas Daerah (MPD) Terhadap

Pengawasan Pelaksanaan Jabatan Notaris Di Kabupaten Tegal" jurnal akta, Vol. 5, no. 1 (Maret 2018) : 12, http://dx.doi.org/10.30659/akta.v5i1.2546.

Endang Sri Kawuryan Sukarmi, "Analisis Yuridis Penyerahan Protokol Notaris Oleh Ahli Waris Dengan Lewatnya Batas Waktu Kepada Notaris Penerima Protokol Jordy Fanggidae", *Magnum Opus*, Vol. 5, no. 2 (Agustus 2022): 180, https://doi.org/10.30996/jhmo.v5i2.6358

M. Trisnawati, dan S. Suteki, " Perlindungan Hukum Terhadap Notaris Penerima Protokol Dalam hal terjadi Pelanggaran Akta oleh Notaris Pemberi Protokol Yang telah meninggal ", Notarius, Vol. 12, no. 1 (juni 2019): 40, https://doi.org/10.14710/nts.v12i1.23760.

Yofi Permana.R, "Pengaturan Penyerahan Protokol Notaris yang telah meninggal dunia dan prakteknya di Provinsi Sumatera Barat", Cendikia Hukum, Vol. 5, no.1 (September 2019) : 3, https://www.e-jurnal.stih-pm.ac.id/index.php/cendekeahukum/article/view/120/148.

Internet

Ananda, "Teori Kepastian Hukum Menurut Para Ahli", https://www.gramedia.com/literasi/teori-kepastian-hukum/, (diakses pada 15 Mei 2024)

Wawancara

Wawancara dengan Majelis Pengawas Daerah Aji Susanto, S.H., M.Kn, Tanggal 31 Maret 2024, Pukul 19.30.

PERALIHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN TANPA AKTA JUAL BELI (STUDI PUTUSAN PENGADILAN NEGERI DEPOK NOMOR 96/PDT.G/2018/PN.DPK)

Indang Amadea Suistianisa
Magister kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada
indangamadeasuistianisa@mail.ugm.ac.id

Andhira Alya Wardani
Magister kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada
andhiraalyawardani@mail.ugm.ac.id

Elisabeth Kade Anis
Magister kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada
elisabethkadeanis2000@mail.ugm.ac.id

Intisari

Tujuan penulisan ini antara lain untuk mengetahui bagaimana akibat hukum jual beli tanah dan bangunan dengan over kredit dilakukan secara dibawah tangan serta menganalisis dan mengetahui apakah balik nama sertifikat tanah beserta bangunan diatasnya bisa dilakukan tanpa adanya Akta Jual Beli. Berdasarkan ketentuan Pasal 37 ayat (1) PP 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah yang pada intinya mengatur bahwa pemindahan atau peralihan hak milik hanya dapat didaftarkan jika disahkan dengan akta yang dikeluarkan oleh pejabat yang ditunjuk untuk jual beli barang tidak bergerak. Penelitian ini merupakan jenis penelitian hukum normatif, dengan menganalisis jenis data sekunder, jenis data ini memuat bahan hukum sekunder yakni putusan pengadilan serta bahan hukum primer lainnya. Analisis data yang dilakukan secara kualitatif. Banyak masyarakat yang belum memahami pentingnya akta jual beli dan akta tanah dalam melakukan transaksi tanah dan sebagai alat bukti memperoleh hak atas tanah. Bahkan sekarang, banyak properti yang dibeli, dijual, ataupun over kredit hanya melalui transaksi dibawah tangan, sehingga ada banyak properti yang tidak bisa dibuktikan kepemilikan haknya karena tidak terdaftar, contohnya pada kasus dalam Putusan Pengadilan Negeri Depok Nomor 96/PDT.G/2018/PN Dpk.

Kata kunci: Akta Jual Beli; Tanah Dan Bangunan; Over Credit; Peralihan Hak.

TRANSFER OF RIGHTS TO LAND AND BUILDINGS WITHOUT A SALE AND PURCHASE DEED

(CASE STUDY OF THE DEPOK DISTRICT COURT DECISION NUMBER 96/PDT.G/2018/PN.DPK)

Abstract

The purpose of this writing is, among other things, to find out the legal consequences of buying and selling land and buildings with over-credit carried out privately and whether the transfer of names to land certificates and the buildings above can be done without a Deed of Sale and Purchase. Based on the provisions of Article 37 paragraph (1) PP 24 of 1997 concerning Land Registration which essentially regulates that the transfer or transfer of ownership rights can only be registered if it is ratified by a deed issued by the official appointed for the sale and purchase of immovable property. This research is a type of normative legal research, by analyzing types of secondary data, this type of data contains secondary legal materials, namely court decisions and other primary legal materials. Data analysis was carried out qualitatively. Many people do not understand the importance of sale and purchase deeds and land deeds in carrying out land transactions and as proof of obtaining land rights. Even now, many properties are bought, sold or over-credited only through private transactions, so there are many properties whose ownership rights cannot be proven because they are not registered, for example in the case in the Depok District Court Decision Number 96/PDT.G/2018/ PN Dpk.

Keywords: *Notarial Sale & Purchase Agreement; land and buildings; Over Credit; transfer of rights.*

PENDAHULUAN

Tanah memegang peranan krusial pada kehidupan setiap individu di dunia lantaran hampir bagian besar kehidupan individu pada dasarnya memang memiliki ketergantungan dengan tanah, karena tanah berfungsi dan manfaat yang besar dalam kehidupan manusia, seperti halnya tanah sebagai kawasan permukiman semua individu, sebagai lokasi komersial, sebagai tempat individu melakukan aktivitasnya, sebagai penyedia kebutuhan manusia, dan sebagai lahan pertanian atau sumber mata pencarian lainnya. Tanah digunakan untuk tercapainya kemakmuran bagi rakyat secara adil dan merata, hal ini juga dipertegas dalam ketentuan Pasal 2 ayat (3) UUPA tertulis bahwa "wewenang yang bersumber pada hak menguasai negara tersebut pada ayat (2) pasal ini digunakan untuk mencapai sebesar-besarnya kemakmuran rakyat, dalam arti kebahagiaan, kesejahteraan, dan kemerdekaan dalam masyarakat dan negara hukum Indonesia yang merdeka berdaulat, adil dan makmur".

Saat ini kebutuhan akan tanah terus meningkat karena semakin bertambahnya jumlah penduduk, dan bertambahnya kebutuhan penduduk akan tanah, sehingga negara memberikan kesempatan kepada penduduknya mengenai kepemilikan atas tanah yang mana hal ini dipertegas dalam ketentuan Pasal 4 ayat (1) UUPA tertulis bahwa "atas dasar hak menguasai dari negara sebagaimana yang dimaksud pasal 2 ditentukan ada macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum" maka permukaan bumi yang merupakan bagian dari tanah dapat dimiliki atau dihaki oleh setiap orang atau individu, dengan demikian hak-hak atas tanah merupakan perbuatan hukum mengenai tanah dan hak yang timbul di atas permukaan bumi yang disebut tanah termasuk tanaman yang berada di atas tanah dan bangunan atau benda-benda yang terdapat di atas tanah.[1]

Salah satu hak atas tanah yang bersifat primer ialah hak milik karena merupakan hak primer yang paling utama, terkuat dan terpenuh dibandingkan dengan hak-hak atas tanah yang lainnya, hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 20 ayat (1) UUPA tertulis bahwa "hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat ketentuan pasal 6."[2] Sehingga hampir semua individu tertarik untuk memperoleh hak milik atas tanah. berdasarkan ketentuan Pasal 20 ayat (2) UUPA tertulis bahwa "hak milik dapat beralih dan dialihkan" beralih ialah berpindahnya hak milik atas tanah dari pemiliknya kepada pihak lain karena suatu peristiwa hukum, dialihkan ialah adanya pemindahan hak milik atas tanah dari pemiliknya kepada pihak lain karena adanya suatu perbuatan hukum seperti jual beli, tukar menukar, hibah, dan lain-lainnya.

Salah satu cara yang digunakan untuk memperoleh tanah yang paling sering terjadi ialah meliputi jual beli tanah. oleh karena itu, berpindahnya hak milik atas tanah karena suatu perbuatan hukum yang salah satunya dan sering terjadi ialah jual beli harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat

[1] Isnaini, dan Lubis Anggreni. A, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif (*Medan: Pustaka Prima, 2022), 25.
[2] *ibid*, 39.

Pembuat Akta Tanah (PPAT).[3] Hal ini juga dipertegas dalam ketentuan Pasal 23 ayat (1) UUPA tertulis bahwa "hak milik, demikian pula setiap peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak-hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud pasal 19" dan tertulis juga dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah bahwa "Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku". Dengan demikian negara mewajibkan setiap adanya perbuatan hukum mengenai atas tanah maka dilakukan sesuai dengan ketentuan undang-undang dan peraturan yang ada.

Namun tidak dapat dipungkiri bahwa penguasaan dan kepemilikan terhadap tanah dapat menimbulkan berbagai masalah hukum, bahkan adanya pertentangan maupun perselisihan dikalangan masyarakat, dan bahkan bisa terjadi juga di kalangan pemerintahan dalam penguasaan atau kepemilikan atas tanah masih sering terjadi pertentangan, permasalahan yang sering terjadi ialah peralihan hak atas tanah dalam hal jual beli yang mana dilakukan tidak sesuai dengan prosedur atau ketentuan yang diatur undang-undang, guna mengantisipasi akan terjadi pertentangan ataupun perselisihan pada keterlibatan pemerintah sangat dibutuhkan untuk pengelolaan dan kepemilikan hak atas tanah dengan menetapkan suatu aturan yang dapat mengatur masalah pertanahan pada penguasaan dan kepemilikan tanah menurut hukum yang berlaku yakni tidak sesuai.

Salah satu contohnya kasus pada putusan Nomor 96/Pdt.G/2018/PN.Dpk, bahwa Tuan Memet Slamet Santoso, telah menjual tanah dan bangunan yang berada di atas tanah tersebut kepada Wahyu Dermawan yang berada di Perumahan Wisma Mas Blok B1 no.1 RT.02/RW.10, Kel. Cinangka, Kec. Sawangan, Kota Depok Jawa Barat, seluas 164 meter persegi dibayarkan Rp. 36.000.000;- secara tunai. Selanjutnya pembayaran dengan over kredit sebesar Rp. 75.000.000;- yang di angsuran di Bank BNI. Pada tanggal 24 April 2017 Wahyu Dermawan telah bayar lunas, tetapi pihak

[3] Urip Santoso, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif* (Jakarta: Kencana, 2012), 94.

Bank BNI tidak mau mengeluarkan bukti pelunasan kepada Wahyu Dermawan dengan alasan karena pihak Bank BNI masih terikat perjanjian dengan saudara Memet Slamet Santoso. Wahyu Dermawan hendak ingin membuat sertifikat untuk tanah dan bangunan yang telah dibeli tersebut kepada Badan Pertanahan Nasional (BPN), akan tetapi BPN tidak mau memproses balik nama tersebut dengan alasan harus ada Akta Jual Beli (AJB). pada saat saudara Wahyu Dermawan membeli tanah dan bangunan tersebut tidak dibuatkan AJB, karena tidak ada biaya, sehingga ketika akan dibuat Akta Jual Beli, saudara Memet Slamet Santoso tidak diketahui alamat dan keberadaannya.

Berdasarkan uraian di atas, tanah beserta bangunan dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 00256/Cinangka sebelumnya dijadikan jaminan oleh Memet Slamet Santoso (Memet) kepada pihak Bank BNI sebagai pihak tergugat II, namun ketika tanah beserta bangunan tersebut masih jadikan jaminan di Bank BNI, Memet menjual objek jaminan tersebut kepada Wahyu Dermawan (Wahyu) dengan Over Kredit atau dengan mengangsur ke Bank BNI yang dilakukan oleh Wahyu. Penjualan objek jaminan tersebut dilakukan dibawah tangan tanpa melibatkan pihak Bank BNI. Pengalihan objek jaminan tidak bisa dilakukan sepihak saja tanpa melibatkan pihak ketiga, hal ini tentu merugikan pihak ketiga apalagi jika pengalihan over kerdit tersebut dilakukan di bawah tangan. Selain itu dalam jual beli tanah dan bangunan memerlukan Akta Jual Beli sebagai bukti telah terjadi peralihan hak milik atas tanah dan banguna dan sebagai wujud terpenuhinya ketentuan Pasal 37 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Hak atas tanah dan bangunan pada kasus tersebut di atas diperoleh melalui jual beli, namun pada prakteknya tidak sesuai dengan ketentuan undang-undang dan peraturan pemerintah, bahwa dalam jual beli tersebut dilakukan secara over kredit di bawah tangan tidak melalui akta jual beli yang dibuat dihadapan pejabat yang berwenang (PPAT) dan pada saat melakukan pendaftaran untuk pembuktian hak tidak bisa dilakukan, karena prosedur tidak terpenuhi dan tidak sesuai dengan ketentuan sebagaimana diatur dalam Pasal 37 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, sehingga bertentangan dengan ketentuan undang-undang dan peraturan pemerintah.

Negara mempunyai suatu tugas krusial terkait memberi perlindungan kepada warga negaranya yakni guna memberikan perlindungan kepada masyarakat guna "melindungi segenap bangsa dan seluruh tumpah darah Indonesia serta memajukan kesejahteraan umum." Dan ditegaskan kembali dalam alinea keempat pada Pembukaan UUD 1945. Tanah dan tumpah darah Indonesia sebagaimana dimaksud pada ayat 4 meliputi kekayaan alam yang dikandungnya, air serta tanah.[4] Dalam hal ini bentuk peran serta pemerintah dalam mengantisipasi permasalahan pada bidang pertanahan di Indonesia yaitu dengan diundangkannya Agrargrundgesetz Nr. 5 Tahun 1960 tentang Pokok Agraria (Kertas Nasional Tahun 1960 Nomor 104), atau dikenal sebagai UUPA yakni (Undang-Undang Pokok Agraria).[5] Salah satunya upaya yang dapat digunakan dalam penataan kembali penggunaan, penguasaan serta kepemilikan tanah yaitu dapat melalui jual beli. Dalam implementasinya jual beli tanah sering dilakukan atas dasar kepercayaan, kesepakatan dan partisipasi antara pihak-pihak yang terkait, baik pembeli maupun penjual.

Maka atas dasar uraian diatas, penulis memilih karya tulis dengan judul Peralihan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Tanpa Akta Jual Beli (Studi Putusan Pengadilan Negeri Depok Nomor 96/PDT.G/2018/PN Dpk) dengan maksud tujuan untuk mengetahui bagaimana akibat hukum jual beli tanah dan bangunan yang dilakukan secara over credit dibawah tangan dengan tanpa adanya akta jual beli. Dengan mengambil rumusan masalah yaitu Bagaimana akibat hukum jual beli tanah dan bangunan dengan over kredit dilakukan secara dibawah tangan? Serta apakah balik nama sertifikat tanah beserta bangunan diatasnya bisa dilakukan tanpa Akta Jual Beli?

Keaslian penelitian terhadap penelitian yang kami lakukan, terdapat penelitian yang membahas mengenai jual beli tanah dan bangunan dengan over kredit secara dibawah tangan dan tanpa Akta Jual Beli. Penulis menemukan penelitian yang relavan dengan permasalahan yang diangkat, yaitu Jurnal dengan

[4] Fredrik Mayore Saranaung, "Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997", *Lex Crimen* 6, no. 1 (Februari 2017): 1–9, https://ejournal.unsrat.ac.id.

[5] Cici Fajar Novita, "Tinjauan Hukum Terhadap Jual Beli Tanah Tanpa Akta Ppat (Wilayah Kecamatan Tinombo)", *Jurnal Ilmu Hukum Legal Opinion* 2, no. 3 (Maret 2014): 1–9, https://123dok.com.

judul "*Perjanjian Jual Beli Rumah Melalui Take Over Kredit Dibawah Tangan (Studi Putusan No. 54/Pdt.G/2021/PN/Kwg)*", yang ditulis oleh destiana kurniasari, Muhammad Abas, dan Sartika Dewi pada tahun 2021 dengan membahas mengenai: (1) kepastian hukum atas pelaksanaan over kredit dibawah tangan (2) pertimbangan hakim dalam putusan No. 54/Pdt.G/2021/PN/Kwg. Temuan dari hasil penelitian tersebut adalah bahwa pembeli dan penjual telah bersepakat untuk membeli bidang tanah dan bangunan secara lisan, bahwa penjual melakukan wanprestasi dikarenakan tidak memenuhi janjinya membantu peralihan hak dan menyelesaikan balik nama, kepastian hukum atas pelaksanaan perjanjian dibawah tangan adalah berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Karawang menetapkan pembeli yang beriktikad baik dan pemilik yang sah. Dasar pertimbangan majelis hakim dalam memutus perkara tersebut bahwa tergugat telah melakukan wanprestasi kepada penggugat dengan tidak memenuhi janjinya (lisan) untuk mengurus surat kredit sudah lunas.

Perbedaan dengan penelitian yang dilakukan saat ini adalah, penelitian ini difokuskan pada akibat hukum dari jual beli over kredit dibawah tangan tidak dibenarkan secara hukum dan tidak mengikat pada pihak ketiga, dimana perjanjian kredit tersebut masih mengikat dengan pihak pertama sehingga tidak memberikan kepastian serta perlindungan hukum pada pihak ketiga dalam hal ini pihak penerima pengalihan kredit. kemudian mengenai pemenuhan syarat formil pendaftaran tanah sebagaimana dalam peraturan pemerintah nomor 24 tahun 1997 sebagaimana yang diamanatkan dalam undang-undang pokok agraria (UUPA) dimana akta jual beli sebagai produk pejabat berwenang yaitu PPAT merupakan pemenuhan syarat formil dalam pendaftaran tanah, sehingga jual beli dibawah tangan mempunyai implikasi hukum tidak dapat dilakukannya balik nama di BPN.

Adapun metode penelitian menjelaskan jenis penelitian, pendekatan penelitian, dan analisis yang digunakan. Pada penyusunan penulisan artikel ini, tentunya ada metode yang digunakan oleh penulis, untuk artikel ini penulis memutuskan menggunakan jenis penelitian hukum normatif, yaitu Penelitian yang dilakukan dengan menganalisis berbagai data sekunder yang sudah jadi seperti putusan pengadilan, pendapat para ahli, dan karya ilmiah lainnya serta menggunakan bahan hukum primer berupa Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960

tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Hak Atas Tanah, dan bahan hukum primer lainnya.

Analisis data dilakukan dengan pendekatan kualitatif, dimana pada analisis tersebut diterapkan pada kumpulan data yang dikumpulkan secara sistematis melalui norma hukum, studi kepustakaan, melakukan penelusuran terhadap peraturan-peraturan, dan literatur–literatur lain untuk mendapatkan kondisi atau peristiwa yang hendak diteliti. Di dalamnya pun terdapat data–data hukum yang digunakan pada penelitian ini, data–data hukum berupa data sekunder yang diperoleh dalam bentuk yang sudah jadi berupa jurnal–jurnal, buku–buku yang terkait, atau karya ilmiah dan pendapat para ahli yang mana kemudian diklasifikasikan berdasarkan dengan permasalahan yang hendak di analisis pada penelitian ini. Hasil dari klasifikasi bahan hukum tersebut pun akhirnya akan disusun dengan sistematika tertentu untuk kemudian dilakukan analisa lebih lanjut serta ditarik kesimpulan guna akhirnya memperoleh jawaban atas survey pada penelitian yang dilakukan. Hasil analisa pun kemudian akan dijadikan sebagai acuan guna melakukan penarikan kesimpulan.[6]

PEMBAHASAN

A. Akibat Hukum Jual Beli Tanah Dan Bangunan Dengan Over Kredit Yang Dilakukan Dibawah Tangan

Jual beli tanah selalu ada dalam kehidupan manusia, karena ialah salah satu kebutuhan primer manusia. Perbuatan jual beli tanah ialah dapat dikatakan suatu perbuatan hukum mengenai pengalihan dan pelepasan hak dari penjual kepada pembeli. Proses jual beli tanah dan beserta bangunan diatasnya dapat dilakukan dengan pembayaran cash atau tunai dan bisa juga secara kredit. Tunai berarti pemindahan atau pengalihan hak atas tanah yang menjadi objek jual beli yang mana pembayarannya dilakukan secara tunai dengan harga yang disetujui dan dilakukan pembayaran penuh pada saat dilakukan jual beli.[7] Sedangkan jual

[6] M. Faisal Rahendra Lubis, dan Tajuddin Noor, "Kelalaian Notaris Dalam Pembuatan Akta Autentik Berdasarkan Putusan Mahkamah Agung R.I Nomor 2604K/Pdt/2019", *Jurnal Hukum* 1, no. 17, (Juni 2022): 2-13, https://ejurnalunsam.id.

[7] Winandra Desvia, dan Tanawijaya Hanafi, "Penerapan Asas Terang dan Tunai Dalam Jual Beli Tanah Yang Merupakan Harta Bersama Dalam Perkawinan (Studi Putusan Nomor

beli secara kredit artinya proses pembayaran jual beli tersebut dilakukan secara mencicil. Jual beli secara kredit dapat dimulai dengan melakukan perjanjian antara konsumen dengan pihak perbankan. Perjanjian ini dimaksudkan sebagai alat bukti untuk memberikan batasan-batasan hak dan kewajiban di antara kreditur dan debitur, biasanya pembelian ini dikenal dengan nama Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Kemudian adanya pengajuan permohonan KPR dilakukan oleh kreditur, hal ini juga dapat diwakilkan oleh developer.[8]

Jual beli tanah dan bangunan kebanyakan dilakukan dengan kredit, karena KPR dipandang menguntungkan, karena dapat membantu memiliki rumah pribadi, walaupun perolehannya dilakukan dengan cara kredit (tidak secara pembelian tunai). Pada umumnya prinsip KPR adalah membiayai terlebih dahulu biaya pembelian atau bangunan rumah, kemudian dana untuk membayarkan balik dilakukan dengan melakukan cicilan. Banyak dari nasabah KPR yang belum menyelesaikan angsuran kreditnya akan tetapi melakukan pengalihan rumah KPR kepada pihak lain. Pengalihan rumah KPR dapat disebut juga pengalihan kredit (*over credit*) yang dapat dilakukan di bawah tangan. *Over credit* dibawah tangan yakni transaksi antara penjual dan pembeli dengan kwitansi sebagai bukti transaksi jual beli yang telah dilakukan. Jual beli di bawah tangan tidak dibenarkan secara hukum dan tidak mengikat pihak ketiga.[9] Selain itu, jual beli yang dilakukan di bawah tangan juga tidak dapat digunakan bukti yang kuat dalam pertimbangan hakim untuk sahnya jual beli rumah KPR atas obyek sengketa.[10]

Perjanjian kredit sendiri menjadi landasan yang penting dalam kepemilikan rumah, karena perjanjian itu dibuat untuk menjamin kepastian hukum dan

1/PDT.G/2019/PN.LBT)", *Jurnal Hukum Adigama 3*, no. 2 (Desember 2020): 9-10, https://journal.untar.ac.id.

[8] I Gede To Kaesar Nero, "Wanprestasi dan Penyelesaiannya dalam perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada Bank BTN Cabang Singaraja Bali", *Kumpulang Jurnal Mahasiswa Fakultas Hukum* 1, no. 1 (April 2014) : 4-5, http://hukum.studentjournal.ub.ac.id/index.php/hukum/article/view/439/473.

[9] Andre Koraag, "Pengalihan Kredit Akibat Debitor Tidak Mampu Membayar Cicilan Perumahan", *Lex Administratum* 5, no. 5 (Juli 2017): 41–48, https://ejournal.unsrat.ac.id/v3/index.php/administratum/article/view/16425/15922.

[10] Putri Wijayanti, Ana Silviana, dan Sri Wahyu Ananingsih, "Akibat Hukum Jual Beli Tanah dan Bangunan Secara di Bawah Tangan Yang Sedang Dibebani Hak Tanggungan (Studi Kasus Putusan Nomor 416/Pdt/G/2015/PN.Smg)", *Diponegoro Law Journal* 6, no. 2 (Agustus 2017): 1-19, https://ejournal3.undip.ac.id/index.php/drl/article/view/17403/16658.

melindungi kepentingan para pihak yang mengadakan perjanjian, sedangkan perjanjian dalam kepemilikan rumah adalah perjanjian kredit antara bank dengan nasabah atau kreditur dan debitur dengan jangka waktu kredit yang cukup lama. Agar tidak terjadi wanprestasi yang mengakibatkan objek dari perjanjian kredit tersebut disita oleh pihak bank, maka debitur mencari jalan keluar dengan cara, menjual kembali atau mengalihkan apa yang menjadi obyek dalam perjanjian kredit tersebut. Adapun cara peralihan yang sering ditempuh oleh debitor antara lain dengan menjual kembali atau mengalihkan apa yang menjadi objek dalam perjanjian kredit tersebut kepada pihak yang mampu dan berkeinginan untuk melanjutkan pembayaran angsuran kredit pemilikan rumah tersebut, meskipun kondisi objek perjanjian kredit tersebut sebenarnya masih dalam agunan bank, yang mana berarti sertifikat sebagai tanda bukti kepemilikan yang sah atas objek perjanjian kredit tersebut masih dipegang oleh bank. Pengalihan hak atas tanah tersebut dilakukan di depan pejabat yang berwenang yaitu pihak bank dan notaris yang ditunjuk.[11]

Proses pengalihan hak kredit seperti ini banyak dijumpai dalam praktek tanpa sepengetahuan pihak bank. Hal ini menimbulkan permasalahan baru bagi debitur penerima pengalihan hak kredit baik dari segi kepastian hukum maupun dari kewenangan kepemilikan dari pihak penerima pengalihan kredit tersebut, karena selama jangka waktu kredit berjalan dan belum dilunasi maka pihak debitur penerima pengalihan hak kredit tersebut tidak mempunyai kewenangan apapun dengan pihak bank pemberi kredit. Sertifikat ataupun perjanjian kredit tersebut masih tetap atas nama pihak pertama yang mengalihkan hak kredit tersebut. [12]

Jika penerima pengalihan hak tersebut masih terus melanjutkan kredit rumah yaitu, dengan terus membayar cicilan kredit pemilikan rumah atas nama pihak pertama yang terikat dengan bank pemberi kredit yang jangka waktu kredit cukup panjang, masalah akan timbul kemudian dengan bank pemberi kredit. Apabila kredit telah dilunasi seluruhnya atau seluruh prosedur administrasi

[11] Israbeta Putrisani," Analisis pengalihan kredit pemilikan rumah dibawah tangan", *Mimbar Keadilan* 14, no. 28 (Januari 2019): 2-3, http://jurnal.untagsby.ac.id/index.php/mimbarkeadilan/article/view/1778.
[12] *Ibid,* 3.

yang berkaitan dengan kredit telah dilunasi, maka pihak bank tetap mewajibkan pihak pemberi pengalihan kredit untuk hadir menyelesaikan permasalahan administratif. Kondisi ini seringkali menimbulkan kesulitan bagi penerima kredit, pengalih hak kredit, karena pada saat itu pemberi jasa transfer kredit mungkin telah meninggal dunia, pindah domisili ataupun tidak diketahui keberadaannya. Hal tersebut sangat merugikan dan tidak memberikan keamanan maupun perlindungan hukum kepada konsumen dalam hal ini penerima pengalihan kredit. Hal ini terjadi di masyarakat karena kurangnya pengetahuan tentang kegiatan transaksi kredit banyak orang yang percaya bahwa jika ada bukti penyelesaian antara pembeli dan penjual, maka penjualan dianggap selesai. Jual beli secara kredit tidak hanya melibatkan pemilik rumah, namun juga pihak bank sebagai pemilik properti yang mengamankan tanah dan bangunan tersebut jaminan yang tercantum dalam akad penjualan menimbulkan suatu jaminan tertentu yang berbentuk suatu obligasi, yaitu hak tanggungan.[13]

Di sisi lain, ada sejumlah isu yang menjadi perhatian utama masyarakat terkait proses transisi Pertama, prosesnya bisa lebih cepat, atas kesepakatan sederhana antara debitur pertama dan debitur berikutnya, maka terjadilah peralihan, hal ini sering kali menyebabkan debitur pertama mengalami wanprestasi karena melalaikan kewajibannya, yakni melanggar perjanjian yang telah disepakati kedua belah pihak dengan pihak lainnya. Kedua, biaya tambahan seperti biaya pembuatan akta notaris tidak diperlukan. Ketiga, negosiasi harga juga bisa fleksibel, tergantung kesepakatan antara debitur pertama dan debitur berikutnya, namun bentuk pengalihan ini juga mempunyai beberapa kelemahan, yaitu debitur berikutnya tetap melakukan pembayaran tetap atas nama debitur pertama. Dikemudian hari, bank dapat menolak menerbitkan sertifikat perumahan kepada debitur penerus dan hanya mau menerbitkan sertifikat perumahan kepada debitur pertama. Sebab, bank sebagai kreditur tidak terlibat.[14]

[13] *Ibid,* 4.
[14] Budi Santoso, dan Achmad Adhito, *Jangan Ambil KPR Sekarang (*Jakarta: PT. Elex Media Komputindo, 2010), 19.

Apabila pihak bank menolak, maka sang debitur pengganti dapat mengupayakan secara hukum yaitu dengan cara berusaha meminta penetapan kepada Pengadilan Negeri tentang ketidakhadiran debitur pertama agar sertifikat rumah dapat diperoleh. Keputusan dari pengadilan tersebut tentang ketidakhadiran debitur pertama bisa menjadi dokumen pelengkap sehingga debitur pengganti dapat meminta sertifikatnya dan melakukan balik nama. Akan tetapi, penyelesaian seperti ini tentu butuh waktu dan biaya ekstra, maka yang dirugikan di sini adalah debitur pengganti Putusan Pengadilan Negeri Depok Nomor 96/PDT.G/2018/PN Dpk.

Dalam putusan tersebut diatas memiliki maksud dan tujuan gugatan yakni Penggugat yang utama Wahyu Dermawan dalam gugatannya memohon agar perjanjian Jual Beli secara over kredit atas sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Perumahan Wismamas Blok B1 no.1 RT.02/RW.10, Kelurahan Cinangka, Kecamatan Sawangan, Kota Depok Jawa Barat, antara Penggugat dengan Tergugat pada tanggal 11 Juli 2002 adalah sah dan menyatakan Penggugat adalah pemilik sah atas tanah tersebut.

Untuk lebih jelasnya, pada penulisan ini akan diuraikan tentang pengalihan hak atas tanah beserta bangunan diatasnya yang dibeli secara over kredit tanpa disertai akta jual beli pada Putusan Pengadilan Negeri Depok Nomor 96/Pdt.G/2018/PN.Dpk dengan pihak penggugat bernama Wahyu Dermawan, sedangkan pihak tergugat I bernama Memet Slamet Santoso, serta turut tergugat I yakni Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Depok dan turut tergugat II yakni PT. Bank Negara Indonesia (BNI) berkedudukan di Jakarta Pusat, tentang duduk perkaranya akan dijelaskan sebagai berikut;

Pada tahun 2002 Wahyu Dermawan membeli sebidang tanah beserta bangunan yang ada di atasnya, terletak sebagaimana tersebut diatas atas nama Memet Slamet Santoso. Luas tanah tersebut 164m2, jual beli dilakukan dengan pembayaran tunai dibayarkan sebesar Rp.36.000.000,- (Tiga puluh enam juta rupiah), kemudian selanjutnya pembayaran dilakukan dengan over kredit mengangsur kepada Bank BNI dalam kasus ini selaku turut tergugat II.

Jual beli antara Wahyu Dermawan (penggugat) dan Memet Slamet Santoso (tergugat) tidak dibuat Akta Jual Beli karena pada saat itu, Wahyu Dermawan

tidak ada biaya untuk membuat Akta Jual Beli, ketika akan dibuat Akta Jual Beli, Wahyu pernah menemui Memet di rumah mertuanya yang berada di Komplek Timah Blok G No. 53 kelurahan Pondok Labu, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan. Namun, ketika hendak dicari guna keperluan pengurusan surat rumah Memet sudah bercerai dengan istrinya. Rumah tersebut sudah tidak ditempati oleh Memet dan keberadaannya tidak diketahui, pencarian berikutnya di alamat yang tertera pada KTP Memet, ketika tiba di lokasi rumah tersebut kosong, Wahyu menanyakan keberadaan Memet kepada tetangga sebelahnya rumah tersebut, ternyata Memet sudah pindah dan tidak diketahui alamat pindahnya oleh tetangga sehingga Memet tidak diketahui alamat dan keberadaanya.

Selanjutnya Wahyu Dermawan (penggugat) telah menyelesaikan kewajiban kredit senilai Rp.75.000.000,- (Tujuh Puluh Lima Juta rupiah) kepada Bank BNI (turut tergugat II) dalam jangka waktu selama 180 bulan tertanggal 24/04/2017. Wahyu telah mengkonfirmasi kepada pihak bank BNI mengenai kredit tersebut sudah lunas tujuannya agar Wahyu bisa mendapatkan bukti pelunasan kreditnya, namun pihak Bank BNI tidak mau mengeluarkan bukti pelunasan kepada Wahyu, dengan alasan karena pihak pihak Bank BNI masih terikat dengan Memet Slamet Santoso (tergugat). Sehingga sertifikat hak guna bangunan milik Tergugat sesuai dengan perjanjian kredit No:SKP10/FMI/2002/485 disimpan oleh pihak Bank BNI sebagai Jaminan.

Guna mendapat kepastian hukum atas tanah atau rumah tersebut (SHGB induk No.00256/Cinangka atas nama Memet Slamet Santoso) yang telah dibeli oleh Wahyu, maka Wahyu mengajukan permohonan balik nama atas sertifikat tersebut yang semula atas nama Memet Slamet Santoso menjadi atas nama Wahyu Dermawan kepada Instansi yang berwenang, yakni Badan Pertanahan Nasional Kota Depok. Wahyu sudah melunasi kredit tanah dan bangunan atas nama Memet Slamet Santoso kepada pihak Bank BNI, maka Wahyu ingin mendapatkan bukti pelunasan kredit atas jaminan hak atas tanah dan bangunan yang dibeli dari Memet guna bukti sebagai proses balik nama berupa bukti pelunasan dari pihak Tergugat II serta SHGB induk No.00256/Cinangka atas nama Tergugat.

Kemudian Wahyu berniat untuk mengajukan balik nama sertifikat ke Badan Pertanahan Nasional Kota Depok (Turut Tergugat II), namun Wahyu menemui kendala tidak bisa balik nama sertifikat tersebut karena tidak memenuhi persyaratan yang terdapat dalam perundang-undangan, yang mana proses balik nama sertifikat harus diperlukan Akta Jual Beli antara Wahyu dan Memet. Mengingat Akta Jual Beli tersebut tidak ada, maka untuk menjalankan proses balik nama sertifikat memerlukan keputusan Pengadilan Negeri setempat yaitu Pengadilan Negeri Kota Depok.

Berdasarkan alasan-alasan diatas, Penggugat memohon kepada Hakim Pengadilan Negeri Depok untuk mengabulkan gugatan penggugat untuk seluruhnya. Hasil akhir putusan hakim mengabulkan gugatan penggugat seluruhnya, hakim menyatakan penggugat adalah pemilik sah atas sebidang tanah bangunan rumah yang terletak di Perumahan Wismamas Blok B1 no.1 RT.02/RW.10, Kelurahan Cinangka, Kecamatan Sawangan, Kota Depok, Jawa Barat tersebut kemudian hakim memberi izin kepadanya untuk mengajukan balik nama SHGB induk No.00256/Cinangka atas nama Memet Slamet Santoso (tergugat) seluas 164m2 (Seratus enam puluh empat meter persegi) kepada Kantor Badan Pertanahan Nasional kota Depok. Hakim juga memerintahkan Kantor Badan Pertanahan Nasional kota Depok untuk melakukan balik nama SHGB induk No.00256/Cinangka atas nama Memet Slamet Santoso (tergugat) seluas 164m2 (Seratus enam puluh empat meter persegi) dari pemegang hak semula atas nama Memet Slamet Santoso (tergugat) menjadi atas nama Wahyu Dermawan (Penggugat).

Hakim telah mempertimbangkan segala bukti dan saksi sebelum memutuskan, pertimbangan hakim dalam kasus ini bahwa berdasarkan keterangan saksi-saksi dan keterangan Penggugat dalam persidangan dan dihubungkan dengan surat bukti berupa Perjanjian Kredit, bukti berupa Buku tabungan, bukti Sertifikat Hak Guna Bangunan dan bukti Sertifikat Hak Tanggungan yang tercatat atas nama Memet Slamet Santoso. Bukti tersebut membuktikan bahwa Tergugat I (Memet Slamet Santoso) adalah pemilik atas sebidang tanah dan bangunan seluas 162m2 yang terletak di Perumahan Wismamas Blok B1 no.1 RT.02/RW.10, Kelurahan Cinangka, Kecamatan

Sawangan, Kota Depok, Jawa Barat dimana Tergugat memiliki tanah dan bangunan tersebut dengan cara membeli dari PT Wismamas secara kredit melalui PT Bank Negara Indonesia BNI (Turut Tergugat II).

Berdasarkan keterangan saksi-saksi dan Penggugat dalam persidangan dihubungkan dengan bukti berupa Perjanjian Over Kredit Perumahan Wismamas dan bukti kwitansi pembayaran telah membuktikan bahwa pada tanggal 11 Juli 2002, Tergugat menjual tanah dan bagunan yang terletak di Perumahan Wismamas Blok B1 no.1 RT.02/RW.10, Kelurahan Cinangka, Kecamatan Sawangan, Kota Depok Jawa Barat kepada penggugat secara over kredit, namun pada saat terjadi transaksi jual beli tanah dan rumah tersebut hanya dibuatkan surat Perjanjian Over Kredit Perumahan Wismamas dan kwitansi pembayaran dan pada saat itu tidak bisa dibuatkan Akta Jual Beli karena Sertifikat atas tanah tersebut masih ada di PT Bank Negara Indonesia.

Keterangan saksi-saksi dalam persidangan juga menerangkan setelah terjadi jual beli tanah berikut bangunan antara Penggugat yang bernama Wahyu Dermawan dengan Tergugat yang bernama Memet Slamet Santoso, selama itu juga Penggugat menguasai fisik tanah berikut bangunan tersebut dan selama Penggugat menguasai tanah berikut bangunan tersebut, tidak pernah ada orang lain ataupun pihak lain yang merasa keberatan maupun mengklaim atas kepemilikan tanah tersebut.

Berdasarkan surat bukti berupa SPPT-PBB dan STTS telah membuktikan bahwa selama Penggugat menguasai fisik tanah dan rumah tersebut selama itu pula Penggugat selalu membayar Pajak atas tanah dan rumah tersebut maka telah membuktikan antara Tergugat dengan Penggugat telah terjadi transaksi jual beli tanah berikut bangunan tersebut diatas, pada saat jual beli tersebut hanya atas dasar saling percaya, maka dari itu transaksi jual beli tanah berikut bangunan antara Tergugat dengan Penggugat haruslah dinyatakan sah.

Transaksi jual beli tanah dan rumah antara Penggugat dan Tergugat tertanggal 11 Juli 2002 telah dinyatakan sah, maka hakim berpendapat penggugat adalah pemilik yang sah atas sebidang tanah berikut bangunannya seluas 162 m2 yang terletak di Perumahan Wismamas Blok B1 no.1 RT.02/RW.10, Kelurahan Cinangka, Kecamatan Sawangan, Kota Depok Jawa Barat, dengan

demikian hakim menganggap gugatan penggugat cukup beralasan untuk dapat dikabulkan, dengan penabahan amar redaksinya. Untuk mendapatkan hak milik yang sah secara hukum, sudah dijelaskan dalam BAB III bagian kedua KUH Perdata. Berdasarkan Pasal 570 KUH Perdata hak milik ialah; "hak untuk menikmati suatu kebendaan dengan leluasa dan bebas berbuat sesuatu terhadap kebendaan tersebut, asal tidak bertentangan dengan UU ataupun peraturan umum lainnya". Pasal 584 KUH Perdata juga menyebutkan bahwa; "hak milik suatu kebendaan dapat diperoleh dengan cara pemilikan, pelekatan, daluwarsa, pewarisan dan penunjukan atau penyerahan berdasar atas suatu peristiwa perdata untuk memindahkan hak milik".

Dengan cara penunjukan atau penyerahan berdasar dapat dilakukan dengan melalui jual beli yang sah secara hukum, bukan alih debitur atas dasar kepercayaan saja.[15]

B. Balik Nama Sertifikat Tanah Beserta Bangunan Diatasnya Tanpa Adanya Akta Jual Beli

Jual beli dalam UUPA tidak diterangkan secara eksplisit, namun berdasarkan Pasal 5 UUPA dimana sistem hukum tanah di indonesia menganut sistem hukum adat, jual beli diartikan sebagai pihak penjual menyerahkan tanah dan pembeli membayar harga tanah tersebut kepada penjual, dimana perbuatan hukum ini merupakan sebuah peralihan hak yang bersifat tunai terang dan riil.[16] Pada Pasal 23 Ayat 1 menyebutkan bahwa; "hak milik, demikian pula setiap peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria" bahwa pengaturan selanjutnya mengenai jual beli, diatur dalam Pasal 26 Ayat 1 UUPA menetapkan; "jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat, dan perbuatan-perbuatan

[15] Mahfudzotin Nikmah, Hari Sutra Disemadi, dan Ani Purwanti, " Akibat Hukum Perjanjian Jual Beli Rumah Melalui Kredit Pemilikan Rumah Secara Over Credit Dibawah Tangan", *Jurnal Cendekia Hukum* 6, no. 1 (September 2020): 22-23, http://e-jurnal.stih-pm.ac.id/index.php/cendekeahukum/index.

[16] Cici Fajar Novita, "Tinjauan Hukum Terhadap Jual Beli Tanah Tanpa Akta PPAT (Wilayah Kecamatan Tinombo)", *Jurnal Ilmu Hukum Legal Opinion* 2, no. 3 (Maret 2014): 3, https://123dok.com.

lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik serta pengawasannya diatur dengan peraturan pemerintah"

Pendaftaran tanah atas kepemilikan hak tanah merupakan salah satu faktor utama guna memenuhi prosedur kepemilikan hak yang mana ini diberikan atas dasar adanya perlindungan hukum bagi para pemegang hak sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Hak atas tanah pada dasarnya harus mempunyai bukti yang mana bisa dibuktikan melalui surat-surat yang disebut sertifikat tanah dapat memberikan kepastian hukum yang jelas. Dasar utama pendaftaran tanah diatur dalam Pasal 19 UUPA, yang selanjutnya dirinci dalam PP 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sebagaimana dalam Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 Pasal 37 Ayat (1) menyebutkan; "peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan, dan perbuatan hukum pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku"

Maka kewajiban untuk adanya akta jual beli, yaitu akta otentik yang dibuat oleh PPAT untuk peralihan hak atas tanah dan bangunan, menjadi persyaratan yang harus dipenuhi oleh para pihak penuhi sebagai salah satu syarat formil Pendaftaran tanah, serta dengan adanya akta jual beli untuk mengetahui perbuatan hukum mengenai bidang - bidang tanah dan termasuk bangunan diatasnya. Tetapi pada prakteknya masih banyak masyarakat yang melakukan proses jual beli tanah dibawah tangan dan tidak mengetahui mengenai pentingnya proses jual beli dihadapan PPAT.

Seperti halnya pada Putusan Pengadilan Nomor 96/PDT.G/2018/PN.Dpk, dimana wahyu dermawan selaku pembeli atas sebidang tanah beserta dengan bangunannya yang beralamat di perumahan wismamas blok B1 No.1 RT.02/RW.10, kelurahan cinangka, kecamatan sawangan, Kota Depok, Provinsi Jawa Barat seluas 164 m2 dari Mamet Slamet Santoso selaku penjual secara over kredit dengan harga Rp. 36.000.000,- (tiga puluh enam juta rupiah) dengan bukti sebuah kwitansi pembayaran pada tanggal 11 Juli 2002.

Jual beli tanah beserta bangunan tersebut tidak dibuatkan Akta Jual Beli dihadapan Notaris/PPAT, dikarenakan Mamet Slamet Santoso tidak mempunyai biaya untuk membuat Akta Jual Beli. Sehingga ketika Wahyu darmawan akan melakukan balik nama pada kantor badan pertanahan nasional (BPN) tidak dapat diproses dikarenakan tidak adanya Akta Jual Beli yang dibuat oleh para pihak.

menurut j. andy hartanto Pada pelaksanaan peralihan hak atas tanah dalam bentuk jual beli, terdapat 2 (dua) syarat yang harus dipenuhi yaitu mengenai syarat formil dan syarat materiil yaitu :[17]

1. syarat materil
   a. bahwa penjual menjual tanah miliknya;
   b. pembeli merupakan subjek pemegang hak atas tanah;
   c. objek tanah dapat diperjualbelikan menurut hukum;
   d. tanah hak tersebut tidak dalam sengketa.
2. syarat formil
   a. tunai;
   b. terang
   c. nyata/riil

Syarat materil jual beli tanah berkaitan dengan subjek dan objek yang akan dijual belikan, penjual harus mempunyai hak dan berwenang atas objek tanah tersebut. Hal ini menentukan apakah pelaksanaan jual beli tanah tersebut sah, dalam jual beli yang dilakukan para pihak sebelumnya sudah memenuhi syarat materil. sedangkan syarat formil dalam jual beli tanah berkaitan dengan formalitas transaksi jual beli, perwujudan syarat materil ini adalah dengan dibuatnya akta jual beli yang dibuat oleh pejabat yang berwenang untuk membuat akta tersebut, sebagaimana dalam Pasal 37 PP Nomor 4 Tahun 1997 Tentang pendaftaran tanah dalam hal ini PPAT.[18]

Transaksi yang dilakukan oleh para pihak dalam kasus tersebut jelas tidak memenuhi syarat formil terjadinya suatu peralihan hak atas tanah, dikarenakan

[17] Christiana Sri Murni, "Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Proses Peralihan Jual Beli Hak atas Tanah", *Jurnal Kajian Pembaharuan Hukum* 1, no. 1 (Maret 2021): 38, https://jurnal.unej.ac.id/index.php/JKPH/article/view/23384.
[18] *Ibid*, 39.

para pihak tidak membuat sebuah akta otentik dihadapan PPAT berupa Akta Jual beli (AJB). AJB merupakan syarat penting untuk proses sebuah pemindahan hak milik atas tanah dan terjadinya kepemilikan tanah, hal ini dikarenakan untuk dapat dipertanggung jawabkan, transaksi jual beli tersebut untuk menghindari adanya sengketa di kemudian hari.[19] Tujuan dari pembuatan akta otentik ini adalah sebagai tertib administrasi pendaftaran tanah yang dibuktikan terlebih dahulu dengan akta jual beli. Akibat hukum terhadap akta jual beli yang tidak dibuat oleh PPAT akan menjadi akta di bawah tangan dan kekuatan pembuktiannya tidak seperti akta otentik yang dibuat oleh PPAT, disisi lain jual beli tanah yang tidak dibuatkan akta jual beli yang dibuat dihadapan PPAT tidak dapat dialihkan dan didaftarkan haknya di kantor pertanahan.[20]

Alternatif cara yang digunakan untuk mendaftarkan peralihan hak atas tanah yang dipunya oleh Wahyu Dermawan, adalah melalui Pengadilan Negeri yaitu dengan mengajukan gugatan untuk membuktikan kepemilikan yang sah atas tanah dan bangunan tersebut. Hal ini dilakukan dengan cara membuktikan bukti transaksi jual beli, penguasaan fisik tanah beserta bangunan dimana tidak pernah ada pihak lain yang merasa keberatan maupun mengklaim atas kepemilikan tanah tersebut. Sebagaimana dalam Putusan Pengadilan Putusan Pengadilan Nomor 96/PDT.G/2018/PN Dpk yang menjadi dasar bahwa sahnya perjanjian yang dilakukan oleh kedua belah pihak, dan memberikan kewenangan bagi Wahyu Dermawan untuk mengambil sertifikat di bank tersebut dan melakukan proses balik nama di Kantor Badan Pertanahan Nasional.

KESIMPULAN

Over credit dibawah tangan merupakan transaksi antara penjual dan pembeli dengan kwitansi sebagai bukti transaksi jual beli yang telah dilakukan. Jual beli secara *over credit* yang dilakukan di bawah tangan tidak dibenarkan secara hukum dan tidak mengikat pihak ketiga, namun proses pengalihan hak kredit seperti ini

[19] *Ibid*, 42.
[20] Batista Fenesia Deni, Sariwati Retno, dan Ariyanti, "Akibat Hukum Perjanjian Jual Beli Tanah Yang Dilakukan Tidak Dihadapan Pembuat Akta Tanah (PPAT)", *Bhiraw Law Journal* 4, no. 1 (Mei 2023): 44, http://jurnal.unmer.ac.id

banyak dijumpai dalam praktek tanpa sepengetahuan pihak bank. seperti halnya kasus dalam Putusan Pengadilan Nomor 96/Pdt.G/2018/PN.Dpk, yang mendapati kendala dimana pihak bank tidak mau memberikan bukti pelunasan kredit atas obyek kredit diatas, dikarenakan over credit tersebut dilakukan dibawah tangan tanpa diketahui pihak bank. Timbulnya permasalahan ini sangat merugikan dan tidak memberikan kepastian serta perlindungan hukum bagi konsumen dalam hal ini pihak penerima pengalihan kredit. maka dari itu pihak penggugat menempuh jalur pengadilan untuk mendapat kepastian hukum.

Dapat diketahui dari uraian yang dijabarkan diatas, bahwa peran akta jual beli sangat penting di dalam prosedur jual beli supaya dikatakan sah dihadapan hukum. Kedudukan AJB merupakan syarat formil untuk melakukan balik nama atas hak kepemilikan sertifikat sebagaimana yang diamanatkan dalam Pasal 37 PP Nomor 24 Tahun 1997, bahwa setiap peralihan hak atas tanah hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh pejabat yang berwenang yaitu PPAT, sehingga ini menjadi kewajiban para pihak untuk membuat Akta otentik berupa Akta Jual Beli (AJB) sebagai syarat proses pendaftaran tanah ataupun balik nama di BPN. Namun sebagai alternatif penyelesaian masalah bagi para pihak yang melakukan jual beli dibawah tangan tanpa adanya Akta Jual Beli sebagaimana dalam Putusan Pengadilan Nomor 96/Pdt.G/2018/PN.Dpk, untuk dapat mengajukan permohonan balik nama di BPN haruslah mengajukan gugatan kepada pengadilan. Pihak Pembeli (Wahyu Dermawan) dapat mengajukan balik nama dan dinyatakan sebagai pemilik yang sah atas objek tanah tersebut.

DAFTAR PUSTAKA

Daftar Pustaka berisi referensi yang digunakan dalam naskah penelitian.

Buku

Isnaini, dan Lubis Anggreni. A. *Hukum Agraria Kajian Komprehensif.* Medan: Pustaka Prima, 2022.

Santoso, B., dan Achmad Adhito. *Jangan Ambil KPR Sekarang*. Jakarta: PT. Elex Media Komputindo, 2010.

Santoso, Urip. *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*. Jakarta: Kencana, 2012.

Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043).

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Staatsblad tahun 1847 Nomor 23).

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3696).

Putusan Pengadilan

Putusan Pengadilan Negeri Depok Nomor 96/PDT.G/2018/PN.Dpk perihal Peralihan Hak Atas Tanah Yang Terdapat Bangunan di Atasnya Tanpa Adanya Akta Jual Beli, 10 Oktober 2018.

Jurnal

Christiana Sri Murni, "Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Proses Peralihan Jual Beli Hak atas Tanah", *Jurnal Kajian Pembaharuan Hukum* 1, no. 1 (Maret 2021): 38, https://jurnal.unej.ac.id/index.php/JKPH/article/view/23384.

Desvia Winandra, dan Hanafi Tanawijaya, "Penerapan Asas Terang dan Tunai Dalam Jual Beli Tanah Yang Merupakan Harta Bersama Dalam Perkawinan (Studi Putusan Nomor 1/PDT.G/2019/PN.LBT)", *Jurnal Hukum Adigama 2*, no. 3, (Desember 2020): 9-10, https://journal.untar.ac.id/index.php.

Fenesia Deni Batista, Retno Sariwati, dan Ariyanti, "Akibat Hukum Perjanjian Jual Beli Tanah Yang Dilakukan Tidak Dihadapan Pembuat Akta Tanah (PPAT)", *Bhiraw Law Journal* 4, no. 1 (Mei 2023): 44, http://jurnal.unmer.ac.id.

Israbeta Putrisani, "Analisis pengalihan kredit pemilikan rumah dibawah tangan", *Mimbar Keadilan* 14, no. 28 (Januari 2019): 2-3, http://jurnal.untag-sby.ac.id/index.php/mimbarkeadilan/article/view/1778 .

Andre Koraag, "Pengalihan Kredit Akibat Debitor Tidak Mampu Membayar Cicilan Perumahan", *Lex Administratum* 5, no. 5 (Juli 2017): 41–48, https://ejournal.unsrat.ac.id/v3/index.php/administratum/article/view/16425/15922.

Muhammad Faisal Rahendra Lubis, dan Tajuddin Noor, "Kelalaian Notaris Dalam Pembuatan Akta Autentik Berdasarkan Putusan Mahkamah Agung R.I

Nomor 2604 K/Pdt/2019", *Jurnal Hukum Samudra Keadilan* 17, no. 1 (Juni 2022): 2–13, https://ejurnalunsam.id.

Mahfudzotin Nikmah, Hari Sutra Disemadi, dan Ani Purwanti, "Akibat Hukum Perjanjian Jual Beli Rumah Melalui Kredit Pemilikan Rumah Secara Over Credit Dibawah Tangan", *Jurnal Cendekia Hukum* 6, no. 1 (September 2020): 22-23, http://e-jurnal.stih-pm.ac.id/index.php/cendekeahukum/index.

Cici Fajar Novita, "Tinjauan Hukum Terhadap Jual Beli Tanah Tanpa Akta Ppat (Wilayah Kecamatan Tinombo)", *Jurnal Ilmu Hukum Legal Opinion* 2, no. 3 (Maret 2014): 1–9, https://123dok.com.

I Gede To Kaesar Nero, "Wanprestasi dan Penyelesaiannya dalam perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada Bank BTN Cabang Singaraja Bali", *Kumpulang Jurnal Mahasiswa Fakultas Hukum* 1, no. 1 (April 2014) : 4-5, http://hukum.studentjournal.ub.ac.id/index.php/hukum/article/view/439/473.

Fredrik Mayore Saranaung, "Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997", *Lex Crimen* 6, no. 1 (Februari 2017): 1–9, https://ejournal.unsrat.ac.id.

Putri Wijayanti, Ana Silviana, dan Sri Wahyu Ananingsih, "Akibat Hukum Jual Beli Tanah dan Bangunan Secara di Bawah Tangan Yang Sedang Dibebani Hak Tanggungan (Studi Kasus Putusan Nomor 416/Pdt/G/2015/PN.Smg)", *Diponegoro Law Journal* 6, no. 2 (Agustus 2017): 1-19, https://ejournal3.undip.ac.id/index.php/drl/article/view/17403/16658.

PERANAN NOTARIS TERKAIT PEMUNGUTAN BPHTB TERHADAP PEMBUATAN PPJB DI KABUPATEN SLEMAN

I Wayan Bagus Perana Sanjaya
Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada
iwayanbagusperanasanjaya@mail.ugm.ac.id

Danang Muharam
Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada

Alzeina Nysa Sigit
Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada

Intisari

Tujuan penelitian ini ialah untuk mengetahui implementasi pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) terhadap Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) di Kabupaten Sleman serta untuk mengetahui peranan Notaris terkait pemungutan BPHTB terhadap PPJB di Kabupaten Sleman. Penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif empiris dengan melakukan penelitian lapangan melalui wawancara mendalam untuk memperoleh data primer dan studi literatur untuk memperoleh data sekunder berupa bahan hukum primer dan sekunder. Adapun pendekatan yang diterapkan meliputi pendekatan peraturan perundang-undangan dan pendekatan konseptual. Penelitian ini menggunakan analisis kualitatif. Sifat dari penelitian ini ialah deskriptif. Hasil penelitian menunjukan bahwa implementasi pemungutan BPHTB terhadap PPJB di Kabupaten Sleman kurang tepat, sebab ternyata BPHTB harus sudah divalidasi serta dilunasi sebelum melakukan penandatanganan PPJB. Terdapat pula praktik pengunggahan Draf PPJB secara elektronik yang tidak diatur secara positif. Selain itu, karena tidak adanya pengaturan positif yang dapat menjadi mekanisme kontrol serta pengawasan terkait PPJB yang dibuat di bawah tangan, maka terdapat celah hukum yang potensial digunakan oleh pihak yang tidak beritikad baik untuk melakukan penghindaran pajak. Peranan Notaris terkait pemungutan BPHTB terhadap pembuatan PPJB ialah selain melaksanakan ketentuan pelaporan pembuatan PPJB, Notaris sesuai kewenangannya juga memberi penyuluhan hukum kepada para pihak yang menghadap terkait kewajiban-kewajiban hukum yang harus dipenuhi dalam hal pembuatan PPJB.

Kata kunci: BPHTB, PPJB, Notaris.

THE ROLE OF NOTARIES IN RELATION TO BPHTB COLLECTION FOR PPJB MAKING IN SLEMAN REGENCY

Abstract

This research aims to explain the implementation of taxation of BPHTB on PPJB in Sleman Regency and to explain Notaries's role regarding taxation of BPHTB on PPJB in Sleman Regency. This research used empirical juridical as method by conducting research through in-depth interviews and literatures research to obtain both primary and secondary data such as primary and secondary legal instrument. This research applys statute approach and conceptual approach. The analytic method used is qualitatie and explained in descriptive ways. Results show that the implementation of taxation of BPHTB on PPJB in Sleman Regency is not appropriate, because BPHTB must have been paid and validated before signing PPJB. Also the practice of uploading PPJB's draf electronically is not regulated. Therefore, because there are no regulations that can control PPJB which is made under the hood, there are legal loopholes that can be used by parties who do not have good faith to avoid tax. The role of the Notary regarding taxation of BPHTB on PPJB is beside implementing the provisions of PP PDRD and Perda PDRD Sleman about reporting the making of PPJB, Notary according to their authority also provides legal counseling for the parties especially about legal obligations that must be fulfilled in terms of making PPJB.

***Keywords**: BPHTB, PPJB, Notary.*

PENDAHULUAN

Hukum positif di Indonesia memandang tanah yang notabene merupakan bagian dari bumi dengan perspektif multidimensi. Pada satu sisi, tanah dipandang sebagai suatu hal yang transenden yakni sebagai karunia dari Tuhan Yang Maha Esa. Pada sisi yang lain, tanah juga dipandang memiliki fungsi sosial oleh karena tanah merupakan *labensraum* dari masyarakat yang memegang hak komunal. Pada sisi lainnya lagi, tanah dipandang sebagai bentuk investasi yang dapat memberi keuntungan ekonomis, baik bagi orang maupun bagi negara.[1] Terhadap konsepsi terkait tanah yang terakhir disebutkan kemudian menjadi dasar kewajaran bagi negara untuk mendapat sebagian nilai ekonomis dari pihak yang memperoleh hak atas tanah dan bangunan. Hal ini erat kaitannya dengan kedudukan negara sebagai organisasi kekuasaan tertinggi dari Bangsa Indonesia, sebagaimana juga diatur dalam ketentuan Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 yang menentukan bahwa "bumi, air, dan kekayaan alam yang

[1] I Gusti Agung Mas Rwa Jayantiari. "Eksistensi Tanah Adat di Bali dan Problematika Hukum dalam Pengembangan Investasi", *Kertha Patrika* 39, No. 2 (Agustus 2017): 108-109. https://doi.org/10.24843/KP.2017.v39.i02.p03.

terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat".[2] Kerangka fiktif positif ini menjadi cikal bakal pemikiran hadirnya pengaturan mengenai Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang secara positif pertama kali diatur dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.

Menurut Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (UU 20/2000), BPHTB adalah "Pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan atau bangunan". Lebih lanjut Pasal 1 angka 2 UU 20/2000 memberi pengertian bahwa "Perolehan Hak atas Tanah dan atau bangunan adalah perbuatan atau peristiwa hukum yang mengakibatkan diperolehnya hak atas tanah dan atau bangunan oleh orang pribadi atau badan". Perlu menjadi perhatian bahwa pemungutan BPHTB berasal dari adanya perolehan hak atas tanah dan atau bangunan baik oleh perorangan maupun badan hukum melalui suatu perbuatan ataupun peristiwa hukum. Itu berarti bahwa secara prinsip terdapat dua aspek hukum yang eksis terkait dengan pemungutan BPHTB, yakni antara hukum publik dengan hukum privat.[3] Mewujudkan harmonisasi dalam kerangka hukum publik dan hukum privat nyatanya selalu jadi persoalan yang tiada berujung. Oleh sebab itu maka sangat terbuka berbagai kemungkinan persinggungan prinsip bahkan konflik hukum yang dapat saja terjadi mulai pada tataran asas hingga pada praktiknya terkait dengan pemungutan BPHTB.

Sejak Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (UU PDRD) berlaku, kewenangan pemungutan pajak BPHTB yang awalnya diatur sebagai kewenangan pemerintah pusat dialihkan menjadi kewenangan pemerintah daerah khususnya Kabupaten atau Kota. Jika dicermati maka dapat dipahami bahwa telah terjadi perubahan sistemik mengenai pemungutan BPHTB yang awalnya bersifat sentralisasi pada pemerintah pusat menjadi desentralisasi kepada pemerintah daerah Kabupaten/Kota, khususnya dalam bidang fiskal. Dalam konteks negara kesatuan, desentralisasi fiskal ialah

[2] Urip Santoso. *Perolehan hak atas tanah.* (Jakarta: Prenada Media, 2015), 1-2.
[3] Adrian Sutedi. *Hukum Pajak*. (Jakarta: Sinar Grafika, 2022), 37.

suatu bentuk penyerahan kewenangan fiskal dari otoritas negara kepada daerah otonom.[4] Adanya perubahan ini didasari kenyataan bahwa sentralisasi fiskal pemungutan BPHTB dinilai belum dapat mengakomodir kebutuhan tiap-tiap daerah yang otonom dan tentunya berbeda satu sama lain. Sebab, pengeluaran Anggaran Pendapatan Belanja Daerah (APBD) nyatanya sangat bergantung dengan alokasi pendanaan pemerintah pusat.[5] Hadirnya UU PDRD sesungguhnya bertujuan untuk memberi kepastian hukum serta sebagai instrumen kebijakan solutif dengan cara salah satunya menambahkan jenis Pendapatan Asli Daerah (PAD) untuk memperkuat *local taxing power* dan menciptakan kemandirian daerah.

Namun demikian setelah berlaku lebih dari dua dasawarsa, UU PDRD ternyata masih menyisakan permasalahan hukum baik dalam tataran normatif hingga pada penerapannya. Salah satu permasalahan yang terjadi dan menjadi sorotan dalam kepenulisan ini ialah mengenai pemungutan pajak BPHTB terhadap perbuatan hukum pengalihan hak melalui jual-beli. Ditemukan fakta bahwa terdapat perbedaan intepretasi terkait pengaturan mengenai saat terutangnya BPHTB dalam hal jual beli.[6] Namun sejak diundangkannya Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah (UU HKPPPD), norma-norma dalam UU PDRD terkait saat terutangnya BPHTB dalam hal jual beli yang sebelumnya multitafsir, telah tidak berlaku lagi. Pada Pasal 49 huruf a UU HKPPPD ditentukan bahwa saat terutangnya BPHTB ialah "pada tanggal dibuat dan ditandatanganinya perjanjian pengikatan jual beli untuk jual beli". Oleh sebab itu, terutangnya BPHTB dalam hal jual beli tidak lagi ketika penandatangan akta, namun pada saat pembuatan dan penandatangan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). Apabila dicermati maka terdapat perluasan pengaturan pada Pasal *a quo* yang tidak lagi terbatas pada saat penandatangan akta, namun pada pembuatan dan

[4] Adissya Mega Christia, Budi Ispriyarso. "Desentralisasi Fiskal dan Otonomi Daerah di Indonesia". *Law Reform* 15, No. 1 (Maret 2019): 151-152. https://doi.org/10.14710/lr.v15i1.23360.

[5] Badan Pembinaan Hukum Nasional Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia. *Hasil Penyelarasan Naskah Akademik Rancangan Undang-Undang Tentang Hubungan Keuangan Antara Pemerintah Pusat Dan Pemerintahan Daerah*, (2021), 9.

[6] Perwitiningsih. "Penerapan Saat Terutangnya Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan/Atau Bangunan (BPHTB) Dalam Transaksi Jual Beli Tanah Di Kabupaten Sleman". (Tesis, Universitas gadjah Mada, 2018). 7.

penandatangan PPJB yang tidak mesti dalam bentuk akta, sebab nomenklatur yang digunakan tidak menyebut PPJB sebagai dalam bentuk akta autentik.

Lebih lanjut pada Pasal 60 ayat (1) huruf a Peraturan Pemerintah Nomor 35 Tahun 2023 tentang Ketentuan Umum Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (PP PDRD), terdapat pengaturan yang mengatur bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atau Notaris wajib "meminta bukti pembayaran BPHTB kepada Wajib Pajak, sebelum menandatangani akta pemindahan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan". Selain itu pada Pasal 60 ayat (1) huruf b diatur juga mengenai kewajiban PPAT atau Notaris untuk "melaporkan pembuatan PPJB kepada kepala daerah paling lambat pada tanggal 10 (sepuluh) bulan berikutnya". Apabila kewajiban tersebut tidak dilaksanakan, terdapat sanksi administratif yang dapat dikenakan kepada PPAT atau Notaris yang diatur dalam ayat (2) yang menentukan bahwa "Dalam hal PPAT atau Notaris tidak meminta bukti pembayaran BPHTB sebelum melakukan penandatanganan akta pemindahan hak atas tanah dan atau bangunan maka akan dikenakan denda sebesar Rp. 10.000.000,00 (sepuluh juta Rupiah)". Sedangkan apabila PPAT atau Notaris tidak melaporkan pembuatan PPJB sebagaimana diatur pada ayat (1) huruf b maka PPAT atau Notaris akan dikenakan denda sebesar Rp. 1.000.000,00 (satu juta Rupiah).

Terdapat beberapa hal yang perlu menjadi perhatian berkaitan dengan norma-norma *a quo*. Pertama, ketentuan Pasal 49 huruf a UU HKPPPD yang menentukan bahwa saat terutangnya BPHTB ialah pada saat pembuatan dan penandatangan PPJB. Bahwa PPJB pada dasarnya eksis karena asas kebebasan kontraktual para pihak dan oleh karenanya merupakan perjanjian yang mengacu pada ketentuan KUHPerdata. Pada praktiknya berdasarkan kesepakatan para pihak seringkali PPJB memuat janji-janji dengan syarat batal seperti termin pembayaran secara mengangsur, atau kerap disebut sebagai "PPJB belum lunas". Dengan demikian, apabila menggunakan konstruksi pengaturan pada ketentuan Pasal *a quo*, maka sungguh tidak masuk akal BPHTB sudah terutang dalam hal PPJB ternyata belum lunas, sebab haknya tentu belum beralih. BPHTB sebagaimana nomenklaturnya, yakni bea atas suatu "perolehan" hak, semestinya bermakna timbul sejak terjadinya perolehan hak. Hal yang sama juga dapat dipersamakan terhadap berbagai kemungkinan jenis PPJB yang tentu berisikan janji-janji yang

beragam sesuai kesepakatan para pihak yang sah sepanjang didasarkan atas itikad baik.[7]

Kedua, pengaturan pada Pasal 60 ayat (1) huruf b PP PDRD juga problematik, sebab membuka celah terjadinya kekosongan hukum yang dalam hal ini berarti ketiadaan pengaturan secara positif mengenai suatu hal. Rumusan Pasal *a quo* mengatur bahwa PPAT atau Notaris wajib melaporkan pembuatan PPJB yang berarti bahwa PPJB tersebut dibuat dalam bentuk akta autentik, mengingat wewenang PPAT atau Notaris untuk membuat akta autentik. Secara *a contratio*, muncul pertanyaan logis: bagaimana dengan PPJB yang tidak dibuat dalam bentuk akta autentik, yakni PPJB dalam bentuk di bawah tangan? Apakah juga wajib untuk dilaporkan oleh para pihak itu sendiri? Mengingat, pengaturan pada UU HKPPPD tidak spesifik mengatur bahwa terutangnya BPHTB ialah ketika dibuat dan ditandatanganinya PPJB dalam bentuk akta autentik. Hal itu berarti bahwa PPJB yang dibuat di bawah tangan pun semestinya terutang BPHTB.

Meski secara normatif pemungutan BPHTB masih menyisakan celah permasalahan hukum, tetap merupakan sebuah urgensi juga untuk melakukan kajian empiris guna memperoleh pemahaman utuh mengenai praktik pemungutan BPHTB, mengingat UU HKPPPD dan PP PDRD hingga saat ini masih merupakan peraturan perundang-undangan positif yang berlaku. Kajian empiris yang komprehensif, nantinya dapat menjadi pertimbangan konkrit dalam menilai ketepatan rumusan norma *a quo* sekaligus dapat diketahui implementasi norma tersebut dalam upaya mencapai kemanfaatan hukum. Penelitian empiris juga dapat membuka tabir celah hukum dalam praktik yang sangat mungkin terjadi. Selain itu, hal penting yang dapat diketahui dari penelitian empiris terkait topik dalam kepenulisan ini ialah mengenai peranan Notaris. Norma *a quo* memberi konsekuensi logis bahwa Notaris berada dalam posisi yang krusial sebagai garda terdepan dalam pemungutan BPHTB terhadap PPJB mengingat bahwa terdapat kewajiban pelaporan pembuatan PPJB oleh Notaris yang diatur dalam PP PDRD.

Berdasarkan penelitian pendahuluan, diketahui bahwa di Kabupaten Sleman Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta, telah terdapat Peraturan Daerah Kabupaten

[7] Muhammad Irsyad Aulad, Ahmadi Miru, dan Oky Deviany Burhamzah. "Penyelundupan Hukum melalui Perjanjian Pengikatan Jual Beli dengan Kuasa Jual di Hadapan Notaris". *Amanna Gappa* 27, No. 1 (Desember, 2020): 120. https://doi.org/10.20956/ag.v28i2.12713.

Sleman Nomor 7 Tahun 2023 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (Perda PDRD Sleman) yang menjadi dasar bagi pemerintah daerah Sleman dalam melakukan pemungutan Pajak BPHTB, mengingat bahwa daerah dalam melakukan pemungutan pajak dan retribusi daerah harus terlebih dahulu mengaturnya dalam sebuah peraturan daerah. Itu berarti bahwa, pemungutan BPHTB terhadap PPJB telah terlaksana. Masih berdasarkan penelitian pendahuluan, diketahui memang pada praktiknya pemungutan BPHTB di Kabupaten Sleman telah mendasarkan pada PPJB sebagaimana diatur dalam norma *a quo*. Selain karena telah terdapat perda yang mengatur mengenai pemungutan BPHTB dan sudah dilaksanakan, di sisi lain arus peralihan hak atas tanah dan atau bangunan di Kabupaten Sleman relatif progresif jika dibandingkan dengan daerah lain di Indonesia.[8] Atas dasar pertimbangan-pertimbangan tersebut, maka lokasi penelitian yang dipilih ialah pada Kabupaten Sleman Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta. Adapun penelitian ini bertujuan untuk mengetahui implementasi pemungutan BPHTB terhadap PPJB di Kabupaten Sleman serta untuk mengetahui peran Notaris terkait pemungutan BPHTB terhadap PPJB.

Kebaruan dari penelitian ini ialah belum adanya kajian ilmiah yang dilakukan dalam lingkup Kabupaten Sleman Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta berkaitan dengan topik pemungutan BPHTB terhadap PPJB. Akan tetapi terdapat beberapa penelitian yang dipublikasikan dalam Jurnal Nasional dan menjadi rujukan dalam penelitian ini, diantaranya Jurnal yang ditulis oleh Tania Mayshara Limbong, Ayu Trisna Dewi, dan Rina Melati Sitompul [9]. Terbitan tersebut membahas peran PPAT dan tanggung jawab PPAT dalam pengenaan BPHTB terhadap peralihan hak atas tanah dan bangunan dan akibat hukum adanya proses validasi BPHTB di Kota Medan. Hasilnya diketahui bahwa peran dan tanggung jawab PPAT ialah memberi informasi mengenai pengenaan BPHTB terhadap peralihan hak atas tanah dan bangunan serta dalam hal BPHTB belum divalidasi dan dibayar oleh wajib pajak maka pembuatan AJB pun tidak dapat dilaksanakan. Perbedaan kepenulisan ini

[8] Iwan Nurwanto. "PAD Sleman Berhasil Lampaui Target hingga Rp 1,120 Triliun". Radarjogja.com. https://radarjogja.jawapos.com/sleman/653689487/pad-sleman-berhasil-lampaui-target-hingga-rp-1120-triliun. (Diakses 10 April 2024).

[9] Tania Mayshara Limbong, Ayu Trisna Dewi, dan Rina Melati Sitompul. "Tanggung Jawab PPAT atas Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) pada Akta Jual Beli Tanah dan Bangunan di Kota Medan." *Law Jurnal* 3, No. 1, (Juli, 2022): 57-69. https://doi.org/10.46576/lj.v3i1.

dengan jurnal tersebut diatas ialah terletak pada kajian terhadap pengenaan BPHTB terhadap PPJB tinimbang AJB serta fokus kepenulisan yang merujuk pada peranan Notaris tinimbang PPAT oleh karena adanya peraturan perundang-undangan baru yang belum ada pada saat jurnal tersebut terbit karenanya tidak dikaji pula dalam jurnal tersebut.

Terbitan kedua ialah Jurnal yang ditulis oleh Nadia Githa Wijaya, I PT. GD. Seputra, dan Luh Putu Suryani [10]. Terbitan tersebut membahas mengenai proses pembuatan PPJB dikaitkan dengan pengenaan pajak serta bentuk dari pengenaan pajak terhadap PPJB. Adapun kesimpulannya bahwa proses pembuatan PPJB merupakan suatu bentuk perjanjian pendahuluan atau pra-perjanjian sebelum melakukan transaksi jual beli di hadapan PPAT serta bentuk dari pengenaan pajak terhadap PPJB ialah Pajak Penghasilan (PPh) untuk penjual dan BPHTB untuk pembeli. Perbedaan dengan kepenulisan ini terletak pada tujuan kepenulisan ini yang menekankan pada implementasi pengenaan BPHTB terhadap PPJB khusus di Kabupaten Sleman tinimbang menekankan pada proses pembuatan PPJB. Selain itu, kepenulisan ini juga hendak mengetahui peranan Notaris terkait dengan kewajban pelaporan PPJB yang tidak dibahas dalam terbitan tersebut oleh karena adanya pengaturan baru setelah jurnal tersebut diterbitkan.

Mengingat permasalahan hukum sebagaimana diuraikan, maka penelitian ini menggunakan metode penelitian yuridis normatif empiris. Metode ini beranjak dari kajian normatif terhadap suatu norma dan dilanjutkan dengan kajian terhadap penerapan norma secara *in concreto*. Kajian normatif dilakukan melalui studi literatur (*literature review*) yang bermuara pada penjelasan asas, teori, dan norma secara komprehensif.[11] Penelitian yuridis empiris dilakukan dengan penelitian lapangan untuk memperoleh data primer melalui metode wawancara mendalam (*indepth interview*) berdasarkan pedoman wawancara. Pengambilan sampel dalam penelitian ini menggunakan teknik *non-probability sampling* dengan bentuk *purposive sampling*. Pengambilan sampel didasarkan pada pertimbangan bahwa responden haruslah mempunyai hubungan yang erat dengan permasalahan yang diteliti dalam

[10] Nadia Githa Wijaya, I. PT GD Seputra, dan Luh Putu Suryani. "Pengenaan Pajak pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah." *Jurnal Analogi Hukum* 3, No. 1 (Maret, 2021): 6-10. https://doi.org/10.22225/ah.3.1.2021.6-10.

[11] Peter Mahmud Marzuki. *Penelitian Hukum Edisi Revisi*. (Jakarta: Kencana, 2017). 135.

penelitian, sehingga terdapat penentuan kriteria dalam memilih responden.[12] Adapun responden tersebut antara lain Pihak Badan Keuangan & Aset Daerah (BKAD) Kabupaten Sleman, Notaris di Kabupaten Sleman, serta akademisi sebagai narasumber. Data primer yang didapat kemudian dielaborasi dengan data sekunder berupa bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder yang dikumpulkan melalui studi kepustakaan. Data-data dalam penelitian lalu dianalisis secara kualitatif.[13]

Penelitian ini juga menerapkan dua bentuk pendekatan, yakni pendekatan peraturan perundang-undangan dan pendekatan konseptual. Pendekatan peraturan perundang-undangan dilakukan dengan mengkaji peraturan perundang-undangan yang relevan dengan isu hukum yang dihadapi. Adapun peraturan perundang-undangan yang akan dikaji sebagai data sekunder dalam penelitian ini ialah UU HKPPPD, PP PDRD, dan Perda PDRD Sleman. Selain bahan hukum primer, penelitian ini juga menggunakan bahan hukum sekunder berupa kepustakaan seputar ilmu hukum yang memiliki relevansi dengan topik penelitian. Hal ini berkaitan juga dengan pendekatan konseptual atau *conceptual approach* sebagai pendekatan yang menggunakan nilai, konsep, serta teori hukum dalam memandang dan mengkaji suatu isu hukum. maka sifat penelitian ini ialah deskriptif dengan muaranya pada penjelasan mendetail mengenai isu hukum yang menjadi pembahasan dalam kepenulisan ini.[14]

PEMBAHASAN

A. Implementasi Pemungutan BPHTB terhadap PPJB di Kabupaten Sleman

Adam Smith dalam "*An Inquiry into The Nature and Causes of The Wealth of The Nations*" mengemukakan prinsip-prinsip pemungutan pajak yang hingga kini masih relevan dan menjadi rujukan serta dikenal luas sebagai "*The Four Maxim*".[15] Salah satu prinsip dari pemungutan pajak oleh negara atau pemerintah ialah pajak tersebut harus

[12] Maria SW. Sumardjono. *Bahan Kuliah Metodologi Penelitian Ilmu Hukum Edisi Revisi*. (Yogyakarta: Universitas Gadjah Mada, 2019). 28-29.
[13] Zainuddin Ali. *Metode Penelitian Hukum*. (Jakarta: Sinar Grafika, 2016). 106.
[14] Bambang Sunggono. *Metodologi Penelitian Hukum*. (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2016). 20-34.
[15] Adam Smith dalam "*An Inquiry into The Nature and Causes of The Wealth of The Nations*" sebagaimana dikutip dari James Simbolon. "Critical Systems Thinking Review on Decentralized Drinking Water Management in Nauli City, Indonesia." *Systems Research and Behavioral Science* 34, No. 5, (Januari 2017): 643-653. https://doi.org/10.1002/sres.2490.

dipungut dengan mempertimbangkan nilai ekonomis, yang dipaparkan lebih lanjut bahwa pemungutan pajak tidak boleh lebih besar dari nilai penerimaan wajib pajak. Prinsip ini dikenal luas sebagai prinsip "*Economic of Collection*" dan menjadi cikal bakal dari sistem *self assessment* dalam pemungutan pajak.[16] Sistem *self assesment* ini telah diterapkan sejak era reformasi perpajakan di Indonesia pada tahun 1983 dan hingga kini diadaptasi sebagai sistem pemungutan BPHTB.

Secara sederhana, sistem *self assessment* berarti bahwa wajib pajak diberi wewenang untuk "dapat" menghitung sendiri nilai pajak yang harus dibayarkan olehnya.[17] Wajib pajak kemudian melaporkan dan membayar pajak terutang dengan Surat Pemberitahuan Pajak Daerah (SPPD). Jikalaupun wajib pajak tidak melakukan *self assessment*, maka kepadanya akan diterbitkan Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar (SKPDKB) dan atau Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar Tambahan (SKPDKBT) sebagai sarana bagi pemerintah daerah untuk menagih pajak. Dapat dipahami kemudian bahwa sistem *self assessment* hanya sebatas memberi kewenangan wajib pajak untuk memperhitungkan sendiri pajak terutangnya, bukan untuk menentukan sendiri jumlah pajak terutangnya.[18] Sebab menurut Pasal 46 ayat (1) UU HKPPPD, dasar pengenaan BPHTB ialah Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP).

Dalam hal perolehan hak melalui jual beli, NPOP didasarkan pada harga transaksi, sesuai Pasal *a quo*. Pengaturan ini sejalan dengan pengaturan pada Pasal 13 ayat (2) huruf a Perda PDRD Sleman yang menjadi dasar dalam penyelenggaraan pemungutan pajak BPHTB dari jual beli di Sleman. Artinya perhitungan mandiri secara *self assessment* oleh wajib pajak harus merujuk pada harga transaksi. Adapun berdasarkan Pasal 15 ayat (1) Perda PDRD Sleman ditetapkan tarif BPHTB sebesar 5% (lima persen). Pasal 16 ayat (1) mengatur cara perhitungan BPHTB yang apabila diformulasikan rumusnya yakni: (NPOP - Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak) X 5%. Kemudian menurut Pasal 16 ayat (2) disebutkan bahwa "Dalam hal nilai perolehan objek Pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 17 ayat (2) tidak diketahui atau lebih rendah dari pada nilai jual objek Pajak yang digunakan dalam pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan pada tahun terjadinya perolehan, besaran pokok Pajak

[16] *Ibid.*
[17] Ronal Ravianto. "Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) Dengan Pendekatan Self Assessment System." *Jurnal Akta* 4, No. 4 (Desember, 2017): 570. https://dx.doi.org/10.30659/akta.4.4.567%20-%20574.
[18] *Ibid.*

dihitung dengan cara mengalikan tarif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 dengan nilai jual objek Pajak yang digunakan dalam pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan setelah dikurangi nilai perolehan objek Pajak tidak kena Pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14."

Praktiknya, harga transaksi dalam SPPD tidak serta merta diterima apa adanya oleh fiskus, namun masih harus divalidasi kesesuaiannya dengan harga pasar berdasarkan penelitian lapangan atau *apraisal* oleh fiskus. Padahal, menurut ketentuan Pasal 16 ayat (2) Perda PDRD Sleman, seharusnya apabila harga transaksi tidak diketahui atau lebih rendah dari NJOP, maka NPOP diperhitungkan berdasar pada NJOP tahun terjadinya perolehan hak. Adapun menurut fiskus kebijakan berupa *apraisal* nilai transaksi berdasar nilai pasar dilakukan oleh karena belum adanya Peraturan Bupati terbaru sebagai dasar NJOP yang sesuai dengan harga pasar yang telah berkembang. Adapun Peraturan Bupati terakhir kali yang dimaksud yakni Peraturan Bupati Sleman Nomor 58 Tahun 2012 tentang Klasifikasi Nilai Jual Bumi dan Bangunan serta Nilai Jual Objek Pajak Bumi dan Bangunan. Menurut fiskus kebijakan ini juga diterapkan untuk memaksimalkan pendapatan daerah. Penelitian hukum berkaitan dengan praktik ini nyatanya telah banyak dilakukan juga dipublikasikan. Salah satu yang menjadi rujukan dalam kepenulisan ini ialah penelitian yang dilakukan oleh Resky Melinda[19]. Hasil penelitian tersebut menunjukkan bahwa praktik demikian tidak berdasarkan pada suatu pengaturan positif, melainkan didasarkan atas diskresi fiskus oleh karena kekeliuran penafsiran peraturan mengenai penelitian lapangan. Artinya praktik penetapan harga transaksi oleh fiskus merupakan suatu bentuk pengingkaran terhadap kebebasan kontraktual para pihak, namun *in casu* ternyata para pihak tidak beritikad baik, yakni berbohong mengenai harga transaksi, maka para pihak lah yang melakukan penyelundupan hukum.[20] Terlihat bahwa terjadi pergeseran prinsip pemungutan BPHTB yang bersifat "*self assesment*" menjadi "*official assesment*".

Berdasarkan hasil wawancara yang dilakukan pada tanggal 18 Maret 2024 dengan Ibu Tintin Fathonah, S.Sos, M.Si selaku Kepala Subbidang Penetapan di Badan Keuangan & Aset Daerah (BKAD) Kabupaten Sleman, diketahui bahwa di Sleman, sejak 1 Januari 2024 telah secara efektif menerapkan ketentuan pemungutan BPHTB sebagaimana diatur dalam UU HKPPPD, PP PDRD, dan Perda PDRD Sleman, khususnya dalam hal peralihan hak karena jual beli. Berdasarkan peraturan *a quo*, maka

[19] Resky Melinda. "Penetapan Nilai Transaksi Sebagai Dasar Perhitungan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) oleh Pemerintah Daerah Kota Yogyakarta dan Relevansinya dengan Asas Kebebasan Berkontrak". (Tesis, Universitas Gadjah Mada, 2017). 1.

[20] *Ibid*.

di Sleman telah mendasarkan saat terutangnya BPHTB ialah ketika dibuat dan ditandatanganinya PPJB, tidak lagi pada saat ditandatanganinya akta yang dalam hal ini ditafsirkan sebagai AJB yang dibuat PPAT. Oleh karena saat terutangnya BPHTB ialah pada saat dibuat dan ditandatanganinya PPJB, maka harga transaksi dalam PPJB yang menjadi dasar NPOP dalam perhitungan BPHTB. PPJB menjadi dokumen yang teramat penting dalam pemungutan BPHTB dalam hal peralihan hak melalui jual beli, sebab melalui PPJB dapat diketahui secara pasti dan terang harga transaksi yang disepakati para pihak.

Diketahui bahwa sistem pemungutan BPHTB di Sleman dilaksanakan secara elektronik melalui laman bphtb.slemankab.go.id. Tahapannya dimulai dengan terlebih dahulu mengunggah "draf" dari PPJB yang belum ditandatangani. Pada praktiknya, pihak yang diberikan akses untuk mengakses laman tersebut ialah Notaris dengan akun yang diberikan oleh pihak BKAD. Hal tersebut berarti bahwa Notaris yang berperan untuk mengunggah draf PPJB terlebih dahulu sebelum ditandatangani. Berdasarkan hasil wawancara, hal tersebut dilakukan sebagai bentuk penelitian dari fiskus serta untuk melakukan validasi terlebih dahulu terkait nilai transaksi dalam PPJB. Mekanisme pengunggahan draf PPJB tersebut, berdasarkan hasil wawancara, dilakukan dengan mendasarkan pada ketentuan Pasal 60 ayat (1) huruf a PP PDRD yang menentukan bahwa "Notaris atau PPAT wajib meminta bukti pembayaran BPHTB kepada wajib pajak sebelum menandatangani akta pemindahan hak atas tanah dan atau bangunan". Kemudian pada Pasal 18 ayat (3) Perda PDRD Sleman ditentukan bahwa "BPHTB yang terutang harus dilunasi pada saat terjadinya perolehan hak sebagaimana dimaksud yakni pada saat penandatanganan PPJB". Maka dengan demikian, hal ini berarti bahwa "akta pemindahan hak atas tanah dan atau bangunan" ditafsirkan sama dengan PPJB, sebab berdasarkan hasil wawancara, sebelum PPJB ditandatangani, BPHTB harus sudah dibayar terlebih dahulu. Untuk melakukan pembayaran BPHTB, NPOP atau harga transaksi dalam PPJB harus divalidasi terlebih dahulu baru kemudian dapat membayar BPHTB. setelah terdapat Bukti pembayaran BPHTB, baru kemudian PPJB dapat ditandatangani.

Berangkat dari hasil wawancara, maka diperlukan penelaahan mengenai praktik tersebut. Pengertian dari nomenklatur "akta pemindahan hak atas tanah dan atau bangunan" tidak dijelaskan dalam PP PDRD. Namun apabila ditelaah, nomenklatur *a quo* mengandung makna yang serupa dengan pengertian akta yang dibuat oleh PPAT. Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan

Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PP 24/2016) menyebutkan bahwa "Pejabat Pembuat Akta Tanah yang selanjutnya disebut PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun". Pasal 1 angka 4 PP 24/2016 kemudian memberi definisi bahwa yang dimaksud dengan Akta PPAT merupakan "Akta yang dibuat oleh PPAT sebagai bukti telah dilaksanakannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun". Apabila disandingkan dengan nomenklatur "akta pemindahan hak atas tanah dan atau bangunan" dalam PP PDRD, maka terdapat keselarasan makna dengan pengertian Akta PPAT yakni sebuah akta yang membuktikan telah dilaksanakannya perbuatan hukum tertentu, yaitu memindahkan hak atas tanah dan atau bangunan. Salah satu Akta yang diperintahkan oleh PP 24/2016 sebagai wewenang PPAT ialah akta yang berkaitan dengan perbuatan hukum pengalihan hak atas tanah melalui jual beli, yakni AJB.

Di sisi lain, rumusan definitif dari PPJB, tidak dapat ditemukan dalam peraturan perundang-undangan manapun. Menurut Burhan Albar, S.H., M.Kn., Notaris Kabupaten Kulon Progo sekaligus akademisi, selaku narasumber dalam penelitian ini, berdasarkan hasil wawancara yang dilakukan pada 20 Maret 2024, bahwa PPJB merupakan sebuah bentuk perjanjian yang timbul dan berkembang dalam praktik jual beli tanah di masyarakat atas dasar kebebasan kontraktual para pihak, untuk kepentingan perikatan sebelum melakukan perbuatan hukum pengalihan hak, serta sebatas memuat janji-janji saja, oleh karenanya disebut sebagai "perjanjian pengikatan". Bahwa para pihak baru bersepakat untuk mengikatkan diri, maka dapat dipahami bahwa PPJB adalah kesepakatan awal antara dua pihak yang saling berjanji akan melakukan jual beli atas suatu benda, pada umumnya benda tidak bergerak termasuk tanah. PPJB memiliki tujuan untuk saling mengikat kedua belah pihak agar pada saat yang telah diperjanjikan melakukan jual beli dengan ketentuan yang telah disepakati. Ketentuan-Ketentuan yang diperjanjikan dalam pembuatan PPJB pada praktiknya dilatarbelakangi oleh beberapa keadaan, seperti: belum dapat dilakukan pembayaran secara penuh atau lunas; terdapat surat/dokumen yang belum dapat dilengkapi; atau karena objek jual beli belum dikuasai. Atas dasar asas kebebasan kontraktual dan sepanjang terdapat kesepakatan dengan itikad baik dari tiap pihak, maka tentu hal tersebut dapat dan boleh diperjanjikan. Oleh karenanya, kiranya dapat dipahami bahwa PPJB ini timbul oleh karena adanya kebutuhan masyarakat akan suatu formulasi

hukum yang dapat memberi ruang bagi para pihak memperjanjikan hal-hal tertentu sebelum beranjak pada perbuatan hukum mengalihkan hak.

Berangkat dari penjelasan diatas, maka dapat diketahui karakteristik yang membedakan antara AJB dengan PPJB ialah, PPJB bukan merupakan perjanjian yang diikuti dengan *juridische levering*, sebab PPJB merupakan perjanjian *obligatoir* yang mengandung perikatan dengan syarat batal sebagaimana diatur dalam Pasal 1266 KUHPerdata yang berbunyi "Syarat batal dianggap selalu dicantumkan dalam persetujuan yang timbal balik, andaikata salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya. Dalam hal demikian persetujuan tidak batal demi hukum, tetapi harus dimintakan kepada Pengadilan", mengingat PPJB merupakan suatu perjanjian timbal balik. Sedangkan AJB, berdasarkan ketentuan Pasal 2 ayat (1) dan ayat (2) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PP 37/1998), merupakan bukti peralihan hak, yang berarti bahwa AJB merupakan sebuah bentuk perjanjian yang berupa *juridische levering*. Hal tersebut makin terang dan jelas apabila melihat klausul yang terdapat dalam AJB yang pada intinya klausul tersebut menegaskan bahwa sejak ditandatanganinya AJB maka saat itu juga obyek atau tanah tersebut telah menjadi milik pembeli. [21]

Sejalan dengan hal tersebut, menurut Burhan Albar, S.H., M.Kn., ketentuan *a quo* yang mengatur bahwa saat terutangnya BPHTB ialah pada saat ditandatanganinya PPJB kurang tepat. Hal tersebut dikarenakan ketika para pihak baru menandatangani PPJB, sesungguhnya pihak pembeli belum memeroleh hak sekalipun telah membayar lunas harga transaksi. Selain karena PPJB bukan merupakan *juridische levering*, di sisi lain PPJB juga tidak dapat dijadikan dasar peralihan hak untuk didaftarkan ke Kantor ATR/BPN. Dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (PP 24/1997), disebutkan bahwa "Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku".

Dapatlah dipahami AJB yang dibuat dan ditandatangani dihadapan PPAT berarti membuktikan bahwa telah dilakukan perbuatan hukum pengalihan hak atas suatu tanah dan disertai dengan pembayaran harga, serta membuktikan bahwa penerima hak atau pembeli sudah menjadi pemegang hak yang baru dengan memiliki bukti

[21] Mustofa. *Tuntunan Pembuatan Akta-Akta PPAT (Edisi Revisi)*. (Yogyakarta: Karya Media, 2017), 87.

kepemilikan atas tanah tersebut. Oleh karena dalam PPJB peralihan hak belum terjadi, maka perolehan pun juga belum terjadi, sehingga tidak ada obyek yang sahih sebagai obyek pemungutan suatu "Bea" mengingat bahwa BPHTB merupakan bea atas "perolehan". Demikian halnya juga berarti adanya penafsiran norma *a quo* pada praktik pengunggahan draf PPJB untuk kepentingan validasi serta pembayaran BPHTB sebelum penandatanganan PPJB sebagaimana diatur dalam Pasal 18 ayat (3) Perda PDRD Sleman, tidak tepat. Selain karena norma tersebut tidak diatur dalam UU HKPPPD dan PP PDRD, serta tidak pula diperintahkan untuk diatur, makna atau tujuan dari norma tersebut juga tidak sesuai bahkan paradoks dengan ketentuan pada UU HKPPPD dan PP PDRD. Hal tersebut juga cenderung menggeser prinsip pemungutan BPHTB yang bersifat *self assessment* menjadi *official assesment*.

Masih berdasarkan hasil wawancara, dari sudut pandang fiskus, adanya norma *a quo* mengenai saat terutangnya BPHTB ketika pembuatan dan penandatanganan PPJB sudah tepat. Menurut fiskus pada praktiknya para pihak yang membuat PPJB tidak serta merta pada saat yang sama juga membuat AJB, yang berarti tidak secara langsung mengalihkan hak. Sedangkan pada UU PDRD sebelumnya diatur bahwa saat terutangnya BPHTB ialah ketika ditandatanganinya AJB. Dalam hal para pihak telah menandatangani PPJB dan tidak membuat AJB dalam waktu yang cukup lama hingga 5 (lima) atau 10 (sepuluh) tahun, maka hal tersebut menimbulkan potensi keterlambatan pendapat daerah. Oleh karena adanya aturan baru bahwa BPHTB terutang pada saat pembuatan dan penandatangan PPJB, pendapatan daerah menjadi terakselerasi oleh karena tidak adanya potensi keterlambatan penerimaan daerah. Menurut fiskus, selama ini daerah sangat bergantung dengan pendanaan dari pemerintah pusat. Dalam rangka untuk mencapai kemandirian keuangan daerah, maka adanya pengaturan mengenai terutangnya BPHTB terhadap PPJB sangat tepat oleh karena memberi dampak yang sangat signifikan untuk *cash flow* keuangan daerah. Adanya pengaturan *a quo* juga sangat mendorong maksimalnya pendapat daerah. Sebab dengan adanya pembayaran BPHTB lebih dahulu dan pendaftaran tanahnya dilakukan saat itu atau bahkan kapanpun di waktu yang akan datang tidak menjadi masalah karena sudah membayar BPHTB, dan hal tersebut sangat menguntungkan bagi daerah.

Kembali pada praktik di Sleman, bahwa pada pengaturan Pasal 49 huruf a UU HKPPD *juncto* Pasal 18 ayat (1) huruf a Perda PDRD Sleman, disebutkan bahwa saat terutangnya BPHTB dalam hal peralihan hak karena jual beli ialah pada saat dibuat dan ditandatanganinya PPJB. Ini berarti bahwa, semua jenis PPJB, demi hukum terutang BPHTB ketika sudah ditandatangani terutama oleh para pihak, baik PPJB yang sudah

lunas maupun belum, baik dalam bentuk akta autentik maupun di bawah tangan. Mengingat pengaturan *a quo* dan penjelasannya tidak spesifik menyebut PPJB tertentu sebagai yang terutang BPHTB, sehingga dapat dipahami bahwa maksud pembentuk undang-undang ialah PPJB dalam arti seluas-luasnya. Namun berdasarkan hasil wawancara, pada praktiknya di Sleman, fiskus menafsirkan PPJB sebagai atau terbatas hanya pada PPJB yang dibuat secara notariil, oleh karenanya PPJB yang dapat dikendalikan oleh fiskus berkaitan dengan kewajiban pembayaran BPHTB ialah hanya sebatas pada PPJB yang dibuat dalam bentuk akta autentik oleh Notaris. Hal tersebut didasarkan pada pengaturan mengenai pelaporan pembuatan PPJB yang hanya ditujukan kepada Notaris sesuai ketentuan Pasal 60 ayat (1) huruf b PP PDRD *juncto* Pasal 20 ayat (1) huruf b Perda PDRD Sleman. Dengan adanya pengaturan tersebut, maka fiskus dapat memastikan tiap PPJB yang dibuat oleh Notaris apakah sudah melakukan kewajiban pembayaran BPHTB ataukah belum.

Nyatanya, tidak ada pengaturan mengenai pelaporan pembuatan PPJB yang diwajibkan kepada masyarakat yang membuat PPJB dalam bentuk di bawah tangan. Akibatnya fiskus tidak dapat mengetahui secara pasti terkait PPJB yang dibuat di bawah tangan apakah telah membayar BPHTB atau tidak. Berdasarkan hasil wawancara, menurut fiskus pembuatan PPJB di bawah tangan merupakan suatu hal yang di luar kendali. Atas dasar itu maka menurut fiskus PPJB yang dimaksud dalam norma *a quo* ialah PPJB dalam bentuk akta autentik yang dibuat oleh Notaris. Padahal, apabila merujuk pada pengaturan *a quo*, seharusnya kewajiban pembayaran BPHTB juga melekat pada objek PPJB yang dibuat di bawah tangan. Namun karena tidak adanya pengaturan positif yang dapat menjadi mekanisme kontrol serta pengawasan terkait PPJB yang dibuat di bawah tangan, seperti kewajiban pelaporan oleh Notaris terkait pembuatan PPJB, maka memunculkan celah hukum atau *loopholes* yang dapat dimanfaatkan oleh pihak yang tidak beritikad baik untuk melakukan penghindaran pajak. Hal ini mengakibatkan tujuan dari pengaturan *a quo* tidak terlaksana secara penuh sebagaimana mestinya, dan oleh karenanya juga terbuka potensi kerugian atau *potential loss* bagi pendapatan daerah. Berangkat dari kenyataan empiris tersebut, maka diperlukan penelaahan terkait keterkaitan Notaris dalam praktik pemungutan BPHTB terhadap PPJB di Kabupaten Sleman mengingat Notaris berada dalam posisi yang krusial sebagai garda terdepan dalam pemungutan BPHTB terhadap PPJB.

B. Peranan Notaris terkait Pemungutan BPHTB terhadap PPJB di Kabupaten Sleman

Kiranya dapat diutarakan terlebih dahulu peristilahan yang karib dengan jabatan Notaris sebagai tolok ukur reflektif, yakni "*officium nobile*", atau "jabatan yang mulia". Urgensinya ialah, ketika fiktif positif berupa aturan, teori, bahkan asas tidak mampu memberi pemahaman yang berarti berkaitan dengan suatu permasalahan hukum, maka pada alam pikir abstrak dapatlah digantungkan pengharapan untuk memberi penjelasan yang fundamental. Bahwa jabatan Notaris lekat dengan julukannya sebagai *officium nobile* bukan tanpa sebab atau semata-mata karena jabatan tersebut memiliki serangkaian kewenangan atributif, namun lebih daripada itu ialah terdapat nilai kebatinan yang mendalam dan menjadi marwah bagi siapapun yang menyandang jabatan Notaris untuk senantiasa melaksanakan tugas jabatannya dengan berpegang teguh pada nilai-nilai luhur: kebenaran dan keadilan.

Bahwa di antara serangkaian kewenangan Notaris sebagaimana diatur dalam Pasal 15 ayat (2) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris UUJNP, salah satunya ialah wewenang Notaris untuk membuat Akta yang berhubungan dengan pertanahan. Hal tersebut tentu dapat dipahami sebagai turunan dari kewenangan umum Notaris sebagaimana diatur dalam Pasal 15 ayat (1) UUJNP, yang berbunyi: "Notaris berwenang membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan ketetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta otentik". Namun bukan berarti wewenang Notaris tersebut dapat dipersamakan dengan wewenang PPAT dalam membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan, sebab maksud dari peraturan *a quo* ialah merujuk pada akta-akta seperti PPJB ataupun Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT), bukan akta-akta mengenai peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan yang diatur secara rinci dalam PP 37/1998.

Pada praktiknya, berdasarkan hasil wawancara pada tanggal 23 Maret 2024 dengan Anom Junprahadi, SH., Notaris di Kabupaten Sleman, selaku responden, PPJB seringkali dibuat dalam bentuk akta autentik. Sebab para pihak tentu ingin memperoleh keyakinan serta mendapatkan kepastian hukum, oleh sebab itu mereka menghadap kepada pejabat yang berwenang yakni Notaris untuk

meminta penerangan hukum. Perihal ini sejalan dengan peran Notaris dalam kerangka kewenangan atributifnya yakni memberi penyuluhan hukum terkait pembuatan akta, sebagaimana diatur dalam Pasal 15 ayat (2) huruf e UUJNP. Maka dengan kewenangannya tersebut, Notaris diharapkan dapat memberikan penyuluhan hukum yang sahih. Bahwa dalam praktik, para pihak yang menghadap ke Notaris untuk berkonsultasi terkait pembuatan PPJB menerangkan hal-hal yang beragam berkaitan dengan isu hukum yang mereka hadapi. Misalnya, terdapat pihak yang berkonsultasi terkait pembuatan PPJB dengan syarat batal seperti apabila pada tenggat waktu yang ditentukan, pelunasan pembayaran tidak dapat ditunaikan oleh pembeli, maka jual beli dibatalkan dan pembayaran uang muka atau angsuran yang telah diterima oleh penjual, tidak perlu dikembalikan kepada pembeli. Hal-hal seperti itu tentu bertententangan dengan Pasal 1266 KUH Perdata yang mengatur bahwa dalam hal perjanjian timbal balik apabila terpenuhi syarat batal maka pembatalan harus dimohonkan kepada pengadilan. Namun menurut responden, dengan bersandar pada asas kebebasan kontraktual yang salah satu maknanya bahwa para pihak bebas menentukan isi perjanjian, sepanjang didasari itikad baik, mengingat pula bahwa ketentuan Pasal *a quo* merupakan *aanvullend recht,* maka Notaris kemudian memposisikan diri bertindak sebatas memformulasikan kehendak para pihak, mengingat kembali bahwa PPJB merupakan sebuah akta pihak atau *partij acta* yakni sebuah akta yang dibuat dihadapan Notaris atas dasar permintaan para pihak, sehingga notaris dalam *partij acta* hanya memformulasikan keinginan para pihak dan bertanggung jawab sebatas pada kebenaran formil dari pembuatan akta tersebut.

Lain lagi halnya apabila terdapat pihak yang hendak membuat PPJB dengan pembayaran bertahap dengan jangka waktu tertentu. Hal ini tentu berimplikasi lebih lanjut terhadap kewajiban pembayaran pajak oleh penjual maupun pembeli. Apabila merujuk kepada pengaturan mengenai saat terutangnya BPHTB sebelum diundangkannya UU HKPPPD, maka pembeli baru memiliki kewajiban membayar BPHTB ketika telah membayar lunas tanah yang ia beli dan hendak membuat AJB sebagai dasar peralihan hak. Pada situasi yang demikian, tentu dapat dipahami secara logis bahwa hal tersebut merupakan

sesuatu yang tidak dapat dikendalikan oleh Notaris. Namun, karena Notaris memiliki kewenangan untuk memberi penyuluhan hukum, maka pada praktiknya, Notaris harus menjelaskan konsekuensi-konsekuensi yang mungkin terjadi dan harus diantisipasi para pihak dalam hal rentang waktu antara pembuatan PPJB dengan AJB terlampau lama, seperti jumlah nilai transaksi yang jika sudah terlampau lama akan divalidasi kembali dan disesuaikan dengan nilai pasar terkini, perubahan persyaratan dokumen untuk mendaftarkan peralihan hak pada kantor ATR/BPN, dan problematika hukum lainnya yang dapat terjadi di kemudian hari.

Terkait adanya pengaturan terbaru mengenai saat terutangnya BPHTB, menurut responden perolehan tanah dan/atau bangunan terjadi ketika peralihan hak atas tanah yang dibuktikan dengan akta PPAT. Hal tersebut diatur jelas dalam Pasal 2 ayat (1) dan ayat (2) PP 37/1998. Sedangkan perolehan tanah dengan PPJB belum diatur secara rinci dalam peraturan perundang-undangan. PPJB merupakan ruang untuk membuat kesepakatan-kesepakatan sebelum terjadinya AJB, PPJB bisa pula terjadi karena subjek dan objek belum memenuhi syarat. Sebagai contoh PPJB Hak Milik tanah pertanian yang akan digunakan oleh Perseroan Terbatas (PT), karena objeknya belum memenuhi syarat dimana PT tidak dapat memiliki Hak Milik, maka harus dilakukan ijin pengeringan yang dimohonkan oleh PT, kemudian apabila ijin tersebut diberikan maka dapat dilakukan pelepasan hak kepada negara, yang selanjutnya PPJB menjadi dasar pemberian HGB untuk PT tersebut, dalam hal ini PPJB berfungsi sebagai jembatan dilakukannya AJB, karena apabila ijin pengeringan tidak disetujui maka dapat menjadi syarat batal dalam PPJB.

Menurut Pasal 19 ayat (1) Perda PDRD Sleman disebutkan "Notaris atau PPAT hanya dapat menandatangani akta pemindahan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan setelah Wajib Pajak menyerahkan bukti pembayaran BPHTB". Berdasarkan hasil wawancara, diketahui bahwa permohonan validasi BPHTB kepada BKAD Sleman dilakukan dengan melaporkan atau menyertakan draf PPJB terlebih dahulu oleh Notaris. Dari draf PPJB nantinya dapat diketahui harga transaksi. Apabila harga transaksi yang tertera sesuai dengan harga pasar yang ditetapkan BKAD, maka pembayaran BPHTB tersebut akan divalidasi.

Namun pertanyaan yang mengemuka kemudian ialah bagaimana dalam hal harga transaksi yang disepakati lebih rendah dari harga pasar?

Menurut responden, asas kebebasan berkontrak adalah hal yang harus dijunjung dan dihargai dalam melakukan sebuah perjanjian, dan menentukan nominal transaksi merupakan salah satu wujud kebebasan berkontrak para pihak. Sebagai contoh, dalam praktik terdapat kondisi penjual memiliki hutang budi kepada pembeli, lalu berkehendak ingin menjual tanahnya dengan harga yang relatif murah. Oleh karena itu terkait validasi BPHTB terhadap harga transaksi di bawah harga pasar tersebut, Notaris akan meminta para pihak untuk membuat Surat Pernyataan Kebenaran Harga Transaksi, untuk selanjutnya disertakan bersama draf PPJB untuk dimohonkan validasi. Kadangkala juga Notaris berhadapan dengan pengguna jasa yang membuat PPJB secara mandiri atau PPJB dibawah tangan, kemudian menghadap Notaris untuk meminta legalisasi atas PPJB tersebut. Dalam menegakkan profesionalisme jabatan, Notaris berkewajiban untuk menjelaskan bahwa ada kewajiban yang harus dipenuhi ketika membuat PPJB dibawah tangan, yaitu mengajukan validasi BPHTB. Notaris juga dapat memberikan penjelasan hukum mengenai resiko apa yang akan terjadi apabila hal tersebut tidak dipenuhi oleh para pihak.

Setelah Notaris menjalankan tugas jabatannya, dalam hal ini memberi penyuluhan hukum, maka kemudian keputusan akhir terkait pembuatan PPJB berada pada para pihak. Apabila para pihak menerima saran yang diberikan oleh Notaris untuk membuat PPJB secara notariil, demi menjaga kepentingan penerimaan daerah, maka selanjutnya notaris menjalankan kewajiban melaporkan pembuatan PPJB selambat-lambatnya tanggal 10 pada bulan berikutnya sesuai ketentuan Pasal 60 ayat (1) huruf b PP PDRD *juncto* Pasal 20 ayat (1) huruf b Perda PDRD Sleman. Jika Notaris tidak melaporkan pembuatan PPJB, maka terdapat sanksi administrasi berupa denda. Menurut responden, terlepas dari permasalahan teoritis di balik norma *a quo*, bagaimanapun Notaris wajib melaksanakan ketentuan peraturan perundang-undangan. Hal tersebut tentu dilakukan dengan menerapkan prinsip kehati-hatian serta kesadaran

untuk tetap memperhatikan kepentingan para pihak disamping kepentingan penerimaan daerah.

Tegas dan jelasnya, wewenang Notaris untuk memberi penyuluhan hukum mengandung konsekuensi logis, bahwa Notaris, harus senantiasa memposisikan diri di tengah antara kepentingan para pihak dan kepentingan pemerintah. Kiranya untuk dapat berperan secara berkualitas terhadap isu hukum norma *a quo*, Notaris harus senantiasa menguatkan keilmuan dan berpegang teguh pada moralitas sebagaimana dirinci dalam Kode Etik Notaris sebagai pedoman bagi Notaris dalam menjalankan tugas jabatannya.

KESIMPULAN

Hasil penelitian menunjukan bahwa implementasi pemungutan BPHTB terhadap PPJB di Kabupaten Sleman kurang tepat, sebab terjadi penafsiran baik secara normatif pada Perda PDRD Sleman maupun dalam praktik oleh fiskus bahwa BPHTB harus sudah dilunasi sebelum melakukan penandatangan PPJB. Padahal, berdasarkan pengaturan pada UU HKPPPD dan PP PDRD, BPHTB baru terutang saat ditandatanganinya PPJB. Terdapat pula praktik pengunggahan Draf PPJB secara elektronik yang tidak diatur secara positif. Hal ini menyebabkan terjadinya pergerasan prinsip pemungutan BPHTB yang bersifat *self assesment* menjadi *official assesment*. Selain itu, karena tidak adanya pengaturan positif yang dapat menjadi mekanisme kontrol serta pengawasan terkait PPJB yang dibuat di bawah tangan, maka memunculkan celah hukum atau *loopholes* yang dapat dimanfaatkan oleh pihak yang tidak beritikad baik untuk melakukan penghindaran pajak. Hal ini mengakibatkan tujuan dari norma *a quo* tidak terlaksana sebagaimana mestinya, dan oleh karenanya juga terbuka potensi kerugian atau *potential loss* bagi pendapatan daerah. Adapun peranan Notaris terkait pemungutan BPHTB terhadap PPJB ialah selain melaksanakan ketentuan pelaporan pembuatan PPJB, Notaris sesuai kewenangannya juga memberi penyuluhan hukum kepada para pihak yang menghadap terkait kewajiban-kewajiban hukum yang harus dipenuhi dalam hal pembuatan PPJB. Penyuluhan hukum yang diberikan oleh Notaris juga meliputi pilihan hukum yang dapat ditempuh para pihak dalam hal harga transaksi dalam PPJB yang disepakati para pihak tidak divalidasi oleh BKAD.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

Ali, Zainuddin. *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Sinar Grafika, 2016.

Marzuki, Peter Mahmud. *Penelitian Hukum Edisi Revisi*. Jakarta: Kencana, 2017.

Mustofa. *Tuntunan Pembuatan Akta-Akta PPAT (Edisi Revisi)*. Yogyakarta: Karya Media, 2017.

Sumardjono, Maria SW. *Bahan Kuliah Metodologi Penelitian Ilmu Hukum Edisi Revisi*. Yogyakarta: Universitas Gadjah Mada, 2019.

Santoso, Urip. *Perolehan Hak Atas Tanah*. Jakarta: Prenada Media, 2015.

Sunggono, Bambang. *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Rajagrafindo Persada, 2016.

Sutedi, Adrian. *Hukum Pajak*. Jakarta: Sinar Grafika, 2022.

Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2000 Nomor 130, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3988).

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan Antara Pemerintah Pusat Dan Pemerintah Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2022 Nomor 4, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6757).

Peraturan Pemerintah Nomor 35 Tahun 2023 tentang Ketentuan Umum Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2023 Nomor 85, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6881).

Peraturan Daerah Kabupaten Sleman Nomor 7 Tahun 2023 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (Lembaran Daerah Kabupaten Sleman Tahun 2023 Nomor 7, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Sleman Nomor 204).

Artikel Jurnal

Adissya Mega Christia, Budi Ispriyarso. "Desentralisasi Fiskal dan Otonomi Daerah di Indonesia", *Law Reform* 15, No. 1 (Maret 2019). https://doi.org/10.14710/lr.v15i1.23360.

Aulad, Miru, dan Oky Deviany Burhamzah. "Penyelundupan Hukum melalui Perjanjian Pengikatan Jual Beli dengan Kuasa Jual di Hadapan Notaris", Amanna Gappa 28, No. 1 (Desember 2020). https://doi.org/10.20956/ag.v28i2.12713.

Jayantiari, I Gusti Agung Mas Rwa, "Eksistensi Tanah Adat di Bali dan Problematika Hukum dalam Pengembangan Investasi", *Kertha Patrika* 39, No. 2 (Agustus 2017). https://doi.org/10.24843/KP.2017.v39.i02.p03.

Limbong, Dewi, dan Rina Melati Sitompul. "Tanggung Jawab Ppat Atas Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) Pada Akta Jual Beli Tanah Dan Bangunan Di Kota Medan", Law Jurnal 3, No. 1 (Juli 2022). https://doi.org/10.46576/lj.v3i1.

Ravianto, Ronal. "Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) Dengan Pendekatan Self Assessment System", Jurnal Akta 4, No. 4 (Desember 2017). https://dx.doi.org/10.30659/akta.4.4.567%20-%20574.

Simbolon, James. "Critical Systems Thinking Review on Decentralized Drinking Water Management in Nauli City, Indonesia", Systems Research and Behavioral Science 34, No. 5 (Januari 2017). https://doi.org/10.1002/sres.2490.

Wijaya, Seputra, dan Luh Putu Suryani. "Pengenaan Pajak Pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah", Jurnal Analogi Hukum 3, No. 1 (Maret 2021). https://doi.org/10.22225/ah.3.1.2021.6-10.

Internet

Nurwanto, Irwan, "PAD Sleman Berhasil Lampaui Target hingga Rp 1,120 Triliun", https://radarjogja.jawapos.com/sleman/653689487/pad-sleman-berhasil-lampaui-target-hingga-rp-1120-triliun, (diakses 10 April 2024).

Tesis

Melinda, Resky. "Penetapan Nilai Transaksi Sebagai Dasar Perhitungan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) oleh Pemerintah Daerah Kota Yogyakarta dan Relevansinya dengan Asas Kebebasan Berkontrak", Tesis, Universitas Gadjah Mada, 2017.

Pertiwiningsih. "*Penerapan Saat Terutangnya Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan/Atau Bangunan (BPHTB) Dalam Transaksi Jual Beli Tanah Di Kabupaten Sleman*", Tesis, Universitas Gadjah Mada, 2018.

Naskah Akademik

Badan Pembinaan Hukum Nasional Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia. Hasil Penyelarasan Naskah Akademik Rancangan Undang-Undang Tentang Hubungan Keuangan Antara Pemerintah Pusat Dan Pemerintahan Daerah, (2021).

PENERAPAN PRINSIP KEHATI-HATIAN NOTARIS TERHADAP PELAKSANAAN JABATAN NOTARIS DALAM PEMBUATAN AKTA PENDIRIAN PERSEROAN TERBATAS

Ayu Zihan Nabillah
Mahasiswa Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Jenderal Soedirman
ayuzihannabillah@gmail.com

Sulistyandari
Dosen Fakultas Hukum Universitas Jenderal Soedirman

Rahadi Wasi Bintoro
Dosen Fakultas Hukum Universitas Jenderal Soedirman

Abstrak

Notaris sebagai pejabat umum memiliki kewenangan untuk membuat akta autentik. Salah satu akta yang dibuat oleh Notaris adalah Akta Pendirian Perseroan Terbatas. Dalam membuat Akta Pendirian Perseroan Terbatas, Notaris harus mendasarkan pada prinsip kehati-hatian. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis penerapan prinsip kehati-hatian Notaris terhadap pelaksanaan jabatan Notaris dalam pembuatan akta pendirian perseroan terbatas dalam bentuk penanaman modal asing dan menganalisis kedudukan hukum (*legal standing)* Notaris sebagai pihak Turut Tergugat dalam Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor: 485/Pdt.G/2015/PN.Dps. Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis-normatif. Metode analisis data normatif kualitatif. Hasil penelitian menunjukkan Notaris belum menerapkan prinsip kehati-hatian karena telah melanggar Pasal 16 ayat (1) huruf a, Pasal 3 angka 4 Kode Etik Notaris, Pasal 7 ayat (1) Undang-Undang Perseroan Terbatas, Pasal 25 ayat (3) Undang-Undang Penanaman Modal, dan Pasal 2 ayat (2) Peraturan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Nomor 9 Tahun 2017. Kedudukan hukum Notaris IPC sebagai pihak Turut Tergugat dalam Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor: 485/Pdt.G/2015/PN.Dps tidak tepat karena dengan diberikannya sanksi perdata oleh majelis hakim Pengadilan Negeri Denpasar seharusnya kedudukan hukum Notaris IPC sebagai pihak Tergugat, bukan sebagai pihak Turut Tergugat.

Kata kunci: Prinsip Kehati-hatian Notaris, Kedudukan Hukum, Akta Pendirian Perseroan Terbatas

APPLICATION OF THE PRINCIPLE OF NOTARY CAUTION TOWARDS THE IMPLEMENTATION OF THE OFFICE OF NOTARY IN THE PREPARATION OF THE DEED OF ESTABLISHMENT OF A LIMITED LIABILITY COMPANY

Abstract

Notaries as public officials have the authority to make authentic deeds. One of the deeds made by a Notary is the Deed of Establishment of a Limited Liability Company. In making the Deed of Establishment of a Limited Liability Company, the Notary must be based on the principle of prudence. This research aims to analyze the application of the Notary's principle of prudence to the implementation of the Notary's position in making the deed of establishment of a limited liability company in the form of foreign investment and to analyze the legal position (legal standing) Notary as Co-Defendant in Denpasar District Court Decision Number: 485/Pdt.G/2015/PN.Dps. The research method used in this research is juridical-normative. Qualitative normative data analysis method. The results of the research show that the Notary has not implemented the precautionary principle because he has violated Article 16 paragraph (1) letter a, Article 3 number 4 of the Notary Code of Ethics, Article 7 paragraph (1) of the Limited Liability Company Law, Article 25 paragraph (3) of the Law. Investment Law, and Article 2 paragraph (2) of the Minister of Law and Human Rights Regulation Number 9 of 2017. The legal status of the IPC Notary as a Co-Defendant in the Denpasar District Court Decision Number: 485/Pdt.G/2015/PN.Dps is not appropriate because by giving civil sanctions by the panel of judges at the Denpasar District Court, the legal position of the IPC Notary should be as the Defendant, not as a Co-Defendant.

***Keywords**: Principles of Notary Prudence, Legal Status, Deed of Establishment of Limited Liability Companies*

PENDAHULUAN

Notaris memiliki kewenangan berdasarkan Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, yakni membuat akta autentik yang berkaitan dengan perbuatan, perjanjian, dan penetapan dengan berpedoman pada peraturan perundangan-undangan dan/atau didasarkan pada ketentuan yang dikehendaki oleh para pihak yang berkepentingan sehingga kewenangan Notaris bukan hanya meliputi membuat akta autentik yang berkaitan dengan perbuatan hukum yang hanya didadasarkan pada permintaan para pihak, yakni berupa perjanjian sewa-menyewa dan *cessie*. Kewenangan Notaris meliputi juga perbuatan hukum yang ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan, yakni berupa pendirian Perseroan Terbatas yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007

tentang Perseroan Terbatas dan pendirian Yayasan yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2001 tentang Yayasan.[1]

Pendirian Perseroan Terbatas selain memerlukan akta pendirian, juga memerlukan modal. Modal tersebut bisa berasal dari dalam negeri ataupun asing/luar negeri. Oleh karenanya jenis perseroan terbatas berdasarkan jenis modalnya dibagi menjadi 2 (dua), yaitu Perseroan Terbatas Modal Dalam Negeri (PMDN) dan Perseroan Terbatas Modal Asing (PMA). Perseroan Terbatas Modal Dalam Negeri (PMDN) merupakan perusahaan yang dalam melakukan usaha di wilayah negara Republik Indonesia dilakukan oleh penanam modal dalam negeri dengan menggunakan modal dalam negeri. Sedangkan Perseroan Terbatas Modal Asing (PMA) merupakan perusahaan yang dalam melakukan usaha di wilayah negara Republik Indonesia dilakukan oleh penanam modal asing, baik yang menggunakan modal asing sepenuhnya ataupun berpatungan dengan penanam modal dalam negeri[2], tetapi dalam prakteknya, terkadang menimbulkan permasalahan khususnya pada Perseroan Terbatas Modal Asing (PMA) seperti halnya pada kasus yang telah diputus oleh Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor : 485/Pdt.G/2015/PN.Dps.

Kasus ini bermula dari AJ (Penggugat), KS (Tergugat I), PJ (Turut Tergugat II) dan SH (Turut Tergugat III), bersepakat untuk bekerjasama dalam membangun sebuah usaha/bisnis restoran di Bali dengan konsep Restoran Mexico dan/atau Restoran Amerika Latin sehingga mereka memberikan kuasa kepada PJ (Turut Tergugat II) untuk mewakili AJ (Penggugat), KS (Tergugat I), SH (Turut Tergugat III), dan PJ (Turut Tergugat II) itu sendiri untuk mencari sebidang tanah/lahan serta melakukan tindakan hukum berupa menanda-tangani perjanjian sewa-menyewa atas sebidang tanah tersebut yang akan dijadikan tempat membangun usaha/bisnis. Setelah ditemukan lahan sebagai tempat usaha/bisnis tersebut, dibuat perjanjian sewa menyewa atas sebidang tanah seluas 670 m2 beserta bangunan di atasnya seluas 415 m^2 dengan jangka waktu sewa selama 5 (lima) tahun dan harga sewa sebesar Rp1.750.000.000,00 (satu miliar tujuh ratus

[1] Herlien Budiono, *Dasar Teknik Pembuatan Akta Notaris* (Bandung : PT Citra Aditya Bakti, 2014), 1-2.
[2] Lihat Pasal 1 angka 2 dan angka 3 Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2007 tentang Penanaman Modal.

lima puluh juta rupiah) sebagaimana tertera dalam akta perjanjian sewa menyewa Nomor 07 Tanggal 16 November 2012 yang dibuat di hadapan Notaris EN.

Pada tanggal 11 Desember 2012 dibuat Akta Pendirian Perseroan Terbatas No. 52 (beserta lampiran) atas PT. MA di hadapan Notaris IPC (Turut Tergugat I) dengan struktur organ perseroan AJ (Penggugat) diangkat sebagai Direktur Utama PT. MA, KS (Tergugat I) diangkat menjadi Komisaris, dan KW (Tergugat II) diangkat menjadi Direktur PT. MA, namun pada kenyataannya, AJ (Penggugat) tidak pernah mengetahui pendirian badan hukum tersebut, tidak pernah diberi tahu mengenai kedudukannya dalam PT tersebut. Bahkan, AJ (Penggugat) juga tidak pernah menandatangani persetujuan untuk diangkat sebagai Direktur Utama pada PT tersebut karena tanpa sepengetahuan AJ (Penggugat), pada tanggal 6 Desember 2012 telah dibuat Surat Kuasa yang di dalamnya terdapat tanda tangan AJ (Penggugat) yang dipalsukan, serta ditandatangani secara sepihak oleh KS (Tergugat I) dan KW (Tergugat II) yang isinya memberikan kuasa kepada MA, Asisten Pribadi PJ (Turut Tergugat II) untuk menandatangani Akta Pendirian Perseroan Terbatas (PT) bernama PT. MA (Tergugat III) sehingga pihak AJ (Penggugat) telah melaporkan dugaan terjadinya tindak pidana pemalsuan tanda tangan dan/atau menggunakan surat palsu yang dilakukan oleh KS (Tergugat I), KW (Tergugat II), PJ (Turut Tergugat II), serta MA di Polda Bali.

Notaris IPC, S.H. (Turut Tergugat I) juga malah membuat klausul yang merugikan dalam salah satu pasal di akta pendirian Perseroan Terbatas No. 52 (beserta lampiran) yang menerangkan bahwa: "(2) Yang boleh memiliki dan mempergunakan hak atas saham hanyalah Warga Negara Indonesia atau Badan Hukum Indonesia".

Pasal tersebut berarti bahwa status dari uang yang telah disetorkan oleh AJ (Penggugat) sebesar AUD 220.000 (dua ratus dua puluh ribu Dollar Australia) untuk modal PT. MA ke rekening pribadi milik PJ (Turut Tergugat II) menjadi tidak jelas dan terancam hangus sehingga dengan adanya klausul tersebut, maka AJ (Penggugat) yang merupakan Warga Negara Asing (Warga Negara Australia) sebenarnya secara hukum tidak pernah memiliki saham PT. MA dan secara otomatis yang menjadi pemilik saham PT. MA hanya KW (Tergugat II). Dengan demikian, PT. MA (Tergugat III) tidak dapat dikategorikan sebagai Perseroan

Terbatas Penanaman Modal Asing (PT-PMA) yang berakibat menimbulkan kerugian bagi AJ (Penggugat).

Kasus tersebut menimbulkan putusan yang berbeda. Majelis hakim Pengadilan Negeri Denpasar pada Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor: 485/Pdt.G/2015/PN.Dps dalam pertimbangan hukumnya menyatakan bahwa meskipun diawali dengan kesepakatan kerjasama untuk mendirikan bisnis/usaha restoran antara Penggugat, Turut Tergugat II, Tergugat I, dengan Turut Tergugat III (yang keseluruhannya orang asing/WNA), tetapi ternyata dalam akta pendirian PT. MA No. 52 tertanggal 11 Desember 2012, dibuat klausula yang tercantum di dalam Pasal 5 ayat (2) akta tersebut yang dirumuskan bahwa "Yang boleh memiliki dan mempergunakan hak atas saham hanyalah warga negara indonesia atau badan hukum indonesia". Maka dengan ketentuan ini, Penggugat bukanlah orang yang memiliki saham dalam PT tersebut. Tindakan Turut Tergugat II melalui MA (orang kepercayaannya), tentu merugikan Penggugat sebagai warga negara asing.

Berdasarkan pertimbangan hukum tersebut, Majelis hakim Pengadilan Negeri Denpasar pada Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor: 485/Pdt.G/2015/PN.Dps dalam amar putusannya, memutuskan bahwa KS (Tergugat I), KW (Tergugat II), Notaris IPC (Turut Tergugat I), PJ (Turut Tergugat II) dan SH (Turut Tergugat III) telah melakukan perbuatan melawan hukum dan menghukum mereka untuk membayar ganti kerugian secara tunai kepada AJ (Penggugat) yakni : kerugian materiil sebesar AUD 253.000 (dua ratus lima puluh tiga ribu Dollar Australia) ditambah Rp. 214.526.550,- (dua ratus empat belas juta lima ratus dua puluh enam ribu lima ratus lima puluh rupiah) dan kerugian immateriil sebesar USD 375.000,-(tiga ratus tujuh puluh lima ribu dollar amerika serikat) sejak putusan ini berkekuatan hukum tetap. Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor: 485/Pdt.G/2015/PN.Dps ini telah dikuatkan dengan Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor: 115/Pdt/2016/PT.Dps, tetapi Mahkamah Agung pada Putusan Tingkat Kasasi Nomor: 1068/K/Pdt/2017 dalam pertimbangan hukumnya berpendapat bahwa setelah memeriksa secara cermat dan utuh Pasal 5 ayat (2) Akta Pendirian sesuai dengan perbaikan (bukti P-8) PT. MA (Terggugat III dalam Konvensi) ternyata tidak terbukti adanya ketentuan

berisi menghilangkan hak Termohon kasasi sebagai pemegang saham Tergugat III sebagaimana didalilkan oleh Termohon Kasasi. Oleh karena itu, Mahkamah Agung pada Putusan Tingkat Kasasi Nomor: 1068/K/Pdt/2017 dalam amar putusannya memutuskan untuk membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi 115/PDT/2016/PT DPS tersebut.

Pada akhirnya, Mahkamah Agung pada tingkat Peninjauan Kembali, yaitu Putusan Tingkat Peninjauan Kembali Nomor: 181/PK/Pdt/2019, membatalkan Putusan Tingkat Kasasi Nomor: 1068/K/Pdt/2017 tersebut sehingga dengan kata lain Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor: 485/Pdt.G/2015/PN.Dps dan Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor: 115/Pdt/2016/PT.Dps telah kembali dikuatkan.

Notaris sebagai pejabat umum yang berdasarkan Pasal 15 ayat (1) dan ayat (2) UUJN berwenang untuk membuat akta autentik yang sesuai dengan peraturan perundang-undangan dan memberikan penyuluhan hukum mengenai pembuatan akta kepada penerima jasa yang bersangkutan. Dalam melaksanakan kewenangannya tersebut, Notaris dalam mengambil suatu tindakan harus dipersiapkan dan didasarkan pada aturan hukum yang berlaku.[3]

Pasal 16 ayat (1) huruf a UUJN tidak menyebutkan definisi prinsip kehati-hatian notaris, melainkan hanya mewajibkan notaris untuk bertindak amanah, jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum,[4] namun menurut doktrin didefinisikan sebagai suatu asas yang menyatakan bahwa notaris dalam menjalankan fungsi dan jabatannya wajib menerapkan prinsip kehati-hatian dalam rangka melindungi kepentingan masyarakat yang dipercayakan padanya. Tujuan diberlakukannya prinsip kehati-hatian tidak lain adalah agar notaris selalu dalam rambu-rambu yang benar.[5] Selain itu, mengacu pada Pasal 2 ayat (2) Peraturan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Nomor 9 Tahun 2017 tentang Penerapan Prinsip Mengenali Pengguna Jasa Bagi Notaris merumuskan bahwa Notaris berkewajiban

[3] Habib Adjie, *Hukum Notaris Indonesia (Tafsir Tematik Terhadap UU No. 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris)* (Bandung : PT Refika Aditama, 2008), 37.

[4] Lihat Pasal 16 ayat (1) huruf a Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

[5] Fikri Ariesta Rahman, "Pengenalan Prinsip Kehati-Hatian Notaris Dalam Mengenal Para Penghadap", *Jurnal Hukum*, Vol. 2 No. 3 (Juli 2018) : 428, https://doi.org/10.20885/JLR.vol3.iss2.art11.

untuk lebih teliti dan hati-hati dalam mengenal para penghadap, baik mengidentifikasi dan memverifikasi data penghadap dengan memeriksa kelengkapan dan keaslian dokumen yang diperlihatkan dan memantau transaksi yang akan dibuat penghadap dihadapan Notaris, apakah merupakah hasil pencucian uang atau bukan?[6] Dikaitkan dengan kasus tersebut, Notaris IPC (Turut Tergugat I) diduga tidak bertindak saksama dengan malah membiarkan tanda tangan AJ (Penggugat) dalam surat kuasa dan akta pendirian No. 52 dipalsukan oleh MA selaku Asisten Pribadi PJ (Turut Tergugat II) serta memasukan klausul yang telah merugikan AJ (Penggugat), dengan mana tindakan tersebut melanggar Pasal 16 ayat (1) huruf a UUJN sehingga bagaimana penerapan prinsip kehati-hatian notaris terhadap pelaksanaan jabatan notaris dalam pembuatan akta pendirian Perseroan Terbatas dalam bentuk Penanaman Modal Asing?

Khusus dalam perkara perdata minimal terdapat 2 (dua) pihak, yaitu Penggugat dan Tergugat. Penggugat adalah subjek hukum yang merasa hak keperdataannya telah dilanggar oleh subjek hukum lain. Tergugat adalah subjek hukum yang dianggap telah melanggar hak keperdataan subjek hukum lain. Selain itu, terdapat pula Turut Tergugat dan Turut Tergugat Berkepentingan. Turut Tergugat adalah subjek hukum yang tidak mempunyai hubungan hukum antara pihak yang bersengketa, namun demi lengkapnya surat gugatan harus dimasukkan sekadar untuk tunduk dan patuh pada putusan pengadilan yang dihasilkan, sedangkan Turut Tergugat Berkepentingan adalah subjek hukum yang seharusnya berkedudukan sebagai Penggugat namun tidak mau menggugat, maka baik Turut Tergugat maupun Turut Tergugat Berkepentingan wajib dimasukkan demi lengkapnya surat gugatan.[7] Dikaikan dengan kasus tersebut, Notaris IPC hanya berkedudukan sebagai Turut Tergugat yang merupakan subjek hukum yang tidak mempunyai hubungan hukum antara pihak yang bersengketa, tetapi oleh majelis hakim pada Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor: 485/Pdt.G/2015/PN.Dps dihukum untuk membayar ganti kerugian materiil sebesar AUD 253.000 (dua ratus lima puluh tiga ribu Dollar Australia) ditambah

[6] Dea Derika, "Fungsi Notaris Dalam Pemeriksaan Identitas Penghadap Terhadap Autensitas Akta Dihubungkan Dengan Asas Kehati-Hatian", *Jurnal Ilmu Hukum*, Vol. 18 No. 2 (2020) : 177. https://doi.org/10.29313/shjih.v18i2.6514.

[7] Rahadi Wasi Bintoro, *et.al*, *Buku Ajar Hukum Acara Perdata* (Purwokerto : Universitas Jenderal Soedirman , 2022), 88.

Rp. 214.526.550,- (dua ratus empat belas juta lima ratus dua puluh enam ribu lima ratus lima puluh rupiah) dan kerugian immateriil sebesar USD 375.000,- (tiga ratus tujuh puluh lima ribu dollar amerika serikat) bersama dengan KS (Tergugat I), KW (Tergugat II), PJ (Turut Tergugat II) dan SH (Turut Tergugat III) secara tunai dan sekaligus kepada AJ (Penggugat) sehingga apakah Notaris tepat dijadikan sebagai pihak Turut Tergugat dalam Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor: 485/Pdt.G/2015/PN.Dps? Hal ini membuat penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul "Penerapan Prinsip Kehati-Hatian Notaris Terhadap Pelaksanaan Jabatan Notaris Dalam Pembuatan Akta Pendirian Perseroan Terbatas Dalam Bentuk Penanaman Modal Asing".

Berdasarkan latar belakang masalah tersebut, tujuan penelitian ini adalah:

1. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis penerapan prinsip kehati-hatian notaris terhadap pelaksanaan jabatan notaris dalam pembuatan akta pendirian perseroan terbatas dalam bentuk penanaman modal asing.
2. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis kedudukan hukum (*legal standing)* Notaris sebagai pihak Turut Tergugat dalam Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor: 485/Pdt.G/2015/PN.Dps.

Sebelum melakukan penelitian, peneliti telah terlebih dahulu melakukan penelusuran kepustakaan terhadap judul penelitian yang diambil. Penelusuran ini bertujuan untuk membandingkan antara penelitian yang sudah pernah dilakukan dengan penelitian yang sedang dilakukan, sehingga tentu memiliki relevansi yang sama dengan topik penelitian ini. Adapun penelitian-penelitian yang sudah pernah dilakukan yang mirip dengan penelitian penulis, yaitu penelitian terdahulu milik Julia Risga Happy Putra Pratama yang merupakan mahasiswa Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Universitas Islam Malang berjudul Kewenangan Notaris Dalam Pendirian Perseroan Terbatas Penanaman Modal Asing dan penelitian terdahulu milik Reny Andriani yang merupakan mahasiswa Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia berjudul Peranan Notaris Dalam Proses Pembubaran Dan Likuidasi Perseroan Terbatas Yang Didirikan Dalam Rangka Penanaman Modal Asing (PT. PMA) Atas Dasar Sukarela (Studi Mengenai PT.X (Dalam Likuidasi)). Penelitian terdahulu milik Julia Risga Happy Putra Pratama dan Reny Andriani

tersebut memiliki kesamaan objek dengan penelitian penulis, yaitu berkaitan dengan Perseroan Terbatas Dalam Bentuk Penanaman Modal Asing (PT. PMA). Perbedaan penelitian penulis dengan penelitian terdahulu milik Julia Risga Happy Putra Pratama adalah penelitian milik Julia Risga Happy Putra Pratama mengkaji mengenai kewenangan notaris dalam proses pendirian Perseroan Terbatas Penanaman Modal Asing di Indonesia serta tanggung jawab notaris dalam hal terjadinya kesalahan dalam proses pembuatan Akta Penanaman Modal Asing. Sedangkan penelitian penulis akan mengkaji mengenai penerapan prinsip kehati-hatian notaris terhadap pelaksanaan jabatan notaris dalam pembuatan Akta Pendirian Perseroan Terbatas dalam bentuk Penanaman Modal Asing dengan menggunakan putusan pengadilan yang sudah *inkracht*.

Perbedaan penelitian penulis dengan penelitian terdahulu milik Reny Andriani adalah penelitian milik Reny Andriani mengkaji mengenai proses pembubaran dan likuidasi perseroan terbatas tertutup yang didirikan dalam rangka penanaman modal asing (PT. PMA) atas dasar sukarela, status hukum sebuah perseroan terbatas dalam likuidasi, serta peranan notaris dalam proses pembubaran dan likuidasi PT. PMA atas dasar sukarela (Suatu studi mengenai PT. X (dalam likuidasi) serta permasalahan yang dihadapi). Sedangkan penelitian penulis akan mengkaji hal yang sebaliknya, yaitu mengenai pembuatan Akta Pendirian Perseroan Terbatas dalam bentuk Penanaman Modal Asing, dengan mana dalam pembuatan Akta Pendirian Perseroan Terbatas dalam bentuk Penanaman Modal Asing tersebut, apabila notaris tidak menerapkan prinsip kehati-hatian, maka mengakibatkan akta yang telah dibuat tersebut menjadi batal demi hukum.

Penelitian ini merupakan sebuah penelitian baru yang dibuat oleh penulis dan bukan merupakan suatu tiruan sehingga terdapat perbedaan yang terkait dengan kajian dan permasalahannya antara penelitian terdahulu dengan penelitian penulis sekarang, tetapi penulis hanya menggunakan kedua penelitian terdahulu tersebut sebagai bahan acuan sepanjang berkaitan yang bertujuan agar penelitian sebelumnya dengan penelitian yang akan diteliti oleh penulis akan saling melengkapi.

Adapun jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis-normatif. Penelitian hukum normatif adalah penelitian hukum yang dilakukan dengan cara hanya meneliti bahan pustaka atau data sekunder.[8] Pendekatan penelitian yang digunakan dalam penelitian ini, yaitu meliputi pendekatan perundang-undangan, pendekatan kasus, dan pendekatan konseptual.

Pendekatan perundang-undangan dilakukan dengan menelaah semua undang-undang dan regulasi yang bersangkut paut dengan isu hukum yang sedang ditangani.[9] Pendekatan kasus dilakukan dengan cara melakukan telaah terhadap kasus-kasus yang berkaitan dengan isu yang dihadapi yang telah menjadi putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap. Yang menjadi kajian pokok di dalam pendekatan kasus, yaitu *ratio decidendi* atau *reasoning* yang merupakan pertimbangan pengadilan untuk sampai kepada suatu putusan. Dengan mana pendekatan kasus ini berbeda dengan studi kasus. Dalam pendekatan kasus, beberapa kasus ditelaah untuk referensi bagi suatu isu hukum. Sedangkan studi kasus merupakan suatu studi terhadap kasus tertentu dari berbagai aspek hukum.[10] Pendekatan konseptual beranjak dari pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin yang berkembang di dalam ilmu hukum. Dengan mempelajari pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin di dalam ilmu hukum, maka peneliti akan menemukan ide-ide yang melahirkan pengertian-pengertian hukum, konsep-konsep hukum, dan asas-asas hukum yang relevan dengan isu yang dihadapi.[11]

Sumber dan jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder. Data sekunder yang terbagi atas bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Bahan hukum primer yang digunakan dalam penelitian ini meliputi Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Staatsblad 1847 No. 23)*, Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2007 tentang Penanaman Modal, Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas, Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014

[8] Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif (Suatu Tinjauan Singkat)* (Jakarta: Rajagrafindo Persada, 1985), 13.
[9] Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum* (Jakarta : Kencana, 2011), 94.
[10] *Ibid,* hlm. 94.
[11] *Ibid*, hlm. 95.

tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, Peraturan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Nomor 9 Tahun 2017 tentang Penerapan Prinsip Mengenali Pengguna Jasa Bagi Notaris, serta Yurisprudensi dalam Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor: 485/Pdt.G/2015/PN.Dps, Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor: 115/Pdt/2016/PT.Dps, Putusan Kasasi Mahkamah Agung Nomor: 1068/K/Pdt/2017, dan Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung Nomor: 181/PK/Pdt/2019. Bahan hukum sekunder yang digunakan dalam penelitian ini berupa publikasi tentang hukum yang meliputi buku-buku teks dan jurnal-jurnal hukum.

Analisis dalam penelitian ini dilakukan secara normatif kualitatif. Analisis normatif merupakan analisis data yang menggunakan bahan-bahan kepustakaan sebagai sumber data penelitiannya, yakni dengan cara merumuskan asas-asas hukum, baik dari data sosial maupun dari data hukum positif tertulis, merumuskan pengertian-pengertian hukum, merumuskan standar-standar hukum dan merumuskan kaidah-kaidah hukum.[12] Analisis kualitatif merupakan analisis data yang tidak menggunakan angka, melainkan memberikan deskripsi dengan kata-kata dan karenanya lebih mengutamakan mutu/kualitas dari data dan bukan kuantitas.[13] Metode penafsiran yang digunakan meliputi interpretasi gramatikal dan interpretasi sistematis.

PEMBAHASAN

A. Penerapan Prinsip Kehati-Hatian Notaris Terhadap Pelaksanaan Jabatan Notaris dalam Pembuatan Akta Pendirian Perseroan Terbatas dalam bentuk Penanaman Modal Asing

Notaris merupakan suatu jabatan yang diciptakan oleh Negara berdasarkan undang-undang. Seorang yang mempunyai gelar akademisi hukum, tidak dapat menjadi Notaris apabila tidak melalui pengangkatan yang dilakukan oleh

[12] Amiruddin dan Zainal Asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum Edisi Revisi* (Jakarta : Rajawali Press, 2016), 174-175.
[13] Salim HS dan Erlies Septiana Nurbani, *Penerapan Teori Hukum pada Penelitian Tesis dan Disertasi* (Jakarta : PT Raja Grafindo Persada, 2013), 19.

Menteri.[14] Notaris berdasarkan Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Jabatan Notaris, didefinisikan sebagai pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Jabatan Notaris. Definisi yang diberikan oleh Undang-Undang Jabatan Notaris ini merujuk pada tugas dan wewenang yang dijalankan oleh Notaris. Wewenang Notaris diatur dalam Pasal 15 Undang-Undang Jabatan Notaris, yaitu antara lain:

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 ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang.
2. Selain kewenangan sebagaimana dimaksud ayat (1), 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.

[14] Hartanti Sulihandari dan Nisya Rifiani, Hartanti Silihandari & Nisya Rifiani, *Prinsip-Prinsip Dasar Profesi Notaris Berdasarkan Peraturan Perundang-Undangan Tertentu* (Yogyakarta : Dunia Cerdas, 2013), 75.

3. Selain kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2), Notaris mempunyai kewenangan lain yang diatur dalam peraturan perundang-undangan.[15]

Notaris dalam menjalankan jabatannya, memiliki kewajiban sebagaimana diatur dalam Pasal 16 Undang-Undang Jabatan Notaris, yakni antara lain :

a. bertindak amanah, jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum;

b. membuat Akta dalam bentuk Minuta Akta dan menyimpannya sebagai bagian dari Protokol Notaris;

c. melekatkan surat dan dokumen serta sidik jari penghadap pada Minuta Akta;

d. mengeluarkan Grosse Akta, Salinan Akta, atau Kutipan Akta berdasarkan Minuta Akta;

e. memberikan pelayanan sesuai dengan ketentuan dalam Undang-Undang ini, kecuali ada alasan untuk menolaknya;

f. merahasiakan segala sesuatu mengenai Akta yang dibuatnya dan segala keterangan yang diperoleh guna pembuatan Akta sesuai dengan sumpah/janji jabatan, kecuali undang-undang menentukan lain;

g. menjilid Akta yang dibuatnya dalam 1 (satu) bulan menjadi buku yang memuat tidak lebih dari 50 (lima puluh) Akta, dan jika jumlah Akta tidak dapat dimuat dalam satu buku, Akta tersebut dapat dijilid menjadi lebih dari satu buku, dan mencatat jumlah Minuta Akta, bulan, dan tahun pembuatannya pada sampul setiap buku;

h. membuat daftar dari Akta protes terhadap tidak dibayar atau tidak diterimanya surat berharga;

i. membuat daftar Akta yang berkenaan dengan wasiat menurut urutan waktu pembuatan Akta setiap bulan;

j. mengirimkan daftar Akta sebagaimana dimaksud dalam huruf i atau daftar nihil yang berkenaan dengan wasiat ke pusat daftar wasiat pada kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang

[15] Agus Yudha Hernoko, *Karakteristik Jabatan Notaris Di Indonesia* (Jakarta : Kencana, 2018), 32.

hukum dalam waktu 5 (lima) hari pada minggu pertama setiap bulan berikutnya;

k. mencatat dalam repertorium tanggal pengiriman daftar wasiat pada setiap akhir bulan;

l. mempunyai cap atau stempel yang memuat lambang negara Republik Indonesia dan pada ruang yang melingkarinya dituliskan nama, jabatan, dan tempat kedudukan yang bersangkutan;

m. membacakan Akta di hadapan penghadap dengan dihadiri oleh paling sedikit 2 (dua) orang saksi, atau 4 (empat) orang saksi khusus untuk pembuatan Akta wasiat di bawah tangan, dan ditandatangani pada saat itu juga oleh penghadap, saksi, dan Notaris; dan

n. menerima magang calon Notaris.

Makna "saksama" dalam pasal 16 ayat (1) huruf a Undang-Undang Jabatan Notaris tersebut berarti teliti, cermat dan hati-hati yang maksudnya adalah Notaris dalam menjalankan tugasnya harus hati-hati, terutama dalam melakukan pengenalan penghadap.[16] Adapun definisi asas kehati-hatian adalah salah satu asas terpenting yang wajib diterapkan atau dilaksanakan oleh Notaris dalam menjalankan tugas jabatannya sebagai pejabat umum. Asas kehati-hatian tersebut mengharuskan Notaris untuk selalu berhati-hati dalam menjalankan tugas jabatannya yang diwujudkan dengan harus selalu konsisten dalam melaksanakan peraturan perundang-undangan di bidang kenotariatan berdasarkan profesionalisme dan iktikad baik.[17]

Notaris selain harus mematuhi segala kewenangan dan kewajiban yang diatur dalam Undang-Undang Jabatan Notaris, juga harus mematuhi kewajiban yang diatur dalam Pasal 3 Kode Etik Notaris yang terdiri dari:

1. memiliki moral, akhlak serta kepribadian yang baik;

2. menghormati dan menjunjung tinggi harkat dan martabat jabatan notaris;

3. menjaga dan membela kehormatan perkumpulan;

[16] Fikri Ariesta Rahman, *Op.Cit,* hlm. 425.

[17] Indira Agiasandrini dan Arsin Lukman, "Keabsahan Pembatalan Akta Secara Sepihak Oleh Notaris Atas Permintaan Penjual Menurut Undang-Undang Jabatan Notaris", *Jurnal Ilmu Sosial dan Pendidikan*, Vol. 7 No. 1 (Januari 2023) : 660, http://dx.doi.org/10.58258/jisip.v7i1.4500.

4. berperilaku jujur, mandiri, tidak berpihak, amanah, saksama, penuh rasa tanggung jawab, berdasarkan peraturan perundang-undangan dan isi sumpah jabatan notaris;
5. meningkatkan ilmu pengetahuan dan keahlian profesi yang telah dimiliki tidak terbatas pada ilmu pengetahuan hukum dan kenotariatan;
6. mengutamakan pengabdian kepada kepentingan masyarakat dan negara;
7. memberikan jasa pembuatan akta dan kewenangan lainnya untuk masyarakat yang tidak mampu tanpa memungut honorarium.

Hal ini sejalan dengan prinsip mengenali pengguna jasa sebagaimana diatur dalam Pasal 2 ayat (2) Peraturan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Nomor 9 Tahun 2017 yang paling sedikit memuat :

1. identifikasi Pengguna Jasa;
2. verifikasi Pengguna Jasa; dan
3. pemantauan Transaksi Pengguna Jasa.

Pasal tersebut memberikan kewajiban kepada Notaris bahwa sebelum pembuatan akta harus memeriksa semua dokumen-dokumen yang diserahkan kepadanya, apakah telah lengkap dan sah serta mendengarkan informasi dari para penghadap sebagai landasan pembuatan akta.[18]

Salah satu kewenangan Notaris berdasarkan Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Jabatan Notaris adalah membuat akta, termasuk Akta Pendirian Perseroan Terbatas dalam bentuk Penanaman Modal Asing. Pendirian Perseroan Terbatas harus melalui prosedur sebagai berikut:

1. Perseroan Terbatas harus didirikan oleh minimal 2 (dua) orang karena Perseroan Terbatas selalu diawali dari adanya perjanjian. Orang dalam hal ini tidak selalu berarti perorangan, melainkan dapat juga merupakan badan hukum sehingga dimungkinkan 2 (dua) PT melakukan perjanjian untuk membentuk PT baru. Perjanjian tersebut harus dibuat dengan akta Notaris dan dalam bahasa Indonesia. Dalam perjanjian/akta pendirian PT tersebut dimuat dalam Anggaran Dasar PT dan keterangan lain.

[18] Nina Khadijah Maulidia dan Gde Made Swardhana, "Kewenangan Notaris Dalam Mengenali Pengguna Jasa dan Perlindungan Hukum Jika Terjadi Tindak Pidana Pencucian Uang", *Acta Comitas : Jurnal Hukum Kenotariatan*, Vol. 5 No. 2 (Agustus 2020) : 276, https://doi.org/10.24843/AC.2020.v05.i02.p06.

2. Langkah selanjunya adalah melakukan pendaftaran /permohonan kepada Menteri Hukum dan HAM dalam jangka waktu paling lama 60 (enam puluh) hari sejak ditandatanganinya akta pendirian. Menteri Hukum dan HAM akan memeriksa antara lain : nama dan tempat kedudukan PT (Pasal 1 Akta Pendirian), jangka waktu berdirinya PT (Pasal 2 Akta Pendirian), maksud dan tujuan serta kegiatan usaha (Pasal 3 Akta Pendirian), serta jumlah modal dasar, modal ditempatkan, dan modal disetor (Pasal 4 Akta Pendirian). Keempat hal tersebut diperiksa dan kemudian diputuskan untuk diberikan pengesahan atau tidak oleh Menteri Hukum dan HAM.
3. Apabila permohonan dikabulkan, Menteri Hukum dan HAM memberikan pengesahan terhadap berdirinya PT, maka PT sudah memiliki status sebagai badan hukum. Langkah selanjutnya adalah pengumuman dalam Tambahan Berita Negara Republik Indonesia yang dilakukan oleh Menteri Hukum dan HAM dalam jangka waktu paling lambat 14 (empat belas) hari sejak tanggal diterbitkannya Keputusan Menteri Hukum dan HAM tentang pengesahan PT. Setelah pengumuman ini, maka legalitas institusional PT telah terpenuhi dan PT resmi berdiri sebagai badan hukum.
4. Legalitas operasional kegiatan ekonomi didasarkan pada ketentuan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 1982 tentang Wajib Daftar Perusahaan.[19]

Akta Pendirian Perseroan Terbatas merupakan perjanjian yang harus dibuat dengan akta notaris, sebagai perjanjian harus memenuhi syarat materiil dan syarat formil. Syarat materiil diatur dalam pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.[20] Pasal 1320 KUH Perdata yang mengatur tentang syarat sahnya perjanjian, dengan mana terdapat syarat subjektif, yakni syarat yang berkaitan dengan subjek yang mengadakan atau membuat perjanjian, yang terdiri dari kata sepakat dan cakap bertindak untuk melakukan suatu perbuatan hukum. selain syarat subjektif, yaitu syarat objektif.[21] Unsur syarat objektif berupa objek yang tertentu (*clear and definite*) yang diperjanjikan dan substansi perjanjian yang

[19] Agus Pandoman, *Hukum Perusahaan dan Pembiayaan Syariah* (Tasikmalaya : Latifah Press, 2019), 35-36.

[20] Kerina Maulidya Putri, Ichsan Anwary, dan Diana Haiti, "Kewajiban Notaris melakukan Pembacaan dan Penandatanganan Akta di Depan Semua Pihak secara Bersama-sama", *Notary Law Journal,* Vol. 1 Issue 2 (April 2022) : 167, https://doi.org/10.32801/nolaj.v1i2.21.

[21] Habib Adjie, *Kebatalan Dan Pembatalan Akta Notaris* (Bandung : PT Refika Aditama, 2011), 68-69.

merupakan sesuatu yang diperbolehkan, baik menurut undang-undang, kebiasaan, kepatutan, kesusilaan dan ketertiban umum yang berlaku pada saat perjanjian dibuat dan ketika akan dilaksanakan.[22]

Adapun untuk syarat formil meliputi sebagai berikut:

1. dibuat oleh atau dihadapan pejabat yang berwenang;
2. dihadiri oleh para pihak;
3. kedua belah pihak dikenal atau dikenalkan kepada pejabat;
4. dihadiri oleh 2 orang saksi;
5. menyebut identitas Notaris, penghadap dan para saksi;
6. menyebut tempat, dan waktu pembuatan akta;
7. Notaris membacakan akta di hadapan penghadap dan saksi-saksi;
8. ditandatangani semua pihak;
9. penegasan pembacaan, penerjemahan, dan penandatanganan pada bagan penutup akta;
10. kedudukan Notaris di daerah kabupaten atau kota;[23]

Khusus untuk pendirian perseroan terbatas dalam bentuk penanaman modal asing, menurut Notaris Dyah Maryulina Budi Mumpuni, antara lain sebagai berikut:

1. Memeriksa identitas para pemegang saham, paspor bagi pemegang saham yang berasal dari negara lain, visa kerja, kelengkapan dokumen untuk berinvestasi dari negara asalnya bagi investor asing, bidang usaha yang dipilih, besaran modal, tempat kedudukan usaha, manfaat penanaman modal asing bagi masyarakat sekitar, dan kepemilikan modal dasar;
2. Melakukan pengurusan Izin Prinsip bersama investor sendiri atau dari perusahaan;
3. Pengecekan nama perseroan terbatas secara tentatif selama 60 hari. Dalam waktu 60 hari harus sudah dapat nama dari BKPM;
4. Melakukan pengurusan pembayaran PNBP nama, PNBP ini harus dibayar ke BKPM minimal 3 (tiga) suku kata dalam bahasa Inggris;

[22] *Ibid*, hlm. 75-76.

[23] Endang Purwaningsih, "Bentuk Pelanggaran Hukum Notaris Di Wilayah Provinsi Banten dan Penegakan Hukumnya", *Mimbar Hukum*, Februari 2015 (Vol. 27 No.1) : 16-17, https://doi.org/10.22146/jmh.15907.

5. Membuat Akta pendirian perusahaan mencakup pendaftaran perusahaan PMA melalui Pelayanan Terpadu Satu Pintu (PTSP) di BKPM, Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP), dan pengesahan badan hukum usaha;
6. Melakukan pengurusan Izin Lingkungan mencakup izin Undang-Undang gangguan, Rekomendasi analisis mengenai dampak lingkungan (AMDAL), izin pengambilan/ pemanfaatan air bawah tanah;
7. Melakukan pengurusan Izin Perusahaan mencakup Surat Izin Tempat Usaha (SITU), Tanda Terdaftar Perusahaan yang dikeluarkan oleh pemerintah Daerah melalui PTSP daerah oleh Kepala Daerah; dan
8. Khusus hotel terdapat izin pariwisata sesuai bidang usaha.

Setelah syarat-syarat tersebut diatas telah terpenuhi, kemudian Notaris dapat memintakan pengesahan atas Perseroan Terbatas dalam bentuk Penanaman Modal Asing tersebut kepada Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia (Kemenkumham). Dalam waktu 30 hari setelah mendapat pengesahan Perseroan Terbatas PMA tersebut harus sudah beroperasi.[24]

Dikaitkan dengan pertimbangan hukum majelis hakim Pengadilan Negeri Denpasar yang menyatakan bahwa walaupun awalnya digagas dan disepakati untuk sebuah kerjasama dalam bisnis/usaha restoran secara bersama-sama oleh Penggugat, Turut Tergugat II**,** Tergugat I, dan Turut Tergugat III (yang keseluruhannya orang asing/WNA), ternyata dalam akta pendirian PT. MA No. 52 tertanggal 11 Desember 2012, dibuat klausula yang tercantum didalam Pasal 5 ayat (2) akta tersebut bahwa "Yang boleh memiliki dan mempergunakan hak atas saham hanyalah warga negara indonesia atau badan hukum indonesia". Dengan ketentuan ini, jelas mengandung arti bahwa Penggugat bukanlah orang yang memiliki saham dalam PT tersebut. Tindakan Turut Tergugat II melalui MA (orang kepercayaannya ini), tentu merugikan Penggugat, yang merupakan warga negara asing. Selain itu, dikaitkan juga dengan duduk perkara yang menyatakan bahwa ternyata pendirian dari PT. MA dilakukan dengan tidak mematuhi ketentuan hukum yang berlaku di Indonesia, PT. MA tersebut didirikan tanpa melalui serangkaian proses perizinan layaknya PT. PMA sehingga

[24] Yusrizal, "Peran Notaris Dalam Mendorong Terciptanya Kepastian Hukum Bagi Investor Dalam Investasi Asing", *Jurnal Lex Renaissance*, Vol. 3 No. 2 (Juli 2018) : 366-367, https://doi.org/10.20885/JLR.vol3.iss2.art7.

mengakibatkan PT. MA hanya merupakan Perseroan Terbatas "biasa", yang dalam hal ini, termasuk dalam jenis Perseroan Terbatas dalam bentuk Penanaman Modal Dalam Negeri (PMDN). Oleh karena itu, Minuta Akta dan Akta Nomor 52 tentang Pendirian PT. MA telah dinyatakan batal demi hukum serta Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III juga dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum yang menyebabkan kerugian bagi Penggugat.

Perilaku Notaris IPC belum menerapkan prinsip kehati-hatian yang terikat pada profesinya sebagai Notaris karena telah melanggar Pasal 16 ayat (1) huruf a, Pasal 3 angka 4 Kode Etik Notaris, Pasal 7 ayat (1) Undang-Undang Perseroan Terbatas, Pasal 25 ayat (3) Undang-Undang Penanaman Modal, dan Pasal 2 ayat (2) Peraturan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Nomor 9 Tahun 2017 sehingga Notaris dalam menjalankan jabatannya harus menerapkan prinsip kehati-hatian berdasarkan Undang-Undang Jabatan Notaris, Kode Etik Notaris, dan peraturan perundang-undangan lainnya, yang dalam hal ini, yaitu Undang -Undang Perseroan Terbatas, Undang-Undang Penanaman Modal, dan Peraturan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Nomor 9 Tahun 2017 tentang Penerapan Prinsip Mengenali Pengguna Jasa Bagi Notaris. Minuta Akta dan Akta Nomor 52 tentang Pendirian PT. MA telah batal demi hukum disebabkan karena telah melanggar syarat materiil perjanjian yang diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata, yaitu substansi dalam akta tersebut melanggar undang-undang. Dengan demikian, penulis sependapat dengan majelis hakim Pengadilan Negeri Denpasar dan Pengadilan Tinggi Denpasar yang menyatakan bahwa Minuta Akta dan Akta Nomor 52 tentang Pendirian PT. MA telah batal demi hukum serta Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III juga dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum yang menyebabkan kerugian bagi Penggugat.

B. Kedudukan Hukum (*Legal Standing)* Notaris sebagai pihak Turut Tergugat dalam Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor: 485/Pdt.G/2015/PN.Dps

Dalam perkara perdata, khususnya jenis perkara *contentiosa* sebagaimana pada kasus di atas minimal terdapat 2 (dua) pihak, yaitu Penggugat dan Tergugat.

Hal ini berdasarkan pada ketentuan Pasal 118 ayat (1) HIR/142 RBG yang merumuskan bahwa gugatan perdata yang dalam tingkat pertama masuk wewenang Pengadilan Negeri, harus diajukan dengan surat gugatan, yang ditanda tangani oleh penggugat atau orang yang dikuasakan menurut Pasal 123 HIR/117 RBG, kepada Ketua Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya terletak tempat tinggal tergugat atau jika tidak diketahui tempat tinggalnya, tempat tergugat sebenarnya berdiam.[25]

Penggugat adalah subjek hukum yang merasa hak keperdataannya telah dilanggar oleh subjek hukum lain. Tergugat adalah subjek hukum yang dianggap telah melanggar hak keperdataan subjek hukum lain. Selain itu, terdapat pula Turut Tergugat dan Turut Tergugat Berkepentingan. Turut Tergugat adalah subjek hukum yang tidak mempunyai hubungan hukum antara pihak yang bersengketa, namun demi lengkapnya surat gugatan harus dimasukkan sekadar untuk tunduk dan patuh pada putusan pengadilan yang dihasilkan, sedangkan Turut Tergugat Berkepentingan adalah subjek hukum yang seharusnya berkedudukan sebagai Penggugat namun tidak mau menggugat, maka baik Turut Tergugat maupun Turut Tergugat Berkepentingan wajib dimasukkan demi lengkapnya surat gugatan.[26]

Notaris dikonstruksikan sebagai pejabat-pejabat umum. Pejabat umum merupakan orang yang melakukan pekerjaan atau tugas untuk melayani kepentingan masyarakat secara keseluruhan. Kewenangan Notaris dibagi menjadi 2 (dua) macam, yaitu :

1. Kewenangan membuat akta autentik, dan
2. Kewenangan lainnya.

Kewenangan lainnya merupakan kekuasaan yang diberikan kepada Notaris berdasarkan peraturan perundang-undangan lainnya, selain yang telah ditentukan dalam Undang-Undang Jabatan Notaris.[27] Adapun yang dimaksud dengan kewenangan Notaris lainnya adalah kewenangan Notaris yang diatur dalam peraturan perundang-undangan lainnya yang meliputi kewenangan Notaris dalam KUH Perdata, Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang

[25] Martiman Prodjohamidjojo, *Strategi Memenangkan Perkara* (Jakarta : PT Pradnya Paramita, 2003), 7.
[26] *Loc.Cit.*
[27] Salim HS, *Peraturan Jabatan Notaris* (Jakarta : Sinar Grafika, 2018), 16.

Perseroan Terbatas, Undang-Undang Nomor 25 Tahun 1992 tentang Perkoperasian, dan lain sebagainya.[28] Kewenangan Notaris dalam Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas terdiri dari membuat :

1. Akta pendirian Perseroan Terbatas,
2. Akta perubahan Anggaran Dasar,
3. Akta penggabungan, peleburan, pengambilalihan, atau pemisahan,
4. Akta pengambilalihan saham,
5. Akta peleburan,
6. Akta Rapat Umum Pemegang Saham (RUPS), dan
7. Akta pembubaran Perseroan Terbatas.[29]

Pada dasarnya bahwa hubungan hukum antara Notaris dan para penghadap yang telah membuat akta di hadapan atau oleh Notaris tidak dapat dikonstruksikan atau ditentukan pada awal Notaris dan para penghadap berhubungan. Untuk menentukan bentuk hubungan antara Notaris dengan para penghadap harus dikaitkan dengan ketentuan Pasal 1869 BW, bahwa akta otentik terdegradasi menjadi mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan dengan alasan : (1) tidak berwenangnya pejabat umum yang bersangkutan, atau (2) tidak mampunya pejabat umum yang bersangkutan, atau (3) cacat dalam bentuknya, atau karena akta Notaris dibatalkan berdasarkan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum. Kemudian hal ini dapat dijadikan dasar untuk menggugat Notaris sebagai suatu perbuatan melawan hukum.

Tuntutan terhadap Notaris dalam bentuk penggantian biaya, ganti rugi, dan bunga sebagai akibat akta Notaris mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan atau batal demi hukum, berdasarkan adanya:

1. Hubungan hukum yang khas antara Notaris dengan para penghadap dengan bentuk perbuatan melawan hukum.[30]
2. Ketidakcermatan, ketidaktelitian, dan ketidaktepatan dalam:

[28] *Ibid*, hlm. 32.
[29] *Ibid,* hlm. 37.
[30] Habib Adjie, *Op.Cit,* hlm. 102-103.

a. Teknik administratif membuat akta berdasarkan Undang-Undang Jabatan Notaris.
b. Penerapan berbagai aturan hukum yang tertuang dalam akta yang bersangkutan untuk para penghadap, yang tidak didasarkan pada kemampuan menguasai keilmuan bidang Notaris secara khusus dan hukum pada umumnya.

Sebelum Notaris dijatuhi sanksi perdata berupa penggantian biaya, ganti rugi, dan bunga, maka terlebih dahulu harus dapat dibuktikan bahwa:

1. Adanya diderita kerugian.
2. Antara kerugian yang diderita dan pelanggaran atau kelalaian dari Notaris terdapat hubungan kausal.
3. Pelanggaran (perbuatan) atau kelalaian tersebut disebabkan kesalahan yang dapat dipertanggungjawabkan kepada Notaris yang bersangkutan.[31]

Dikaitkan dengan pembahasan pertama ternyata Notaris IPC mempunyai andil berkaitan dengan dibatalkannya akta, dengan mana telah dapat dibuktikan bahwa AJ (Penggugat) menderita kerugian materiil dan kerugian immateriil; adanya hubungan kausal yang berupa perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Notaris IPC telah mengakibatkan AJ (Penggugat) menderita kerugian materiil dan kerugian immateriil; serta pelanggaran atau kelalaian yang dilakukan Notaris IPC yang dapat dipertanggungjawabkan kepadanya, yakni berupa tidak cermat, tidak teliti, dan tidak tepat dalam menerapkan aturan hukum yang berkaitan pelaksanaan tugas jabatan Notaris berdasarkan Undang-Undang Jabatan Notaris, dan juga dalam menerapkan aturan hukum yang berkaitan dengan isi akta, yakni meliputi Pasal 16 ayat (1) huruf a Undang-Undang Jabatan Notaris, Pasal 3 angka 4 Kode Etik Notaris, Pasal 7 ayat (1) Undang-Undang Perseroan Terbatas, Pasal 25 ayat (3) Undang-Undang Penanaman Modal, dan Pasal 2 ayat (2) Peraturan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Nomor 9 Tahun 2017. Oleh karena itu, Notaris IPC seharusnya bukan berkedudukan sebagai Pihak Turut Tergugat, yakni pihak yang tidak mempunyai hubungan hukum antara pihak yang bersengketa, melainkan sebagai Pihak Tergugat karena Notaris IPC mempunyai hubungan hukum dalam bentuk

[31] *Ibid,* hlm. 104.

perbuatan melawan hukum dengan para pihak yang bersengketa. Hal ini bertujuan agar Notaris IPC dapat diberi sanksi perdata secara tanggung renteng. Dengan demikian, apabila majelis hakim memposisikan Notaris IPC sebagai Pihak Turut Tergugat, maka seharusnya majelis hakim tidak memberikan sanksi perdata terhadap Notaris IPC.

KESIMPULAN

Notaris IPC belum menerapkan prinsip kehati-hatian karena telah melanggar Pasal 16 ayat (1) huruf a, Pasal 3 angka 4 Kode Etik Notaris, Pasal 7 ayat (1) Undang-Undang Perseroan Terbatas, Pasal 25 ayat (3) Undang-Undang Penanaman Modal, dan Pasal 2 ayat (2) Peraturan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Nomor 9 Tahun 2017 sehingga Notaris dalam menjalankan jabatannya harus menerapkan prinsip kehati-hatian berdasarkan Undang-Undang Jabatan Notaris, Kode Etik Notaris, dan peraturan perundang-undangan lainnya, yang dalam hal ini, yaitu Undang -Undang Perseroan Terbatas, Undang-Undang Penanaman Modal, dan Peraturan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Nomor 9 Tahun 2017 tentang Penerapan Prinsip Mengenali Pengguna Jasa Bagi Notaris. Tujuannya agar aktanya tidak dibatalkan oleh pengadilan dan agar masyarakat tidak kehilangan kepercayaan terhadap Notaris.

Kedudukan hukum Notaris IPC sebagai pihak Turut Tergugat dalam Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor : 485/Pdt.G/2015/PN.Dps tidak tepat karena dengan diberikannya sanksi perdata oleh majelis hakim Pengadilan Negeri Denpasar seharusnya kedudukan hukum Notaris IPC sebagai pihak Tergugat, bukan sebagai pihak Turut Tergugat. Dengan demikian, meskipun, Penggugat dalam mengajukan gugatan memiliki kebebasan memposisikan para pihak. Tetapi, majelis hakim Pengadilan Negeri Denpasar seharusnya konsisten, apabila Notaris IPC berkedudukan sebagai pihak Turut Tergugat, seharusnya tidak diberikan sanksi perdata.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

Adjie, Habib. *Hukum Notaris Indonesia (Tafsir Tematik Terhadap UU No. 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris)*. Bandung: PT Refika Aditama, 2008.

_____. *Kebatalan Dan Pembatalan Akta Notaris.* Bandung: PT Refika Aditama, 2011.

Amiruddin dan Zainal Asikin. *Pengantar Metode Penelitian Hukum Edisi Revisi*. Jakarta: Rajawali Press, 2016.

Bintoro, Rahadi Wasi, *et.al*. *Buku Ajar Hukum Acara Perdata.* Purwokerto: Universitas Jenderal Soedirman, 2022.

Budiono, Herlien. *Dasar Teknik Pembuatan Akta Notaris*. Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2014.

HS, Salim dan Erlies Septiana Nurbani. *Penerapan Teori Hukum pada Penelitian Tesis dan Disertasi*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2013.

_____. *Peraturan Jabatan Notaris*. Jakarta: Sinar Grafika, 2018.

Marzuki, Peter Mahmud. *Penelitian Hukum*. Jakarta: Kencana, 2011.

Pandoman, Agus. *Hukum Perusahaan dan Pembiayaan Syariah*. Tasikmalaya: Latifah Press, 2019.

Prodjohamidjojo, Martiman. *Strategi Memenangkan Perkara.* Jakarta: PT Pradnya Paramita, 2003.

Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji. *Penelitian Hukum Normatif (Suatu Tinjauan Singkat)*. Jakarta: Rajagrafindo Persada, 1985.

Sulihandari, Hartanti dan Nisya Rifiani. *Prinsip-Prinsip Dasar Profesi Notaris Berdasarkan Peraturan Perundang-Undangan Tertentu.* Jakarta: Dunia Cerdas, 2013.

Yudha, Agus Hernoko. *Karakteristik Jabatan Notaris Di Indonesia.* Jakarta: Kencana, 2018.

Jurnal

Agiasandrini, Indira dan Arsin Lukman, "Keabsahan Pembatalan Akta Secara Sepihak Oleh Notaris Atas Permintaan Penjual Menurut Undang-Undang Jabatan Notaris", *Jurnal Ilmu Sosial dan Pendidikan*, Vol. 7 No. 1 (Januari 2023): 659-667, http://dx.doi.org/10.58258/jisip.v7i1.4500.

Derika, Dea, "Fungsi Notaris Dalam Pemeriksaan Identitas Penghadap Terhadap Autensitas Akta Dihubungkan Dengan Asas Kehati-Hatian", *Jurnal Ilmu*

Hukum, Vol. 18 No. 2 (2020): 173-194, https://doi.org/10.29313/shjih.v18i2.6514.

Maulidia, Nina Khadijah dan Gde Made Swardhana, "Kewenangan Notaris Dalam Mengenali Pengguna Jasa dan Perlindungan Hukum Jika Terjadi Tindak Pidana Pencucian Uang", *Acta Comitas : Jurnal Hukum Kenotariatan*, Vol. 5 No. 2 (Agustus 2020): 274-286, https://doi.org/10.24843/AC.2020.v05.i02.p06.

Maulidya, Kerina Putri, Ichsan Anwary, dan Diana Haiti, "Kewajiban Notaris melakukan Pembacaan dan Penandatanganan Akta di Depan Semua Pihak secara Bersama-sama", *Notary Law Journal,* Vol. 1 Issue 2 (April 2022): 157-175, https://doi.org/10.32801/nolaj.v1i2.21.

Purwaningsih, Endang, "Bentuk Pelanggaran Hukum Notaris Di Wilayah Provinsi Banten dan Penegakan Hukumnya", *Mimbar Hukum*, Vol. 27 No.1 (Februari 2015): 15-28, https://doi.org/10.22146/jmh.15907.

Rahman, Fikri Ariesta, "Pengenalan Prinsip Kehati-Hatian Notaris Dalam Mengenal Para Penghadap", *Jurnal Hukum*, Vol. 2 No. 3 (Juli 2018): 423-440, https://doi.org/10.20885/JLR.vol3.iss2.art11.

Yusrizal, "Peran Notaris Dalam Mendorong Terciptanya Kepastian Hukum Bagi Investor Dalam Investasi Asing", *Jurnal Lex Renaissance*, Vol. 3 No. 2 (Juli 2018): 359-376, https://doi.org/10.20885/JLR.vol3.iss2.art7.

IMPLEMENTASI PENETAPAN UANG JASA PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH DI KABUPATEN SLEMAN DALAM PERALIHAN JUAL BELI HAK ATAS TANAH

Satria Praditama
Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada
satriapraditama94@mail.ugm.ac.id

Destri Budi Nugraheni
Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada
destri.budi@mail.ugm.ac.id

Intisari

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dan menganalisis implementasi penetapan uang jasa PPAT di Kabupaten Sleman serta implementasi pemeriksaan pengenaan sanksi bagi PPAT di Kabupaten Sleman yang melanggar ketentuan Permen Nomor 33 Tahun 2021 tentang Uang Jasa PPAT dalam peralihan jual beli hak atas tanah. Jenis penelitian yang dilakukan dalam penelitian ini adalah yuridis empiris. Data dalam penelitian ini menggunakan dua cara, yaitu pengumpulan data primer dan data sekunder. Analisis yang digunakan adalah analisis deskriptif kualitatif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa ada beberapa PPAT Sleman yang melanggar Permen No.33 Tahun 2021 dalam menarik uang jasa dengan alasan untuk memenuhi biaya operasional kantor, ada yang belum membaca Permen No.33 Tahun 2021 secara lengkap, serta Permen No.33 Tahun 2021 yang belum disosialisasikan oleh organisasi IPPAT. Namun faktanya belum ada masyarakat baik perorangan maupun badan hukum, dan atau IPPAT yang melapor adanya pelanggaran PPAT yang melakukan pungutan jasa melebihi yang diatur dalam Permen No.33 Tahun 2021 tersebut. Dengan demikian, sampai saat ini belum ada PPAT Sleman yang dikenai sanksi.

Kata kunci: PPAT, Uang Jasa, Sanksi.

IMPLEMENTATION OF DETERMINATION OF HONORARIUM FOR LAND DEED OFFICIALS IN SLEMAN REGENCY IN THE TRANSFER OF SALE AND PURCHASE OF LAND RIGHTS

Abstract

This research aims to determine and analyze the implementation of determining of honorarium for land deed officials in Sleman Regency as well as the implementation of examining the imposition of penalty for land deed officials in Sleman which violate the Ministerial Regulation Number 33 of 2021 concerning honorarium for land deed officials in

the transition of buying and selling land rights. The type of research carried out in this research is empirical juridical. The data in this research uses two methods, namely primary data collection and secondary data. The analysis used is qualitative descriptive analysis. The results of the research show that there are several land deed officials in Sleman who violate Ministerial Regulation Number 33 of 2021 in collecting honorarium for the reason of meeting office operational costs, Ministerial Regulation Number 33 of 2021 has not been socialized by the Association of Land Deed Officials and there are those who have not read Ministerial Regulation Number 33 of 2021. However, the fact is that no society, whether individuals or legal entities, and/or the Association of Land Deed Officials have reported any land deed officials violations who overcharge for honorarium exceeding those regulated in Ministerial Regulation Number 33 of 2021. Thus, to date nothing land deed officials in Sleman has been subject to penalty.

Keywords: *PPAT, Honorarium, Penalty.*

PENDAHULUAN

Tanah merupakan harta kekayaan yang memiliki nilai jual yang tinggi, selain fungsi tanah sebagai sumber kehidupan untuk memenuhi kebutuhan manusia. Seiring dengan meningkatnya populasi manusia menyebabkan kebutuhan tanah juga meningkat. Akan tetapi, luas tanah yang digunakan untuk memenuhi kebutuhan tempat tinggal tidak bertambah sehingga menimbulkan keterbatasan luas tanah. Ketidakseimbangan antara permintaan akan tanah yang semakin meningkat dengan ketersedian tanah yang terbatas menyebabkan harga tanah selalu mengalami kenaikan. Hal ini dapat dilihat pada harga jual tanah per meter di Kota Yogyakarta bisa mencapai Rp 7 juta per meter, sedangkan harga tanah di area Kabupaten Sleman sudah mencapai Rp 2 – 3 juta per meter pada tahun 2023[1]. Oleh karena itu, masyarakat berusaha semaksimal mungkin untuk memiliki dan menguasai tanah untuk memenuhi kebutuhan hidupnya dan meningkatkan kesejahteraannya.

Bagi sebagian orang yang memiliki kelebihan dana, hak milik atas tanah dijadikan aset investasi karena untuk jangka panjang harga tanah mengalami kenaikan. Hak milik atas tanah dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain[2]. Beralih adalah bahwa hak milik atas tanah dapat beralih tanpa melalui perbuatan

[1] KumparanNews, "Sultan Ungkap Alasan Harga Tanah di Yogya Tinggi: Orang Jakarta Beli Gak Nawar", https://kumparan.com/kumparannews/sultan-ungkap-alasan-harga-tanah-di-yogya-tinggi-orang-jakarta-beli-gak-nawar-205wRZv12QI/3

[2] Arba, *Hukum Agraria Indonesia*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2018), 100.

hukum tertentu dari para pihak, atau demi hukum hak milik itu dapat beralih ke pihak lain, misalnya beralihnya hak milik atas tanah karena pewarisan. Adapun yang dimaksud dengan dialihkan adalah bahwa hak milik atas tanah itu baru bisa beralih atau berpindah ke pihak lain apabila dialihkan oleh pihak pemiliknya. Dalam hal ini, terjadi suatu perbuatan hukum tertentu antara pemilik dengan pihak lain tersebut, misalnya dengan melalui jual beli, sewa-menyewa, hibah, dan lain-lain[3].

Konsep jual beli tanah tidak jauh beda dengan konsep jual beli secara umum. Menurut Pasal 1457 KUHPerdata, jual beli merupakan perjanjian antara satu penjual dan pembeli dimana penjual mengikatkan dirinya untuk menyerahkan hak miliknya atas suatu barang kepada pembeli dan pembeli mengikatkan dirinya untuk membayar harga barang itu. Hal ini menunjukkan bahwa proses jual beli melibatkan dua subjek yaitu penjual dan pembeli yang memiliki kesepakatan untuk memenuhi hak dan kewajibannya. Agar kedua belah pihak yaitu penjual dan pembeli tanah memperoleh jaminan dan perlindungan atas hak dan kewajiban warga negara maka pemerintah mengeluarkan peraturan yang secara khusus mengatur mengenai pertanahan. Pemerintah mengeluarkan Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA).

Selanjutnya peraturan pelaksanaan dari UUPA yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, khususnya Pasal 37 ayat (1) menunjukkan bahwa jual beli hak atas tanah harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) merupakan pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun berdasarkan Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut PP 37 Tahun 1998)[4]. Kewenangan PPAT dalam membuat akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu, tercantum dalam Pasal 2 ayat (2) PP 37 Tahun 1998 yaitu :

a. jual beli;

[3] Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2009), 71.
[4] Habib Adjie, *Merajut Pemikiran Dalam Dunia Notaris Dan PPAT* , (Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2011, 91.

b. tukar menukar;
c. hibah;
d. pemasukan ke dalam perusahaan (*inbreng*);
e. pembagian hak bersama;
f. pemberian Hak Guna Bangunan /Hak Pakai atas tanah Hak Milik;
g. pemberian hak tanggungan;
h. pemberian kuasa membebankan Hak Tanggungan.

Hal ini menunjukkan bahwa jual beli hak atas tanah harus sesuai dengan ketentuan hukum dan PPAT dalam membuat Akta Jual Beli (AJB) yang kemudian diikuti dengan pendaftaran pada Kantor Pertanahan sesuai dengan lokasi keberadaan tanah[5].

PPAT merupakan pejabat umum, tetapi PPAT tidak memperoleh gaji dan tunjangan maupun dana pensiun dari pemerintah seperti pegawai negeri sipil. PPAT memperoleh honorarium atas jasanya dalam melaksanakan kegiatan pendaftaran tanah. Honorarium yang diterima oleh PPAT merupakan pendapatan pribadi yang diperoleh PPAT yang artinya setiap orang yang menggunakan jasa PPAT wajib untuk membayar honorarium PPAT sesuai dengan peraturan yang telah ditetapkan. Meskipun begitu, PPAT memiliki kewajiban untuk membantu masyarakat yang kurang mampu tanpa imbalan dalam mengurus kegiatan pendaftaran tanah.

Pada tanggal 18 Oktober tahun 2021 Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional mengeluarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 33 Tahun 2021 tentang Uang Jasa Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut Permen No. 33 Tahun 2021). Di dalam Pasal 1 Permen No. 33 Tahun 2021 menyatakan bahwa :

(1) Uang Jasa Pejabat Pembuat Akta Tanah dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara atas biaya pembuatan akta tidak boleh melebihi 1% (satu persen) dari harga transaksi yang tercantum di dalam akta.
(2) Uang Jasa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sudah termasuk honorarium saksi dalam pembuatan akta.

[5] Dewi Rasda, Muhammad Sabir Rahman, dan Bakhtiar Tijjang, "Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah", *Jurnal Litigasi Amsir* 9 (November 2021): 34–40, http://journalstih.amsir.ac.id/index.php/julia/article/view/55%0Ahttp://journalstih.amsir.ac.id/index.php/julia/article/download/55/47.

(3) Uang Jasa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) didasarkan pada nilai ekonomis.
(4) Nilai ekonomis sebagaimana yang dimaksud pada ayat (3), ditentukan dari harga transaksi setiap akta dengan rincian sebagai berikut:
   a. Kurang dari atau sampai dengan Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah), paling banyak sebesar 1% (satu persen);
   b. Lebih dari Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) sampai dengan Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah), paling banyak sebesar 0,75% (nol koma tujuh lima persen);
   c. Lebih dari Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) sampai dengan Rp2.500.000.000,00 (dua miliar lima ratus juta rupiah), paling banyak sebesar 0,5% (nol koma lima persen); atau
   d. Lebih dari Rp2.500.000.000,00 (dua miliar lima ratus juta rupiah), paling banyak sebesar 0,25% (nol koma dua lima persen).

Peraturan mengenai uang jasa atau honorarium sudah tertera jelas dalam peraturan tersebut. Adanya peraturan ini diharapkan mampu memberikan kepastian terkait pemberian honorarium PPAT dan penyetaraan pelayanan yang diberikan oleh PPAT. Peraturan tersebut seharusnya sudah berlaku di PPAT seluruh Indonesia, termasuk PPAT di Kabupaten Sleman. Tercatat bahwa jumlah PPAT di Kabupaten Sleman pada tahun 2023 mencapai 194 orang[6]. Pada penelitian sebelumnya yang berjudul ”Penentuan Honorarium Pembuatan Akta Peralihan Hak Atas Tanah karena Jual Beli dan Pembebanan Hak Atas Tanah oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kota Yogyakarta” pada tahun 2017 yang ditulis oleh Maulina Fatmasari ditemukan fakta bahwa PPAT dalam menarik honorarium tidak semua sesuai dengan peraturan yang berlaku[7]. Hal ini diperkuat berdasarkan pra-penelitian yang dilakukan oleh penulis, berdasarkan hasil wawancara dengan PPAT A, terkait uang jasa pembuatan akta jual beli hak atas tanah yang dibuatnya, beliau tidak menerapkan Permen No. 33 Tahun 2021 dengan alasan beliau belum membaca secara keseluruhan peraturan tersebut[8]. Selain itu, PPAT B dalam memungut uang jasa pembuatan akta jual beli hak atas tanah kepada klien belum sepenuhnya menerapkan Permen No. 33 Tahun 2021 dikarenakan untuk memenuhi

[6] Kementerian ATR-BPN, https://www.atrbpn.go.id/daftar-ppat (diakses 16 Oktober 2023).
[7] Maulina Fatmasari, “Penentuan Honorarium Pembuatan Akta Peralihan Hak Atas Tanah Karena Jual Beli dan Pembebanan Hak Atas Tanah oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kota Yogyakarta” (Tesis, Universitas Gadjah Mada, 2017).
[8] Wawancara dengan PPAT A, Sleman, 22 Mei 2023.

biaya operasional kantor serta aturan tersebut belum disosialisasikan oleh Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sleman (IPPAT Sleman)[9]. Kedua PPAT tersebut juga tidak dikenai sanksi, padahal di Pasal 3 ayat (1) Permen No. 33 tahun 2021, menyatakan bahwa ”Dalam hal Pejabat Pembuat Akta Tanah dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara memungut uang jasa melebihi ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 ayat (1) dan ayat (4) dikenakan sanksi pelanggaran ringan berupa pemberhentian sementara paling lama 6 (enam) bulan”.

Permen No. 33 Tahun 2021 sudah berlaku dua tahun, penulis ingin mengetahui sejauh mana sanksi peraturan tersebut dijalankan apakah betul dijalankan atau tidak mengingat peraturan tersebut bertujuan untuk penyeragaman biaya layanan PPAT sehingga bisa melayani masyarakat dengan lebih baik lagi. Berdasarkan latar belakang tersebut, maka untuk mengetahui implementasi penetapan uang jasa PPAT serta pengenaan sanksi terhadap pelanggaran penetapan uang jasa PPAT dalam peralihan jual beli hak atas tanah di Kabupaten Sleman setelah berlakunya Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 33 Tahun 2021 tentang Uang Jasa Pejabat Pembuat Akta Tanah, penulis mengemukakan rumusan masalah dalam penelitian ini yaitu bagaimana implementasi penetapan uang jasa PPAT di Kabupaten Sleman dalam peralihan jual beli hak atas tanah setelah berlakunya Permen No.33 Tahun 2021 serta bagaimana implementasi pengenaan sanksi bagi PPAT di Kabupaten Sleman yang melanggar ketentuan Pasal 3 dalam Permen No.33 Tahun 2021 tentang Uang Jasa PPAT dalam peralihan jual beli hak atas tanah.

Penulis telah mengkaji beberapa penelitian yang memiliki tema hampir sama dengan tema yang penulis teliti. Salah satunya yaitu yang ditulis oleh M. Fatmasari dengan judul penelitian ”Penentuan Honorarium Pembuatan Akta Peralihan Hak Atas Tanah karena Jual Beli dan Pembebanan Hak Atas Tanah oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kota Yogyakarta” pada tahun 2017.[10] Adapun rumusan masalah yang diteliti yaitu pertama, bagaimana PPAT di Kota Yogyakarta menentukan nominal honorariumnya dalam pembuatan akta peralihan hak atas tanah karena jual beli dan

[9] Wawancara dengan PPAT E, Sleman, 8 Juli 2023.
[10] Maulina Fatmasari, “Penentuan Honorarium Pembuatan Akta Peralihan Hak Atas Tanah Karena Jual Beli dan Pembebanan Hak Atas Tanah oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kota Yogyakarta” (Tesis, Universitas Gadjah Mada, 2017).

pembebanan hak atas tanah. Kedua, bagaimana peranan Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (IPPAT) dalam menanggulangi persaingan penetapan honorarium. Kesimpulan dari penelitian tersebut antara lain pertama, penentuan penetapan nominal honorarium PPAT untuk peralihan hak atas tanah karena jual beli didasarkan pada harga transaksi yang disepakati oleh para pihak Penjual dan Pembeli. Apabila nilai transaksi dibawah Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta Rupiah) maka honorarium PPAT harus disepakati dengan PPAT-nya apakah menyetujui diberikan honorarium sebesar 1% (satu persen). Tidak semua PPAT Kota Jogja menarik honorarium sesuai dengan PP Nomor 37 Tahun 1998 tersebut karena alasan biaya operasional. Untuk pembebanan hak atas tanah PPAT pada umumnya menerima honorarium dengan perhitungan 0,5% dari nilai jaminanya. Kedua, Peranan IPPAT dalam menanggulangi persaingan penetapan honorarium yaitu mengkawal penegakan kode etik bagi PPAT, yang salah satunya adalah pengawasan terhadap penetapan jumlah biaya pembuatan akta agar terhindar dari persaingan tidak sehat antar PPAT.

Perbedaan dengan penelitian sebelumnya adalah tempat penelitiannya meskipun sama-sama berada di Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta, penelitian sebelumnya dilakukan di Kota Yogyakarta, sedangkan penulis akan melakukan penelitian di Kabupaten Sleman dengan menggunakan pedoman aturan terbaru yaitu Permen No. 33 Tahun 2021 tentang Uang Jasa Pejabat Pembuat Akta Tanah. Selain itu, rumusan masalah yang dianalisa juga berbeda. Penelitian yang akan dilakukan juga akan berfokus pada uang jasa, pemeriksaan, serta sanksi bagi PPAT yang melanggar ketentuan tersebut dalam peralihan jual beli hak atas tanah.

Jenis penelitian yang dilakukan dalam penelitian ini adalah yuridis empiris. Pendekatan yang dilakukan yaitu menganalisis permasalahan dilakukan dengan cara memadukan bahan – bahan hukum (yang merupakan data sekunder) dengan data primer yang diperoleh di lapangan. Data dalam penelitian ini menggunakan dua cara, yaitu pengumpulan data primer dan data sekunder. Pengumpulan data primer dengan cara penelitian lapangan (*field research*), yaitu penelitian dilakukan dengan cara wawancara secara langsung pada responden dan/atau narasumber untuk mendapatkan sampel data dari sumbernya yang terdapat di lapangan, kemudian dianalisis sesuai dengan penelitian ini. Teknik pengambilan sampel yang

digunakan penulis dalam penelitian ini adalah metode pengambilan sampel probability, dengan metode Simple Random Sampling yaitu suatu metode dimana setiap individu populasi mempunyai kesempatan atau probabilitas yang sama untuk menjadi sampel.[11].

Alat yang digunakan adalah wawancara dengan menanyakan terkait data penelitian sesuai daftar pertanyaan yang sudah disusun, alat bantu lainnya seperti handphone untuk merekam saat wawancara, serta alat tulis. Pengumpulan data sekunder dengan cara studi dokumen secara kepustakaan (*literature research*) dari bahan-bahan hukum yang meliputi bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier maupun melalui penelusuran internet.

Metode analisis yang digunakan adalah analisis deskriptif kualitatif yaitu menyajikan kajian pada data-data yang diperoleh dari objek penelitian. Suatu penelitian deskriptif dimaksudkan untuk memberikan data yang seteliti mungkin tentang manusia, keadaan, atau gejala-gejala lainnya[12]. Bahan hukum yang diperoleh dalam penelitian diuraikan dan dihubungkan sedemikian rupa, ssehingga disajikan dalam penulisan yang lebih sistematis guna menjawab permasalahan yang telah dirumuskan.

PEMBAHASAN

A. Implementasi Penetapan Uang Jasa PPAT di Kabupaten Sleman dalam Peralihan Jual Beli Hak Atas Tanah setelah Berlakunya Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 33 Tahun 2021 tentang Uang Jasa PPAT

Lahirnya Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 33 Tahun 2021 tentang Uang Jasa Pejabat Pembuat Akta Tanah bertujuan untuk penyeragaman biaya layanan PPAT serta kepastian hukum. Terkait dengan penarikan uang jasa terhadap akta jual beli hak atas tanah yang dibuat oleh PPAT, ditentukan dari harga transaksi setiap akta dengan rincian sebagai berikut:[13]

[11] Saifuddin Azwar, *Metode Penelitian*, (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2005), 81.
[12] Abdulkadir Muhammad, *Hukum dan Penelitian Hukum*, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2004), 50
[13] Pasal 1 ayat (4) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 33 Tahun 2021 tentang Uang Jasa Pejabat Pembuat Akta Tanah

a. Kurang dari atau sampai dengan Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah), paling banyak sebesar 1% (satu persen);
b. Lebih dari Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) sampai dengan Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah), paling banyak sebesar 0,75% (nol koma tujuh lima persen);
c. Lebih dari Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) sampai dengan Rp2.500.000.000,00 (dua miliar lima ratus juta rupiah), paling banyak sebesar 0,5% (nol koma lima persen); atau
d. Lebih dari Rp2.500.000.000,00 (dua miliar lima ratus juta rupiah), paling banyak sebesar 0,25% (nol koma dua lima persen).

Dalam praktiknya PPAT di Sleman terdapat berbagai macam perbedaan dalam menentukan uang jasa peralihan jual beli hak atas tanah.

Menurut PPAT A, dalam menarik uang jasa masih menggunakan peraturan yang lama yaitu Pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT dikarenakan beliau belum membaca secara lengkap Permen No. 33 Tahun 2021. Permen tersebut sudah dibagikan di grup IPPAT tetapi belum pernah dibahas di organisasi. Setelah membaca Permen No.33 Tahun 2021, beliau berpendapat uang jasa yang diatur dalam Permen No.33 Tahun 2021 tidak bisa diterapkan sepenuhnya sebab harga transaksi tanah yang paling banyak ditangani di kantornya dibawah Rp 500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) serta pada umumnya tarif minimal dalam pembuatan akta jual beli pada umumnya adalah Rp 3.500.000,00 (tiga juta lima ratus ribu rupiah), biaya tersebut sudah termasuk biaya proses pengurusan peralihan jual beli hak atas tanah, dan Penerimaan Negara bukan Pajak (PNBP). Apabila harga transaksi tanah kecil maka tarifnya akan melebihi 1% sebab untuk mencukupi biaya operasional kantor, misalnya transaksi tanah Rp 150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah) maka akan tetap dikenakan tarif Rp 3.500.000,00. Selain itu, di Sleman masih banyak transaksi tanah dengan harga Rp. 100.000.000,00 (seratus juta rupiah) misalnya di daerah Minggir, Moyudan sehingga agak berat penerapan uang jasa maksimal 1%, apabila di Jakarta mungkin bisa karena biasanya transaksinya lebih besar. Menurut PPAT A tarif Rp 3.500.000,00 masih

tergolong murah karena sudah termasuk biaya pengecekan sertipikat, materai, PNBP dan tidak ada biaya lain-lain. [14]

PPAT B, mengemukakan bahwa menarik uang jasa maksimal 1% dari harga transaksi AJB yang telah disepakati para pihak untuk transaksi di bawah Rp 500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah). Tarif uang jasa akan semakin mengecil apabila transaksi AJB semakin besar mengikuti aturan Permen No.33 Tahun 2021. Transaksi tanah yang paling banyak ditangani di kantornya di atas Rp 500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) serta tarif minimal dalam pembuatan akta jual beli pada umumnya adalah Rp 3.500.000,00 (tiga juta lima ratus ribu rupiah), belum termasuk biaya proses pengurusan peralihan jual beli hak atas tanah dan biaya PNBP yang dihitung tersendiri di luar biaya pembuatan akta. Persaingan tarif uang jasa PPAT di Sleman memang ada, dulu Ketua IPPAT Sleman membuat daftar harga tarif minimal dan maksimal untuk meminimalisir persaingan tarif uang jasa. Seiring berjalannya waktu dengan bertambahnya jumlah PPAT di Sleman, perubahan aturan dan kebijakan mengakibatkan daftar harga tarif minimal dan maksimal yang distandarisasi jadi sulit dijalankan karena masing-masing PPAT punya pandangan berbeda terhadap standarisasi uang jasa[15].

Berdasarkan keterangan PPAT C, perhitungan uang jasa peralihan jual beli hak atas tanah adalah maksimal 1% dari harga transaksi yang telah disepakati penjual dan pembeli sebagaimana diatur dalam Permen No.33 Tahun 2021. Harga transaksi tanah yang paling banyak ditangani di kantornya di bawah Rp 500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) serta tarif minimal dalam pembuatan akta jual beli pada umumnya adalah Rp 2.500.000,00 (dua juta lima ratus ribu rupiah). Harga tersebut bisa lebih tinggi apabila klien yang datang adalah orang dengan status ekonomi menengah ke atas. Uang jasa Rp 2.500.000,00 sudah merupakan gabungan dari biaya pembuatan akta, proses pengurusan peralihan jual beli hak atas tanah dan Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP). Sebagai contoh dengan harga transaksi yang tercantum di AJB Rp 150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah) maka biaya pembuatan akta

[14] Wawancara dengan PPAT A, Sleman, 22 Mei 2023
[15] Wawancara dengan PPAT B, Sleman, 29 Februari 2024

adalah Rp 1.500.000,00 (satu juta lima ratus ribu rupiah) dan sisanya adalah gabungan dari biaya proses pengurusan peralihan jual beli hak atas tanah dan PNBP sejumlah Rp 1.000.000,00 (satu juta rupiah). Kadang biaya proses pengurusan peralihan jual beli hak atas tanah bisa lebih tinggi dari biaya pembuatan akta apabila harga transaksi tanahnya rendah. Hal tersebut dilakukan agar bisa menutup biaya operasional kantor dan tidak melanggar Permen No.33 Tahun 2021. Menurut PPAT C, persaingan uang jasa PPAT di Sleman tidak ada karena setiap PPAT memiliki rezekinya masing-masing dan beliau tidak ambil pusing terhadap perbedaan uang jasa PPAT di Sleman.

Menurut PPAT C, Permen No.33 Tahun 2021 kurang relevan karena banyak PPAT yang mendirikan kantor di pedesaan dan transaksi tanahnya rendah, sedangkan PPAT memiliki banyak tanggungan untuk membiayai gaji karyawan dan operasional, sewa kantor, listrik, makan siang sehingga beliau menyarankan agar tarif uang jasa dinaikkan lebih dari 1%.[16]

Menurut PPAT D, dalam menarik uang jasa peralihan jual beli hak atas tanah ditentukan berdasarkan peraturan Permen No.33 Tahun 2021. Harga transaksi tanah yang paling banyak ditangani di kantornya dibawah Rp 500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah), untuk tarif minimal dalam pembuatan akta jual beli, PPAT D tidak bisa menyebutkan nominal secara pasti tetapi biaya pembuatan akta, biaya proses pengurusan peralihan jual beli hak atas tanah, dan PNBP pembayarannya dilakukan secara terpisah. Apabila klien merupakan tetangga atau orang dekat, PPAT D memberikan diskon 20% untuk biaya pembuatan akta. Menurut PPAT D, Persaingan uang jasa PPAT di Sleman tidak ada serta Permen No.33 Tahun 2021 isinya sudah bagus dan memberikan keadilan bagi PPAT[17].

Berdasarkan keterangan PPAT E, dalam menarik uang jasa belum sepenuhnya melaksanakan Permen No. 33 Tahun 2021 dikarenakan belum disosialisasikan oleh IPPAT. Apabila ada peraturan maupun kebijakan baru, biasanya PPAT akan melakukan rapat. PPAT E menanggapi bahwa aturan ini bisa dilaksanakan ke depan. Namun untuk saat ini IPPAT Sleman belum

[16] Wawancara dengan PPAT C, Sleman, 5 Maret 2024
[17] Wawancara dengan PPAT D, Sleman, 21 Maret 2024

mengadakan rapat-rapat terkait hal ini dikarenakan IPPAT masih disibukkan dengan banyak agenda dan seminar-seminar. PPAT E memberikan pendapat bahwa peraturan baru tersebut hampir sama dalam praktiknya di lapangan meskipun belum sepenuhnya dilaksanakan. Harga transaksi tanah yang paling banyak ditangani di kantornya dibawah Rp 500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) serta tarif minimal dalam pembuatan akta jual beli pada umumnya adalah Rp 4.500.000,00 (empat juta lima ratus ribu rupiah). Harga tersebut sudah lengkap termasuk biaya Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP) dan pengurusan lainnya[18].

Menurut PPAT F, perhitungan uang jasa peralihan jual beli hak atas tanah adalah maksimal 1%dari harga transaksi yang telah disepakati penjual dan pembeli. Transaksi yang dilakukan klien di kantor PPAT F rata-rata yaitu di bawah Rp 1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah). Tarif minimal dalam pembuatan akta jual beli pada umumnya adalah Rp 3.500.000,00 (tiga juta lima ratus ribu rupiah). Harga tesebut belum termasuk biaya pengecekan sertipikat Rp 50.000,00 (lima puluh ribu rupiah) yang prosesnya bisa dua sampai tiga kali dan belum biaya Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP). Apabila klien menawar maka dijatuhkan tarif uang jasa paling sedikit 0,5% dari harga transaksi tanah. PPAT F memberikan pernyataan bahwa selama ini penerapan aturan Permen No.33 Tahun 2021 belum dijalankan secara menyeluruh, pihak mana yang akan memantau PPAT akan penerapan pasal tersebut apalagi jumlah PPAT Sleman tergolong cukup besar yaitu mencapai hamper 200 orang. PPAT F merasa keberatan dengan aturan Permen No.33 Tahun 2021. Hal ini karena dengan tarif 1% pun, klien masih meminta nego padahal PPAT juga membutuhkan biaya operasional kantor[19]. Menurut penulis, diterapkannya biaya standar minimal di setiap kantor PPAT adalah untuk memenuhi biaya operasional kantor karena pada faktanya apabila transaksi jual beli tanah yang disepakati para pihak nilainya kecil misalnya Rp 100.000.000,00 (seratus juta rupiah) maka tetap dikenakan biaya jasa PPAT minimal Rp 2.500.000,00 (dua juta lima ratus ribu

[18] Wawancara dengan PPAT E, Sleman, 8 Juli 2023.
[19] Wawancara dengan PPAT F, Sleman, 22 Februari 2024

rupiah). Tidak mungkin hanya dikenakan biaya akta saja yang maksimal 1% dari transaksi yang sebesar Rp 1.000.000,00 (satu juta rupiah).

B. Implementasi pengenaan sanksi bagi PPAT di Kabupaten Sleman yang melanggar ketentuan Pasal 3 dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 33 Tahun 2021 tentang Uang Jasa PPAT

Demi mewujudkan PPAT yang profesional, berintegritas, dan melakukan jabatan PPAT sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan dan kode etik, perlu dilakukan pembinaan dan pengawasan. Hal ini diatur dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 2018 tentang Pembinaan dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut Permen No.2 Tahun 2018). Pembinaan dan pengawasan dilakukan oleh menteri, sedangkan di daerah dilakukan oleh Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan Kepala Kantor Pertanahan[20]. Dalam menjalankan tugasnya, menteri dapat membentuk Majelis Pembina dan Pengawas PPAT yang bertugas untuk membantu menteri dalam melaksanakan pembinaan dan pengawasan PPAT. Majelis Pembina dan Pengawas PPAT terdiri atas Majelis Pembina dan Pengawas PPAT Pusat (MPPP) berkedudukan di Kementrian, Majelis Pembina dan Pengawas PPAT Wilayah (MPPW) berkedudukan di Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional, dan Majelis Pembina dan Pengawas PPAT Daerah (MPPD) berkedudukan di Kantor Pertanahan[21].

MPPD dibentuk dan ditetapkan oleh Kepala Kantor Wilayah BPN atas nama menteri dan berkedudukan di Kantor Pertanahan[22]. Berdasarkan Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Daerah Istimewa Yogyakarta No. 476/SK-34.HP.03/III/2022 tentang Majelis Pembina dan Pengawas Pejabat Pembuat Akta Tanah Daerah Kabupaten Sleman (yang

[20] Pasal 4 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 2018 tentang Pembinaan dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah.
[21] Pasal 15 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 2018 tentang Pembinaan dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah.
[22] Pasal 19 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 2018 tentang Pembinaan dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

selanjutnya disebut Keputusan Kepala Kanwil BPN DIY No. 476 Tahun 2022), susunan keanggotaan MPPD Sleman berjumlah 7 orang dengan komposisi 4 orang dari unsur kementrian atau Badan Pertanahan Nasional dan 3 orang dari unsur organisasi IPPAT. Dengan susunan keanggotaan 1 orang ketua dari unsur kementrian yang dijabat oleh Kepala Kantor Pertanahan Sleman, 1 orang wakil ketua dari unsur IPPAT yang dijabat oleh Ketua Pengurus Daerah IPPAT Sleman, dan 5 orang anggota yang terdiri dari 3 orang dari unsur kementrian dan 2 orang dari unsur organisasi IPPAT Sleman. Masa jabatan MPPD Sleman adalah 3 tahun sejak tanggal pelantikan. Berdasarkan Keputusan Kepala Kanwil BPN DIY No. 476 Tahun 2022, MPPD Sleman mempunyai tugas, antara lain:

1. Menyampaikan dan memberikan penjelasan mengenai kebijakan yang ditetapkan oleh Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional terkait pelaksanaan tugas jabatan PPAT;
2. Menerima serta menindaklanjuti pengaduan dan dugaan pelanggaran yang dilakukan oleh PPAT;
3. Menyiapkan laporan hasil pemeriksaan atau pengkajian yang disertai rekomendasi dan laporan pelaksanaan kegiatan Majelis Pembina dan Pengawas PPAT Daerah untuk disampaikan kepada Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional;
4. Memberikan bantuan hukum kepada PPAT yang dipanggil sebagai saksi maupun tersangka oleh penyidik;
5. Melaksanakan tugas lain yang diberikan oleh menteri atau pejabat yang ditunjuk.

Menurut keterangan responden yang mewakili Kepala Kantor Pertanahan Sleman, kegiatan pembinaan yang dilakukan oleh MPPD Sleman dilaksanakan setahun sekali. Pembinaan tersebut sifatnya koordinasi yang dilakukan MPPD Sleman dengan organisasi IPPAT Sleman. Setiap tahun MPPD Sleman melakukan kunjungan rutin ke beberapa kantor PPAT Sleman sebagai bentuk pengawasan. Kunjungan rutin MPPD tersebut hanya terbatas 5-6 orang PPAT saja dengan kriteria yang dikunjungi diantaranya PPAT yang tidak melaporkan laporan bulanan selama 3 kali berturut-turut, PPAT yang belum mendapatkan pembinaan di tahun sebelumnya, dan PPAT yang akan memasuki masa pensiun 1-2 tahun mendatang untuk memastikan bahwa pengadministrasian atau protokoler PPAT yang dimiliki PPAT tersebut sudah siap dilimpahkan ke

protokoler penerima yang lain. Pada tahun 2023, MPPD berkunjung ke 6 kantor PPAT Sleman menggunakan anggaran perjalanan dinas biasa dikarenakan MPPD Sleman tidak memiliki anggaran[23].

Pengenaan sanksi terhadap dugaan pelanggaran yang dilakukan PPAT, MPPD Sleman akan menindaklanjuti apabila terdapat pengaduan. Pengaduan tersebut bisa berasal dari masyarakat, baik perorangan/badan hukum, dan/atau, IPPAT. Pengaduan tersebut disampaikan secara tertulis kepada kementrian atau melalui *website* pengaduan, aplikasi Lapor atau sarana pengaduan lainnya yang disediakan oleh kementrian. Pengaduan yang disampaikan secara tertulis oleh pelapor harus memenuhi syarat diantaranya harus jelas menyebutkan identitas pelapor dan terlapor serta melampirkan bukti yang berkaitan dengan pengaduan[24].

Terkait pengenaan sanksi bagi PPAT Sleman yang melanggar Permen No.33 Tahun 2021 karena memungut uang jasa melebihi ketentuan maka sanksi yang paling ringan adalah pemberhentian sementara, hal ini tercantum di Pasal 3 Permen tersebut yang berbunyi "Dalam hal Pejabat Pembuat Akta Tanah dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara memungut uang jasa melebihi ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 ayat (1) dan ayat (4) dikenakan sanksi pelanggaran ringan berupa pemberhentian sementara paling lama 6 (enam) bulan". PPAT yang apabila terbukti melanggar Permen No.33 Tahun 2021 karena memungut jasa melebihi ketentuan maka MPPD Sleman membuat laporan hasil pemeriksaan yang memuat alasan dan pertimbangan yang dijadikan dasar untuk memberikan rekomendasi dalam pemberian putusan dan jenis sanksi terhadap PPAT terlapor, dalam hal hasil pemeriksaan berupa rekomendasi pemberhentian sementara maka Kepala Kantor Pertanahan menyampaikan usulan kepada Kepala Kanwil BPN selaku ketua MPPW sehingga pemberian sanksi terhadap pelanggaran yang dilakukan oleh PPAT berupa pemberhentian sementara dilakukan oleh Kepala Kanwil BPN[25]. MPPD

[23] Wawancara dengan Sri Sulistiani, Penata Pertanahan Muda pada Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran Kantor Pertanahan Sleman, Sleman, 19 Maret 2024.
[24] Pasal 12 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 2018 tentang Pembinaan dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah
[25] Pasal 14 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 2018 tentang Pembinaan dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah

hanya bisa memberikan sanksi terhadap pelanggaran yang dilakukan oleh PPAT berupa teguran tertulis.

Menurut hasil wawancara dengan responden, belum ada masyarakat baik perorangan maupun badan hukum, dan atau IPPAT yang melapor adanya pelanggaran PPAT yang melakukan pungutan jasa melebihi yang diatur dalam Permen No.33 Tahun 2021 tentang uang jasa PPAT tersebut. Dengan demikian, sampai saat ini belum ada PPAT Sleman yang dikenai sanksi[26]. Berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan oleh penulis, ada beberapa PPAT Sleman yang melanggar Permen No. 33 Tahun 2021 seperti PPAT A dalam menarik uang jasa masih menggunakan peraturan yang lama yaitu Pasal 32 PP Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan PP Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT. Beliau juga belum membaca secara lengkap Permen No. 33 Tahun 2021[27]. Begitu juga dengan PPAT C, dalam menarik uang jasa minimal 0,50% terhadap klien dengan harga transaksi akta lebih dari Rp. 2.500.000.000,00 (dua miliar lima ratus juta rupiah)[28]. Padahal apabila ditinjau dari aturan Permen No.33 Tahun 2021 adalah paling besar 0,25% untuk transaksi lebih dari Rp 2.500.000.000,00. Akan tetapi, pada kenyataannya MPPD Sleman tidak dapat melakukan penindakan berupa penegakan hukum tanpa adanya pengaduan dari masyarakat atau IPPAT. Menurut penulis, belum adanya masyarakat yang melapor adanya pelanggaran PPAT yang melakukan pungutan jasa melebihi yang diatur dalam Permen No.33 Tahun 2021 dikarenakan sudah ada kesepakatan antara pihak penjual dan pembeli tanah dengan PPAT karena biasanya PPAT akan menjelasakan rincian biayanya dulu sebelum adanya kesepakatan uang jasa yang harus dibayarkan. Selain itu, ketika masyarakat memakai jasa PPAT tertentu, maka masyarakat sudah mempercayakan sepenuhnya kepada PPAT tersebut.

KESIMPULAN

[26] Wawancara dengan Sri Sulistiani, Penata Pertanahan Muda pada Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran Kantor Pertanahan Sleman, Sleman, 19 Maret 2024
[27] Wawancara dengan PPAT A, Sleman, 22 Mei 2023.
[28] Wawancara dengan PPAT F, Sleman, 22 Februari 2024.

Implementasi penetapan uang jasa PPAT di Kabupaten Sleman dalam peralihan jual beli hak atas tanah dalam prakteknya berbeda-beda. PPAT di Sleman dalam menetapkan uang jasa pada umumnya minimal di rentang harga Rp 2.500.000,00 (dua juta lima ratus ribu rupiah) sampai dengan Rp 4.500.000,00 (empat juta lima ratus ribu rupiah). Biaya tersebut rinciannya ada yang menggabungkan biaya akta dengan Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP), serta ada rincian biaya yang dilakukan secara terpisah antara biaya akta, biaya PNBP, dan biaya proses pengurusan peralihan jual beli hak atas tanah. Dalam menarik uang jasa, Sebagian PPAT di Sleman sudah menerapakan Permen No.33 Tahun 2021, sebagian lagi belum dengan alasan untuk memenuhi biaya operasional kantor, Permen No.33 Tahun 2021 belum disosialisasikan oleh organisasi IPPAT, serta ada yang belum membaca Permen No.33 Tahun 2021 secara lengkap sehingga masih ada yang menggunakan peraturan yang lama yaitu Pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT.

Pembinaan dan pengawasan yang sudah dilakukan MPPD Sleman secara periodik diantaranya pembinaan yang dilakukan setahun sekali serta pengawasan dengan mendatangi 5-6 kantor PPAT karena tidak ada anggaran. Pengenaan sanksi oleh MPPD kepada PPAT yang melanggar aturan harus didahului dengan pengaduan dari masyarakat atau IPPAT. Sampai sekarang belum ada masyarakat baik perorangan maupun badan hukum, dan atau IPPAT yang melapor adanya pelanggaran PPAT yang melakukan pungutan jasa melebihi yang diatur dalam Permen No.33 Tahun 2021 tentang uang jasa PPAT tersebut. Dengan demikian, sampai saat ini belum ada PPAT Sleman yang dikenai sanksi. Akan tetapi, pada kenyataannya MPPD Sleman tidak dapat melakukan penindakan berupa penegakan hukum tanpa adanya pengaduan dari masyarakat atau IPPAT. Hal yang menyebabkan tidak adanya pengaduan terhadap pelanggaran PPAT oleh masyarakat yaitu kurangnya literasi terhadap bidang hukum pertanahan. Dalam hal ini, pengguna jasa PPAT mempercayakan sepenuhnya urusan pertanahan kepada PPAT.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

Adjie, Habib, *Merajut Pemikiran Dalam Dunia Notaris Dan PPAT*, Bandung, PT Citra Aditya Bakti, 2011.

Arba, *Hukum Agraria Indonesia*, Jakarta, Sinar Grafika, 2018.

Azwar, Saifuddin, *Metode Penelitian*, Yogyakarta, Pustaka Pelajar, 2005

Muhammad, Abdulkadir, *Hukum dan Penelitian Hukum*, Bandung, PT. Citra Aditya Bakti, 2004.

Sutedi, Adrian, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Jakarta, Sinar Grafika, 2009.

Jurnal/Artikel

Rasda, Dewi, Muhammad Sabir Rahman, dan Bakhtiar Tijjang, "Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah", *Jurnal Litigasi Amsir* 9, (November 2021): 34–40, http://journalstih.amsir.ac.id/index.php/julia/article/view/55%0Ahttp://journalstih.amsir.ac.id/index.php/julia/article/download/55/47.

Peraturan Perundang-undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2018 tentang Pembinaan dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 33 Tahun 2021 tentang Uang Jasa Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Internet

Jawa Pos Radar Jogja, ”Harga Tanah Mahal, Pemkab Sulit Tambah RTH.”, https://radarjogja.jawapos.com/sleman/652958131/harga-tanah-mahal-pemkab-sulit-tambah-rth (diakses 11 Januari 2024).

Kementerian ATR-BPN, https://www.atrbpn.go.id/daftar-ppat (diakses 16 Oktober 2023).

KumparanNews, “Sultan Ungkap Alasan Harga Tanah di Yogya Tinggi: Orang Jakarta Beli Gak Nawar”, https://kumparan.com/kumparannews/sultan-ungkap-alasan-harga-tanah-di-yogya-tinggi-orang-jakarta-beli-gak-nawar-205wRZv12QI/3 (diakses 3 Juni 2023).

Tesis

Fatmasari, Maulina, “Penentuan Honorarium Pembuatan Akta Peralihan Hak Atas Tanah Karena Jual Beli dan Pembebanan Hak Atas Tanah oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kota Yogyakarta”, Tesis, Universitas Gadjah Mada, 2017.

TINJAUAN YURIDIS RESTRUKTURISASI UTANG DENGAN METODE *DEBT TO EQUITY SWAP* PADA PERUSAHAAN GRUP

Arsasti Satya Pradyta
Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada
arsastisatyapradyta@mail.ugm.ac.id

Zahra Aulia Rahmani
Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada
zahraauliarahmani@mail.ugm.ac.id

Syarifah Azahra
Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada
syarifahazahra@mail.ugm.ac.id

Intisari

Bentuk alternatif dalam upaya perbaikan keuangan perusahaan pada keadaan terdesak dapat dilakukan dengan restrukturisasi utang melalui kesepakatan kedua belah pihak di luar pengadilan. Salah satu bentuk restrukturisasi utang adalah skema konversi utang menjadi penyertaan modal atau *debt to equity swap*. Penelitian ini menganalisis mekanisme skema tersebut sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan di Indonesia dengan fokus pada perusahaan grup melalui studi kasus pengimplementasian pada PT X sebagai Induk Perusahaan sekaligus Kreditur dari PT Y, tujuan dari penelitian ini untuk mengidentifikasi hal-hal apa saja yang perlu diperhatikan serta langkah-langkah yang dapat diambil oleh PT Y sebagai Anak perusahaan dalam pengimplementasian skema tersebut. Pelaksanaan konversi utang menjadi saham dapat menjadi strategi untuk memperkuat keadaan finansial PT Y sebagai anak perusahaan, agar dapat tetap berdiri dan memiliki kemandirian secara ekonomi dalam menjalankan bisnisnya sebagai entitas yang terpisah dari PT X. Karenanya, penelitian ini membahas pula prinsip kemandirian anak perusahaan pada upaya restrukturisasi utang dengan induk perusahaan. Pengendalian induk terhadap anak perusahaan bersifat faktual, yang mana fakta pengendalian ini dipengaruhi oleh kepentingan ekonomi perusahaan grup tersebut. Sebaiknya, pengendalian induk perusahaan ini tidak dilakukan secara eksesif kepada anak perusahaan karena akan menimbulkan ketidakmandirian. Prinsip kemandirian dalam tata kelola perusahaan yang baik tetap diperlukan agar perusahaan dikelola secara profesional tanpa benturan kepentingan dan pengaruh/tekanan dari pihak mana pun, sehingga dapat beroperasi secara optimal.

Kata kunci: Restrukturisasi utang, *debt to equity swap*, induk perusahaan, anak perusahaan.

JURIDICAL REVIEW REGARDING DEBT RESTRUCTURING USING THE DEBT TO EQUITY SWAP METHOD IN GROUP COMPANIES

Abstract

An alternative effort to improve a company's finances during a period of crisis involves the restructuring of an agreement between both parties outside of court. Among the methods of debt restructuring,one notable approach is a debt conversion scheme into equity participation or known as debt to equity swap. This research analyzes the mechanism of the scheme as regulated in Indonesian laws and regulations with a focus on group companies through a case study of implementation within PT X as the parent company and the creditor of PT Y as its subsidiary, Furthermore, the study analyzed the procedural steps that can be taken by PT Y as the subsidiary company in implementing the scheme. The adoption of debt to equity conversion stands as a strategic measure to fortify the financial resilience of PT Y, thereby enabling its sustenance and economic autonomy as a distinct entity apart from PT Y. Parent company's control over subsidiaries is factual, where the fact of this control is influenced by the economic interests of the group company. It is advisable that such authority not be unduly wielded over its subsidiaries, as it may erode their independence. Upholding the principle of independence within the framework of sound corporate governance remains imperative, ensuring that businesses are managed with professionalism, devoid of conflicts of interest, and shielded from undue influence, thereby fostering optimal operational performance.

***Keywords**: debt restructuring, debt to equity swap, parent company, subsidiary company.*

PENDAHULUAN

Efektivitas kegiatan ekonomi sangat dipengaruhi dengan adanya kepastian hukum.[1] Dinamika perkembangan zaman mengharuskan pembaharuan hukum yang diakomodir dengan perubahan kebutuhan masyarakat yang selalu meluas ragamnya. Upaya yang dilakukan oleh negara dalam memajukan perekonomian nasional yang berkelanjutan memerlukan pengawasan pemerintah untuk mewujudkan lalu lintas kegiatan ekonomi yang kondusif dan persaingan usaha yang sehat. Pemerintah sebagai pengawas juga memiliki kewajiban untuk merumuskan kebijakan dasar dalam batasan yang telah ditentukan guna mencegah adanya penyelewengan dan penyalahgunaan, terutama yang dilakukan oleh sektor pemain besar dalam perekonomian negara.

Perseroan Terbatas sebagai salah satu pilar pembangunan perekonomian negara tentunya memerlukan landasan hukum sebagai acuan berpijak dalam statusnya sebagai entitas hukum. Pemberlakuan Undang-Undang Nomor 40 Tahun

[1]Ridwan, Ihsan Suciawan Nawir, *Buku Ekonomi Publik*, (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2021), 5.

2007 yang kemudian diperbaharui lagi dengan adanya Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang mengenai penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja menjadi pegangan utama bagi para pelaku dalam rangkaian kegiatan tata kelola perusahaan (*Good Corporate Governance)*. Sistem hubungan dalam tata kelola perusahaan perlu tersinkronisasi dan berkesinambungan antara pemegang saham, manajemen, dan pemangku kepentingan lainnya agar dapat mewujudkan tujuan perusahaan yang hendak dicapai.[2]

Peran Perseroan Terbatas sebagai produsen mempunyai tujuan dengan cakupan yang besar dan pasar konsumen yang luas, sehingga dikenal sebagai produsen dengan kapasitas besar.[3] Visi dari pendirian Perseroan Terbatas sendiri itu dilatarbelakangi dengan motif ekonomi guna mencari laba sebesar-besarnya dan menjaring pasar dengan skala yang luas. Sehingga sudah tidak asing lagi pada masa ini adanya bisnis Perusahaan Grup (*Group Company)* dengan memanfaatkan prinsip pertanggungjawaban terbatas atau *limited liability*. Bahkan dapat dijumpai dalam satu Perusahaan Grup terdiri atas sejumlah bahkan beratus Perusahaan sebagai anak perusahaan.[4]

Hukum Perseroan memberlakukan anak perusahaan sebagai entitas terpisah sesuai dengan prinsip kemandirian dan prinsip perbedaan namun tetap berdiri sebagai satu kesatuan ekonomi. Induk perusahaan sebagai pengontrol pada umumnya berperan atas mekanisme rapat umum pemegang saham yang mempunyai kedudukan tertinggi atas suatu perusahaan secara yuridis dan tidak berperan aktif dalam pelaksanaan kegiatan bisnis. Melihat melalui tonggak kacamata hukum, apabila diselaraskan prinsip kemandirian dengan anak perusahaan berdiri sendiri sebagai badan hukum yang mempunyai hak dan kewajiban yang terpisah dari Induk Perusahaan. Sehingga secara teoritis, Induk Perusahaan tidak mempunyai kewenangan untuk mencampuri manajemen dan kebijakan dari anak perusahaan. Tetapi tidak dapat dipungkiri secara faktualnya, pelaksanaan kegiatan perusahaan yang didasari dengan motif ekonomi dan pemenuhan kebutuhan dalam praktik bisnis mengutamakan cara yang lebih praktis dan pragmatis. Kesimpulannya yang ditarik

[2]Ridwan, Nawir, *Buku Ekonomi Publik,* 8.
[3]Dwi Atmoko, Jantarda Mauli Hutagalung, *Pengantar Hukum Perusahaan,* (Malang: CV Literasi Nusantara Abadi, 2022), 2-3.
[4]Yahya Harahap, *Hukum Perseroan Terbatas*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2016), 233.

secara realitas lapangan, Induk Perusahaan tetap ikut campur tangan dalam manajemen Anak Perusahaan dengan batas-batas nilai prinsip yang tetap perlu dipertahankan suatu perusahaan agar tidak merugikan pihak ketiga.[5] Oleh sebab itu, implementasi prinsip-prinsip yang terdapat dalam *Good Corporate Governance* sangat krusial dalam sebuah hubungan antara Induk dan anak perusahaannya.[6] Sekalipun bagi Induk Perusahaan yang menjadi kreditur atas utang anak perusahaannya yang mengalami kendala dalam pelaksanaan kewajibannya.

Penundaan kewajiban pembayaran adalah salah satu bentuk alternatif bagi perusahaan yang tidak dapat menunaikan kewajibannya agar tidak dipailitkan. Syarat pengajuan penundaan kewajiban pembayaran (*suspension of payment)* adalah adanya alasan-alasan logis dan perhitungan bawah Perusahaan tersebut di masa kelak dapat melunasi utang tersebut saat keuangannya sudah sehat. Praktik yang sering dilakukan dalam penundaan kewajiban pembayaran adalah dengan restrukturisasi utang, yang bukan dilakukan lewat pengadilan melainkan antara debitor dan kreditor atas *mutual understanding* dari masing-masing pihak.[7]

Upaya perbaikan dalam aktivitas perkreditan terhadap debitur yang terindikasi tidak sanggup memenuhi kewajibannya disebut sebagai restrukturisasi utang.[8] Pengertian dalam kata perbaikan disimpulkan sebagai alternatif dalam rangka menyelamatkan dari kerugian yang jauh lebih besar dengan menyepakati syarat tertentu yang diajukan oleh kreditur. Restrukturisasi atau reorganisasi dilakukan dengan adanya perubahan model bisnis, kepemilikan, struktur aset atau modal dengan harapan suatu perusahaan tetap dapat kembali menjalankan kegiatan usahanya dengan basis keuangan yang sehat dan lebih stabil.[9] Tujuan di samping itu juga untuk menghindari kondisi *insolvable* dan ancaman *insolvency* seperti likuidasi atau tuntutan pailit.

---

[5]Munir Fuady, *Hukum Perusahaan Dalam Paradigma Hukum Bisnis*, (Bandung : PT Citra Aditya Bakti, 2008), 130-133.

[6]Habib Adjie, *Status Badan Hukum, Prinsip-Prinsip dan Tanggung Jawab Sosial Perseroan Terbatas*, (Bandung: Penerbit CV. Mandar Maju, 2008), 52.

[7] Fuady, *Hukum Perusahaan (Dalam Paradigma Hukum Bisnis)*, 191-192.

[8]Otoritas Jasa Keuangan, "Apa yang Dimaksud Dengan Restrukturisasi Kredit?", Sikapiuangmu, https://sikapiuangmu.ojk.go.id/FrontEnd/CMS/Article/321 (diakses 2 April 2024)

[9]Habib Adjie, *Status Badan Hukum, Prinsip-Prinsip dan Tanggung Jawab Sosial Perseroan Terbatas*, (Bandung: Penerbit CV. Mandar Maju, 2008), 52.

Ketentuan mengenai cara-cara restrukturisasi utang disebutkan ada tiga macam dalam Pasal 2 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 2001 tentang Pemberian Keringanan Pajak Penghasilan Kepada Wajib Pajak Yang Melakukan Restrukturisasi Utang Usaha Melalui Lembaga Khusus Yang Dibentuk Pemerintah (selanjutnya disebut PP Nomor 7 Tahun 2001). Terdiri dari pembebasan utang, pengalihan harta kepada kreditur untuk penyelesaian utang, dan perubahan utang menjadi penyertaan modal atau yang disebut sebagai *debt to equity swap* yang ditemukan dalam posisi kasus antara PT X dan Y.

PT Y adalah salah satu perusahaan yang bergerak di bidang perencanaan, pengembangan, pembangunan dan pengelolaan kawasan perumahan (*real estate*) yang merupakan anak perusahaan dari PT X. Selaku induk atau pengendali, PT X juga secara otomatis berkedudukan sebagai pemegang saham mayoritas atas PT Y. Hal ini diterapkan dengan pemanfaatan prinsip pertanggungjawaban terbatas (*limited liability)* dalam pendirian Anak Perusahaan (*subsidiary*).[10]

PT Y memiliki hubungan khusus sebagai Anak Perusahaan (*subsidiary)* dengan PT X dengan yang dikuatkan dengan fakta sebagai berikut:

a. Lebih dari 50% saham PT Y dimiliki oleh PT X
b. Lebih dari 50% dalam Rapat Umum Pemegang Saham dikuasai oleh PT X

Korelasi fakta tersebut mengacu pada Penjelasan Pasal 29 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1995 mengenai Perseroan Terbatas. Pasal tersebut masih dianggap relevan sebagai landasan pemahaman dalam penerapan Induk Perusahaan serta Anak Perusahaan.[11] Hal ini dikarenakan pengaturan secara spesifik mengenai praktik *Company Group* tidak secara langsung diatur oleh konstitusi di Indonesia namun bukan lagi menjadi sebuah konsep baru secara umumnya.[12]

Tercatat pada tahun buku 2021, PT Y memiliki utang kepada PT X sebesar Rp 23.000.000.000- (dua puluh tiga milyar rupiah), yang mana pada tahun buku 2022 telah berubah menjadi sebesar Rp 22.000.000.000,- (dua puluh dua milyar rupiah). Pada tahun yang sama, PT Y mengalami defisit ekuitas pada tahun buku 2021 sebesar Rp. – 21.137.411.295,- (minus dua puluh satu milyar seratus tiga puluh tujuh juta empat ratus sebelas ribu dua ratus sembilan puluh lima rupiah). Berdasarkan data

[10]Harahap, *Hukum Perseroan Terbatas,* 50.
[11]Harahap, *Hukum Perusahaan,* 50.
[12]Atomoko, Hutagalung, *Pengantar Hukum Perusahaan*, 76.

terbaru, yakni tahun buku 2022, defisit ekuitas PT Y telah berubah menjadi sebesar Rp. – 20.544.879.233,- (minus dua puluh miliar lima ratus empat puluh empat juta delapan ratus tujuh puluh sembilan ribu dua ratus tiga puluh tiga rupiah).[13] Hal tersebut menghambat perusahaan untuk masuk dalam sejumlah tender yang mengharuskan kondisi keuangan perusahaan yang baik. Melihat dari ini, PT X hendak melakukan upaya restrukturisasi utang dengan cara *debt to equity swap*.

Debt to equity swap adalah salah satu bentuk pemulihan kesehatan keuangan perusahaan yang dilakukan dengan mengonversikan utang menjadi modal penyertaan. Bentuk upaya restrukturisasi ini merupakan pembayaran secara tidak langsung kepada PT X selaku kreditur dalam bentuk dividen.[14] Berdasarkan dari fakta-fakta yang dijelaskan di atas, maka penelitian ini bertujuan untuk mengetahui bagaimana ketentuan serta prosedur PT X selaku induk perusahaan dari PT Y dalam melakukan upaya restrukturisasi dengan cara *debt equity swap* sesuai dengan peraturan perundang-undangan di Indonesia.

Berdasarkan latar belakang masalah tersebut, tujuan penelitian ini adalah

1. Untuk menganalisis konsep skema *debt to equity swap* pada perusahaan grup baik dalam segi teori hingga mekanisme serta pengaturannya dalam sistem hukum di Indonesia pada kasus PT X dan PT Y yang menjadi objek penelitian ini.
2. Untuk menganalisis pengimplementasian Asas Kemandirian Anak Perusahaan dalam mekanisme skema *debt to equity swap* pada kasus PT X dan PT Y yang menjadi objek penelitian ini.

Sebelum melakukan penelitian, peneliti telah terlebih dahulu melakukan penelusuran kepustakaan terhadap judul penelitian yang diambil. Penelusuran ini bertujuan untuk mengetahui apakah permasalahan terkait dengan penulisan yang diambil sudah ada yang mengkaji atau belum. Melalui pencarian yang dilakukan dengan internet, terdapat beberapa penelitian-penelitian terdahulu yang memiliki aspek kemiripan dalam fokus penelitian terhadap analisis dan pelaksanaan restrukturisasi utang dengan *debt to equity swap*. Contohnya ditemukan pada

[13]Hasil Wawancara dengan Narasumber Pegawai PT X.
[14]F. Yudhi Priyo Amboro, "Restrukturisasi Utang Terhadap Perusahaan Go Public Dalam Kepailitan dan PKPU", *Masalah-Masalah Hukum*, 49 (1), (Januari : 2020), 108, https://ejournal.undip.ac.id/index.php/mmh/article/view/23147/16608.

penelitian yang menganalisis dan mengkaji pelaksanaan *debt to equity swap* terhadap Bank dan Perseroan Terbatas (Garuda Indonesia). Dimana perbedaan atau unsur kebaruan yang ada dalam penelitian ini terdapat dalam objek penelitian yang bertitik fokus pada *debt to equity swap* yang dilaksanakan dalam perusahaan grup, serta mengkaji analisis dari perspektif prinsip dan asas kemandirian perusahaan.

Adapun metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode penelitian normatif-empiris, yaitu metode yang mengimplementasikan ketentuan hukum normatif dalam aksinya di setiap peristiwa hukum tertentu yang terjadi dalam suatu masyarakat. Pendekatan normatif-empiris yang digunakan yaitu *live case study,* yakni menggunakan pendekatan kasus nyata yang masih berlangsung dan belum berakhir. Spesifikasi yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian secara deskriptif analitis, yaitu menggambarkan suatu kondisi atau keadaan yang sedang berlangsung yang bertujuan agar dapat memberikan data mengenai objek penelitian. Metode ini berusaha menemukan dan menguraikan secara analitis terhadap fakta yang berkenaan dengan permasalahan yang berasal dari sumber-sumber data.[15]

Sumber hukum yang digunakan dalam penelitian ini yaitu bahan hukum primer yang terdiri atas peraturan perundang-undangan, serta bahan hukum primer yang terdiri atas buku-buku, jurnal-jurnal hukum, pendapat para sarjana (doktrin), kasus-kasus hukum serta data hasil wawancara sebagai penunjang yang berkaitan dengan kasus yang menjadi permasalahan penelitian ini.

PEMBAHASAN

A. Pengertian *Debt to Equity Swap* dan pengaturannya di Indonesia

Debt to Equity Swap merupakan salah satu jenis atau alternatif pilihan dari bagian bentuk upaya memperbaiki struktur modal atau restrukturisasi utang. Hal ini biasanya dipilih atau diambil ketika perusahaan dalam kondisi *insolvable*. Dengan strategi bisnis ini, diharapkan perusahaan beroperasi kembali dengan fondasi perekonomian serta keuangan yang sehat. Alternatif *debt to equity swap* ini merupakan suatu upaya dengan mengonversikan utang perusahaan menjadi penyertaan modal. Hal ini paling cenderung dipilih oleh perusahaan karena beberapa hal, diantaranya karena kesulitan memperoleh pinjaman baru ataupun

[15] Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta: UI Press, 1996), 24.

karena besarnya modal dasar perseroan yang tidak selaras dengan nilai modal yang disetor dan ditempatkan yang lebih rendah dari modal dasarnya tersebut.[16]

Ketentuan umum mengenai *debt to equity swap* dalam sistem hukum di Indonesia dapat ditemukan dalam UU Nomor 40 Tahun 2007, antara lain:

Pasal 34 ayat (1)	: "Penyetoran atas modal saham dapat dilakukan dalam bentuk uang dan/atau dalam bentuk lainnya."
Pasal 35 ayat (1)	: "Pemegang saham dan kreditor lainnya yang mempunyai tagihan terhadap Perseroan tidak dapat menggunakan hak tagihnya sebagai kompensasi kewajiban penyetoran atas harga saham yang telah diambilnya, kecuali disetujui oleh RUPS."
Pasal 41 ayat (1)	: "Penambahan modal Perseroan dilakukan berdasarkan persetujuan RUPS.
Pasal 42 ayat (1)	: "Keputusan RUPS untuk penambahan modal dasar adalah sah apabila dilakukan dengan memperhatikan persyaratan dalam undang-undang ini dan/atau anggaran dasar."

Lebih lanjut, ketentuan mengenai mekanisme *debt to equity swap* ini dapat juga ditemukan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 15 Tahun 1999 tentang Bentuk - Bentuk Tagihan Tertentu Yang Dapat Dikompensasikan sebagai Setoran Saham. Uraian peraturan pemerintah tersebut secara garis besar membahas antara lain:

1. Ketentuan mengenai bentuk-bentuk hak tagih yang dapat dilakukan kompensasi atas setoran saham baru;
2. Tindakan mengenai konversi saham baru ini hanya dapat dilakukan setelah disetujui oleh pemegang saham dalam Rapat Umum Pemegang Saham (RUPS).
3. Transaksi konversi saham ini wajib diumumkan dalam bentuk 2 (dua) surat kabar harian.

[16]Wimba Respatia, Fidiana, "Kebijakan Restrukturisasi Utang Melalui Debt Equity Swap", *Jurnal Ekuitas*, Vol. 14, No 1, (2010 : Maret), 84 - 85, https://doi.org/10.24034/j25485024.y2010.v14.i1.231.

Lembaga Otoritas Jasa Keuangan (OJK), melalui Peraturan OJK Nomor 36/POJK.03/2017 Tentang Prinsip Kehati-hatian Dalam Kegiatan Penyertaan Modal yang selanjutnya diubah dengan Peraturan OJK Nomor 22 Tahun 2022 Tentang Penyertaan Modal Oleh Bank Umum secara tidak langsung membahas ketentuan mengenai skema *debt to equity swap* ini khususnya berkenaan dalam pelaksanaannya agar tidak melanggar peraturan perundang-undangan. Upaya restrukturisasi utang dengan alternatif *debt to equity swap* ini memberikan kepastian hukum bagi perusahaan terutama dalam upaya penyelamatan finansial dari perusahaan tersebut, karena dengan diterapkannya proses ini perusahaan mengetahui bagaimana mekanisme yang ditempuh sehubungan dengan pelunasan utang-utangnya, agar perseroan ini dapat melanjutkan usahanya pun sebagai bentuk pemulihan kesehatan keuangan perusahaan.[17] Selain lembaga OJK, Badan Pengawas Pasar Modal dan Lembaga Keuangan (BAPEPAM) telah lebih dulu mengeluarkan aturan terkait yakni dalam Lampiran Keputusan Ketua BAPEPAM Nomor Kep-44/PM/1998, Peraturan IX.D.4 tentang Penambahan Modal tanpa Hak Memesan Efek Terlebih dahulu, yang mengatur mekanisme yang berkenaan dengan penambahan modal.

Mekanisme skema *debt to equity swap* secara garis besar merupakan proses penerbitan saham baru dari perusahaan sebagai bentuk penyertaan modal baru untuk menyelamatkan utang antara debitur dan kreditur. Pengertian modal dalam sistematika hukum perusahaan dikenal dalam beberapa jenis. Ada yang dimaksud dengan modal dasar, modal ditempatkan dan juga modal disetor. Pengertian modal dasar yakni seluruh nilai nominal saham perseroan yang disebut dalam anggaran dasar, sehingga prinsipnya modal dasar merupakan total jumlah saham yang dikeluarkan oleh perseroan terbatas. Jumlah saham yang ditentukan untuk dapat dijadikan modal dasar diatur dalam anggaran dasar itu sendiri, jumlah tersebut disebut juga sebagai nilai nominal yang murni.[18]

Ketentuan dalam UU Nomor 6 tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja

[17]Ilham Akbar, "Implementation of Debt to Equity Swap as a Corporation Debt Restructuring Effort", *Legal Brief Journal,* 11 (5), (2022 : Desember), 3076, https://legal.isha.or.id/index.php/legal/article/view/622.
[18] Harahap, *Hukum Perseroan Terbatas*, 233.

menjadi Undang-Undang (yang selanjutnya disebut dengan UU Nomor 6 Tahun 2023) yang mengubah Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas (selanjutnya disebut dengan UU Nomor 40 Tahun 2007), khususnya yang menjelaskan mengenai pengertian modal dasar ini. Pasal 109 angka 3 UU Nomor 6 Tahun 2023 dalam hal ini mengubah Pasal 23 UU Nomor 40 Tahun 2007, dimana Pasal 109 angka 3 UU Nomor 6 Tahun 2023 tersebut menjelaskan sebagai berikut :

1. Perseroan wajib memiliki modal dasar perseroan;
2. Besaran modal dasar perseroan ditentukan berdasarkan keputusan pendiri perseroan;
3. Ketentuan lebih lanjut mengenai modal dasar perseroan diatur dalam peraturan pemerintah.

Ketentuan ini mengubah Pasal 23 UU Nomor 40 Tahun 2007 yang sebelumnya mengatur ketentuan sebagai berikut :

1. Modal dasar Perseroan paling sedikit Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah).
2. Undang-undang yang mengatur kegiatan usaha tertentu dapat menentukan jumlah minimum modal Perseroan yang lebih besar daripada ketentuan modal dasar sebagaimana dimaksud pada ayat (1).
3. Perubahan besarnya modal dasar sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ditetapkan dengan peraturan pemerintah.

Dalam peraturan pelaksana UU Nomor 6 Tahun 2023, yakni dalam Peraturan Pemerintah Nomor 8 Tahun 2021 tentang Modal Dasar Perseroan serta Pendirian, Perubahan, dan Pembubaran Perseroan yang Memenuhi Kriteria untuk Usaha Mikro dan Kecil, Pasal 3 ayat (2) menegaskan bahwa besaran modal dasar Perseroan ditentukan berdasarkan keputusan pendiri Perseroan. Sehingga dapat disimpulkan bahwa untuk saat ini, tidak lagi ada pembatasan atau batas minimum modal dasar bagi suatu perseroan.

Modal ditempatkan merupakan jumlah saham yang sudah diambil pendiri atau pemegang saham, yang mana jumlah saham yang sudah diambil tersebut ada yang sudah dibayar ada pula yang belum dibayar. Modal ditempatkan merujuk pada modal yang dijanjikan oleh pendiri atau pemegang saham untuk dibayar nanti dan kemudian diberikan kepada mereka sebagai kepemilikan. Sementara itu, modal yang telah disetor adalah modal yang sudah dibayarkan oleh pemegang

saham sebagai pembayaran penuh atas saham yang telah diambilnya sebelumnya sebagai bagian dari modal ditempatkan. Sehingga, modal yang telah disetor terdiri dari saham yang telah sepenuhnya dibayar oleh pemegang saham. Besaran modal ditempatkan dan modal disetor ini, dalam UU Nomor 40 Tahun 2007 Pasal 33 ayat (1) dan (2) yaitu minimal 25% dari modal dasar, sehingga modal ditempatkan atau yang telah diambil oleh pemegang saham tersebut, harus disetor sepenuhnya. Maka, paling sedikit atau minimal 25% dari modal dasar haruslah telah ditempatkan dan telah disetor penuh pada saat didirikannya perseroan.[19]

Dalam pengimplementasian skema restrukturisasi utang tersebut, dapat saja mengakibatkan dilusi kepemilikan saham. Oleh karena adanya dilusi ini, investor akan kehilangan nilai sahamnya serta persentasenya nilai saham dalam suatu kepemilikan saham akan mempengaruhi pemungutan suara. Maka dari itu, perlindungan hukum bagi pemegang saham yang terdilusi merupakan suatu hal yang penting untuk diperhatikan. Bentuk perlindungan hukum yang dapat diberikan yakni melalui hak (*rights issue*) para pemegang saham. *Rights issue* merupakan suatu proses yang dilakukan perusahaan berupa pemberian hak kepada pemegang saham untuk membeli saham baru yang jumlahnya dapat secara proporsional disesuaikan dengan kepemilikan yang telah mereka miliki. Perlindungan hukum terhadap hal ini diatur dalam Peraturan OJK (POJK) Nomor 32/POJK.04/2015 Tentang Penambahan Modal Perusahaan Terbuka dengan Memberikan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu, peraturan ini juga telah diperbarui melalui POJK nomor 14/POJK.04/2019. Selain diatur dalam POJK, mengenai masalah hak sebagai bentuk perlindungan hukum bagi pemegang saham yang dilusian, hal ini juga diatur dalam Pasal 43 ayat (1) UU Nomor 40 Tahun 2007, yang berbunyi "semua saham yang dikeluarkan untuk penambahan modal harus ditawarkan terlebih dahulu kepada masing-masing pemegang saham sesuai dengan proporsinya kepemilikan saham untuk kelas saham yang sama." Maka dari itu, pemegang saham yang terkena dampak dilusi tetap mendapat perlindungan hukum sebagai bentuk upaya perlindungan kreditur baru masuk sebagai pemegang saham baru.[20]

[19] Harahap, *Hukum Perseroan Terbatas*, 236.
[20] Akbar, "Implementation of Debt to Equity Swap as a Corporation Debt Restructuring Effort", 3078.

B. Implementasi *debt to equity swap* pada PT X sebagai Induk Perusahaan sekaligus Kreditur dari PT Y

Pengaturan perusahaan grup di Indonesia sendiri bukan merupakan suatu konsep yang baru meskipun tidak diatur secara spesifik, dalam penjelasan Pasal 29 UU Nomor 1 Tahun 1995 yang merupakan UU Perseroan Terbatas sebelum diterbitkan UU Nomor 40 Tahun 2007 dirasa masih relevan sebagai landasan. Dalam UU Nomor 40 Tahun 2007 sendiri Pasal 7 ayat (1) diatur bahwa sebuah perseroan terbatas didirikan oleh 2 (dua) orang atau lebih dengan akta notaris berbahasa Indonesia, dalam penjelasan disebutkan terkait bahwasanya 'orang' dalam hal ini dapat pula berbentuk suatu badan hukum yang lain baik suatu badan hukum Indonesia maupun Asing. Menurut keterangan dari narasumber, Dalam Akta Pendirian PT Y disebutkan bahwa komposisi kepemilikan sahamnya terdiri dari 99% milik PT X dan 1% milik Koperasi Karyawan PT Y.[21] Dengan keterangan tersebut menjadikan PT X sebagai induk perusahaan PT Y.

Dalam hal ini, PT X memberikan kredit kepada PT Y sebagai anak perusahaannya sebanyak 3 (tiga) kali, pada tahun 2018 dengan total keseluruhan sebesar kurang lebih Rp. 34.000.000.000,- (tiga puluh empat Milyar Rupiah), hingga rencana untuk dilakukan restrukturisasi utang, PT Y telah melakukan pembayaran dan sisa utang yang dituangkan dalam tahun buku 2022 sebesar kurang lebih kurang lebih sejumlah Rp 22.000.000.000,- (dua puluh dua milyar rupiah).[22] Pada tahun yang sama, PT Y mengalami defisit ekuitas pada tahun buku 2021 sebesar Rp. – 21.137.411.295,- (minus dua puluh satu milyar seratus tiga puluh tujuh juta empat ratus sebelas ribu dua ratus sembilan puluh lima rupiah). Berdasarkan data terbaru, yakni tahun buku 2022, defisit ekuitas PT Y telah berubah menjadi sebesar Rp. – 20.544.879.233,- (minus dua puluh miliar lima ratus empat puluh empat juta delapan ratus tujuh puluh sembilan ribu dua ratus tiga puluh tiga rupiah). Hal tersebut menghambat perusahaan untuk masuk dalam sejumlah tender yang mengharuskan kondisi keuangan perusahaan yang baik.

[21]Hasil Wawancara dengan Narasumber Pegawai PT X
[22]Hasil Wawancara dengan Narasumber Pegawai PT X

Melihat dari ini, PT X hendak melakukan upaya restrukturisasi utang dengan cara *debt to equity swap*.

Langkah pertama yang dapat dilakukan suatu perusahaan yang akan melakukan restrukturisasi utang terutama dilakukannya *debt to equity swap* adalah mendapatkan persetujuan dalam Rapat Umum Pemegang Saham untuk dilakukan restrukturisasi utang dengan metode *debt to equity swap*. Setelah mendapatkan persetujuan RUPS, perusahaan yang menjadi debitur ini mengajukan Rencana Perdamaian kepada kreditur, yang mana didalamnya disampaikan mengenai restrukturisasi utang ini atau konversi utang menjadi saham atau penjelasan mengenai metode *debt to equity swap* yang akan dilaksanakan. Mengacu pada hasil persetujuan Rencana Perdamaian ini kemudian dilaksanakan perhitungan konversi piutang yang akan menjadi kepemilikan saham. Dalam melaksanakan proses *debt to equity swap* wajib tunduk pada ketentuan Anggaran Dasar dan/atau seluruh peraturan perundang-undangan yang mengatur mengenai skema atau mekanisme tersebut. Dalam hal ini, saham yang diterbitkan oleh perseroan merupakan saham atas nama yang dikeluarkan atas nama kreditur Saham ini tidak akan dicetak dalam bentuk surat saham melainkan berbentuk surat saham elektronik (*scripless*) yang kemudian akan disimpan di Kustodian Sentral Indonesia (KSI). Dengan proses ini kreditur secara langsung membebaskan perseroan dari semua bentuk kewajiban pembayaran.[23]

Mengenai Rencana Perdamaian, dalam hal ini menurut keterangan narasumber Pegawai PT X tidak diperlukannya Rencana Perdamaian ini karena inisiatif untuk dilakukannya skema tersebut datang dari PT X yang merupakan Induk Perusahaan dari PT Y. Rencana Perdamaian sendiri mengacu pada Pasal 144 Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang merupakan bentuk upaya dan hak dari seorang debitur sebagai tawaran pembayaran sebagian atau seluruh utang kepada kreditur. Hal ini tidak dilakukan dalam praktik perusahaan grup, karena esensi

[23]Sigit P. Nugroho, "Restrukturisasi Utang Dengan Pola Konversi Piutang Menjadi Saham : Study Kasus PT. Sekar Laut Tbk. VS PT. Bank BNI Tbk.," (Tesis, Fakultas Hukum, Program Studi Hukum Ekonomi, Universitas Indonesia, 2008), 81.

dan tujuan dari restrukturisasi utang ini sebagai penyehatan anak perusahaan tanpa melalui proses di pengadilan.

Sebagai instrumen restrukturisasi utang, esensi pelaksanaan *debt to equity swap* ini akan berdampak pada penghapusan utang dan penyertaan modal. Dalam pelaksanaannya terdapat mekanisme dan tahapan-tahapan yang wajib dipahami agar dapat terlaksana dengan baik. Keberlangsungan *debt to equity swap* pada hakikatnya tidak terlepas dari sebuah perjanjian. Dasar perjanjian yang mana kreditur dan debitur sepakat untuk melakukan restrukturisasi menggunakan mekanisme *debt to equity swap*. Dalam pelaksanaan penyusunan perjanjian utang dalam *debt equity swap* terdapat beberapa tahapan-tahapan pelaksanaan, diantaranya:

1. Tahapan pengecekan internal, yakni pengecekan atas perbandingan nilai kekayaan perusahaan secara total dengan nilai utang yang dimiliki.
2. Tahapan negosiasi, pada tahap ini baik kreditur maupun debitur memetakan serta menimbang keuntungan, risiko, serta poin-poin penting bagi masing-masing pihak akibat dari diadakannya mekanisme *debt to equity swap* ini, poin-poin tersebut diantaranya berkenaan dengan urgensi *debt to equity swap,* nilai saham yang akan dikonversi serta alokasi saham. [24]

Dalam prosesnya, untuk meyakinkan RUPS PT X, narasumber menyampaikan bahwa dilakukan pengkajian ekonomi atas proyeksi keuntungan sekaligus proyeksi keberhasilan tujuan penyehatan dari PT Y selaku Anak Perusahaan tersebut apabila diimplementasikan skema *debt to equity swap* yang dilakukan oleh pengkaji eksternal. Dalam kajian tersebut disebutkan bahwa pada intinya, dengan diadakannya skema tersebut selain itu dapat meringankan PT Y , PT X berpotensi mendapatkan keuntungan yang lebih besar daripada pendapatan bunga dari utang tersebut.[25]

Proses restrukturisasi utang dalam hal ini penyertaan modal yang berasal dari pelunasan utang hasil konversi (*debt to equity swap*) pada dasarnya terdiri dari 2 (dua) perbuatan yang dilakukan yakni pengakhiran perjanjian utang yang

[24]MIW, "Debt to Equity Swap, ini Poin Penting Penyusunan Perjanjiannya", KlikLegal.com, https://kliklegal.com/debt-to-equity-swap-ini-poin-penting-penyusunan-perjanjiannya/(diakses 5 April 2024)

[25] Hasil Wawancara dengan Narasumber Pegawai PT X

berakibat pada hapusnya hak tagih (piutang) PT X dan utang PT Y, dan selanjutnya dilakukan penyertaan modal dengan penambahan modal dasar yang diikuti dengan perubahan anggaran dasar sebesar utang yang dilakukan konvensi tersebut. Proses tersebut dapat dilakukan melalui Rapat Umum Pemegang Saham Lainnya atau disebut dengan RUPS Luar Biasa yang dapat diadakan setiap waktu berdasarkan kebutuhan untuk kepentingan perseroan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 78 UU Nomor 40 Tahun 2007 dan penjelasannya.

Pelaksanaan penyertaan modal tidak dapat serta-merta dilakukan, dalam Pasal 41 *jo.* Pasal 42 UU Nomor 40 Tahun 2007 diatur bahwa dalam hal penambahan modal perseroan perlu dilakukan berdasarkan keputusan dari Rapat Umum Pemegang Saham (RUPS) dengan memperhatikan dan memenuhi persyaratan kuorum dan jumlah suara setuju. Kuorum kehadiran minimal sejumlah ½ (satu per dua) bagian dari seluruh jumlah saham dengan hak suara dan harus disetujui oleh lebih dari ½ (satu per dua) bagian dari jumlah seluruh suara yang dikeluarkan kecuali ditentukan dalam anggaran dasar. Selain itu Penambahan Modal wajib diberitahukan kepada Menteri untuk dicatat dalam daftar Perseroan.

Dalam Pasal 31 UU Nomor 40 Tahun 2007 disebutkan bahwa modal dasar terdiri dari seluruh nominal saham. Modal dasar yang dimiliki oleh PT Y sebesar Rp. 500.000.000 (lima ratus juta rupiah) dan jumlah utang yang akan dikonversi kurang lebih sejumlah Rp 22.107.957.947,- (dua puluh dua milyar seratus tujuh juta sembilan ratus lima puluh tujuh ribu sembilan ratus empat puluh tujuh rupiah), sehingga penambahan modal lebih besar dibandingkan dengan modal dasar yang ada. Berdasarkan Pasal 31 ayat (1) *jo* Pasal 33 ayat (1) UU Nomor 40 Tahun 2007 diatur bahwa Modal dasar Perseroan terdiri atas seluruh nilai nominal saham dan Modal yang ditempatkan dan disetor penuh oleh Perseroan paling sedikit 25% (dua puluh lima perseratus) dari modal dasar, Yahya Harahap berpendapat bahwa pada prinsipnya, modal dasar merupakan total jumlah saham yang dapat diterbitkan oleh Perseroan, yang disebutkan dalam Anggaran Dasar.[26] Secara *a contrario* ketentuan 31 ayat (1) *jo.* Pasal 33 ayat (1) UU Nomor 40 Tahun 2007 diartikan modal yang disetor merupakan bagian dari keseluruhan modal dasar, sehingga tidak dapatlah modal yang disetor itu berjumlah lebih besar daripada

[26]Harahap. *Hukum Perseroan Terbatas*, 233.

modal dasar. Dalam hal permohonan *debt to equity swap* yang diajukan oleh PT Y kepada pemegang saham PT Y disetujui oleh PT X selaku pemegang saham, maka melalui RUPS PT Y harus meningkatkan modal dasar dan ditindaklanjuti dengan meningkatkan modal disetor.

Perubahan modal dasar diikuti pula dengan perubahan Anggaran Dasar. Dalam hal perubahan Anggaran Dasar, perlu memperhatikan ketentuan Pasal 35 ayat UU Nomor 40 Tahun 2007 dan Pasal 88 *jo* Pasal 86 ayat (5), ayat (6), ayat (7), ayat (8), dan ayat (9) UU Nomor 40 Tahun 2007 yang pada intinya menjelaskan bahwa Keputusan RUPS untuk melakukan perubahan Anggaran Dasar adalah sah apabila dipenuhi persyaratan pemanggilan rapat, kuorum, dan jumlah suara berdasarkan Undang-Undang tersebut. Kuorum yang dibutuhkan yakni minimal 2/3 (dua pertiga) bagian dari jumlah semua saham dengan hak suara hadir atau diwakili dalam RUPS dan keputusan adalah sah jika disetujui minimal 2/3 (dua pertiga) bagian dari jumlah suara yang dikeluarkan. Pada kasus ini sebelum dilakukannya penyertaan modal yang bersumber dari restrukturisasi utang, PT X memiliki 99% dari nilai saham PT Y, sehingga kuorum 2/3 (dua pertiga) dapat dengan mudah dipenuhi oleh PT X.

Setelah dilakukan konversi saham nantinya PT X akan tetap menjadi pemegang saham mayoritas dengan komposisi saham yang lebih besar lagi dibandingkan pemegang saham lainnya dalam hal ini Koperasi Karyawan PT Y. Tentu dengan adanya rencana dilakukannya konversi utang menjadi saham membuat pemegang saham lainnya terdilusi. Jika dihitung sebelumnya, persentase kepemilikan saham atas PT Y terdiri dari 99% milik PT X dan 1 % Koperasi Karyawan PT Y, setelah dilakukan *debt to equity swap*, PT X akan memiliki 99,978% saham, dan Koperasi Karyawan PT Y memiliki 0,0022% saham saja. Sebelumnya dijelaskan mengenai *Rights issue*, namun terdapat pengecualian dalam hal pengeluaran saham yang dilakukan oleh perseroan sebagai akibat kompensasi bentuk tagihan tertentu dalam hal ini penyertaan modal yang berasal dari konversi utang (hak tagih) akibat dari konversi utang menjadi saham (*debt to equity swap*) yang telah memperoleh persetujuan dari RUPS, berdasarkan Pasal 5 *jo*. Pasal 6 PP Nomor 15 Tahun 1999, PT Y tidak harus menawarkan saham tersebut terlebih dahulu kepada pemegang saham perseroan yang mana hal ini merupakan pengecualian dari Pasal

43 UU Nomor 40 Tahun 2007 dan atas tindakan penyertaan modal tersebut harus dilakukan pengumuman dalam minimal 2 (dua) surat kabar harian nasional.

C. Penerapan Asas Kemandirian PT Y sebagai anak perusahaan dalam skema *debt to equity swap* oleh PT X selaku Induk Perusahaan sekaligus Kreditur

Dalam hal dilakukannya *debt to equity swap*, selain perlu diperhatikannya peraturan perundang-undangan terkait, terdapat aspek penting lainnya yakni perlunya penerapan prinsip Tata Kelola Perusahaan yang baik atau *Good Governance*. Dalam hal ini berdasarkan keterangan dari narasumber, PT X sendiri merupakan Anak Perusahaan BUMN, sehingga menjadikan PT Y sebagai Perusahaan Terafiliasi BUMN[27], sehubungan dengan itu maka dalam mengambil langkah perlu memperhatikan Peraturan Menteri Badan Usaha Milik Negara Republik Indonesia Nomor PER-2/MBU/03/2023 tentang Pedoman Tata Kelola dan Kegiatan Korporasi Signifikan Badan Usaha Milik Negara (selanjutnya disebut Permen BUMN PER-2/MBU/03/2023). Dalam Peraturan Menteri tersebut diatur mengenai kewajiban BUMN dan anak untuk menerapkan prinsip Tata Kelola Perusahaan yang Baik atau prinsip *Good Governance* dalam menjalankan kegiatan usaha pada seluruh jenjang organisasi dalam perusahaan.

Berdasarkan Pasal 3 Permen BUMN PER-2/MBU/03/2023 Prinsip Tata Kelola Perusahaan yang Baik meliputi transparansi, akuntabilitas, pertanggungjawaban, kemandirian dan kewajaran. Transparansi berhubungan dengan keterbukaan informasi dalam pengambilan keputusan, akuntabilitas adalah suatu kejelasan pertanggungjawaban dalam menjalankan fungsi dan peran dalam perseroan agar perusahaan dapat berjalan efektif sedangkan pertanggungjawaban berhubungan dengan kesesuaian peran dan fungsi di dalam pengelolaan perseroan terhadap peraturan yang berlaku. Selanjutnya kemandirian atau *independency* adalah prinsip agar pengelolaan perusahaan dilakukan secara profesional tanpa mengakomodasi kepentingan ataupun dalam pengaruh atau tekanan dari

[27] Perusahaan Terafiliasi BUMN adalah Perseroan Terbatas yang sahamnya lebih dari 50% (lima puluh persen) dimiliki oleh Anak Perusahaan BUMN, gabungan Anak Perusahaan BUMN, atau gabungan Anak Perusahaan BUMN dengan BUMN, atau perseroan terbatas yang dikendalikan secara langsung oleh Anak Perusahaan BUMN, gabungan Anak Perusahaan BUMN, atau gabungan Anak Perusahaan BUMN dengan BUMN. Pasal 1 angka 5 Peraturan Menteri BUMN PER-2/MBU/03/2023 tentang Pedoman Tata Kelola dan Kegiatan Korporasi Signifikan Badan Usaha Milik Negara.

pihak-pihak tertentu sesuai dengan peraturan yang berlaku, sedangkan kewajaran adalah suatu prinsip keadilan dan kesetaraan dalam pemenuhan hak *stakeholder* yang timbul dari suatu perjanjian dan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Dalam hal konversi utang menjadi saham (*debt to equity swap*), induk perusahaan memperlakukan anak perusahaan sebagai entitas yang terpisah, meskipun perannya dalam perusahaan grup sendiri adalah sebagai *'agent'* sehingga prinsip akuntabilitas dan pertanggungjawaban dalam prinsip tata kelola perusahaan yang baik terpenuhi. Prinsip keterbukaan dan kewajaran akan terpenuhi apabila dalam prosesnya, konversi utang menjadi saham tersebut dilakukan sesuai dengan prosedur dan kerangka hukum yang berlaku dan dipublikasikan sebagaimana dianjurkan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 15 Tahun 1999.

Mengenai posisi Anak Perusahaan dalam perusahaan grup, Yahya Harahap dalam bukunya menjelaskan perusahaan *holding* atau perusahaan induk memanfaatkan konsep *limited liability*, sebagaimana sesuai dengan prinsip keterpisahan (*separation*) dan perbedaan (*distinction*) atas anak perusahaan sebagai entitas yang berbeda untuk menjalankan kegiatan usaha. Adanya anak perusahaan dapat berdampak pada aset keduanya sehingga menjadi "terisolasi" dari *potential loss* yang dapat dialami oleh satu diantaranya.[28] Menurut narasumber, PT Y merupakan perusahaan yang menjalankan lini bisnis PT X dalam bidang kontraktor.[29] Yahya Harahap dalam bukunya menjelaskan tentang perusahaan group yang mana mana anak perusahaan tersebut dimodali oleh *holding*, atau *under capitalize*, sehingga *subsidiary company* berada dalam keadaan yang tidak independen secara ekonomi dan entitasnya karena semata-mata berperan sebagai wakil (*agent*) yang melaksanakan bisnis *holding*.[30] Sebenarnya, dengan adanya perusahaan *'agent'* ini tidak sesuai dengan prinsip kemandirian *subsidiary company* yang secara hukum merupakan sebuah entitas yang berbeda dari induk perusahaannya.

Tujuan dilakukannya konversi utang menjadi saham dapat menjadi strategi untuk memperkuat keadaan finansial PT Y sebagai anak perusahaan, tentu

[28]Harahap, *Hukum Perseroan Terbatas,* 50
[29] Hasil Wawancara dengan Narasumber Pegawai PT X
[30] M. Yahya Harahap.82

dengan harapan meskipun PT Y merupakan perusahaan *'agent'* agar dapat tetap berdiri dan memiliki kemandirian secara ekonomi dalam menjalankan bisnisnya sebagai entitas yang terpisah dari PT X. Sulistiowati dalam bukunya menjelaskan bahwa pengakuan yuridis terhadap anak perusahaan atau *subsidiary company* sebagai *separate legal entity* menunjukan bahwa *framework* pengaturan mengenai keterkaitan antara induk perusahaan dan anak perusahaan masih menggunakan pendekatan perseroan tunggal meskipun *subsidiary company* menjadi bagian dari kesatuan ekonomi bagi *holding*-nya.[31]

Pengendalian Induk terhadap anak perusahaan bersifat faktual, yang mana fakta pengendalian induk terhadap anak perusahaan dipengaruhi oleh kepentingan ekonomi perusahaan grup tersebut.[32] Pengendalian induk perusahaan sebaiknya memang tidak dilakukan secara eksesif kepada anak perusahaannya karena menimbulkan ketidakmandirian. Pengendalian Induk perusahaan berupa dominasi pada pengurusan anak perusahaan, menyebabkan anak perusahaan kehilangan kemandiriannya.[33] Konsekuensi bagi ketidakmandirian suatu perusahaan dapat berakibat fatal dalam melakukan perbuatan hukum dengan pihak ketiga. Hal ini tentu patut dihindari. Tujuan penyehatan PT Y sendiri merupakan upaya agar PT Y dapat mendapatkan proyek-proyek baru yang menguntungkan sehingga bisnis berjalan lancar. Namun, perlu menjadi perhatian bahwa dengan diberikannya '*safety net*' oleh PT X selaku induk perusahaan untuk PT Y sebagai anak perusahaan, tidak membuat PT Y menjadi menyepelekan statusnya sebagai suatu badan hukum yang nantinya dapat dipertanggungjawabkan sendiri. Disinilah pentingnya penerapan asas kemandirian suatu perusahaan, bahwasanya terdapat *Standard Operating Procedure* (SOP) yang harus dipenuhi berdasarkan asas dan prinsip yang selanjutnya diatur dalam peraturan perundang-undangan. Prinsip kemandirian dalam tata kelola perusahaan yang baik diperlukan agar perusahaan dikelola secara profesional oleh Direksi dengan pengawasan Dewan Komisaris tanpa benturan kepentingan

[31]Sulistiowati, A*spek Hukum dan Realitas Bisnis Perusahaan Grup di Indonesia*, (Jakarta: Penerbit Erlangga, 2010), 111-112.
[32]Sulistiowati, *Tanggung Jawab pada Perusahaan Grup di Indonesia,* (Jakarta: Penerbit Erlangga, 2014), 126.
[33] Sulistiowati, *Tanggung Jawab pada Perusahaan Grup di Indonesia,* 126.

dan pengaruh/tekanan dari pihak mana pun, dan dalam hal PT Y dapat menjadi perusahaan yang sehat dan dapat beroperasi secara optimal.

KESIMPULAN

Permohonan penundaan kewajiban pembayaran adalah salah satu bentuk alternatif bagi perusahaan yang mengalami krisis finansial. Dalam peraturan perundang-undangan di Indonesia sendiri, bentuk restrukturisasi utang terdiri dari pembebasan utang, pengalihan harta kepada kreditur untuk penyelesaian utang, dan perubahan utang menjadi penyertaan modal atau yang disebut sebagai *debt to equity swap* yang ditemukan dalam posisi kasus antara PT X dan Y. Hal ini merupakan landasan bahwa hukum positif Indonesia memungkinkan adanya skema *debt to equity swap* antara induk dan anak perusahaan dalam perusahaan grup.

Skema *debt to equity swap* dipilih oleh PT X dan PT Y karena dinilai lebih menguntungkan bagi kedua perusahaan secara ekonomi kedepannya dibandingkan dengan pelunasan utang secara berkala mengingat kondisi keuangan PT Y. Mekanisme *debt to equity swap* dilakukan dimulai dengan langkah awal PT Y untuk melakukan RUPS Luar Biasa, setelah mendapatkan persetujuan dari RUPS, dilakukan proses penyetoran modal dan perubahan anggaran dasar, selain itu atas tindakan penyertaan modal tersebut harus dilakukan pengumuman dalam minimal 2 (dua) surat kabar harian nasional. Melihat posisi PT X dan PT Y selaku *holding company*, pelaksanaan implementasi skema *debt to equity swap* harus memperhatikan prinsip-prinsip tata kelola perusahaan yang baik untuk memastikan transparansi, akuntabilitas, dan keadilan dalam proses restrukturisasi utang, serta menjaga kemandirian anak perusahaan sebagai entitas bisnis yang terpisah.

DAFTAR PUSTAKA

Peraturan Perundang-undangan

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 106, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4756).Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 Tentang Cipta Kerja Menjadi Undang-Undang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2022 Nomor 238, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6841).

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 15 Tahun 1999 tentang Bentuk-Bentuk Tagihan Tertentu yang Dapat Dikompensasikan Sebagai Setoran Saham (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 28, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3812).

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 2001 tentang Pemberian Keringanan Pajak Penghasilan Kepada Wajib Pajak Yang Melakukan Restrukturisasi Utang Usaha Melalui Lembaga Khusus Yang Dibentuk Pemerintah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2001 Nomor 13, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4078).

Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 14/POJK.04/2019 Tahun 2019 Tentang Perubahan Atas Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 32/POJK.04/2015 Tentang Penambahan Modal Perusahaan Terbuka dengan Memberikan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2019 Nomor 87, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6343).

Peraturan Menteri Badan Usaha Milik Negara Republik Indonesia Nomor PER-2/MBU/03/2023 Tahun 2023 tentang Pedoman Tata Kelola dan Kegiatan Korporasi Signifikan Badan Usaha Milik Negara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2023 Nomor 262).

Buku

Adjie, Habib. 2008. *Status Badan Hukum, Prinsip-Prinsip dan Tanggung Jawab Sosial Perseroan Terbatas*. Bandung: Penerbit Mandar Maju.

Atmoko, Dwi, dan Jantarda Mauli Hutagalung. 2022. *Pengantar Hukum Perusahaan*. Malang: CV Literasi Nusantara Abadi.

Fuady, Munir. 2008. *Hukum Perusahaan dalam Paradigma Hukum Bisnis*. Bandung: Citra Aditya Bakti.

Harahap, Yahya. 2009. *Hukum Perseroan Terbatas*. Jakarta: Sinar Grafika.

Ridwan, dan Ihsan Suciawan Nawir. 2021. *Buku Ekonomi Publik*. Yogyakarta: Penerbit Pustaka Pelajar.

Soekanto, Soerjono. 1996. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: UI Press.

Susilowati. 2010. *Aspek Hukum dan Realitas Bisnis Perusahaan Grup di Indonesia*. Jakarta: Penerbit Erlangga.

Sulistiowati. 2014. *Tanggung Jawab pada Perusahaan Grup di Indonesia.* Jakarta: Penerbit Erlangga.

Jurnal

Akbar, Ilham. 2022. "Implementation Of Debt To Equity Swap As A Corporation Debt Restructuring Effort." *LEGAL BRIEF* 11 (5): 70–80. https://legal.isha.or.id/index.php/legal/article/view/622.

Amboro, Florianus Yudhi Priyo. 2020. "Restrukturisasi Utang Terhadap Perusahaan Go Public Dalam Kepailitan dan PKPU." *Masalah-Masalah Hukum* 49 (1): 103–11. https://ejournal.undip.ac.id/index.php/mmh/article/ /23147.

Nurpramana, Dwitya Estu, Tatang Ary Gumanti, Julia Safitri, dan Eka Handriani. 2022. "Pengaruh Restrukturisasi Utang RDI/SLA Pada Likuiditas, Struktur Modal, Dan Kinerja Keuangan BUMN." *Indonesian Treasury Review: Jurnal Perbendaharaan, Keuangan Negara Dan Kebijakan Publik* 7 (3): 225–37. https://doi.org/10.33105/itrev.v7i3.534.

Respatia, Wimba dan Fidiana. 2010. "Kebijakan Restrukturisasi Utang Melalui Debt To Equity Swap." *EKUITAS (Jurnal Ekonomi dan Keuangan)* 14 (1): 82–96. https://doi.org/10.24034/j25485024.y2010.v14.i1.231.

Thesis

Nugroho, Sigit P. 2008. "Restrukturisasi Utang Dengan Pola Konversi Piutang Menjadi Saham (Studi Kasus PT Sekar Laut Tbk vs PT Bank BNI Tbk.)." Jakarta: Universitas Indonesia. https://lib.ui.ac.id.

Internet

KlikLegal.com. 2023. "Debt to Equity Swap, Ini Poin Penting Penyusunan Perjanjiannya!" 11 Maret 2023. Diakses 14 April

2024.https://kliklegal.com/debt-to-equity-swap-ini-poin-penting-penyusunan-perjanjiannya/

Otoritas Jasa Keuangan. "Apa yang Dimaksud Dengan Restrukturisasi Kredit?" Sikapi Uangmu. Diakses 8 April 2024.https://sikapiuangmu.ojk.go.id/FrontEnd/CMS/Article/321.

URGENSI BATASAN PROMOSI DIRI NOTARIS MELALUI SOSIAL MEDIA INTERNET BERDASARKAN KODE ETIK NOTARIS

Fairus Augustina Rachmawati
Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Diponegoro
Fairusar20@students.undip.ac.id

Aju Putrijanti
Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Diponegoro

Aminah
Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Diponegoro

Intisari

Dalam menjalankan jabatannya seorang Notaris harus mentaati aturan dalam Kode Etik Notaris salah satunya larangan untuk mencantumkan nama dan jabatannya pada media cetak/elektronik. Pada pelaksanaannya masih ditemukan Notaris yang mempromosikan dirinya melalui media internet dengan mencantumkan nama dan jabatannya, sehingga dalam penelitian ini akan membahas mengenai batasan dalam promosi diri yang dilakukan oleh Notaris melalui media sosial internet yang dapat dikategorikan sebagai bentuk pelanggaran dalam Kode Etik Notaris serta mengenai pertanggungjawaban Notaris yang melakukan tindak pelanggaran promosi diri dan Pengawasan yang dilakukan oleh Dewan Kehormatan Notaris. Metode penelitian yakni menggunakan yuridis empiris, sumber data berupa data primer melalui hasil penelitian lapangan dan sumber data sekunder yang terdiri atas bahan hukum primer berupa undang-undang dan peraturan serta bahan serta bahan hukum sekunder berupa buku, jurnal dan teori-teori hukum. Hasil penelitian yang diperoleh yakni mengenai batasan promosi diri oleh Notaris melalui sosial media hingga saat ini masih belum diatur secara eksplisit dalam Kode Etik Notaris, pada pelaksanaan pengaturan mengenai Pasal 4 ayat 3 Kode Etik Notaris masih terdapat Notaris yang melakukan tindak pelanggaran dengan mencantumkan nama dan jabatannya pada media sosial internet dan bekerjasama dengan biro jasa yang mengiklankan pada website. Pertanggungjawaban Notaris yang melakukan tindak pelanggaran promosi diri melalui sosial media yakni pemberian sanksi sebagaimana yang telah diatur dalam Pasal 6 Kode Etik Notaris.
Kata kunci: Promosi Diri, Notaris, Media Sosial.

URGENCY OF LIMITATIONS ON NOTARY SELF-PROMOTION THROUGH INTERNET SOCIAL MEDIA BASED ON NOTARY CODE OF ETHICS

Abstract

In carrying out their duties, a Notary Public must adhere to the rules as stipulated in the Notary Code of Ethics, one of which is Article 4 Paragraph 3 of the Notary Code of Ethics which prohibits self-publication or self-promotion by mentioning their name and position using print or electronic media. In practice, many Notaries are found to promote themselves through internet media in the form of advertisements, by mentioning their name and position on the internet media. This research will discuss the boundaries of self-promotion carried out by Notaries through social media on the internet which can be categorized as violations of the Notary Code of Ethics, as well as the accountability of Notaries who commit such violations of self-promotion. The research method used is empirical juridical, with data sources consisting of primary data through field research and secondary data sources consisting of primary legal materials such as laws and regulations and secondary legal materials such as books, journals, and legal theories. The research results obtained are regarding the limitations of self-promotion by Notaries through social media which until now have not been explicitly regulated in the Notary Code of Ethics. In the implementation of the, there are still Notaries who violate by mentioning their name and position on internet social media and collaborating with service bureaus that advertise on websites. The accountability of Notaries who commit violations of self-promotion through social media is the imposition of sanctions as stipulated in Article 6 of the Notary Code of Ethics.

***Keywords**: Self Promotion, Notary, Social Media.*

PENDAHULUAN

Seiring berjalannya waktu semakin canggihnya penggunaan teknologi informasi dan telekomunikasi yang menyebabkan banyak sekali produk teknologi informasi yang dapat mengintergrasikan seluruh media informasi.[1] Sehingga banyak kemudahan yang dapat diperoleh dari kemajuan terknologi tersebut, tidak hanya kepada masyarakat namun juga kepada Notaris.

Pejabat umum yang berwenang dalam pembuatan akta autentik yakni seorang Notaris. Seperti yang tercantum dalam Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris menjelaskan mengenai definisi Notaris yakni 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.

Dengan dibuatnya perjanjian-perjanjian tertulis oleh atau dihadapan seorang Notaris adalah agar akta tersebut dapat menjadi akta autentik yang dapat digunakan sebagai bukti yang kuat jika suatu saat terjadi perselisihan antara para

[1] Arrianto Mukti Wibowo, *Kerangka Hukum Digital Signature Dalam Electronic Commerce*, 1999, 3.

pihak atau ada gugatan dari pihak lain.[2] Selain itu dengan akta yang dibuat oleh Notaris dapat menjadi alas hukum atas status harta benda, hak dan kewajiban seseorang atau terbebaninya seseorang atas suatu kewajiban.[3] Pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana yang dimaksud dalam Undang-Undang Jabatan Notaris maupun berdasarkan Undang-Undang Lainnya.

Kewenangan yang dimiliki oleh Notaris adalah kewenangan atributif yang artinya kewenangan tersebut diberikan oleh Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris sehingga segala hal mengenai teknis pelaksanaan tugas jabatan Notaris telah tercantum secara tertulis dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, mulai dari tata pelaksanaan tugas jabatan Notaris, kewenangan dan kewajiban dalam melaksanaan tugas pokoknya kemudian dibarengi dengan penerapan sanksi jika Notaris melakukan pelanggaran terhadap ketentuan yang tercantum dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris. Sehingga dalam menjalankan profesinya, seorang Notaris harus memiliki unsur-unsur yakni sebagai berikut:[4]

1. Memiliki integritas yang tinggi
2. Jujur terhadap klien maupun pada dirinya sendiri (kejujuran intelektual)
3. Sadar mengenai batas-batas kewenangannya
4. Tidak semata-semata berdasarkan pertimbangan uang
5. Memiliki keahlian yang didukung oleh ilmu pengetahuan dan pengalaman yang tinggi

Dalam menjalankan tugas dan kewenangannya seorang Notaris wajib berpedoman pada Undang-Undang Jabatan Notaris dan Kode Etik Notaris. pada pelaksnaan tugas dan kewenangannya seorang Notaris harus juga memahami mengenai etika profesi yang pada pengertiannya etika merupakan sebuah petunjuk bagaimana sebaiknya bersikap atau bertingkah laku baik dalam kehidupan pribadi

[2] Kunni Afifah, "Tanggung Jawab Dan Perlindungan Hukum Bagi Notaris Secara Perdata Terhadap Akta Yang Dibuatnya," *Lex Renaissance* 2, no. 1 (2017): 147–61.
[3] Abdul Ghofur Anshori, *Lembaga Kenotariatan Indonesia Perspektif Hukum Dan Etika* (Yogyakarta: UII Press, 2009).
[4] Prakoso Abintoro, *Etika Profesi Hukum* (Surakarta: LaksBang Justitia, 2015).

maupun kehidupan sosial.[5] Pemahaman etika profesi merupakan aturan yang diberlakukan untuk seluruh anggota organisasi profesi. Aturan tersebut menyangkut hal-hal yang boleh dilakukan maupun tidak serta pedoman keprofesionalan yang digariskan bagi sebuah profesi.[6]

Pengaturan mengenai etika profesi Notaris di Indonesia atur dalam Kode Etik Notaris, sebagaimana yang telah tercantum dalam Pasal 1 ayat (2) Kode Etik Notaris dan untuk selanjutnya akan disebut kode etik, merupakan kaidah moral yang ditentukan oleh Perkumpulan Ikatan Notaris Indonesia yang selanjutnya akan disebut "Perkumpulan" berdasarkan keputusan Kongres Perkumpulan dan/atau yang ditentukan oleh dan diatur dalam peraturan perundang-undangan yang mengatur mengenai hal itu dan yang berlaku bagi serta wajib ditaati oleh setiap dan semua anggota Perkumpulan dan semua orang yang menjalankan tugas jabatan sebagai Notaris, termasuk didalamnya para Pejabat Sementara Notaris, Notaris Pengganti pada saat menjalankan jabatan.[7]

Dalam Pasal 3 Kode Etik Notaris mengatur mengenai kewajiban yang harus dilakukan oleh Notaris antara lain untuk memiliki moral akhlak serta kepribadian yang baik; berperilaku jujur, mandiri, tidak berpihak, amanah, seksama, penuh rasa tanggung jawab, berdasarkan peraturan perundang-undangan dan isi sumpah jabatan Notaris; mengutamakan pengabdian kepada kepentingan masyarakat dan Negara; memperlakukan setiap klien yang datang dengan baik, tidak membedakan status ekonomi dan/atau status sosialnya.[8]

Kewajiban lainnya yang diatur dalam ketentuan tersebut, sehingga kewajiban inilah yang akan menjunjung tinggi dan menjaga kehormatan Notaris sebagai profesi yang mulia. Pada pelaksanaannya dilapangan pelanggaran seringkali terjadi, padahal larangan tersebut sudah diatur dalam Pasal 4 ayat 3 Kode Etik Notaris bahwa Notaris dilarang melakukan publikasi atau promosi diri, baik sendiri maupun secara bersama-sama dengan mencantumkan nama dan jabatannya, menggunakan sarana media cetak dan/atau elektronik, dalam bentuk iklan. Maksud

[5] Gitayani and Luh Putu Cynthia, "Penerapan Etika Profesi Oleh Notaris Dalam Memberikan Pelayanan Jasa Kepada Klien," *Acta Comitas* 3, no. 3 (2018): 426–35.
[6] Yustica Anugrah, Ngadino, and Novira Maharani Sukma, "Peran Etika Profesi Notaris Sebagai Upaya Penegakan Hukum," *Notarius Journal* 13, no. 1 (2020): 4.
[7] Ikatan Notaris Indonesia, "Perubahan Kode Etik Notaris Kongres Luar Biasa. Banten: Pengurus Pusat INI" (2015), 1.
[8] *Ibid.*

daripada ketentuan aturan tersebut yakni merupakan konsekuensi logis dari kedudukan Notaris sebagai pejabat umum dan bukan merupakan Pengusaha/Kantor Badan Usaha sehingga publikasi/promosi tidak dapat dibenarkan.[9]

Ditemukan pada beberapa halaman yang digunakan oleh Notaris untuk mempromosikan dirinya melalui media internet dalam bentuk iklan-iklan oleh seorang Notaris dengan mencantumkan nama dan jabatannya dalam media internet, beberapa halaman yang digunakan oleh Notaris untuk mempromosikan dirinya yakni salah satunya seperti *instagram*. Banyak kita jumpai Notaris yang mempromosikan diri melalui internet salah satu contohnya melalui website https://www.notarismurah.com https://www.kantornotarisppat.com/ dan https://idalamat.com/alamat/178990/notaris-prof-dr-liliana-tedjosaputro-sh-mh-mm-semarang-jawa-tengah dimana dalam website tersebut seperti halnya situs jual beli barang dan/atau jasa pada umumnya, ditawarkan layanan konsultasi dan pembuatan akta Notaris dan/atau surat-surat keterangan lainnya yang berkaitan dengan kewenangan Notaris. Adapun hal-hal yang termuat pada sebuah website yang menawarkan jasa Notaris adalah seperti jenis akta yang dapat dibuat beserta harganya.

Tindakan promosi diri yang secara tidak langsung dilakukan oleh Notaris menunjukkan adanya pertentangan dengan Pasal 4 angka 3 Kode Etik Notaris. Akan tetapi, didalam menindaki pelanggaran sebagaimana ketentuan Pasal 7 Kode Etik, Dewan Kehormatan Daerah/Wilayah/Pusat terlebih dahulu mensyaratkan adanya laporan yang masuk sebelumnya dan menunggu adanya bukti-bukti yang cukup kuat menunjukkan adanya pelanggaran Kode Etik. Apabila ditemukan adanya pelanggaran, maka Notaris tersebut baru akan diberikan sanksi oleh Dewan Kehormatan Daerah sesuai dengan Kode Etik Notaris. Adapun bentuk pemberian sanksi adalah hanya berupa sanksi Kode Etik yang pada umumnya sanksi teguran lisan, serta hingga saat ini masih belum tegasnya pengaturan dan batasan sejauh mana seorang Notaris dapat melakukan promosi diri sesuai dengan pengaturan kode etik.

[9] Ronald Halim Anwar and Borahima Maskun, "Penawaran Jasa Notaris Melalui Website," *Riau Law Journal* 3, no. 2 (2019), http://notarisekalestary.com/layanan-.

Berdasarkan latar belakang tersebut diatas, tujuan dalam penelitian ini yakni untuk menganalisis lebih dalam mengenai batasan dalam promosi diri yang dilakukan oleh Notaris melalui media sosial internet yang dapat dikategorikan sebagai bentuk pelanggaran dalam Kode Etik Notaris dimana belum banyak penelitian yang membahas mengenai unsur batasan larangan pada Kode Etik Notaris, selain itu juga mengenai pelaksanaan pengaturan dalam Pasal 4 ayat 3 Kode Etik Notaris mengenai larangan promosi diri yang dilakukan oleh Notaris pada sosial media internet serta mengenai pertanggungjawaban Notaris yang melakukan tindak pelanggaran promosi diri serta bentuk pengawasan yang dilakukan oleh Dewan Kehormatan Notaris. Dalam penelitian ini menggunakan metode penelitian yuridis empiris dengan pendekatan penelitian deskriptif-analitis yakni sumber data primer yang digunakan melalui data lapangan berupa wawancara, observasi dan dokumentasi serta data sekunder berupa peraturan serta bahan-bahan kepustakaan berupa buku, dokumen, laporan dan literatur yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti selain itu juga dalam penelitian ini digunakan dua Teori yakni Teori Efektivitas Hukum dan sehingga data yang dihasilkan dan dianalisis merupakan data deskriptif, selain itu juga dalam penelitian ini digunakan dua Teori yakni Teori Efektivitas Hukum dan Teori Pertanggungjawaban.

PEMBAHASAN

A. Batasan Promosi Diri oleh Notaris melalui Media Sosial Internet yang Dapat dikategorikan sebagai Bentuk Pelanggaran Dalam Kode Etik Notaris

Seiring perkembangan teknologi dan informasi yang sangat pesat juga memiliki dampak yang besar untuk para Notaris di Indonesia, tujuannya yakni sebagai pemanfaatan teknologi informasi dan komunikasi seperti salah satunya yakni meningkatkan efektivitas dan efisiensi pelayanan publik. Pemanfaatan teknologi informasi dan komunikasi yang menjadi hal penting untuk profesi hukum khususnya bagi para Notaris sebagai pejabat publik dalam menjalankan tugas dan jabatannya yakni digunakan sebagai platform menyebarluaskan dokumentasi hukum, informasi hukum serta sebagai tempat untuk memecahkan

suatu persoalan hukum mengenai dengan profesi Notaris dengan tujuan terciptanya keadilan dan kepastian hukum.[10]

Notaris sebagai pejabat umum berdasarkan ketentuan Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris memiliki kewenangan untuk membuat akta autentik serta memiliki kewenangan lainnya yang diatur dalam Undang-Undang. Selain memiliki kewenangan seorang Notaris juga harus patuh pada aturan dan larangan yang terdapat dalam Undang-Undang Jabatan Notaris dan Kode Etik Notaris.

Seorang Notaris dalam menjalankan jabatannya memiliki larangan sebagaimana salah satunya seperti yang diatur dalam Pasal 4 ayat (3) Kode Etik Notaris bahwa Notaris dilarang untuk melakukan publikasi atau promosi diri baik sendiri maupun secara bersama-sama dengan mencantumkan nama dan jabatannya melalui sarana media cetak dan/atau elektronik dalam bentuk iklan, ucapan selamat, ucapan belasungkawa, ucapan terimakasih, kegiatan pemasaran, kegiatan sponsor baik dalam bidang sosial, keagamaan maupun olahraga.

Definisi mengenai pelanggaran berdasarkan Pasal 1 Angka (9) Kode Etik Notaris Kongres Luar Biasa Ikatan Notaris Indonesia (INI) merupakan sebuah tindakan dan perbuatan yang dilakukan oleh anggota perkumpulan atau orang lain yang memangku dan menjalankan jabatan Notaris yang bertentangan dengan Kode Etik dan/atau Disiplin Organisasi.

Berdasarkan hasil wawancara dengan Dian Primadaru[11] merupakan sebuah tindakan untuk mengajak, membujuk, menghibau atau mempengaruhi orang lain jika berbicara mengenai promosi melalui media internet. Kegiatan promosi dan publikasi diri yang dilakukan oleh Notaris disamping juga melanggar Pasal 4 ayat 3 Kode Etik Notaris juga dapat menjadi salah satu alasan timbulnya persaingan tidak sehat antar sesama rekan Notaris sebagaimana tercantum dalam Pasal 4 ayat 9 Kode Etik Notaris dengan melakukan

[10] Indonesia Legal Center Publishing, *Suplemen Jabatan Notaris*, *Indonesia Legal Center Publishing* (Jakarta, n.d.).
[11] Dian Primadaru, Ahli Digital Marketing, Wawancara pada Tanggal 01 November 2023, Pukul 17.00.

usaha-usaha baik langsung maupun tidak langsung yang menjurus kearah timbulnya persaingan yang tidak sehat dengan sesama rekan Notaris.

Sejalan dengan hal tersebut melalui wawancara yang dilakukan bersama Grace Giovani[12] menjelaskan bahwa pemahaman mengenai promosi diri yang dilakukan oleh Notaris hal tersebut tidak boleh dilakukan seperti mencantumkan nama dan jabatan sebagai Notaris/PPAT pada sosial media dan internet sebab sebagai seorang Notaris yang amanah hal tersebut pada dasarnya tidak perlu menyebutkan dan dapat menunjukan siapa kita tanpa harus melakukan promosi diri. Mengenai batasan pada promosi diri oleh Notaris melalui sosial media, dalam Pasal 4 ayat 3 Kode Etik Ikatan Notaris Indonesia disebutkan bahwa dalam pasal tersebut terdapat frasa yang tidak dapat dipenggal harus dipenuhi segala unsur yang ada seperti mencantumkan nama dan jabatan, sehingga sepanjang unsur tersebut terpenuhi akan dapat dikatakan memenuhi pelanggaran dalam kode etik.

Promosi juga dijelaskan oleh Dian Primadaru bahwa promosi pada sosial media ada yang secara langsung dan ada juga secara tidak langsung. Promosi secara langsung dari sisi komersial dapat dilakukan melalui pemberian kupon, flash sale, dan platform yang biasanya digunakan dengan iklan berbayar, melalui postingan yang mempromosikan penawaran langsung. Sedangkan promosi secara tidak langsung dapat dilakukan dalam hal promosi diri Notaris seperti mencantumkan nama dan jabatan, hal tersebut disebut sebagai personal selling.[13]

Promosi pada dasarnya merupakan suatu bentuk komunikasi pemasaran, dalam hal komunikasi pemasaran merupakan aktivitas pemasaran yang berusaha menyebarluaskan informasi (komunikasi informasi), mempengaruhi untuk melakukan pembelian atau menarik konsumen (komunikasi informasi), mempengaruhi untuk melakukan pembelian atau menarik konsumen (komunikasi persuasif), dan mengingatkan khalayak untuk melakukan pembelian ulang (komunikasi mengingatkan kembali).

[12] Grace Giovani, Dewan Kehormatan Daerah Kabupaten Semarang, Notaris/PPAT Kabupaten Semarang, Wawancara pada Tanggal 16 Oktober 2023, Pukul 10.15.
[13] Dian Primadaru, Ahli Digital Marketing, Wawancara pada Tanggal 01 November 2023 Pukul 17.00.

Periklanan adalah salah satu kegiatan pemasaran yang sangat penting bagi produsen untuk mendapatkan konsumen, periklanan juga memiliki manfaat yakni membawa pesan yang ingin disampaikan oleh produsen/pemasar kepada khalayak.[14] Pada saat ini promosi diri yang dilakukan oleh Notaris banyak disebarluaskan melalui sosial media dan internet. Melalui pesatnya perkembangan teknologi seorang Notaris dituntut untuk mengikuti perkembangan yang ada. Hal tersebut bertujuan untuk mengoptimalkan kualitas serta layanan Notaris sebagai pejabat publik dalam memanfaatkan kemajuan teknologi. Namun penggunaan teknologi oleh Notaris tidak digunakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku seperti yang tercantum dalam Kode Etik Notaris sehingga menimbulkan masalah bagi Notaris yang bersangkutan.

Melalui hasil wawancara yang telah dilakukan dengan Grace Giovani[15] menjelaskan bahwa larangan mengenai publikasi serta promosi diri pada sosial media internet pada Kode Etik dinilai kurang memberikan kejelasan hukum sehingga perlunya perubahan dalam Kode Etik secara mendalam serta dipertajam sehingga hal tersebut bersifat urgen dan harus segera dilakukan karena sudah tidak relevan dengan perkembangan zaman, berlanjut mengenai kriteria yang dikategorikan sebagai pelanggaran promosi diri oleh Notaris yakni:

1. Dengan sengaja mencantumkan nama dan jabatan pada sosial media internet serta serta ada kalimat mengajak atau mempromosikan diri seperti "hubungi saya…".
2. Bekerjasama dengan pihak ketiga dalam artian seperti *yellow pages 108* seperti hanya mencantumkan nama dan notaris siapa itu tidak apa-apa karena hal tersebut merupakan informasi publik namun ada juga pihak ketiga yang dalam artian mengiklan seperti biro jasa lalu ada juga yang menyamar seperti *yellow pages* namun ternyata itu adalah biro jasa, disini kuncinya adalah 'berbayar'.

[14] Vigo Silvanus, "Promosi Jabatan Notaris Melalui Media Instagram Sebagai Bentuk Pelanggaran Kode Etik Profesi Notaris," *Jurnal Kertha Semaya* 9, no. 11 (2021).
[15] Grace Giovani, *Ibid.*

3. Melakukan publikasi melalui *flyer* webinar oleh Notaris dengan mencantumkan Alamat kantor serta nomor telepon kantor Notaris tersebut membuka praktek.

Dengan melakukan promosi diri melalui sosial media internet seperti hal tersebut yang sudah dijelaskan diatas dapat mencelakan diri kita sendiri selain dalam kode etik juga akan mendapatkan orang-orang yang tidak terseleksi, kemudian apa yang kita lakukan kepada satu orang itu jika dilakukan dengan sebaik-baiknya tentunya orang lain itu akan menceritakan kepada orang lain yang baik nah hal tersebut merupakan cara mempromosikan dengan halal lalu yang kedua menyaring klien yang tidak baik kepada kita. Karena kita tidak ada yang tahu klien yang datang ke kita siapa, bahkan di bank saja ada prinsip *how know your customer* dan kita harus mengisi formulir ketika pertama kali ke bank.[16]

Dalam Pasal 4 ayat 3 Kode Etik Notaris yang memuat larangan untuk Notaris khususnya pada angka (3) huruf a dan f tidak adanya kategori batasan yang jelas terkait publikasi dan promosi diri Notaris melalui sosial media internet. Urgensi terhadap kategori batasan tersebut adalah agar adanya kepastian hukum mengenai apa yang boleh dan tidak boleh dilakukan oleh Notaris dalam melakukan pekerjaannya.

B. Pelaksanaan Pengaturan dalam Pasal 4 Ayat 3 Kode Etik Notaris mengenai Larangan Promosi Diri oleh Notaris pada Media Sosial Internet

Dalam pelaksanaan pengaturan Pasal 4 ayat 3 Kode Etik Notaris mengenai larangan promosi diri pada sosial media internet, berdasarkan hasil observasi dan wawancara yang dilakukan dengan Grace Giovani selaku Dewan Kehormatan Daerah Kabupaten Semarang pada pelaksanaannya masih terdapat Notaris yang melakukan tindak pelanggaran yang terjadi karena masih perlunya perubahan pada Kode Etik Notaris khususnya pada Pasal 4 ayat 3 Kode Etik Notaris tersebut, Dewan Kehormatan Daerah Notaris sudah memberikan masukan kepada Dewan Kehormatan Pusat mengenai hal tersebut harus

[16] Grace Giovani, *Ibid.*

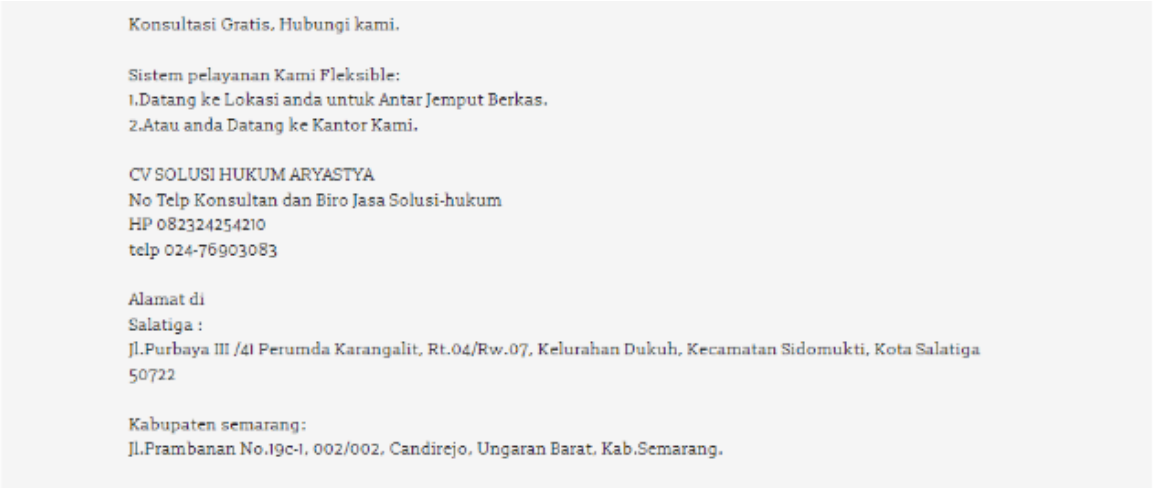
dilakukan perubahan dan perlu disebutkan secara eksplisit agar tidak terjadinya penafsiran ganda.

Kegiatan promosi diri yang dilakukan oleh Notaris melalui sosial media internet dapat menjadi salah satu alasan timbulnya persaingan tidak sehat antar sesama rekan Notaris. Hal tersebut berkesesuaian dengan Pasal 4 ayat 9 yang mengatur larangan Notaris melakukan promosi dan publikasi diri baik secara langsung maupun tidak langsung yang menjurus ke arah timbulnya persaingan tidak sehat sesama rekan Notaris.

Dalam menjalankan jabatannya sebagai seorang pejabat umum untuk membuat akta autentik yang diberikan wewenang oleh Negara, seorang Notaris dalam menjalankan pekerjaannya juga perlu mentaati dan sesuai dengan koridor tugas dan tanggungjawabnya seperti yang sudah diatur dalam Peraturan Jabatan Notaris. Notaris juga senantiasa menjadi gambaran dalam menjalankan fungsi sosial, bertanggungjawab serta memiliki integritas dan moral yang baik, dan menjunjung tinggi martabat jabatannya. Tidak hanya Undang-Undang jabatan Notaris namun juga diperlukan ketentuan lain yakni Kode Etik profesi dan organisasi Notaris sebagai suatu wadah tempat berkumpulnya Notaris Indonesia, agar Ikatan Notaris Indonesia merasa perlu menerapkan Kode Etik Notaris sebagai penjelasan tambahan dari ketentuan Peraturan Jabatan Notaris.

Selain atas dasar kehendak dari Notaris itu sendiri dalam mempromosikan diri melalui media internet juga terdapat pihak lain yang dalam hal ini turut serta dalam mempromosikan Notaris tersebut yakni seperti contoh dibawah ini:

Gambar 1 Pelanggaran Kode Etik bekerjasama dengan Biro Jasa


Konsultasi Gratis, Hubungi kami.

Sistem pelayanan Kami Fleksible:
1.Datang ke Lokasi anda untuk Antar Jemput Berkas.
2.Atau anda Datang ke Kantor Kami.

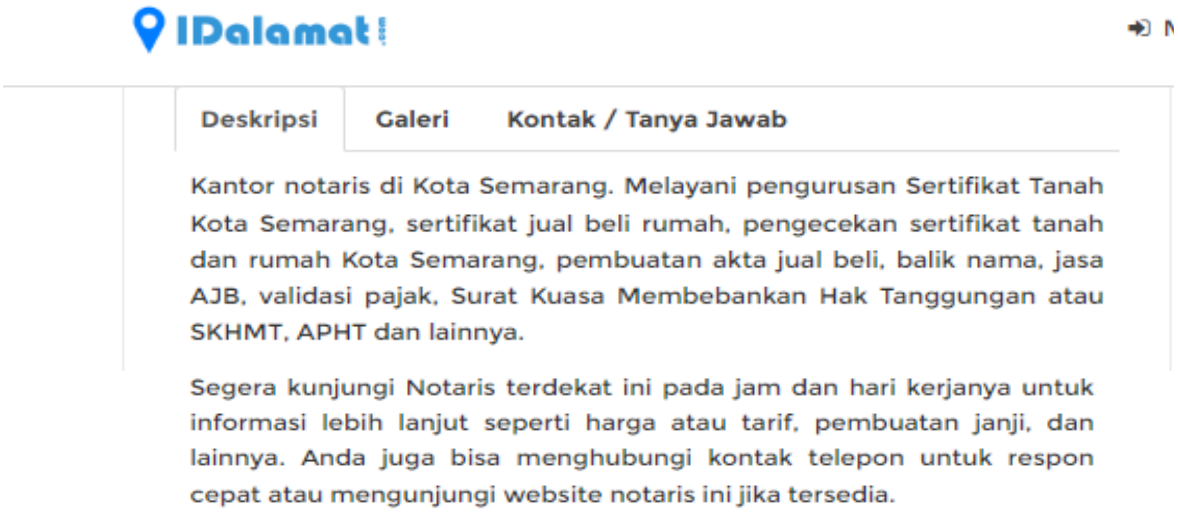
CV SOLUSI HUKUM ARYASTYA
No Telp Konsultan dan Biro Jasa Solusi-hukum
HP 082324254210
telp 024-76903083

Alamat di
Salatiga :
Jl.Purbaya III /41 Perumda Karangalit, Rt.04/Rw.07, Kelurahan Dukuh, Kecamatan Sidomukti, Kota Salatiga 50722

Kabupaten semarang:
Jl.Prambanan No.19c-1, 002/002, Candirejo, Ungaran Barat, Kab.Semarang.

(Sumber: https://idalamat.com/alamat/178990/notaris-prof-dr-liliana-tedjosaputro-sh-mh-mm-semarang-jawa-tengah)

Pada gambar tersebut diatas adalah sebuah website dengan promosi atau iklan yang dilakukan melalui pihak ketiga yaitu biro jasa yang mencantumkan alamat serta kontak yang dapat dihubungi dimana dalam laman tersebut sudah sangat jelas melanggar Pasal 4 ayat (4) Kode Etik Notaris bahwa Notaris dilarang melakukan kerjasama dengan biro jasa yang pada hakikatnya betindak sebagai perantara untuk mencari atau mendapatkan klien.

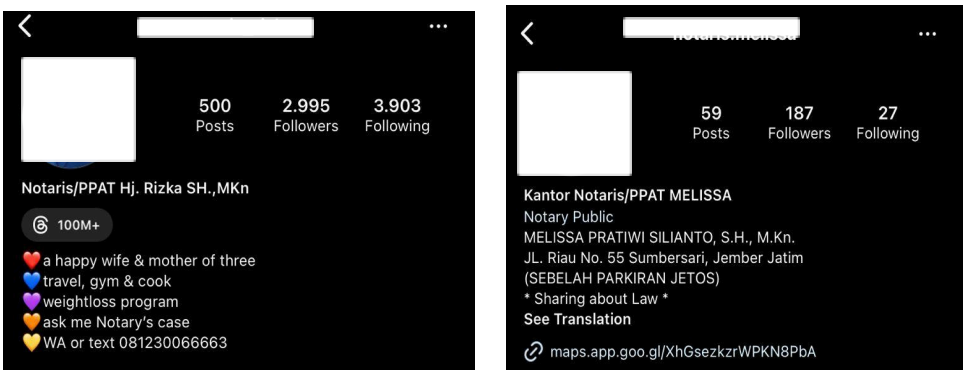


Gambar 2 Bentuk Promosi Notaris melalui Biro Jasa dan *Website*

(Sumber: https://idalamat.com/alamat/178990/notaris-prof-dr-liliana-tedjosaputro-sh-mh-mm-semarang-jawa-tengah)

Pada gambar diatas merupakan website yang termasuk salah satu bentuk dari Kerjasama dengan biro jasa dimana dalam website tersebut terdapat kalimat mempromosikan dan menjual jasa yakni "memberikan tarif dan biaya terjangkau pada kliennya utuk tiap jasa" "pengurusan diproses cepat, aman, terjangkau dan terpercaya" "segera kunjungi Notaris terdekat ini..". Selain pada website, bentuk promosi diri yang dilakukan oleh Notaris juga dilakukan melalui sosial media, yakni sebagai berikut:

Gambar 3 Pelanggaran Kode Etik mencantumkan nama dan jabatan pada sosial media *instagram*



(Sumber: https://www.instagram.com/notaris_rizka/
https://www.instagram.com/notaris.melissa/)

Pada gambar tersebut diatas adalah salah satu bentuk promosi diri oleh Notaris melalui media sosial *Instagram* dengan mencantumkan nama serta jabatannya, hal tersebut merupakan suatu bentuk pelanggaran dalam Pasal 4 ayat 3 Kode Etik Notaris, selain itu juga dalam bio *Instagram* juga mencantumkan alamat kantor Notaris yang membuka praktek.

Bentuk pelanggaran sebagaimana contoh tersebut diatas bahwa bisa jadi karena orang tersebut tidak menyadari apa yang dilakukan atau bisa jadi menyadari namun tidak meidahkan peraturan yang berlaku, namun tetap saja tindakan kedua Notaris tersebut tidak mencerminkan adanya pelaksanaan Kode Etik Notaris yang bertanggungjawab dan patuh pada etika professional masing-masing atas moral value dari jabatannya selaku Notaris.

Di era digital yang sudah sangat berkembang saat ini setiap orang bebas untuk mengekspresikan dirinya melalui dunia nyata dan dunia maya. Dalam dunia maya manusia bebas untuk meluapkan ekspresi dengan perasaan yang

dialaminya.[17] Media sosial Instagram merupakan salah satu dari banyaknya media sosial yang Masyarakat sangat nikmati. Seiring berjalannya waktu Instagram mulai berkembang pada media yang menyediakan berbagai informasi baik itu ilmu pengetahuan umum hingga sampai kepada kejadian yang sedang ramai dibicarakan secara umum.[18]

Pada saat sekarang ini masih banyak sekali Notaris yang menggunakan media sosial terutama platform Instagram yang secara tidak langsung merupakan bentuk promosi diri, hal tersebut dinilai sebagai bentuk pelanggaran Kode Etik. Notaris menggunakan *platform Instagram* sebagai media untuk mempromosikan diri karena Instagram merupakan platform sosial media yang dikenal di masyarakat.

Dalam melaksanakan tugas dan jabatannya seorang Notaris dilarang untuk melakukan promosi dan publikasi diri dalam media elektronik, sebab Notaris merupakan pejabat umum tidak menjadi pelaku usaha yang dapat mempublikasikan serta mempromosikan dirinya. Selain itu pihak yang memanfaatkan Instagram dengan melakukan suatu promosi jasa atau jabatan untuk memenuhi kebutuhan sehari-hari selain melanggar ketentuan Kode Etik Notaris dan tidak sepatutnya dilakukan oleh para Notaris karena secara tidak langsung dapat menggiring opini publik untuk melakukan konsultasi dalam melahirkan suatu akta autentik dengan melalui *contact person* atau dengan mengirimkan pesan melalui direct massage yang merupakan salah satu fitur pada Instagram.

Promosi diri yang dilakukan oleh Notaris melalui sosial media Instagram tidak sepatutnya dibenarkan sebab dalam menjalankan jabatan sebagai Notaris disumpah dan wajib mengikuti ujian kode etik baik secara lisan maupun tertulis agar tidak bertindak sewenang-wenang dengan jabatannya sebagai pejabat umum, dan mempertahankan martabat sebagai Notaris itu sendiri.

Sebagai bentuk upaya yang dapat dilakukan adalah dengan dilakukannya pengawasan terhadap Notaris dalam melakukan pelanggaran Kode Etik dan

[17] Silvanus Vigo, Program Studi Magister Kenotariatan, and Farida Prihatini, "Promosi Jabatan Notaris Melalui Media Instagram Sebagai Bentuk Pelanggaran Kode Etik Profesi Notaris," *Jurnal Kertha Semaya* Vol.9, no. No.11 (2021): p.2033-2046, https://doi.org/10.24843/KS.2021.v09.i11.p04.

[18] Maulana Adrian Daniel and Muhamad Iqbal, "Pengaruh Instagram Terhadap Tingkat Kepercayaan Bergaul Mahasiswa," *Jurnal Kajian Media* 3, no. 2 (2019): 62–72.

sebagai Notaris masih banyak cara yang dapat dilakukan untuk mengenalkan diri kepada Masyarakat yakni salah satunya dengan melakukan konten edukasi tanpa menyebutkan nama dan jabatannya sebagaimana yang tercantum dalam Pasal 3 ayat (4) dan (5) Kode Etik Notaris yakni dengan memperkenalkan diri tetapi tidak melakukan promosi diri selaku Notaris serta meningkatkan ilmu pengetahuan dan keahlian profesi yang telah dimiliki tidak terbatas pada ilmu pengetahuan hukum dan kenotariatan.[19]

Teori Efektivitas Hukum menurut Soerjono Soekanto merupakan suatu patokan sebagai kaidah dalam menentukan sikap dan perilaku yang dapat dikatakan "pantas". Menurut Soerjono terdapat faktor-faktor yang mempengaruhi efektivitas hukum yakni: [20]

1. Hukum tersebut

Hukum bertujuan untuk mengatur atau membentuk perilaku masyarakat dengan menentukan apa yang boleh dan dilarang dengan melalui pembentukan lembaga serta proses pada undang-undang untuk melaksanakan fungsi hukum agar lebih efektif.[21] Pada faktor ini yang dapat menentukan berfungsinya hukum tertulis berjalan dengan baik atau tidak adalah bergantung dari aturan hukum itu sendiri. Sejalan dengan pemikiran Soerjono Soekanto mengenai teori efektivitas hukum menurut Anthony Allot[22] dalam bukunya yang berjudul "*The Effectiveness of Law*" bahwa efektivitas hukum dapat ditentukan dari bagaimana hukum tersebut dapat merealisasikan atau memenuhi tujuannya, namun untuk dapat menilai atau mengukur sampai sejauh mana efektivitas hukum sulit dilakukan. Tidak efektifnya undang-undang bisa disebabkan karena undang-undangnya kabur atau tidak jelas, aparatnya tidak konsisten, dan atau masyarakat tidak mendukung pelaksanaan dari undang-undang tersebut.

Apabila undang-undang tersebut dilaksanakan dengan baik, maka undang-undang tersebut dikatakan efektif. Dikatakan efektif karena bunyi undang-undangnya jelas dan tidak perlu adanya penafsiran, aparatnya

[19] Cahyaningsih, "Engurai Teori Effectiveness of Law Anthony Allot," *Jurnal RechtsVinding Online Media Pembinaan Hukum Nasional*, 2020, 1.
[20] S Fitriyani, "Efektivitas Hukum," *Jurnal Ilmu Pengetahuan Dan Kemasyarakatan* 18, no. 2 (2022).
[21] Sabian Usman, *Dasar-Dasar Sosiologi* (Jakarta: Pustaka Belajar, 2009).
[22] Anthony Allot, "The Effectiveness of Law," *Valparaiso University Law Review*, 1981, 223.

menegakkan hukum secara konsisten dan masyarakat yang terkena aturan tersebut sangat mendukungnya.[23]

Jika dikaitkan dengan pelaksanaan aturan dalam Pasal 4 ayat 3 Kode Etik Notaris bahwa Notaris dilarang melakukan publikasi dan promosi melalui sosial media internet belum diatur secara rinci dalam Kode Etik sehingga menimbulkan berbagai pendapat (multitafsir) dikalangan Notaris.

2. Penegak yang menegakan hukum

Pada faktor kedua yang menentukan efektif atau tidaknya kinerja dari hukum tertulis salah satunya adalah aparat penegak hukum yang menegakan hukum, dalam hubungan ini dikehendaki adanya aparatur yang handal sehingga aparat tersebut dapat melakukan tugasnya dengan baik. Soerjono Soekanto berpendapat mengenai masalah yang dapat mempengaruhi pada pelaksanaan efektivitas hukum tertulis ditinjau dari segi aparat bergantung pada hal berikut:

a) Sejauh mana aparatut terikat oleh peraturan-peraturan yang ada;
b) Sampai batas mana aparatur diperkenankan memberikan kebijaksanaan;
c) Teladan macam apa yang sebaiknya diberikan oleh aparat kepada masyarakat;
d) Sejauh mana derajat sinkronisasi penugasan-penugasan yang diberikan kepada aparat sehingga memberikan batas-batas yang tegas pada wewenangnya.

Dalam hal ini jika dikaitkan dengan pelaksanaan Pasal 4 ayat 3 Kode Etik Notaris, aparat penegak yakni Dewan Kehormatan Notaris dan Majelis Pengawas Daerah dalam melakukan pengawasan terkait tindak pelanggaran Kode Etik Notaris masih terdapat kendala-kendala yang terjadi dalam lingkup pengawasani.

Disamping itu juga belum efektifnya Institusi Dewan Kehormatan yang merupakan alat perlengkapan organisasi dari suatu profesi yang menyimpulkan bahwa adanya beberapa faktor penyebab kritik dan keluhan terhadap kualitas pelaksanaan profesi hukum di Indonesia.

[23] Salim HS and Septiana Erlies, *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Tesis Dan Disertasi* (Jakarta: Rajawali Pers, 2013).

Beberapa hal yang menjadi penyebab utama dari rendahnya kualitas pengembangan profesi hukum adalah tidak berjalannya kontrol dan pengawasan dari organisasi profesi bagi masyarakat untuk menyampaikan keluhan, dan rendahnya pengetahuan masyarakat mengenai substansi Kode Etik Profesi hukum karena buruknya upaya sosialisasi dari pihak profesi sendiri.[24]

3. Fasilitas dan sarana yang mendukung penegakan hukum

Pada faktor ketiga yakni tersedianya fasilitas yang berwujud sarana dan prasarana yang mendukung bagi aparat pelaksana dalam melakukan tugasnya. Sarana dan prasaran yang dimaksud yakni yang digunakan sebagai alat untuk mencapai efektivitas hukum. Dalam hal ini sehubungan dengan sarana dan prasarana yang dikatakan dengan istilah fasilitas, menurut Soerjono Soekanto patokan efektivitas elemen-elemen tertentu dari prasarana, dimana prasarana tersebut harus secara jelas menjadi bagian yang memberikan kontribusi untuk kelancaran tugas-tugas aparat ditempat atau lokasi kerjanya.[25]

Selain prasarana dalam fasilitas pendukung secara sederhana juga dapat dirumuskan sebagai sarana untuk mencapai tujuan, ruang lingkup utamanya yakni sarana fisik yang berfungsi sebagai faktor pendukung. Fasilitas pendukung mencangkup tenaga manusia yang berpendidikan dan terampil, organisasi yang baik, peralatan yang memadai, keuangan yang cukup, dan lain sebagainya.[26]

Jika fasilitas pendukung tidak terpenuhi maka mustahil penegakan hukum akan nencapai tujuannya. Kepastian dan kecepatan penyelesaian perkara tergantung pada fasilitas pendukung yang ada dalam bidang-bidang pencegahan dan pemberantasan kejahatan. Peningkatan teknologi deteksi kriminalitas, mempunyai peranan yang sangat penting bagi kepastian dan penanganan perkara-perkara pidana, sehingga tanpa adanya sarana atau

[24] Riyan Saputra and Gunawan Djajanputra, "Penegakan Hukum Terhadap Notaris Yang Mempromosikan Diri Melalui Media Sosial," *Jurnal Hukum Adigama* 1, no. 1 (2018).
[25] Soerjono Soekanto, *Penegakan Hukum* (Bandung: Bina Cipta, 1983).
[26] Galih Orlandi, "Efektivitas Hukum Dan Fungsi Hukum Di Indonesia," *Jurnal Pendidikan, Agama Dan Sains* 6, no. 1 (2022): 56.

fasilitas tersebut tidak akan mungkin penegak hukum menyerasikan peranan yang seharusnya dengan peranan yang aktual.[27]

Pada pelaksanaan pengawasan dan penegakan Kode Etik Notaris yang dilakukan oleh aparat penegak yaitu Dewan Kehormatan Notaris serta Notaris itu sendiri jika dikaitkan dengan faktor fasilitas dan sarana dalam pelaksanaannya yang juga didukung oleh kemajuan teknologi internet sudah sesuai namun kembali pada aturan yakni Pasal 4 ayat 3 bahwa Notaris dilarang melakukan publikasi dan promosi diri melalui media elektronik dengan mencantumkan nama dan jabatannya pada pelaksanaanya masih terdapat Notaris yang melakukan tindak pelanggaran Pasal 4 ayat 3 Kode Etik Notaris tersebut.

4. Masyarakat

Faktor keempat dalam teori efektivitas hukum menurut Soerjono Soekanto ada bebrapa elemen yang dapat mengukur efektivitas suatu hukum dalam kondisi masyarakat yakni:[28]

a. Faktor penyebab masyarakat tidak mematuhi aturan walaupun peraturan yang baik;
b. Faktor penyebab masyarakat tidak mematuhi peraturan walaupun peraturan sangat baik dan aparat sudah sangat berwibawa;
c. Faktor penyebab masyarakat tidak mematuhi peraturan baik petugas atau aparat berwibawa serta fasilitas mencukupi.

Dalam elemen diatas merupakan parameter mengenai efektif atau tidaknya suatu hukum berasal dari kepatuhan masyarakat itu sendiri. Hukum memiliki tujuan yaitu untuk menciptakan keadilan dan mewujudkan kepastian hukum di masyarakat. Hal tersebut juga sejalan dengan Hans Kelsen yang berpendapat bahwa berbicara mengenai efektivitas hukum maka validitas hukum tersebut juga ikut serta.[29] Maksud dari validitas ini adalah bahwa norma hukum bersifat mengikat sehingga setiap orang harus melakukan perbuatan yang sesuain dengan norma-norma hukum tersebut.

[27] *Ibid,* hlm 56.
[28] Soerjono Soekamto, *Faktor Yang Mempengaruhi Penegakan Hukum* (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2008).
[29] Fitriyani, "Efektivitas Hukum."

Pada faktor masyarakat dalam teori efektivitas hukum jika dikaitkan dengan pelaksanaan Pasal 4 ayat 3 Kode Etik Notaris masih belum berjalan sesuai dengan faktor masyarakat tidak mematuhi peraturan walaupun peraturan sangat baik dan aparat sudah sangat berwibawa serta fasilitas mencukupi.

Dalam hal ini masih terdapat pelanggaran Kode Etik yang dilakukan oleh Notaris dengan mencantumkan nama dan jabatannya pada media sosial Instagram, melakukan kerjasama dengan biro jasa dalam mempromosikan kantor Notaris, membuat website dengan mencantumkan alamat kantor serta nomor telepon, dan memposting foto kantor dan klien pada sosial media. Selain itu awamnya masyarakat mengenai larangan publikasi dan promosi diri yang dilakukan oleh Notaris juga menjadi salah satu sulitnya ditegakannya Kode Etik Notaris.

5. Budaya

Faktor kelima yakni budaya merupakan faktor yang sebenarnya bersatu padu dengan faktor masyarakat sengaja dibedakan, karena dalam pembahasannya diketengahkan masalah sistem nilai-nilai yang menjadi inti dari kebudayaan spiritual maupun nonmaterial. Hal tersebut dibedakan menurut Lawrence M. Friedman yan dikutip oleh Soerjono Soekanto bahwa suatu sistem (atau subsistem dari sistem kemasyarakatan), maka hukum mencangkup struktur, substansi dan kebudayaan.[30] Struktur hukum berkaitan dengan aparat penegak hukum, substansi hukum berkaitan dengan substansi hukum yang meliputi perangkat dan peraturan perundang-undangan dan budaya hukum meliputi hukum yang hidup (*living law*) yang dianut dalam kehidupan masyarakat.

Budaya hukum yang merupakan sikap manusia (termasuk budaya hukum aparat penegak hukumnya) terhadap hukum dan sistem hukum. Sebaik-baiknya penataan struktur hukum yang digunakan untuk menjalankan aturan hukum yang telah ditetapkan dan sebaik-baiknya kualitas substansi hukum yang telah dibuat tidak akan bisa berjalan efektif tanpa adanya suatu

[30] Soerjono Soekanto, *Pokok-Pokok Sosiologi Hukum* (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2007), hlm 110.

dukungan budaya hukum oleh orang yang terlibat dalam sistem dan masyarakat[31]

Pandangan Soerjono Soekanto terkait budaya hukum merupakan bagian integral dari kehidupan masyarakat. Ia menekankan bahwa sistem hukum tidak dapat dipahami secara terpisah dari nilai-nilai, norma-norma, dan kebiasaan yang ada dalam masyarakat. Dalam konteks ini, budaya hukum mencakup pandangan, sikap, dan perilaku masyarakat terhadap hukum.

C. Pertanggungjawaban Notaris yang Melakukan Tindak Pelanggaran Promosi Diri serta Bentuk Pengawasan yang dilakukan oleh Dewan Kehormatan Notaris

Pertanggungjawaban berasal dari kata 'tanggung jawab' yang artinya merupakan keadaan wajib menanggung segala sesuatunya. Pada konsep pertanggungjawaban hukum erat kaitannya dengan pertanggungjawaban secara hukum atas tindakan yang dilakukan oleh seseorang atau kelompok yang bertolak belakang dengan peraturan undang-undang. Mengenai pertanggungjawaban Notaris yang melakukan tindak pelanggaran promosi diri melalui sosial media berdasarkan Kode Etik Notaris dalam hal ini jika dikaitkan dengan teori pertanggungjawaban menurut Hans Kelsen konsep yang berhubungan dengan konsep kewajiban hukum adalah konsep pertanggung jawaban hukum, bahwa seseorang memiliki tanggung jawab secara hukum tas perilaku tertentu atau bahwa ia bertanggungjawab atas suatu sanksi bila perbuatannya bertentangan.[32]

Konsep pertanggungjawaban hukum disini erat kaitannya dengan pertanggungjawaban secara hukum atas tindakan yang dilakukan oleh seseorang atau kelompok yang bertolak belakang dengan peraturan undang-undang. Notaris merupakan pejabat umum yang memiliki kewajiban untuk menjaga kehormatannya dalam menjalankan tugas mereka dengan integritas, profesionalisme dan kepatuhan terhadap peraturan yang berlaku. Jika seorang Notaris melakukan tindakan pelanggaran, termasuk pelanggaran

[31] *Ibid.*
[32] Sarip Mukhlishin, "Keadilan Dan Kepastian Hukum : Menyoal Konsep Keadilan Hukum Hans," no. keadilan (2020): 75.

terkait promosi diri terdapat mekanisme dalam pertanggungjawaban dan pengawasan yang diterapkan.

Dalam hal jika terjadi suatu tindak pelanggaran yang dilakukan oleh Notaris, selama diketahui oleh Majelis Pengawas Daerah terjadi pelanggaran maka Notaris yang bersangkutan akan dilakukan pemanggilan untuk diperingatkan dan akan dilakukan konfirmasi kepada Notaris tersebut apakah tindakan tersebut merupakan suatu kesengajaan atau kelalaian yang dilakukan. Menurut yang dijelaskan oleh Rika Budi Antawati bahwa Dewan Kehormatan Daerah Notaris diberi kewenangan dalam melakukan pemeriksaan atas pelanggaran terhadap Kode Etik Notaris dan dapat menjatuhkan sanksi kepada pelanggarnya dengan kewenangan masing-masing.

Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia (Menkumham) memiliki domain pengawasan untuk mengawasi Notaris dalam melaksanakan tugas jabatannya, Ikatan Notaris Indonesia juga memiliki organisasi yang mengemban fungsi kontrol terlaksananya Kode Etik dilapangan internal perkumpulan Organisasi tersebut adalah Dewan Kehormatan yang melakukan pengawasan terhadap pelaksanaan Kode Etik Notaris yang telah ditentukan oleh organisasi yang meliputi kewajiban, larangan dan pengecualian yang harus dilakukan oleh para anggota organisasi.

Dewan kehormatan yang mengemban fungsi *Check and Balance* pertama kali terhadap sebuah kasus dugaan harus menjadi institusi yang pertama kali mengetahui adanya dugaan pelanggaran Kode Etik yang dilakukan oleh Notaris tertentu seperti promosi jabatan Notaris melalui media cetak.

Untuk itu Dewan Kehormatan Daerah harus semakin proaktif dan sensitive dalam melihat permasalahan Notaris di Daerahnya, tidak reaktif menunggu laporan dari masyarakat. Dalam rangka menjalankan tugas dan kewajibannya Dewan Kehormatan Daerah berwenang untuk:

a. Memberikan dan menyampaikan usul dan saran yang ada hubunganya dengan kode etik dan pembinaan rasa kebersamaan profesi *(corpsgeest)* kepada pengurus daerah;

b. Memberikan peringatan, baik secara tertulis maupun lisan secara langsung kepada para anggota di daerah masing-masing yang melakukan pelanggaran atau melakukan perbuatan yang tidak sesuai dengan kode etik atau bertentangan dengan rasa kebersamaan profesi;
c. Memberitahukan tentang pelanggaran tersebut kepada Pengurus Daerah, Pengurus Wilayah, Dewan Kehormatan Wilayah, pengurus Pusat dan Dewan Kehormatan Pusat;
d. Mengusulkan kepada Pengurus Pusat melalui Dewan Kehormatan Wilayah dan Dewan Kehormatan Pusat untuk pemberhentian sementara (*schorsing*) anggota perkumpulan yang melalukan pelanggaran terhadap kode etik. Dalam menjalankan tugas dan kewajibanya Dewan Kehormatan Daerah dapat mengadakan pertemuan dengan Pengurus Daerah, Pengurus Wilayah, Dewan Kehormatan Wilayah, Pengurus Pusat atau Dewan Kehormatan Pusat.

Penegakan atas pelaksanaan Kode Etik Notaris dengan melalui cara sebagaimana yang tercantum dalam Kode Etik Notaris yakni pengawasan dilakukan oleh:[33]

a. Pada tingkat Kabupaten/Kota oleh Pengurus Daerah dan Dewan Kehormatan Daerah;
b. Pada tingkat Propinsi oleh Pengurus Wilayah dan Dewan Kehormatan Wilayah;
c. Pada tingkat Nasional oleh Pengurus Pusat dan Dewan Kehormatan Pusat.

Dalam hal pemeriksaan dan penjatuhan sanksi dilakukan melalui 3 (tiga) tahapan sebagaimana tercantum dalam Kode Etik Notaris yakni pertama dengan melakukan fakta dugaan pelanggaran yang dilaksanakan oleh Dewan Kehormatan Daerah/Dewan Kehormatan Wilayah/Dewan Kehormatan Pusat melalui fakta atas dugaan Pelanggaran Kode Etik oleh anggota Perkumpulan atas Prakarsa sendiri atau setelah menerima pengaduan secara tertulis dari anggota perkumpulan atau orang lain disertai bukti-bukti yang meyakinkan bahwa telah terjadi dugaan pelanggaran Kode Etik oleh anggota perkumpulan

[33] Pasal 7 Perubahan Kode Etik Notaris Kongres Luar Biasa Ikatan Notaris Indonesia (INI), Banten, 29-30 Mei 2015.

yang kemudian pengaduan tersebut terlebih dahulu diperiksa oleh satu Dewan Kehormatan dan tidak boleh diperiksa oleh Dewan Kehormatan lainnya.[34] Pada tahapan kedua yakni dengan pemeriksaan dan penjatuhan sanksi pada tingkat pertama oleh Dewan Kehormatan Daerah/Dewan Kehormatan Wilayah/Dewan Kehormatan Pusat yakni sebagaimana tercantum dalam Pasal 8 Perubahan Kode Etik Notaris Kongres Luar Biasa Ikatan Notaris Indonesia (INI), Banten, 29-30 Mei 2015.

Dewan Kehormatan Daerah merupakan pembina, pengawas serta pembenahan anggota Notaris terhadap Kode Etik Notaris, jika bersifat internal atau yang tidak memiliki kaitan dengan Masyarakat secara langsung pada tingkat pertama memberikan teguran. Jika pada tingkat Dewan Kehormatan Daerah tidak diidahkan maka akan dilakukan rapat yang dihadiri oleh pengurus daerah organisasi, dapat juga tidak dengan dihadiri pengurus daerah organisasi, sehingga hasil keputusan harus tertulis yakni dengan berita acara untuk kemudian dirapatkan untuk menetapkan sanksi.

Jika dalam hal Notaris tidak meng-idahkan Dewan Kehormatan Daerah maka akan dilakukan pelaporan kepada Majelis Pengawas Daerah untuk ditindak lanjuti selaku Lembaga Pembina, pengawas, pembenahan Notaris dalam melaksanakan jabatannya baik berdasar peraturan perundang-undangan yang berlaku maupun Kode Etik yang berlaku. Pengaduan dilakukan dengan cara tertulis kepada Ketua Majelis Pengawas Daerah yang berkedudukan dengan Notaris tersebut. Kemudian Majelis Pengawas Daerah melalui rapat akan mengumpulkan bukti sehingga dapat mengundang Notaris yang bersangkutan untuk dimintakan keterangan mengenai tindak pelanggaran Kode Etik tersebut. Sehingga melalui hasil sidang yang dilakukan Majelis Pengawas Daerah dapat dibuat berita acara pemeriksaan yang akan diteruskan kepada Majelis Pengawas Wilayah.[35]

Pemeriksaan yang dilakukan melalui Majelis Pengawas Daerah diatur dalam Pasal 22 s.d 23 Peraturan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia

[34] Pasal 8 Perubahan Kode Etik Notaris Kongres Luar Biasa Ikatan Notaris Indonesia (INI), Banten, 29-30 Mei 2015.

[35] Rika Budi Antawati, Majelis Pengawas Daerah Kabupaten Semarang, Notaris/PPAT Kabupaten Semarang, Wawancara pada Tanggal 01 November 2023, Pukul 10.30.

Republik Indonesia Nomor: M.02.PR.08.10 Tahun 2004 tentang Tata Cara Pengangkatan Anggota, Pemberhentian Anggota, Susunan Organisasi, Tata Kerja dan tata Cara Pemeriksaan Majelis Pengawas Notaris yakni pada bagian keempat tentang pemeriksaan oleh Majelis Pemeriksa Daerah. Mengenai pemberian sanksi yang dikenakan terhadap anggota yang melakukan pelanggaran Kode Etik diatur dalam BAB IV Pasal 6 Kode Etik Notaris yakni dapat berupa teguran, peringatan, pemberhentian sementara dari keanggotaan perkumpulan, pemberhentian dengan hormat dari keanggotaan perkumpulan, pemberhentian dengan tidak hormat dari keanggotaan.[36]

Selain itu juga bentuk pengawasan yang telah dilakukan oleh Dewan Kehormatan Daerah Notaris Kabupaten Semarang yakni dengan menegur Notaris tersebut dan jika dalam waktu satu minggu orang tersebut tetap melakukan yang sama tidak berubah ada 2 cara yaitu dengan menegur kembali atau jika secara prosedur pada Dewan Kehormatan Daerah harus diberi waktu selama 2 (dua) minggu jika orang tersebut tidak berubah kami langsung beri Surat Peringatan kedua lalu setelah tidak digubris lagi jika tetap tidak berubah akan diberi Surat Peringatan ketiga.[37]

Penerapan sanksi sangat penting dalam rangka mewujudkan profesionalisme Notaris, oleh karena itu ketika sanksi-sanksi yang telah ada dan belum memberikan kontribusi besar terhadap peningkatan profesionalisme kerja notaris, maka seharusnya ada sanksi tambahan yang diberlakukan yang tentunya terlebih dahulu disepakati oleh sesama notaris yaitu sanksi berupa denda, karena sanksi denda tentu akan memberikan efek secara langsung ketika seorang notaris melakukan pelanggaran terkait Kode Etik Notaris.

Urgensi sanksi kode etik sangat penting dalam rangka terwujudnya profesionalisme notaris karena dalam kerangka efektifnya peraturan diperlukan adanya sanksi, sebab sanksi akan memberikan efek memaksa dan jera terhadap pihak-pihak yang melakukan pelanggaran. Dalam upaya

[36] Pasal 6 Perubahan Kode Etik Notaris Kongres Luar Biasa Ikatan Notaris Indonesia (INI), Banten, 29-30 Mei 2015.

[37] Grace Giovani, Dewan Kehormatan Daerah Kabupaten Semarang, Notaris/PPAT Kabupaten Semarang, Wawancara pada Tanggal 16 Oktober 2023, Pukul 10.20.

penjatuhan sanksi kepada notaris juga mengandung makna bahwa Notaris sebagai pejabat umum yang memiliki kewenangan membuat akta otentik menurut undang-undang jabatan notaris sekaligus sebagai jabatan yang terhormat sehingga secara organisasi maupun secara pribadi perlu dijaga martabat dan kewibawaannya sebagai pembuat akta otentik.

KESIMPULAN

Berdasarkan penelitian dan analisis yang telah dijelaskan diatas dapat disimpulkan mengenai batasan promosi diri oleh Notaris melalui sosial media hingga saat ini masih belum diatur secara eksplisit mengenai batasan dalam Kode Etik Notaris sehingga menimbulkan berbagai pendapat yang multitafsir di kalangan Notaris. Kategori batasan yang dimaksud dalam promosi diri melalui sosial media internet oleh Notaris merupakan ada atau tidaknya unsur kesengajaan dalam memuat keterangan jabatan Notarisnya dan/atau mencantumkan alamat serta nomor telepon yang bersifat informatif secara tersirat maupun tidak serta mengandung unsur ajakan.

Pada pelaksanaan pengaturan mengenai Pasal 4 ayat 3 Kode Etik Notaris belum dapat berjalan dengan efektif berdasarkan teori efektivitas hukum, jika ditinjau dari faktor-faktor yang mempengaruhi efektivitas hukum oleh Soerjono Soekanto, yakni faktor hukum tersebut, penegak yang menegakan hukum, Fasilitas dan sarana yang mendukung penegakan hukum, Faktor masyarakat dan faktor budaya tidak sehat.

Pertanggungjawaban Notaris yang melakukan tindak pelanggaran promosi diri melalui sosial media yakni pemberian sanksi sebagaimana yang telah diatur dalam Pasal 6 Kode Etik Notaris berupa teguran, peringatan, pemberhantian sementara dari keanggotaan perkumpulan, pemberhentian dengan hormat dari keanggotaan perkumpulan dan pemberhentian dengan tidak hormat dari keanggotaan perkumpulan. Mengenai pengawasan yang dilakukan oleh Dewan Kehormatan Daerah Notaris yakni dengan melakukan sidang pemeriksaan yang dilakukan oleh Notaris yang melanggar Kode Etik melalui fakta yang berasal dari masyarakat atau melalui rekan Notaris tersebut dengan meneliti adanya dugaan pelanggaran Kode Etik. Selain itu upaya pembinaan dan pengawasan yang

dilakukan tidak hanya melalui Dewan Kehormatan Notaris namun juga Majelis Pengawas Daerah dengan melakukan sidang untuk memeriksa terjadinya suatu pelanggaran Kode Etik Notaris atau mengenai pelanggaran jabatan Notaris.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

Afifah, Kunni. "Tanggung Jawab Dan Perlindungan Hukum Bagi Notaris Secara Perdata Terhadap Akta Yang Dibuatnya." *Lex Renaissance* 2, no. 1 (2017): 147–61.

Allot, Anthony. "The Effectiveness of Law." *Valparaiso University Law Review*, 1981, 223.

Anshori, Abdul Ghofur. *Lembaga Kenotariatan Indonesia Perspektif Hukum Dan Etika*. Yogyakarta: UII Press, 2009.

Anugrah, Yustica, Ngadino, and Novira Maharani Sukma. "Peran Etika Profesi Notaris Sebagai Upaya Penegakan Hukum." *Notarius Journal* 13, no. 1 (2020): 4.

Anwar, Ronald Halim, and Borahima Maskun. "Penawaran Jasa Notaris Melalui Website." *Riau Law Journal* 3, no. 2 (2019). http://notarisekalestary.com/layanan-.

Cahyaningsih. "Engurai Teori Effectiveness of Law Anthony Allot." *Jurnal RechtsVinding Online Media Pembinaan Hukum Nasional*, 2020, 1.

Daniel, Maulana Adrian, and Muhamad Iqbal. "Pengaruh Instagram Terhadap Tingkat Kepercayaan Bergaul Mahasiswa." *Jurnal Kajian Media* 3, no. 2 (2019): 62–72.

Fitriyani, S. "Efektivitas Hukum." *Jurnal Ilmu Pengetahuan Dan Kemasyarakatan* 18, no. 2 (2022).

Gitayani, and Luh Putu Cynthia. "Penerapan Etika Profesi Oleh Notaris Dalam Memberikan Pelayanan Jasa Kepada Klien." *Acta Comitas* 3, no. 3 (2018): 426–35.

HS, Salim, and Septiana Erlies. *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Tesis Dan Disertasi*. Jakarta: Rajawali Pers, 2013.

Indonesia, Ikatan Notaris. Perubahan Kode Etik Notaris Kongres Luar Biasa. Banten: Pengurus Pusat INI (2015).

Mukhlishin, Sarip. "Keadilan Dan Kepastian Hukum : Menyoal Konsep Keadilan Hukum Hans," no. keadilan (2020): 75.

Orlandi, Galih. "Efektivitas Hukum Dan Fungsi Hukum Di Indonesia." *Jurnal Pendidikan, Agama Dan Sains* 6, no. 1 (2022): 56.

Prakoso Abintoro. *Etika Profesi Hukum*. Surakarta: LaksBang Justitia, 2015.

Publishing, Indonesia Legal Center. *Suplemen Jabatan Notaris*. *Indonesia Legal Center Publishing*. Jakarta, n.d.

Saputra, Riyan, and Gunawan Djajanputra. "Penegakan Hukum Terhadap Notaris Yang Mempromosikan Diri Melalui Media Sosial." *Jurnal Hukum Adigama* 1, no. 1 (2018).

Silvanus, Vigo. "Promosi Jabatan Notaris Melalui Media Instagram Sebagai Bentuk Pelanggaran Kode Etik Profesi Notaris." *Jurnal Kertha Semaya* 9, no. 11 (2021).

Soekanto, Soerjono. *Penegakan Hukum*. Bandung: Bina Cipta, 1983.

———. *Pokok-Pokok Sosiologi Hukum*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2007.

Soerjono Soekamto. *Faktor Yang Mempengaruhi Penegakan Hukum*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2008.

Usman, Sabian. *Dasar-Dasar Sosiologi*. Jakarta: Pustaka Belajar, 2009.

Vigo, Silvanus, Program Studi Magister Kenotariatan, and Farida Prihatini. "Promosi Jabatan Notaris Melalui Media Instagram Sebagai Bentuk Pelanggaran Kode Etik Profesi Notaris." *Jurnal Kertha Semaya* Vol.9, no. No.11 (2021): p.2033-2046. https://doi.org/10.24843/KS.2021.v09.i11.p04.

Wibowo, Arrianto Mukti. *Kerangka Hukum Digital Signature Dalam Electronic Commerce*, 1999.

KEABSAHAN PPJB SETELAH PENJUAL DINYATAKAN SEBAGAI DEBITUR PAILIT (STUDI PERBANDINGAN PUTUSAN NOMOR 749K/PDT.SUS-PAILIT/2019 DENGAN PUTUSAN NOMOR 644K/PDT.SUS-PAILIT/2017)

Mutya Traya Duhita
Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada
mutya.t@mail.ugm.ac.id

Intisari

Penelitian ini ditulis untuk mengkaji dan menganalisis mengapa dasar pertimbangan hakim dalam Putusan Nomor 749K/PDT.SUS-PAILIT/2019 dan Putusan Mahkamah Agung Nomor 644K/PDT.SUS-PAILIT/2017 dalam menentukan keabsahan suatu PPJB dapat berbeda. Penelitian ini berjenis normatif dan data yang diperoleh dalam penelitian ini akan diperoleh juga secara langsung dari beberapa narasumber secara langsung, yaitu para pakar dan hakim. Sifat dari penelitian ini adalah penelitian deskriptif yang berjenis Studi Perbandingan atau *Comparative Study.* Untuk memperoleh data serta bahan-bahan hukum dalam penulisan penelitian ini, maka metode yang digunakan oleh penulis adalah Studi Kepustakaan dan Studi Lapangan. Metode analisis data yang diterapkan oleh peneliti adalah secara kualitatif dengan pendekatan induktif yaitu dengan menarik kesimpulan berdasarkan pengamatan data-data yang didapat. Hasil penelitian ini membahas bahwa sebuah PPJB bukan merupakan dasar yang kuat dalam jual beli suatu tanah karena belum terpenuhinya syarat jual beli tanah yang sah. Jual beli tanah yang sah menurut hukum adalah dengan ditandatanganinya AJB di hadapan PPAT. Unsur yang sangat penting pada PPJB yang berkaitan dengan kasus kepailitan bagi hakim dalam membuat keputusan adalah mengenai itikad baik secara subjektif dan objektif. Hal ini diperlukan untuk mencegah adanya *Fraudulent Transfer.*

Kata kunci: PPJB, Kepailitan, Itikad Baik

VALIDITY OF PPJB AFTER THE SELLER IS DECLARED AS A BANKRUPT DEBTOR,

(COMPARATIVE STUDY OF DECISION NUMBER 749K/PDT.SUS-BANKRUPT/2019 WITH DECISION NUMBER 644K/PDT.SUS-BANKRUPT/2017)

Abstract

This research was written to examine and analyze the reasons why the judge's considerations in the Supreme Court Decision Number 749K/PDT.SUS-PAILIT/2019 and Supreme Court Decision Number 644K/PDT.SUS-PAILIT/2017 in determining the validity of a PPJB can be different. This research is of a normative type and the data obtained this research will also be obtained directly from several sources, namely experts and judges. The nature of this research is a descriptive research of the type of Comparative Study. To obtain data and legal materials in writing this research, the methods used by the author was literature study and practice study. The data analysis method applied by researchers in this research is qualitative with an inductive approach, namely by drawing conclusions based on observations of the data obtained. The results of this research discuss that a PPJB is not a strong basis for buying and selling land because the requirements for legal land buying and selling have not been fulfilled. A valid sale and purchase of land according to law is by signing the AJB before the PPAT. A very important element in the PPJB relating to bankruptcy cases for judges in making decisions is subjective and objective good faith. This is necessary to prevent Fraudulent Transfer.

Keywords: *PPJB, Bankruptcy, Good Faith*

PENDAHULUAN

Proses jual beli hak atas tanah maka obyek yang harus diserahkan dari penjual ke pembeli merupakan suatu hak atas tanah yang telah diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 (UUPA). Jual beli sebidang tanah dilakukan dengan penandatanganan Akta Jual Beli (AJB) di hadapan PPAT. Pasal 5 UUPA jual beli hak atas tanah menggunakan asas tunai, riil, dan terang[1]. Penulis dalam penelitian ini akan melakukan studi perbandingan Putusan Mahkamah Agung Nomor 749 K/Pdt.Sus-Pailit/2019 dengan dengan Putusan Mahkamah Agung Nomor 644 K/Pdt.Sus-Pailit/2017. Kasus dalam kedua putusan ini adalah adanya sebuah Badan Hukum yang berbentuk Perseroan Terbatas (PT) yang berbeda menjual tanah dan bangunan. Tanah dan bangunan tersebut telah dibeli oleh perseorangan dengan PPJB yang dibuat di hadapan notaris (belum AJB), telah dibayar secara lunas, dan telah

[1] Mustofa, *Tuntunan Pembuatan Akta-Akta PPAT* (Yogyakarta: Karya Media, 2010), 84

adanya penyerahan objek jual beli tersebut, serta transaksi jual beli dilakukan lebih dari 1 (satu) tahun sebelum PT dinyatakan pailit.

Dalam PPJB Putusan Mahkamah Agung Nomor 749 K/Pdt.Sus-Pailit/2019, pihaknya adalah PT Raka Media Swatama sebagai penjual tanah dan Nyonya Anne sebagai pembelinya. Objek jual beli dalam kasus ini adalah 3 (tiga) Ruko di Majalaya Residence, Bandung dan PPJB yang dibuat tertanggal 30 Desember 2014 dan 3 Juni 2016 di hadapan Sopyanti Harris Kartasasmita, Notaris di Kabupaten Bandung. Pembayaran jual beli tersebut tertera pula dalam kwitansi tanggal 15 Mei 2016 Nomor 0453 sejumlah Rp2.250.000.000,00 (dua miliar dua ratus lima puluh juta rupiah). Kasus yang terdapat dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 644 K/Pdt.Sus-Pailit/2017 tidak jauh berbeda dengan putusan sebelumnya. Penjual tanah dan yang juga berperan sebagai pengembang perumahan adalah PT Ladang Rizky Jaya Sentosa dan yang membeli unit perumahan tersebut adalah 26 (dua puluh enam) orang pelanggan. Sebagian besar pembeli unit perumahan tersebut telah membayar lunas, telah terjadi penyerahan objek jual beli, dan PPJB dibuat di hadapan Notaris yang berwenang.

Setelah lebih dari satu tahun dari transaksi jual beli tersebut, kedua Badan Hukum (PT) yang merupakan penjual tanah dan bangunan dalam putusan tersebut telah diberi Putusan Pailit dari Pengadilan Negeri, sehingga menyebabkan statusnya menjadi Debitor Pailit. Tanah dan bangunan yang menjadi objek jual beli tersebut pada awalnya dicatat oleh kurator masing-masing menjadi harta pailit dari para Debitor Pailit tersebut. Oleh karena dimasukkannya objek jual beli tersebut dalam boedel pailit, maka terjadilah sengketa berikut.

Putusan dalam kedua kasus tersebut memiliki perbedaan yang siknifikan. Pernyataan hakim Dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 749 K/Pdt.Sus-Pailit/2019 adalah sebagai berikut :

1. menerima permohonan kasasi dari Kurator Debitur Pailit dan menyatakan bahwa PPJB yang telah dibuat berakhir dan tidak berkekuatan hukum lagi seluruhnya
2. menyatakan obyek PPJB merupakan sebagian boedel pailit dari Debitor Pailit
3. menghukum Nyonya Anne (pembeli) untuk menyerahkan kembali obyek PPJB dalam keadaan kosong, serta

4. menghukum Nyonya Anne dikenakan denda pengosongan

Pertimbangan hakim dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 749 K/Pdt.Sus-Pailit/2019 ini menyatakan pembeli perlu mengikuti proses kepailitan dengan mendaftarkan sebagai kreditur dari debitur pailit kepada Kurator Debitur Pailit. Walau Nyonya Anne sebagai pembeli dinilai termasuk dalam kwalifikasi pembeli yang beritikad baik, namun balik nama belum dapat dilaksanakan. Perimbangan hakim ini didasari dengan Pasal 34 Undang-Undang Nomor 37 tahun 2004 tentang Kepailitan dan PKPU yang mengatur:

> *"Kecuali ditentukan lain dalam Undang-Undang ini, perjanjian yang bermaksud memindahtangankan hak atas tanah, balik nama kapal, pembebanan hak tanggungan, hipotek, atau jaminan fidusia yang telah diperjanjikan terlebih dahulu, tidak dapat dilaksanakan setelah putusan pernyataan pailit diucapkan"*

Dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 644 K/Pdt.Sus-Pailit/2017 ini, penjual yang merupakan pengembang mengakui menjamin objek sengketa yang dijual tidak dalam sengketa di dalam perjanjian pengikatan jual beli serta perjanjian ini dibuat di hadapan pejabat yang berwenang. Oleh karena alasan tersebut, hakim berpendapat bahwa pembeli yang beritikad baik harus mendapat pelindungan hukum karena perjanjian dibuat sebelum adanya pernyataan pailit, serta jual beli objek sengketa dibuat di hadapan Pejabat yang berwenang sehingga PPJB tersebut dinilai sah.

SEMA no 4 tahun 2016 bagian B angka 7 menyatakan "Peralihan hak atas tanah berdasarkan PPJB secara hukum terjadi jika pembeli telah membayar lunas harga tanah serta telah menguasai objek jual beli dan dilakukan dengan itikad baik". Di dalam kasus ini, Nyonya Anne telah membayar lunas dan menerima penguasaan obyek, yang mana dalam SEMA ini dapat diketahui peralihan hak atas tabah secara hukum bisa dilakukan. Namun dalam Putusan Nomor 749 K/Pdt.Sus-Pailit/2019, Nyonya Anne dihukum untuk mengembalikan secara fisik penguasaan obyek PPJB tersebut.

Oleh karena adanya perbedaan pertimbangan dan dasar hukum yang digunakan dalam kedua putusan hakim tersebut, maka peneliti akan melakukan penelitian yang memiliki judul "Keabsahan PPJB Setelah Penjual Dinyatakan Sebagai Debitur Pailit, Studi Perbandingan Putusan Nomor 749K/PDT.SUS-PAILIT/2019 dengan Putusan

Mahkamah Agung Nomor 644K/PDT.SUS-PAILIT/2017" dengan Rumusan Masalah "Mengapa dasar pertimbangan hakim dalam Putusan Nomor 749K/PDT.SUS-PAILIT/2019 dan Putusan Mahkamah Agung Nomor 644K/PDT.SUS-PAILIT/2017 dalam menentukan keabsahan suatu PPJB dapat berbeda?". Dengan Rumusan Masalah tersebut, maka tujuan dilakukannya penelitian ini adalah untuk mengkaji dan menganalisis mengapa dasar pertimbangan hakim dalam Putusan Nomor 749K/PDT.SUS-PAILIT/2019 dan Putusan Mahkamah Agung Nomor 644K/PDT.SUS-PAILIT/2017 dalam menentukan keabsahan suatu PPJB dapat berbeda.

Berdasarkan studi kepustakaan dan penelusuran dalam internet, ditemukan beberapa penelitian terdahulu yang berkaitan dengan penelitian yang akan saya lakukan, adalah sebagai berikut:

1. Penelitian dengan judul "Tinjauan Yuridis terhadap Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) sebagai Pelindungan Hukum bagi Pembeli yang Telah Membayar Lunas (Studi Putusan Nomor 644 K/Pdt.Sus-Pailit/2017)" oleh Dhafira Jastiana, yang merupakan Tesis Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada, dan ditulis pada tahun 2019. Rumusan masalah yang diajukan dalam tesis tersebut adalah sebagai berikut :
   a. Bagaimana kekuatan hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang dibuat di hadapan notaris maupun yang dibuat di bawah tangan untuk jual beli dengan pembeli yang telah membayar lunas?
   b. Bagaimana majelis hakim memutus bahwa objek Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) adalah sah dan bukan merupakan harta boedel pailit?

   Terdapat dua kesimpulan dari penelitian ini, yaitu :
   a. Bahwa kekuatan hukum PPJB yang telah dibayar lunas oleh pembeli yang dibuat di bawah tangan maupun notariil menjadi dasar terjadinya peralihan hak atas tanah dan bangunan rumah. PPJB lunas yang dibuat secara notariil perlu meningkatkannya menjadi AJB untuk proses pendaftaran serta perlu menyertakan kuasa menjual untuk memberi pelindungan hukum, menjaga kepentingan, serta hak-hak bagi pembeli.

b. Dalam memberi putusan bahwa objek PPJB adalah sah dan bukan merupakan harta boedel pailit hakim beralasan untuk memberi pelindungan hukum bagi pembeli yang telah membayar lunas dalam PPJB berdasarkan Rumusan Hukum Kamar Perdata Umum angka 7 Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 (SEMA Nomor 4 Tahun 2016) tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas bagi Pengadilan, yang menyatakan bahwa peralihan hak atas tanah berdasarkan PPJB secara hukum terjadi jika pembeli telah membayar lunas harga tanah serta telah menguasai objek jual beli dan dilakukan dengan itikad baik.

Penelitian ini berbeda dengan penelitian yang akan dibuat oleh penulis karena penulis dalam penelitiannya akan membandingkan alasan-alasan hakim pada Putusan Nomor 644 K/Pdt.Sus-Pailit/2017 dengan Putusan Nomor 749 K/Pdt.Sus-Pailit /2019 karena memiliki kasus yang mirip namun hakim memutuskan hal yang sangat bertolak belakang.

2. Jurnal dengan judul "Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Kondotel Jimbaran View Bali yang Telah Menerima Penyerahan Unit Kondotel dan Telah Menandatangani Akta Jual Beli Sebelum Pengembang Dinyatakan Pailit Ditinjau dari Peraturan Perundang-Undangan Terkait" oleh Monica Sondang Odilia Adia, Susilowati Suparto Dajaanb, dan Betty Rubiati yang merupakan Jurnal Poros Hukum Padjajaran, Fakultas Hukum Universitas Padjajaran, dan ditulis pada tahun 2021. Permasalahan hukum yang diteliti dalam jurnal tersebut adalah bagaimana kedudukan pembeli yang telah menerima unit dan menandatangani AJB sebelum pengembang dinyatakan pailit dan perlindungan hukum terhadap pembeli yang telah menandatangani AJB namun ditolak pendaftarannya oleh BPN.

   Kesimpulan dari jurnal tersebut adalah bahwa kedudukan pembeli Kondotel Jimbaran View Bali merupakan pembeli yang sah karena telah menerima unit dan menandatangani AJB. Peralihan hak telah terjadi dari pengembang kepada pembeli setelah dibuat akta di PPAT, sehingga unit kondotel tersebut seharusnya dikeluarkan dari daftar harta pailit pengembang oleh Kurator

karena peralihan hak kepada pembeli telah terjadi sebelum pengembang dipailitkan. Perlindungan hukum yang dapat dilakukan oleh pembeli karena permohonan pendaftaran peralihan hak untuk balik nama SHMSRS ditolak di BPN, adalah mengajukan gugatan kepada BPN di PTUN Denpasar. Selain mengajukan gugatan di PTUN, para pembeli dapat memintakan penetapan kepada Hakim di Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Surabaya untuk membatalkan Putusan No. X/Pailit/2016/PN.Niaga.Sby, sehingga unit kondotel dapat dikeluarkan dari daftar harta pailit pengembang.

Jurnal ini berbeda dengan penelitian yang akan dibuat oleh penulis karena penulis dalam penelitiannya akan membandingkan alasan-alasan hakim pada Putusan Nomor 644 K/Pdt.Sus-Pailit/2017 dengan Putusan Nomor 749 K/Pdt.Sus-Pailit /2019 karena memiliki kasus yang sama namun dengan putusan yang sangat berbeda. Selain itu kasus dalam jurnal ini menyatakan bahwa para pihak telah menandatangani AJB, namun kasus yang akan dipakai oleh peneliti para pihaknya belum menandatangani suatu AJB.

Penelitian ini merupakan penelitian yang berjenis normatif karena bertujuan akan meneliti terhadap asas-asas hukum serta membandingkan hukum yang digunakan oleh para hakim dalam putusannya[2]. Data yang diperoleh dalam penelitian ini juga akan diperoleh juga secara langsung dari beberapa narasumber secara langsung di dalam masyarakat, yaitu para pakar dan hakim[3]. Pendekatan dari penelitian ini adalah kualitatif karena metode kualitatif digunakan untuk memecahkan suatu masalah, dan dengan masalah tersebut menjadi landasan peneliti untuk mengumpulkan data dalam melakukan analisa[4]. Metode analisis data yang diterapkan oleh peneliti adalah secara kualitatif dengan pendekatan induktif. Hal ini dilakukan karena metode ini digunakan terhadap penjelasan data yang digunakan. Data yang diperoleh dalam penelitian ini merupakan hasil dari wawancara dan studi kepustakaan yang bersifat deskriptif, dan

[2] Soerjono Soekanto. 1984. "Pengantar Penelitian Hukum". Jakarta: Penerbit Universitas Indonesia (Ui-Press). hlm. 51
[3] *ibid*
[4] Muhammad Syafii. "Metode Penelitian Kualitatif". umsu.ac.id https://umsu.ac.id/metode-penelitian-kualitatif-adalah/. (diakses April 17, 2024).

biasanya berupa kata-kata yang bersangkutan dengan permasalahan penelitian. Setelah mendapat data-data yang diamati khusus tersebut, kemudian menarik kesimpulan luas berdasarkan pengamatan tersebut.

PEMBAHASAN

A. Kasus Posisi

a. Putusan Nomor 749K/PDT.SUS-PAILIT/2019

Putusan pengadilan ini melibatkan PT Ladang Rizky Jaya Sentosa yang merupakan pengembang atau developer perumahan City Home Regency–Sukolilo yang menjual beberapa kavling tanah dan rumah di Surabaya dengan beberapa konsumen/pembeli. Lebih dari 1 (satu) tahun sebelum PT tersebut dinyatakan pailit, kavling tanah dan bangunan yang dijual oleh PT telah dibeli oleh beberapa konsumen/Pembeli. Transaksi jual beli tersebut dilakukan dengan pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) secara notariil maupun dibawah tangan, dengan besarnya harga tiap-tiap kavling bervariasi sesuai kesepakatan antara penjual dengan pembeli. Sebagian besar pembeli kavling tersebut telah membayar lunas dan kavling tersebut telah dipakai untuk tempat tinggal para pembeli. Sebelum maupun sesudah jual-beli tersebut dilakukan, Penjual berjanji kepada Pembeli (terutama kepada pembeli yang telah membayar lunas) akan segera dilakukan balik nama sertifikat atas nama konsumen. Pada kenyataannya hingga saat Penjual dinyatakan pailit berdasarkan Putusan Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Surabaya No. 02/G. Lain-lain/2015/PN Sby., janji balik nama tersebut tidak direalisasikan.

Tim kurator dalam hal pemberesan harta pailit Penjual memasukkan Sertifikat Induk Hak Guna Bangunan Nomor 2540/Kelurahan Keputih (sertifikat objek jual beli) ke dalam boedel pailit dan tidak akan melakukan pemecahan sertifikat tanah tersebut menjadi atas nama masing-masing Pembeli. Oleh karena pernyataan tim kurator tersebut, maka para Pembeli mengajukan gugatan kepada Pengadilan Niaga untuk : 1) Menyatakan jual beli

terhadap kavling tanah dan rumah antara penjual dan pembeli sah, 2) Menyatakan bahwa Para Pembeli sebagai pemilik yang sah atas masing-masing kavling tanah dan rumah yang telah dibeli, 3) Menyatakan bahwa kavling tanah dan rumah yang telah dijual Tergugat I (Penjual) kepada Para Penggugat (Pembeli) sebelum Tergugat I dinyatakan pailit bukanlah merupakan bagian dari boedel pailit/harta pailit Tergugat I.

Terhadap permohonan pernyataan pailit tersebut Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Surabaya telah memberikan putusan Nomor 15/G.Lain-lain/2016/PN Niaga.Sby., juncto Nomor 11/G.Lain- lain/2015/PN Niaga.Sby., tanggal 6 Februari 2017, yang amarnya antara lain sebagai berikut : 1) Menyatakan jual beli terhadap kavling tanah dan rumah yang dilakukan adalah sah dan berkekuatan hukum, 2) Menyatakan bahwa Para Penggugat sebagai pemilik yang sah atas masing-masing kavling tanah dan rumah yang telah dibeli dari Tergugat I, 3) Menyatakan bahwa kavling tanah dan rumah yang telah dijual Tergugat I kepada Para Penggugat bukanlah merupakan bagian dari boedel pailit/harta pailit Tergugat I, 4) Memerintahkan Tergugat II (kurator) untuk mengeluarkan kavling tanah dan rumah yang telah dijual Tergugat I kepada Para Penggugat sebelum Tergugat I dinyatakan pailit dari boedel pailit.

Berdasarkan putusan tersebut, kurator mengajukan kasasi keberatan, namun hal ini ditolak dengan pertimbangan :

1) Bahwa terbukti Para Tergugat (Pembeli) telah membeli tanah Perumahan City Home Regency dan Para Tergugat telah membayar lunas kecuali Penggugat XV dan Penggugat XXVI serta dalam perjanjian pengikatan jual beli Terggugat I sebagai penjual mengakui menjamin objek sengketa yang dijual tidak dalam sengketa, jual beli objek sengketa juga dibuat dihadapan Pejabat yang berwenang, untuk itu perjanjian pengikatan jual beli mana adalah sah dan pembeli yang beritikad baik harus mendapat perlindungan hukum, mengingat perjanjian mana dibuat sebelum Tergugat I dinyatakan Pailit;

2) Sehingga sudah tepat objek sengketa tidak termasuk sebagai harta boedel pailit dari Tergugat I kecuali sisa pembayaran dari Penggugat XV dan Penggugat XXVI
3) Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, ternyata Putusan Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 15/G.Lain-lain/2016/PN Niaga.Sby., juncto Nomor 11/G.Lain-lain/2015/PN Niaga.Sby., tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, sehingga permohonan kasasi yang diajukan oleh Tim kurator tersebut harus ditolak

b. Putusan Mahkamah Agung Nomor 644K/PDT.SUS-PAILIT/2017

PT Raka Media Swatama telah dinyatakan pailit dalam Putusan Pailit Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 08/Pdt.Sus-Pembatalan Perdamaian/2017/PN Niaga. Jkt.Pst, juncto Nomor 65/PKPU/2012/PN Niaga.Jkt.Pst, tanggal 11 Desember 2017. Lebih dari 1 tahun sebelum PT Raka Media Swatama tersebut dinyatakan pailit, PT tersebut menjual 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 yang ber-Sertifikat Induk SHGB Nomor 2/Desa Bojong dan sekarang telah berhasil di splitsing menjadi SHGB Nomor 24/Desa Bojong, SHGB Nomor 25/Desa Bojong, dan SHGB Nomor 26/Desa Bojong yang beratas namakan PT Raka Media Swatama. Jual beli objek tersebut dilakukan dengan Nyonya Anne (sebagai Pembeli) dengan:

- Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 334 tanggal 30 Desember 2014;
- Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 335 tanggal 30 Desember 2014;
- Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 31 tanggal 3 Juni 2016;

yang ketiganya dibuat dihadapan Sopyanti Harris Kartasasmita, Notaris di Kabupaten Bandung, dan telah dibayar lunas oleh nyonya Anne berdasarkan kwitansi tanggal 15 Mei 2016 Nomor 0453 sejumlah Rp2.250.000.000,00 (dua miliar dua ratus lima puluh juta rupiah).

Setelah jual beli itu dilakukan penyerahan tanah dan bangunan ruko tersebut jauh sebelum Putusan pernyataan pailit diucapkan. Namun setelah Penjual ruko tersebut dinyatakan pailit dan menjadi Debitor Pailit, tanah dan ruko tersebut termasuk dalam Daftar Pencatatan Harta Pailit/Boedel Pailit. Oleh karena hal tersebut, Nyonya Anne melakukan gugatan ke Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat pada pokoknya antara lain sebagai berikut: 1) Menyatakan Pelawan adalah pembeli yang beritikad baik dan harus dilindungi oleh undang-undang, 2) Menyatakan sah PPJB yang dilakukan antara Debitor Pailit dengan Pelawan atas obyek tanah dan bangunan (objek jual beli), karena telah dilakukan lebih dari 1 (satu) tahun sebelum Putusan pernyataan pailit diucapkan, 3) Menyatakan telah dilakukan penyerahan atas barang dagangan berupa tanah dan bangunan tersebut antara Debitor Pailit kepada Pelawan jauh sebelum Putusan pernyataan pailit diucapkan, 4) Menyatakan PPJB antara Debitor Pailit dengan Pelawan dapat dilanjutkan dengan segala hak dan kewajiban dalam perjanjian khususnya proses Akta Jual Beli (AJB) dan balik nama kepada Pelawan wajib dilaksanakan baik oleh Terlawan maupun instansi-instansi terkait tanpa adanya pihak lainnya yang menghalangi, 5) Menyatakan atas tanah dan bangunan tersebut dikeluarkan/dicoret dari Daftar Pencatatan Harta Pailit/Boedel Pailit.

Atas gugatan tersebut, Tim Kurator melakukan gugatan balik (rekonvensi) yang isinya berkebalikan dengan gugatan dari Nyonya Anne. Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat dengan Putusan 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, yang amarnya antara lain sebagai berikut :

Dalam Konvensi.

1) Menyatakan Pelawan adalah pembeli yang beritikad baik dan harus dilindungi oleh undang-undang;

2) Menyatakan sah Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang dilakukan antara Debitor Pailit dengan Pelawan atas objek tanah dan bangunan yang beralamat di Perumahan Majalaya Residence Blok A Nomor 5, 6, dan 7, karena telah dilakukan lebih dari 1 (satu) tahun sebelum Putusan pernyataan pailit diucapkan;
3) Menyatakan telah dilakukan penyerahan atas barang dagangan berupa tanah dan bangunan yang beralamat di Perumahan Majalaya Residence Blok A Nomor 5, 6, dan 7, tersebut antara Debitor Pailit kepada Pelawan jauh sebelum Putusan pernyataan pailit diucapkan;
4) Menyatakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) antara Debitor Pailit dengan Pelawan dapat dilanjutkan dengan segala hak dan kewajiban dalam perjanjian khususnya proses Akta Jual-Beli (AJB) dan balik, nama kepada Pelawan wajib dilaksanakan baik oleh Terlawan maupun instansi- instansi terkait tanpa adanya pihak lainnya yang menghalangi;
5) Menyatakan atas tanah dan bangunan yang beralamat di Perumahan Majalaya Residence Blok A Nomor 5, 6, dan 7, tersebut dikeluarkan/dicoret dari Daftar Pencatatan Harta Pailit/Boedel Pailit;
6) Menolak gugatan Perlawanan Pelawan selain dan selebihnya;

Dalam Rekonvensi:

1) Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi;
2) Dalam Konvensi Dan Rekonvensi:
3) Menghukum Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sebesar Rp1.286.000,00 (satu juta dua ratus delapan puluh enam ribu rupiah);

Sesudah putusan tersebut diucapkan, pada tanggal 16 Mei 2019 Tim kurator mengajukan permohonan kasasi. Dalam permohonan kasasi tersebut, permintaan Tim kurator sama dengan gugatan balik (rekonvensi). Berdasarkan permohonan kasasi tersebut, Mahkamah Agung berpendapat bahwa keberatan tersebut dapat dibenarkan, karena setelah meneliti memori kasasi tanggal 23 Mei 2019 dan kontra memori kasasi tanggal 29 Mei 2019 dihubungkan dengan

pertimbangan, Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat telah salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

1) Bahwa meskipun Pelawan termasuk ke dalam kualifikasi pembeli yang beritikad baik akan tetapi karena atas objek sengketa pada saat dijatuhkan putusan pailit terhadap PT Raka Media Swatama (dalam pailit) belum dilakukan balik nama dan Sertifikat Hak Guna Bangunan atas objek sengketa masih atas nama debitur pailit, maka atas perkara *a quo* diberlakukan aturan asas *lex specialist* yaitu Pasal 34 Undang-Undang Nomor 37 tahun 2004 tentang Kepailitan dan PKPU.
2) Dengan demikian balik nama tidak dapat dilaksanakan. Pelawan harus mengikuti proses kepailitan dengan mendaftarkan sebagai kreditur dari debitur pailit kepada Terlawan selaku Kurator;
3) Bahwa meskipun Pelawan telah melunasi seluruh harga objek sengketa, karena PPJB belum ditindak lanjuti dengan AJB sebagaimana diwajibkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1999 tentang Pendaftaran Tanah maka peralihan hak tidak dapat dilaksanakan;
4) Bahwa tindakan Terlawan memasukkan objek sengketa ke dalam budel pailit adalah tepat dan benar. Bahwa dengan demikian perlawanan Pelawan tersebut ditolak seluruhnya;
5) Bahwa mengenai gugatan rekonvensi karena menyangkut tagihan dari Pelawan yang harus divalidasi dalam rapat kreditur,maka gugatan rekonvensi harus dinyatakan tidak dapat diterima;

B. Pembahasan

Perjanjian Jual Beli Tanah yang sah selain harus memenuhi syarat sah nya perjanjian yang terkandung dalam Pasal 1320 KUHPerdata juga harus memenuhi ketentuan peralihan hak atas tanah menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yaitu dengan ditandatanganinya Akta Jual Beli (AJB) yang dibuat oleh PPAT yang berwenang. Pembuatan AJB diatur pula dalam peraturan pemerintah No. 24 tahun 1997 Pasal 37 Ayat (1) yang berbunyi:

> *"Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku"*

Untuk mencapai penandatanganan AJB, maka terdapat beberapa proses yang harus dilalui, antara lain tahap persiapan, tahap pengecekan, pembayaran pajak, validasi pajak, dan penandatanganan AJB tersebut di hadapan PPAT. Jika penjual dan/atau pembeli belum dapat memenuhi tahap tersebut, maka biasanya dalam praktek akan menggunakan PPJB untuk mengikat secara awal jual beli tanah tersebut. PPJB dalam Pasal 1 ayat (11) Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 Tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman merupakan :

> *"kesepakatan antara pelaku pembangunan dan setiap orang untuk melakukan jual beli Rumah atau satuan Rumah susun yang dapat dilakukan oleh pelaku pembangunan sebelum pembangunan untuk Rumah susun atau dalam proses pembangunan untuk Rumah tunggal dan Rumah deret yang dibuat di hadapan notaris"*

Oleh karena belum terpenuhinya syarat-syarat formal jual beli atas tanah dan satuan rumah susun tersebut, maka PPJB merupakan perikatan antar subjek perjanjian dan belum dapat mengikat pihak ketiga[5]. PPJB tersebut juga tidak dapat digunakan sebagai dasar pendaftaran hak atas tanah di kantor pertanahan karena sifatnya yang hanya sementara.

Perjanjian jual beli tanah menimbulkan hak dan kewajiban bagi penjual dan pembeli. Salah satu hak konsumen/pembeli adalah untuk dilindungi hak nya sebagai konsumen. Hak sebagai konsumen tersebut dalam Pasal 4 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen (UU Perlindungan Konsumen) antara lain:

1) Berhak atas kenyamanan, keamanan, dan keselamatan dalam mengkonsumsi suatu barang dan/atau jasa;

[5] Wawancara dengan PPAT Mustofa, di Yogyakarta, pada tanggal 23 Juni 2023

2) Hak untuk mendapatkan kompensasi, ganti rugi dan/atau penggantian, apabila barang dan/atau jasa yang diterima tidak sesuai dengan perjanjian atau tidak sebagaimana mestinya;

Konsumen juga memiliki beberapa kewajiban yang salah satunya adalah memiliki itikad baik dalam melakukan transaksi pembelian barang dan/atau jasa[6]. Selain konsumen, penjual atau pelaku usaha juga memiliki hak yang diatur dalam Pasal 6 UU Perlindungan Konsumen yang salah satunya adalah "untuk mendapat perlindungan hukum dari tindakan konsumen yang beritikad tidak baik", serta berkewajiban untuk[7] :

1) Beritikad baik dalam melakukan kegiatan usahanya;
2) Memberikan informasi yang benar, jelas dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa serta memberi penjelasan penggunaan, perbaikan dan pemeliharaan;

Jika diteliti lebih lanjut, dalam kedua putusan tersebut diketahui bahwa PPJB dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 644K/PDT.SUS-PAILIT/2017 dan Putusan Mahkamah Agung Nomor 749K/PDT.SUS-PAILIT/2019 terdapat beberapa perbedaan. Secara formil, memang putusan yang benar untuk diputuskan dalam kedua kasus tersebut adalah seperti Putusan Mahkamah Agung Nomor 749K/PDT.SUS-PAILIT/2019, yaitu karena "belum dilakukan balik nama dan Sertifikat Hak Guna Bangunan atas objek sengketa masih atas nama debitur pailit, maka atas perkara a quo diberlakukan aturan asas lex specialist yaitu Pasal 34 Undang-Undang Nomor 37 tahun 2004 tentang Kepailitan dan PKPU"[8]. Namun berbeda dengan Putusan Mahkamah Agung Nomor 644K/PDT.SUS-PAILIT/2017 yang mengeluarkan objek jual beli dari boedel pailit karena pembeli telah membayar lunas dan telah dibuatnya PPJB di hadapan notaris.

Berdasarkan hasil wawancara penulis dengan Hakim Suwidya, perbedaan putusan ini dapat mungkin terjadi karena adanya perbedaan itikad baik dari

[6] Pasal 1 ayat 1 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen
[7] *ibid*, Pasal 7
[8] Wawancara dengan Hakim Suwidya Abdullah, secara online, pada tanggal 8 Juni 2023

penjual dan pembeli. Terdapat dua jenis itikad baik. Itikad baik merupakan suatu hal yang sangat penting dalam suatu perjanjian. Pasal 1338 ayat 3 KUHPerdata mengharuskan sebuah perjanjian dilakukan dengan itikad baik. Terdapat beberapa pengertian dan teori mengenai itikad baik di dalam literatur. Dalam hukum perdata, itikad baik dianggap selalu ada pada setiap para pihak, sebaliknya adanya ketidakjujuran atau itikad buruk pada bezitter harus dapat dibuktikan.

Terdapat dua pengertian mengenai itikad baik. Pengertian ini juga dikemukakan oleh Siti Ismijati Jenie, yaitu terdapat dua jenis pengertian mengenai itikad baik, yaitu itikad baik dalam pengertian subyektif dan obyektif :

1. Itikad baik dalam pengertian subyektif

   Pengertian itikad baik secara subyektif memiliki makna sebagai kejujuran. Itikad baik secara subjektif ini berhubungan dengan keadaan jiwa atau sikap batin dalam diri seseorang. Kejujuran ini harus ada pada tahap prakontraktual atau sebelum suatu perjanjian atau kontrak dilakukan, atau di tahap negosiasi. Itikad baik dalam arti subyektif ini mulai dilakukan ketika para pihak mengungkapkan informasi secara terbuka, jujur, dan penuh. Dalam hal ini para pihak diharapkan dapat memberikan informasi yang lengkap dan benar tentang kondisi objek jual beli, dalam hal jual beli tanah maka informasi mengenai tanah yang akan dijual atau dibeli. Selain itu bentuk itikad baik secara subjektif ini adalah saat para pihak dapat berkomunikasi secara terbuka dan jujur mengenai semua aspek perjanjian, antara lain mengenai harga, syarat-syarat, identitas para pihak dengan sejujurnya (dengan tanda pengenal, anggaran dasar, dll) dan ketentuan lainnya. Kejujuran dalam tahap ini sangat dibutuhkan untuk mencegah kesalahpahaman dan konflik di kemudian hari.
2. Itikad baik dalam pengertian obyektif

   Itikad baik secara obyektif memiliki arti kepatutan ataupun keadilan. Itikad baik dalam pengertian obyektif berkaitan dengan tindakan yang dilakukan oleh para pihak yang harus sesuai dengan pandangan umum masyarakat. Menurut Ridwan Khairandy, itikad baik dalam arti objektif ini

memiliki arti bahwa suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan mengindahkan norma-norma kepatutan dan kesusilaan, atau perjanjian tersebut harus dilaksanakan dengan tidak merugikan salah satu pihak[9].

Pada awalnya konsep itikad baik obyektif mengacu kepada apa yang telah disepakati para pihak dalam suatu kontrak. Dalam perkembangan konsep itikad baik obyektif, itikad baik tersebut tidak hanya mengacu kepada itikad baik para pihak (sesuai apa yang disepakati) tetapi juga harus mengacu juga kepada asas dan nilai-nilai yang berkembang dalam masyarakat. Hal tersebut disebabkan karena itikad baik merupakan bagian dari masyarakat[10].

Itikad baik pembeli dalam jual beli hak atas tanah dapat dilakukan dengan memperhatikan konsep hukum peralihan hak atas tanah atau transfer of ownership. Proses jual beli hak atas tanah pada awalnya diatur dalam Hukum Agraria Kolonial yang menggunakan *Overschrijvings Ordonnantie* Stb. 1934 Nomor 27 untuk menjadi dasar hukumnya. Peraturan tersebut mengatur bahwa terdapat dua perbuatan hukum di dalam perjanjian jual beli tanah:
Perjanjian jual beli tanah yang dibuat secara notariil dengn Akta Notaris maupun Akta di bawah tangram walau diatur dalam Hukum Perikatan dalam Buku III KUHPerdata, namun belum terjadi pemindahan hak atas tanah dari penjual kepada pembeli.

Penyerahan yuridis atau *juridische levering* dengan pembuatan Akta Balik Nama yang dibuat di hadapan atau oleh Kepala Kantor Pendaftaran Tanah selaku *Overschrijvings Ambtenaar* merupakan Penyerahan yuridis atau juridische levering yang berakibat adanya pemindahan hak atas tanah dari Penjual kepada Pembeli[11].

Penyerahan atau Peralihan Hak yang disebut Levering dalam KUHPerdata diatur dalam Pasal 612 sampai dengan Pasal 620. Penjelasan Subekti yang merujuk ke pendapat Boedi Harsono adalah Levering untuk benda tidak bergerak seperti

[9] Ridwan Khairandy, Iktikad Baik Dalam Kebebasan Berkontrak, Op.Cit. hlm. 194
[10] Widodo Dwi Putro, Ahmad Zuhairi, Syukron Salam, Elizabeth Lestaru Taruli Lubis, Pembeli Beritikad Baik Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Beritikad Baik Dalam Sengketa Perdata Berobyek Tanah. (Jakarta: LeIP, 2016), 48
[11] *ibid*, 49

tanah harus menggunakan akta dan dilakukan dengan "balik nama". Dalam hal ini, kedua kasus dalam kedua putusan tersebut belum memenuhi unsur itikad baik secara objektif karena belum ditandatanganinya AJB dalam jual beli tanah tersebut sehingga belum adanya balik nama.

Namun walau dalam kedua kasus tersebut belum memenuhi itikad baik objektif, terdapat perbedaan yang cukup signifikan yang berkaitan dengan itikad baik secara obyektif. Kasus dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 644K/PDT.SUS-PAILIT/2017 terdapat fakta bahwa "pada saat Penjual dalam masa perdamaian (Putusan Nomor 02/PKPU/2014/PN NIAGA.SBY), seluruh warga Perumahan City Home Regency–Sukolilo, khususnya Para Penggugat dengan itikad baik dan/atau sukarela turut membantu Tergugat I dalam melaksanakan Perjanjian Perdamaian antara PT Ladang Rizki Jaya Sentosa (Tergugat I) dengan Andy Koesmara, S.H., dan Ajeng Retno Wulandari, serta para Kreditor lainnya. Bantuan tersebut yaitu warga Perumahan City Home Regency–Sukolilo secara kolektif/iuran sebesar Rp3.000.000,00 (tiga juta rupiah) setiap rumah lalu diserahkan kepada Tergugat I untuk melaksanakan Perdamaian tanggal 16 Juni 2014 tersebut"[12]. Hal tersebut dilakukan agar pelaksanaan kewajiban penjual dalam perjanjian jual beli tersebut tetap dilaksanakan dengan itikad baik yaitu menyelesaikan proses jual beli tanah tersebut. Berbeda hal-nya dengan kasus dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 749K/PDT.SUS-PAILIT/2019, tidak ada upaya dari kedua belah pihak untuk melanjutkan pemenuhan kewajiban dalam perjanjian jual beli tanah.

Hal yang cukup serupa juga terdapat dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 261 K/Pdt.Sus-Pailit/2016. Kasus dalam putusan ini melibatkan PT. Dwimas Andalan Bali sebagai penjual satuan rumah susun di Bali dengan 3 pembeli yang merupakan perseorangan. Dalam kasus ini para pembeli juga telah membayar lunas harga namun jual beli masih berdasarkan PPJB secara notariil dan villa yang telah dibeli tersebut dimasukkan ke dalam boedel pailit PT. Dwimas Andalan Bali. Dalam putusan ini Majelis Hakim memutuskan untuk

[12] Putusan Mahkamah Agung Nomor 644K/PDT.SUS-PAILIT/2017

mengeluarkan satuan rumah susun yang telah dibeli tersebut dari boedel pailit. Hal ini berkaitan dengan fakta bahwa "Debitur telah melakukan proses AJB dan balik nama terhadap PPJB yang ternyata terhambat karena keterbatasan form di Instansi yang berwenang". Dengan adanya tindakan yang berkaitan dengan proses perubahan PPJB menjadi AJB telah membuktikan bahwa penjual maupun pembeli memiliki itikad baik sehingga hak nya sebagai konsumen harus dilindungi.

Itikad baik ini sangat penting diperhatikan oleh hakim dalam memberi putusan dalam kasus kepailitan. Hal ini dilakukan untuk mencegah adanya *Fraudulent Transaction/Transfer/Convencance*[13] dalam hukum Australia atau *Bankruptcy Fraud* dalam hukum Inggris. *Fraudulent Transaction* ini merupakan konsep yang terdapat pada undang-undang Australia yang merupakan "*A transfer of a debtor's property made within two years before the filing of the bankruptcy petition (or other time limit set by state law) for which the debtor received little or no consideration while the debtor was (or was rendered) insolvents"*[14]. Dalam kata lain, *Fraudulent Transaction* ini merupakan pengalihan harta debitur yang dilakukan dalam waktu dua tahun sebelum pengajuan permohonan pailit (atau batas waktu lain yang ditetapkan oleh undang-undang negara lain) yang mana debitur hanya menerima sedikit atau tidak mendapat keuntungan[15]. *Fraudulent Transaction* dilakukan dengan maksud sebenarnya untuk menghalangi, menunda, atau menipu kreditor. Dalam praktek sehari-hari, hal ini sering ditemukan karena debitor ingin melindungi asset nya dengan cara bekerjasama bersama orang lain yang dikenal untuk melakukan jual beli tanah agar tanah tersebut tidak dimasukkan ke boedel pailit dan setelah pengurusan pailit selesai, debitor dapat "membeli" lagi asset tersebut dari pembeli sebelumnya[16].

[13] Wawancara dengan Hakim Suwidya Abdullah, secara online, pada tanggal 8 Juni 2023
[14] *Fraudulent conveyance*. Fraudulent Conveyancem KnowHow, Practical Law. (n.d.). https://anzlaw.thomsonreuters.com/5-382-3498?transitionType=Default&contextData=%28sc.Default%29&firstPage=true (Diakses pada: 15 Januari 2024)
[15] Cara O'Neill. "What is a fraudulent transfer in bankruptcy?".Nolo.com. www.nolo.com. https://www.nolo.com/legal-encyclopedia/what-is-a-fraudulent-transfer-in-bankruptcy.html. (diakses April 17, 2024)
[16] Wawancara dengan Hakim Suwidya Abdullah, secara online, pada tanggal 8 Juni 2023

Fraudulent Transfer dalam konteks jual beli tanah dalam kepailitan ini dapat dilakukan dengan berbagai macam cara, dan cara yang paling umum dilakukan antara lain dengan[17]:

1) *Undervalued transaction* : Merupakan transaksi dengan nilai transaksi yang rendah dan tidak menguntungkan atau tidak masuk akal dalam komersial atau bisnis
2) *Unfair Preference* : Merupakan transaksi pengalihan aset dengan pemilihan orang untuk menjadi pembeli secara curang, misalnya kepada keluarga atau teman.

Fraudulent Transfer atau *Bankruptcy Fraud* ini belum secara jelas diatur dalam hukum kepailitan Indonesia. Jika seorang pembeli memang pembeli yang beritikad baik, maka pelindungan hukum yang dapat dilakukan adalah dengan mengajukan gugatan baru dan perlu untuk membuktikan bahwa dirinya memang memiliki itikad baik sebagai pembeli. Menurut pendapat Notaris Mustofa melalui wawancara yang dilakukan, pembuatan PPJB sangat tidak dianjurkan. Jika pembeli dan penjual dapat memenuhi segala persyaratan untuk penandatangan AJB, maka lebih baik untuk segera melakukan pembuatan AJB di hadapan PPAT yang berwenang[18].

KESIMPULAN

PPJB sering digunakan dalam transaksi jual beli tanah, namun PPJB bukanlah dasar yang sah dari jual beli suatu tanah. Dalam pengadilan, AJB yang memiliki kekuatan hukum dan acuan dalam hakim untuk memberikan putusan karena dengan adanya AJB maka persyaratan-persyaratan formil jual beli tanah telah terpenuhi. Salah satu hal terpenting dalam transaksi jual beli tanah yang menggunakan PPJB adalah itikad baik penjual dan pembeli secara subjektif maupun objektif terutama menjadi dasar putusan majelis hakim karena untuk mencegah adanya *Fraudulent Transfer*.

[17] Marketing, B. (2023) Insolvency: *Transactions at an undervalue and preferences*, IWG Solicitors. https://www.iwg.co.uk/news/insolvency-transactions-at-an-undervalue-and-preferences/ (Diakses pada: 17 Januari 2024).
[18] Wawancara dengan PPAT Mustofa, di Yogyakarta, pada tanggal 23 Juni 2023

DAFTAR PUSAKA

Undang-Undang

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Kitab Undang-Undang Hukum Dagang

Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris

Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang

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

Undang-undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun

Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 Tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman

Putusan Mahkamah Agung Nomor 749K/PDT.SUS-PAILIT/2019

Putusan Mahkamah Agung Nomor 644K/PDT.SUS-PAILIT/2017

Buku

HS, Salim, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*, (Yogyakarta : Sinar Grafika, 2016)

Muhaimin, *Metode Penelitian Hukum*. (Mataram : Unram Press, 2020)

Mustofa, *Tuntunan Pembuatan Akta-Akta PPAT*, (Yogyakarta: Karya Media, 2010)

Putro, Widodo Dwi. Ahmad Zuhairi. Syukron Salam. Elizabeth Lestaru Taruli Lubis. *Pembeli Beritikad Baik Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Beritikad Baik Dalam Sengketa Perdata Berobyek Tanah*. Jakarta: LeIP, 2016

Soekanto, Soerjono, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta: Penerbit Universitas Indonesia (Ui-Press), 1984)

Soimin, Soedharyo, *Status Hak Dan Pembebasan Tanah*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2004)

Sukmadinata, Nana Syaodih, *Metode Penelitian Pendidikan*, (Bandung : Remaja Rosadakarya, 2005)

Sutedi, Adrian, *Peralihan Hak atas Tanah dan Pendaftarannya*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2018)

Widjaja, Gunawan, *Tanggung Jawab Direksi atas Kepailitan Perseroan*. (Jakarta : PT Raja Grafindo Perkasa, 2003)

Jurnal dan Penelitian

Cipta, Rifky Anggatiastara, Ngadino, Adya Paramita Prabandar, 2020, *Akta Pengikatan Jual Beli Tanah Sebelum Dibuatnya Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah,* Jurnal, Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, Semarang

Jastiana, Dhafira, 2019, *Tinjauan Yuridis terhadap Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) sebagai Pelindungan Hukum bagi Pembeli yang Telah Membayar Lunas (Studi Putusan Nomor 644 K/Pdt.Sus-Pailit/2017)*, Tesis, Program Studi Magister Hukum Fakultas Hukum UGM, Yogyakarta

Latif, Lina Haryanti, 2014, *Kekuatan Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) atas Tanah dan Bangunan antara Pembeli dan Pengembang Dikaitkan dengan Pelaksanaan Putusan Pailit terhadap Pengembang*, Tesis, Program Studi Magister Hukum Fakultas Hukum UGM, Yogyakarta

Website

Pengampuan, Bhpjakarta.kemenkumham.go.id. https://bhpjakarta.kemenkumham.go.id/index.php/layanan-publik/pengampuan.

Hukumonline, Tim. n.d. *5 Asas-Asas Hukum Perdata Terkait Perjanjian*. Hukumonline.com. https://www.hukumonline.com/berita/a/asas-asas-hukum-perdata-lt62826cf84ccbf?page=2.

Hak Guna Bangunan. n.d. Konspirasi Keadilan.id. https://konspirasikeadilan.id/artikel/hak-guna-bangunan1020#:~:text=Peralihan%20hak%20guna%20bangunan%20wajib.

S.H, Bernadetha Aurelia Oktavira. n.d. *Tugas Kurator Dan Hakim Pengawas Dalam Kepailitan*. Hukumonline.com. https://www.hukumonline.com/klinik/a/tugas-kurator-dan-hakim-pengawas-dalam-kepailitan-cl738.

HUNIAN BERIMBANG. n.d. Business Law. https://business-law.binus.ac.id/2018/04/30/hunian-berimbang/#_ftn2

Asas Tunai Dan Terang Dalam Jual Beli Tanah. n.d. www.djkn.kemenkeu.go.id. https://www.djkn.kemenkeu.go.id/kpknl-makassar/baca-artikel/15061/Asas-Tunai-dan-Terang-Dalam-Jual-Beli-Tanah.html.

O'Neill, Cara. "What is a fraudulent transfer in bankruptcy?". https://www.nolo.com/legal-encyclopedia/what-is-a-fraudulent-transfer-in-bankruptcy.html. (diakses 17 April, 2024)

TANGGUNG JAWAB KURATOR DALAM PENGURUSAN DAN PEMBERESAN BOEDEL PAILIT TERHADAP PIHAK KETIGA YANG TIDAK MENDAFTARKAN HAK TAGIH (STUDI PUTUSAN NOMOR 436 K/PDT.SUS-PAILIT/2019)

Sarah Ardhani
Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada
sarah.ardhani@mail.ugm.ac.id

Intisari

Kepailitan adalah sita umum atas semua kekayaan debitor pailit yang pengurusan dan pemberesannya dilakukan oleh Kurator di bawah pengawasan Hakim Pengawas. Seorang debitor hanya dapat dikatakan pailit apabila telah diputuskan oleh pengadilan yang berwenang dalam memutus perkara tentang kepailitan yaitu Pengadilan Niaga, hal tersebut sebagaimana telah diatur dalam Pasal 1 angka 7 Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang. Studi ini bertujuan untuk mengetahui bentuk tanggung jawab dan kewenangan kurator terhadap boedel pailit milik pihak ketiga yang tidak mendaftarkan hak tagih dan mengetahui bentuk pelindungan hukum bagi pihak ketiga yang tidak mendaftarkan hak tagih pada boedel pailit dan bagaimana proses tagihnya. Penelitian ini menggunakan jenis penelitian yuridis normatif dan studi kepustakaan (library research) dengan melakukan pengkajian terhadap Peraturan Perundang-Undangan, dan buku-buku yang berkaitan dengan judul penelitian ini. Hasil penelitian menunjukkan bahwa tanggung jawab dan kewenangan kurator dalam pengurusan boedel pailit terhadap pihak ketiga yang tidak mendaftarkan hak tagih berdasarkan putusan nomor 436 k/pdt.sus-pailit/2019 adalah lemah dan tidak memiliki kekuatan hukum. Kurator memiliki wewenang penuh dalam melakukan pengelolaan dan menjual aset-aset pada boedel harta pailit yang dikuasai Negara untuk dibagikan kepada semua kreditor yang memiliki hak kekayaannya. Berdasarkan keputusan Putusan Nomor 436 K/Pdt.Sus-Pailit/2019 bahwa pelindungan hukum bagi pihak ketiga yang tidak mendaftarkan hak tagih pada boedel pailit adalah lemah. Wujud pelindungan hukum terhadap keditor akibat debitor dinyatakan pailit didasarkan pada Pasal 1131 KUHPerdata yang menyatakan segala kebendaan si berhutang, menjadi tanggungan untuk segala perikatannya perseorangan dan Pasal 1132 KUHPerdata yang menyatakan bahwa kebendaan menjadi jaminan bersama-sama bagi semua orang yang mengutangkan padanya; pendapatan penjualan benda-benda itu dibagi-bagi menurut keseimbangan, kecuali apabila diantara para berpiutang itu ada alasan-alasan yang sah untuk didahulukan.Kalimat dalam intisari harus jelas, ringkas, dan deskriptif. Intisari harus menjelaskan tujuan penelitian, metode penelitian, dan ringkasan hasil penelitian.

Kata Kunci: Debitor, Kepailitan, Kreditor, Kurator, Pelindungan Hukum.

THE CURATOR'S RESPONSIBILITIES IN THE MANAGEMENT AND SETTING UP OF BANKRUPTCY BOEDEL AGAINST THIRD PARTIES WHO HAVE NOT REGISTERED THE RIGHT TO COLLECT (CASE STUDY DECISION NUMBER 436 K/PDT.SUS-PAILIT/2019)

Abstract

Bankruptcy is a general confiscation of all assets of a bankrupt debtor, the management and settlement of which is carried out by the Curator under the supervision of the Supervisory Judge. A debtor can only be said to be bankrupt if it has been decided by the competent court in deciding bankruptcy cases, namely the Commercial Court, as regulated in Article 1 point 7 of Law Number 37 of 2004 concerning Bankruptcy and Postponement of Debt Payment Obligations. This study aims to find out the form of responsibility and authority of the curator towards the bankrupt boedel belonging to a third party who does not register the right to collect and to find out the form of legal protection for third parties who do not register the right to collect with the bankrupt boedel and what the collection process is. This research uses normative juridical research and library research by reviewing statutory regulations and books related to the title of this research. The results of the research show that the curator's responsibility and authority in administering bankruptcy proceedings against third parties who do not register collection rights based on decision number 436 k/pdt.sus-pailit/2019 is weak and has no legal force. Thus, the curator has full authority to manage and sell assets in the bankruptcy estate controlled by the State to be distributed to all creditors who have property rights. Based on Decision Number 436 K/Pdt.Sus-Pailit/2019, it is clear that protection The law for third parties who do not register their claim rights with the Bankruptcy Bank is weak. The form of legal protection for the creditor as a result of the debtor being declared bankrupt is based on Article 1131 of the Civil Code which states that all property of the debtor, both movable and immovable, whether existing or new that will exist in the future, is a liability for all personal obligations and Article 1132 Civil Code which states that material goods are jointly guaranteed for all those who owe them money; The income from the sale of these objects is divided according to balance, that is, according to the size of the respective receivables, unless there are valid reasons for priority among the receivables.

Keywords: *Debtor, Bankruptcy, Creditor, Curator, Legal Protection.*

PENDAHULUAN

Kepailitan adalah sita umum atas semua kekayaan debitor pailit yang pengurusan dan pemberesannya dilakukan oleh Kurator di bawah pengawasan Hakim Pengawas.[1] Jika debitor berada dalam kondisi demikian, maka debitor, kreditor ataupun pihak lain yang ditentukan di dalam peraturan

[1] Pasal 1 angka 1 Undang- Undang No.37 Tahun 2004 tentang Kepailitan Dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang.

perundang-undangan dapat mengajukan permohonan pailit ke pengadilan.[2]

PT. Sarwo Indah merupakan perseroan terbatas yang menjalankan industri developer atau pengembang perumahan. Pada tahun 2011 pada Putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 12/Pdt. Sus-Gugatan Lain-lain/2018/PN Smg *jo.* Nomor : 02/Pailit/2011/PN.Niaga.Smg, dinyatakan pailit, sehingga harta perseroan terbatas, selanjutnya disebut PT, tersebut masuk dalam boedel harta pailit yang diampu oleh kurator dalam pengurusan harta pailit terdapat kreditor yang merasa dirugikan.

Kasus posisi dimulai dari Penggugat yaitu Lie Anita membeli sebidang tanah dan bangunan Perumahan Merapi Regency, dengan perjanjian Surat Perjanjian Pembelian Tanah dan Rumah, Nomor : 142‟‟/MERAPI-R/MERAPI-22/SI/XI/2009, tanggal 24 November 2009, antara H. Bambang Sudarmanto sebagai Direktur PT. Para pihak sepakat pembayaran sebesar Rp.1.032.500.000 (satu Miliyar tiga puluh dua juta lima ratus ribu rupiah). Penggugat telah melakukan pembayaran uang muka sebagai pengikat dari akta PPJB tersebut. Pembayaran uang muka tersebut dilakukan dengan cara membayarkan bunga pinjaman PT. Sarwo Indah di Koperasi Arto Mulyo sejumlah Rp.630.359.300 (enam ratus tiga puluh juta tiga ratus lima puluh Sembilan ribu tiga ratus rupiah) dan angsuran sebesar Rp. 75.250.000 (tujuh puluh lima juta dua ratus lima puluh ribu rupiah). Nyonya Lie Anita belum membayarkan pelunasan dikarenakan PT. Sarwo Indah belum melakukan pembangunan sama sekali, hingga terdapat putusan pailit yang diputuskan oleh hakim Pengadilan Niaga Nomor: 02/Pailit/2011/PN.Niaga.Smg memutuskan melepaskan menjadi Tanah Negara dan harta tersebut masuk ke dalam *boedel* harta pailit milik PT.Sarwo Indah. Sejak putusan pailit tersebut dikeluarkan kurator tidak melakukan pengurusan harta pailit yang menyebabkan majelis hakim menunjuk kurator lain yaitu Nasrullah Nawawi, S.H.,M.M., sebagai kurator PT. Sarwo Indah yang baru untuk melaksanakan memberikan hak kepemilikan kepada konsumen serta menyelesaikan pemecahan sertipikat hak milik yang selanjutnya disebut SHM ke atas nama konsumen. Penggugat adalah sebagai konsumen yang berasal dari hasil pemecahan tanahnya masuk dalam boedel pailit, pada tanggal 16 Juli 2014 penggugat melakukan pembayaran Pajak Penghasilan yang selanjutnya disingkat

[2] Ridwan Khairandy, *Pokok-Pokok Hukum Dagang Indonesia*, (Yogyakarta: FH UII Press, 2013), hlm. 457.

PPh dan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang selanjutnya disebut BPHTB, yang seharusnya merupakan tanggung jawab PT. Sarwo Indah.

Penggugat memohon kepada hakim pengawas agar kurator PT. Sarwo Indah melakukan peralihan hak atas tanah. Kurator dari objek pailit tersebut ternyata telah menjual objek pailit tersebut kepada pihak ketiga dengan menggunakan Akta Kuasa Menjual dan tanah tersebut dijual kepada Tergugat II dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli selanjutnya disebut PPJB pada tanggal 28 Februari 2017, atas dasar PPJB dan kuasa menjual tersebut kemudian dijual dengan Akta jual beli selanjutnya disebut AJB yang dibuat di Pejabat Pembuat Akta Tanah yang selanjutnya disebut PPAT di Sleman pada tanggal 10 Juli 2018 tanpa sepengetahuan penggugat. Penggugat kehilangan haknya yang semula telah dilakukan PPJB.

Berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 12/ Pdt.Sus-Gugatan Lain-lain/2018/PN Smg jo. Nomor: 02/Pailit/2011/PN.Niaga.Smg, pertimbangan hakim sebagai berikut, mengabulkan permohonan untuk memperjualbelikan sisa lahan. Penggugat telah membeli tanah tersebut sebelum pailit dan telah disampaikan kepada kurator, proses jual beli sengketa antara tergugat I dan tergugat II patut dipersoalkan mengenai substansi perjanjian oleh sebab itu tergugat I tidak memiliki kapasitas untuk menjual. Kurator atau tergugat I telah mengajukan upaya hukum kasasi, dalam upaya hukum kasasi, beberapa pertimbangan hakim tersebut terdapat beberapa perbedaan pada putusan pengadilan tidak melihat kewenangan dan tanggung jawab pada kurator, sedangkan pada kasasi hakim mempertimbangkan kewenangan dan tanggung jawab kurator. Dalam proses pengurusan boedel pailit terkait PPJB sebuah PT dengan pihak ketiga menjadi permasalahan ketika tidak mendaftarkan hak tagih berasal dari putusan hakim terkait Putusan Pengadilan Negeri sebelumnya memutuskan bahwa PPJB yang pernah dilakukan adalah sah. Pada putusan kasasi PPJB dianggap tidak memiliki hak untuk dilanjutkan perjanjiannya, terbukti dengan putusan kasasi yang berisi menghapus putusan negeri sebelumnya.

Berdasarkan paparan latar belakang masalah, dirumuskan masalah penelitian sebagai berikut:

1. Bagaimana tanggung jawab dan kewenangan kurator dalam pengurusan boedel pailit terhadap pihak ketiga yang tidak mendaftarkan hak tagih (studi putusan nomor 436 k/pdt.sus-pailit/2019) ?

2. Bagaimana pelindungan hukum bagi pihak ketiga ketika tidak mendaftarkan hak tagih dalam boedel pailit terkait PPJB (studi putusan nomor 436 k/pdt.sus-pailit/2019) ?

Penelitian ini bersifat deskriptif, yaitu penelitian yang mendeskripsikan subjek secara sistematis, akurat, dan faktual. Kemudian, penelitian ini dikaitkan dengan pelaksanaan hukum positif mengenai masalah yang diteliti. [3]Hasil penelitian akan digambarkan dengan detail dan sistematis kemudian dikaitkan dengan peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan permasalahan penelitian ini. Penelitian ini dilakukan dengan menggunakan pendekatan perundang-undangan dan pendekatan kasus. Pendekatan perundang-undangan ini digunakan untuk menganalisis norma-norma atau kaidah hukum dalam menganalisis kasus sengketa kepemilikan hak atas tanah yang masuk dalam boedel pailit serta kewenangan dan tanggung jawab kurator di dalam Putusan NOMOR 436 K/PDT.SUS-PAILIT/2019 dan putusan- putusan yang berkaitan serta di tingkat bawahnya.

Penelitian ini merupakan penelitian kepustakaan (library research), oleh karena itu, jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder, yaitu data yang terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier.

Narasumber adalah seorang yang memberikan pendapat atas permasalahan yang terkait dengan putusan yang akan diteliti. Pada penelitian ini narasumber yang akan diwawancari adalah Hakim Agung pada kasus yang akan diteliti yaitu H. Hamdi, S.H.,M.Hum, selaku ketua majelis pada kasus yang akan diteliti.

Rio Kustianto Wironegoro S.H.M.,Hum. Sebagai Notaris PPAT yang akan menjadi narasumber yang akan memberikan pendapat lebih pada kasus PPJB yang masuk dalam boedel pailit dan pelindungan hukum bagi pihak yang tidak mendaftarkan hak tagih.

[3] H. Zainuddin Ali, *Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2009), hlm. 10.

Hasil penelitian dianalisis secara deskriptif-kualitatif, yaitu dengan mengelompokkan dan memilih data dari bahan pustaka untuk ditafsirkan, dikaitkan dengan masalah yang diteliti, dan kemudian dihubungkan dengan peraturan perundang-undangan untuk menghasilkan kesimpulan dan solusi untuk masalah yang ada.

PEMBAHASAN

A. Tanggung Jawab dan Kewenangan Kurator dalam Pengurusan Boedel Pailit terhadap Pihak Ketiga yang tidak Mendaftarkan Hak Tagih (Studi Putusan Nomor 436 K/Pdt.Sus-Pailit/2019)

Menurut Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang, kreditur adalah individu yang memiliki piutang yang dapat ditagih di muka pengadilan sesuai dengan perjanjian atau perundang – undangan.[4]

Dalam jangka waktu sejak debitor dinyatakan pailit sampai pengajuan rencana damai oleh debitor dan diterima oleh kreditor, pengurusan harta pailit dilakukan dengan persetujuan dari Hakim Pengawas menurut Pasal 107 dan Pasal 69 ayat (3) Undang-Undang tentang Kepailitan. Setelah persetujuan dari Hakim Pengawas, penjualan harta dan kekayaan debitor pailit dapat dilakukan di luar kewenangan Kurator.

Putusan pailit diputuskan oleh Pengadilan Niaga dan hakim pengawas ditetapkan. Setelah kurator diputus pailit dan harta debitur menjadi sita umum, kurator adalah otoritas yang selanjutnya akan mengelola harta kekayaan debitur. Pengadilan juga menetapkan hakim pengawas untuk memastikan bahwa otoritas dan tanggung jawab kurator selalu berada dalam batas-batas yang ditentukan.

Boedel pailit adalah harta milik seseorang atau badan yang telah diputuskan pailit atau bangkrut oleh pengadilan. Menurut Pasal 100 ayat (1) dan ayat (2) Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang, Kurator harus membuat pencatatan harta pailit

[4] Pasal 1 angka 2 Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang

paling lambat dua (dua) hari setelah menerima surat putusan pengangkatannya sebagai Kurator. [5] Pengawas, Kurator dapat mencatat harta pailit di bawah tangan.62 Setelah pencatatan boedel pailit selesai, kurator harus membuat daftar yang mencantumkan sifat boedel pailit, jumlah piutang boedel pailit, nama dan alamat kreditor, serta jumlah piutang dari setiap kreditor yang bersangkutan .[6]

Kejadian pailit ini dialami oleh PT. Sarwo Indah yang merupakan perseroan terbatas yang menjalankan industri developer atau pengembang perumahan. Pada tahun 2011 pada Putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 12/Pdt. Sus-Gugatan Lain-lain/2018/PN Smg jo. Nomor : 02/Pailit/2011/PN.Niaga.Smg, PT. Sarwo Indah dinyatakan pailit, sehingga harta dari perusahaan tersebut masuk dalam boedel harta pailit yang diampu oleh kurator. Oleh karena itu, apabila pengadilan niaga menetapkan seseorang sebagai debitor pailit, itu berarti bahwa debitor itu akan dijatuhkan sita umum terhadap seluruh harta debitor pailit. Dengan demikian, debitor pailit tidak lagi memiliki kemampuan untuk mengelola dan mengendalikan harta pailitnya.

Dengan keputusan pailit tersebut, maka kurator mempunyai tanggung jawab dan kewenangan penuh dalam melakukan pengelolaan terhadap semua kekayaan yang dimiliki oleh debitor pailit dalam hal ini adalah kekayaan yang dimiliki oleh PT. Sarwo Indah sebagai perusahaan developer atau pengembang perumahan. Pada kasus ini kurator yang ditunjuk oleh Pengadilan Niaga melalui majelis hakim menunjukkan Nasrullah Nawawi, S.H.,M.M., sebagai kurator PT. Sarwo Indah yaitu sebagai kurator baru dikarenakan sejak putusan pailit tersebut dikeluarkan, kurator tidak melakukan pengurusan harta pailit yang menyebabkan majelis hakim menunjuk kurator baru.

Kurator bertanggung jawab atas pengelolaan dan pemberesan harta sitaan setelah ditunjuk.Mereka melakukan tugas administrasi seperti membuat pengumuman, mengundang pertemuan kreditur, menjaga harta kekayaan debitur pailit, melakukan inventarisasi harta pailit, dan membuat laporan rutin kepada hakim pengawas.[7]

[5] Man S Sastrawidjaja, *Hukum Kepailtan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang*, (Bandung: Alumni, Cet Ke-2, 2010), hlm. 161-162.
[6] *Ibid.*

[7] Pasal 74 ayat (1) UU 37/2004

Selain itu, kurator yang ditunjuk bertanggung jawab atas harta pailit. Ini termasuk mendapatkan pembukuan, catatan, rekening bank, dan simpanan debitur dari bank yang bersangkutan.[8] Selanjutnya, mengelola dan membayar harta pailit mulai dari tanggal putusan pailit, terlepas dari kemungkinan kasasi atau peninjauan kembali.[9] Di sini, pemberesan berarti mengeluarkan aktiva untuk melunasi utang atau membayar utang.[10] Pada kasus ini, kurator baru yaitu Nasrullah Nawawi, S.H.,M.M., bertanggung dalam pengurusan boedel pailit terhadap pihak ketiga yang tidak mendaftarkan hak tagih (studi putusan nomor 436 k/pdt.sus-pailit/2019). Kasus posisi dimulai dari Penggugat yaitu Lie Anita membeli sebidang tanah dan bangunan Perumahan Merapi Regency, dengan perjanjian Surat Perjanjian Pembelian Tanah dan Rumah, Nomor : 142"/MERAPI-R/MERAPI-22/SI/XI/2009, tanggal 24 November 2009, antara H. Bambang Sudarmanto sebagai Direktur PT. Sarwo Indah.

Melalui Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Semarang Penggugat mengajukan gugatan atas haknya dalam pembelian sebidang tanah dan bangunan Perumahan Merapi Regency menjadi hak miliknya yang sah. Dilakukannya gugatan ini dikarenakan penggugat merasa dirugikan oleh pihak-pihak yang terlibat dalam boedel pailit dari PT. Sarwo Indah.

Penggugat dengan surat gugatannya bertanggal 10 September 2018 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Semarang tanggal 10 September 2018 , dibawah Register Nomor 12 / Pdt.Sus-Gugatan Lain-lain / 2018 /PN Smg Jo 2 / Pdt.Sus – Pailit / 2018 / PN Smg, telah mengajukan gugatan dengan sejumlah duduk perkaranya yang dipertimbangkan oleh pengadilan, dimana duduk perkara yang berkaitan dengan penggugat diantaranya adalah Penggugat adalah sebagai konsumen (pembeli) atas sebidang tanah pekarangan dan bangunan rumah yang berada dan berdiri di atasnya yaitu di Perumahan Merapi Regency, Kavling Merapi – 22, type rumah : 297 M2, luas tanah : 287 M2, yang terletak di Ngebel Gede, Desa Sardonoharjo, Kecamatan Ngaglik, Kabupaten Sleman, Provinsi Daerah

[8] Penjelasan Pasal 105 UU 37/2004
[9] Pasal 16 ayat (1) UU 37/2004
[10] Penjelasan Pasal 16 ayat (1) UU 37/2004

Istimewa Yogyakarta. Hal ini dibuktikan Penggugat yang sudah memberikan pembayaran uang muka atas pembelian tanah dan rumah Merapi Regency tersebut sebesar Rp.630.359.300 sebelum PT. Sarwo Indah dinyatakan pailit. Dilain pihak, Penggugat yang belum melunasi pembelian sebidang tanah dan rumah Merapi Regency dikarenakan PT. SAWRO INDAH belum juga melaksanakan pembangunan rumah diatas tanah yang dibeli oleh Penggugat tersebut. Atas dasar gugatan tersebut, maka Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Semarang tanggal 10 September 2018, dibawah Register Nomor 12 / Pdt.Sus-Gugatan Lain-lain / 2018 /PN Smg Jo 2 / Pdt.Sus – Pailit / 2018 / PN Smg memutuskan bahwa:

1. Perbuatan kurator (Tergugat I) yang mengalihkan dengan cara menjual kepada Tergugat II terhadap obyek boedel Pailit dari PT. SARWO INDAH (dalam pailit) yaitu Sebidang tanah pekarangan untuk Perumahan Merapi Regency, Kavling Merapi – 22, Seripikat Hak Guna Bangunan Nomor : 00806/SARDONOHARJO, Surat Ukur Nomor : 00372/ SARDONOHARJO/2014, tanggal 10/09/2014, luas : 288 M2, tercatat atas nama HAJI BAMBANG SUDARMANTO, yang terletak di Desa Sardonoharjo, Kecamatan Ngaglik, Kabupaten Sleman, Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta, sebagaimana tersebut dalam Pengikatan Jual Beli Nomor : 218, tanggal 28-2- 2017, Kuasa Untuk Menjual Nomor : 213, tanggal 28-2-2017 yang dibuat oleh dan dihadapan Turut Tergugat I selaku Notaris di Kabupaten Demak (Jawa Tengah) serta Akta Jual Beli (AJB) yang dibuat oleh dan dihadapan Turut Tergugat II selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kabupaten Sleman, Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta tersebut adalah perbuatan melawan hukum.
2. Menyatakan secara hukum batal atau tidak sah perbuatan Tergugat I yang mengalihkan / menjual atas obyek boedel Pailit kepada Tergugat II terhadap sebidang tanah pekarangan untuk Perumahan Merapi Regency, Kavling Merapi – 22, Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 00806/SARDONOHARJO, Surat Ukur Nomor : 00372/SARDONOHARJO/ 2014, tanggal 10/09/2014, luas : 288 M2, tercatat atas nama HAJI BAMBANG SUDARMANTO, yang terletak di Desa Sardonoharjo,

Kecamatan Ngaglik, Kabupaten Sleman, Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta

3. Menghukum Tergugat I untuk melakukan pemberesan atas obyek boedel Pailit tersebut yaitu sebidang tanah pekarangan untuk Perumahan Merapi Regency, Kavling Merapi – 22, Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 00806/SARDONOHARJO, Surat Ukur Nomor : 00372/SARDONOHARJO/ 2014, tanggal 10/09/2014, luas : 288 M2, tercatat atas nama HAJI BAMBANG SUDARMANTO, yang terletak di Desa Sardonoharjo, Kecamatan Ngaglik, Kabupaten Sleman, Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta, menjadi atas nama Penggugat.

Sejalan dengan putusan Nomor 12 / Pdt. Sus-Gugatan Lain-lain / 2018 /PN Smg Jo. Nomor : 02/Pailit/2011/PN.Niaga.Smg maka dapat dinyatakan tanggung jawab dan kewenangan kurator dalam pengurusan boedel pailit terhadap pihak ketiga yang tidak mendaftarkan hak tagih adalah tidak sah dan dianggap sebagai perbuatan melawan hukum.

Terkait dengan putusan di atas, maka Tergugat I dan Tergugat II melakukan kasasi atas putusan Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Semarang telah memberikan Putusan Nomor 12/Pdt.Sus- Gugatan Lain- lain/2018/PN.Smg *Juncto* Nomor 02/Pailit/2011/PN.Niaga.Smg tanggal 8 November 2018 yang mengabulkan gugatan penggugat.

Berdasarkan Surat Kuasa Khusus yang dikeluarkan pada tanggal 13 November 2018, Para Pemohon Kasasi mengajukan permohonan kasasi pada tanggal 16 November 2018, seperti yang ditunjukkan oleh Akta Permohonan Kasasi Nomor 12/Pdt.Sus-Gugatan Lain-Lain/2018/PN.Smg Juncto Nomor 5/Pdt.Sus-Gugatan Lain-Lain/K/2018/PN.Smg yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Niaga di Pengadilan Negeri Semarang. Permohonan tersebut disertai dengan memori. Permohonan kasasi dapat diterima secara resmi oleh Kepaniteraan Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Semarang setelah pihak lawan (Penggugat Sebelumnya) telah diberitahu tentang permohonan kasasi dan alasan-alasannya. Para Pemohon Kasasi meminta agar mengabulkan permohonan Nasrullah Nawawi, S.H., M.M., selaku Kurator PT. Sarwo Indah (dalam pailit) untuk menjualbelikan sisa lahan/tanah di Perumahan Merapi

Regency Kav. Merapi 22, Kelurahan Sardonoharjo, Kecamatan Ngaglik, Kabupaten Sleman seluas 288 m2. Dengan menerima kasasi ini, pengadilan niaga pada Pengadilan Negeri Semarang dianggap telah salah menerapkan hukum bahwa hubungan hukum yang terjadi antara Penggugat dengan PT, Sarwo Indah selaku Developer adalah perjanjian pembelian tanah dan rumah di Perumahan Merapi Regency Kav. Merapi 22, dimana Penggugat belum melunasi harga yang disepakati dan belum terjadi penandatanganan Akta Jual Beli, dengan demikian belum terjadi peralihan hak atas objek sengketa.

Selain itu, PT. Sarwo Indah dinyatakan pailit oleh Pengadilan Niaga Semarang. Akibatnya, seluruh harta PT. Sarwo Indah dimasukkan ke dalam boedel pailit yang dikontrol oleh Kurator, dan Penggugat sebagai Konsumen/Kreditur yang belum melakukan penandatanganan Akta Jual Beli mempunyai hak tagih atas pembayaran/penyetoran uang yang telah dilakukan dengan cara mendaftarkan hak tagihnya pada Kurator, dan kemudian tidak ada kewajiban bagi Kurator untuk melanjutkan perjanjian antara Penggugat dengan PT. Sarwo Indah (dalam pailit), dimana kewajiban Kurator adalah membereskan harta pailit untuk dijual dan hasilnya dibagi di antara para kreditur.

Tindakan Kurator dalam menjual objek sengketa yang merupakan *boedel* Pailit kepada Tergugat II yang didasarkan pada penetapan Hakim Pengawas Nomor 02/Pailit/2011/PN.Niaga.Smg tanggal 30 Januari 2015 dengan harga jual di atas harga penilaian dari *appraisal* adalah sebagai tindakan sah dan mengikat.

Berdasarkan pertimbangan kasasi yang telah diajukan, Mahkamah Agung mempunyai cukup alasan untuk mengabulkan permohonan kasasi yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi: 1. NASRULLAH NAWAWI, S.H., M.M., CRA, 2. Ny. TRI UTAMI RIRIN WIDAYANTI, tersebut dan membatalkan putusan Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Semarang Nomor 12/Pdt.Sus-Gugatan Lain-lain/2018/PN.Smg *Juncto* Nomor 02/Pailit/2011/PN.Niaga.Smg tanggal 8 November 2018.

Dalam mengabulkan permohonan kasasi ini, Mahkamah Agung sudah memperhatikan Undang-Undang Mahkamah Agung Nomor 14 Tahun 1985 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan Perubahan Kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009, Undang-

Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang, dan Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman. Berdasarkan hasil persidangan maka telah ditetapkan bahwa: (1) Mahkamah Agung mengabulkan permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi dalam hal ini adalah Kurator dan tergugat II; (2) Membatalkan putusan Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Semarang Nomor 12/Pdt.Sus- Gugatan Lain-lain/2018/PN.Smg Juncto Nomor 02/Pailit/2011/ PN.Niaga.Smg tanggal 8 November 2018; (3) Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya; dan (4) Menghukum Termohon Kasasi/Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan yang dalam tingkat kasasi.

Terkait dengan uraian di atas, maka dapat dinyatakan bahwa tanggung jawab dan kewenangan kurator dalam pengurusan boedel pailit terhadap pihak ketiga yang tidak mendaftarkan hak tagih berdasarkan putusan nomor 436 k/pdt.sus-pailit/2019 adalah lemah dan tidak memiliki kekuatan hukum. Dengan demikian, kurator memiliki wewenang penuh dalam melakukan pengelolaan dan menjual aset-aset pada boedel harta pailit yang dikuasai Negara untuk dibagikan kepada semua kreditor yang memiliki hak kekayaannya.

Sesuai dengan Pasal 69 ayat (1) Undang-Undang kepailitan, pengurusan dan/atau pemberesan harta pailit adalah tanggung jawab kurator. Menurut Jerry Hoff, tujuan kepailitan adalah untuk membayar hak para kreditor yang seharusnya mereka terima sesuai dengan tingkat urutan mereka. Akibatnya, kurator harus bertindak demi kepentingan kreditor dan debitor.[11] Semua tindakan yang diambil oleh kurator dilakukan untuk kepentingan harta pailit.

Sebagai bagian dari wewenang yang diberikan oleh undang-undang kepada seorang kurator, kurator ini harus bebas dan tidak boleh berpihak kepada kreditor atau debitor. Dalam praktiknya, kreditor yang mengajukan permohonan pailit kepada debitor mengajukan penetapan nama kurator yang ditunjuk. Tanggung jawab kurator merupakan landasan hukum untuk

[11] Imran Nating, Peranan dan Tanggug Jawab Kurator dalam Pengurusan dan Pemberesan Harta Pailit, PT. RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2004, hlm. 71.

mengawasi tindakan hukum yang dilakukan kurator, meskipun kurator tersebut diajukan oleh kreditor yang percaya bahwa ia akan bertanggung jawab atas apa yang dilakukannya.[12]

Dalam kasus ini, kurator dan hakim pengawas menunjukkan niat baik untuk mengelola dan membayar boedel pailit. Untuk melindungi hak-hak pihak yang terlibat dalam kepailitan, pemerintah Indonesia merevisi Undang-Undang Kepailitan, yang pertama kali diatur dalam Staatsblaad Tahun 1905 No. 217 juncto Staatsblaad Tahun 1906 No. 348, menjadi Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang (perpu) No. 1 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Kepailitan, yang dikeluarkan pada 22 April 1998. Perpu No. 1 Tahun 1998 disahkan pada tanggal 9 September 1998 sebagai Undang-undang No. 4 Tahun 1998 tentang Perubahan Undang-undang Kepailitan. Pada tanggal 18 Oktober 2004, Undang-Undang No. 4 Tahun 1998 menjadi Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang.

Sangat penting bahwa Undang-Undang No. 4 Tahun 1998 digantikan oleh Undang-Undang No. 37 Tahun 2004, karena dianggap tidak relevan lagi dengan perubahan zaman. Presiden memiliki kewajiban konstitusional untuk melakukan pembangunan nasional, salah satu bagian dari mana adalah pembangunan hukum nasional yang bertujuan untuk menciptakan masyarakat yang adil dan makmur berdasarkan pancasila dan UUD 1945. Perbaikan undang-undang kepailitan dimaksudkan.untuk mencapai penyelesaian utang piutang yang cepat, adil, terbuka, dan efisien.[13]

B. Pelindungan Hukum bagi Hukum Bagi Pihak Ketiga Ketika tidak Mendaftarkan Hak Tagih dalam Boedel Pailit Terkait PPJB (Studi Putusan Nomor 436 K/Pdt.Sus-Pailit/2019)

Sudikno Mertokusumo mendefinisikan hukum yaitu sebagai kumpulan peraturan atau kaedah yang mempunyai isi yang bersifat umum dan normatif,

[12] M. Hadi Subhan, *Hukum Kepailitan Prinsip, Norma, dan Praktik di Peradilan*, (Jakarta: Kencana, 2014), 108.
[13] Bernadette Waluyo, Hukum Kepailitan Dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang, (Bandung: Mandar Maju, 1999), 5.

umum karena berlaku untuk semua orang dan normative karena mengatur apa yang seyogyanya dilakukan, apa yang tidak boleh dilakukan atau harus dilakukan serta menentukan bagaimana caranya melaksanakan kepatuhan pada kaedah-kaedah.[14] Dalam hakikatnya hukum haruslah bisa melindungi seluruh subjek hukum secara adil. Hukum Kepailitan pun juga sepatutnya bisa memberikan pelindungan hukum bagi seluruh subjek hukum dalam hukum kepailitan itu sendiri secara adil, yang mana dalam hal ini subjek hukumnya ialah Kreditur dan Debitur.

Adapun pelindungan hukum yang ditujukan kepada subjek hukum tersebut adalah sebagaimana diatur dalam UU Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan PKPU (*legislation*). Selain itu, pelindungan hukum juga dapat diperoleh melalui pengadilan (*litigation*). Perwujudan pelindungan hukum juga dapat dibuat oleh pihak-pihak (Kreditur dan Debitur) yang mengikatkan dirinya dalam perjanjian berdasarkan asas kebebasan berkontrak (*self regulation*).[15]

Dalam hukum kepailitan ada dua upaya hukum yang dapat ditempuh setelah jatuhnya putusan pailit pada tingkat pengadilan niaga, pada peradilan umum, semua putusan yang dikeluarkan oleh majelis hakim atau hakim tunggal pada tingkat pertama dapat dibanding oleh setiap pihak dalam putusan. Namun pada putusan pengadilan niaga di tingkat pertama, dan khususnya yang menyangkut permohonan pernyataan pailit (pasal 8 ayat (1) undang-undang kepailitan) dan penundaan kewajiban pembayaran utang (pasal 241 jo pasal 8 ayat 1 undang-undang kepailitan), hanya dapat diajukan kasasi kepada mahkamah agung (pasal 284 ayat 2 undang-undang kepailitan).[16] kepada Kreditur, kerap mengalami permasalahan saat melaksanakan pembayaran utang tersebut. Contohnya seperti perusahan tersebut merugi dikarenakan kesalahan dalam pengelolaanya, atau karena adanya krisis moneter, yang menyebabkan tidak dapat membayarkan utangnya. Guna mengantisipasi masalah demikian dibutuhkan undang- undang kepailitan yang bisa menjawab permasalahan tersebut.[17]

[14] Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum (suatu Pengantar),* Yogyakarta, Liberty, 1991.
[15] Syamsudin M.Sinaga, *Hukum Kepailitan Indonesia*, Jakarta, Tatanusa, 2012, hal 44.
[16] Ahmad Yani Dan Gunawan Widjaja, *Seri Hukum Bisnis Kepailitan*, (Jakarta: PT Raja Grafindo persada, 2002), 21.
[17] *Ibid* hal 45.

Pengadilan Niaga adalah pengadilan khusus yang didirikan di lingkungan peradilan umum yang memiliki otoritas untuk memeriksa, mengadili, dan membuat keputusan tentang kasus kepailitan dan penundaan kewajiban dan pembayaran utang (PKPU). Meskipun klausula arbitrase telah disepakati di antara para pihak yang berperkara. Jika terjadi perselisihan di antara mereka, tetapi karena perkara ini telah memenuhi syarat sebagai perkara kepailitan, pengadilan niaga sebagai pengadilan tingkat pertama memiliki otoritas untuk memeriksa perkara kepailitan. Hakim Majelis memutuskan masalah ini.

Demikian pula Pengadilan Niaga Semarang telah menyatakan PT. Sarwo Indah Debitur pailit. PT. Sarwo Indah merupakan perseroan terbatas yang menjalankan industri *developer* atau pengembang perumahan. Pada tahun 2011 pada Putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 12/Pdt. Sus-Gugatan Lain-lain/2018/PN Smg *jo.* Nomor : 02/Pailit/2011/PN.Niaga.Smg, dinyatakan pailit, sehingga harta PT. Sarwo Indah masuk dalam boedel harta pailit yang diampu oleh kurator dalam pengurusan harta pailit.

Pada kasus kejadian pailit ini, telah terjadi penjualan asset-aset milik debitur atau PT. Sarwo Indah yang diwakili oleh Haji Bambang Sudarmanto, selaku Direktur Utama PT. Sarwo Indah (dalam pailit), bertempat tinggal di Jalan Godean Km 6,5 Krapyak, RT 06, RW 18, Desa Sidaarum, Kecamatan Godean, Kabupaten Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta kepada pihak ketiga dalam hal ini adalah konsumen individu yang bernama Ny. LIE ANITA, bertempat tinggal di Jalan A. Yani Nomor 86A RT 14, RW 4, Kelurahan Ngapusan, Kecamatan Gondomanan, Kota Yogyakarta.

Adanya jual beli antara PT. Sarwo Indah (dalam pailit) dengan konsumen yang bernama Ny. LIE ANITA tanpa sepengetahuan Kurator ini menjadi celah hukum tersendiri bagi pihak-pihak yang berkepentingan. Hal ini menunjukkan bahwa Konsumen/Kreditur belum melakukan penandatanganan Akta Jual Beli yang mempunyai hak tagih atas pembayaran/penyetoran uang yang telah dilakukan dengan cara mendaftarkan hak tagihnya pada Kurator. Karena PT. Sarwo Indah yang dinyatakan pailit oleh Pengadilan Niaga Semarang, maka seluruh harta kekayaan PT. Sarwo Indah menjadi *boedel* pailit di bawah

kekuasaan Kurator. Untuk itu semua kegiatan jual beli yang dilakukan oleh para pihak di luar sepengetahuan kurator maka dapat dikatakan telah menyalahi aturannya. Setelah Pengadilan Niaga membuat keputusan tentang permohonan pernyataan pailit, satu-satunya cara untuk menentang keputusan tersebut adalah dengan mengajukan kasasi ke Mahkamah Agung (Pasal 11 ayat (1) UUKPKPU). Pasal 11 hingga 13 UUKPKPU mengatur proses kasasi.

Ditambahkan lagi bahwa hubungan hukum yang terjadi antara Penggugat dengan PT, Sarwo Indah selaku Developer adalah perjanjian pembelian tanah dan rumah di Perumahan Merapi Regency Kav. Merapi 22, dimana Penggugat belum melunasi harga yang disepakati dan belum terjadi penandatanganan Akta Jual Beli, dengan demikian belum terjadi peralihan hak atas objek sengketa.

Atas dasar jual beli yang dilakukan oleh penggugat (Termohon Kasasi), maka tidak ragu lagi Mahkamah Agung memutuskan bahwa permohonan kasasi Para Pemohon Kasasi tidak layak: 1. NASRULLAH NAWAWI, S.H., M.M., CRA, sebagai Kurator 2. Ny. TRI UTAMI RIRIN WIDAYANTI sebagai konsumen yang melakukan pembelian sebidang tanah pekarangan untuk Perumahan Merapi Regency, Kavling Merapi 22 tersebut dan membatalkan putusan Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Semarang Nomor 12/Pdt.Sus-Gugatan Lain-lain/2018/PN.Smg Juncto Nomor 02/Pailit/2011/PN.Niaga.Smg tanggal 8 November 2018.

Dengan mempertimbangkan Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang, Undang- Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang- Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan Perubahan Kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009, dan undang-undang lain yang berkaitan, Mahkamah Agung membuat keputusan bahwa membatalkan putusan Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Semarang Nomor 12/Pdt.Sus-Gugatan Lain-lain/2018/PN.Smg Juncto Nomor 02/Pailit/2011/ PN.Niaga.Smg tanggal 8 November 2018 dan menolak gugatan penggugat untuk seluruhnya.

Berdasarkan keputusan Putusan Nomor 436 K/Pdt.Sus-Pailit/2019 maka jelas bahwa pelindungan hukum bagi pihak ketiga yang tidak mendaftarkan hak tagih pada boedel pailit adalah lemah.

Menurut Pasal 1 ayat (1) UUK-PKPU, kepailitan adalah penyitaan semua aset debitor yang dinyatakan pailit untuk selanjutnya dijadikan jaminan pembayaran utangnya. Ini dilakukan oleh kurator dengan bantuan seorang hakim pengawas untuk mencegah kekacauan atau perselisihan antara kreditor dengan debitor dan kreditor yang satu dengan yang lainnya. Selain itu, Pasal 2 ayat (1) UUK-PKPU menetapkan bahwa pailit harus dinyatakan dengan putusan hakim atau pengadilan. Selain itu, seorang debitor hanya dapat dinyatakan pailit jika debitor memiliki dua atau lebih kreditor dan tidak membayar sedikitnya satu utang yang telah jatuh waktu atau dapat ditagih.

Pasal 1131 dan 1132 KUHPerdata menyatakan bahwa "segala kebendaan si berhutang, baik yang bergerak maupun yang tak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada dikemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatannya perseorangan", memberikan perlindungan hukum kepada keditor jika debitor dinyatakan pailit. Pasal 1132 KUHPerdata :" Kebendaan tersebut menjadi jaminan bagi semua orang yang mengutangkan padanya; pendapatan dari penjualan benda-benda tersebut dibagi secara proporsional berdasarkan besar kecilnya piutang masing-masing, kecuali apabila ada alasan yang sah bagi salah satu dari para berpiutang untuk memprioritaskan yang lain". menentukan bahwa harta Debitor pailit harus dibagi secara proporsional untuk melunasi utang-utangnya terhadap Kreditor secara lebih berkeadilan, bukan dengan cara yang sama rata.

Eksistensi lembaga kepailitan, yang merupakan lembaga hukum yang memiliki fungsi penting, adalah hasil dari dua pasal penting dari Kode Hukum Perdata, yaitu Pasal 1131 dan 1132, yang mengatur bagaimana debitur bertanggung jawab atas hutang mereka. Pasal 1131 dan 1132 KUHPerdata memberikan jaminan kepada kreditur bahwa kewajiban debitur akan tetap dipenuhi atau dilunasi dengan jaminan dari kekayaan debitur, baik yang sudah ada maupun yang akan datang. Pasal-pasal ini menunjukkan asas jaminan kepastian pembayaran atas transaksi yang telah diadakan.

Dalam hubungan kedua pasal tersebut, kekayaan debitur (Pasal 1131 KUH Perdata) dianggap sebagai jaminan proporsional bagi semua krediturnya (Pasal 1132 KUH Perdata) kecuali untuk kreditur yang memiliki hak mendahului (hak preferensi). Pada dasarnya, asas Pasal 1131 dan 1132 KUHPerdata mengatur hak menagih bagi kreditur atau kreditur-krediturnya terhadap transaksi dengan demikian. Oleh karena itu, ketentuan mengenai kepailitan sebagai lembaga atau sebagai tindakan hukum khusus merupakan kumpulan konsep yang taat asas, sesuai dengan peraturan yang diatur dalam Pasal 1131 dan 1132 Kode Hukum Perdata. Ini adalah sistem pengaturan yang taat pada prinsip-prinsip inilah yang memiliki nilai.

KESIMPULAN

Sehubungan dengan hasil penelitian maka dapat disimpulkan bahwa tanggung jawab dan kewenangan kurator dalam pengurusan boedel pailit terhadap pihak ketiga yang tidak mendaftarkan hak tagih berdasarkan putusan nomor 436 k/pdt.sus-pailit/2019 adalah lemah dan tidak memiliki kekuatan hukum. Dengan demikian, kurator memiliki wewenang penuh dalam melakukan pengelolaan dan menjual aset-aset pada boedel harta pailit yang dikuasai Negara untuk dibagikan kepada semua kreditor yang memiliki hak kekayaannya.

Berdasarkan keputusan Putusan Nomor 436 K/Pdt.Sus-Pailit/2019 maka jelas bahwa pelindungan hukum bagi pihak ketiga yang tidak mendaftarkan hak tagih pada boedel pailit adalah lemah. Pasal 1131 dan 1132 KUHPerdata menyatakan bahwa segala kebendaan si berhutang, sudah ada maupun yang akan datang, menjadi tanggungan untuk segala perikatannya perseorangan, dan Pasal 1132 KUHPerdata menyatakan bahwa kebendaan menjadi jaminan bersama bagi semua orang yang mengutangkan padanya; pendapatan penjual.

Dalam hal pelunasan utang bagi kreditor sangat disarankan untuk menggunakan prinsip Pari Passu Prorata Parte, yang berarti bahwa semua kreditor memiliki hak yang sama atas aset debitur kecuali ada alasan yang sah untuk lebih diutamakan atau didahulukan. Pasal 1132 KUHPerdata mendasari prinsip ini, yang menekankan pada pembagian harta Debitor pailit untuk melunasi utang-utangnya

terhadap Kreditor secara lebih berkeadilan dengan cara yang sesuai dengan proporsinya daripada dengan cara yang sama rata.

Selama menjalankan tugasnya, kurator harus berkonsultasi dengan atau bahkan dengan persetujuan hakim pengawas dalam segala kegiatan. Ini termasuk dalam kasus-kasus yang tidak diizinkan oleh undang-undang untuk meminta konsultasi dan persetujuan hakim pengawas.

Jika lebih dari satu kurator mengelola harta pailit, mereka mungkin tidak setuju tentang hal-hal tertentu. Karena itu, Pasal 73 ayat (1) mengatur bahwa apabila lebih dari satu kurator diangkat, persetujuan lebih dari setengah jumlah kurator harus diperlukan untuk melakukan tindakan yang sah dan mengikat.

DAFTAR PUSTAKA

Peraturan Perundang-undangan

Pasal 1 angka 1 Undang- Undang No.37 Tahun 2004 tentang Kepailitan Dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang

Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan Dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang

Pasal 1 angka 2 Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang

Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan Dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang

Pasal 1 Angka 5 Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 Tentang Kepailitan Dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang

Pasal 15 ayat (1) UU 37/2004

Pasal 24 ayat (1) UU 37/2004

Pasal 74 ayat (1) UU 37/2004

Penjelasan Pasal 105 UU 37/2004

Pasal 16 ayat (1) UU 37/2004

Penjelasan Pasal 16 ayat (1) UU 37/2004

Pasal 16 ayat (1) Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 Tentang Kepailitan Dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang

Pasal 16 ayat (2) Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 Tentang Kepailitan Dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang

Pasal 16 ayat (1) Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 Tentang Kepailitan Dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang

Pasal 16 ayat (2) Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 Tentang Kepailitan Dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang

Pasal 36 ayat (1) Undang- Undang No.37 Tahun 2004 tentang Kepailitan Dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang

Pasal 36 ayat (3) Undang- Undang No.37 Tahun 2004 tentang Kepailitan Dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang

Pasal 70 ayat (2) Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 Tentang Kepailitan Dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang

Pasal 99 ayat (1) Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 Tentang Kepailitan Dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang

Pasal 178 Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang

Pasal 613 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Pasal 1131 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Pasal 1132 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Penjelasan Umum Atas Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 Tentang Kepailitan Dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang

Undang-undang nomor 37 tahun 2004 tentang kepailitan dan penundaan kewajiban pembayaran utang pasal 11 ayat (3)

Buku

Ali, H. Zainuddin, *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: Sinar Grafika, 2009.

Asikin, Zainal Hukum Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang, Jakarta: Rajawali Pers, 2001.

Mertokusumo, Sudikno, *Mengenal Hukum (suatu Pengantar),* Yogyakarta: Liberty, 1991.

Nating, Imran, *Peran dan Tanggung Jawab Kurator Dalam Pengurusan dan Pemberesan Harta Pailit*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, ed-1 cet-1 2004.

Nating, Imran. *Peran dan Tanggung Jawab Kurator Dalam Pengurusan dan Pemberesan Harta Pailit*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, ed-1 cet-1 2004

Sastrawidjaja, Man S, *Hukum Kepailtan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang*, Bandung: Alumni, Cet Ke-2, 2010.

Sinaga, Syamsudin M., *Hukum Kepailitan Indonesia*, Jakarta: Tatanusa, 2012.

Subhan, M. Hadi, *Hukum Kepailitan Prinsip, Norma, dan Praktik di Peradilan*, Jakarta: Kencana, 2014.

Wiwoho, Jamal, *Aspek Hukum Dalam Bisnis*, Surakarta : UNS Press Surakarta, Cetakan ke-2, 2010.

Yani, Ahmad dan Gunawan Widjaja, *Seri Hukum Bisnis: Kepailitan*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2002.

IMPLEMENTASI ASAS KEMANFAATAN DALAM MEKANISME PENGAJUAN HAK TANGGUNGAN TERINTEGRASI SECARA ELEKTRONIK YANG DIBATALKAN (STUDI KASUS DI KANTOR PERTANAHAN KOTA YOGYAKARTA)

Dhimaz Satya Nugraha
Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada
dhimazsatyanugraha1994@mail.ugm.ac.id

Fauzi Waskhito
Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada

Muhammad Misuari Somayaji
Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada

Intisari

Penelitian ini bertujuan untuk mengkaji dan menganalisis mengenai implementasi asas kemanfaatan dalam Hak Tanggungan Elektronik yang telah batal karena force majeur dan menganalisis mengenai perlindungan hukum yang didapatkan oleh pengguna sistem Hak Tanggungan elektronik yang dibatalkan. Penelitian ini bersifat deskriptif dengan menggunakan metode perpaduan yuridis dan empiris di mana datanya diperoleh dari studi kepustakaan dan studi lapangan. Studi kepustakaan dilakukan dengan mempelajari dan mengkaji bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier, sedangkan studi lapangan dilakukan guna mengumpulkan data primer, dengan cara melakukan kegiatan wawancara kepada narasumber dan responden dalam penelitian ini. Data yang didapatkan dianalisis menggunakan analisis deskriptif kualitatif yaitu, menyajikan data secara deskriptif dan menganalisis secara kualitatif. Hasil penelitian dan pembahasan menunjukkan bahwa Hak Tanggungan Elektronik yang batal pada sistem karena force majeur, dapat didaftarkan kembali. Sesuai dengan ketentuan pasal 25 dan 26 Permen Agraria/Kepala BPN No. 5 Tahun 2020 bahwa Hak Tanggungan Elektronik yang batal pada sistem karena force majeur tak perlu membayar Penerimaaan Negara Bukan Pajak (PNBP) lagi, dengan ketentuan subyek dan obyek pendaftarannya sama. Namun, mengacu pada asas kemanfaatan pada Hak Tanggungan Elektronik yang batal pada sistem karena force majeur belum terlaksana, hal ini dikarenakan para pemohon belum mengetahui mekanisme pengajuan kembali Hak Tanggungan Elektronik yang telah batal. Kemudian, bentuk pelindungan hukum yang didapatkan oleh pengguna sistem Hak Tanggungan Elektronik yang dibatalkan di Kantor Pertanahan adalah Hak Tanggungan Elektronik yang dibatalkan dapat didaftarkan ulang tanpa membayar PNBP lagi, Bentuk pelindungan hukum lainnya dapat berupa pelindungan hukum eksternal dan pelindungan hukum internal.

Kata kunci: Asas Kemanfaatan, Hak Tanggungan Elektronik, Pengajuan Kembali.

IMPLEMENTATION OF THE PRINCIPLE OF BENEFIT IN THE MECHANISM FOR ELECTRONIC CANCELLATION OF INTEGRATED LIENARIES (CASE STUDY AT YOGYAKARTA CITY LAND OFFICE)

Abstract

This research aims to examine and analyze the implementation of the principle of benefit in electronic mortgage rights which have been canceled due to force majeure and to analyze the legal protection obtained by users of the electronic mortgage system which have been canceled. This research is descriptive in nature using a combination of juridical and empirical methods where the data is obtained from literature studies and field studies. Literature studies were carried out by studying and reviewing primary legal materials, secondary legal materials and tertiary legal materials, while field studies were carried out to collect primary data, by conducting interviews with sources and respondents in this research. The data obtained was analyzed using qualitative descriptive analysis, namely, presenting the data descriptively and analyzing it qualitatively. The results of the research and discussion show that electronic mortgage rights that are canceled in the system due to force majeure can be re-registered. In accordance with the provisions of articles 25 and 26 of the Minister of Agrarian Affairs/Head of BPN Regulation No. 5 of 2020 that Electronic Mortgage Rights which are canceled in the system due to force majeure do not need to pay Non-Tax State Revenue (PNBP) again, provided that the subject and object of registration are the same. However, referring to the principle of usefulness in Electronic Mortgage Rights which are canceled in the system because force majeure has not been implemented, this is because the applicants do not yet know the mechanism for re-applying for Electronic Mortgage Rights which have been canceled. Then, the form of legal protection obtained by users of the canceled Electronic Mortgage System at the Land Office is that the canceled Electronic Mortgage Rights can be re-registered without paying PNBP again. Other forms of legal protection can be in the form of external legal protection and internal legal protection.

***Keywords**: Principle of Benefit, Electronic Mortgage Rights, Resubmission*

PENDAHULUAN

Pengembangan dan penguatan sektor keuangan di Indonesia menjadi salah satu upaya untuk mendukung dan mewujudkan masyarakat Indonesia yang adil, makmur dan sejahtera sesuai dengan amanat Pancasila dan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945. Indonesia perlu mewujudkan perekonomian yang tangguh melalui optimalisasi penguatan ekonomi melalui kebijakan-kebijakan yang harus sejalan dengan perkembangan industri saat ini. Perkembangan teknologi yang semakin canggih menjadi salah satu faktor

berkembangnya sektor ekonomi menjadi kian kompleks dan beragam. Bergeraknya perekonomian nasional yang semakin cepat, terintegrasi dan juga kompetitif harus diikuti pula dengan memperkuat kerangka kebijakan yang disesuaikan dengan situasi kondisi dalam berbagai lini.

Modal yang besar diperlukan untuk mencapai tujuan tersebut, guna menggerakan perekonomian negara, namun tidak semua masyarakat mampu memiliki modal yang besar sehingga tidak sedikit masyarakat yang memanfaatkan jasa keuangan yakni Lembaga keuangan perbankan. Modal tambahan bagi masyarakat dapat terakomodir melalui fasilitas kredit yang disediakan oleh lembaga pembiayaan. Berdasarkan Pasal 1 angka 11 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, Kredit dapat diartikan sebagai penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga. Kepentingan para pihak dalam perjanjian kredit harus terlindungi, terlebih kepentingan kreditur sebagai pihak yang berhak atas pemenuhan suatu perikatan. Para pihak yang mengadakan perjanjian akan selalu berharap bahwa pihak lainnya akan menempati apa yang telah diperjanjikannya, oleh karena itu para pihak dalam suatu perjanjian harus memperoleh keyakinan bahwa apa yang diharapkannya dengan membuat pernjanjian itu akan mencapai tujuanya. Keyakinan tersebut diwujudkan dalam bentuk jaminan, karena pada prinsipnya fungsi dari jaminan ialah menuntut pelunasan kepada debiturnya.

Tanah dapat dijadikan suatu jaminan dalam perjanjian kredit dalam bentuk Hak Tanggungan. Hak Tanggungan diatur dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 (Selanjutnya disebut dengan UUHT). Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah dapat didefinisikan sebagai 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 terhadap

kreditur-kreditur lain. Hak Tanggungan dianggap sebagai jaminan yang paling disukai oleh kreditur karena memberikan kedudukan yang lebih diutamakan kepada kreditur pemegang Hak Tanggungan dibandingkan dengan kreditur lain. Pendaftaran Hak Tanggungan dahulu tidak dapat dilakukan secara *online,* pendaftaran dilakukan di Kantor Pertanahan. Pendaftaran tersebut dilakukan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam waktu maksimal 7 (tujuh) hari setelah penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) wajib mengirimkan akta tersebut dan warkahnya kepada Kantor Pertanahan. Namun dampak dari perkembangan teknologi pada akhirnya menuntut segala sesuatu yang bersifat konvensional dapat dilakukan melalui kegiatan yang bersifat *online* maupun elektronik.

Pelayanan Hak Tanggungan terintegrasi secara elektronik diatur dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2020. Pelayanan Hak Tanggungan yang terintegrasi secara elektronik bertujuan untuk meningkatkan pelayanan Hak Tanggungan yang memenuhi beberapa aspek yakni terkait keterbukaan, ketepatan waktu, kecepatan, kemudahan dan keterjangkauan untuk pelayanan publik serta menyesuaikan perkembangan hukum, teknologi dan kebutuhan masyarakat. Selain itu tujuan dari serangkaian proses pendaftaran adalah dalam rangka pemeliharaan data pendaftaran tanah yang diselenggarakan melalui sistem yang terintegrasi secara elektronik. Hak Tanggungan Elektronik juga Pada Pasal 4 Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020 disebutkan bahwa sistem HT-*el* diselenggarakan secara andal dan aman serta bertanggung jawab terhadap beroperasinya sistem elektronik. Sistem HT-*el* merupakan sistem yang telah disertifikasi oleh instansi yang berwenang, sedangkan komponen penyelenggaraan pelayanan Hak Tanggungan Elektronik terdiri dari Kementerian ATR/BPN, Kantor Pertanahan, Kreditur maupun Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut "PPAT"). Pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik menggunakan dokumen elektronik, dan sertifikat hak tanggungan yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan diberikan tanda tangan elektronik.

Sistem yang telah dibuat tidak semuanya dapat berjalan dengan baik salah satunya adalah permasalahan yang dialami oleh salah satu PPAT dengan wilayah

kerja di Kota Yogyakarta. Pendaftaran HT-*el* dilakukan oleh PPAT dengan memenuhi kelengkapan syarat yang telah ditentukan melalui sistem elektronik mitra kerja yang terintegrasi dengan sistem HT-*el.* Dalam hal pendaftaran ini PPAT diwajibkan untuk membayar biaya-biaya yang telah ditentukan oleh sistem. PPAT dapat mengajukan permohonan ketika pembayaran telah dilaksanakan. Permohonan yang diajukan tidak semuanya dapat diterima oleh sistem, ada kalanya sistem menolak dan meminta untuk melakukan koreksi data supaya permohonan dapat diterima. Hal ini tertera dalam Pasal 25 dan Pasal 26 Peraturan Menteri Agraria Nomor 5 Tahun 2020. Pasal tersebut menyebutkan bahwa Sistem HT-*el* yang terganggu dan hasil Pelayanan HT-*el* tidak dapat diterbitkan, maka permohonan Pelayanan HT-*el* dinyatakan batal. Pasal 26 Peraturan Menteri Agraria Nomor 5 Tahun 2020 menyebutkan apabila dalam hal pelayanan HT-*el* dibatalkan maka Kreditur dalam hal ini PPAT dapat mengajukan permohonan kembali melalui sistem, dan dalam pengajuan kembali ini PPAT seharusnya tidak perlu melakukan pembayaran biaya layanan. Kenyataan lain justru dialami oleh salah satu PPAT di Yogyakarta tersebut. PPAT tersebut mengajukan permohonan kembali untuk subjek dan objek yang sama, namun sistem meminta untuk melakukan pembayaran kembali untuk pengajuan subjek dan objek yang sama. Kejadian ini tentu menjadi permasalahan bagi kreditur maupun PPAT, karena pengajuan permohonan ditolak namun pembayaran sudah diterima oleh sistem. Pasal 26 Peraturan Menteri Agraria Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan telah mengatur hal pengajuan permohonan untuk subjek dan objek yang sama seharusnya PPAT tidak perlu melakukan pembayaran lagi.

Rangkaian kegiatan Hak Tanggungan dilaksanakan secara elektronik dengan maksud dan tujuan untuk mempermudah proses pembebanan Hak Tanggungan. Sistem HT-*el* diimplementasikan mulai dari verifikasi dan validasi akun pengguna sebagai mitra kerja kementerian ATR/BPN, kemudian proses pendaftaran sampai penerbitan HT-*el,* sehingga dengan adanya layanan terintegrasi akan mempermudah proses HT-*el* yang dilakukan oleh kreditur maupun PPAT. PPAT memiliki peranan penting terhadap pemberian Hak Tanggungan yakni dalam pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang dibuat oleh PPAT, didalam Akta tersebut terdapat janji-janji yang sudah ditentukan dalam Pasal 11 ayat (2) UUHT.

Pelayanan publik yang dilakukan oleh negara seharusnya memenuhi asas-asas hukum yakni kepentingan umum, kepastian hukum, kesamaan hak, keseimbangan hak dan kewajiban serta salah satu asas penting yakni asas kemanfaatan. Teori kemanfaatan selalu dikaitkan dengan teori utilitarianisme milik Jeremy Bentham[1] yang berpendapat bahwa Hukum dapat dikategorikan sebagai hukum yang baik apabila mampu memberikan kebahagiaan kepada sebagian terbesar dari masyarakat (*the greatest happiness of the greatest number).* Dalam *Black's Law Dictionary* ditemukan pula definisi dari utilitarianism (1827) yang menyebutkan bahwa kebijakan sosial terbaik adalah kebijakan yang memberikan manfaat paling besar bagi jumlah orang yang paling banyak; khususnya teori etika yang menilai benar atau salahnya suatu tindakan berdasarkan kesenangan yang ditimbulkan atau rasa sakit yang ditimbulkannya, serta merekomendasikan tindakan apapun yang memberikan manfaat paling besar bagi jumlah orang yang paling banyak. Pandangan utilitarianisme pada dasarnya merupakan suatu paham etis-etika yang menempatkan tindakan-tindakan yang dapat dikatakan baik adalah yang berguna, memberikan faedah (manfaat), dan menguntungkan, sedangkan tindakan-tindakan yang tidak baik adalah yang memberikan penderitaan dan kerugian[2]

Kreditur maupun PPAT seperti dalam kasus di atas seharusnya mendapatkan perlindungan hukum agar tetap mendapatkan apa yang telah menjadi haknya, terlebih dalam kasus tersebut PPAT sudah menjalankan kewajibannya untuk melakukan pembayaran-pembayaran serta memenuhi persyaratan yang telah ditentukan oleh kementrian terkait. Perlindungan hukum merupakan suatu unsur yang penting dalam hak. Hukum harus mempertimbangkan kepentingan-kepentingan dengan cermat dan menciptakan keseimbangan antara kepentingan itu. Perlindungan hukum berdasarkan sumbernya dapat dibedakan menjadi 2 (dua) yakni perlindungan hukum internal dan perlindungan hukum eksternal[3] Perlindungan hukum dapat dikaitkan dengan tujuan dari negara hukum dimana perlindungan hukum dapat diartikan sebagai manifestasi dari pengakuan terhadap hak bagi subjek hukum.

[1] Endang Pratiwi, et al, 2022, *Teori Utilitarianisme Jeremy Bentham Tujuan Hukum atau Metode Pengujian Produk Hukum?,* Jurnal Konstitusi Volume 1 Nomor 2, hlm 273
[2] A Mangunhardjana, 1999, Isme-Isme Dalam Etika Dari A Sampai, Kanisius, Yogyakarta, hlm 231
[3] Moch Isnaeni, 2016, *Pengantar Hukum Jaminan Kebendaan,* PT Revka Petra Media, Surabaya, hal 159

Berdasarkan hal-hal yang telah disebutkan diatas, maka Penulis ingin mengetahui lebih dalam lagi mengenai Implementasi Hak Tanggungan yang terintegrasi secara elektronik sebagai dasar penyusunan penulisan thesis dengan judul "IMPLEMENTASI ASAS KEMANFAATAN DALAM MEKANISME PENGAJUAN HAK TANGGUNGAN TERINTEGRASI SECARA ELEKTRONIK YANG DIBATALKAN (STUDI KASUS DI KANTOR PERTANAHAN KOTA YOGYAKARTA)".

Berdasarkan latar belakang yang dikemukakan di atas, ditemukan beberapa rumusan masalah sebagai berikut:

a. Bagaimana implementasi asas kemanfaatan terhadap mekanisme pengembalian biaya Hak Tanggungan elektronik serta pengajuan permohonan yang dibatalkan?
b. Bagaimana perlindungan hukum yang didapatkan oleh pengguna sistem Hak Tanggungan elektronik yang dibatalkan di pada Kantor Pertanahan di Kota Yogyakarta?

Adapun tujuan dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Tujuan Obyektif
    a. Untuk mengetahui dan menganalisis implementasi asas kemanfaatan terhadap mekanisme pengembalian biaya Hak Tanggungan elektronik serta pengajuan permohonan yang dibatalkan.
    b. Untuk mengetahui dan menganalisis perlindungan hukum yang didapatkan oleh pengguna sistem Hak Tanggungan elektronik yang dibatalkan di Kota Yogyakarta.
2. Tujuan Subyektif

    Penelitian ini ditujukan untuk memperoleh data yang relevan dalam penyusunan penelitian hukum sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan di Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada.

Sepanjang pengetahuan peneliti berdasarkan hasil penelusuran kepustakaan serta pencarian di mesin pencari internet yaitu *google,* tidak terdapat penelitian hukum dengan Judul **"Implementasi Asas Kemanfaatan dalam Mekanisme Pengajuan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik yang Dibatalkan (Studi Kasus di Kantor Pertanahan Yogyakarta)"** namun peneliti menemukan

beberapa penelitian hukum yang mengangkat topik yang berkaitan dengan Hak Tanggungan yang terintegrasi secara elektronik diantaranya:

1. Penelitian yang dilakukan oleh Fauzi Waskhito Tahun 2020, dengan judul "Pelaksanaan Pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik di Kota Yogyakarta". Rumusan masalah yang diangkat oleh peneliti pada penelitian tersebut adalah:[4]
   a. Bagaimana pelaksanaan pendaftaran Hak Tanggungan secara Elektronik di Kota Yogyakarta?
   b. Bagaimana kesiapan dari Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta dalam hal pendaftaran Hak Tanggungan elektronik yang akan diberlakukan secara mutlak?

   Kesimpulan yang dapat diambil dari penelitian tersebut adalah:
   a. Pelaksanaan pendaftaran Hak Tanggungan elektronik di Kota Yogyakarta telah dijalankan secara baik. Hal ini dikarenakan dengan hadirnya Permen Nomor 5 Tahun 2020 telah menjawab beberapa permasalahan. Namun, masih terdapat kendala diantaranya adalah sumber daya manusia yang belum memadai dan tidak diakomodirnya pengembalian PNBP terhadap kasus keterlambatan untuk melakukan perbaikan/revisi data yang tidak lengkap atau tidak sesuai.
   b. Lahirnya Permen Nomor 5 Tahun 2020 masih terdapat beberapa kendala, seperti kreditur perseorangan yang sampai saat penelitian dilaksanakan, proses pendaftaran Hak Tanggungan elektronik untuk kreditur perseorangan masih dilaksanakan secara manual, dan sistem yang belum memadai untuk pendaftaran Hak Tanggungan elektronik untuk peringkat kedua yang mana hasil pada sistem layanan Hak Tanggungan elektronik yang terbit tetap sertipikat Hak Tanggungan elektronik peringkat pertama.

   Pada penulisan hukum tersebut diatas memiliki beberapa perbedaan dengan penulisan hukum yang dibuat oleh Penulis. Perbedaan utama

[4] Fauzi Waskitho, 2020, Pelaksanaan Pendaftaran Hak Tanggungan Secara Elektronik di Kota Yogyakarta, *Thesis,* Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta hlm 5

terletak pada objek penelitian, dimana objek penelitian pada penulisan hukum tersebut adalah pelaksanaan pendaftaran Hak Tanggungan secara elektronik di Kota Yogyakarta, sedangkan penulis berfokus untuk meneliti mekanisme pengajuan Hak Tanggungan yang terintegrasi secara elektronik yang dinyatakan batal dan dihubungkan dengan asas kemanfaatan hukum.

2. Penelitian yang dilakukan oleh Muhammad Misuari Somayaji tahun 2021 dengan Judul "Akibat Hukum pada Debitur dan Kreditur terhadap Sertifikat Hak Tanggungan Elektronik yang Tidak Terbuat dan Penyebabnya (Studi di Kabupaten Pekalongan)". Rumusan masalah yang diangkat oleh peneliti pada penelitian tersebut adalah[5]:
   a. Apa saja penyebab dari sertifikat Hak Tanggungan Elektronik yang tidak terbit?
   b. Bagaimana akibat hukum yang diterima oleh Kreditur dan Debitur atas Sertifikat Hak Tanggungan Elektronik?
   c. Bagaimana solusi dari permasalahan yang menyebabkan sertifikat Hak Tanggungan elektronik yang tidak terbit?

   Kesimpulan yang dapat diambil dari penelitian tersebut adalah: [6]
   a. Dari hasil penelitian terdapat 83 kasus Sertipikat Hak Tanggungan yang gagal terbit di kantor pertanahan Kabupaten Pekalongan. Penyebabnya berasal dari kelalaian Pejabat Pembuat Akta Tanah maupun Kreditur. Kasus tersebut disebabkan karena adanya memo dari sistem yang tidak dilakukan perubahan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah maupun Kreditur. Isi memo berupa keharusan untuk merubah dokumen yang salah, berupa salah input KTP para pihak sampai dengan Kreditur yang salah melakukan input.
   b. Akibat hukum yang diterima kreditur akibat dari sertipikat Hak Tanggungan gagal terbit adalah kreditur tidak menjadi kreditur yang diutamakan, selain itu juga tidak mendapat jaminan pelunasan atas

[5] Muhammad Misuari Somayaji, 2021, Akibat Hukum pada Debitur dan Kreditur terhadap Sertifikat Hak Tanggungan Elektronik yang Tidak Terbuat dan Penyebabnya (Studi di Kabupaten Pekalongan), *Thesis,* Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta, hlm 6

[6]

piutangnya. Debitur juga mengalami kerugian karena pembayaran PNBP hangus dan tidak dapat dikembalikan. Terhadap kasus tersebut dibutuhkan ketegasan-ketegasan peraturan untuk lebih menjamin kepastian hukum pihak kreditur maupun debitur.

Berdasarkan tujuan penulisan hukum yang telah diuraikan, maka hasil penelitian ini diharapkan dapat memberi manfaat secara akademis maupun praktis, antara lain :

1. Manfaat Akademis
   a. Untuk dapat mengetahui kesesuaian antara ilmu yang diperoleh dalam proses pembelajaran dengan kenyataan dan fakta-fakta yang terjadi di lapangan.
   b. Penelitian ini diharapkan dapat menjadi sumber informasi, bahan bacaan dan bahan acuan apabila akan diadakan penelitian lebih lanjut.
2. Manfaat praktis
   a. Hasil penelitian ini diharapkan dapat menambah wawasan dan pengetahuan peneliti dalam bidang ilmu hukum.
   b. Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran, pengetahuan dan kontribusi bagi perkembangan hukum di Indonesia.
   c. Hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi pedoman dalam pelaksanaan perjanjian jaminan fidusia.

PEMBAHASAN

A. Implementasi Asas Kemanfaatan Terhadap Mekanisme Pengembalian Biaya Hak Tanggungan Elektronik Serta Pengajuan Permohonan yang Dibatalkan

Sebagaimana yang telah dijelaskan pada bab sebelumnya, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Hak Tanggungan diketahui bahwa Hak Tanggungan merupakan jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah untuk menjamin pelunasan utang yang memberikan kedudukan yang diutamakan (hak preferen) bagi kreditur pemegang Hak Tanggungan untuk mendapatkan pelunasan piutangnya terlebih dahulu daripada kreditur kreditur lain. Hak Tanggungan dapat

dibebankan pada hak atas tanah berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan kesatuan dengan tanah itu. Hak Tanggungan merupakan jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah untuk pelunasan utang tertentu yang berarti bahwa munculnya Hak Tanggungan didahului dengan adanya perjanjian utang. Hak Tanggungan ditujukan untuk memberikan jaminan atas sejumlah utang yang telah diberikan kreditur kepada debitur sehingga apabila debitur wanprestasi, kreditur dapat menjual objek Hak Tanggungan guna mendapatkan pelunasan seluruh atau sebagaian utang dari debitur.

Hak Tanggungan didaftarkan secara elektronik, hal tersebut merujuk pada ketentuan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi secara Elektronik yang dapat disimpulkan sebagai berikut:

a. Pengguna terdaftar dalam hal ini perseorangan/badan hukum selaku kreditur mengajukan permohonan layanan Hak Tanggungan secara elektronik melalui Sistem HT-*el* yang disediakan oleh Kementrian;
b. Dalam hal permohonan Pelayanan HT-el sebagaimana dimaksud diatas yaitu berupa pendaftaran Hak Tanggungan atau peralihan Hak Tanggungan, dokumen kelengkapan persyaratan disampaikan oleh PPAT.
c. Persyaratan permohonan Pelayanan HT-el sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan dan disampaikan dalam bentuk Dokumen Elektronik.
d. Pemohon dalam mengajukan permohonan harus memenuhi syarat dan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku serta membuat Surat Pernyataan mengenai pertanggungjawaban keabsahan dan kebenaran data Dokumen Elektronik yang diajukan. Khusus persyaratan berupa Sertipikat Hak atas Tanah atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun harus atas nama debitur.
e. PPAT menyampaikan akta dan dokumen kelengkapan persyaratan sebagaimana dimaksud melalui sistem elektronik mitra kerja yang terintegrasi dengan Sistem HT-el.
f. Seluruh dokumen kelengkapan persyaratan sebagaimana dimaksud diatas wajib disimpan oleh PPAT.

g. Apabila permohonan layanan diterima oleh Sistem HT-*el* maka akan mendapatkan anda bukti pendaftaran permohonan yang diterbitkan oleh sistem, dengan paling sedikit memuat nomor berkas pendaftaran permohonan, tanggal pendaftaran permohonan, nama pemohon, dan kode pembayaran biaya layanan;
h. Pelayanan HT-el dikenakan biaya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan mengenai Penerimaan Negara Bukan Pajak yang berlaku pada Kementerian.
i. Setelah data permohonan dan biaya pendaftaran permohonan terkonfirmasi oleh sistem elektronik, Sistem HT-*el* akan memproses pencatatan Hak Tanggungan pada buku tanah. Pencatatan pada buku tanah dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan. Sementara kreditur dapat melakukan pencatatan Hak Tanggungan pada Sertipikat Hak atas Tanah atau Hak Milik Satuan Rumah Susun dengan mencetak catatan yang diterbitkan oleh Sistem HT-*el* dan melekatkannya pada Sertipikat Hak atas Tanah atau Hak Milik Satuan Rumah Susun;
j. Setelah seluruh tahapan selesai, hasil layanan Hak Tanggungan yang dikeluarkan berupa Sertipikat Hak Tanggungan dan Catatan Hak Tanggungan pada buku tanah dan Sertipikat Hak Atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun;
k. Sertipikat diterbitkan pada hari ketujuh setelah pengajuan permohonan terkonfirmasi. Dalam rangka menjaga keutuhan dan keautentikan dokumen elektronik, Sertipikat Hak Tanggungan yang diterbitkan oleh Sistem HT-*el* diberikan tanda tangan elektronik. Tanda Tangan Elektronik adalah tanda tangan yang terdiri atas nformasi elektronik yang dilekatkan, terasosiasi atau terkait dengan informasi elektronik lainnya yang digunakan sebagai alat verifikasi dan autentikasi sebagaimana dimaksud dalam undang-undang informasi dan transaksi elektronik.
l. Sebelum hasil layanan Hak Tanggungan diterbitkan, Kepala Kantor Pertanahan atau Pejabat yang ditunjuk harus memeriksa konsep sertipikat HT-*el* dan dokumen kelengkapan permohonan. Kepala Kantor Pertanahan atau Pejabat yang ditunjuk bertanggung jawab secara administratif atas hasil

layanan Hak Tanggungan. Dokumen persyaratan harus dilengkapi paling lama hari ke 5 (lima) sejak permohonan pelayanan diterima oleh Sistem HT-el. Dalam hal jangka waktu berakhir dan Kreditor dan/atau PPAT tidak melengkapi berkas, maka permohonan dinyatakan batal.

m. Dalam hal dokumen persyaratan telah sesuai, Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang ditunjuk memberikan persetujuan atas unggahan dokumen persyaratan dan konsep Sertipikat HT-el.
n. Pemeriksaan kesesuaian dokumen persyaratan dan konsep Sertipikat HT-el dilakukan melalui Sistem HT-el. Dalam hal hasil pemeriksaan terdapat dokumen yang tidak lengkap atau tidak sesuai, diberitahukan kepada Kreditor dan/atau PPAT untuk segera melengkapi berkas.
o. Dalam hal Kepala Kantor Pertanahan atau Pejabat yang ditunjuk tidak melakukan pemeriksaan, Kepala Kantor Pertanahan atau Pejabat yang ditunjuk dianggap memberikan persetujuan. Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang ditunjuk bertanggung jawab secara administratif atas hasil Pelayanan HT-el.
p. Kebenaran materiil dokumen yang menjadi dasar hasil layanan Sistem HT-*el* bukan merupakan tanggung jawab Kantor Pertanahan.
q. Hasil Pelayanan HT-el berupa Dokumen Elektronik yang diterbitkan oleh Sistem HT-el, meliputi:
    1) Sertipikat HT-el;
    2) catatan Hak Tanggungan pada buku tanah hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun; dan
    3) catatan Hak Tanggungan pada Sertipikat Hak Atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.
    4) Hasil Pelayanan HT-el disampaikan kepada Kreditor melalui Sistem HT-el dan/atau melalui Domisili Elektronik.
    5) Kepala Kantor Pertanahan dapat menolak Pelayanan HT el, antara lain:

       - terdapat sita dan/atau blokir dalam jangka waktu proses Pelayanan HT-el;

- terdapat alasan lain berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan.

t. Penolakan permohonan Pelayanan HT-el diberitahukan kepada Kreditor melalui Sistem HT-el, Domisili Elektronik dan/atau media elektronik lainnya.

u. Dalam hal terjadi keadaan darurat di luar kendali manusia (force majeure) dan/atau keadaan tertentu yang menyebabkan Sistem HT-el terganggu dan hasil Pelayanan HT-el tidak dapat diterbitkan, maka permohonan Pelayanan HT-el dinyatakan batal.

v. Pembatalan pelayanan sebagaimana dimaksud pada ayat diberitahukan kepada Kreditor melalui Sistem HT-el, Domisili Elektronik dan/atau media elektronik lainnya. Dalam hal Pelayanan HT-el dibatalkan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 25 dan Kreditor telah melakukan pembayaran biaya layanan, maka Kreditor dapat mengajukan permohonan kembali dan biaya yang telah dibayarkan sebelumnya dapat digunakan untuk penggantian biaya Pelayanan HT-el dengan ketentuan subjek dan objek pendaftarannya sama. Dalam hal ketentuan sebagaimana dimaksud tidak dapat dipenuhi, biaya pelayanan dikembalikan kepada Kreditor sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Penerapan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi secara Elektronik haruslah berlandaskan pada tujuan hukum. Bahwa tujuan dan hukum itu sangat beragam dan berbeda-beda menurut pendapat dari para ahli hukum. Dari pendapat yang berbeda-beda tersebut jika kita simpulkan dapat diklasifikasikan adanya 3 (tiga) tujuan hukum yang selama ini berkembang yaitu:[7]

1. Aliran Etis, yang menganggap bahwa pada prinsipnya tujuan hukum itu semata-mata hanya untuk mencapai keadilan.
2. Aliran Utilitis, yang menganggap bahwa pada prinsipnya tujuan hukum itu hanyalah untuk menciptkan kemanfaatan atau kebahagiaan masyarakat.

[7] Achmad Ali, 2011. Menguak Tabir Hukum

3. Aliran Normatif Yuridis, yang menganggap bahwa pada prinsipnya tujuan hukum itu adalah untuk menciptkana kepastian hukum. berdasar pada asas kemanfaatan .

Pembahasan kali ini akan mengerucut kepada aliran utilis atau asas kemanfaatan terhadap pembatalan Hak Tanggungan Elektronik yang terjadi karena *force majeur*. Hukum itu adalah untuk manusia, sehingga masyarakat mengaharapkan kemanfaatan dari pelaksanaan atau penegakkan hukum. Jangan sampai terjadi, dalam pelaksanaan atau penegakkan hukum ini timbul keresahan di dalam masyarakat. Hukum adalah segala yang berguna bagi rakyat. Sebagai bagian dari cita hukum (idee des recht), keadilan dan kepastian hukum membutuhkan pelengkap yaitu kemanfaatan hukum. Kemanfaatan dapat diartikan sebagai kebahagiaan (Happiness). Baik buruknya suatu hukum bergantung pada apakah hukum itu memberikan kebahagiaan atau tidak pada manusia. Hukum yang baik adalah hukum yang dapat memberikan manfaat kepada setiap subyek hukum. Pelaksanaan dan penegakan hukum harus dapat menghindarkan timbulnya kerusuhan yang muncul di masyarakat. Kemanfaatn disini dapat juga diartikan dengan kebahagian. Sebaliknya Masyarakat mengharapkan manfaat dalam pelaksanaan atau penegakan Hukum. Hukum adalah manusia, maka pelaksanaan atau penegakan Hukum harus memberi manfaat atau kegunaan bagi masyarakat. Jangan sampai justru karena hukumnya pelaksanaan atau ditegakkan timbul keresahan didalam masyarakat.

Tujuan hukum yang mendekati realistis adalah kepastian hukum dan kemanfaatan hukum. Kaum Positivisme lebih menekankan pada kepastian hukum, sedangkan Kaum Fungsionalis Mengutamakan kemanfaatan hukum. Tujuan hukum bisa terlihat dalam fungsinya sebagai fungsi perlindungan kepentingan, manusia, hukum mempunyai sasaran yang hendak dicapai[8] dalam kaitanya dengan tujuan hukum kemanfaatan, maka penganut aliran utilatiarianisme memposisikan kemanfaatan sebagai tujuan utama hukum adapun ukuran kemanfaatan hukum yaitu kebahagian yang sebesar-besarnya bagi orang-orang.

Asas Kemanfaatan selalu dikaitkan dengan teori utilitarianisme milik Jeremy Bentham. Istilah dari "*The greatest happiness of the greatest number*" selalu diidentikkan

[8] Said Sampara dkk, ,Pengantar Ilmu Hukum, Total Media, Yogyakarta, 2011, hlm. 40.

sebagai kebahagiaan yang ditentukan oleh banyaknya orang, sehingga taraf ukur kebahagiaan mayoritas yang menentukan bagaimana hukum tersebut dibentuk. Istilah tersebut lebih cocok diartikan sebagai jaminan kebahagiaan individu yang harus diberikan oleh negara kepada warga negaranya serta menghilangkan penderitaan bagi masyarakat melalui instrumen hukum, sehingga tolak ukur dari instrument hukum tersebut adalah "kebahagiaan" dan "penderitaan". Pada dasarnya, konsepsi mengenai kebahagiaan yang ditentukan oleh mayoritas, merupakan terobosan paling mutakhir saat Jeremy Bentham menguraikannya pada zamannya.[9] Lebih lanjut bentham menegaskan bahwa hukum adalah untuk menghasilkan kebahagiaan bagi masyarakat. Untuk itu perundang-undangan harus berusaha untuk mencapai empat tujuan,[10]yaitu:

a) To provide subsistence (untuk memberikan nafkah hidup);
b) To provide abundance (untuk memberikan makanan yang berlimpah);
c) To provide security (untuk memberikan perlindungan);
d) To attain equity (untuk mencapai persamaan).

Aliran utilitarianisme selanjutnya dikembangkan oleh John Stuart Mill yang membahas dua dasar pemikiran utiliter, pertama, suatu dasar normatif dalam prinsip utilitas (kegunaan) dan kedua suatu dasar psikologis dalam hakikat manusia. Dalam prinsip utilitas (kegunaan) normatif suatu tindakan dianggap baik kalau bermaksud mengusahakan kebahagiaan dan menghindari hal yang menyakitkan dan buruk. Dasar dari prinsip psikologis berasal dari keyakinannya bahwa semua orang punya keinginan dasar untuk bersatu dan hidup harmonis dengan sesama manusia[11]. Berguna bagi penyelesaian perkara atau sengketa dan Kebahagiaan bagi para pihak yang berperkara.

Pandangan utilitarianisme pada dasarnya merupakan suatu paham etis-etika yang menempatkan tindakan-tindakan yang dapat dikatakan baik adalah yang berguna, memberikan faedah (manfaat), dan menguntungkan, sedangkan tindakan-tindakan yang tidak baik adalah yang memberikan penderitaan dan kerugian.[12] Lebih lanjut, kebahagiaan tersebut menurut sudut pandang utilitarianisme tidak memihak karena

[9] Endang Pratiwi, et all, *Opcit* hlm 274
[10]Teguh Prasetyo, Filsafat, Teori, dan Ilmu Hukum, Pemikiran Menuju Masyarakat yang Berkeadilan dan Bermartabat, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2013, hlm. 112.
[11] Sonny Keraf, Etika Bisnis, (Yogjakarta, Kanisius, 2002), 35.
[12] Mangunhardjana, *Op. Cit,* hlm 231

setiap orang pasti menginginkan kebahagiaan dan bukannya penderitaaan, oleh karena itu konsep utilitarianisme mendasarkan kebahagiaan sebagai batu uji moralitas yang sifatnya "*impartial promotion of well-being*", yaitu menjunjung kebahagiaan atau kesejahteraan yang tidak memihak.[13]

Berdasar pada ketentuan tersebut diatas apabila pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan ada keadaan memaksa atau sering disebut *Force Majeure,* maka Hak Tanggungan tersebut dinyatakan batal. Pembatalan pelayanan sebagaimana dimaksud pada ayat diberitahukan kepada Kreditor melalui Sistem HT-el, Domisili Elektronik dan/atau media elektronik lainnya. Dalam hal Pelayanan HT-el dibatalkan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 25 dan Kreditor telah melakukan pembayaran biaya layanan, maka Kreditor dapat mengajukan permohonan kembali dan biaya yang telah dibayarkan sebelumnya dapat digunakan untuk penggantian biaya Pelayanan HT-el dengan ketentuan subjek dan objek pendaftarannya sama. Menurut hasil peneilitian dengan PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) Kota Yogyakarta Galih Purnomo sebagai pemohon menyampaikan bahwa, berkas beliau pernah terjadi *Force Majeure*. Berkas tersebut sudah didaftarkan pada sistem Hak Tanggungan Elektronik, lalu kemudian muncul koreksi. Namun pada sistem tersebut tidak memberitahu apa yang menjadi koreksian pada berkas tersebut sehingga sampai batas waktu yang diberikan tidak diperbaiki. Sehingga berkas tersebut dibatalkan, dari pihak PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) Kota Yogyakarta Galih Purnomo menyampaikan hal tersebut pada Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta, yang kemudian ditanggapi oleh pihak Kantah dengan memberikan arahan untuk membuat surat resmi ke Kepala Kantor sebagai syarat administrasi daftar ulang setelah itu memberikan arahan agar berkas tersebut didaftarkan ulang. Namun pada saat pendafataran ulang Hak Tanggungan Elektronik ini nomor billing kembali muncul yang artinya pihak pemohon wajib untuk membayar PNBP (Penerimaan Negara Bukan Pajak). Hal ini jelas meninmbulkan kerugian pada PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) dan Bank sebagai pengguna. Akhirnya dari pihak PPAT Galih Purnomo, membayar PNBP (Penerimaan Negara Bukan Pajak) tersebut agar Hak Tanggungan Elektronik tersebut terbit. Tercatat bahwa pihak PPAT Galih

[13] Tim Mulgan, 2020, Utilitarianism, New York: Cambridge University Press, hlm 1.

Purnomo sampai membayar 3 kali membayar PNBP (Penerimaan Negara Bukan Pajak). [14]

PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) Kota Yogyakarta lainnya yaitu Putu Yoga Mahendra Widetya juga sependapat dengan PPAT Galih Purnomo. Beliau menerangkan bahwa pernah mengalami permohonan berkas HT-el dibatalkan. Namun yang paling sering adalah ditolak, kemungkinan karena adanya berkas yang kurang lengkap. PPAT Putu Yoga Mahendra Widetya menyatakan bahwa berkas yang dibatalkan tersebut akibat sistem yang eror atau bisa juga dikarenakan mati listrik berkepanjangan. PPAT tersebut menyatakan bahwa sempat juga menanyakan bagaimana cara agar mendaftarkan kembali berkas HT-el yang telah dibatalkan kepada Kantor Pertanahan. Solusi dari Tanggapan mereka sama seperti birokrasi pada umumnya. PPAT disuruh mengajukan permohonan untuk membuat surat permohonan pendaftaran ulang HT-el yang batal kemudian mendaftarkanya kembali. Namun karena sistem yang disampaikan oleh Kantor Pertanahan itu kan masuknya ke PNBP ya, Penerimaan negara bukan pajak. Itu tidak masuk ke Kantor Pertanahan tapi langsung masuk ke negara. Sehingga sistemnya itu bukan Kantor Pertanahan yang mengetahui. Tidak bisa yang kita bisa mengejar gimana cara kita bisa mendapatkan restitusi ini dengan cepat. Restitusi tersebut untuk mendaftar ulang HT-el yang batal. Menurutnya, pendaftaran ulang HT elektronik ini masih belum jelas solusinya seperti apa pada praktiknya. PPAT Putu Yoga Mahendra Widetya mengungkapkan bahwa sistem HT elektronik sudah sangat baik. Menurut saya sudah sangat membantu di lapangan, sangat cepat. Mungkin kalau secara sistem masih perlu diperbaiki agar hal-hal seperti force majeur dapat diberikan solusi. Selain pada sistem, mungkin secara SDM (Sumber Daya Manusia) masih ada masalahnya. Karena kan kualitas SDM itu tidak sama setiap orang. Sedangkan yang namanya birokrat atau kantor pemerintah dia pasti ada rotasi. Dan setiap orang yang di rotasi itu dia memahami sistemnya dengan baik. [15]

PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) Kota Yogyakarta Pujiastuti Harrypadma Rinisari, SH menjelaskan bahwa ada beberapa faktor yang menyebabkan pendaftaran HT-eL dibatalkan atau tidak dapat dilakukan yang pertama bisa karena

[14] Hasil wawancara dengan PPAT Kota Yogyakarta Galih Purnomo
[15] Hasil wawancara dengan PPAT Kota Yogyakarta Putu Yoga Mahendra Widetya

masalah pada sistem HT-eL nya. Berbicara mengenai hal ini bisa terjadi gangguan/error yang membuat kita sebagai PPAT tidak bisa upload berkas ataupun koreksi. Namun faktor terkait kendala sistem ini sudah bukan menjadi ranah dari PPAT/kreditur atau para pengguna sistem untuk memperbaiki. Faktor kedua yang biasa ditemui oleh PPAT khususnya di kantor kami yaitu meminimalisir kesalahan pada akta yang kami buat. Faktor kesalahan pada akta, berkas yang tidak lengkap atau tidak jelas ketika di upload menjadi faktor utama yang menyebabkan pendaftaran HT-eL dibatalkan. BPN biasa menolak data yang tidak lengkap, salah ataupun tidak jelas dan pihak PPAT ataupun Kreditur diberikan kesempatan paling lambat mengoreksi hari ke 5 sejak PNBP dibayarkan. Pada prakteknya jika PPAT/Kreditur terlambat mengupload koreksian lebih dari hari ke 5 sejak PNBP di bayar maka sistem otomatis akan tertutup dan PPAT diminta untuk membayar PNBP lagi. [16]

Untuk berkas yang sudah didaftarkan namun di tolak oleh sistem karena faktor-faktor sesuai yang disebutkan pada poin 1 di atas, maka, bagi PPAT yang tidak mengurus permohonan upload ulang ke BPN, PPAT wajib membayar PNBP lagi. Setelah PNBP dibayar maka berkas dapat kembali dilanjutkan. Dengan catatan, berkas ulangan yang diupload adalah berkas yang sudah diperbaiki.

Kantor pertanahan tetap memproses berkas yang di upload ulang dengan membayar PNBP lagi. Karena memang itu terkait dengan system. Tergantung efektivitas, efisiensi dan kebutuhan saat itu. PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) Kota Yogyakarta Pujiastuti Harrypadma Rinisari, SH berharap, untuk koreksi HT eL agar dilakukan pada jam kerja, karena ada beberapa kasus yang pernah kami alami, mereka mengoreksi akta diluar jam kerja kantor juga di hari ke 5 (hari terakhir untuk melakukan koreksi). Sehingga bisa meminimalisir berkas di tutup dan pendaftaran ulang (bayar PNBP lagi). Untuk pengembalian biaya HT eL belum pernah kami temui. PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) Kota Yogyakarta Pujiastuti Harrypadma Rinisari, SH menjelaskan bahwa dirinya pernah menerima koreksi pada hari Jum'at sore setelah pulang kantor, sehingga perbaikan berkas dilaksanakan pada hari Sabtu. Namun pada saat ingin melakukan perbaikan pada hari tersebut system HT elektronik mengalami error, sehingga berkas tidak bisa dilakukan perbaikan. Sampai

[16] Hasil Wawancara dengan PPAT Kota Yogyakarta Pujiastuti Harrypadma Rinisari, SH

hari Senin berkas sudah ditutup, Ibu Pujiastuti Harrypadma Rinisari, SH menyayangkan hal tersebut, sehingga harus mengajukan permohonan ulang HT elektronik dan harus membayarkan PNBP lagi. PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) Kota Yogyakarta Pujiastuti Harrypadma Rinisari, SH, menambahkan bahwa sosialisasi terkait dengan berkas HT elektronik yang dapat diajukan kembali tanpa pembayaran PNBP masih kurang, dengan syarat force majeur. Seharusnya dari Kantah menginformasikan bahwa masih bisa dilanjut untuk berkas yang ditolak. PNBP yang lebih itu disosialisasikan kalau memang masih bisa diurus. Kantor pertanahan selalu memberikan Solusi terhadap berkas yang dibatalakan namun Solusi tersebut tidak memberikan titik terang kepada PPAT. Ibu Pujiastuti Harrypadma Rinisari, SH, juga menjelaskan bahwa kantor pertanahan sudah sesuai porsinya memberikan aturan dengan sanksi yang berlaku yaitu pembayaran PNBP lagi akibat dari berkas yang tidak dilakukan perbaikan, agar supaya PPAT lebih disiplin dan teliti lagi dalam proses pembuatan akta dan upload HT eL. Jika tidak diberi sanksi maka bisa saja dari PPAT menunda upload, koreksi yang menyebabkan hal ini adalah kreditur yang berhak untuk memperoleh Sertipikat Hak Tanggungan setelah APHT dan berkas pendukung yang diupload PPAT dinyatakan benar. Namun menurut pengalamannya dalam berpraktik pendaftaran ulang HT elektronik yang batal karena force majeur tanpa membayat PNBP lagi, belum pernah ditemui.

Berdasarkan hasil wawancara dengan Kantor Pertanahan, Kota Yogyakarta,[17] apabila terjadi pembatalan hanya berdampak pada proses pendaftaran saja dan tidak berdampak pada APHT yang dibuat PPAT. Konsekuensinya, prosedur pendaftaran harus dimulai kembali dari awal. Kantor Pertanahan dianggap berwenang menerbitkan HT apabila tidak terjadi pembatalan atau penundaan. Kepala Kantor Pertanahan wajib memverifikasi seluruh data digital dan tekstual yang ada di KKP. Dokumen elektronik yang mempunyai kekuatan hukum sama dengan dokumen cetak merupakan hasil validasi data. Sertifikat HT el ditandatangani secara elektronik oleh pegawai yang ditunjuk sebagai verifikator pada Kantor Pertanahan. Pada hari ketujuh, kreditur otomatis akan mendapatkan sertifikat jika semuanya

[17] Hasil Wawancara yang dilakukan dengan Kantor Pertanahan, Kota Yogyakarta, pada tanggal 5 Desember 2023, pukul 10.00 WIB

sudah dilakukan. Jika data harus diperbaiki, sertifikat HT el harus diperbarui paling lambat 30 hari setelah sertifikat HT Elektronik diterbitkan. Untuk menghubungkan pencetakan nota HT el yang dihasilkan oleh sistem HT el dengan sertifikat hak milik atas tanah yang dikenakan HT Elektronik, maka kreditur harus mencetak produk sertifikat HT el yang disediakan oleh kantor pertanahan.

Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta menerangkan bahwa, berkas yang ditutup karena force majeur yang bisa diproses lanjut ulang. Force majeur itu biasanya karena misalnya selain karena pengaruh aplikasi, error, jadi tidak terbaca kode billingnya. Atau misalnya pengaruh aplikasi sudah terbayar, tapi terbaca di sistem belum terbayar. Itu kan force majeur. Jadi bukan keledoran karena tidak menunggah perbaikan. Human error berarti dan force majeur itu perlu dibedakan. Sejauh ini apabilan berkas sudah ditutup, tidak bisa dibuka lagi. Karena mereka juga rata-rata mereka (PPAT) mau mengajukan ulang lagi. Hal tersebut harus dikarenakan bukan karena force majeur. Untuk sistemnya HT elektronik ini masih sudah cukup bermanfaat dan sejauh ini sudah meng-cover sih kepentingan para pemohon. Dengan catatan bahwa pemohon nge-check progress HT elektroniknya sudah sampai mana.

Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta mengkonfirmasi bahwa apabila ada HT Elektronik yang batal karena force majeur bahwa, ada mekanismenya tertentu untuk tetap melanjutkan berkas dan harus melakukan tindakan ke akun kreditur. Dalam arti lain Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta sudah mengimplementasikan apa yang tertera pada Pasal 26 Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020. Adapun mekanisme pengajuan HT Elektroniknya adalah sebagai berikut :

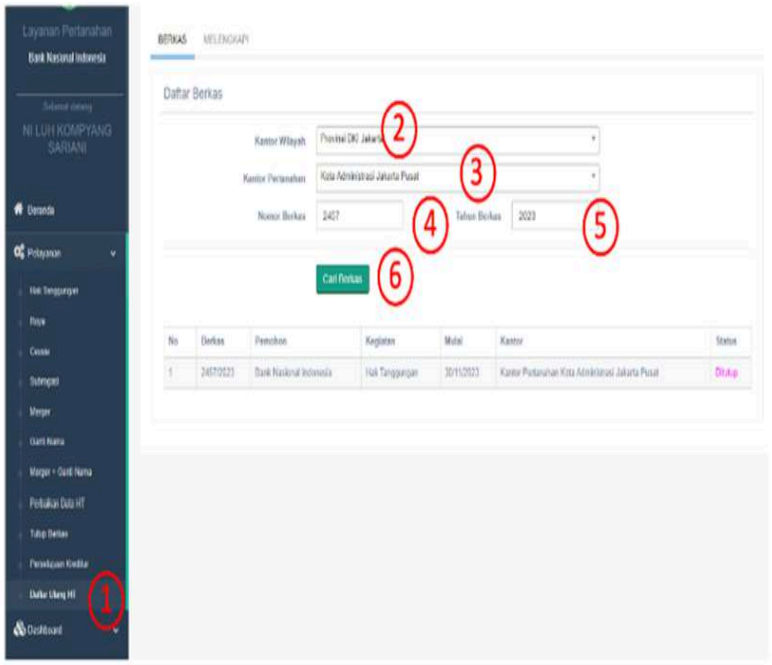
1. Pemohon PPAT atau pelaksana HT Elektronik pada Kantor Pertanahan :
    a) Menginput nomor berkas HT yang gagal diproses sebelumnya lalu klik cek berkas;
    b) Tampilan setelah cek berkas, user pelaksana dapat meninjau kembali kesesuaian data berkas HT tersebut;
    c) Selanjutnya proses berkas force majeure tersebut dengan mengunggah bukti NTPN dan surat pernyataan serta alasan melakukan proses force majeur berkas HT tersebut;
    d) Setelah klik proses, muncul notifikasi informasi berkas berhasil diproses;

e) Ketika berkas sudah berhasil didaftarkan force majeure, maka ketika user pelaksana mencari nomor berkas tersebut akan muncul.

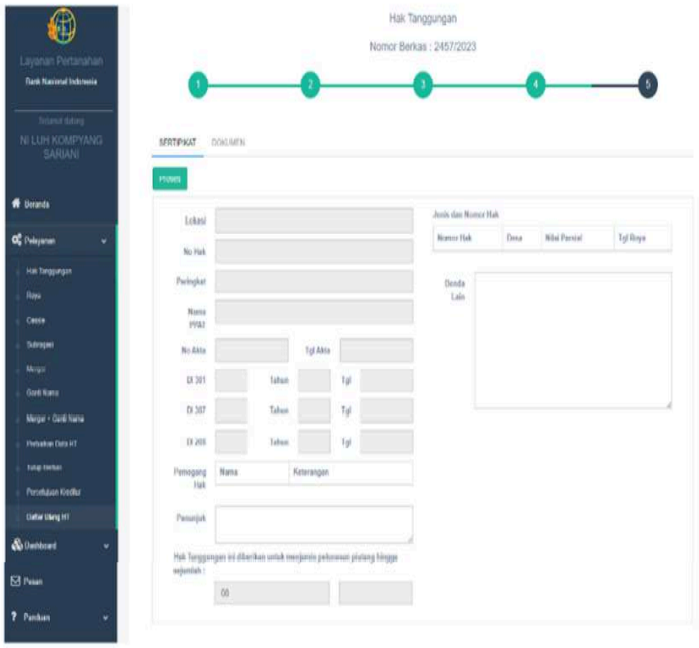
2. Pengguna Sistem Mitra untuk Jasa Keuangan

a) User Jasa Keuangan melakukan login pada https://htel.atrbpn.go.id

b) Pada tampilan user Jasa Keuangan yang memproses HT EL, masuk ke menu **Pelayanan**, lalu sub menu daftar ulang HT. User menginputkan berkas HT Elektronik yang telah diproses force majeure oleh pelaksana sebelumnya.



c) Klik sub menu **Daftar Ulang HT** (1) Pilih Kantor Wilayah dan Kantor Pertanahan (2 dan 3) Masukkan Nomnor Berkas dan Tahun Berkas (4 dan 5)Kemudian klik **Cari Berkas** (6).



d) Tampilan ketika berkas HT Elektronik yang akan didaftar ulang pada tab sertifikat.

e) Isi data sesuaikan lalu klik **Proses.** Pada tab **Dokumen**, klik **Draft Sertifikat** dan **Draft Catatan**, menunggu proses penerbitan.

Berdasarkan pada penelitian diatas, menurut hemat penulis bahwa permasalahan dalam Impelementasi Peraturan Menteri Nomor 5 Tahun 2020 pada Pasal 25 dan 26 adalah kurangnya sosialisasi pada Kantor Pertanahan. Sehingga menyebabkan para pengguna sistem tidak mengetahui cara mengajukan permohonan kembali terhadap berkas HT Elektronik yang telah batal akibat force majeur. Terbukti dari ketiga PPAT Kota Yogyakarta yang penulis wawancara tidak mengetahui terkait dengan mekanisme pendaftaran kembali pada Hak Tanggungan Elektronik yang batal karena Force Majeur. Hukum seharusnya menimbulkan asas kemanfaatan, atau teori utilitarianisme yang pada dasarnya merupakan suatu paham etis-etika yang menempatkan tindakan-tindakan yang dapat dikatakan baik adalah yang berguna, memberikan faedah (manfaat), dan menguntungkan, sedangkan tindakan-tindakan yang tidak baik adalah yang memberikan penderitaan dan kerugian. Pada akhirnya implementasi asas kemanfaatan pada mekanisme pengajuan kembali berkas HT Elektronik yang telah batal belum terlaksana. Permen Atr BPN belum mengimplementasikan Asas Kemanfaatan, karena belum memberikan manfaat yang sempurna bagi pengguna yang terkena force majeur,

walaupun mekanisme pengajuan kembali HT Elektronik yang batal karena force majeur sudah ada dan sangat mudah dilakukan. Sangat disayangkan, karena sebetulnya sistem sudah mengakomodir untuk melakukan pendaftaran kembali pada HT Elektronik yang telah batal karena force majeur.

Ajaran Jeremy Bentham mempunyai sifat individualis akan tetapi memprioritaskan kepentingan masyarakat, agar kepentingan masing-masing idividu tidak bertabrakan maka harus dibatasi dan terhindar dari homo homini lupus. Menurut Bentham agar setiap individu mempunyai sikap simpati kepada individu lainnya sehingga akan lahir kebahagiaan individu dan selanjutnya kebahagiaan masyarakat akan terwujud.[18] Menurut Bentham, tujuan hukum adalah memberikan kemanfaatan dan kebahagiaan terbesar kepada sebanyak-banyaknya warga masyarakat. Jadi, konsepnya meletakkan kemanfaatan sebagai tujuan utama hukum. Ukurannya adalah kebahagian yang sebesar-besarnya bagi sebanyak banyaknya orang. Penulis setuju dengan teori kemanfaatan yang diungkapkan oleh Jeremy Bentham, dimana seharusnya pengguna Hak Tanggungan Elektronik memberikan manfaat dan kebahagiaan kepada para penggunanya bukan sebaliknya.

B. Bagaimana Perlindungan Hukum yang Didapatkan Oleh Pengguna Sistem Hak Tanggungan Elektronik yang Dibatalkan di Kantor Pertanahan di Kota Yogyakarta?

Pelindungan hukum bagi pengguna sistem Hak Tanggungan Elektronik yang batal adalah ketika apabila Hak Tanggungan Elektronik tersebut didaftakan pada sistem dan mengalami force majeur, dapat didaftarkan ulang tanpa membayar PNBP lagi. Terdapat dua bentuk pelindungan hukum, yakni pelindungan hukum eksternal dan pelindungan hukum internal. Pelindungan hukum eksternal berupa regulasi yang dibuat oleh pemerintah dan telah ditentukan oleh Undang-Undang untuk mengantisipasi ketidakadilan yang dialami oleh salah satu pihak.

[18] Darji Darmodihardjo dalam Hyronimus Rhiti, Filsafat Hukum ; Edisi lengkap (Dari Klasik sampai Postmoderenisme), Jogyakarta : Penerbit Universitas Atma Jaya Yogyakarta, 2011, hlm 159.

Pelindungan hukum internal berupa kata sepakat yang dituangkan dalam klausul kontrak, pelindungan hukum internal dapat berjalan dengan baik apabila terdapat posisi tawar yang berimbang.[19] Salah satu lembaga jaminan yang dikenal dalam hukum jaminan di Indonesia adalah Hak Tanggungan. Keberadaan lembaga Jaminan Hak Tanggungan sangatlah penting karena Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 51 UUPA. Hak Tanggungan tersebut memberikan kepastian, keamanan dan perlindungan hukum bagi kreditur apabila dalam pelunasan utangnya debitur cidera janji. Pada prinsipnya Hak Tanggungan dalam pemberian pinjaman pada lembaga keuangan bank maupun nonbank bertujuan untuk melindungi kreditur dalam rangka pelunasan piutangnya apabila debitur wanprestasi.

Perlindungan hukum menurut beberapa ahli diantaranya Satjipto Rahardjo mengemukakan bahwa perlindungan hukum adalah upaya untuk mengorganisasikan berbagai kepentingan dalam masyarakat agar tidak terjadi benturan antar-kepentingan dan dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum yang dilakukan dengan cara membatasi suatu kepentingan tertentu dan memberikan kekuasaan bagi yang lain secara tertukar.[20] Sementara menurut Philipus M. Hadjon, perlindungan hukum bagi masyarakat dapat dibedakan menjadi perlindungan hukum preventif dan represif.[21] Perlindungan hukum preventif adalah perlindungan yang memberikan kesempatan kepada masyarakat untuk mengajukan keberatan sebelum suatu keputusan pemerintahan mendapat bentuk yang definitif.[22] Sementara perlindungan hukum represif merupakan perlindungan hukum berupa sanksi seperti denda, penjara, atau hukuman tambahan yang diberikan pada saat telah terjadi sengketa atau telah dilakukan suatu pelanggaran.[23] Perlindungan hukum sangat erat kaitannya dengan aspek

[19] Zefanius Fransico, "Urgensi Kepastian Hukum Hak Preferent dalam Hak Tanggungan dan Hak Parate Eksekusi Bank Sebagai Kreditur terhadap Aset Debitur yang dirampas Negara", (Tesis, Universitas Indonesia, 2019), 81.
[20] Luthvi Febryka Nola, "Upaya Perlindungan Hukum Secara Terpadu Bagi Tenaga Kerja Indonesia (TKI), Jurnal Negara Hukum Vol 7, No. 1 (Juni 2016): 39, 10.22212/jnh.v7i1.949.
[21] Ibid.
[22] Ibid.
[23] Iwan Permadi, "Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Tanah Bersertifikat Ganda dengan Cara Itikad Baik Demi Kepastian Hukum", Jurnal Yustisia Vol 5, No. 2 (Mei 2016): 486, https://doi.org/10.20961/yustisia.v5i2.8762.

keamanaan dan keadilan. Menurut Soedirman Kartohadiprodjo, pada hakikatnya tujuan hukum itu sendiri adalah mencapai keadilan sehingga adanya perlindungan hukum merupakan salah satu media untuk menegakkan berbagai keadilan.[24] Menurut Satjipto Rahardjo, hukum melindungi kepentingan seseorang dengan cara mengalokasikan kekuasaan kepadanya untuk bertindak dalam rangka kepentingannya secara terukur. Kepentingan merupakan sasaran dari hak karena hak mengandung unsur perlindungan dan pengakuan.[25] Oleh karena itu dapat disimpulkan bahwa perlindungan hukum merupakan kegiatan untuk menjaga atau memelihara masyarakat demi mencapai keadilan yang kemudian dikontruksikan sebagai bentuk pelayanan, dan subjek yang dilindungi.[26]

Beberapa kendala dalam pelaksanaan pendaftaran HT-el di kota Yogyakarta, yaitu:[27]

1. Jaringan Internet

Salah satu permasalahan yang sering muncul adalah permasalahan lemahnya koneksi internet dan jaringan internet, karena pendaftaran KPR secara elektronik sangat membutuhkan dukungan internet yang kuat agar dapat berfungsi lebih baik. Karena terhambatnya seluruh elemen bisnis, khususnya HT Electronics, jaringan internet menjadi komponen yang sangat penting. Solusi optimal atas permasalahan ini masih terus diupayakan agar seluruh prosedur pendaftaran tanah—khususnya HT Elektronik—dapat diselesaikan dengan sukses dan sesuai harapan.

2. Peningkatan Sistem

Selain itu, Kantor Pertanahan melaporkan bahwa selain permasalahan pada jaringan internet, terdapat pula permasalahan dalam perbaikan sistem, yang seringkali ditangani oleh BPN Pusat dan terkadang memerlukan waktu yang cukup lama. Akibat ketidaksesuaian proses registrasi HT Elektronik dengan tujuan yang telah disepakati PPAT dengan Bank, banyak PPAT yang menyampaikan pengaduan.

[24] Ibid.
[25] Satjipto Rahardjo, Ilmu Hukum, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2006), 54.
[26] Salim HS dan Erlies Septiana Nurbaini, Penerapan Teori Hukum pada Penelitian Tesis dan Disertasi, (Jakarta: PT. Rajagrafindo Persada, 2013). 261.
[27] Hasil Wawancara yang dilakukan dengan Kantor Pertanahan, Kota Yogyakarta, pada tanggal 5 Desember 2023, pukul 10.00 WIB

3. Validasi Data Kantor Pertanahan

Pada saat PPAT melaksanakan tugasnya melakukan verifikasi status sertifikat yang akan menjadi Hak Tanggungan, seharusnya data informasi tersebut sudah tersaji dalam sistem; Namun dalam praktiknya, tidak semua data pertanahan tervalidasi di sistem pertanahan Kantor Pertanahan, sehingga PPAT harus mendatangi loket Kantor Pertanahan untuk melakukan verifikasi data. Hal ini merupakan salah satu ketidakefektifan sistem Kantor Pertanahan. Hal ini menunjukkan bahwa tujuan pendaftaran HT elektronik tidak tercapai karena datanya masih ada, meskipun dimaksudkan untuk kemudahan penggunaan, kecepatan, transparansi, dan efisiensi. Tanah yang belum diberikan validasi oleh sistem Kantor Pertanahan.

4. Pengembalian PNBP atau uang titipan

Peraturan Menteri Nomor 5 Tahun 2020 Pasal 25 dan 26 mengatur bahwa apabila timbul keadaan dimana terjadi kegagalan sistem yang mengakibatkan ditolaknya pendaftaran, maka biaya pendaftaran hak tanggungan yang dibatalkan dapat dikembalikan dan biaya tersebut dapat diajukan kembali melalui sebuah aplikasi dalam sistem. Sesuai dengan peraturan perundang-undangan terkait, pengembalian biaya dapat diberikan sesuai dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 188/PMK.05/2021, Pasal 7.

Kepastian hukum, dalam kata-kata Sudikno Mertokusumo, adalah jaminan bahwa hukum ditaati, bahwa mereka yang berhak dapat menggunakan hak itu, dan dapat dilaksanakan putusan. Keadilan dan kepastian hukum bukanlah hal yang sama, meskipun mempunyai hubungan yang erat. Walaupun keadilan bersifat individualistis, subyektif, dan tidak bersifat generalisasi, hukum bersifat universal, mengikat semua pihak, dan bersifat generalisasi. Oleh karena itu, meskipun proses pendaftaran HT-el mengikuti pedoman Peraturan Menteri Nomor 5 Tahun 2020, namun masih terdapat kendala dalam prosesnya. Dalam hal pengembalian uang titipan atau PNBP, PPAT dapat mengajukan permohonan pengembalian Pendaftaran Hak Tanggungan yang ditutup karena alasan tertentu.

Berdasarkan hasil wawancara penelitian penulis dilapangan menyebutkan bahwa, Ketiga PPAT di Kota Yogyakarta belum ada yang mengajukan permohonan kembali HT Elektronik yang batal karena force majeur, sehingga

para pihak tidak menerima haknya.[28] Akibatnya hambatan tersebut tidak memenuhi pengertian kepastian hukum, yaitu jaminan terlaksananya hukum dan siapa yang berhak berdasarkan hukum dapat memperoleh haknya. Jeremy Bentham menegaskan pada teori kemanfaatannya, bahwa hukum adalah untuk menghasilkan kebahagiaan bagi masyarakat. Untuk itu perundang-undangan harus berusaha untuk mencapai empat tujuan,[29]yaitu:

a) *To provide subsistence* (untuk memberikan nafkah hidup);
b) *To provide abundance* (untuk memberikan makanan yang berlimpah);
c) *To provide security* (untuk memberikan perlindungan);
d) *To attain equity* (untuk mencapai persamaan).

Empat indikator itulah yang menjadi tolak ukur dari hukum yang baik. Namun dalam hal rumusan masalah ini, penulis akan bertolak dari konsep ajaran Bentham *To provide security* (untuk memberikan perlindungan).

Selain memberikan kebahagiaan, hukum juga seharusnya memberikan perlindungan kepada masyarakat. Pengguna sistem Hak Tanggungan Elektronik seharusnya mendapatkan perlindungan hukum apabila haknya tidak terpenuhi. Permen ATR/BPN No. 5 tahun 2020 dalam pasal 25 dan 26 menyebutkan bahwa apabila Hak Tanggungan Elektronik yang didaftarkan batal karena force majeur dapat didaftarkan kembali tanpa adanya pembayaran ulang. Akan tetapi para pengguna tidak mengetahui dan mendapatkan informasi mekanisme pendaftaran kembali tersebut dari Kantor Pertanahan.

KESIMPULAN

1. Pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) di hadapan PPAT selalu menjadi langkah awal dalam pelaksanaan hak tanggungan secara elektronik bagi kreditur. PPAT mendaftarkannya secara elektronik pada Kantor Pertanahan setempat, yang menjadi landasan penerbitan Sertifikat Hak Tanggungan Elektronik oleh Kantor Pertanahan. Sertifikat Hak Tanggungan Elektronik tidak selalu terbit, karena terkadang terjadi force majeur. Menurut Permen ATR/BPN

[28] Hasil Wawancara dengan PPAT Kota Yogyakarta.
[29]Teguh Prasetyo, Filsafat, Teori, dan Ilmu Hukum, Pemikiran Menuju Masyarakat yang Berkeadilan dan Bermartabat, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2013, hlm. 112.

no. 5 tahun 2020 dapat didaftarkan kembali tanpa membayar PNBP. Namun pada faktanya dilapangan pengguna system HT Elektronik tidak mengetahui mekanisme pendaftaran ulang HT Elektronik tersebut. Pihak Kantor Pertanahan mengaku sudah mempunyai mekanisme pendaftaran ulang HT Elektronik tersebut, tetapi PPAT tidak mengetahui hal tersebut. Hal ini dapat penulis simpulkan bahwa kurangnya komunikasi dan sosialiasi terhadap system HT Elektronik yang menjadi permasalahan utama. Kantor Pertanahan dan PPAT seharusnya saling bertukar informasi terkait HT Elektronik, agar system ini berkembang menjadi lebih baik. Sehingga dapat dikatakan bahwa implementasi asas kemanfaatan dalam mekanisme pendaftaran kembali HT Elektronik yang telah batal belum terwujud. Hal ini terbukti dari para pengguna system yang belum mendapatkan manfaat dari mekasnisme tersebut.

2. PPAT & Kreditor yang mendaftarkan hak tanggungan elektronik diberikan perlindungan hukum. Perlindungan hukum merupakan sebuah gambaran bagaimana cara hukum itu berfungsi untuk mewujudkan tujuan hukum, yaitu keadilan, kesejahteraan, kemanfaatan dan kepastian hukum. Perlindungan hukum adalah suatu perlindungan yang diberikan kepada subyek hukum sesuai dengan aturan hukum, baik yang bersifat preventif maupun bersifat represif, Dalam hal ini jaminan yang dibebankan Hak Tanggungan secara Elektronik ini perlindungan hukum merupakan hal yang harus dikedepankan agar kepentingan bagi debitur dan kreditur dapat terlindungi, sehingga tidak ada suatu ketimpangan. Faktanya pengguna system HT Elektronik yang batal karena force majeur tidak ada perlindungan hukumnya. Sehingga walaupun pada aturan tidak harus membayar PNBP ulang, nyatanya harus membayar. Hal ini dikarenakan tidak sanksi yang diberikan.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku-Buku

Fajar, Mukti., dan Yulianto Achmad, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Yogyakarta. Pustaka Pelajar, 2010.

Hardjon, Pilipus M., *Pengantar Hukum Administasi Indonesia,* Yogyakarta, Gadjah Mada University Press 2011.

Harfawie Kurdie, Nukhtoh., *Telaah Kritis Negara Hukum,* Yogyakarta, Pustaka Pelajar, 2005

Ishaaq., *Dasar-Dasar Ilmu Hukum,* Jakarta, Sinar Grafika, 2009

Isnaeni, Moch., *Pengantar Hukum Jaminan Kebendaan*, Surabaya, PT Revka Petra Media, 2016.

Marzuki, Peter Mahmud., *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta, Kencana, 2008.

Mangunhardjana, A., Isme-Isme Dalam Etika Dari A Sampai, Yogyakarta, Kanisius,1999.

Muljadi, Kartini,. dan Gunawan Widjaja., *Seri Hukum Harta Kekayaan Hak Tanggungan*, Jakarta, Pernada Media, 2005.

Muhammad, Abdulkadir, *Hukum dan Penelitian Hukum*, Bandung, PT. Citra Aditya Bakti, 2004.

Ngani, Nico., *Metodologi Penelitian Hukum,* Yogyakarta, Pustaka Yustisia, 2012,

Soekanto, S, *Pengantar Ilmu Hukum,* Jakarta, Universitas Indonesia Press, 1986.

Sumardjono, Maria SW, *Metodologi Penelitian Hukum*, Yogyakarta, Universitas Gadjah Mada, 2019

Sutarno., *Aspek-Aspek Hukum Perkreditan pada Bank*, Bandung, CV Alfabeta, 2005

B. ARTIKEL, KARYA ILMIAH, MAKALAH, JURNAL

Mulgan, Tim., "Utilitarianism", 2020, New York: Cambridge University Press.

Pratiwi, Endang, Theo Negoro, dan Hassanain Haykal, "Teori Utilitarianisme Jeremy Bentham Tujuan Hukum atau Metode PengujianProduk Hukum?", Jurnal Konstitusi Volume 1 Nomor 2, Juni 2022, https://doi.org/10.31078/jk1922

Somayaji, Muhammad Misuari, 2021, Akibat Hukum pada Debitur dan Kreditur terhadap Sertifikat Hak Tanggungan Elektronik yang Tidak Terbuat dan Penyebabnya (Studi di Kabupaten Pekalongan), *Thesis,* Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta

Waskitho, Fauzi, 2020, Pelaksanaan Pendaftaran Hak Tanggungan Secara Elektronik di Kota Yogyakarta", *Thesis,* Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta

WIPO, 1988, Background Reading Material on Intelectual Property, Ganeva

C. PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Staatsblaat* Nomor 23 Tahun 1847).

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. (Lembaran Negara Republik Indonesia tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2043).

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia tahun 1996).

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan (Lembaran Negara Republik Indonesia tahun 1998, Tambahan Lembara Negara Nomor 3790)

PENETAPAN TARIF HONORARIUM DALAM PERJANJIAN KERJA SAMA ANTARA NOTARIS DENGAN BANK DITINJAU DARI UNDANG-UNDANG JABATAN NOTARIS DAN KODE ETIK NOTARIS (STUDI KASUS PERJANJIAN KERJA SAMA NOTARIS X DAN BANK Y DI KABUPATEN MAGELANG)

Sambarri Ridyo Riyambodo
Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada
sambarriridyoriyambodo@mail.ugm.ac.id

Intisari

Penelitian ini bertujuan untuk untuk mengetahui dan menganalisis dasar pembentukan dan penetapan tarif honorarium yang ditetapkan oleh Bank serta menganalisis implikasi yuridis serta tindakan yang dilakukan oleh Organisasi Ikatan Notaris Indonesia terhadap perjanjian Kerjasama antara Notaris dan Bank. Penelitian ini merupakan penelitian hukum empiris dengan sifat deskriptif. Penelitian empiris merupakan jenis penelitian yang fokus pada pengamatan terhadap gejala, peristiwa, dan fenomena yang terjadi dalam masyarakat, lembaga, atau Negara Penelitian empiris menggunakan data primer melalui wawancara dan studi lapangan dengan responden dan narasumber. Data hasil penelitian menggunakan metode kualitatif. Hasil penelitian tesis ini adalah, dasar Bank membuat perjanjian Kerjasama karena Bab VII ayat 1 dan ayat 2 Surat Edaran Otoritas Jasa Keuangan Nomor 8/SEOJK.03/2022 tentang Penyelenggaraan Bank Perkreditan Rakyat dan tingginya permintaan kredit sehingga menyebabkan suatu hubungan Kerjasama secara tertulis serta dasar serta dasar Notaris membuat perjanjian Kerjasama adalah Notaris merupakan pejabat umum yang yang harus memberikan pelayanan kepada siapapun yang membutuhkan jasa tersebut. Implikasi yuridis dari tindakan tersebut ialah Notaris melanggar Pasal 16 UUJNP, Pasal 4 ayat 3 Kode Etik Notaris dan Pasal 4 ayat 4 Kode Etik Notaris. Tindakan yang dilakukan Organisasi terhadap pelanggaran tersebut ialah dengan adanya laporan atau aduan, apabila tidak ada laporan dan aduan maka Organisasi tidak dapat menindaklanjuti hal tersebut.

Kata kunci: Honorarium Notaris; Perjanjian Kerjasama, Undang-Undang Jabatan Notaris; Kode Etik Notaris.

DETERMINATION OF HONORARIUM RATES IN COOPERATION AGREEMENTS BETWEEN A NOTARY AND A BANK IS REVIEWED FROM NOTARY POSITION LAW AND NOTARY CODE OF ETHICS (CASE STUDY OF COOPERATION AGREEMENT OF NOTARY X AND BANK Y IN MAGELANG DISTRICT)

Abstract

The purpose of this research is to learn and analyze the basis of the establishment and setting of the rate of honorary established by the Bank as well as to analyze the jurisdictional implications and actions carried out by the Organization of the Association of Notaries of Indonesia to the agreement of cooperation between the Notary and the Bank. This research is normative-empirical law research with descriptive nature. Normative research is research that uses secondary differentiated into primary, secondary and tertiary data, while empirical research uses primary data through interviews and field studies with respondents and sources. Data from research using qualitative methods. The result of this thesis is, the basis of the Bank making a cooperation agreement because of Chapter VII paragraph 1 and paragraph 2 of the Financial Services Authority's Letter No. 8/SEOJK.03/2022 on the maintenance of the People's Credit Bank and the high demand for credit thus causing a relationship of cooperation in writing as well as the basis and the principle of the Notary making an agreement is notary is a public official who must provide services to anyone who needs such services. Juridical implications of such actions are that the Notary violates Article 16 of the UUJNP, Article 4 para. 3 of the Code of Ethics of Notaries and Article 4 Para. 4 of the code of ethics of notaries. The action taken by the Organization against the violation in question is with the presence of a report or complaint, if there are no reports and complaints then the Organisation cannot follow up on such matters.

***Keywords**: Notary Honours; Cooperation Agreements; Notary Department Act; Code Ethics Of Notary.*

PENDAHULUAN

Notaris merupakan pejabat yang independen (mandiri) dimana ia berhak atas dirinya sendiri mengelola, menetapkan kantor baik tempat dan gambaran mengenai gedung dan tenaga kerja dari jumlah maupun upah yang akan ia berikan, dan sama sekali tidak bergantung pada pejabat maupun lembaga lain.[1] Notaris memiliki peran dan arti penting karena profesi Notaris merupakan profesi yang diberikan untuk

[1] Tya Pancawati Hutagalung, Siti Malukhatun Badriyah, dan Irawati, "Kedudukan Perjanjian Kerjasama Notaris dengan Bank (Ditinjau dari Undang-Undang Jabatan Notaris dan Kode Etik Notaris), *Notarius,* No. 1, 2021, hlm. 357.

menciptakan alat pembuktian yang sempurna yang berarti apa yang tertuang dalam akta otentik dianggap benar.

Berdasarkan ketentuan Pasal 15 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, Notaris berwenang untuk membuat sebuah akta otentik. Akta otentik ini berkaitan dengan semua perbuatan, perjanjian dan ketetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta otentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, 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 dan masih banyak lainya.

Notaris, dalam melaksanakan tugasnya, harus mematuhi dan mengikuti ketentuan yang diatur dalam peraturan Jabatan Notaris, sehingga ia wajib patuh dan terikat pada aturan tersebut. Menurut Abdul Ghofir Ansori, Notaris dalam menjalankan tugasnya mengacu pada Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (disebut sebagai UUJNP), dan Kode Etik Notaris untuk mencapai tingkat profesionalisme. Tujuan utamanya adalah untuk membangun kepercayaan masyarakat, dengan harapan Notaris senantiasa menjaga martabat profesi dan memperhatikan etika yang baik. Hal ini diperlukan karena profesi Notaris dianggap sebagai suatu profesi yang luhur *(Officium Nobile)*, dan keberadaan Notaris, yang diatur oleh Undang-Undang Jabatan Notaris, memiliki tanggung jawab dan kewenangan yang penting, sehingga pemahaman yang baik terhadap arti penting keberadaanya diperlukan.[2]

Pasal 82 UUJN menjelaskan bahwa Notaris berhimpun dalam suatu wadah Organisasi Notaris.[3] Organisasi Notaris ini di Indonesia dikenal dengan sebutan Ikatan Notaris Indonesia atau disebut INI. Pasal 83 UUJN menjelaskan bahwa Organisasi Notaris menetapkan dan menegakkan Kode Etik Notaris, selanjutnya Organisasi Notaris menjadi pembina dan pengawas dalam menjalankan jabatan Notaris supaya tetap menjaga harkat dan martabat.

[2] Abdul Ghofur Anshori, 2009, *Lembaga Kenotariatan Indonesia; Perspektif Hukum dan Etika,* UII Press, Yogyakarta, hlm. 6.

[3] Pasal 82 ayat 1 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

Notaris dalam melakukan jabatanya berhak menerima honorarium atas jasa hukum yang diberikan sesuai dengan kewenangannya. Besaran tentang honorarium diatur dalam Pasal 36 UUJN yang menjelaskan bahwa honor yang diterima Notaris didasarkan pada nilai ekonomis dan nilai sosiologis dari setiap akta yang dibuatnya sebagai berikut:

1. Berdasarkan nilai ekonomis dari akta dibagi klasifikasinya sebagai berikut:
    a. nilai akta yang nominalnya sampai dengan Rp. 100.000.000,00 (seratus juta rupiah) atau ekuivalen gram emas ketika itu, honorarium yang diterima paling besar adalah 2.5% (dua koma lima persen);
    b. Nilai akta yang besaran nominalnya antara Rp. 100.000.000,00 (seratus juta rupiah) sampai dengan Rp. 1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) maka honorarium yang diterima paling besar 1.5% (satu koma lima persen);
    c. Nilai akta yang besaran nominalnya di atas atau melebihi Rp. 1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) maka honorarium yang diterima paling besar adalah 1% (satu persen).
2. Berdasarkan nilai sosiologis yang dilihat dari aktanya maka honorarium yang diterima paling besar Rp. 5.000.000,00 (lima juta rupiah).[4]

Pengaturan mengenai batas minimal honorarium Notaris tidak diatur dalam Undang-Undang Jabatan Notaris. Oleh karena itu, berdasarkan pasal 3 ayat 14 Perubahan Kode Etik Notaris, Notaris diwajibkan untuk mematuhi semua ketentuan honorarium yang telah ditetapkan oleh perkumpulan. Pasal 4 ayat 10 Perubahan Kode Etik Notaris juga menegaskan kembali kewajiban Notaris dengan melarang anggota perkumpulan untuk menetapkan honorarium kepada klien dengan jumlah yang lebih rendah dari pada yang telah ditetapkan oleh perkumpulan. Dengan adanya pengaturan mengenai batasan minimal honorarium ini diharapkan tidak adanya persaingan harga di antara rekan notaris.

Dalam Pasal 6 Perjanjian Kerjasama antara Bank dengan Notaris, dinyatakan:

1. Sehubungan dengan pelaksanaan Jasa Kenotariatan berdasarkan Pasal 4 Perjanjian ini, Notaris/PPAT berhak untuk mendapatkan honorarium dari BANK yang berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2004 tentang Jabatan notaris serta daftar honorarium yang telah ditetapkan oleh BANK.

[4] Pasal 36 Undang-Undang Nomor Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

2. Pembayaran honorarium dilakukan dengan cara setor ke rekening atas nama NOTARIS/PPAT yang dibuka pada BANK sesuai dengan nomor rekening NOTARIS/PPAT, pada tanggal yang sama dengan penandatanganan realisasi/pencairan kredit.[5]

Dengan demikian peneliti menemukan permasalahan hukum pertama, dimana pihak Bank dan Notaris membuat perjanjian kerjasama khususnya berkenaan dengan tarif honorarium. Hal tersebut tidak bersesuaian dan bertentangan dengan Pasal 4 ayat 4 Kode Etik Notaris Notaris yang menjelaskan dalam menjalankan pekerjaanya Notaris tidak boleh bekerja sama dengan biro jasa/orang/badan hukum.

Selanjutnya peneliti juga menemukan permasalahan hukum yang kedua, dimana besaran honorarium yang diterima oleh Notaris X tersebut lebih rendah daripada yang ditetapkan oleh perkumpulan. Ketentuan batas minimal besaran Honorarium Notaris tidak diatur dalam UUJN sehingga pada pasal 3 Ayat 14 Perubahan Kode Etik Notaris mewajibkan bahwa Notaris dalam menjalankan jabatanya diharuskan untuk mematuhi semua ketentuan Honorarium yang telah ditetapkan Perkumpulan. Pasal 4 angka 10 Kode Etik Notaris menyatakan bahwa Notaris tidak diperbolehkan untuk memungut honorarium yang lebih rendah dari perkumpulan. Hal ini dibuktikan dari data yang diperoleh peneliti pada lampiran Perjanjian Kerjasama dan Berita Acara Pertemuan Rutin INI-IPPAT Kabupaten Magelang 01 Juni 2016. Adapun rincian tarif biaya notaris yang terlampir sesuai dengan bunyi Pasal 6 ayat (2) Perjanian Kerjasama antara Notaris X dan Bank Y sebagai berikut:

1. PK Bawah Tangan (Waarmerking) = Rp. 25.000,00
2. PK Bawah Tangan (Waarmerking) + SKMHT = Rp. 150.000,00
3. PK Bawah Tangan (Waarmerking) + SKMHT + APHT = Rp. 725.000,00
4. PK Notariil + SKMHT + APHT = Rp. 250.000,00 + (0.3% x Nilai Tanggungan) + biaya pendaftaran (Rp. 250.000,00 / Rp. 500.000,00 / Rp. 3.000.000,00) tergantung pada nilai tanggungan.[6]

[5] Perjanjian Kerjasama antara Notaris X dan Bank Y di Kabupaten Magelang.
[6] Lampiran Perjanjian Kerjasama Antara Notaris X dan Bank Y di Kabupaten Magelang.

Sedangkan tarif yang ditetapkan oleh Pengurus Daerah INI dan IPPAT Kabupaten Magelang sebagai berikut:

1. Waarmerking = Rp. 50.000,00
2. SKMHT = Rp. 200.000,00
3. APHT = 0.35 X Nilai HT
4. PK Notariil = Rp. 150.000,00.[7]

Berdasarkan dari hal tersebut, peneliti ingin mengkaji mengenai apa dasar pembentukan perjanjian Kerjasama antara Notaris dengan Bank khususnya mengenai tarif honorarium dan bagaimana implikasi yuridis serta tindakan yang dilakukan oleh Organisasi Ikatan Notaris Indonesia terhadap Notaris X dan Bank Y yang melakukan Kerjasama.

PEMBAHASAN

A. Dasar Pembentukan Perjanjian Kerjasama Antara Notaris Dan Bank Khususnya Berkenaan Dengan Tarif Honorarium

Bank dalam memberikan kredit kepada nasabah menghadapi risiko yang signifikan, resiko tersebut ialah terkait ketidaklunasan pembayaran pinjaman yang dilakukan oleh nasabah. Kondisi ini dapat mengakibatkan kerugian bagi pihak bank. Selain itu, dalam menjalankan operasionalnya, bank diharuskan mengikuti kebijakan yang menjaga keseimbangan antara aspirasi untuk meraih keuntungan dengan menjaga tingkat likuiditas dan solvabilitas bank. Likuiditas adalah kemampuan suatu bank dalam menjamin terpenuhinya hutang-hutang jangka pendek dan solvabilitas adalah kemampuan suatu bank untuk melunasi semua hutang-hutangnya, baik jangka pendek ataupun jangka Panjang. Likuiditas dan solvabilitas ini tergantung balik lagi kepada kemampuan masing-masing nasabah dalam melunasi hutang-hutangnya kepada bank.

Bank ketika memberikan kredit kepada nasabah harus memiliki keyakinan yang didasarkan pada analisis yang mendalaman terhadap kondisi nasabah yang meminjam uang dari bank. Bank memiliki kriteria yang digunakan untuk menilai kepercayaan terhadap seseorang. Secara umum, dunia perbankan menggunakan analisis yang dikenal sebagai 5C, 4P dan 3R. Acuan 5C mencakup *character* (watak),

[7] Lampiran Berita Acara Pertemuan Rutin INI-IPPAT Kabupaten Magelang 01 Juni 2016.

capital (modal), *capacity* (kemampuan), *collateral* (jaminan), dan *condition of economic* (kondisi ekonomi)[8]. Acuan 4P mencakup *personality* (kepribadian), *purpose* (tujuan), *prospect* (keuntungan kedepan), *payment* (pembayaran). Sementara itu 3R mencakup *returns* (pengembalian), *repayment* (perhitungan pengembalian), *risk bearing ability* (kemampuan debitur menanggung risiko).

Melihat begitu signifikannya peran dana kredit dalam proses pembangunan ekonomi, sepantasnya jika pemberi dan penerima kredit, serta pihak terkait lainnya diberikan perlindungan melalui lembaga jaminan yang kokoh dan mempu memberikan kepastian hukum bagi semua pihak yang terlibat.[9] Pejabat umum yang memiliki kewenangan untuk menyusun akta otentik dan hak-hak lainya sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang perubahan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (selanjutnya disingkat UUJNP). Dalam rinciannya, dijelaskan bahwa Notaris, sebagai pejabat umum, diberikan wewenang untuk membuat akta otentik, selama pembuatan akta otentik tersebut tidak secara spesifik ditujukan bagi pejabat umum lainnya. Selain Notaris, pejabat umum lain yang diberi wewenang untuk menyusun akta otentik mencakup pejabat lelang, pegawai pencatatan sipil, juru sita, hakim, panitera pengadilan, dan sebagainya.[10]

Menurut Habib Adjie, syarat yang harus dipenuhi oleh Notaris dalam menjalankan jabatannya yaitu:

1. Seorang Notaris dalam menjalankan jabatannya tidak boleh membuat kontrak tertulis atau dalam bentuk kuasa yang diberikan dengan tujuan melakukan suatu pekerjaan;
2. Notaris tidak boleh melakukan pelanggaran terhadap hak kliennya;
3. Notaris tidak memiliki atasan sebagai pihak yang memerintah untuk mengerjakan sesuatu;
4. Notaris wajib membuat akta atas permintaan para pihak (tidak sukarela).[11]

Hubungan hukum antara Notaris dan para penghadapnya memiliki karakteristik khusus, yang meliputi:

[8] M. Djumaha, 1966, *Hukum Perbankan di Indonesia,* Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm. 230.

[9]Adrian Sutedi, 2006, *Implikasi Hak Tanggungan Terhadap Pemberian Kredit Oleh Bank dan Penyelesaian Kredit Bermasalah,* Jakarta, BP Cipta Jaya, hlm. 1.

[10] R Supomo, 2005, *Hukum Acara Perdata Pengadilan Negeri,* Pradnya Paramita, Jakarta, hlm. 77.

[11] Habib Adjie, 2009, Hukum Notaris Indonesia, Refika Aditama, Bandung, h. 19.

1. Tidak memerlukan adanya kontrak atau perjanjian secara tertulis atau lisan, juga tidak melibatkan pemberian kuasa untuk membuat akta atau perintah menjalankan pekerjaan klien;
2. Pihak yang menghadap Notaris menganggap bahwa Notaris memiliki kompetensi untuk merealisasikan keinginan yang diungkapkan oleh kliennya;
3. Secara prinsip, hasil akhir dari pekerjaan yang dilakukan oleh Notaris merupakan respons terhadap permintaan atau keinginan dari kliennya;
4. Notaris tidak diperbolehkan menjadi pihak yang terlibat dalam akta yang beliau susun.[12]

Apabila dilihat dari syarat yang dijelaskan oleh Habib Adjie diatas maka penulis berpendapat bahwa tidak setuju apabila terdapat perjanjian tertulis antara Notaris dengan kliennya. Penulis berpendapat bahwa hal tersebut banyak menimbulkan permasalahan, sebab dengan adanya perjanjian Kerjasama tersebut tentu membuat kecemburuan antar sesama Notaris. Berkaitan dengan adanya perjanjian kerjasama yang dibuat antara Bank dengan Notaris berarti Bank dianggap sebagai klien dari Notaris. Hal tersebut dapat dianggap bahwa Notaris tersebut telah memiliki suatu hubungan yang bersifat kontraktual dengan penghadapnya yaitu Bank. Apabila dilihat dari asas kebebasan berkontrak yang tertuang dalam Pasal 1338 KUHPerdata maka sejatinya semua orang dibebaskan untuk membuat perjanjian.[13] Setiap orang bebas untuk membuat perjanjian yang isinya mengatur apapun asalkan tidak bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan dan apa yang termuat dalam perjanjian tersebut dikehendaki oleh para pihak. Dengan adanya asas kebebasan berkontrak ini, Notaris bebas saja apabila hendak membuat perjanjian dengan siapapun, namun perlu dilihat keberadaan perjanjian Kerjasama tersebut dari sudut pandang peraturan-peraturan di bidang Kenotariatan.

Dengan adanya perjanjian Kerjasama rekanan yang dilakukan oleh Notaris dan Bank, maka hal tersebut membuat Notaris mengikatkan dirinya kepada pihak Bank. Hal tersebut membuat Notaris tidak mandiri dalam menjalankan jabatannya dan

[12] *Ibid*.
[13] Salim, H.S, 2004, *Perkembangan Hukum Kontrak di Indonesia*, Sinar Grafika, hlm. 9.

cenderung memihak terhadap bank. Apabila dikaji berdasarkan Undang-Undang Jabatan Notaris hal tersebut telah melanggar ketentuan pasal 16 ayat 1 huruf a Undang-Undang Jabatan Notaris yang berbunyi "Dalam menjalankan jabatannya notaris wajib bertindak Amanah, jujur, seksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum". Apabila seorang Notaris bekerjasama dengan Bank, maka notaris akan berusaha lebih memperhatikan kepentingan Bank, baik dalam hal isi perjanjian maupun penentuan biaya akta atau honorarium.

Selain dilihat dari Undang-Undang Jabatan Notaris, Notaris memiliki suatu peraturan berbentuk Kode Etik yang merupakan kaidah moral yang ditentukan oleh Perkumpulan Ikatan Notaris Indonesia yang mengatur tentang hal itu dalam menjalankan jabatanya dan wajib ditaati oleh semua Notaris. Kode Etik mengatur mengenai kewajiban, larangan, dan sanksi bagi Notaris. Ditinjau dari sudut pandang Kode Etik, perjanjian Kerjasama rekanan antara Bank dan Notaris telah melanggar beberapa ketentuan pasal dalam Kode Etik Notaris sebagai berikut:

1. Pasal 4 ayat 3 Kode Etik Notaris yang berbunyi "Notaris dilarang melakukan publikasi atau promosi diri, baik sendiri maupun secara bersama-sama, dengan mencantumkan nama dan jabatanya,…dst".[14] Menurut hasil wawancara penulis dengan Kepala Seksi Legal Bank Y Bapak Dewangga Haryalendra, prakteknya Notaris melakukan permohonan rekanan secara tertulis kepada Bank. Permohonan tersebut berisikan biodata diri Notaris, rekam kinerja selama Notaris menjabat, SK pengangkatan Notaris, surat lamaran, dan kelengkapan administrasi lainya seperti fotocopy KTP dan NPWP. Permohonan tersebut ditujukan kepada Direktur Bank Y guna Notaris tersebut menjadi rekanan bank tersebut.[15] Dengan demikian, penulis berpendapat bahwa dengan Notaris menyerahkan permohonan Kerjasama kepada Bank, maka secara tidak langsung Notaris melakukan promosi diri. Hal tersebut bertentangan

[14] Perubahan Kode Etik Notaris Indonesia Kongres Luar Biasa Ikatan Notaris Indonesia Banten, 29-30 Mei 2015.

[15] Hasil wawancara dengan Kepala Seksi Legal Bank Y Bapak Dewangga Haryalendra, pada hari Senin, tanggal 26 Februari 2024, pukul 08.00 WIB.

dengan pasal 4 ayat 3 Kode Etik Notaris dan dapat disimpulkan bahwa Notaris telah melanggar pasal 4 ayat 3 Kode Etik Notaris.

2. Pasal 4 ayat 4 Kode Etik Notaris yang berbunyi "Notaris dilarang bekerjasama dengan biro jasa/orang/Badan Hukum yang pada hakekatnya bertindak sebagai perantara untuk mencari atau mendapatkan klien". Namun dalam praktiknya penulis menemukan terjadi pelanggaran Kode Etik dimana Notaris melakukan kerjasama dengan Badan Hukum yaitu Bank. Hal ini penulis temukan dalam Perjanjian Kerjasama Antara PT. BPR Bank Y dengan Notaris X tentang Penyelenggaraan Jasa Kenotariatan Nomor: 258.O/Bp.M/6.2/XI/2023. Kerjasama ini dibuat oleh Notaris dan Bank dalam bentuk perjanjian tertulis. Selain hal tersebut, dengan Notaris melakukan Kerjasama berarti Notaris tersebut akan mendapatkan klien melalui perantara Bank. Menurut Bapak Dewangga Haryalendra selaku Kepala Seksi Bank Y, tidak menutup kemungkinan bahwa Notaris tersebut juga akan mendapatkan klien untuk pengalihan hak atas tanah seperti beli kredit pemilikan rumah, dll. Sehingga dalam menjalankan rekanan tidak menutup kemungkinan Notaris mendapatkan pekerjaan lain yang tidak tertulis dalam perjanjian Kerjasama.[16] Dari hal diatas, penulis berpendapat dan menyimpulkan bahwa Notaris dalam melaksanakan jabatannya mendapatkan klien melalui perantara yaitu Bank. Hal ini berarti bahwa Notaris telah melanggar pasal 4 ayat 4 Kode Etik Notaris.

Dalam prakteknya honorarium Notaris yang diterima dibuat dan ditetapkan oleh Bank. Menurut keterangan Bapak Dewangga Haryalendra selaku Kepala Seksi Legal menjelaskan bahwa dalam praktik Kerjasama rekanan hal tersebut memang sewajarnya dibuat dan ditetapkan oleh Bank Y, Notaris tidak berperan aktif terhadap isi perjanjian dan honorarium yang sudah terlampir dalam perjanjian Kerjasama rekanan tersebut. Beliau menjelaskan bahwa dalam proses terjadinya proses perjanjian Kerjasama Bank sudah memiliki format tersendiri terhadap perjanjian tersebut dan lampiran honorarium yang telah ditetapkan oleh Bank. Berangkat dari hal tersebut, Notaris hanya memiliki hak untuk menerima atau

[16] Hasil wawancara dengan Kepala Seksi Legal Bank Y Bapak Dewangga Haryalendra, pada hari Senin, tanggal 26 Februari 2024, pukul 08.00 WIB.

menolak terhadap isi perjanjian Kerjasama dan lampiran honorarium. Dengan demikian Notaris tidak dapat melakukan perumusan bersama dengan Bank terkait isi perjanjian Kerjasama dan honorarium yang diberikan oleh Bank.[17]

Menurut keterangan yang disampaikan beliau, mengenai dasar Bank Y pembuatan perjanjian Kerjasama khususnya berkenaan dengan honorarium ialah berdasar Bab VII ayat 1 dan ayat 2 Surat Edaran Otoritas Jasa Keuangan Nomor 8/SEOJK.03/2022 tentang Penyelenggaraan Bank Perkreditan Rakyat. Bab VII Surat Edaran Otoritas Jasa Keuangan Nomor 8/SEOJK.03/2022 tentang Penyelenggaraan Bank Perkreditan Rakyat menjelaskan bahwa dalam hal menyelenggarakan produk yang memerlukan izin dan/atau persetujuan otoritas lain, BPR juga wajib memenuhi ketentuan mengenai perlindungan konsumen yang dikeluarkan otoritas yang berwenang. Selanjutnya, dalam hal penyelenggaraan produk dilakukan melalui Kerjasama dengan pihak ketiga, BPR harus memastikan bahwa pihak ketiga dimaksud turut menerapkan prinsip perlindungan konsumen sebagaimana kesepakatan yang dicantumkan dalam perjanjian Kerjasama. Berdasarkan peraturan tersebut, maka pihak bank apabila melakukan Kerjasama dengan pihak ketiga salah satu diantaranya yaitu Notaris harus membuat perjanjian Kerjasama dalam bentuk tertulis.

Hal ini merupakan bentuk perwujudan dari penerapan manajemen risiko dan tata kelola atas penyelenggaraan produk BPR. Selain berdasar SOJK tersebut, dasar Bank membuat perjanjian Kerjasama secara tertulis ialah merupakan bentuk ikatan hukum antara Bank dan Notaris, karena tingginya permintaan kredit di masyarakat maka mengharuskan Bank untuk membuat jaminan yang memberikan keadilan dan kepastian hukum bagi pihak Bank dan Nasabah. Penulis berpendapat bahwa dengan tingginya angka permintaan kredit tersebut menyebabkan adanya suatu hubungan Kerjasama yang dituangkan dalam perjanjian Kerjasama terdiri dari cara pelaksanaan pekerjaan, jangka waktu, hingga sanksi dan konsekuensinya.

Dikarenakan terdapat pengaturan mengenai perbankan yaitu di dalam Surat Edaran Otoritas Jasa Keuangan Nomor 8/SEOJK.03/2022 tentang Penyelenggaraan Bank Perkreditan Rakyat maka Bank sebagai pelaku usaha jasa keuangan harus

[17] Hasil wawancara dengan Kepala Seksi Legal Bank Y Bapak Dewangga Haryalendra, pada hari Senin, tanggal 26 Februari 2024, pukul 08.00 WIB.

tunduk pada peraturan tersebut. Selanjutnya mengenai lampiran Honorarium yang telah dibuat oleh Bank, beliau menambahkan bahwa lampiran tersebut memiliki tujuan guna mencegah penyimpangan-penyimpangan dalam Notaris menjalankan pekerjaanya untuk Bank. Hal tersebut merupakan bentuk mitigasi yang dibuat oleh Bank agar pelaksanaan Kerjasama dapat berjalan sesuai dengan tujuan dan harapan.

Mengenai dasar pembuatan tarif tersebut ialah berdasarkan diskusi yang dilakukan oleh pimpinan bank, bagian legal, bagian kredit, dan bagian analis resiko. Dasar pertimbangan ketiga bagian tersebut ialah dengan membandingkan harga yang telah ditetapkan oleh perkumpulan daerah dan harga pasaran akta Notaris yang berada di Kabupaten Magelang. Alasan pihak bank memberikan tarif yang lebih rendah dari perkumpulan ialah karena bank dapat memberikan pekerjaan kepada Notaris dalam kurun waktu satu bulan sampai puluhan akta dan berdasarkan diskusi internal Bank.

Namun beliau juga menuturkan bahwa harga yang dibuat dan ditetapkan oleh Bank merupakan lebih rendah dari pada harga minimum yang ditetapkan oleh perkumpulan. Namun Bank tetap menerapkan honorarium tersebut karena Bank dapat memberikan order kepada Notaris dengan jumlah yang banyak dalam kurun waktu satu bulan. Jumlah akta yang diberikan oleh Bank ini belum tentu bisa Notaris dapatkan secara mandiri apabila tidak menjadi rekanan Bank.

Selaras dengan penjelasan Dewangga Haryalendra, Ardiyanto selaku Ketua Pengawas Daerah INI Kabupaten Magelang juga menjelaskan bahwa Notaris yang menjadi rekanan Bank akan menerima honorarium yang lebih rendah tersebut dikarenakan Bank dapat memberikan order dalam jumlah yang banyak dalam hitungan satu bulan. Menurut beliau, Notaris apabila berpraktek secara mandiri belum tentu bisa mencapai angka order yang diberikan oleh Bank. Dengan demikian Notaris yang menjadi rekanan tersebut akan tetap mendapatkan penghasilan yang lumayan besar walaupun harga produk yang dikeluarkan lebih rendah.[18]

Mengenai dasar mengapa Notaris X menerima rekanan Kerjasama tersebut, penulis juga melakukan wawancara dengan Notaris X. Dalam wawancara tersebut, Notaris X menuturkan bahwa, Notaris sebagai garda terdepan Bank untuk

[18] Wawancara dengan Kepala Pengurus Daerah INI Kabupaten Magelang Bapak Ardiyanto, pada hari Senin, 4 Maret 2024, pukul 14.00 WIB.

mengamankan dokumen jaminan di dalam Bank. Bukan hanya melindungi Bank namun juga melindungi nasabah, sehingga Notaris melindungi kedua belah pihak. Seperti contohnya sertifikat dan BPKB yang menjadi jaminan hutang, apabila kedua tersebut tidak dipasangkan SKMHT atau Fidusia maka hal tersebut tidak legal. Mereka memberikan kepada pihak bank supaya untuk kepastian hukum dan harus ada pihak lain yang mengamankan, karena Sertifikat atau BPKB tersebut dibawa oleh Bank sehingga nasabah tidak takut dan disalahgunakan.

Menurut beliau, seorang Notaris yang menjadi rekanan Bank tidak sepenuhnya melanggar Kode Etik Notaris. Hal ini dikarenakan, dalam menjalankan tugas dan jabatannya Notaris harus memberikan layanan kepada siapapun asalkan sesuai dengan ketentuan dalam Undang-Undang. Beliau menganggap pihak Bank dan Kreditur tersebut ialah tergolong siapapun orang yang berhak menerima jasa kenotariatan sesuai dengan apa yang dibutuhkannya.

Tambahnya, beliau menuturkan bahwa walaupun honorarium yang diberikan oleh Bank Y tergolong rendah namun rata-ratanya Bank dapat memberikan 30-50 akta dalam kurun waktu 1 bulan. Semakin bertambahnya Notaris yang berada di Kabupaten Magelang, maka hal tersebut menimbulkan persaingan yang ketat dalam mendapatkan klien. Dengan beliau menjadi rekanan Bank, maka beliau tidak terlalu merasa terganggu akan bertambahnya jumlah Notaris karena beliau mendapatkan pekerjaan dari Bank Y tersebut secara jelas dan pasti dalam setiap bulannya.

Sesuai uraian diatas, peneliti bahwa dasar bank dalam membuat perjanjian Kerjasama ialah Surat Edaran Otoritas Jasa Keuangan Nomor 8/SEOJK.03/2022 tentang Penyelenggaraan Bank Perkreditan Rakyat. Dengan demikian terdapat dua peraturan yang saling tidak harmonis yaitu dalam Pasal 16 ayat 1 huruf a Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris. Berikut bunyi pasal 16 ayat 1 huruf a Undang-Undang Jabatan Notaris sebagai berikut:

> "Dalam menjalankan jabatannya notaris wajib bertindak amanah, jujur, seksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum".

Apabila seorang Notaris bekerjasama dengan Bank dan dibuat dalam perjanjian tertulis, maka Notaris akan berusaha lebih memperhatikan kepentingan Bank, baik

dalam hal isi perjanjian maupun penentuan biaya akta atau honorarium yang diterimanya. Selanjutnya, dari sisi kemandirian seharusnya Notaris tersebut bebas menentukan biaya yang diterimanya terhadap apa yang sedang dikerjakan olehnya. Namun dalam perjanjian Kerjasama Notaris dengan Bank honorarium sudah diatur dan ditetapkan oleh Bank. Hal tersebut ialah tidak bersesuaian dan bertentangan terkait kemandirian Notaris. Tidak hanya dalam UUJN, dalam Kode Etik Notaris termuat pasal yang berisikan larangan kerjasama. Larangan tersebut termuat dalam Pasal 4 ayat 4 Kode Etik Notaris yang berbunyi "Notaris dilarang bekerjasama dengan biro jasa/orang/Badan Hukum yang pada hakekatnya bertindak sebagai perantara untuk mencari atau mendapatkan klien".

Di dalam kamus hukum, terdapat asas Lex Superior Derogat Legi Inferiori. Asas tersebut menyatakan bahwa jika terdapat pertentangan antara peraturan perundang-undangan yang tinggi dengan yang rendah, maka yang tinggilah yang harus didahulukan. Dengan demikian Undang-Undang Jabatan Notaris harus lebih didahulukan dari Surat Edaran Otoritas Jasa Keuangan Nomor 8/SEOJK.03/2022 tentang Penyelenggaraan Bank Perkreditan Rakyat.

B. Implikasi Yuridis Serta Tindakan Yang Dilakukan Oleh Organisasi Ikatan Notaris Indonesia Terhadap Notaris X Dan Bank Y Yang Melakukan Kerjasama

Dalam pasal 1320 KUHPerdata diatur mengenai empat syarat sah perjanjian:

1. Kata sepakat
2. Kecakapan seseorang dalam membuat suatu perjanjian
3. Suatu hal tertentu
4. Sebab yang halal.[19]

Keempat syarat tersebut harus dipenuhi dalam membuat suatu perjanjian karena perjanjian tersebut agar sah dan dapat mengikat bagi para pihak. Syarat pertama dan kedua merupakan syarat subjektif karena mengenai orang-orangnya atau subjeknya yang mengadakan perjanjian. Sedangkan syarat ketiga dan keempat merupakan syarat objektif karena mengenai perjanjian sendiri atau objek dari perbuatan hukum yang dilakukan itu.[20]

[19] Subekti, *Hukum Perjanjian*, Cetakan XVI, Penerbit PT Intermasa, Jakarta, 1987, hlm 17.
[20] *Ibid.*

Apabila syarat subjektif tidak terpenuhi maka perjanjian tersebut dapat dimintakan pembatalan. Pihak yang mempunyai hak untuk meminta pembatalan itu, adalah pihak yang tidak cakap atau pihak yang memberikan sepakatnya secara tidak bebas.[21] Apabila syarat objektif tidak terpenuhi maka perjanjian tersebut batal demi hukum. Dalam hal yang demikian, secara yuridis dari semula tidak ada suatu perjanjian dan tidak ada pula suatu perikatan antara orang-orang yang bermaksud membuat perjanjian itu.

Terkait dengan perjanjian Kerjasama yang dilakukan antara Notaris dan Bank, menurut pendapat penulis hal tersebut tidak memenuhi syarat objektif. Hal ini karena, Kerjasama antara Notaris dan Bank ialah dilarang. Pengaturan larangan Kerjasama ini termuat dalam Pasal 4 ayat (4) Kode Etik Notaris. Berangkat dari hal tersebut, berarti perjanjian tersebut isinya tidak halal dan perjanjian tersebut tidak boleh dilaksanakan karena melanggar hukum atau kesusilaan. Dari sudut keamanan dan ketertiban, jelaslah bahwa perjanjian seperti itu harus dicegah.[22]

Dalam hal segi pelanggaran yang dilakukan Notaris, peneliti menyimpulkan terdapat dua pelanggaran yang dilakukannya. Pelanggaran pertama yang dilakukan Notaris ialah tentang kemandirian dan keberpihakan Notaris. Kedua hal tersebut termuat di dalam Pasal 16 ayat 1 huruf a Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris. Adapun bunyi pasal 16 ayat 1 huruf a Undang-Undang Jabatan Notaris sebagai berikut:

> "Dalam menjalankan jabatannya notaris wajib bertindak amanah, jujur, seksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum".

Apabila seorang Notaris bekerjasama dengan Bank, maka Notaris akan berusaha lebih memperhatikan kepentingan Bank, baik dalam hal isi perjanjian maupun penentuan biaya akta atau honorarium yang diterimanya. Selanjutnya, dari sisi kemandirian seharusnya Notaris tersebut bebas menentukan biaya yang diterimanya terhadap apa yang sedang dikerjakan olehnya. Namun dalam perjanjian Kerjasama Notaris dengan Bank honorarium sudah diatur dan ditetapkan

[21] *Ibid*, hlm. 20.
[22] *Ibid*, hlm. 21.

oleh Bank. Hal tersebut ialah tidak bersesuaian dan bertentangan terkait kemandirian Notaris.

Pelanggaran kedua yang dilakukan oleh Notaris ialah tentang larangan melakukan promosi diri dan larangan bekerjasama dengan badan/orang/biro hukum. Kedua larangan tersebut termuat dalam Pasal 4 ayat 3 Kode Etik Notaris dan Pasal 4 ayat 4 Kode Etik Notaris. Adapun bunyi pasal 4 ayat 3 Kode Etik Notaris sebagai berikut:

> "Notaris dilarang melakukan publikasi atau promosi diri, baik sendiri maupun secara bersama-sama, dengan mencantumkan nama dan jabatannya,…dst."

Berdasarkan penelitian lapangan yang dilakukan penulis dengan Kepala Seksi Legal Bank Y Bapak Dewangga Haryalendra, Notaris dalam menjadi rekanan Bank prosesnya ialah terdapat dua macam. Proses pertama ialah Bank yang mendatangi Notaris yang dipandang layak dan patut untuk menjadi rekanan. Nilai kelayakan ini dipandang dari pihak Bank berdasarkan banyaknya akta yang dibuat dan rekam jejak Notaris selama menjabat. Proses yang kedua ialah Notaris yang mendatangi pihak Bank. Menurut keterangan beliau, Notaris yang mendatangi pihak bank biasanya menyertakan sejenis surat lamaran yang berisikan permohonan untuk menjadi rekanan bank tersebut dan menyertakan biodata diri dan lain-lain. Surat lamaran rekanan tersebut ditujukan kepada pimpinan Bank dan dikirimkan dalam bentuk tertulis oleh Notaris yang bersangkutan. Namun umumnya dan sewajarnya, Notaris lah yang memohon kepada Bank untuk menjadi rekanan Bank, tutur beliau.
Serta adapun bunyi pasal 4 ayat 4 Kode Etik Notaris sebagai berikut:

> "Notaris dilarang bekerjasama dengan biro jasa/orang/Badan Hukum yang pada hakekatnya bertindak sebagai perantara untuk mencari atau mendapatkan klien".

Menurut keterangan Ardiyanto selaku Ketua Pengawas Daerah INI Kabupaten Magelang praktik Notaris yang menjadi rekanan Bank akan menimbulkan berbagai akibat yang terjadi, diantaranya:

1. Persaingan tidak sehat antar sesama Notaris
2. Peluang mendapatkan pekerjaan Notaris junior semakin kecil
3. Ketidak harmonisan antar sesama Notaris
4. Posisi Notaris dipandang rendah

5. Turunnya harkat dan martabat Notaris.

Menurut Bapak Agus Lahmi Lubis selaku Ketua Majelis Pengawas Daerah Kabupaten Magelang, seorang Notaris dapat dimintai tanggung jawab mencakup aspek perdata, pidana dan administrasi. Notaris dapat minitai ketiga tanggung jawab tersebut apabila seorang Notaris melanggar kepatuhan terhadap Kode Etik, Undang-Undang Jabatan Notaris ataupun melanggar hukum lainya di Indonesia. Meskipun demikian, seorang Notaris dapat melakukan hak ingkar yang merupakan hak istimewa bagi seorang Notaris. Hak ingkar tersebut bertujuan untuk melindungi kerahasiaan para pihak yang terlibat dalam akta sebagai rahasia jabatan.[23]

Di dalam Kode Etik Notaris terdapat 5 sanksi yang tertulis secara hierarki. Hierarki tersebut berurutan berdasarkan tingkat pelanggaran yang dilakukan oleh Notaris berdasarkan yang paling rendah hingga paling berat. Pengaturan mengenai sanksi bagi Notaris tersebut terdapat dalam Pasal 6 Kode Etik Notaris yang berisikan sebagai berikut:

1. Sanksi teguran
2. Sanksi peringatan
3. Sanksi pemberhentian sementara dari keanggotaan Perkumpulan
4. Sanksi pemberhentian dengan hormat dari keanggotaan Perkumpulan
5. Sanksi pemberhentian dengan tidak hormat dari keanggotaan Perkumpulan.[24]

Pasal 8 Kode Etik Notaris menguraikan bahwa Dewan Kehormatan memiliki kewenangan untuk mengumpulkan informasi terkait dugaan pelanggaran kode etik oleh anggota organisasi. Hal ini dapat dilakukan melalui inisiatif sendiri atau setelah menerima aduan tertulis dari anggota organisasi atau pihak lain yang disertai dengan fakta dan bukti yang pasti bahwa terjadi pelanggaran kode etik oleh anggota asosiasi. Prosedurnya mencakup pemeriksaan awal oleh satu dewan kehormatan dan tidak diperbolehkan diperiksa oleh dewan kehormatan lain. Pembinaan dan pemantauan Notaris merupakan suatu elemen yang penting dalam pelaksanaan kode etik Notaris DKD berkoordinasi dengan Majelis Pengawas Daerah (MPD)

[23] *Ibid.*

[24] Perubahan Kode Etik Notaris Kongres Luar Biasa Ikatan Notaris Indonesia Banten 29-30 Mei 2015.

untuk melakukan pemeriksaan atas pelanggaran yang terjadi serta dapat menjatuhkan sanksi kepada notaris.

Pasal 9 ayat 1 Kode Etik Notaris menyatakan bahwa setelah ditemukan pelanggaran Kode Etik atau setelah menerima aduan dalam waktu paling lambat 14 hari kerja, Dewan Kehormatan Daerah bertanggung jawab untuk menghubungi anggota yang terlibat guna memverifikasi pelanggaran yang terjadi. Apabila Notaris yang bersangkutan dalam pemaninggan pertama tidak hadir maka akan tetap dilakukan pemanggilan kedua sampai dengan pemanggilan ketiga. Pada saat pemanggilan ketiga Notaris yang bersangkutan tidak hadir juga, maka akan tetap dilakukan persidangan oleh Dewan Kehormatan yang memeriksa dan Dewan Kehormatan Daerah kemudian wajib mengambil keputusan mengenai hasil pemeriksaan tersebut dan menentukan sanksi yang sesuai dengan pelanggaran yang terjadi. Selain itu, Notaris yang bersangkutan juga berhak untuk memberikan klarifikasi dan pembelaan terhadap tindakan yang dilaporkan. Selanjutnya, menurut pasal 9 ayat 5, Dewan Kehormatan Daerah membuat catatan pertemuan yang ditandatangani oleh anggota yang terlibat, ketua, dan seorang anggota Dewan Kehormatan yang bertugas memeriksa dalam waktu tidak lebih dari 30 hari kerja setelah tanggal sidang terakhir dan diteruskan kepada Pengurus Pusat, Dewan Kehormatan Pusat, Pengurus Wilayah, Dewan Kehormatan Wilayah, Pengurus Daerah dan Dewan Kehormatan Daerah.

Pemeriksaan dan penjatuhan sanksi pada tingkat Kabupaten/Kota oleh Pengurus Daerah dan Dewan Kehormatan Daerah. Pada tingkat Provinsi pemeriksaan dan penjatuhan sanksi dilakukan oleh Pengurus Wilayah dan Dewan Kehormatan Wilayah. Pada tingkat Nasional dilakukan oleh Pengurus Pusat dan Dewan Kehormatan Pusat. Dewan Kehormatan Daerah juga diwajibkan untuk menghormati dan menjaga martabat semua pihak yang terlibat, menjaga hubungan kekeluargaan, serta menjaga kerahasiaan dalam menangani kasus yang ada.

Namun dalam Praktiknya, Ivan Damopoli selaku Ketua Dewan Kehormatan Daerah Kabupaten Magelang menjelaskan bahwa terkait penjatuhan sanksi bagi Notaris yang melanggar Kode Etik amatlah sulit. Hal ini dikarenakan Dewan Kehormatan kesulitan dalam pembuktian dan laporanya. Akibatnya Dewan Kehormatan tidak bisa memberikan sanksi ataupun teguran yang tegas bagi Notaris

yang diduga melakukan pelanggaran Honorarium yang telah disepakati Pengurus Daerah INI Kabupaten Magelang. Dewan Kehormatan dalam memberikan sanksi harus didasarkan pada adanya alat bukti yang kuat dan dapat dipertanggung jawabkan. Apabila Dewan Kehormatan tidak memiliki bukti yang kuat dan dapat dipertanggungjawabkan maka hal tersebut akan menimbulkan risiko pencemaran nama baik.[25]

KESIMPULAN

Berdasarkan uraian di atas, maka Penulis memberikan kesimpulan bahwa dasar pembentukan perjanjian Kerjasama antara Notaris dan Bank terdapat dua sudut pandang. Sudut pandang pertama ialah berasal dari Bank yang menggunakan Bab VII ayat 1 dan ayat 2 Surat Edaran Otoritas Jasa Keuangan Nomor 8/SEOJK.03/2022 tentang Penyelenggaraan Bank Perkreditan Rakyat sebagai dasar pembentukan perjanjian Kerjasama. Sudut pandang yang kedua merupakan sudut pandang dari Notaris yang menggunakan alasan ekonomi dan jabatan Notaris. Faktor ekonomi yaitu karena bank dapat memberikan puluhan akta dalam kurun waktu satu bulan dan faktor jabatan karena Notaris seorang pejabat umum yang harus memberikan pelayanan kepada siapapun yang membutuhkan jasa tersebut.

Terdapat 3 Implikasi yuridis yang disebabkan oleh Kerjasama antara Notaris X dan Y. Pelanggaran pertama yang dilakukan Notaris ialah tentang kemandirian dan keberpihakan Notaris. Kedua hal tersebut termuat di dalam Pasal 16 ayat 1 huruf a Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris. Pelanggaran kedua yang dilakukan oleh Notaris ialah tentang larangan melakukan promosi diri dan larangan bekerjasama dengan badan/orang/biro hukum. Kedua larangan tersebut termuat dalam Pasal 4 ayat 3 Kode Etik Notaris dan Pasal 4 ayat 4 Kode Etik Notaris. . Sedangkan tindakan yang dilakukan oleh Organisasi INI terhadap pelanggaran Notaris X ialah Dewan Kehormatan harus menerima laporan atau aduan pelanggaran Kode Etik yang dilakukan Notaris X tersebut. Setelah menerima aduan yang disertai bukti yang kuat maka dalam waktu paling lambat 14 hari kerja, Dewan

[25] Wawancara dengan Ketua Dewan Kehormatan Daerah Kabupaten Magelang Bapak Ivan Damopoli, pada hari Senin, tanggal 04 Maret 2024, pukul 09.00 WIB.

Kehormatan Daerah bertanggung jawab untuk menghubungi anggota yang terakibat guna memverifikasi pelanggaran yang terjadi dan memprosesnya. Apabila tidak ada laporan atau aduan disertai bukti yang kuat dari masyarakat/Notaris maka Dewan Kehormatan tidak dapat memproses pelanggaran tersebut karena tidak memiliki bukti yang kuat dan dapat dipertanggungjawabkan maka hal tersebut akan menimbulkan risiko pencemaran nama baik.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

Abdul Ghofur Anshori, Lembaga Kenotariatan Indonesia; Perspektif Hukum dan Etika, UII Press, Yogyakarta, 2009.

Adrian Sutedi, *Implikasi Hak Tanggungan Terhadap Pemberian Kredit Oleh Bank dan Penyelesaian Kredit Bermasalah,*, BP Cipta Jaya, Jakarta, 2006.

Djumaha, *Hukum Perbankan di Indonesia,* Citra Aditya Bakti, Bandung, 1966.

Habib Adjie, *Hukum Notaris Indonesia*, Refika Aditama, Bandung, 2009.

R Supomo, *Hukum Acara Perdata Pengadilan Negeri,* Pradnya Paramita, Jakarta, 2005.

Salim, H.S, *Perkembangan Hukum Kontrak di Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, 2004.

Subekti, *Hukum Perjanjian*, Cetakan XVI, Penerbit PT Intermasa, Jakarta, 1987.

Jurnal

Tya Pancawati Hutagalung, Siti Malukhatun Badriyah, dan Irawati, "Kedudukan Perjanjian Kerjasama Notaris dengan Bank (Ditinjau dari Undang-Undang Jabatan Notaris dan Kode Etik Notaris), *Notarius,* No. 1, 2021.

Dokumen Pendukung Lainnya

Lampiran Berita Acara Pertemuan Rutin INI-IPPAT Kabupaten Magelang 01 Juni 2016.

Lampiran Perjanjian Kerjasama Antara Notaris X dan Bank Y di Kabupaten Magelang.

Perjanjian Kerjasama antara Notaris X dan Bank Y di Kabupaten Magelang.

Perubahan Kode Etik Notaris Indonesia Kongres Luar Biasa Ikatan Notaris Indonesia Banten, 29-30 Mei 2015.

TANGGUNG JAWAB PPAT TERHADAP PEMALSUAN TANDA TANGAN AKTA PPAT OLEH PPAT LAIN DI KABUPATEN MAGELANG

Allan Johan Christian
Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada
allanjohanchristian@mail.ugm.ac.id

Ninik Darmini
Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada

Intisari

Tujuan dari penelitian ini yaitu : 1) Bagaimana tanggung jawab PPAT I dan PPAT S terhadap Akta Jual Beli tanah yang dibuat oleh PPAT S yang memalsukan tanda tangan PPAT I di Kabupaten Magelang?, 2) Bagaimana penegakan sanksi bagi PPAT yang melakukan tindak pidana pemalsuan tanda tangan oleh Majelis Pembina dan Pengawas Daerah PPAT Kota Magelang? Metodologi yang digunakan adalah metode penelitian empiris yang menitikberatkan pada memberlakukan peraturan hukum normatif pada peristiwa hukum yang ada dalam masyarakat. Penelitian ini dapat ditarik kesimpulan bahwa PPAT I dan PPAT S dapat dimintakan pertanggungjawaban dan sanksi administratif yaitu dikenakan sanksi pemberhentian dengan tidak hormat karena tindakannya, kemudian dapat pula bertanggung jawab secara perdata karena telah menimbulkan kerugian dan pertanggungjawaban pidana karena PPAT S telah terbukti melakukan pemalsuan Akta Jual Beli tanah milik PPAT I sehingga dapat dimintai pertanggungjawaban pidana dalam bentuk pidana penjara, namun PPAT I tidak dapat dimintai pertanggungjawaban pidana karena tidak adanya unsur kesengajaan yang dilakukannya dan Majelis Pembina dan Pengawas Daerah PPAT Kota Magelang dalam melakukan penegakan sanksi bagi PPAT yang melakukan tindak pidana pemalsuan tanda tangan sudah sesuai dengan ketentuan yang diatur pada Peraturan Menteri ATR/KBPN Nomor 2 Tahun 2018 yang menghasilkan surat rekomendasi dalam pemberian putusan dan jenis sanksi terhadap PPAT yang melakukan pelanggaran yang berisi sanksi.

Kata kunci: Pertanggungjawaban, Pemalsuan Akta, PPAT

PPAT'S RESPONSIBILITY FOR FORGERY OF PPAT'S DEED SIGNATURES BY OTHER PPATS IN MAGELANG DISTRICT

Abstract

The objectives of this research are: 1) What are the responsibilities of PPAT I and PPAT S regarding the Deed of Sale and Purchase of land made by PPAT S who forged PPAT I's signature in Magelang Regency?, 2) How is the enforcement of sanctions for PPAT who commit the crime of forging signs? hand by the Magelang City PPAT Regional Supervisory and Supervisory Council? The methodology used by empirical research methods focuses on applying normative legal regulations to legal events that exist in society. From this research, it can be concluded that PPAT I and PPAT S can be held administratively accountable, namely being subject to dishonorable dismissal because of their actions, then they can also be held civilly responsible for causing losses and in criminal liability, PPAT S has been proven to have falsified the Deed of Sale and Purchase of land owned by them. PPAT I can therefore be held criminally responsible in the form of imprisonment, but PPAT I cannot be held criminally responsible because there is no element of intent in his actions and the Magelang City PPAT Regional Supervisory and Supervisory Council in enforcing sanctions for PPATs who commit the crime of falsifying signatures is in accordance with with the provisions regulated in the Minister of ATR/KBPN Regulation Number 2 of 2018 which produces a letter of recommendation in giving decisions and types of sanctions against PPATs who commit violations that contain sanctions.

Keywords: *Responsibility, Deed Forgery, PPAT*

PENDAHULUAN

PPAT dalam membuat suatu akta autentik harus sesuai dengan daerah kerjanya yaitu satu wilayah tempat kedudukan dengan daerah kerja Kantor Pertanahan Kabupaten atau Kota setempat sehingga PPAT tidak bisa membuat akta autentik di luar daerah kerjanya, sebagaimana diatur dalam Pasal 12 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (untuk selanjutnya disebut PP Nomor 37 Tahun 1998). Kewenangan PPAT diatur dalam Pasal 2 ayat (2) PP Nomor 37 Tahun 1998, yang mana PPAT memiliki kewenangan untuk membuat akta yang salah satunya adalah Akta Jual Beli yang berkaitan dengan hak atas tanah atau satuan rumah susun. Akta Jual Beli tersebut merupakan akta autentik yang dapat dipertanggungjawabkan kebenarannya sehingga memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna sampai

dapat dibuktikan sebaliknya oleh para pihak sebagaimana diatur dalam Pasal 1866 KUHPerdata[1].

Pengertian akta autentik terdapat dalam Pasal 1868 KUHPerdata, yang menyatakan bahwa akta autentik merupakan akta yang bentuknya sudah ditentukan oleh undang-undang dan/atau pembuatannya dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang ditempat di mana akta tersebut itu dibuat. Akta dapat dikatakan sebagai akta autentik apabila memenuhi tiga syarat yaitu akta tersebut harus dibuat berdasarkan bentuk yang telah ditetapkan oleh undang–undang dan yang kedua adanya keharusan untuk membuat akta tersebut di hadapan pejabat berwenang. Kata "di hadapan" merujuk pada pembuatan akta harus dibuat berdasarkan permintaan seseorang dan akta yang dibuat oleh pejabat yang berwenang karena adanya suatu keputusan atau kejadian yang ada. Syarat yang ketiga bahwa pejabat yang berwenang tersebut harus berada di mana akta tersebut dibuat dengan dibuktikan melalui tempat akta, hari dan tanggal pembuatan akta, jenis akta, serta jabatan pejabat tersebut[2]. Bentuk, isi dan tata cara pembuatan akta PPAT diatur secara khusus dalam ketentuan Pasal 38 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (untuk selanjutnya disebut PP Nomor 24 Tahun 1997) yang menyatakan bahwa pembuatan mengenai akta – akta PPAT diatur oleh Menteri. Bentuk, isi dan tata cara pembuatan akta PPAT yang apabila terbukti tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan maka akta autentik tersebut terdegradasi menjadi akta di bawah tangan. Terdegradasinya suatu akta PPAT akibat kesalahan atau kelalaian oleh PPAT karena ketidaksesuaian bentuk, isi dan tata cara pembuatan akta maka dapat merugikan para pihak.

PPAT memiliki tanggung jawab yang besar dalam menjalankan tugas dan jabatannya, namun tidak bisa dipungkiri bahwa dalam praktik di masyarakat ditemui PPAT yang melakukan pelanggaran dalam menjalankan jabatannya. Hal ini seperti sebuah kasus yang terjadi di Kota Magelang yaitu adanya pembuatan Akta Jual Beli tanah PPAT yang dipalsukan tanda tangannya oleh PPAT lain di Kota Magelang. PPAT I yang merupakan PPAT Kabupaten Magelang melakukan

[1] M. Ali Boediarto, *Kompilasi Kaidah Hukum Putusan Mahkamah Agung*, Hukum Perjanjian Perdata Setengah Abad, Swa Justisia, Jakarta, 2005, hlm. 157.

[2] Teddy Evert Donald, dkk, *Hukum Kenotariatan Prinsip Kepastian Hukum Kekuatan Mengikat Akta In Originali,* Laksbang Pustaka, Yogyakarta, 2022, hlm. 39.

kerjasama rekanan dengan PPAT S di Kota Magelang, selama beberapa waktu kerjasama tersebut berjalan baik namun suatu waktu ketika PPAT I sedang sakit dan beliau mendapatkan telepon dari karyawan notaris lain yang pada intinya mengkonfirmasi mengenai adanya pembuatan akta yang objeknya ada di Kabupaten Magelang dan belum ada penyelesaiannya. PPAT S yang merupakan rekan kerja PPAT I membuat beberapa Akta Jual Beli tanah dan akta PPAT lain tanpa sepengetahuan dan tanpa dihadiri oleh PPAT I, tindakan PPAT S tersebut tidak dapat dibenarkan dengan alasan apapun. PPAT S membuat Akta Jual Beli tanah dengan menggunakan Akta PPAT milik PPAT I dengan cara memalsukan tanda tangan pada akta dan memalsukan cap PPAT I. PPAT I yang merasa tidak pernah membuat akta tersebut menanyakan kepada pihak tersebut dan diketahui bahwa akta tersebut telah dipalsukan oleh PPAT I. PPAT I yang merasa dirugikan melaporkan PPAT S kepada pihak kepolisian dengan tuduhan tindak pidana Pemalsuan Surat. Hakim memutuskan bahwa PPAT S bersalah dan terbukti melakukan tindak Pidana Pemalsuan Surat yang mana termaktub dalam Putusan Nomor 56/Pid.B/2022/PN Mgg.

Akta Jual Beli tanah dalam kasus di atas tidak bisa dikatakan sebagai suatu akta autentik sebagaimana diatur dalam Pasal 1868 KUHPerdata karena Akta Jual Beli tersebut tidak dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta tersebut, seharusnya Akta Jual Beli tanah tersebut dibuat oleh PPAT I yang mana objek jual belinya berada dalam daerah kerja PPAT I. Tidak terpenuhinya tata cara pembuatan akta tersebut sesuai ketentuan Pasal 38 ayat (2) PP Nomor 24 Tahun 1997, membuat Akta Jual Beli tanah tersebut menjadi akta di bawah tangan yang berpotensi menimbulkan kerugian bagi para pihak. Apabila di kemudian hari terjadi sengketa atas Akta Jual Beli tanah tersebut maka hal ini dapat menimbulkan suatu permasalahan mengenai siapa yang bertanggung jawab apakah PPAT I sebagai pihak yang menyimpan akta tersebut atau PPAT S yang memalsukan akta yang seharusnya dibuat oleh PPAT I.

Akta Jual Beli tanah yang dibuat oleh PPAT S dengan cara memalsukan tanda tangan PPAT I merupakan tindakan yang jelas melakukan pelanggaran jabatan PPAT. Oleh karena itu agar PPAT dapat menjalankan tugas dan kewenangannya sesuai peraturan perundang–undangan yang berlaku maka Menteri membentuk

Majelis Pembina dan Pengawas PPAT. Dalam kasus pemalsuan tanda tangan oleh PPAT S maka Majelis Pembina dan Pengawas Daerah wajib melakukan pelaksanaan dan penegakan hukum serta memberikan sanksi kepada PPAT S. Peran Majelis Pembina dan Pengawas PPAT berperan dalam menjaga para PPAT dalam menjalankan tugas dan jabatannya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku serta dapat memenuhi tugas pokok PPAT yaitu membantu Kantor Pertanahan dalam melakukan sebagian dari kegiatan pendaftaran tanah dalam membuat akta autentik.

Tujuan utama dari penelitian ini adalah menganalisis tanggung jawab PPAT I dan PPAT S terhadap Akta Jual Beli tanah yang dibuat oleh PPAT S yang memalsukan tanda tangan PPAT I di Kabupaten Magelang, dan menganalisis penegakan sanksi bagi PPAT yang melakukan tindak pidana pemalsuan tanda tangan oleh Majelis Pembina dan Pengawas Daerah PPAT Kota Magelang.

Topik yang diteliti oleh peneliti dalam penelitian ini tidak memiliki kemiripan dengan penelitian terdahulu tetapi peneliti menemukan topik bahasan yang hampir sama yaitu :

1. Tesis yang ditulis oleh Dita Amellia Permatasari, tahun 2015 dengan judul "Pertanggungjawaban Pidana Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Perkara Tindak Pidana Pemalsuan Akta Jual Beli Tanah" dari Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum, Universitas Gadjah Mada[3]. Kesimpulan dari penelitian tersebut adalah PPAT sebagai pejabat umum dalam membuat akta jual beli tanah dapat dikatakan terlibat dalam pemalsuan akta jual beli tanah jika mengetahui adanya surat dan keterangan yang tidak benar yang menjadi dasar dalam pembuatan akta jual beli tanah, seperti Sertifikat Tanda Bukti Kepemilikan Hak atas Tanah yang tidak sesuai dengan data yang ada dalam Kantor Pertanahan, jika PPAT tetap menggunakan data tersebut sebagai dasar pembuatan akta jual beli maka PPAT harus bertanggung jawab sesuai dengan Pasal 263 KUHP. Secara Garis besar penelitian Dita Amellia Permatasari, lebih menitikberatkan dalam keterlibatan dan tanggung jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam perkara tindak pidana pemalsuan akta jual beli tanah,

[3] Dita Amelia Permatasari, "Pertanggungjawaban Pidana Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Perkara Tindak Pidana Pemalsuan Akta Jual Beli Tanah", *Tesis*, Program Studi Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta, 2015, hlm. 1.

upaya yang dilakukan PPAT untuk mencegah terjadinya tindak pidana pemalsuan akta jual beli tanah serta perlindungan hukum bagi PPAT. Jika dibandingkan dengan penelitian yang akan dilakukan oleh peneliti maka terdapat perbedaan mendasar dalam rumusan masalah yang diangkat dalam penelitian ini, peneliti lebih menekankan analisis yang berfokus pada tanggung jawab PPAT I dan PPAT S terhadap Akta Jual Beli tanah, serta penegakan sanksi bagi PPAT yang melakukan tindak pidana pemalsuan tanda tangan oleh Majelis Pembina dan Pengawas Daerah.

2. Penelitian yang dilakukan oleh Sutanto, tahun 2006 dengan judul "Pertanggungjawaban Pidana Pemalsuan Surat bagi Notaris/PPAT karena produk akta yang dibuatnya (Studi Kasus Perkara Pidana Nomor : 01/Pid.B/2001/PN.PWR Di Pengadilan Negeri Purworejo)" dari Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum, Universitas Gadjah Mada[4]. Kesimpulan dari penelitian tersebut adalah Notaris/PPAT tidak bertanggung jawab secara pidana terhadap kebenaran materiil pada akta yang dibuat di hadapannya, tetapi bila dalam akta tersebut terdapat unsur-unsur suatu tindak pidana pemalsuan yang dilakukan oleh seorang Notaris/PPAT dalam pembuatan akta autentik tersebut, maka Notaris/PPAT dapat dituntut dan dikenai sanksi pidana berdasarkan pasal-pasal pemalsuan surat dalam Kitab Undang-undang hukum Pidana. Secara garis besar penelitian Sutanto, lebih menitikberatkan dalam tanggung jawab pidana pemalsuan surat bagi Notaris/PPAT karena produk akta yang dibuatnya, serta mengkaji dan mengetahui akta-akta Notaris/PPAT yang dikategorikan sebagai tindak pidana pemalsuan surat. Jika dibandingkan dengan penelitian yang akan dilakukan oleh peneliti, terdapat perbedaan mendasar dalam rumusan masalah yang diangkat dalam penelitian ini, peneliti lebih menekankan analisis yang berfokus, tanggung jawab PPAT I dan PPAT S terhadap Akta Jual Beli tanah, serta penegakan sanksi bagi PPAT yang melakukan tindak pidana pemalsuan tanda tangan oleh Majelis Pembina dan Pengawas Daerah.

[4] Sutanto, "Pertanggungjawaban Pidana Pemalsuan Surat bagi Notaris/PPAT karena produk akta yang dibuatnya (Studi Kasus Perkara Pidana Nomor : 01/Pid.B/2001/PN.PWR Di Pengadilan Negeri Purworejo)", *Tesis*, Program Studi Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta, 2006, hlm. 1.

Metode penelitian yang digunakan menggunakan jenis penelitian normatif empiris, yaitu penelitian yang merupakan penggabungan antara penelitian hukum normatif dan penelitian hukum empiris. Penelitian dilakukan melalui penelitian kepustakaan dan penelitian lapangan. Data yang diambil dari penelitian kepustakaan adalah data sekunder yang terdiri dari bahan hukum primer dan sekunder, sedangkan data dari penelitian lapangan adalah data primer dari responden dan narasumber. Data yang didapatkan dari penelitian lapangan dan penelitian kepustakaan dianalisis dengan metode analisis kualitatif.

PEMBAHASAN

A. Tanggung Jawab PPAT I dan PPAT S Terhadap Akta Jual Beli Tanah Yang Dibuat Oleh PPAT S Yang Memalsukan Tanda Tangan PPAT I Di Kabupaten Magelang

Pertanggungjawaban PPAT terkait akta yang dibuat dibagi menjadi 3 (tiga) yaitu :[5]

1. Pertanggungjawaban dan Sanksi Administrasi

   PPAT S telah terbukti bersalah memalsukan Akta Jual Beli tanah PPAT I yang termasuk dalam tindak pidana pemalsuan surat dengan ancaman pidana penjara lebih dari 5 (lima) tahun sehingga terhadap tindakan PPAT I tersebut termasuk dalam pelanggaran melakukan pembuatan akta sebagai pemufakatan jahat yang mengakibatkan sengketa atau konflik pertanahan sebagaimana diatur dalam Poin 1 huruf b Lampiran II Peraturan Menteri ATR/KBPN Nomor 2 Tahun 2018 yang diberikan sanksi berupa pemberhentian dengan tidak hormat. Pasal 10 ayat (3) PP Nomor 24 Tahun 2016 menyatakan PPAT yang dijatuhi hukuman pidana penjara dengan ancaman hukuman lebih dari lima tahun akan diberhentikan tidak hormat oleh Menteri. Tindakan PPAT I tepat apabila diberikan sanksi berupa pemberhentian dengan tidak hormat sebagaimana diatur dalam Pasal 13 ayat (1) huruf d Peraturan Menteri ATR/KBPN Nomor 2 Tahun 2018.

[5] Shidqi Noer Salsa, *Hukum Pengawasan Notaris di Indonesia dan Belanda*, Prenadamedia Group, Jakarta, 2020, hlm 23.

PPAT I memang tidak ikut serta dalam melakukan tindakan pemalsuan akta sebagaimana yang dilakukan oleh PPAT S, bahkan PPAT I mendapat kerugian materiil dan immateriil. PPAT I harus mematuhi peraturan dan menjalani jabatannya sesuai dengan kewajiban dan larangan sebagaimana yang diatur dalam peraturan jabatan dan kode etik jabatan. Selama PPAT dapat membuktikan bahwa telah melaksanakan tugas jabatannya sesuai dengan peraturan dan ketentuan yang ada maka dapat terlepas dari pertanggungjawaban atas perbuatan yang dilakukan oleh PPAT S. PPAT I lalai untuk menjaga kerahasiaan informasi dengan memberikan secara sukarela *username* dan *password* akun Mitra ATRBPN kepada PPAT S sehingga secara tidak langsung membantu PPAT S untuk memalsukan Akta PPAT milik PPAT I dan tindakan PPAT I termasuk salah satu pelanggaran terhadap jabatan PPAT sebagaimana diatur dalam Poin 1 huruf a Lampiran II Peraturan Menteri ATR/KBPN Nomor 2 Tahun 2018 yaitu membantu melakukan permufakatan jahat yang mengakibatkan sengketa atau konflik pertanahan dengan sanksi yang diberikan berupa pemberhentian dengan tidak hormat. Tindakan PPAT I tepat diberikan pemberhentian dengan tidak hormat sebagaimana diatur dalam Pasal 13 ayat (1) huruf d Peraturan Menteri ATR/KBPN Nomor 2 Tahun.

2. Pertanggungjawaban Perdata

Pertanggung jawaban PPAT I dan PPAT S dalam kasus ini terdapat pemalsuan akta jual beli tanah yang dilakukan PPAT S, berdasarkan fakta pada Putusan Nomor 56/Pid.B/2022/PN Mgg. Tindakan tersebut dilakukan sepenuhnya oleh PPAT S tanpa sepengetahuan PPAT I.

PPAT S telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang dapat merugikan klien sehingga dapat dimintakan pertanggungjawaban perdata berupa ganti kerugian. Tanggung jawab PPAT I harus diperhatikan bahwa perbuatan yang dilakukan oleh PPAT S adalah perbuatan yang tidak dikehendaki oleh PPAT I. Berdasarkan fakta dalam putusan pengadilan dan penelitian peneliti, PPAT I tidak mengetahui sama sekali tindakan yang dilakukan oleh PPAT S sebagai rekan kerja sampai adanya laporan dari PPAT di Semarang. PPAT I dapat dikatakan melakukan Perbuatan Melawan Hukum

atas kelalaian tidak menjalankan administrasi pada kantornya sebagaimana diatur dalam Pasal 1366 KUHPerdata sehingga mengakibatkan adanya kesempatan, celah serta secara tidak langsung membantu PPAT S melakukan perbuatan pemalsuan akta autentik yang berlangsung selama kurang lebih dua (2) tahun dan mengakibatkan timbulnya kerugian atas tindakan PPAT S akibat kelalaian PPAT I itu sendiri.

PPAT I dapat dibebankan tanggung jawab secara perdata atas perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian atas tindakan PPAT S amuntas kelalaian yang dilakukan PPAT I yang tidak menjaga kerahasiaan informasi jabatannya sehingga meskipun tindakan yang dilakukan oleh PPAT S bukan kehendak atau perintah dari PPAT I yang menimbulkan kerugian bagi para korban sebagaimana diatur dalam Pasal 1366 KUHPerdata, namun tindakan PPAT S tersebut terjadi atas kelalaian PPAT I itu sendiri dalam menjalankan administrasi kantornya. Menurut peneliti, PPAT I telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang dapat merugikan klien karena kelalaiannya sebagaimana diatur dalam Pasal 1366 KUHPerdata sehingga dapat dimintakan pertanggungjawaban perdata berupa ganti kerugian.

3. Pertanggungjawaban Pidana

Kasus pada Putusan Nomor 56/Pid.B/2022/PN Mgg, yang melibatkan 2 (dua) PPAT yaitu PPAT I dan PPAT S. PPAT S sebagai pelaku yang melakukan tindak pidana pemalsuan akta autentik yang diatur dalam Pasal 263 KUHP *jo* Pasal 264 KUHP yang mengatur tentang pemalsuan surat terhadap akta autentik. Bahwa tindak pidana pemalsuan harus memenuhi unsur objektif dan subjektif[6].

Unsur Objektif dalam kasus ini PPAT S telah terbukti melakukan perbuatan memalsukan Akta Jual Beli PPAT I yang mana akta tersebut termasuk dalam akta autentik yang isinya mengalihkan suatu hak atas tanah dari satu orang ke orang lain sehingga dari segi unsur objeknya Akta Jual Beli tanah tersebut menimbulkan suatu hak yaitu hak atas kepemilikan tanah, lebih lanjut dalam akta itu menimbulkan suatu perikatan yaitu adanya kewajiban bagi para pihak di dalamnya dalam hal ini kewajiban pembeli memberikan sejumlah uang

[6] Adami Chazawi, *Kejahatan Mengenai Pemalsuan,* Raja Grafindo Persada, Jakarta, hlm 57.

kepada penjual dan penjual mengalihkan/memberikan hak atas tanah kepada pembeli serta akta tersebut dapat diperuntukkan sebagai bukti dalam peralihan hak atas tanah. Akta Jual Beli tanah dalam pembuatannya tidak memenuhi syarat ketentuan formil dan materil untuk menjadi akta autentik sehingga menjadi akta di bawah tangan yang tidak memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna dan dikemudian hari akta tersebut dapat dibatalkan atau batal demi hukum yang berujung dapat merugikan para pihak terlebih bagi pembeli.

Untuk pemenuhan unsur subjektif terlihat PPAT S mengetahui dan sengaja yang menggunakan Akta Jual Beli palsu tersebut untuk melakukan pendaftaran tanah pada kantor pertanahan Kabupaten Magelang sehingga terjadi peralihan hak atas tanah. Menurut peneliti, PPAT S bertanggung jawab secara pidana karena telah terbukti memenuhi unsur tindak pidana pemalsuan surat terhadap akta jual beli PPAT I yang dapat menimbulkan kerugian bagi para pihak.

Tanggung jawab PPAT I menurut peneliti, PPAT I tidak melakukan pembantuan terhadap tindakan yang dilakukan oleh PPAT S karena berdasarkan faktanya PPAT I sama sekali tidak mengetahui adanya perbuatan yang dilakukan oleh PPAT S sehingga penerapan Pasal 55 dan 56 KUHP tidaklah dapat dibebankan kepada PPAT I. Tanggung jawab pidana sebagaimana dijelaskan sebelumnya bukannya dapat dimintakan kepada pelaku tetapi juga dapat dimintakan kepada pihak melakukan suatu tindakan yang mengakibatkan pelaku tindak pidana dapat melaksanakan tindak pidananya yang mana diatur dalam Pasal 55 dan 56 KUHP tentang penyertaan dan pembantuan. Tanggung jawab pidana PPAT I dapat dimintakan apabila PPAT I telah memenuhi unsur penyertaan dan pembantuan dalam studi kasus ini.

B. Penegakan Sanksi Bagi PPAT Yang Melakukan Tindak Pidana Pemalsuan Tanda Tangan Oleh Majelis Pembina Dan Pengawas Daerah PPAT Kota Magelang

PPAT dalam menjalankan tugas dan jabatan dalam kewenangannya pada proses sistem pendaftaran tanah yang merupakan delegasi kewenangan dari Badan Pertanahan Nasional RI, maka profesi PPAT akan selalu terkait lingkup pengawasan Majelis Pembina dan Pengawas Daerah (MPPD) . Upaya pembinaan dan pengawasan PPAT, dilakukan dengan tujuan pencapaian maksimal pelaksanaan tugas PPAT untuk tidak melakukan pelanggaran hukum di dalam menjalankan tugasnya. Pengawasan dan pembinaan PPAT tersebut bersifat preventif dan represif agar PPAT menjalankan kewenangannya sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

PPAT dalam menjalankan tugas dan jabatan dalam kewenangannya pada proses sistem pendaftaran tanah yang merupakan delegasi kewenangan dari Badan Pertanahan Nasional RI, maka profesi PPAT akan selalu terkait lingkup pengawasan Majelis Pembina dan Pengawas Daerah (MPPD)[7]. Upaya pembinaan dan pengawasan PPAT, dilakukan dengan tujuan pencapaian maksimal pelaksanaan tugas PPAT untuk tidak melakukan pelanggaran hukum di dalam menjalankan tugasnya. Pengawasan dan pembinaan PPAT tersebut bersifat preventif dan represif agar PPAT menjalankan kewenangannya sesuai dengan peraturan perundang-undangan.[8]

Menurut peneliti, dalam hal penegakan sanksi yang dilakukan oleh MPPD Kota Magelang telah sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Pasal 30 sampai Pasal 37 Peraturan Menteri ATR/KBPN Nomor 2 Tahun 2018 yaitu membentuk tim pemeriksa, kemudian memanggil PPAT yang melakukan pelanggaran untuk memberikan keterangan kemudian keterangan tersebut dibuat dalam bentuk Berita Acara Pemberian Keterangan dan dari berita acara tersebut tim pemeriksa berdiskusi untuk mengambil keputusan yang dituangkan dalam bentuk Berita Acara Pengambilan Keputusan. Berita Acara Pengambilan Keputusan ditindaklanjuti dengan dibuatnya Laporan Hasil Pemeriksaan dan disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan yang memuat alasan dan pertimbangan yang dijadikan dasar untuk memberikan rekomendasi dalam pemberian putusan dan

[7] Hatta Isnaini Wahyu Utomo, *Memahami Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah,* Kencana, Jakarta, 2020, hlm. 74.

[8] *Ibid,* hlm 123.

jenis sanksi terhadap PPAT yang melakukan pelanggaran yang berisi sanksi, dalam hal ini adalah pemberhentian tidak hormat pada PPAT S.

KESIMPULAN

Pertanggungjawaban PPAT S dan PPAT I yaitu 1) Pertanggungjawaban dan Sanksi Administrasi : PPAT I dan PPAT S dapat dikenakan sanksi pemberhentian dengan tidak hormat karena telah melanggar larangan, 2) Pertanggungjawaban Perdata : PPAT I dan PPAT S atas tindakannya dapat dimintai pertanggungjawaban perdata dalam pengurusan peralihan hak atas tanah, penggantian biaya dan ganti rugi akibat Akta Jual Beli tanah yang seharusnya memiliki kekuatan hukum yang sempurna menjadi akta yang hanya memiliki kekuatan hukum dibawah tangan atau dapat dibatalkan yang dapat menimbulkan kerugian bagi para pihak, 3) Pertanggungjawaban Pidana : PPAT I tidak mengetahui perbuatan dilakukan oleh PPAT S terkait dengan Pemalsuan sehingga tidak ada unsur kesengajaan sehingga tidak dapat dimintai pertanggungjawaban pidana, sedangkan PPAT S telah terbukti melakukan pemalsuan Akta Jual Beli milik PPAT I sehingga memenuhi unsur tindak pidana pemalsuan sehingga dapat dimintai pertanggungjawaban pidana dalam bentuk pidana penjara.

Majelis Pembina dan Pengawas Daerah PPAT Kota Magelang dalam melakukan penegakan sanksi bagi PPAT yang melakukan tindak pidana pemalsuan tanda tangan sudah sesuai dengan ketentuan yang diatur pada Peraturan Menteri ATR/KBPN Nomor 2 Tahun 2018 yang menghasilkan rekomendasi dalam pemberian putusan dan jenis sanksi terhadap PPAT yang melakukan pelanggaran yang berisi sanksi.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

Boediarto;, M. Ali. 2005. *Kompilasi Kaidah Hukum Putusan Mahkamah Agung Hukum Acara Perdata Masa Setengah Abad*. Jakarta: Swara Justitia.

Chazawi, Adami; 2002. *Kejahatan mengenai pemalsuan.* Jakarta: Raja Grafindo Persada.

Donnald, Teddy Evert. 2022. *Hukum Kenotariatan Prinsip Kepastian Hukum Kekuatan Mengikat Akta In Original*. Yogyakarta: Laksbang Pustaka.

Salsa, Shidqi Noer; 2020. *HUKUM PENGAWASAN NOTARIS DI INDONESIA DAN BELANDA*. Jakarta: Prenadamedia Group.

Utomo, Dr Hatta Isnaini Wahyu. 2020. *Memahami Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*. Jakarta: Kencana.

Tesis

Permatasari, Dita Amellia. 2017. "PERTANGGUNGJAWABAN PIDANA PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH DALAM PERKARA TINDAK PIDANA PEMALSUAN AKTA JUAL BELI TANAH." Tesis, Program Studi Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta: Universitas Gadjah Mada.

Sutanto, Nanang. 2006. "Pertanggungjawaban Pidana Pemalsuan Surat Bagi Notaris/PPAT Karena Produk Akta Yang Dibuatnya : Studi Kasus Perkara Pidana Nomor: 01/PID/B/2001/PN.PWR Di Pengadilan Negeri Purworejo." Tesis, Program Studi Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta: Universitas Gadjah Mada.

ANALISIS PELAKSANAAN ROYA HAK TANGGUNGAN NASABAH PT BANK INTERNATIONAL INDONESIA (BII) Tbk. SETELAH PERUBAHAN NAMA MENJADI PT BANK MAYBANK INDONESIA Tbk. STUDI KASUS NASABAH X DIKANTOR CABANG YOGYAKARTA

Ahmad Prasetyo
Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada
ahmad.prasetyo.2402@mail.ugm.ac.id

Raden Ajeng Antari Innaka
Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada
antari_innaka@ugm.ac.id

Intisari

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dan mengkaji pelaksanaan roya hak tanggungan yang mana bank terjadi perubahan nama yakni PT Bank International Indonesia (BII) Tbk berubah nama menjadi PT Bank Maybank Indonesia Tbk. Serta pengaruh perubahan nama bank terhadap proses administrasi pelaksanaan roya hak tanggungan. Jenis Penelitian ini merupakan penelitian hukum yuridis normatif. Data dalam penelitian ini berupa data sekunder yang diperoleh melalui studi kepustakaan dan didukung oleh data primer yang diperoleh dengan cara wawancara kepada responden dan narasumber. Data yang diperoleh dalam penelitian ini dianalisis menggunakan metode kualitatif kemudian disajikan secara deskriptif. Hasil dari penelitian ini menyimpulkan bahwa pelaksanaan roya hak tanggungan nasabah X tetap dilayani oleh kantor pertanahan namun terlebih dahulu bank Maybank berkewajiban mengajukan pendaftaran perubahan nama bank dengan membawa tambahan syarat dokumen berupa Surat Keterangan Perubahan Nama Bank serta Lampiran Foto *Copy* Anggaran Dasar Bank lama dan yang terbaru yakni PT Bank International Indonesia (BII) Tbk. dan PT Bank Maybank Indonesia Tbk. setelah perubahan nama bank terdaftar. Maka sudah dapat dilakukan proses roya hak tanggungan oleh kantor pertanahan Yogyakarta. Dalam pokok pembahasan ini Bank yang berubah nama wajib mendaftarkan perubahan nama di kantor pertanahan. Terdapat perbedaan pandangan baik kacamata akademis maupun praktisi Notaris dan PPAT dalam menanggapi sumber peraturan yang sama tentang penghapusan hak tanggungan atau roya terkait dengan waktu pelaksanaan pendaftaran perubahan nama perbankan yang dinilai tidak diatur secara detail. Ini berdampak pada perbedaan tata cara penanganan, pelaksanaan roya hak tanggungan yang mana bank terjadi perubahan nama. Sehingga ini diharapkan kepada pembuat Undang-Undang untuk memperbaharui peraturan tentang roya atau penghapusan hak tanggungan terkhusus tentang teknis kapan perbankan harus mendaftarkan perubahan nama yang mana telah terjadi perubahan nama disaat nasabah dalam masa perjanjian kredit yang belum lunas. Demi efektifitas dan efisiensi pelaksanaan roya hak tanggungan yang mana bank terjadi

perubahan nama sehingga tidak menimbulkan kerugian sepihak pada nasabah di kemudian hari.

Kata Kunci: Pelaksanaan roya hak tanggungan, Perubahan Nama Bank.

ANALYSIS OF THE IMPLEMENTATION OF MORTGAGE RIGHTS EXECUTION FOR CUSTOMERS OF PT BANK INTERNATIONAL INDONESIA (BII) Tbk. AFTER THE NAME CHANGE TO PT BANK MAYBANK INDONESIA Tbk. A CASE STUDY OF CUSTOMER XAT THE BRANCH OFFICE OF YOGYAKARTA

Abstract

This research aims to determine and examine the implementation of mortgage rights execution in cases where a bank undergoes a name change, specifically the transformation of PT Bank International Indonesia (BII) Tbk into PT Bank Maybank Indonesia Tbk. Additionally, the study explores the impact of the bank's name change on the administrative process of mortgage rights execution. The research falls under the category of normative juridical legal research. Data for this study consist of secondary data obtained through literature review, supported by primary data obtained through interviews with respondents and informants. The collected data are analyzed using qualitative methods and presented descriptively. The findings of this research conclude that the execution of mortgage rights for customer X is still processed by the land office. However, customer X must first submit a request for a bank name change, accompanied by additional document requirements such as a Bank Name Change Certificate and copies of the Articles of Association of both the old and new banks, namely PT Bank International Indonesia (BII) Tbk and PT Bank Maybank Indonesia Tbk. Once the bank name change is registered, the process of mortgage rights execution can proceed at the Yogyakarta land office. In the discussion, it is highlighted that there are differences in perspectives, both academically and among Notaries and PPAT (Land Deed Officials), regarding the obligation of banks undergoing a name change to register the name change at the land office. This divergence is attributed to the absence of detailed regulations on mortgage rights or execution procedures in the existing legal framework, leading to varying approaches in handling mortgage rights execution when a bank undergoes a name change. Consequently, there is a call for lawmakers to update regulations specifically addressing the technicalities of when banks must register name changes, especially when changes occur during the period of outstanding loan agreements with customers. This is crucial for the effectiveness and efficiency of mortgage rights execution when a bank undergoes a name change, aiming to prevent unilateral losses for customers in the future.

Keywords*: Mortgage rights execution, Bank name change.*

PENDAHULUAN

Bank menawarkan berbagai produk dan layanan keuangan, termasuk kredit, yang mempertimbangkan berbagai faktor dalam penilaian kelayakan pemberian kredit kepada nasabah. Salah satu faktor penting yang dipertimbangkan adalah jaminan.[1] Jaminan memberikan keamanan kepada pemberi kredit dalam

[1] Muhammad Abdurrahman, 2019 *Analisis Yuridis Pelaksanaan Hak Tanggungan Atas Hak Milik di Bank Maybank Indonesia Syariah Cabang Medan*" Tadzkia: Jurnal Hukum dan Masyarakat, Medan hlm.182

pengembalian dana yang dipinjamkan serta kepastian hukumnya. Dalam kegiatan kredit, jaminan adalah syarat yang harus dipenuhi oleh debitur.[2] Jaminan diberikan kepada kreditur untuk memastikan bahwa debitur akan memenuhi kewajibannya dalam melunasi kredit yang diberikan. Jaminan dapat berupa benda bergerak seperti kendaraan, tanah, atau bangunan, atau benda tidak bergerak seperti hak tanggungan, hak gadai, atau fidusia. Fungsi utama jaminan adalah sebagai agunan bagi kreditur apabila debitur tidak dapat memenuhi kewajibannya.

Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) menetapkan hak tanggungan sebagai lembaga jaminan yang dapat dikenakan pada hak-hak atas tanah, termasuk hak milik, hak guna usaha, dan hak guna bangunan. Peraturan lebih lanjut mengenai hak tanggungan diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan Dengan Tanah (UUHT), yang mulai berlaku pada 9 April 1996.[3] UUHT mengatur bahwa hak tanggungan dapat diberlakukan atas hak milik, hak guna usaha, dan hak guna bangunan yang terdapat pada tanah serta benda-benda yang terkait dengan tanah. Dalam konteks perjanjian kredit, jika debitur melunasi hutangnya yang dijamin oleh jaminan hak tanggungan sesuai dengan UUHT, terdapat prosedur yang mengatur pencatatan peralihan dan penghapusan hak tanggungan.[4]

Namun, dalam praktiknya, pelaksanaan penghapusan hak tanggungan atau roya hak tanggungan tidak selalu berjalan lancar. Salah satu contoh studi kasus adalah perubahan nama bank atau kreditur, yang dapat menghambat proses roya di kantor pertanahan. Hal ini memerlukan penyesuaian administratif di kantor pertanahan, di mana bank atau kreditur harus mendaftarkan perubahan nama mereka agar dapat dicatatkan dengan benar dalam sistem pertanahan sebelum proses roya dapat dilaksanakan dengan tepat sesuai ketentuan hukum yang berlaku.

Kasus ini melibatkan perjanjian kredit antara nasabah X dengan PT Bank Internasional Indonesia (BII) Tbk., di mana nasabah memberikan jaminan berupa sertipikat tanah untuk mendapatkan dana pada tahun 2010. Perjanjian tersebut

[2] Susilawati, N.K.A, Suryadari, I.G.A.M. 2018. *Perlindungan Hukum bagi Pihak Bank atas Kredit Bermasalah Dalam memberikan Jaminan Kredit*. Jurnal Hukum Universitas Udayana, Bali, hlm.
[3] Kamil, M. 2017. *Perlindungan Hukum Bagi Pihak Bank Dalam Pelaksanaan Hak Tanggungan atas Tanah dan Bangunan* . Jurnal Hukum dan Pembangunan, 47(4), 504-516.
[4] Yuli Fajri et al, 2019 *Analisis Pelaksanaan Hak Tanggungan di Bank Maybank Indonesia (Studi Kasus PT. Bank Maybank Indonesia Tbk Cabang Rantau Prapat)"*, Jurnal Ilmu Hukum dan Dinamika Masyarakat, Medan 20-32

termasuk Hak Tanggungan yang berlaku selama 10 tahun, dengan rencana berakhir pada tahun 2020. Pada tahun 2015, terjadi perubahan nama dari PT Bank Internasional Indonesia (BII) Tbk. menjadi PT Bank Maybank Indonesia Tbk. melalui Rapat Umum Pemegang Saham dan penyesuaian Anggaran Dasar sesuai dengan POJK Nomor 32/POJK.04/2014. Perubahan ini mencakup modifikasi pada beberapa Pasal Anggaran Dasar, termasuk perubahan nama bank dari PT Bank Internasional Indonesia (BII) Tbk. menjadi PT Bank Maybank Indonesia Tbk.

Perusahaan PT Bank International Indonesia Tbk., yang sekarang dikenal sebagai PT Bank Maybank Indonesia Tbk., mengalami perubahan nama pada tahun 2015. Pada tahun 2020, utang nasabah X telah lunas, dan seharusnya proses roya hak tanggungan bisa dilakukan di kantor pertanahan. Namun, kantor pertanahan meminta nasabah X untuk mengubah nama kreditur dari PT Bank International Indonesia (BII) Tbk. menjadi PT Bank Maybank Indonesia Tbk. terlebih dahulu sebelum dapat melanjutkan proses roya.

Perubahan nama kreditur ini menyebabkan nasabah X harus melakukan proses roya dua kali, pertama dengan nama PT Bank International Indonesia (BII) Tbk. dan kemudian dengan nama PT Bank Maybank Indonesia Tbk. Hal ini mengakibatkan nasabah X mengeluarkan biaya tambahan karena perlu melakukan roya dua kali. Selain itu, ketidakefisienan dalam pelaksanaan roya ini juga menghambat nasabah X dalam melakukan transaksi hukum lainnya seperti perjanjian baru atau pembebanan akta baru.[5]

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis dampak perubahan nama kreditur terhadap proses penghapusan hak tanggungan, biaya tambahan yang timbul, serta hambatan dalam pelaksanaan perbuatan hukum lainnya oleh nasabah. Dengan pemahaman yang lebih mendalam tentang masalah ini, diharapkan dapat diidentifikasi solusi untuk meningkatkan efisiensi dan kepastian hukum dalam praktik perbankan.

Berdasarkan uraian latar belakang diatas, Penulis merumuskan beberapa rumusan permasalahan yang dapat dikaji yakni, **Pertama** Bagaimana pelaksanaan roya hak tanggungan di kantor pertanahan Kota Yogyakarta atas hak tanggungan nasabah PT.

[5] Sejarah Singkat Maybank Indonesia" diakses dari https://id.wikipedia.org/wiki/Bank_Maybank_Indonesia, 18 Mei 2023.

Bank International Indonesia (BII) Tbk. Yang berubah nama menjadi pt. Bank maybank indonesia tbk. Pada kasus nasabah x?, **Kedua** Bagaimana perubahan identitas kreditur dari PT. Bank International Indonesia (BII) Tbk. Menjadi PT. Bank Maybank Indonesia Tbk. Mempengaruhi proses administrasi dan legalitas dalam pelaksanaan roya hak tanggungan di kantor pertanahan Yogyakarta, serta upaya apa yang dapat dilakukan untuk memperbaiki sistem atau prosedur yang ada guna meningkatkan efisiensi dan kejelasan dalam transisi tersebut.

Mendasarkan pada rumusan masalah diatas peneliti menuliskan tujuan dari penelitian ini adalah untuk menganalisis dan memahami proses atau pelaksanaan roya Hak Tanggungan di kantor pertanahan Kota Yogyakarta dalam konteks setelah adanya perubahan nama kreditur dari PT. Bank International Indonesia (BII) Tbk. menjadi PT. Bank Maybank Indonesia Tbk.

Menganalisis dampak perubahan identitas kreditur terhadap proses administrasi dan legalitas dalam roya hak tanggungan di Kantor Pertanahan Yogyakarta. Mengidentifikasi kendala-kendala yang dihadapi oleh nasabah dalam pelaksanaan roya Hak Tanggungan setelah perubahan nama kreditur, khususnya pada kasus Nasabah X. Serta merumuskan upaya atau rekomendasi untuk meningkatkan efisiensi dan kejelasan dalam transisi pelaksanaan roya Hak Tanggungan setelah perubahan nama kreditur di Kantor Pertanahan Yogyakarta.

Berdasarkan penelusuran peneliti terkait dengan penelitian terdahulu yang paling relevan dengan topik penelitian tentang pelaksanaan roya hak tanggungan yang krediturnya berubah nama, maka demi suatu kepastian orisinalitas penelitian, adapun beberapa penelitian terdahulu yang ditemukan yakni, diantaranya:

1. Tesis yang ditulis oleh Jefri Iryawanto pada tahun 2022 dengan judul "Pelaksanaan Roya Hak Tanggungan Terhadap Bank Syari'ah yang di Merger Menjadi Bank Syari'ah Indonesia"

   Penelitian karya Jefri Iryawanto berfokus pada pelaksanaan roya Hak Tanggungan pada Bank-bank Syari'ah yang di Merger menjadi Bank Syari'ah Indonesia (BSI) di Kantor Pertanahan Malang melakukan Roya Hak Tanggungan secara online dengan tiga jenis pelaksanaan berbeda seperti: 1) Roya Hak Tanggungan online elektronik bagi Bank yang tidak melakukan Merger, 2) Roya Hak Tanggungan elektronik untuk Bank yang melakukan

Merger atau likuidasi, dan 3) Roya Hak Tanggungan manual untuk pemegang Roya Hak Tanggungan Non Elektronik.[6]

2. Jurnal karya Dita Ayu Mandiri dan Noor Fatimah, pada tahun 2022 yang berjudul "Akibat Hukum Pada Proses Roya Terhadap Bank Yang Melakukan *Coorporation Action*"

   Penelitian ini berfokus pada Bank yang harus mengganti atas kerugian yang diterima oleh nasabah yang berhubungan dengan sebab akibat dilanggarnya hak debitur yang tidak adanya itikad baik oleh Bank sehingga terjadinya kerugian terhadap debitur tidak bisa melakukan roya karena terhambat dokumen yang tidak diberikan oleh kreditur.[7]

Metode penelitian yang digunakan dalam studi kasus ini adalah yuridis normatif dengan pendekatan Undang-Undang yang kemudian disebut (*statue approach)* yang dilengkapi dengan wawancara pada beberapa narasumber dengan kriteria yang telah ditentukan oleh peneliti yakni Kantor Pertanahan Yogyakarta, Praktisi PPAT serta Dosen dari sudut pandang akademis.[8] Penelitian yuridis normatif tidak melibatkan pengumpulan data langsung dari lapangan sebab yang dikaji berasal dari bahan hukum yang menggunakan data sekunder atau data yang diperoleh melalui studi kepustakaan. Analisis dilakukan secara deskriptif kualitatif melalui bahan hukum primer, sekunder dan tersier, data akan dipilah dan dimasukan sesuai dengan fokus masalah yang akan diteliti sehingga kemudian dideskripsikan atau diuraikan secara sistematis, logis dan efektif untuk memperoleh kejelasan. Berdasarkan hasil analisis dapat ditarik kesimpulan pada pokok bahasan yang diteliti.[9]

PEMBAHASAN

[6] Jefri Iryawanto, "Pelaksanaan Roya Hak Tanggungan Terhadap Bank Syari'ah yang di Merger Menjadi Bank Syariah Indonesia", *Tesis,* Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Islam Malang, Malang, 2022, hlm 6.

[7] Dita Ayu Mandiri dan Noor Fatimah Mediawati, "Akibat Hukum Pada Proses Roya Terhadap Bank Yang Melakukan *Coorporate Action*", Jurnal, Program Studi Magister Hukum Universitas Muhammadiyah, Sidoarjo, 2022.

[8] Soerjono Soekanto dan Sri mamudji, 2006, *Penelitian Hukum Normatif, Suatu Tinjauan Singkat,* Raja Grafindo Persada, Jakarta, hlm. 61-88

[9] Ashofa Burhan, 2009, *Metode Penelitian Hukum,* Cetakan ke-4, Rineka Cipta, Jakarta, hlm. 19

A. Pelaksanaan Roya Hak Tanggungan Di Kantor Pertanahan Yogyakarta atas Hak Tanggungan Nasabah PT. Bank International (BII) Tbk. Setelah Berubah Nama Menjadi PT. Bank Maybank Indonesia Tbk.

1. Hasil Penelitian

Pelaksanaan roya adalah proses administrasi resmi yang memiliki dasar hukum dalam perundang-undangan, dipimpin oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN). Roya adalah sertifikat bukti yang menunjukkan pembebasan seseorang dari tanggungan hutang terkait hak tanggungan atas tanah dan benda-benda terkait. Persiapan dokumen roya harus lengkap, dan biaya penerbitan sertifikat adalah Rp50.000 per sertifikat, dengan waktu penerbitan lima hari kerja. Dalam praktiknya, pelaksanaan roya bisa mengalami hambatan seperti kelengkapan dokumen yang kurang, pembatalan hak tanggungan, atau proses yang terhambat karena masalah buku tanah atau sertifikat. Prosedur roya di kantor pertanahan melibatkan beberapa langkah, termasuk persiapan dokumen, pengambilan tiket antrean, penyerahan dokumen kepada petugas loket, pembayaran biaya roya, penyerahan bukti pembayaran, dan penerimaan dokumen yang telah selesai diproses.

Nasabah X mengajukan permohonan roya hak tanggungan kepada bank pada 20 Mei 2020 melalui teller. Bank melakukan verifikasi pada 21 Mei 2020 dan menerbitkan Surat Keterangan Lunas (SKL) pada 22 Mei 2020. Bank juga memeriksa kelengkapan dokumen dan mengirimkan SKL, APHT, dan SKMHT ke kantor pertanahan. Namun, setelah berkas dimasukkan, kantor pertanahan mengembalikan berkas tersebut kepada nasabah X lima hari kemudian karena ada ketidaksesuaian data identitas bank antara SKL dengan dokumen awal saat perjanjian kredit dengan PT Bank International Indonesia Tbk. Hal ini menjadi kendala bagi nasabah X dalam proses roya hak tanggungan.[10]

Nasabah X menyatakan bahwa perubahan nama bank hanya sekadar pergantian nama, bukan peleburan atau merger yang sulit dalam administrasi. Namun, jika dokumen roya ditolak oleh kantor pertanahan dan

[10] Wawancara peneliti dengan responden nasabah X di Yogyakarta, pada tanggal 2 Oktober 2023 di Yogyakarta.

dikembalikan ke nasabah untuk perubahan oleh bank, itu merugikan nasabah. Proses roya di kantor pertanahan tidak selalu lancar, terkadang menghadapi kendala, terutama jika perubahan nama bank diminta, yang bisa memakan waktu 2 hingga 3 bulan dan menimbulkan biaya tambahan. Nasabah X merasa tidak ingin menanggung biaya ekstra dan terhambat dalam melakukan transaksi lainnya seperti jual beli atau pasang APHT.[11]

Bapak Mokhamad Munakam, Koordinator Pertanahan Pertama di Kantor Pertanahan Yogyakarta, menyatakan bahwa secara ideal, pelaksanaan roya hak tanggungan nasabah seharusnya dapat diselesaikan dalam waktu kurang dari 1 bulan, asalkan prosesnya lancar tanpa kendala. Dalam kasus nasabah X, pelayanan penghapusan hak tanggungan dilakukan sesuai dengan Standar Prosedur Pelayanan Pertanahan.[12] Namun, saat pengecekan dokumen roya, terdapat ketidaksesuaian data antara nama kreditur pada SKL yang dikeluarkan oleh bank dengan sertipikat APHT dan SKMHT yang dibuat oleh PPAT. Kantor pertanahan kemudian mengembalikan dokumen tersebut kepada nasabah untuk diperbarui, sebagai upaya untuk memastikan penyesuaian dan pemutakhiran data yang tepat.

Wawancara dengan Bapak Mokhamad Munakam, Koordinator Pertanahan Pertama di Kantor Pertanahan Yogyakarta, menyoroti proses penghapusan hak tanggungan (roya) berdasarkan Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan. Berdasarkan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Indonesia Nomor 1 Tahun 2010, Pasal 5 ayat (1) huruf (b), serta lampiran, beberapa persyaratan, biaya, waktu, dan keterangan terkait roya disebutkan:

1) Persyaratan meliputi formulir permohonan, surat kuasa jika ada, fotokopi identitas pemohon, fotokopi akta pendirian dan pengesahan badan hukum jika berlaku, sertipikat tanah dan hak tanggungan, surat roya keterangan lunas dari kreditur, serta fotokopi KTP pemberi hak tanggungan dan penerima hak tanggungan.

[11] *Ibid*

[12] Wawancara peneliti dengan Responden Koordinator Pertanahan Pertama, Kantor Pertanahan Yogyakarta. Bapak Mokhamad Munakam, A. Ptnh. pada tanggal 16 Oktober 2023 di Yogyakarta.

2) Biaya sesuai dengan ketentuan peraturan pemerintah tentang jenis dan tarif penerimaan negara bukan pajak yang berlaku di Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia.
3) Waktu yang diperlukan adalah 5 hari.
4) Formulir permohonan harus mencakup identitas diri serta informasi terkait luas, letak, dan penggunaan tanah yang dimohon.[13]

Kasus nasabah X dalam proses roya di Kantor Pertanahan Yogyakarta menyoroti ketidaksesuaian data antara SKL dari Bank Maybank Indonesia Tbk. dan dokumen PPAT saat akad dengan Bank International Indonesia (BII) Tbk. Meskipun kantor pertanahan akan tetap melayani, dokumen dikembalikan untuk dilengkapi dengan perubahan nama bank yang harus didaftarkan terlebih dahulu. Dokumen tambahan yang dibutuhkan untuk perubahan nama bank termasuk surat permohonan, dokumen sertipikat tanah dan hak tanggungan asli, fotokopi KTP pihak bank, surat permohonan roya dari bank, serta surat perubahan nama bank dan lampirannya. Setelah persyaratan pendaftaran perubahan nama bank dipenuhi, kantor pertanahan dapat melanjutkan proses roya sesuai ketentuan penghapusan Hak Tanggungan.

2. Pembahasan

Roya juga diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Terdapat ketentuan mengenai roya partial, yang merupakan pencoretan hak tanggungan pada Buku Tanah Hak Tanggungan untuk sebagian utang yang dijaminkan. Pelaksanaan roya partial mengacu pada Surat Edaran Badan Pertanahan Nasional Nomor 600-1610 Tahun 1995 tentang Pelaksanaan Roya Partial.[14]

Roya adalah proses penghapusan Hak Tanggungan dari buku tanah dan sertipikat hak atas tanah yang menjadi objek jaminan. Roya dapat dilakukan atas dasar pembayaran lunas utang yang dijamin. Habisnya jangka waktu Hak Tanggungan. Pembatalan atau pencabutan Hak Tanggungan.

[13] *Ibid*
[14] Ilman Hadi, 2013,

Pelepasan Hak Tanggungan oleh pemegang hak yang bersangkutan yang disetujui oleh pemegang Hak Tanggungan. Permohonan roya dapat dilakukan oleh pemegang Hak Tanggungan, pemberi Hak Tanggungan, atau pemegang hak yang bersangkutan.[15]

Proses roya dilakukan oleh Kantor Pertanahan berdasarkan pasal 123 Peraturan Menteri Agraria nomor 3 tahun 1997 tentang ketentuan pelaksanaan peraturan pemerintah nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah dengan cara: Mencoret catatan mengenai adanya Hak Tanggungan di dalam buku tanah hak yang dibebani dan sertipikatnya. Mencantumkan catatan di dalam buku tanah Hak Tanggungan bahwa Hak Tanggungan itu sudah hapus dan bahwa buku tanah Hak Tanggungan itu tidak berlaku lagi. Menarik sertipikat Hak Tanggungan dan mencantumkan catatan bahwa Hak Tanggungan tersebut sudah hapus dan sertipikat tersebut tidak berlaku lagi. Jika sertipikat Hak Tanggungan tidak dapat ditarik, maka di dalam buku tanah Hak Tanggungan dicantumkan catatan bahwa sertipikat tersebut tidak dapat ditarik. Berikut adalah penjelasan lebih rinci tentang masing-masing dasar roya menurut Pasal 122 Peraturan Menteri Agraria nomor 3 tahun 1997:[16]

1) Pembayaran lunas utang yang dijamin

   Roya dapat dilakukan jika utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan telah dibayar lunas. Pembayaran lunas utang dapat dibuktikan dengan pernyataan dari kreditor, tanda bukti pembayaran pelunasan utang, atau catatan di Kantor Pertanahan bahwa utang telah hapus karena sudah habis jangka waktunya.

2) Habis jangka waktu Hak Tanggungan

   Roya juga dapat dilakukan jika jangka waktu Hak Tanggungan telah habis. Jangka waktu Hak Tanggungan diatur dalam perjanjian kredit yang menjadi dasar pemberian Hak Tanggungan.

3) Pembatalan atau pencabutan Hak Tanggungan

[15] Alinea ke 4 ketentuan Umum Nomor 8 pada Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan.

[16] Pasal 122 Peraturan Mentri Agraria Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Kententuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

Roya juga dapat dilakukan jika Hak Tanggungan dibatalkan atau dicabut. Pembatalan atau pencabutan Hak Tanggungan dapat dilakukan berdasarkan keputusan dari pejabat yang berwenang, seperti Pengadilan Negeri atau Kantor Pertanahan.

4) Pelepasan Hak Tanggungan

Roya juga dapat dilakukan jika Hak Tanggungan dilepaskan oleh pemegang hak yang bersangkutan yang disetujui oleh pemegang Hak Tanggungan. Pelepasan Hak Tanggungan dapat dilakukan dengan cara membuat perjanjian tertulis yang disetujui oleh kedua belah pihak. Roya merupakan prosedur penting yang harus dilakukan untuk menghapus Hak Tanggungan dari buku tanah dan sertipikat hak atas tanah yang menjadi objek jaminan. Roya penting dilakukan untuk memastikan bahwa Hak Tanggungan tidak lagi memiliki kekuatan hukum dan tidak dapat diklaim oleh kreditor.

Dokumen Hak Tanggungan adalah dokumen sementara yang digunakan untuk menjamin pelunasan utang. Dokumen ini akan dihapus jika utang telah lunas, atau jika Hak Tanggungan dibatalkan atau dicabut. Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Nomor 14 Tahun 2017, dokumen Hak Tanggungan tidak termasuk ke dalam kategori arsip pendaftaran tanah. Hal ini berarti bahwa dokumen ini tidak memiliki kekuatan hukum setelah utang telah lunas. Kepala Kantor Pertanahan bertanggung jawab untuk menghapus dokumen Hak Tanggungan yang telah diroya. Penghapusan ini dilakukan dengan membuat Berita Acara Penghapusan Dokumen Hak Tanggungan. Kepala Kantor Pertanahan juga harus membuat daftar penghapusan dokumen Hak Tanggungan untuk setiap tahunnya. Berikut adalah penjelasan lebih rinci tentang masing-masing pasal:[17]

Pada Pasal 1 Ayat 1. Dokumen Hak Tanggungan berfungsi sebagai jaminan pembayaran utang dan akan dinyatakan tidak berlaku jika utang telah dilunasi. Ayat 2. Dokumen Hak Tanggungan tidak dimasukkan dalam kategori arsip pendaftaran tanah, sehingga keabsahannya secara hukum tidak berlaku setelah utang dilunasi.

[17] *Ibid* Pasal 123

Pada Pasal 2 Ayat 1. Setelah utang dilunasi, Kepala Kantor Pertanahan wajib menghapus Dokumen Hak Tanggungan. Ayat 2. Penghapusan Dokumen Hak Tanggungan dilakukan dengan pembuatan Berita Acara Penghapusan Dokumen Hak Tanggungan yang ditandatangani oleh Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang ditunjuk. Ayat 3. Kepala Kantor Pertanahan harus menyusun daftar penghapusan Dokumen Hak Tanggungan setiap tahunnya dan menyimpannya di Kantor Pertanahan.

B. Pengaruh Perubahan Identitas Kreditur Dari PT. Bank International Indonesia (BII) Tbk. Menjadi PT Bank Maybank Indonesia Tbk. Terhadap Proses Administrasi Dan Legalitas Saat Transisi Pada Pelaksanaan Roya Hak Tanggungan Di Kantor Pertanahan Yogyakarta, Serta Upaya Dan Prosedur Guna Meningkatkan Efisiensi Dan Kejelasan Proses Roya Hak Tanggungan Lunas Sementara Kreditur Belum Berganti Nama.

1. Hasil Penelitian

Undang-Undang hak tanggungan (UU No. 4 Tahun 1996) menyatakan bahwa piutang yang dijamin dengan Hak Tanggungan akan beralih kepada kreditur baru jika terjadi alih piutang karena berbagai sebab seperti cessie, subrogasi, atau pewarisan.[18] Dalam kasus nasabah X, hak tanggungan tersebut beralih kepada kreditur baru karena sebab lainnya. Menurut Mokhamad Munakam, Koordinator Pertanahan Pertama Kantor Pertanahan Yogyakarta, kantor pertanahan selalu memperoleh informasi terbaru mengenai perubahan nama di perbankan. Perbankan memiliki kewajiban untuk menginformasikan perubahan namanya kepada kantor pertanahan. Perubahan nama bank bisa diajukan langsung oleh bank atau nasabah yang ingin melakukan roya hak tanggungan. Kantor pertanahan bersifat pasif dalam hal ini, karena prinsipnya adalah bank yang harus proaktif dalam melakukan pencatatan perubahan nama mereka.[19] Ini sesuai dengan peraturan yang memperbolehkan perubahan nama pemegang hak atas tanah jika pemegang hak tersebut berganti nama. Permohonan perubahan nama

[18] Pasal 16 (ayat) 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Undang-Undang Hak Tanggungan.
[19] *Ibid*

harus diajukan oleh pemegang hak yang berganti nama dengan melampirkan bukti perubahan nama yang sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Mustofa S.H., seorang praktisi Notaris & PPAT, menekankan bahwa kreditur harus berhati-hati menghadapi masalah yang mungkin timbul di masa depan. Masalah roya jarang dibahas karena dianggap sebagai teknis administratif, padahal bisa menimbulkan masalah hukum, terutama saat nama kreditur berubah. Dalam kasus nasabah X, meskipun hak tanggungan sudah dilunasi, namun nama kreditur masih atas nama bank lama, menyulitkan proses roya. Idealnya, perubahan nama bank harus didaftarkan terlebih dahulu agar proses roya bisa dilakukan dengan nama bank yang baru. Namun, aturan terkait roya dalam peraturan pemerintah tidak mencantumkan secara detail tentang perubahan nama, sehingga perlu peninjauan kembali terhadap aturan yang ada. Mustofa berpendapat bahwa proses yang benar adalah melakukan perubahan nama terlebih dahulu sebelum melakukan roya untuk menghindari masalah di masa depan.

Berdasarkan wawancara dengan Bapak Wahyu Wiryono, S.H., seorang praktisi Notaris dan PPAT di Yogyakarta, dokumen harus diubah secara keseluruhan untuk pendaftaran perubahan nama dalam roya. Ini melibatkan biaya tambahan yang perlu dipertimbangkan oleh bank dan nasabah. Bank biasanya tidak bisa menanggung semua biaya tersebut, sehingga biaya tambahan akhirnya dibebankan kepada nasabah. Namun, penyesuaian dokumen biasanya dilakukan setelah pembayaran hutang selesai untuk menghindari biaya lebih lanjut.

Pendekatan yang diambil oleh bank adalah menunggu hingga hutang lunas sebelum melakukan perubahan nama bank dalam dokumen roya. Barulah setelah itu, pendaftaran perubahan nama dilakukan di kantor pertanahan dengan biaya yang ditanggung oleh nasabah. Proses roya baru dilanjutkan setelah perubahan nama terdaftar di kantor pertanahan.

Meskipun proses roya seharusnya bisa selesai dalam waktu lima hari kerja, dalam praktiknya seringkali terjadi kendala seperti biaya dan waktu pengurusan yang memakan waktu berbulan-bulan. Sebagai seorang PPAT, penulis mengamati bahwa pendekatan yang diambil oleh bank sudah

merupakan langkah efisien dan solusi yang menguntungkan kedua belah pihak. Dengan memberikan surat keterangan perubahan nama sebelum roya, kantor pertanahan bisa menyesuaikan nama sebelum proses roya dilanjutkan, memastikan bahwa proses tersebut berjalan lancar.

2. Pembahasan

Perubahan nama bank dengan status badan hukum PT berpengaruh besar pada proses roya, dan masalah terkait proses roya pada bank yang mengalami pergantian nama sudah lazim terjadi. Kasus serupa telah dialami oleh beberapa bank seperti Bank Mandiri yang awalnya memiliki perjanjian kredit di Bank Bumi Daya dan Bank Lindu sebelum merger menjadi Bank Mandiri. Opini sebagai PPAT adalah bahwa kantor pertanahan cenderung lamban atau pura-pura lambat dalam menangani hal ini. Pada kasus nasabah X, SKL diterbitkan atas nama PT Bank Maybank Indonesia Tbk, sementara Perjanjian Kredit atas nama PT Bank International Indonesia (BII) Tbk.

Solusi yang ditawarkan memiliki dua pilihan: pertama, jika yang diubah adalah sertifikatnya, itu bersifat administratif; kedua, jika yang diubah adalah pengaturannya, itu bersifat yuridis. Saran idealnya adalah dengan cara pertama, yaitu mengubah pemegang hak tanggungan, yaitu kreditur, karena yang diperlukan dalam proses roya adalah SKL. Undang-undang tidak secara detail mengatur sebab-sebab yang potensial menyebabkan piutang berpindah. Oleh karena itu, Pasal 6 UUHT mengatur sebagai sebab-sebab lainnya untuk mengantisipasi kemungkinan kasus serupa di masa depan. Penanganan terhadap hal ini cenderung beragam tergantung kesepakatan antara pihak kantor pertanahan dengan pihak yang berkepentingan, apakah mengikuti aturan yuridis untuk pengalihan atau mengubah administratif dokumen dan sertifikatnya.

Pasal 129 Peraturan Menteri Agraria Nomor 3 Tahun 1997 mengatur tentang pendaftaran perubahan nama pemegang hak atas tanah. Ini penting untuk memastikan catatan yang akurat dan mencegah sengketa di masa depan. Permohonan perubahan nama dapat diajukan oleh pemegang hak yang berganti nama, ahli waris, atau kuasa dari pemegang hak, dengan melampirkan bukti perubahan nama. Pendaftaran dilakukan oleh Kantor

Pertanahan, dengan mencatat perubahan nama dalam buku tanah dan sertipikat hak yang bersangkutan. Nama yang lama dicoret dan diganti dengan yang baru untuk memastikan catatan yang tepat. Tanda tangan Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang ditunjuk dan Cap Dinas Kantor Pertanahan dibubuhi pada pencatatan tersebut. Ini dilakukan untuk memastikan bahwa perubahan nama tercatat dengan lengkap.

Tata cara administrasi penghapusan hak tanggungan akibat perubahan nama perbankan dapat dilakukan dengan mengajukan permohonan kepada Kantor Pertanahan. Permohonan ini harus dilakukan oleh pihak yang berkepentingan, biasanya pemegang hak atas tanah yang menjadi objek jaminan, dan dilengkapi dengan dokumen seperti sertipikat hak tanah, akta perubahan nama perbankan yang disahkan, dan surat pernyataan dari pihak perbankan terkait proses penggabungan atau peleburan.

Proses penghapusan dilakukan dengan pencatatan yang melibatkan beberapa langkah:

1) Nama pemegang hak lama dicoret dalam buku tanah dan ditandai dengan paraf Kepala Kantor Pertanahan.
2) Nama pemegang hak baru dituliskan dalam buku tanah dengan tanggal pencatatan dan tanda tangan Kepala Kantor Pertanahan.
3) Langkah yang sama dilakukan pada sertipikat hak dan daftar-daftar umum lainnya yang mencantumkan nama pemegang hak lama.
4) Nomor hak dan identitas lain dari tanah yang dialihkan dicoret dari daftar nama pemegang hak lama dan dituliskan pada daftar nama penerima hak.

Dengan demikian, proses ini memastikan bahwa penghapusan hak tanggungan tercatat secara resmi dan sesuai dengan aturan yang berlaku. Pasal 113 Peraturan Menteri Agraria Nomor 3 Tahun 1997 mengatur tentang pendaftaran peralihan hak atas tanah, hak milik satuan rumah susun, atau hak pengelolaan karena penggabungan atau peleburan perseroan atau koperasi. Permohonan pendaftaran peralihan harus diajukan oleh direksi perseroan atau pengurus koperasi yang terlibat, dengan melampirkan dokumen yang telah ditentukan.

Pasal 105 Peraturan Menteri Agraria Nomor 3 Tahun 1997 mengatur pencatatan peralihan hak dalam buku tanah, sertipikat, dan daftar lainnya. Proses pencatatan melibatkan beberapa langkah, seperti mencoret nama pemegang hak lama dan menuliskan nama pemegang hak baru dengan tanda tangan dan cap Kepala Kantor Pertanahan. Langkah serupa juga dilakukan pada sertipikat dan daftar-daftar umum lainnya yang mencantumkan nama pemegang hak lama.

Nomor hak dan identitas lain dari tanah yang dialihkan juga disesuaikan dalam daftar pemegang hak baru.Dengan demikian, proses ini memastikan bahwa peralihan hak tercatat secara resmi dan sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Perubahan nama bank berdampak signifikan pada proses administrasi pelaksanaan roya hak tanggungan, sehingga pembuat Undang-Undang perlu mengaturnya, terutama dalam kewajiban perbankan untuk mendaftarkan perubahan nama mereka kepada kantor pertanahan untuk memastikan data yang mutakhir dan kepastian hukum.

Pendaftaran perubahan nama bank diatur sesuai dengan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2021. Pasal 94 dari peraturan ini mengatur tentang pemeliharaan data pendaftaran tanah, yang mencakup perubahan data fisik dan yuridis objek pendaftaran tanah. Perubahan data fisik mencakup pemecahan, pemisahan, dan penggabungan bidang tanah, sedangkan perubahan data yuridis mencakup peralihan hak, pembebanan hak tanggungan, dan perubahan nama akibat perubahan pemegang hak. Dengan demikian, peraturan ini memberikan kerangka kerja yang jelas untuk mengatur proses pendaftaran perubahan nama bank dalam konteks roya hak tanggungan.

Pasal 129 Peraturan Menteri Agraria Nomor 3 Tahun 1997 mengatur tentang pendaftaran perubahan nama pemegang hak atas tanah. Ini penting untuk memastikan catatan yang akurat dan mencegah sengketa di masa depan. Permohonan perubahan nama dapat diajukan oleh pemegang hak yang berganti nama, ahli waris, atau kuasa dari pemegang hak, dengan melampirkan bukti perubahan nama. Pendaftaran dilakukan oleh Kantor

Pertanahan, dengan mencatat perubahan nama dalam buku tanah dan sertipikat hak yang bersangkutan. Nama yang lama dicoret dan diganti dengan yang baru untuk memastikan catatan yang tepat. Tanda tangan Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang ditunjuk dan Cap Dinas Kantor Pertanahan dibubuhi pada pencatatan tersebut. Ini dilakukan untuk memastikan bahwa perubahan nama tercatat dengan lengkap.Pasal 129 Peraturan Menteri Agraria Nomor 3 Tahun 1997 mengatur tentang pendaftaran perubahan nama pemegang hak atas tanah. Ini penting untuk memastikan catatan yang akurat dan mencegah sengketa di masa depan. Permohonan perubahan nama dapat diajukan oleh pemegang hak yang berganti nama, ahli waris, atau kuasa dari pemegang hak, dengan melampirkan bukti perubahan nama. Pendaftaran dilakukan oleh Kantor Pertanahan, dengan mencatat perubahan nama dalam buku tanah dan sertipikat hak yang bersangkutan. Nama yang lama dicoret dan diganti dengan yang baru untuk memastikan catatan yang tepat. Tanda tangan Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang ditunjuk dan Cap Dinas Kantor Pertanahan dibubuhi pada pencatatan tersebut. Ini dilakukan untuk memastikan bahwa perubahan nama tercatat dengan lengkap.

KESIMPULAN

1. Berdasarkan hasil pembahasan peneliti pada pelaksanaan roya hak tanggungan di kantor pertanahan Yogyakarta yang krediturnya terjadi perubahan nama yaitu tetap dilayani oleh kantor pertanahan sesuai dengan Standar Prosedur Pelayanan Kantor Pertanahan. Kantor pertanahan memberikan syarat tambahan kepada nasabah X agar dimintakan kepada Bank Surat Keterangan Perubahan Nama Bank yang disertakan Anggaran Dasar Bank lama yakni PT Bank International Indonesia (BII) Tbk. Dan Anggaran Dasar Bank yang terbaru yakni PT Bank Maybank Indonesia Tbk. dan setelah syarat pendaftaran perubahan nama itu diserahkan di kantor pertanahan. Barulah hak tanggungan lunas nasabah X dapat di proses roya oleh kantor pertanahan. Dalam hal perbankan terjadi perubahan nama. Kantor pertanahan hanya memperoleh informasi namun dalam tindakan bersifat pasif. Karena perbankan yang berkewajiban pro aktif untuk mendaftarkan

perubahan nama bank untuk dicatatkan perubahan nama bank di kantor pertanahan.

2. Berdasarkan hasil pembahasan peneliti tentang pengaruh perubahan nama bank terhadap proses administrasi pelaksanaan roya pada transisi identitas bank tersebut jika ditinjau dari peraturan yang berlaku seperti Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nomor 14 Tahun 2017 Tentang Tata Cara Penghapusan Dokumen Hak Tanggungan Atas Tanah beserta Benda–Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, dengan yang terjadi pada praktik di lapangan yakni terdapat adanya beberapa kesamaan dan beberapa perbedaan baik pandangan maupun penanganan oleh Kantor Pertanahan, Perbankan Serta praktisi Notaris dan PPAT, dalam hal penanganan proses roya yang mana bank terjadi perubahan nama.

   a) Persamaan

      Terdapat kesamaan dari sisi Kantor Pertanahan antara Standar Prosedur Pelayanan Kantor Pertanahan dan Pelaksanaan dari kantor pertanahan terhadap pelaksanaan roya hak tanggungan yang nama bank terjadi perubahan nama, dengan peraturan yang berlaku telah sesuai.

   b) Perbedaan

      Pada peraturan peraturan yang berlaku tentang tata cara penghapusan hak tanggungan tidak diatur secara mendetail terkait dengan kewajiban perbankan dalam hal pendaftaran perubahan nama bank untuk dicatatkan di kantor pertanahan, tidak jelas apakah pendaftaran perubahan nama bank itu harus dilakukan sejak awal nama bank itu berubah nama atau di tengah sehingga ini menjadi celah bagi bank dalam hal perubahan nama bank. Begitu juga dengan pandangan praktisi Notaris dan PPAT. Dari celah itu maka Notaris dan PPAT dalam memberikan penyuluhan kepada nasabah serta Langkah Tindakan yang diambil oleh perbankan disesuaikan demi efisiensi. Nabah X tetap mengalami kerugian waktu dan sedikit tambahan biaya lebih yang dibebankan kepadanya Namun kerugian tersebut adalah lebih baik dan

tidak sebesar jika perubahan nama bank dilakukan lebih awal dengan dilakukannya addendum perubahan perjanjian kredit.

DAFTAR PUSTAKA

Peraturan Perundang-undangan

Lembaran Negara Republik Indonesia Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Dasar Pokok Pokok Agraria.

Lembaran Negara Republik Indonesia Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang berkaitan Dengan Tanah (UUHT).

Lembaran Negara Republik Indonesia Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Lembaran Negara Republik Indonesia Peraturan Menteri Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Lembaran Negara Republik Indonesia Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 14 Tahun 2017 Tentang Tata Cara Penghapusan Dokumen Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

Lembaran Negara Republik Indonesia Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 16 Tahun 2021 Tentang Perubahan Ketiga Atas Peraturan Menteri Agraria Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksana Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Buku

Abdul Kadir Muhammad, 1996, *Hukum Perseroan Terbatas di indonesia*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm.5.

Ashofa Burhan, 2009, *Metode Penelitian Hukum, Cetakan ke-4*, Rineka Cipta, Jakarta, hlm. 19

Salim H.S, 2004 *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta hlm. 97.

Soerjono Soekanto dan Sri mamudji, 2006, *Penelitian Hukum Normatif, Suatu Tinjauan Singkat*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hlm. 61-88.

Soerjono Soekanto, 1986, *Pengantar Penelitian Hukum, Cetakan Ke-3*, Jakarta, UI Press, hlm. 229.

Soerjono Soekanto, 2009, *Peranan Sosiologi Suatu Pengantar*, Edisi Baru, Rajawali Pers, Jakarta. hlm.212-213.

Jurnal dan Penelitian

Dita Ayu Mandiri dan Noor Fatimah Mediawati, 2022, Akibat Hukum Pada Proses Roya Terhadap Bank Yang Melakukan Coorporate Action, Jurnal, Sidoarjo, Program Studi Magister Hukum Universitas Muhammadyah Sidoarjo.

Jefri Iryawanto, 2022, Pelaksanaan Roya Hak Tanggungan Terhadap Bank Syari'ah yang diMerger menjadi Bank Syari'ah Indonesia, Tesis, Malang, Universitas Islam Malang, hlm 6.

Kamil, M. 2017. Perlindungan Hukum Bagi Pihak Bank Dalam Pelaksanaan Hak Tanggungan atas Tanah dan Bangunan. *Jurnal Hukum dan Pembangunan*, 47(4), 504-516.

Muhammad Abdurrahman, 2019 Analisis Yuridis Pelaksanaan Hak Tanggungan Atas Hak Milik di Bank Maybank Indonesia Syariah Cabang Medan" *Tadzkia: Jurnal Hukum dan Masyarakat*, Medan hlm.182.

Susilawati, N.K.A, Suryadari, I.G.A.M. 2018. Perlindungan Hukum bagi Pihak Bank atas Kredit Bermasalah Dalam memberikan Jaminan Kredit. *Jurnal Hukum Universitas Udayana*, Bali, hlm. 132.

Yuli Fajri et al, 2019 Analisis Pelaksanaan Hak Tanggungan di Bank Maybank Indonesia (Studi Kasus PT. Bank Maybank Indonesia Tbk Cabang Rantau Prapat)", *Jurnal Ilmu Hukum dan Dinamika Masyarakat*, Medan 20-32.

Internet

"Maybank Indonesia – Sejarah Singkat" diakses dari https//www.maybank.co.id/aboutus/tentang-kami/sejarah-maybank-indonesia.html , 18 Mei 2023 di Yogyakarta.

"Sejarah Singkat Maybank Indonesia" diakses dari https://id.wikipedia.org/wiki/Bank_Maybank_Indonesia, 18 Mei 2023 di Yogyakarta.

"Seputar BPN" laman web resmi Badan Pertanahan Nasional diakses dari https://www.atrbpn.go.id/ pada 29 November 2023 di Yogyakarta.

KESESUAIAN SISTEM ELEKTRONIK *E*-PHTB NOTARIS-PPAT DALAM PROSES PENGALIHAN HAK ATAS TANAH DAN/ATAU BANGUNAN DAN PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI ATAS TANAH DAN/ATAU BANGUNAN DENGAN ASAS EFISIENSI DAN ASAS KEMANFAATAN

Gabriela Theovilia Soukotta
Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada
gabrielatheoviliasoukotta@mail.ugm.ac.id

Adrianto Dwi Nugroho
Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada
adrianto.dwi@mail.ugm.ac.id

Intisari

Penelitian ini berdasarkan hadirnya sistem elektronik *e*-PHTB Notaris-PPAT melalui Peraturan Direktur Jenderal Pajak Nomor PER-08/PJ/2022 berkaitan penggunaan surat kuasa dari wajib pajak kepada notaris-PPAT bersangkutan untuk dapat mengajukan permohonan proses validasi PPh HaTB atau PPJB . Keberadaan sistem elektronik *e*-PHTB Notaris-PPAT kemudian direalisasikan berdasarkan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 2021 tentang Harmonisasi Peraturan Perpajakan mengenai Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan dan disesuaikan dengan asas efisiensi serta asas kemanfaatan. Tujuan penelitian ini adalah untuk mengkaji dan menganalisis lebih lanjut mengenai realisasi pemanfaatan sistem elektronik e-PHTB Notaris PPAT terkait PPh HaTB atau PPJB dan untuk mengetahui, mengkaji dan menganalisis lebih dalam mengenai kesesuaian sistem elektronik e-PHTB Notaris-PPAT dalam proses pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan dengan asas efisiensi dan asas kemanfaatan. Jenis penelitian adalah penelitian normatif empiris dengan sifat penelitian eksplanatoris. Data primer diperoleh dari hasil wawancara dengan narasumber dan responden menggunakan kuesioner. Data sekunder diperoleh dari hasil penelitian kepustakaan. Analisis data menggunakan metode pendekatan analisis kuantitatif dan hasil dari analisis dalam penelitian ini akan dijabarkan secara sistematis. Berdasarkan hasil penelitian dapat disimpulkan bahwa proses validasi PPh HaTB atau PPJB melalui sistem elektronik *e*-PHTB Notaris-PPAT termasuk dalam "pihak lain" yang dapat menjadi kuasa wajib pajak menurut Pasal 32 ayat (3a) UU KUP dalam UU HPP dan tidak termasuk dalam "pihak lain" yang diatur dalam Pasal 32A UU KUP dalam UU HPP. Sistem elektronik *e*-PHTB Notaris-PPAT juga telah sesuai dengan asas efisiensi dan asas kemanfaatan.

Kata kunci: *e*-PHTB Notaris-PPAT, Pengalihan Hak Atas Tanah, Perjanjian Pengikatan Jual Beli, Asas Efisiensi, Asas Kemanfaatan.

SUITABILITY OF THE E-PHTB NOTARY-PPAT ELECTRONIC SYSTEM IN THE PROCESS OF TRANSFERRING RIGHTS TO LAND AND/OR BUILDINGS AND BINDING AGREEMENTS FOR SALE AND PURCHASE OF LAND AND/OR BUILDINGS WITH THE PRINCIPLES OF EFFICIENCY AND BENEFITNESS

Abstract

This research is based on the presence of the Notary-PPAT e-PHTB electronic system through the Director General of Taxes Regulation Number PER-08/PJ/2022 regarding the use of a power of attorney from the taxpayer to the relevant PPAT notary to be able to submit an application for the PPh HaTB or PPJB validation process. The existence of the e-PHTB Notary-PPAT electronic system was then realized based on Law Number 7 of 2021 concerning Harmonization of Tax Regulations regarding General Provisions and Tax Procedures and adjusted to the principle of efficiency and benefit. The purpose of this research is to study and analyze further regarding the realization of the use of the PPAT Notary e-PHTB electronic system related to PPh HaTB or PPJB and to find out, study and analyze more deeply the suitability of the Notary-PPAT e-PHTB electronic system in the process of transferring land rights and/or buildings with the principle of efficiency and the principle of benefit. This type of research is empirical normative research with explanatory research characteristics. Primary data was obtained from interviews with sources and respondents using questionnaires. Secondary data was obtained from the results of library research. Data analysis uses a quantitative analysis approach method and the results of the analysis in this research will be described systematically. Based on the research results, it can be concluded that the validation process for PPh HaTB or PPJB through the e-PHTB Notary-PPAT electronic system is included in "other parties" who can become the taxpayer's proxy according to Article 32 paragraph (3a) of the KUP Law in the HPP Law and is not included in "other parties" as regulated in Article 32A of the KUP Law in the HPP Law. The e-PHTB Notary-PPAT electronic system is also in accordance with the principles of efficiency and benefit.

Keywords*: Keywords: e-PHTB Notary-PPAT, Transfer of Land Rights, Sale and Purchase Agreement, Principle of Efficiency, Principle of Benefit.*

PENDAHULUAN

Pemungutan pajak dilaksanakan sesuai dengan amanat Pasal 23A Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 yang menyatakan bahwa pajak dan pungutan lain yang bersifat memaksa untuk keperluan negara yang berarti hanya negara berhak melakukan pemungutan pajak.[1] Pajak mempunyai 2 (dua) fungsi yaitu fungsi penerimaan (*budgetair*) dan fungsi pengatur (*regulerend*).[2]

[1] Adinda Rati Manjari. *Penerapan validasi Pajak Penghasilan Oleh Notaris/PPAT Atas Jabatan dan Tugasnya di Daerah Istimewa Yogyakarta*. (Yogyakarta: Universitas Islam Indonesia, 2022), hlm. 1
[2] Isorah, *Perpajakan*. Jilid Pertama. Terbitan ke-1, (Yogyakarta.UNY Press.2012), hlm.2.

Fungsi penerimaan (*budgetair*) merupakan pajak sebagai sumber dana bagi pemerintah untuk membiayai pengeluaran-pengeluarannya, sedangkan fungsi pengatur (*regulerend*) merupakan pajak sebagai alat guna mengatur atau melaksanakan kebijakan pemerintah dalam bidang sosial serta ekonomi.[3] Fungsi pajak dalam pemungutan pajak harus dapat berjalan dengan memenuhi persyaratan antara lain harus adil, harus berdasarkan undang-undang sebagai syarat yuridis, tidak mengganggu perekonomian.[4] Pungutan pajak yang dapat dikenakan dari berbagai aspek, salah satunya penerimaan atau perolehan penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan serta perjanjian pengikatan jual beli atas tanah dan/atau bangunan akan dikenakan Pajak Penghasilan (PPh).

Pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan serta perjanjian pengikatan jual beli atas tanah dan/atau bangunan mempunyai keterkaitan erat dengan pembuatan Akta Jual Beli (AJB) yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang dibuat oleh Notaris, karena diatur bahwa sebelum melakukan penandatanganan akta, maka wajib pajak orang pribadi atau badan wajib menyerahkan fotokopi Surat Setoran Pajak (SSP) kepada Notaris-PPAT sebagai syarat penandatanganan akta. Hal tersebut diperkuat oleh Pasal 3 ayat (5) dan Pasal 5 ayat (2) Pemerintah Nomor 34 Tahun 2016 Tentang Pajak Penghasilan Atas Penghasilan Dari Pengalihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan, dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Atas Tanah dan/atau Bangunan Beserta Perubahannya yang mengatur bahwa pejabat yang berwenang hanya menandatangani akta atas pengalihan hak atas tanah dan perjanjian pengikatan jual beli apabila telah dibuktikan oleh orang pribadi atau badan dengan menyerahkan fotokopi Surat Setoran Pajak yang telah dilakukan penelitian oleh Kantor Pelayanan Pajak. Notaris dan/atau PPAT sebelum menjalankan kewenangannya, penghadap (penjual) harus terlebih dahulu memenuhi kewajibannya dalam membayar Pajak Penghasilan (PPh) atas penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan serta perjanjian pengikatan jual beli tanah dan/atau bangunan dengan melakukan penyampaian permohonan penelitian bukti pemenuhan kewajiban

[3] *Ibid*.
[4] *Ibid*.Hlm.3.

penyetoran Pajak Penghasilan (PPh) ke Kantor Pelayanan Pajak (KPP) setempat.[5] Proses validasi PPh HaTB tersebut dapat berlangsung 3 (tiga) hingga 7 (tujuh) hari oleh Kantor Pelayanan Pajak (KPP) setempat,[6] namun pada praktik lapangannya, proses validasi PPh HaTB dapat berlangsung 10 (sepuluh) hari kerja bahkan lebih. Hal ini akibat terbatasnya staf administrasi di Kantor Pelayanan Pajak (KPP), sehingga menjadi kendala bagi notaris dan/atau PPAT dalam membuat akta berkaitan pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan serta perjanjian pengikatan jual beli menjadi tertunda,[7] karena penandatanganan akta baru dapat dilakukan apabila oleh wajib pajak pribadi atau badan telah memenuhi kewajibannya dengan menyerahkan fotokopi Surat Setoran Pajak yang telah dilakukan penelitian oleh Kantor Pelayanan Pajak (KPP) setempat.

Berdasarkan pertimbangan memberikan kemudahan, kepastian hukum, dan meningkatkan pelayanan serta meningkatkan mitra dan kerja sama dengan notaris dan/atau PPAT dalam proses pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan dan perjanjian pengikatan jual beli atas tanah dan/atau bangunan oleh Direktorat Jenderal Pajak menerbitkan Peraturan Direktur Jenderal Pajak Nomor PER-08/PJ/2022 tentang Tata Cara Penelitian Bukti Pemenuhan Kewajiban Penyetoran Pajak Penghasilan Dari Pengalihan Hak Atas Tanah Dan/Atau Bangunan Beserta Perubahannya yang mulai diberlakukan pada 14 Juli 2022. Peraturan Direktur Jenderal Pajak Nomor PER-08/PJ/2022 mengatur tentang mekanisme penyampaian permohonan penelitian formal bukti pemenuhan kewajiban penyetoran Pajak Penghasilan dengan mengisi formulir melalui sistem elektronik dapat disampaikan wajib pajak dengan cara mengakses secara mandiri atau melalui Notaris dan/atau PPAT.

Pembuatan kanal sistem elektronik tersebut disebut dengan "*e*-PHTB Notaris-PPAT" hadir agar setiap notaris dan/atau PPAT dapat melakukan validasi setoran PPh HaTB atau PPJB agar segera melanjutkan proses selanjutnya hingga

[5] Bahmid & Sinurat, Arianti Rima., "Implikasi Kebijakan Pengajuan validasi Pajak Penghasilan Terhadap Pelaksanaan Jual Beli oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah", *Jurnal Pandecta*, Volume 16, Nomor 1, Juni 2021, hlm.82.

[6] Melinda,Vinna., "Pendampingan Perancangan Alur Proses validasi Pajak Penghasilan Atas Penghasilan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan di Kantor Pejabat Pembuat Akta Tanah Andreas Timpthy., M.Kn. di Kota Batam", *Jurnal Conference on Community Engagement Project*, Volume 1, Nomor 1, 2021, hlm.344.

[7] Bahmid & Sinurat, Arianti Rima., *Op.Cit.*, hlm.83.

penandatanganan akta tanpa harus menunggu dalam jangka waktu yang lama. Namun, perlu diketahui bahwa melalui sistem elektronik *e*-PHTB Notaris-PPAT diperlukan surat kuasa dari wajib pajak kepada notaris dan/atau PPAT bersangkutan untuk dapat mengajukan permohonan proses validasi PPh HaTB atau PPJB. Selain itu perlu dikaji lebih lanjut kedudukan notaris dan/atau PPAT dalam melakukan pembuatan billing maupun pencetakan surat keterangan penelitian Pajak Penghasilan (PPh) telah sesuai atau tidaknya dengan ketentuan Pasal 32A Undang-Undang Nomor 7 Tahun 2021 Tentang Harmonisasi Peraturan Perpajakan berkaitan Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan mengatur bahwa Menteri Keuangan menunjuk pihak lain untuk melakukan pemotongan, pemungutan, penyetoran, dan/atau pelaporan pajak**.** Permasalahan tersebut kemudian dapat diteliti lebih lanjut mengenai perwujudan asas efisiensi dan asas kemanfaatan dalam penerapan sistem elektronik *e*-PHTB Notaris-PPAT dalam proses pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan atau perjanjian pengikatan jual beli atas tanah dan/atau bangunan. Guna menjawab permasalahan tersebut maka dalam penelitian ini akan dilaksanakan di Kabupaten Sleman karena berdasarkan pra penelitian yang telah dilakukan bahwa Kabupaten Sleman menempati jumlah Notaris-PPAT tertinggi yaitu Notaris berjumlah 173[8] dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) berjumlah 194.[9]

PEMBAHASAN

A. Realisasi Pemanfaatan Sistem Elektronik *e*-PHTB Notaris-PPAT Terkait Pajak Penghasilan (PPh) Atas Pengalihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli atas Tanah dan/atau Bangunan

Sistem elektronik *e*-PHTB Notaris-PPAT hadir sebagai salah satu kanal validasi Pajak Penghasilan atas pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan (PPh HaTB), dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) atas tanah dan/atau bangunan melalui Notaris dan/atau PPAT. Layanan sistem elektronik *e*-PHTB

[8] Website Sistem Informasi Elektronik Monitoring Notaris (siEMON), https://siemon.kemenkumham.go.id/cari_notaris/kabupaten-sleman/12 , diakses pada tanggal 13 Oktober 2023.

[9] Website Intranet ATR/BPN "Data PPAT dan PPATS Seluruh Indonesia" https://intranet.atrbpn.go.id/modulWebsite/daftarPPAT.html , diakses pada tanggal 13 Oktober 2023.

Notaris-PPAT ditujukan untuk memberikan kemudahan, meningkatkan pelayanan kepada wajib pajak serta meningkatkan kemitraan serta kerja sama dengan Notaris dan/atau PPAT, namun realisasi tersebut mempunyai 2 (dua) hal yang perlu dikaji lebih lanjut. Pertama, dalam sistem elektronik *e*-PHTB Notaris-PPAT, sebelum mengajukan permohonan harus terlebih dahulu memberi tanda centang pada pernyataan notaris dan/atau PPAT bahwa telah menerima surat kuasa dari wajib pajak. Hal ini dapat menimbulkan konsekuensi hukum yang harus di tanggung notaris dan/atau PPAT apabila didapati suatu permasalahan hukum dalam proses validasi PPh HaTB. Kedua, menghitung dan membuatkan kode billing, yaitu melalui sistem elektronik *e*-PHTB Notaris-PPAT dapat menghitung dan membuat kode billing terhadap proses validasi PPh HaTB. Maka, kedudukan notaris dan/atau PPAT dalam melakukan pembuatan *billing* maupun pencetakan surat keterangan penelitian Pajak Penghasilan (PPh) perlu dilihat lebih lanjut kesesuaiannya dengan ketentuan Pasal 32A UU KUP dalam UU HPP mengatur bahwa Menteri Keuangan menunjuk pihak lain untuk melakukan pemotongan, pemungutan, penyetoran, dan/atau pelaporan pajak.

Berdasarkan hal tersebut diatas, realisasi sistem elektronik *e*-PHTB Notaris-PPAT harus sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan, yaitu penggunaan surat kuasa dalam sistem elektronik *e*-PHTB Notaris-PPAT harus sesuai dengan Pasal 32 ayat 3a UU KUP dalam UU HPP dan kesesuaian Pasal 32A UU KUP dalam UU HPP mengenai menghitung dan membuatkan kode billing melalui sistem elektronik *e*-PHTB Notaris-PPAT.

1. **Penggunaan Sistem Elektronik *e*-PHTB Notaris-PPAT Dengan Surat Kuasa Menurut Pasal 32 ayat (3a) Undang–Undang Nomor 7 Tahun 2021 tentang Harmonisasi Peraturan Perpajakan berkaitan Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan**

   Dalam menyampaikan permohonan penelitian formal dan/atau pengambilan hasil penelitian formal PPh HaTB atau PPJB atas tanah dan/atau bangunan dapat melalui surat kuasa seperti yang diatur dalam Pasal 5 ayat (3) Peraturan Direktur Jenderal Pajak Nomor PER-08/PJ/2022. Pasal tersebut mengatur bahwa apabila permohonan penelitian formal disampaikan secara langsung ke Kantor Pelayanan Pajak (KPP) melalui

surat kuasa harus dilampirkan atau disampaikan pada saat permohonan penelitian formal dan/atau pengambilan hasil penelitian formal, namun tidak diatur secara jelas mengenai surat kuasa untuk menyampaikan permohonan penelitian formal melalui sistem elektronik *e*-PHTB Notaris-PPAT. Bapak Hendry Samin, selaku Notaris-PPAT Kabupaten Sleman juga membenarkan hal tersebut bahwa dalam sistem elektronik *e*-PHTB Notaris-PPAT tidak dimintakan untuk meng-*upload* surat kuasa tersebut, namun agar dapat melanjutkan pengajuan permohonannya harus memberi centang bahwa selaku notaris dan/atau PPAT telah menerima surat kuasa dari penghadap selaku wajib pajak atas Pajak Penghasilan (PPh) pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan.[10]

Gambar 1. Pernyataan Notaris/PPAT

Sumber : Tim Development e-PHTB Dit.Teknologi Informasi dan Komunikasi KPDJP berjudul "Panduan Penggunaan Aplikasi E-PHTB Notaris PPAT", https://id.scribd.com/document/600038406/Panduan-ePHTB-Notaris-PPAT, diakses pada 5 Oktober 2023

Pengaturan mengenai kuasa wajib pajak kini telah diperbaharui terakhir dalam Pasal 32 ayat (3) *jo.* ayat (4) UU KUP dalam UU HPP, serta Pasal 51 *jo.* Pasal 53 Peraturan Pemerintah Nomor 50 Tahun 2022 tentang Tata Cara Pelaksanaan Hak dan Pemenuhan Kewajiban Perpajakan. Pemberian kuasa wajib pajak harus memenuhi ketentuan yang diatur dalam Pasal 51 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 50 Tahun 2022 tentang Tata Cara Pelaksanaan Hak dan Pemenuhan Kewajiban Perpajakan menjelaskan kuasa wajib pajak meliputi:

a. konsultan pajak;
b. pihak lain; atau
c. keluarga, yakni keluarga sedarah atau semenda sampai dengan derajat kedua

[10] Wawancara dengan Notaris-PPAT Hendry Samin, S.H., M.Kn., selaku Notaris-PPAT Kabupaten Sleman, pada 15 Januari 2024.

Kuasa wajib pajak dalam hal "pihak lain" dapat dilaksanakan apabila memiliki kompetensi tertentu dalam aspek perpajakan. Penjelasan Pasal 32 ayat (3a) UU KUP dalam UU HPP menjelaskan bahwa "kompetensi tertentu" yang dimaksud adalah :

a. memiliki jenjang pendidikan tertentu;
b. memiliki sertifikasi; dan/atau
c. pembinaan oleh asosiasi atau kementerian keuangan

Berdasarkan hal tersebut di atas dapat ditentukan bahwa tidak diatur secara jelas mengenai kedudukan notaris dan/atau PPAT melalui sistem elektronik *e*-PHTB Notaris-PPAT sebagai kuasa wajib pajak. Namun, Bapak Wahyu Roby Kurniawan, selaku fungsional penyuluh ahli pertama di Kantor Pelayanan Pajak (KPP) Pratama Sleman menyampaikan bahwa seseorang yang telah diangkat menjadi notaris dan/atau PPAT secara otomatis Direktur Jenderal Pajak (DJP) memandang sudah termasuk dalam "kompetensi tertentu" sebagai "pihak lain" yang dapat menjadi kuasa wajib pajak.[11] Hal ini dikarenakan notaris dan/atau PPAT sebelumnya telah mengikuti jenjang pendidikan tertentu yaitu Magister Kenotariatan yang selama menjalani pendidikan tersebut mempelajari bidang perpajakan, sehingga dalam menjalankan jabatannya dapat memberikan penyuluhan hukum salah satunya mengenai perpajakan dalam pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan sebagai syarat untuk melaksanakan proses pembuatan akta.[12]

Penyuluhan hukum yang dilakukan oleh notaris dan/atau PPAT tersebut sesuai dengan salah satu kewenangan yang telah 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 dan Pasal 3 huruf h Lampiran Keputusan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN Nomor 112/KEP.4.1/IV/2017 Tentang Kode Etik PPAT. Maka, secara sah notaris dan/atau PPAT menjadi kuasa wajib pajak yang

[11] Wawancara dengan Bapak Wahyu Roby Kurniawan dan Ibu Nurfita Primastuti, Narasumber Fungsional Penyuluh Ahli Pertama KPP Sleman, pada 20 April 2024.
[12] Azalia Delicia D,dkk., Hubungan Hukum Yang Timbul Dalam Penitipan Uang Pajak Jual Beli Tanah Kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah, *Jurnal Kentha Semaya*, Volume 11, Nomor 8, Fakultas Hukum, Universitas Indonesia, Jakarta, 2023, hlm.1840.

disebut sebagai "pihak lain" yang telah memenuhi kompetensi tertentu berdasarkan Penjelasan Pasal 32 ayat (3a) UU KUP dalam UU HPP.

Pemberian kuasa menurut Pasal 1795 *jo.* Pasal 1796 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) dibagi menjadi 2 (dua) macam kuasa yaitu :

a. pemberian kuasa khusus (*daden van beschikken*), yaitu hanya melingkupi satu kepentingan tertentu atau lebih dari pemberi kuasa yang dijelaskan mengenai hal - hal yang dapat dilakukan oleh penerima kuasa.[13] Surat kuasa khusus di dalamnya harus dinyatakan secara tegas;
b. pemberian kuasa umum (*daden van beheer*), yaitu meliputi segala kepentingan pemberi kuasa yang dirumuskan dalam kata - kata umum dan perbuatannya hanya meliputi pengurusan saja.[14]

Pemberian kuasa di bidang perpajakan ialah untuk melaksanakan hak dan kewajiban perpajakan berupa pelaksanaan kewajiban formal dan material serta pemenuhan hak dan kewajiban wajib pajak. hak dan kewajiban dalam Pajak PPh HaTB atau PPJB ialah:

a. wajib pajak berhak mendapatkan bukti setoran PPh HaTB atau PPJB sebagai bukti telah melaporkan penghasilan yang merupakan objek pajak dan mempertanggungjawabkan perhitungan jumlah pajak yang terutang;
b. wajib pajak berhak menunjuk kuasa dengan surat kuasa khusus guna menjalankan hak serta kewajiban berkaitan dengan PPh HaTB atau PPJB;
c. dalam kebijakan "*self assessment*", wajib pajak berkewajiban untuk menghitung, menyetor dan melapor sendiri Pajak Penghasilan (PPh) yang terutang.[15] Kewajiban tersebut sebagai pengawasan fiskus

[13] Bambang Sugeng & Sujayadi., *Pengantar Hukum Acara Perdata dan Contoh Dokumen Litigasi Edisi Pertama*, Cetakan I, Prenada Media Group, Jakarta, 2012, hlm.12.
[14] *Ibid*.
[15] Nuryadi Mulyodiwarno.,*Menakar Kesetaraan Hak dan Kewajiban Perpajakan di Indonesia*, Cetakan I, Edisi I, (Depok: Jajawali Pers, 2018), hlm.94.

kepada wajib pajak agar tidak menyalahgunakan kepercayaan yang telah diberikan oleh fiskus.[16]

Hak dan kewajiban di atas inilah yang kemudian menjadi batasan bagi notaris dan/atau PPAT sebagai kuasa wajib pajak dalam sistem elektronik *e*-PHTB Notaris-PPAT yang bersifat surat kuasa khusus, artinya dalam surat kuasa dari wajib pajak kepada notaris dan/atau PPAT secara tegas menjelaskan untuk membantu mengurus kepentingan penelitian formal wajib pajak dalam proses validasi PPh HaTB atau PPJB, antara lain :

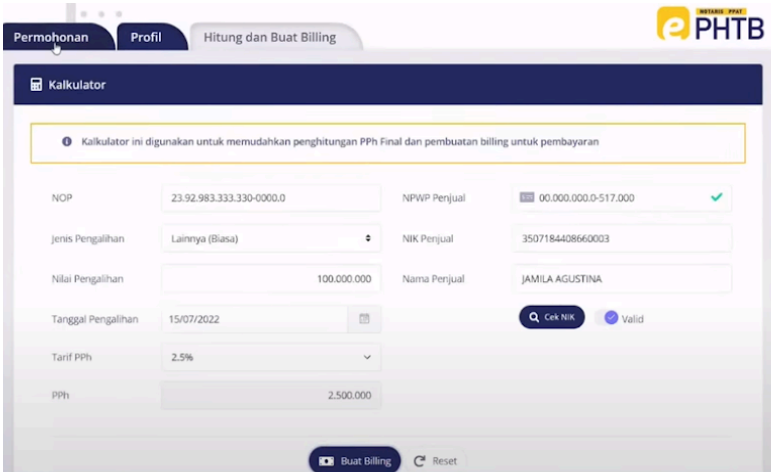
a. mengajukan permohonan penelitian;
b. membuat kode billing yang akan diberikan kepada wajib pajak untuk membayar sesuai nominal dalam kode billing tersebut; dan
c. mengunduh atau men-*download* Surat Keterangan (SKET) penelitian formal bukti pemenuhan kewajiban penyetoran PPh HaTB.

Berdasarkan batasan-batasan di atas, maka apabila didapati permasalahan hukum yang kelak akan timbul menjadi tanggung jawab wajib pajak itu sendiri, sedangkan notaris dan/atau PPAT hanya bertanggung jawab terhadap batasan di atas melalui sistem elektronik *e*-PHTB Notaris-PPAT. Pengurusan proses validasi PPh HaTB atau PPJB melalui sistem elektronik *e*-PHTB Notaris-PPAT sepenuhnya menjadi tanggung jawab notaris dan/atau PPAT sehingga apabila terdapat masalah administratif melalui sistem elektronik *e*-PHTB Notaris-PPAT maka notaris dan/atau PPAT bersangkutanlah yang akan bertanggung jawab. Permasalahan yang dapat timbul dalam sistem elektronik *e*-PHTB Notaris-PPAT salah satunya Surat Keterangan (SKET) penelitian formal bukti pemenuhan kewajiban Pajak Penghasilan (PPh) tidak dapat diterbitkan akibat ketidaklengkapan dan/atau ketidaksesuaian data-data permohonan, maka disinilah tanggung jawab notaris dan/atau PPAT untuk melakukan pemeriksaan ulang terhadap data-data terkait pengajuan permohonan validasi PPh HaTB atau PPJB.

[16] *Ibid*.

2. Kedudukan Notaris-PPAT Melalui *e*-PHTB Notaris-PPAT Menurut Pasal 32A Undang–Undang Nomor 7 Tahun 2021 tentang Harmonisasi Peraturan Perpajakan berkaitan Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan

Frasa "Pihak Lain" dalam Pasal 32A UU KUP dalam UU HPP adalah pihak yang memfasilitasi antar pihak dalam bertransaksi.[17] Penjelasan Pasal 32A ayat (2) mengatur bahwa "pihak lain" tersebut merupakan pihak yang terlibat langsung atau yang memfasilitasi transaksi, seperti menyediakan sarana atau media transaksi, termasuk transaksi yang dilakukan secara elektronik.[18] Penjelasan Pasal 32A ayat (2) juga mengatur lebih lanjut bahwa sistem pemungutan pajak dalam penerapan pasal ini adalah *witholding system*.



Gambar 2. Laman Hitung & Billing *e*-PHTB Notaris-PPAT

Sumber : Tim Development e-PHTB Dit.Teknologi Informasi dan Komunikasi KPDJP berjudul "Panduan Penggunaan Aplikasi E-PHTB Notaris PPAT", https://id.scribd.com/document/600038406/Panduan-ePHTB-Notaris-PPAT, diakses pada 5 Oktober 2023

Berdasarkan hal tersebut dapat diketahui bahwa sistem elektronik *e*-PHTB Notaris-PPAT tidak termasuk dalam "pihak lain" yang dimaksud dalam Pasal 32A UU KUP dalam UU HPP karena 3 (tiga) alasan penting. Pertama, sistem elektronik *e*-PHTB Notaris-PPAT tidak termasuk dalam transaksi digital karena dalam kanal tersebut tidak digunakan untuk

[17] Haryana Hadiyanti., *Implementasi Pasal 32A Undang - Undang Nomor 7 Tahun 2021 Pada PT Goto Gojek Tokopedia TBK*, Tesis, Sarjana Bidang Ilmu Hukum, Universitas Islam Negeri Walisongo, Semarang, 2023, hlm.57.

[18] Anggita F.P & Suparna W., Kajian Pemungut PPN Lainnya Dalam Mekanisme PMSE Atas Transaksi Digital Domestrik : Proposal Untuk Indonesia, *Jurnal Pajak Indonesia*, Volume 6 Nomor 25, Politeknik Keuangan Negara STAN, hlm.571.

transaksi antar pihak, melainkan hanya membantu wajib pajak untuk melaksanakan kewajiban perpajakan, seperti mengajukan permohonan penelitian formal, menghitung dan membuatkan kode billing, yaitu melalui sistem elektronik *e*-PHTB Notaris-PPAT dapat menghitung dan membuat kode billing yang nantinya akan diserahkan kepada wajib pajak untuk membayar sesuai nominal yang tercantum dalam kode billing tersebut dan mengunduh atau men-*download* Surat Keterangan (SKET) penelitian formal bukti pemenuhan kewajiban penyetoran Pajak Penghasilan (PPh). Kedua, sistem elektronik *e*-PHTB Notaris-PPAT berkaitan dengan Pajak Penghasilan (PPh) final atas pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan, sedangkan realisasi Pasal 32A UU KUP dalam UU HPP berkaitan dengan Pajak Penghasilan (PPh) yang bersifat tidak final. Ketiga, sistem elektronik *e*-PHTB Notaris-PPAT tidak menerapkan sistem pemungutan *witholding system*, melainkan menggunakan sistem pemungutan s*elf assessment system*, artinya sistem ini memberikan kepercayaan bagi wajib pajak untuk menghitung, membayar dan melaporkan sendiri besaran pajak yang harus disetorkan.[19]

B. Kesesuaian Sistem Elektronik *e*-PHTB Notaris-PPAT Dalam Proses Pengalihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli atas Tanah dan/atau Bangunan dengan Asas Efisiensi dan Asas Kemanfaatan

Sistem Sistem elektronik *e*-PHTB Notaris-PPAT sebagai salah satu penerapan *self assessment system* bagi wajib pajak dalam validasi PPh HaTB atau PPJB melalui notaris dan/atau PPAT. Sebelum adanya *e*-PHTB Notaris-PPAT, penerapan *self assessment system* sebagai bentuk kepercayaan fiskus kepada masyarakat untuk menghitung, membayar dan melaporkan sendiri besaran pajak terutang, namun penerapan tersebut juga mengandung beberapa kelemahan, antara lain:

1. penerapan *self assessment system* yang masih dilaksanakan secara langsung ke kantor pajak mengakibatkan proses validasi Pajak Penghasilan (PPh) atas

[19] Judisseno Rimsky K., *Perpajakan*, Cetakan Kedua, (Gramedia Pustaka Utama, 1997)., hlm.5.

pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan sering memakan waktu 7 (tujuh) hingga 10 (sepuluh) hari kerja atau bahkan lebih;

2. pemalsuan bukti setoran pajak. Bukti setoran pajak merupakan bukti pelunasan pajak yang telah dibayarkan oleh wajib pajak dan telah disahkan oleh fiskus, namun bukti setoran pajak tersebut berpotensi dipalsukan atau fiktif. [20] Wajib pajak biasanya uang yang seharusnya dibayarkan ke kas negara justru membuat bukti setoran tidak benar dengan cara stempel bank dan validasi bank seolah benar;
3. wajib pajak tidak menyampaikan Surat Pemberitahuan (SPT). Penyampaian surat pemberitahuan sebagai penghubung antara wajib pajak dengan fiskus sehingga kewajiban menyampaikan surat pemberitahuan tidak dapat dibaikan.

Sistem elektronik *e*-PHTB Notaris-PPAT seharusnya hadir agar dapat tidak menimbulkan kerugian pada pendapatan negara sehingga dapat mewujudkan asas efisiensi dan asas kemanfaatan. Asas efisiensi dan asas kemanfaatan perlu parameter tertentu agar dapat direalisasikan, antara lain:

1. dapat dikatakan "efisien" apabila biaya yang harus dikeluarkan untuk melaksanakan kewajiban perpajakannya dapat dilakukan seminimal mungkin.[21] Biaya yang dimaksud tersebut tidak selalu dinilai dengan uang, tetapi dapat dibedakan menjadi 3 (tiga) kelompok, yaitu *direct money cost* , *time cost*, dan *psychological cost*. Setelah adanya sistem elektronik *e*-PHTB Notaris-PPAT, hanya membutuhkan waktu 15 menit hingga 30 menit untuk mendapatkan Surat Keterangan Penelitian Formal Bukti Pemenuhan Kewajiban Penyetoran Pajak Penghasilan (SKET). Hal tersebut juga dibenarkan oleh Bapak Agung Herning Indradi Prajanto, selaku notaris-PPAT Kabupaten Sleman sekaligus Ketua Pengwil DIY Ikatan Notaris Indonesia (INI) bahwa sistem elektronik *e*-PHTB Notaris-PPAT tidak membutuhkan waktu yang lama lagi untuk mendapatkan Surat Keterangan Penelitian Formal Bukti Pemenuhan Kewajiban Penyetoran

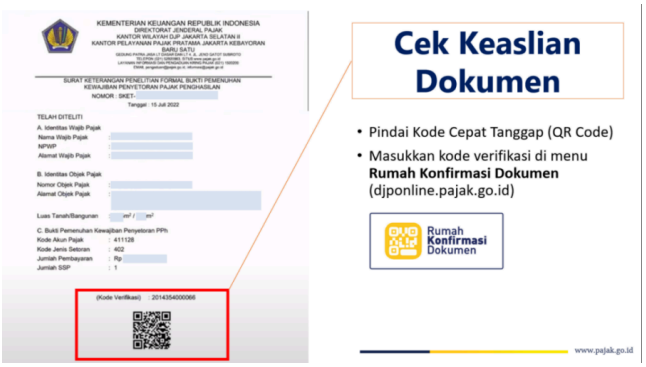
[20] Mustofa Abdul Basir, dkk., Peran dan Tanggungjawab Notaris/PPAT dalam Meminimalisasi Tindakan Pemalsuan Bukti Setoran Perpajakan Peralihan Hak Atas Tanah, *Jurnal Hukum Kenotariatan*, Volume 6, Nomor 3, Magister Kenotariatan, Universitas Islam Bandung, 2021, hlm.612.
[21] Rosdiana Haula., *Perpajakan: teori dan aplikasi*, Cetakan Pertama, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2005, hlm.136.

Pajak Penghasilan (SKET).[22] Berdasarkan penjelaskan diatas, maka sistem elektronik *e*-PHTB Notaris-PPAT termasuk dalam salah satu parameter asas efisiensi sebagaimana tersebut diatas ialah *direct money cost* yakni wajib pajak yang hendak mengajukan permohonan penelitian formal kini dapat melalui notaris dan/atau PPAT yang telah memiliki sistem elektronik *e*-PHTB Notaris-PPAT sehingga tidak perlu untuk datang langsung ke Kantor Pelayanan Pajak (KPP) dan *time cost* yakni wajib pajak yang mengajukan permohonan penelitian formal melalui sistem elektronik *e*-PHTB Notaris-PPAT tidak perlu mengisi formulir - formulir perpajakan dan tidak memerlukan waktu yang lama untuk mendapatkan Surat Keterangan Penelitian Formal Bukti Pemenuhan Kewajiban Penyetoran Pajak Penghasilan (SKET). Berdasarkan hasil kuesioner pada notaris dan/atau PPAT di Kabupaten Sleman bahwa sebesar 96,8% atau sebanyak 61 kantor notaris dan/atau PPAT di Kabupaten Sleman juga menyetujui bahwa proses validasi PPh HaTB atau PPJB bangunan melalui sistem elektronik *e*-PHTB Notaris-PPAT tidak membutuhkan waktu yang lama.

2. dapat dikatakan "manfaat" apabila suatu kebijakan yang dibuat oleh pemerintah memberikan dampak positif kepada masyarakat.[23] Asas kemanfaatan menurut asas - asas umum pemerintahan yang baik adalah suatu "manfaat" harus seimbang antara 3 (tiga) macam, yaitu kepentingan individu yang satu dengan individu lainnya, kepentingan kelompok masyarakat yang satu dengan kelompok masyarakat lainnya dan kepentingan pemerintah dengan kepentingan masyarakat. Sistem elektronik *e*-PHTB Notaris-PPAT hadir sebagai terobosan untuk meminimalisasi terjadi pemalsuan bukti setoran kembali dengan cara menerbitkan Surat Keterangan (SKET) penelitian formal telah menggunakan tanda tangan digital sehingga dapat memindai *barcode* untuk melakukan pengecekan keaslian dokumen.[24] Wujud dari tanda tangan digital (*barcode sign*) tersebut

[22] Wawancara dengan Notaris-PPAT Agung Herning Indradi Prajanto,S.H.,M.Hum., selaku Notaris-PPAT Kabupaten Sleman, pada 15 Januari 2024.
[23]Wuryanti., *Administrasi Pajak (PPh Pasal 21)*, Cetakan Pertama, (Jawa Tengah:Yayasan Lembaga Gumun Indonesia), hlm.13.
[24] Ikhwan Catur R & Eko Susanto., Seminar Nasional Universitas Gadjah Mada Yogyakarta berjudul "e-PHTB dan e-BPHTB pada Proses Validasi Pajak Pengalihan Hak atas Tanah dan Bangunan", Magister Kenotariatan, Universitas Gadjah Mada Yogyakarta, 18 November 2023.

dengan menggunakan kode unik yang kemudian diubah menjadi *barcode* yang memiliki salah satu keunggulan adalah tidak dapat dipalsukan.[25] Terobosan ini menjadi bagian dari salah satu parameter pemenuhan asas kemanfaatan yaitu suatu kebijakan yang dibuat oleh pemerintah memberikan dampak positif kepada masyarakat sehingga kepentingan pemerintah dengan kepentingan masyarakat dapat berjalan seimbang.



Gambar 3. *Barcode* SKET *e*-PHTB Notaris-PPAT

Sumber : Tim Development e-PHTB Dit.Teknologi Informasi dan Komunikasi KPDJP berjudul "Panduan Penggunaan Aplikasi E-PHTB Notaris PPAT", https://id.scribd.com/document/600038406/Panduan-ePHTB-Notaris-PPAT, diakses pada 5 Oktober 2023

Sebesar 52,4% atau 33 sampel memilih "sangat setuju" dan sebesar 42,9% atau 27 sampel memilih "setuju" bahwa dengan kehadiran sistem elektronik *e*-PHTB Notaris-PPAT telah membantu notaris dan/atau PPAT di Kabupaten Sleman dalam menjalankan proses pembuatan akta pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan atau PPJB. Kepentingan fiskus untuk memastikan wajib pajak telah melaksanakan kewajiban perpajakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku,[26] sedangkan kepentingan notaris dan/atau PPAT sebagai masyarakat yang juga menjalankan jabatannya sebagai pejabat umum dapat terhindar dari pemalsuan bukti setoran pajak sehingga proses pembuatan akta pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan atau PPJB dapat berjalan dengan benar sebagaimana mestinya.

[25] Maria Arindita Kusuma., *Proses Validasi E-BPHTB di Kabupaten Kulon Progo ditinjau Dari Asas Certainty dan Asas Effiiciency*, Tesis, Magister Kenotariatan, Universtas Gadjah Mada, Yogyakarta, hlm.122.
[26] Marihot P.S., *Hukum Pajak Formal Pendaftaran, Pembayaran, Pelaporan, Penetapan, Penagihan, Penyelesaian Sengketa, dan Tindak Pidana Pajak*, Cetakan I, (Yogyakarta: Graha Ilmu, 2010), hlm.29.

KESIMPULAN

1. Berkaitan dengan realisasi pemanfaatan sistem elektronik *e*-PHTB Notaris-PPAT terkait PPh HaTB atau PPJB telah mendapatkan kesimpulan yaitu Peraturan Direktur Jenderal Pajak Nomor PER-08/PJ/2022 memang tidak mengatur secara jelas mengenai surat kuasa untuk menyampaikan permohonan penelitian formal melalui sistem elektronik *e*-PHTB Notaris-PPAT, namun Direktur Jenderal Pajak (DJP) memandang seorang notaris dan/atau PPAT sudah termasuk dalam "kompetensi tertentu" sebagai "pihak lain" yang dapat menjadi kuasa wajib pajak karena telah mengikuti jenjang pendidikan dan sistem elektronik *e*-PHTB Notaris-PPAT tidak termasuk dalam "pihak lain" yang dimaksud dalam Pasal 32A UU KUP dalam UU HPP.
2. Sistem elektronik *e*-PHTB Notaris-PPAT telah sesuai dengan asas efisiensi dan asas kemanfaatan, yaitu sistem elektronik *e*-PHTB Notaris-PPAT termasuk dalam salah satu parameter asas efisiensi sebagaimana tersebut di atas ialah *direct money cost* dan *time* cost. Salah satu parameter pemenuhan asas kemanfaatan yaitu kepentingan pemerintah dengan kepentingan masyarakat dapat berjalan seimbang. Kepentingan fiskus untuk memastikan wajib pajak telah melaksanakan kewajiban perpajakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, sedangkan kepentingan notaris dan/atau PPAT sebagai masyarakat yang juga menjalankan jabatannya sebagai pejabat umum dapat terhindar dari pemalsuan bukti setoran pajak sehingga proses pembuatan akta pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan atau Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) atas tanah dan/atau bangunan dapat berjalan dengan benar sebagaimana mestinya.

Berdasarkan kesimpulan tersebut, penulis memberikan saran sebagai berikut:

1. Bagi Direktorat Jenderal Pajak, untuk dapat membuat peraturan yang dapat mengatur secara jelas tentang kedudukan notaris dan/atau PPAT sebagai kuasa wajib pajak disertai hak dan kewajiban perpajakan yang dapat dilaksanakan oleh notaris dan/atau PPAT sebagai kuasa wajib pajak tersebut;
2. Bagi pihak Kantor Pelayanan Pajak (KPP) Kabupaten Sleman sebagai fiskus yang berusaha menerapkan asas efisiensi dan asas kemanfaatan melalui sistem elektronik *e*-PHTB Notaris-PPAT agar melakukan sosialisasi bagi notaris dan/atau PPAT Kabupaten Sleman terhadap pentingnya penggunaan sistem elektronik

e-PHTB Notaris-PPAT sebagai percepatan proses pembuatan akta pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan, atau perjanjian pengikatan jual beli dan/atau bangunan.

DAFTAR PUSTAKA

Peraturan Perundang-undangan

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Undang-Undang Nomor 6 Tahun 1983 Tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan.

Undang-Undang Nomor 7 Tahun 2021 Tentang Harmonisasi Peraturan Perpajakan.

Peraturan Pemerintah Nomor 50 Tahun 2022 Tentang Tata Cara Pelaksanaan Hak dan Pemenuhan Kewajiban Perpajakan.

Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2016 Tentang Pajak Penghasilan Atas Penghasilan Dari Pengalihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan, dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Atas Tanah dan/atau Bangunan Beserta Perubahannya.

Peraturan Direktur Jenderal Pajak Nomor PER-08/PJ/2022 tentang Tata Cara Penelitian Bukti Pemenuhan Kewajiban Penyetoran Pajak Penghasilan Dari Pengalihan Hak Atas Tanah Dan/Atau Bangunan Beserta Perubahannya.

Buku

Adinda Rati Manjari, *Penerapan validasi Pajak Penghasilan Oleh Notaris/PPAT Atas Jabatan dan Tugasnya di Daerah Istimewa Yogyakarta*. Yogyakarta: Universitas Islam Indonesia, 2022.

Bambang Sugeng & Sujayadi., *Pengantar Hukum Acara Perdata dan Contoh Dokumen Litigasi Edisi Pertama*, Cetakan I, Prenada Media Group, Jakarta, 2012.

Isorah, *Perpajakan*. Jilid Pertama. Terbitan ke-1.Yogyakarta.UNY Press.2012.

Judisseno Rimsky K., *Perpajakan*, Cetakan Kedua, Gramedia Pustaka Utama, 1997.

Marihot P.S., *Hukum Pajak Formal Pendaftaran, Pembayaran, Pelaporan, Penetapan, Penagihan, Penyelesaian Sengketa, dan Tindak Pidana Pajak*, Cetakan I, Graha Ilmu, Yogyakarta, 2010.

Nuryadi Mulyodiwarno.,*Menakar Kesetaraan Hak dan Kewajiban Perpajakan di Indonesia*, Cetakan I, Edisi I, Rajawali Pers, Depok, 2018.

Rosdiana Haula., *Perpajakan: teori dan aplikasi*, Cetakan Pertama, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2005.

Wuryanti., *Administrasi Pajak (PPh Pasal 21)*, Cetakan Pertama, Yayasan Lembaga Gumun Indonesia, Jawa Tengah.

Jurnal

Anggita F.P & Suparna W., Kajian Pemungut PPN Lainnya Dalam Mekanisme PMSE Atas Transaksi Digital Domestrik : Proposal Untuk Indonesia, *Jurnal Pajak Indonesia*, Volume 6 Nomor 25, Politeknik Keuangan Negara STAN.

Azalia Delicia D,dkk., Hubungan Hukum Yang Timbul Dalam Penitipan Uang Pajak Jual Beli Tanah Kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah, *Jurnal Kentha Semaya*, Volume 11, Nomor 8, Fakultas Hukum, Universitas Indonesia, Jakarta, 2023.

Bahmid & Sinurat, Arianti Rima., "Implikasi Kebijakan Pengajuan validasi Pajak Penghasilan Terhadap Pelaksanaan Jual Beli oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah", *Jurnal Pandecta*, Volume 16, Nomor 1, Juni 2021.

Maria Arindita Kusuma., *Proses Validasi E-BPHTB di Kabupaten Kulon Progo ditinjau Dari Asas Certainty dan Asas Effiiciency*, Tesis, Magister Kenotariatan, Universtas Gadjah Mada, Yogyakarta.

Melinda,Vinna., "Pendampingan Perancangan Alur Proses validasi Pajak Penghasilan Atas Penghasilan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan di Kantor Pejabat Pembuat Akta Tanah Andreas Timpthy, ., M.Kn. di Kota Batam", *Jurnal Conference on Community Engagement Project*, Volume 1, Nomor 1, 2021.

Mustofa Abdul Basir, dkk., Peran dan Tanggungjawab Notaris/PPAT dalam Meminimalisasi Tindakan Pemalsuan Bukti Setoran Perpajakan Peralihan Hak Atas Tanah, *Jurnal Hukum Kenotariatan*, Volume 6, Nomor 3, Magister Kenotariatan, Universitas Islam Bandung, 2021.

Tesis

Haryana Hadiyanti., *Implementasi Pasal 32A Undang - Undang Nomor 7 Tahun 2021 Pada PT Goto Gojek Tokopedia TBK*, Tesis, Sarjana Bidang Ilmu Hukum, Universitas Islam Negeri Walisongo, Semarang, 2023.

Internet

Website Sistem Informasi Elektronik Monitoring Notaris (siEMON), https://siemon.kemenkumham.go.id/cari_notaris/kabupaten-sleman/12 , diakses pada tanggal 13 Oktober 2023.

Website Intranet ATR/BPN "Data PPAT dan PPATS Seluruh Indonesia" https://intranet.atrbpn.go.id/modulWebsite/daftarPPAT.html , diakses pada tanggal 13 Oktober 2023.

PERJANJIAN PELEPASAN HAK DAN SUBROGASI DALAM PENYELESAIAN KLAIM ASURANSI KENDARAAN BERMOTOR YANG HILANG PADA PERUSAHAAN ASURANSI DI CIREBON

Angga Saputra
Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada
anggasaputra@mail.ugm.ac.id

Ari Hernawan
Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada

Intisari

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dan menganalisis penerapan Perjanjian pelepasan hak dan subrogasi dalam penyelesaian klaim asuransi kendaraan bermotor yang hilang pada Perusahaan Asuransi di Cirebon. Tujuan lain dari penelitian ini adalah untuk mengetahui dan menganalisis penerapan asas keseimbangan dalam perjanjian pelepasan hak dan subrogasi terhadap objek pertanggungan pada saat penyelesaian klaim asuransi kendaraan bermotor yang hilang. Penelitian tesis ini merupakan penelitian hukum normatif-empiris yang bersifat deskriptif. Penelitian normatif dilakukan dengan cara penelitian kepustakaan untuk mendapatkan data sekunder atas berbagai bahan hukum primer, sekunder maupun tersier dengan alat berupa studi dokumen. Penelitian empiris dilakukan melalui penelitian lapangan untuk mendapatkan data primer dengan melakukan wawancara terhadap responden dengan alat berupa pedoman wawancara. Data hasil penelitian dianalisis secara kualitatif. Hasil penelitian menyimpulkan: Pertama, penerapan perjanjian pelepasan hak yang dilakukan pada perusahaan-perusahaan asuransi di Cirebon menjadikan permohonan pengajuan klaim oleh tertanggung diwajibkan untuk menandatangani perjanjian tersebut. Kedua, Ditinjau dari Asas Keseimbangan hal ini menimbulkan hak dan kewajiban satu sama lain antara perusahaan asuransi dan nasabah asuransi. Dalam hal ini perusahaan asuransi mendapatkan hak-nya untuk peralihan kepemilikan kendaraan bermotor dan berkewajiban untuk mengembalikan sisa hasil penjualan kendaraan bermotor kepada nasabah asuransi, sedangkan nasabah asuransi dalam hal ini mempunyai kewajiban untuk menandatangani perjanjian pelepasan hak tersebut dan mendapatkan sisa hasil penjualan obyek pertanggungan.

Kata kunci: Perjanjian, Pelepasan Hak, Asuransi Kendaraan Bermotor, Klaim Asuransi, Keseimbangan.

RELEASE OF RIGHTS AND SUBROGATION AGREEMENT IN SETTLEMENT OF LOST MOTOR VEHICLE INSURANCE CLAIMS AT INSURANCE COMPANIES IN CIREBON

Abstract

This research aims to determine and analyze the application of waiver and subrogation agreements in resolving lost motor vehicle insurance claims at insurance companies in Cirebon. Another aim of this research is to determine and analyze the application of the principle of balance in waiver and subrogation agreements for insurance objects when settling lost motor vehicle insurance claims. This thesis research is descriptive normative-empirical legal research. Normative research is carried out by means of library research to obtain secondary data on various primary, secondary and tertiary legal materials using tools in the form of document study. Empirical research was carried out through field research to obtain primary data by conducting interviews with respondents using tools in the form of interview guides. The research data were analyzed qualitatively. The results of the research conclude: First, the application of rights waiver agreements made to insurance companies in Cirebon means that the insured is obliged to sign the agreement when submitting a claim. Second, viewed from the principle of balance, this gives rise to mutual rights and obligations between insurance companies and insurance customers. In this case, the insurance company gets the right to transfer ownership of a motor vehicle and is obliged to return the remaining proceeds from the sale of the motor vehicle to the insurance customer, while the insurance customer in this case has the obligation to sign an agreement to release these rights and receive the remaining proceeds from the sale of the insured object.

Keywords: *Agreement, Waiver of Rights, Motor Vehicle Insurance, Insurance Claim, Balance.*

PENDAHULUAN

Asuransi merupakan sarana pengendalian risiko melalui pengalihan risiko dari pihak tertanggung kepada pihak penanggung, di dalam perjanjian asuransi pihak yang mengalihkan risiko disebut sebagai Tertanggung sedangkan pihak yang menerima pengalihan risiko disebut sebagai Penanggung. Istilah lain yang sering digunakan untuk menggambarkan asuransi adalah pertanggungan. Pertanggungan merupakan suatu perjanjian, suatu perjanjian harus memenuhi syarat sahnya perjanjian, antara lain kesepakatan, kecakapan, suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal, sebagaimana tercantum dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (selanjutnya disingkat dengan KUHPerdata).[1]

[1] Suharnoko, *Hukum Perjanjian Teori dan Analisa Kasus*, Jakarta, Kencana, 2004, hlm. 1

Asuransi berkembang pesat di Indonesia. Serangkaian peraturan perundang-undangan yang komprehensif dan menjadi landasan bagi pelaksanaan kegiatan asuransi konvensional sudah cukup lengkap yakni mengacu pada KUHPerdata, KUHD, Surat Edaran OJK, Peraturan OJK (Otoritas Jasa Keuangan), Peraturan Menteri Keuangan. Peraturan Bapepam, Undang-Undang Nomor 40 tahun 2014 pengganti atas Undang-Undang Nomor 2 tahun 1992 tentang Usaha Perasuransian, Peraturan Pemerintah Nomor 81 tahun 2008 tentang Perubahan Ketiga atas Peraturan Pemerintah Nomor 73 Tahun 1992 tentang Penyelenggaraan Usaha Perasuransian.

Perusahaan asuransi merupakan suatu perusahaan yang sengaja diciptakan dan dikembangkan untuk menerima dan mengambil alih risiko. Perusahaan asuransi pada dasarnya memberikan layanan perlindungan sebagai produk dan menawarkan kepada masyarakat yang membutuhkan, yang diharapkan akan menjadi nasabah.[2] Asuransi Kendaraan Bermotor adalah salah satu jenis asuransi kerugian yang diminati konsumen karena menjamin kehilangan atau berkurangnya nilai finansial suatu barang kendaraan bermotor yang dipertanggungkan jika terjadi kecelakaan, tabrakan, pencurian, kebakaran, dan tergelincir. Secara khusus tertuang dalam Pasal 1 angka 2 Peraturan Menteri Keuangan (PMK) No. 74/PMK.010/2007 yang berbunyi "Asuransi Kendaraan Bermotor adalah produk asuransi kerugian yang melindungi tertanggung dari resiko kerugian yang mungkin timbul sehubungan dengan kepemilikan dan pemakaian kendaraan bermotor."[3]

Hubungan hukum antara para pihak dalam hal ini perusahaan asuransi dengan tertanggung tertuang dalam suatu perjanjian yang dikenal dengan polis asuransi kendaraan bermotor. Perusahaan Asuransi di Cirebon pada praktiknya sudah menyiapkan polis asuransi terlebih dahulu oleh pihak perusahaan asuransi sehingga polis asuransi tersebut merupakan bentuk perjanjian baku. Pelaku usaha dalam polis asuransi berada pada posisi yang kuat karena mempunyai kewenangan untuk menentukan isi perjanjian sedangkan konsumen berada pada posisi yang lemah karena tidak dilibatkan dalam proses menentukan isi perjanjian oleh karena itu diperlukan suatu perlindungan hukum bagi konsumen. Perjanjian dalam polis

[2] Sri Rejeki Hartono, *Op. Cit*, hlm. 192

[3] Ronny Hanitijo Sumitra, *Asuransi Kendaraan Bermotor*, Jakarta, Ghalia Indonesia, 2009, hlm. 23

asuransi secara substansial bertendensi pada perusahaan sehingga menciptakan ketidakseimbangan antara hak dan kewajiban para pihak. Perusahaan Asuransi untuk melindungi kepentingannya seringkali menetapkan sejumlah klausul yang membatasi hak-hak tertanggung sehingga sangat berpotensi menjadi klausul sepihak yang menguntukan dan memberatkan salah satu pihak.

Asas keseimbangan merupakan prinsip hukum yang mengatur bagaimana dua pihak berinteraksi satu sama lain dalam suatu perjanjian. Asas keseimbangan merupakan kelanjutan dari prinsip kesetaraan yang menghendaki adanya pembagian hak dan tanggung jawab yang seimbang di antara para pihak dalam suatu perjanjian, meskipun dalam praktiknya tidak berjalan dengan baik dan menimbulkan perselisihan, diperlukan tindakan hukum untuk menyelesaikannya. Keberadaan hukum sangat diperlukan agar peraturan dihormati dan prinsip-prinsip hukum ditegakkan. Tujuan asas hukum adalah untuk menjaga kepentingan dan memberikan perlindungan pada masyarakat, semestinya tujuan tersebut untuk menaati hukum dalam praktiknya dapat dicapai.[4]

Dalam pelaksanaanya, ditemukan berbagai macam persoalan mengenai asuransi kendaraan bermotor di Indonesia, diantaranya yaitu pada perusahaan asuransi di Cirebon mengenai penerapan perjanjian pelepasan hak dan subrogasi dalam menyelesaikan klaim asuransi kendaraan bermotor yang hilang. Tertanggung ketika akan melakukan klaim asuransi karena hilangnya objek pertanggungan, diperlukan penandatanganan perjanjian pelepasan hak dan subrogasi yang tidak diberitahukan sebelumnya kepada tertanggung dan tidak diperjanjikan sebagaimana yang tercantum pada Pasal 14 mengenai dokumen pendukung klaim dalam polis asuransi di PT Asuransi Wahana Tata Cirebon (ASWATA), PT Zurich Asuransi Indonesia cabang Cirebon (Zurich) dan PT Asuransi Central Asia cabang Cirebon (ACA).

Tujuan utama dari penelitian ini adalah untuk mengetahui dan menganalisis penerapan perjanjian pelepasan hak dan subrogasi dalam penyelesaian klaim asuransi kendaraan bermotor yang hilang Pada Perusahaan Asuransi di Cirebon, dan untuk mengetahui dan menganalisis penerapan asas keseimbangan dalam

[4] Niru Anita Sinaga, "Peranan Asas Keseimbangan Dalam Mewujudkan Tujuan Perjanjian", *Binamulia Hukum*, Volume 7 No.2, (Desember 2018). hlm. 41.

perjanjian pelepasan hak dan subrogasi terhadap objek pertanggungan pada saat penyelesaian klaim asuransi kendaraan bermotor yang hilang.

Berdasarkan penelusuran kepustakaan yang dilakukan penulis tidak ditemukan penelitian mengenai penerapan perjanjian pelepasan hak dan subrogasi dalam penyelesaian klaim asuransi kendaraan bermotor yang hilang. Penelitian mengenai penyelesaian klaim asuransi meskipun demikian sudah pernah dilakukan oleh beberapa peneliti, diantaranya:

1. Tinjauan yuridis terhadap *abandonemen* (penyerahan hak milik atas benda pertanggungan) dalam hal penyelesaian klaim asuransi rangka kapal (*marine hull insurance*) oleh Ade Hari Siswanto. Perbedaan penelitian tersebut dengan penelitian yang dilakukan penulis yaitu penelitian sebelumnya berfokus pada tinjauan yuridis terhadap praktik *abandonemen* (penyerahan hak milik atas benda pertanggungan) dalam penyelesaian klaim asuransi rangka kapal dan mengeksplorasi praktik *abandonemen* dalam klaim asuransi rangka kapal (*marine hull insurance*). Sedangkan Penelitian yang akan dilakukan Peneliti berfokus pada subjek penelitian perjanjian pelepasan hak dan subrogasi dalam konteks penyelesaian klaim asuransi kendaraan bermotor yang hilang, dengan menekankan pada asas keseimbangan dan peran asas keseimbangan dalam perjanjian pelepasan hak dan subrogasi.
2. Penerapan Prinsip Subrogasi dalam hal timbulnya klaim asuransi kendaraan bermotor di PT Asuransi Wahana Tata Yogyakarta oleh Robertus Arya Indrakartika. Perbedaan penelitian tersebut dengan penelitian yang dilakukan penulis terletak pada fokus penelitian dalam hal ini peneliti akan menganalisis perjanjian pelepasan hak dan subrogasi dalam penyelesaian klaim asuransi kendaraan bermotor yang hilang dengan menggunakan asas keseimbangan sebagai pedoman. Sementara itu, penelitian sebelumnya menyoroti penerapan prinsip subrogasi dalam konteks klaim asuransi kendaraan bermotor di perusahaan tertentu, yaitu PT Asuransi Wahana Tata Yogyakarta.

Berdasarkan perbedaan penelitian ini dengan beberapa penelitian yang disebutkan di atas maka penelitian ini dapat dikatakan telah memenuhi kaidah keaslian. Penelitian ini diharapkan dapat dilengkapi dalam hal di kemudian hari di luar sepengetahuan penulis ditemukan penelitian yang serupa.

Metode penelitian yang digunakan menggunakan jenis penelitian normatif empiris, yaitu penelitian yang merupakan penggabungan antara penelitian hukum normatif dan penelitian hukum empiris. Penelitian dilakukan melalui penelitian kepustakaan dan penelitian lapangan. Data yang diambil dari penelitian kepustakaan adalah data sekunder yang terdiri dari bahan hukum primes, sekunder dan tersier, sedangkan data dari penelitian lapangan adalah data primer dari Responden dan Narasumber. Data yang didapatkan dari penelitian lapangan dan penelitian kepustakaan dianalisis dengan metode analisis kualitatif.

PEMBAHASAN

A. Penerapan Perjanjian Pelepasan Hak dan Subrogasi dalam Penyelesaian Klaim Asuransi Kendaraan Bermotor yang Hilang pada Perusahaan Asuransi di Cirebon

Usaha asuransi adalah salah satu usaha dalam bidang jasa keuangan yang mengumpulkan dana dalam bentuk pembayaran premi dan sebagai timbal baliknya perusahaan asuransi menjanjikan untuk mengembalikan kondisi tertanggungnya seperti sebelum terjadinya kerugian. Sehubungan dengan fungsi perusahaan asuransi sebagai pengumpul dana masyarakat oleh karena itu peran pemerintah diperlukan sebagai regulator untuk menjaga agar perusahaan asuransi dapat menepati janjinya kepada tertanggung.[5] Sementara itu pada umumnya pemahaman hukum praktisi asuransi terhadap hukum asuransi Indonesia masih terbatas pada undang-undang tentang asuransi sebagai sebuah bisnis, padahal asuransi tidak dapat dipisahkan dari kedudukan sebagai sebuah perjanjian yang diatur di bawah Kitab Undang- Undang Hukum Perdata dan Kitab undang- Undang Hukum Dagang.[6]

Pengaturan asuransi sebagai sebuah lembaga yang menghimpun dana milik masyarakat yang harus menjalankan usahanya dengan berpedoman pada prinsip usaha yang sehat dan bertanggung jawab tunduk kepada perjanjian pada umumnya sebagaimana yang diatur dalam KUHPerdata dan KUHD sebagai sebuah bisnis yang akan mengatur perilaku mereka yang menjalankan

[5] Ganie Junaedy, *Hukum Asuransi Indonesia*, Jakarta, Sinar Grafika, 2010, hal.xii.
[6] *Ibid*, hlm xi

usaha perasuransian Asuransi kendaraan bermotor[7] sebagai akibat kemajuan teknologi di bidang industri pengangkutan baik darat, laut maupun udara berkembang dengan pesat, di Indonesia pun penggunaan hasil-hasil produksi teknologi yang tinggi di bidang alat angkut pesat sekali, meskipun yang menikmati hasil produksi tersebut baru sebagian golongan masyarakat saja, saat ini tidak terbilang jumlahnya disebabkan persaingan harga dan kualitas kendaraan pribadi dan alat angkut penumpang umum, baik yang melalui darat, laut maupun udara, dari tahun ke tahun semakin meningkat jumlahnya yang merupakan dampak lain yang harus diperhitungkan dari segi ekonomi.

Asuransi Kendaraan Bermotor adalah kendaraan roda dua atau lebih yang digerakkan oleh motor atau mekanik lain dan memiliki izin untuk digunakan di jalan umum yang menjadi obyek pertanggungan, seperti Sepeda Motor, Mobil berbagai tipe dari sedan, minibus, *double cabin*, pick up, bus, truk dan lain-lain. Jaminan Polis umumnya mengacu pada Polis Standar Asuransi Kendaraan Bermotor Indonesia (PSAKBI) dan biasanya perusahaan asuransi menjualnya dalam bentuk paket Jaminan dengan beberapa benefit tambahan.[8]

Asuransi kendaraan bermotor merupakan salah satu jenis asuransi kerugian yang diminati konsumen karena asuransi ini memberikan pertanggungan atas kerugian atau berkurangnya nilai secara finansial atas obyek pertanggungan kendaraan bermotor yang disebabkan karena menabrak, ditabrak, dicuri, terbakar, dan tergelincir.[9] Di kota Cirebon terdapat beberapa Perusahaan asuransi Nasional yang menjalankan lini usahanya, diantaranya PT Asuransi Wahana Tata Cirebon (ASWATA), PT Zurich Asuransi Indonesia cabang Cirebon (Zurich) dan PT Asuransi Central Asia cabang Cirebon (ACA). Untuk mendapatkan pertanggungan atas suatu resiko maka dalam hal ini calon tertanggung harus membeli produk asuransi khususnya Asuransi kendaraan bermotor dengan cara membuat perjanjian asuransi antara penanggung dan tertanggung serta membayar premi sesuai dengan ketentuan dalam perjanjian asuransi.

[7] *Ibid,* hlm 52
[8] http://ahliasuransi.com/asuransi-kendaraan-bermotor- motor-vehicle-insurance/ diakses terakhir pada tanggal 20 Maret 2024.
[9] Ronny Hanitijo Sumitra, *Asuransi Kendaraan Bermotor*, Jakarta, Ghalia Indonesia, 2009. Hlm 11.

Asuransi timbul karena adanya perjanjian antara penanggung dan tertanggung. Penanggung wajib menerima pengalihan risiko dan berhak atas pembayaran premi. Sedangkan tertanggung wajib membayar premi dan berhak menerima penggantian jika timbul kerugian.[10] Oleh karena perjanjian asuransi merupakan perjanjian khusus yang syarat-syarat sah perjanjian termuat dalam Pasal 1320 KUHPerdata, tetapi berlaku juga dalam Pasal 251 KUHD.

Pada dasarnya setiap perjanjian pasti membutuhkan adanya suatu dokumen. Setiap dokumen secara umum mempunyai arti yang sangat penting karena berfungsi sebagai alat bukti. Arti pentingnya dokumen sebagai alat bukti tidak hanya bagi para pihak saja, tetapi juga bagi pihak ketiga yang mempunyai hubungan langsung atau tidak langsung dengan perjanjian yang bersangkutan. Undang-Undang menentukan bahwa perjanjian asuransi harus ditutup dengan suatu akta yang disebut polis. Sebagaimana yang tercantum dalam Pasal 255 KUHD yakni "Suatu tanggungan harus dibuat secara tertulis dalam suatu akta yang dinamakan polis."[11]

Sebagai alat bukti tertulis, isi yang tercantum dalam polis harus jelas, tidak boleh mengandung kata-kata atau kalimat yang memungkinkan perbedaan interpretasi, sehingga mempersulit tertanggung dan penanggung merealisasikan hak dan kewajiban mereka dalam pelaksanaan asuransi. Disamping itu polis juga memuat kesepakatan mengenai syarat-syarat khusus dan janji khusus yang menjadi dasar pemenuhan hak dan kewajiban untuk mencapai tujuan asuransi.[12]

Polis sebagai suatu akta yang formalitasnya diatur di dalam Undang-Undang, mempunyai arti yang sangat penting pada perjanjian asuransi, baik pada tahap awal, selama perjanjian berlaku dan dalam masa pelaksanaan perjanjian. Undang-Undang menentukan bahwa polis dibuat dan ditandatangani oleh penanggung sebagaimana diatur dalam Pasal 256 ayat (3) KUHD bahwa "Polis tersebut harus ditandatangani oleh tiap-tiap penanggung". Disamping itu polis juga mempunyai arti yang sangat penting bagi tertanggung,

[10] Abdulkadir Muhammad dan Rilda Murniati, *Lembaga Keuangan dan Pembiayaan*, Bandung, Citra Aditya Bakti, 2004, hlm. 123
[11] Sri Redjeki Hartono, *Hukum Asuransi dan Perusahaan Asuransi*, Jakarta, Penerbit Sinar Grafika, 2008. hlm. 122
[12] Abdulkadir Muhammad, *Op.cit*, hlm. 58

sebab polis itu merupakan bukti yang sempurna dan satu-satunya alat bukti tentang apa yang mereka (penanggung dan tertanggung) perjanjikan dalam perjanjian pertanggungan. Jadi bagi tertanggung polis itu mempunyai nilai yang sangat menentukan bagi pembuktian haknya. Tanpa polis maka pembuktian akan menjadi sulit dan terbatas.[13]

Implementasi perjanjian asuransi pada perusahaan asuransi di Cirebon tidak sesuai dengan apa yang telah disepakati dalam isi perjanjian asuransi sebagaimana yang telah dibuat. Penerapan perjanjian pelepasan hak dan subrogasi dalam menyelesaikan klaim asuransi kendaraan bermotor yang sebelumnya tidak tercantum dalam perjanjian asuransi maupun polis asuransi membuat tertanggung pada saat akan melakukan klaim asuransi karena hilangnya objek pertanggungan diperlukan penandatanganan perjanjian pelepasan hak dan subrogasi sebagai salah satu syarat untuk klaim asuransi kendaraan bermotor, syarat tersebut tidak tercantum pada Pasal 14 dalam perjanjian asuransi mengenai dokumen pendukung klaim.

Di dalam Polis Standar Asuransi Kendaraan Bermotor Indonesia (PSAKBI) yang diterbitkan oleh Dewan Asuransi Indonesia (DAI) dokumen pendukung klaim yang diatur di dalam Pasal 14 tidak menyebutkan perjanjian pelepasan hak dan subrogasi. Pada Praktiknya, perusahaan-perusahaan asuransi di Cirebon meminta tertanggung untuk menandatangani perjanjian pelepasan hak dan subrogasi sebagai persyaratan untuk melakukan klaim meskipun sebelumnya tidak diberikan informasi dan tidak tercantum dalam perjanjian asuransi. Apabila tertanggung tidak menandatangani perjanjian pelepasan hak dan subrogasi tersebut maka klaim asuransi tidak dapat diproses.[14]

Penerapan perjanjian pelepasan hak dan subrogasi dilakukan guna kebutuhan perusahaan asuransi itu sendiri, karena pada saat obyek pertanggungan yang hilang itu ditemukan kembali maka perusahaan asuransi dapat melaksanakan lelang atau menjual kendaraan tersebut untuk mengganti nilai kerugian yang telah dikeluarkan oleh perusahaan. Meskipun perjanjian pelepasan hak tersebut Jika merujuk pada Pasal 14 Polis Standar Asuransi

[13] Sri Redjeki Hartono, *Op.cit*, hlm. 123-124
[14] Hasil Wawancara dengan Responden, Jabatan Kepala Cabang PT ASWATA Cirebon, pada Tanggal 20 Januari 2024, pukul 13.00 WIB.

Kendaraan Bermotor Indonesia tidak menjadi syarat dalam proses klaim asuransi, dan keberadaan perjanjian tersebut di luar dari apa yang tercantum dalam perjanjian asuransi.[15]

Praktik penerapan perjanjian pelepasan hak yang dilakukan pada perusahaan-perusahaan asuransi di Cirebon menjadikan permohonan pengajuan klaim oleh tertanggung diwajibkan untuk menandatangani perjanjian tersebut. Perjanjian tersebut digunakan oleh perusahaan asuransi sebagai dasar peralihan hak kepemilikan atas objek pertanggungan apabila obyek pertanggungan yang hilang ditemukan Kembali, maka perusahaan asuransi dalam hal ini melakukan penjualan kendaraan bermotor tersebut melalui mekanisme lelang. Hasil dari penjualan kendaraan bermotor tersebut selanjutnya akan digunakan untuk mengganti nilai kerugian yang telah dikeluarkan oleh perusahaan asuransi sebelumnya pada saat klaim asuransi oleh tertanggung.

Hasil dari penjualan obyek pertanggungan tersebut apabila nilai-nya melebihi dari apa yang telah dikeluarkan oleh perusahaan asuransi kepada tertanggung pada saat klaim asuransi maka sisa dari hasil penjualan akan dikembalikan kepada tertanggung. Namun dalam praktiknya tidak ada transparansi atau keterbukaan informasi lanjutan kepada tertanggung mengenai hasil dari obyek pertanggungan yang di lelang guna mengembalikan nilai kerugian yang telah dikeluarkan oleh perusahaan asuransi.[16]

B. Penerapan Asas Keseimbangan dalam Perjanjian Pelepasan Hak dan Subrogasi Terhadap Objek Pertanggungan pada Saat Penyelesaian Klaim Asuransi Kendaraan Bermotor yang Hilang

Praktik Perasuransian oleh Perusahaan asuransi di Cirebon tidak hanya berpedoman pada ketentuan hukum melainkan pada asas hukum yang melatarbelakangi. Asas hukum merupakan norma dasar yang sifatnya abstrak, dan pada umumnya menjadi landasan bagi peraturan konkret dan

[15] *Ibid.*
[16] Hasil Wawancara dengan Responden, Nasabah PT ASWATA Cirebon, pada Tanggal 20 Januari 2024, pukul 10.00 WIB.

penyelenggaraan hukum.[17] Salah satu asas yang berkaitan erat dengan dengan perjanjian asuransi adalah asas keseimbangan.

Pada hakikatnya dalam mengadakan perjanjian setiap orang bebas membuat perjanjian apapun bentuknya, apapun isinya, asal tidak dilarang oleh undang-undang, tidak bertentangan dengan kesusilaan dan tidak bertentangan dengan ketertiban umum. Meskipun para pihak diberikan kebebasan dalam membuat perjanjian, namun kebebasan itu tidak secara mutlak. Karena kebebasan dalam membuat suatu perjanjian tidak dirasakan dalam suatu perjanjian baku. Dalam perkembangannya, kebebasan perjanjian dapat menimbulkan ketidakadilan, untuk mencapai asas kebebasan perjanjian harus didasarkan pada posisi tawar para pihak yang seimbang. Dalam praktiknya hal tersebut sulit dijumpai adanya kedudukan posisi tawar yang betul-betul seimbang atau sejajar.

Secara umum perjanjian adalah kesepakatan para pihak tentang sesuatu hal yang melahirkan perikatan/hubungan hukum, menimbulkan hak dan kewajiban, apabila tidak dijalankan sebagaimana yang diperjanjikan akan ada sanksi. Suatu kesepakatan berupa perjanjian pada intinya adalah mengikat, bahkan sesuai dengan Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdata, kesepakatan ini memiliki kekuatan mengikat sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya. Pembuatan suatu perjanjian hendaklah memperhatikan hal-hal penting, antara lain syarat-syarat sahnya perjanjian, asas-asas perjanjian, hak dan kewajiban para pihak, struktur dan anatomi pembuatan perjanjian, penyelesaian perselisihan dan berakhirnya perjanjian.[18]

Keberadaan asas hukum tentunya perlu diperhatikan, dalam proses perjanjian demi menciptakan keseimbangan dan memelihara hak-hak yang dimiliki oleh para pihak, sebelum perjanjian yang dibuat menjadi perikatan yang mengikat. Perkembangan dalam hukum perjanjian juga melahirkan asas lain, yaitu asas keseimbangan sebagai landasan hukum perjanjian Indonesia. Asas keseimbangan adalah keadaan hening atau keselarasan karena dari pelbagai gaya yang bekerja tidak satupun mendominasi yang lainnya, atau

[17] Sirajuddin, dkk, *Hukum Pelayanan Publik Berbasis Partisipasi & Keterbukaan Informasi*, Malang, Setara Press, 2011, hlm. 21.
[18] Huala Adolf, *Dasar-Dasar Hukum Kontrak Internasional,*Bandung, Refika Aditama, 2007, hlm.15

karena tidak satu elemen menguasai lainnya. Asas ini menghendaki kedua pihak untuk memenuhi dan melaksanakan perjanjian itu. Keseimbangan juga dikatakan sebagai suatu tujuan dalam perjanjian, yaitu perjanjian yang tercapai dalam semangat atau jiwa keseimbangan. [19]

Keseimbangan adalah suatu asas yang dimaksudkan untuk membuat pranata-pranata hukum dan asas-asas pokok hukum perjanjian menjadi selaras, yang mana dikenal dalam hukum perdata yang berdasarkan pemikiran dan latar belakang individualisme pada suatu pihak dan cara pikir bangsa Indonesia pada lain pihak.[20] Keseimbangan juga diartikan sebagai suatu upaya untuk mencapai suatu keadaan seimbang, oleh karena itu harus memunculkan pengalihan kekayaan secara sah.[21] Maksud keseimbangan dari beberapa aturan yang telah dikemukakan yaitu terjadinya kesetaraan kedudukan antara hak dan kewajiban para pihak dalam sebuah perjanjian dengan syarat dan kondisi yang sama, serta tidak ada pihak yang mendominasi atau melakukan tekanan kepada pihak lainnya.

Asas keseimbangan merupakan suatu keadaan dimana para pihak yang terlibat dalam perjanjian harus memiliki kedudukan atau posisi yang seimbang, tidak ada yang mendominasi, dan juga para pihak memiliki posisi tawar yang seimbang, baik dari kedudukan para pihak, kepentingan maupun hak dan kewajiban para pihak. Dalam suatu perjanjian, kepentingan individu dan masyarakat akan bersamaan dijamin oleh hukum objektif.

Perjanjian harus segera ditolak saat itu juga, apabila tampak bahwa kedudukan salah satu pihak terhadap pihak lainnya adalah lebih kuat atau dominan, dan kedudukan tidak seimbang ini dapat mempengaruhi cakupan muatan isi maupun maksud dan tujuan dibuatnya perjanjian. Akibat ketidaksetaraan prestasi dalam perjanjian adalah ketidakseimbangan. Jika kedudukan lebih kuat tersebut berpengaruh terhadap perhubungan prestasi satu dengan lainnya, dan hal mana mengacaukan keseimbangan dalam

[19] Mariam Darus Badrulzaman, *Aneka Hukum Bisnis,* Bandung, Alumni, 2014, hlm. 22.
[20] Herlien Boediono, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya Dibidang Kenotariatan,* Bandung, Citra Aditya, 2010, hlm. 33.
[21] Herlien Boediono, *Asas Keseimbangan Bagi Hukum Perjanjian Indonesia: Hukum Perjanjian Berlandaskan Asas-Asas Wigati Indonesia*, Jakarta, Citra Aditya, 2015, hlm. 316.

perjanjian, dalam hal ini terhadap perhubungan prestasi satu dengan lainnya, dan hal mana mengacaukan bagi pihak yang dirugikan akan merupakan alasan untuk mengajukan tuntutan ketidakabsahan perjanjian. Sepanjang prestasi perjanjian mengandaikan kesetaraan, maka bila terjadi ketidakseimbangan, perhatian akan diberikan terhadap kesetaraan yang terkait pada cara bagaimana perjanjian terbentuk, dan tidak pada hasil akhir dari prestasi yang diatur dalam perjanjian.[22]

Pada umumnya, ketidakseimbangan terjadi apabila para pihak berada dalam kekuatan ekonomi yang berbeda. Untuk menciptakan keseimbangan hak dan kewajiban dari para pihak dalam hal ini, sebuah perjanjian perlu memuat asas keseimbangan, keadilan, dan kewajaran yang merupakan pedoman serta menjadi rambu dalam mengatur dan membentuk perjanjian yang akan dibuat sehingga pada akhirnya akan menjadi perikatan yang berlaku bagi para pihak, yang dapat dipaksakan pelaksanaan atau pemenuhannya.

Pada praktiknya, Polis ditandatangani oleh penanggung dan menjadi alat bukti tertulis bagi kedua pihak untuk memenuhi kewajiban dan memperoleh hak secara timbal balik. Kendaraan bermotor yang diasuransikan apabila pada saat terjadinya kerugian atau kerusakan oleh suatu bahaya yang ditanggung dalam asuransi kendaraan bermotor, harga sebenarnya kendaraan bermotor tersebut lebih besar dari pada harga asuransi, maka penanggung akan menggantikan menurut hitungan dari bagian yang diasuransikan terhadap bagian yang tidak diasuransikan. Kerugian ini disebut kerugian sebagian (*partial loss*) dan asuransi ini disebut asuransi di bawah harga (*under insurance*).

Penanggung akan memberikan ganti kerugian kepada tertanggung atas kerusakan atau kehilangan kendaraan bermotor yang diasuransikan berdasarkan harga sebenarnya sesaat sebelum terjadi kerusakan atau kehilangan tersebut atau atas tuntutan pihak ketiga, setinggi-tingginya sebesar jumlah, setelah dikurangi dengan resiko sendiri (retensi sendiri) yang tercantum dalam ikhtisar asuransi dan setelah dikenakan perhitungan asuransi di bawah harga seperti yang telah dikemukakan di atas.

[22] Ahmadi Miru, *Hukum Kontrak Perancangan Kontrak,*Jakarta, Grafindo Persada, 2010, hlm. 61

Praktik penerapan perjanjian pelepasan hak dan subrogasi pada perusahaan asuransi di Cirebon yang digunakan oleh perusahaan asuransi sebagai peralihan hak atas kepemilikan kendaraan bermotor menimbulkan hak dan kewajiban satu sama lain antara perusahaan asuransi dan nasabah asuransi. Dalam hal ini perusahaan asuransi mendapatkan hak-nya untuk peralihan kepemilikan kendaraan bermotor dan berkewajiban untuk mengembalikan sisa hasil penjualan kendaraan bermotor kepada nasabah asuransi, sedangkan nasabah asuransi dalam hal ini mempunyai kewajiban untuk menandatangani perjanjian pelepasan hak tersebut sebagai syarat klaim asuransi dan peralihan kepemilikan obyek pertanggungan agar perusahaan asuransi dapat melakukan penjualan obyek tersebut dan nasabah asuransi mendapatkan hak berupa pengembalian sisa hasil dari penjualan obyek pertanggungan yang dilakukan oleh perusahaan asuransi.[23]

Berdasarkan hal tersebut, penerapan prinsip asas keseimbangan menciptakan landasan dan pedoman dari terwujudnya hubungan yang adil dan teratur diantara Perusahaan Asuransi sebagai penyelenggara usaha perasuransian, dalam hal ini Penanggung dan pihak-pihak yang berkepentingan sebagai tertanggung. Dengan demikian, semua pihak yang terlibat dapat menjalankan hak dan kewajibannya dengan efektif dan jelas, sekaligus menghindari terjadinya konflik atau sengketa yang justru menimbulkan ketidak seimbangan.

KESIMPULAN

Praktik penerapan perjanjian pelepasan hak yang dilakukan pada perusahaan-perusahaan asuransi di Cirebon menjadikan permohonan pengajuan klaim oleh tertanggung diwajibkan untuk menandatangani perjanjian tersebut. Perjanjian tersebut digunakan oleh perusahaan asuransi sebagai dasar peralihan hak kepemilikan atas objek pertanggungan apabila obyek pertanggungan yang hilang ditemukan Kembali, maka perusahaan asuransi dalam hal ini melakukan penjualan kendaraan bermotor tersebut melalui mekanisme lelang. Hasil dari penjualan kendaraan bermotor tersebut selanjutnya akan digunakan untuk mengganti nilai

[23] Hasil Wawancara dengan Responden PT ASWATA Cirebon, pada Tanggal 20 Januari 2024, pukul 10.00 WIB.

kerugian yang telah dikeluarkan oleh perusahaan asuransi sebelumnya pada saat klaim asuransi oleh tertanggung. Hasil dari penjualan obyek pertanggungan tersebut apabila nilai-nya melebihi dari apa yang telah dikeluarkan oleh perusahaan asuransi kepada tertanggung pada saat klaim asuransi maka sisa dari hasil penjualan akan dikembalikan kepada tertanggung. Namun dalam praktiknya tidak ada transparansi atau keterbukaan informasi lanjutan kepada tertanggung mengenai hasil dari obyek pertanggungan yang di lelang guna mengembalikan nilai kerugian yang telah dikeluarkan oleh perusahaan asuransi.

Praktik penerapan perjanjian pelepasan hak dan subrogasi pada perusahaan asuransi di Cirebon yang digunakan oleh perusahaan asuransi sebagai peralihan hak atas kepemilikan kendaraan bermotor menimbulkan hak dan kewajiban satu sama lain antara perusahaan asuransi dan nasabah asuransi. Dalam hal ini perusahaan asuransi mendapatkan hak-nya untuk peralihan kepemilikan kendaraan bermotor dan berkewajiban untuk mengembalikan sisa hasil penjualan kendaraan bermotor kepada nasabah asuransi, sedangkan nasabah asuransi dalam hal ini mempunyai kewajiban untuk menandatangani perjanjian pelepasan hak tersebut sebagai syarat klaim asuransi dan peralihan kepemilikan objek pertanggungan agar perusahaan asuransi dapat melakukan penjualan objek tersebut dan nasabah asuransi mendapatkan hak berupa pengembalian sisa hasil dari penjualan objek pertanggungan yang dilakukan oleh perusahaan asuransi.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

Adolf, Huala, *Dasar-Dasar Hukum Kontrak Internasional,* Bandung, Refika Aditama, 2007.

Badrulzaman, Mariam Darus, *Kompilasi Hukum Perikatan*, Bandung, Alumni, Cetakan ke-1, 2006

Boediono, Herlien, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya Dibidang Kenotariatan,* Bandung, Citra Aditya, 2010.

_____, *Asas Keseimbangan Bagi Hukum Perjanjian Indonesia: Hukum Perjanjian Berlandaskan Asas-Asas Wigati Indonesia*, Jakarta, Citra Aditya, 2015

Hartono, Sri Rejeki, *Hukum Asuransi dan Perusahaan Asuransi*, Jakarta, Penerbit Sinar Grafika, 2008.

Hartono, Sri Rejeki, *Hukum Asuransi dan Perusahaan Asuransi*, Jakarta, Penerbit Sinar Grafika, 2008.

Junaedy, Ganie, *Hukum Asuransi Indonesia*, Jakarta, Sinar Grafika, 2010,

Miru, Ahmadi, *Hukum Kontrak Perancangan Kontrak,*Jakarta, Grafindo Persada, 2010.

Muhammad, Abdulkadir dan Murniati Rilda, *Lembaga Keuangan dan Pembiayaan*, Bandung, Citra Aditya Bakti, 2004,

Muhammad, Abdulkadir, *Hukum Asuransi Indonesia,* Bandung, Citra Aditya Bhakti, 2016.

Sinaga, Niru Anita, "Peranan Asas Keseimbangan Dalam Mewujudkan Tujuan Perjanjian", *Binamulia Hukum*, Volume 7 No. 2. (Desember 2018)

Sirajuddin, dkk, *Hukum Pelayanan Publik Berbasis Partisipasi & Keterbukaan Informasi*, Malang, Setara Press, 2011.

Suharnoko, *Hukum Perjanjian Teori dan Analisa Kasus,* Jakarta, Kencana, 2004.

Sumitra, Ronny Hanitijo, Asuransi Kendaraan Bermotor, Jakarta, Ghalia Indonesia, 2009.

KEPASTIAN HUKUM ATURAN BPHTB DALAM PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 35 TAHUN 2023: PANDANGAN NOTARIS DI KOTA YOGYAKARTA

Erlinawati
Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada
erlinawati240496@mail.ugm.ac.id

Sulastriyono
Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada
sulastriyono@mail.ugm.ac.id

Intisari

Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui dan menganalisis : pandangan notaris di Kota Yogyakarta terhadap saat terutangnya Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) di Pasal 18 ayat (2) huruf a dan ayat (3) Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 35 Tahun 2023 tentang Ketentuan Umum Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (PP KUPDRD), pandangan notaris di Kota Yogyakarta terhadap kewajiban dan denda di Pasal 60 ayat (1) dan (2) PP Nomor 35 Tahun 2023, serta kepastian hukum aturan BPHTB dalam PP Nomor 35 Tahun 2023 dengan melihat pandangan notaris di Kota Yogyakarta. Jenis penelitian ini adalah penelitian hukum yuridis empiris, yaitu penelitian hukum terkait pemberlakuan ketentuan hukum secara nyata pada peristiwa hukum yang terjadi di dalam masyarakat. Data yang digunakan berasal dari data primer yaitu hasil wawancara dengan 10 responden notaris, dan data sekunder hasil wawancara dengan narasumber Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah (BPKAD) dan Dosen Hukum Pajak serta penelitian kepustakaan. Setelah data terkumpul kemudian diolah dan dianalisis dengan metode kualitatif, ditarik kesimpulan dengan metode induktif dari rumusan masalah yang ada. Berdasarkan penelitian yang telah dilakukan, peneliti menyimpulkan bahwa pandangan notaris di Kota Yogyakarta terhadap saat terutangnya BPHTB di Pasal 18 ayat (2) huruf a dan ayat (3) adalah bahwa saat terutangnya BPHTB sebaiknya ditetapkan pada saat perolehan tanah dan/atau bangunan untuk jual beli yaitu saat AJB karena pada saat PPJB belum ada perolehan hak dan dapat batal. Pandangan notaris di Kota Yogyakarta terhadap kewajiban dan denda di Pasal 60 ayat (1) dan (2) PP Nomor 35 Tahun 2023, menurut notaris meminta bukti bayar jika untuk AJB wajar, tetapi jika untuk PPJB tidak wajar, melaporkan akta PPJB kepada Kepala Daerah para notaris menganggap tidak wajar karena dapat masuk kualifikasi membuka rahasia jabatan, terkait denda para notaris merasa keberatan karena denda dianggap terlalu tinggi. Kepastian hukum aturan BPHTB dalam PP Nomor 35 Tahun 2023 belum memberikan kepastian hukum, serta bertentangan dengan peraturan di atasnya yaitu Undang-Undang (UU) Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah (UU HKPD) sehingga kedua aturan tersebut harus diselaraskan.

Kata kunci: Kepastian Hukum, BPHTB, Notaris

LEGAL CERTAINTY OF BPHTB REGULATIONS IN GOVERNMENT REGULATION NUMBER 35 OF 2023: THE VIEW OF A NOTARY IN THE CITY OF YOGYAKARTA

Abstract

The purpose of this research is to identify and analyze: the perspective of notaries in Yogyakarta City regarding the timing of the imposition of the Land and Building Rights Acquisition Fee (BPHTB) in Article 18, paragraph (2), letter (a), and paragraph (3) of Government Regulation (PP) Number 35 of 2023 on General Provisions of Regional Taxes and Regional Levies (PP KUPDRD); the perspective of notaries in Yogyakarta City on the obligations and penalties in Article 60, paragraphs (1) and (2) of PP Number 35 of 2023; and the legal certainty of BPHTB regulations in PP Number 35 of 2023 by examining the views of notaries in Yogyakarta City. This research is a type of empirical juridical legal research, which involves the study of law in relation to the actual implementation of legal provisions in societal events. The data used includes primary data from interviews with 10 notary respondents, and secondary data from interviews with sources from the Regional Financial Management and Asset Agency (BPKAD), Tax Law lecturers, and literature research. Once collected, the data is processed and analyzed using qualitative methods, with conclusions drawn inductively from the existing problem formulations. Based on the conducted research, the researcher concludes that the perspective of notaries in Yogyakarta City regarding the timing of the BPHTB imposition in Article 18, paragraph (2), letter (a), and paragraph (3) is that the BPHTB should ideally be imposed at the time of acquisition of land and/or buildings during a sale and purchase transaction, specifically at the time of the Sale and Purchase Deed (AJB), because at the time of the Preliminary Sale and Purchase Agreement (PPJB), the acquisition rights are not yet clearly established and can be annulled. The notaries' perspective on the obligations and penalties in Article 60, paragraphs (1) and (2), is that requiring proof of payment for AJB is reasonable, but it is unreasonable for PPJB. Reporting the PPJB deed to the Regional Head is considered unreasonable by notaries as it could qualify as a breach of professional secrecy. Regarding penalties, notaries feel the penalties are too high and burdensome. The legal certainty of BPHTB regulations in PP Number 35 of 2023 has not yet been achieved and contradicts higher regulations, namely Law (UU) Number 1 of 2022 on the Financial Relationship between the Central Government and Regional Governments (UU HKPD). Therefore, both regulations need to be harmonized.

***Keywords**: Legal Certainty, BPHTB, Notaries*

PENDAHULUAN

Sebuah peraturan seharusnya bertujuan untuk mencapai kepastian hukum, keadilan dan kemanfaatan. Sebuah peraturan yang baik harus dapat diterima dan diimplementasikan dengan baik kepada masyarakat, memiliki daya ikat secara sosiologis bukan hanya secara yuridis, sehingga peraturan itu dapat berlaku secara efektif. Peraturan Pemerintah Nomor 35 Tahun 2023 (selanjutnya disingkat PP

Nomor 35 Tahun 2023) tentang Ketentuan Umum Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (KU PDRD) yang disahkan serta diundangkan pada tanggal 16 Juni 2023 saat ini menjadi kontroversial dan menjadikannya sebagai topik perbincangan hangat di kalangan notaris. Hal ini disebabkan karena terdapat pasal-pasal yang sangat kontroversial seperti pada Pasal 18 ayat (2) huruf a dan ayat (3) serta pada Pasal 60 ayat (1) dan (2) tentang kewajiban dan denda. Pada Pasal 18 ayat (2) huruf a PP Nomor 35 Tahun 2023 yang berbunyi:

> "Saat terutangnya Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) ditetapkan pada saat terjadinya perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan dengan ketentuan pada tanggal dibuat dan ditandatanganinya perjanjian pengikatan jual beli untuk jual beli"[1].

Dan Pasal 18 ayat (3) yang berbunyi:

> "Dalam hal jual beli tanah dan/atau bangunan tidak menggunakan perjanjian pengikatan jual beli sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a, saat terutang BPHTB untuk jual beli adalah pada saat ditandatanganinya akta jual beli"[2].

Artinya setelah dibuat dan ditandatangani akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) pada saat itu juga wajib untuk membayar BPHTB, baik pada PPJB lunas maupun PPJB tidak lunas. Secara harfiah, Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan adalah pajak atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan[3]. Permasalahannya, ketika PPJB belum terjadi perpindahan atau peralihan hak *(levering)* dan dapat batal, sehingga kepastian hukumnya belum jelas. Selain itu timbul pertanyaan ketika PPJB tidak lunas, apakah pembayaran BPHTB tersebut juga bertahap menyesuaikan nominal pembayaran dalam PPJB ataukah langsung lunas. Kemudian apabila sudah membayar BPHTB pada PPJB tidak lunas, lalu transaksinya batal, apakah pembayaran BPHTB tersebut dapat dikembalikan. Hal ini memunculkan pertanyaan.

Lahirnya PP Nomor 35 Tahun 2023 merupakan aturan pelaksana dari Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 (selanjutnya disingkat UU Nomor 1 Tahun

[1] Pasal 18 ayat (1) huruf a Peraturan Pemerintah Nomor 35 Tahun 2023 tentang Ketentuan Umum Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.

[2] *Ibid.*, Pasal 18 ayat (3).

[3] *Ibid.*, Pasal 1 angka 27.

2022) tentang Hubungan Keuangan Antara Pemerintah Pusat dan dan Pemerintah Daerah (UU HKPD). Akan tetapi terdapat ketidaksinkronan antara PP Nomor 35 Tahun 2023 dengan UU No 1 Tahun 2022. PP Nomor 35 Tahun 2023 bertentangan dengan UU No 1 Tahun 2022, hal yang terdapat dalam PP Nomor 35 Tahun 2023 tidak terdapat dalam UU Nomor 1 Tahun 2022, padahal sebuah peraturan yang berada di bawahnya tidak boleh bertentangan dengan peraturan di atasnya sesuai dengan asas *lex superior derogate legi inferiori.*

PP Nomor 35 Tahun 2023 tersebut di atas belum diimplementasikan karena membutuhkan peraturan lebih lanjut dari Pemerintah Daerah. Selain itu juga di dalam PP Nomor 35 Tahun 2023 terdapat kewajiban bagi notaris di Pasal 60 ayat (1) dan (2) PP Nomor 35 Tahun 2023 tentang Ketentuan Umum Pajak Daerah dan Retribusi Daerah yaitu :

(1) Pejabat pembuat akta tanah atau notaris sesuai kewenangannya wajib:
    a. meminta bukti pembayaran BPHTB kepada Wajib Pajak, sebelum menandatangani akta pemindahan hak atas tanah dan/atau bangunan; dan
    b. melaporkan pembuatan perjanjian pengikatan jual beli dan/atau akta atas tanah dan/atau bangunan kepada Kepala Daerah paling lambat pada tanggal 10 (sepuluh) bulan berikutnya[4].
(2) Dalam hal pejabat pembuat akta tanah atau notaris melanggar kewajiban sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dikenakan sanksi administratif berupa:
    a. denda sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) untuk setiap pelanggaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a; dan/atau
    b. denda sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) untuk setiap laporan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b[5].

Para notaris menganggap bahwa denda yang dibebankan tersebut sangat memberatkan, denda sebesar Rp10.000.000,00 apabila tidak meminta bukti pembayaran BPHTB kepada Wajib Pajak, denda sebesar Rp1.000.000,00 apabila tidak melaporkan pembuatan perjanjian pengikatan jual beli dan/atau akta atas tanah dan/atau bangunan kepada Kepala Daerah paling lambat pada tanggal 10 (sepuluh) bulan berikutnya. Artinya berdasarkan Pasal 60 ayat (1) PP Nomor 35 Tahun 2023

[4] *Ibid.,* Pasal 60 ayat (1).
[5] *Ibid.,* Pasal 60 ayat (2).

tersebut laporan yang diwajibkan semakin bertambah. Karena para notaris sebelumnya sudah memiliki kewajiban untuk melaporkan aktanya dalam *Sistem Elektronik Monitoring Notaris* atau yang biasa disebut dengan *SiEMON,* namun dengan adanya aturan tersebut notaris diberikan kewajiban tambahan untuk melaporkan pembuatan PPJB kepada Kepala Daerah paling lambat pada tanggal 10 (sepuluh) bulan berikutnya. Hal tersebut menambah kompleksitas administrasi bagi para Notaris.

Berdasarkan penjelasan tersebut di atas maka diperlukan pandangan notaris untuk menyampaikan persepsi atau kajian tentang peraturan hukum tertentu yang belum diketahui atau terlalu sulit dipahami oleh umum. Pandangan notaris bertujuan untuk menjelaskan tentang pemahaman atau pandangan mengenai PP Nomor 35 Tahun 2023. Pandangan notaris sangat berguna untuk meningkatkan kualitas informasi yang diberikan kepada umum, memudahkan masyarakat untuk mengerti peraturan hukum yang belum jelas, menyediakan alat untuk mengevaluasi keefektifan atau keakuratan sebuah peraturan hukum. Selain itu, perlu pandangan notaris untuk memberikan gambaran mengenai persepsi atau kajian tentang Ketentuan Umum Pajak Daerah dan Retribusi Daerah yang ditetapkan dalam PP Nomor 35 tahun 2023. Oleh karena itu, penelitian ini dapat menjadi sumber informasi atau bahan masukan yang berguna bagi pihak-pihak yang memerlukan penjelasan lebih mendalam tentang PP Nomor 35 Tahun 2023 tersebut sebagai bahan evaluasi untuk mengajukan uji materiil terhadap sebuah PP agar PP tersebut dapat diimplementasikan dengan baik dan efektif sesuai dengan kebutuhan masyarakat.

Adapun tujuan dari penelitian ini adalah mengetahui dan menganalisis pandangan notaris di Kota Yogyakarta terhadap saat terutangnya BPHTB di Pasal 18 ayat (2) huruf a dan ayat (3) PP Nomor 35 Tahun 2023, untuk mengetahui dan menganalisis pandangan notaris di Kota Yogyakarta terhadap kewajiban dan denda di Pasal 60 ayat (1) dan (2) PP Nomor 35 Tahun 2023 serta untuk mengetahui dan menganalisis kepastian hukum aturan BPHTB dalam PP Nomor 35 Tahun 2023 dengan melihat pandangan notaris di Kota Yogyakarta.

Penelitian ini berbeda dengan dengan penelitian-penelitian yang pernah ada sebelumnya. Beberapa karya ilmiah berupa penelitian tesis yang peneliti temukan melalui penelusuran perpustakaan diantaranya:

1. Yennita Astarina[6], "Penerapan Pasal 8 dan Pasal 22 ayat (1) Peraturan Daerah Kota Banjarmasin Nomor 20 Tahun 2010 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan", Tesis, Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum UGM, 2013.

   Adapun yang membedakan dengan penelitian yang dilakukan oleh peneliti dengan penelitian tersebut adalah, penelitian tersebut fokus kepada bagaimana penerapan Pasal 8 dan Pasal 22 ayat (1) Peraturan Daerah Kota Banjarmasin Nomor 20 Tahun 2010 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, khusus yang berhubungan dengan PPAT serta apa yang menjadi hambatan dalam penerapan Pasal 8 dan Pasal 22 ayat (1) Peraturan Daerah Kota Banjarmasin Nomor 20 Tahun 2010 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan. Sedangkan penelitian peneliti fokus kepada pandangan notaris di Kota Yogyakarta terhadap saat terutangnya BPHTB di Pasal 18 ayat (2) huruf a dan ayat (3) PP Nomor 35 Tahun 2023, pandangan notaris di Kota Yogyakarta terhadap kewajiban dan denda di Pasal 60 ayat (1) dan (2) PP Nomor 35 Tahun 2023, serta kepastian hukum aturan BPHTB dalam PP Nomor 35 Tahun 2023 dengan melihat pandangan notaris di Kota Yogyakarta. Sehingga dapat disimpulkan bahwa penelitian yang dilakukan oleh peneliti jelas berbeda dan tidak memiliki kesamaan dengan penelitian sebelumnya tersebut.
2. Gizda Amalia Nurbaiti[7], "Pelaksanaan Kewajiban Pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan dalam Transaksi Jual Beli Tanah di Kabupaten Sorong Provinsi Papua Barat", Tesis, Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum UGM, 2020.

   Adapun yang membedakan dengan penelitian yang dilakukan oleh peneliti dengan penelitian tersebut adalah penelitian tersebut fokus kepada bagaimanakah pelaksanaan kewajiban pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan dalam transaksi jual beli tanah di Kabupaten Sorong serta bagaimana tindakan IPPAT dalam menyikapi pelaksanaan transaksi jual beli

[6] Yennita Astarina, "Penerapan Pasal 8 dan Pasal 22 ayat (1) Peraturan Daerah Kota Banjarmasin Nomor 20 Tahun 2010 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan", *Tesis*, Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum UGM, 2013.

[7] Gizda Amalia Nurbaiti, "Pelaksanaan Kewajiban Pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan dalam Transaksi Jual Beli Tanah di Kabupaten Sorong Provinsi Papua Barat", *Tesis*, Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum UGM, 2020.

tanah dikaitkan dengan pelaksanaan pembayaran bea perolehan hak atas tanah dan bangunan di Kabupaten Sorong. Sedangkan penelitian peneliti fokus kepada pandangan notaris di Kota Yogyakarta terhadap saat terutangnya BPHTB di Pasal 18 ayat (2) huruf a dan ayat (3) PP Nomor 35 Tahun 2023, pandangan notaris di Kota Yogyakarta terhadap kewajiban dan denda di Pasal 60 ayat (1) dan (2) PP Nomor 35 Tahun 2023, serta kepastian hukum aturan BPHTB dalam PP Nomor 35 Tahun 2023 dengan melihat pandangan notaris di Kota Yogyakarta.

Jenis penelitian ini adalah penelitian hukum yuridis empiris, yaitu penelitian hukum terkait pemberlakuan ketentuan hukum secara nyata pada peristiwa hukum yang terjadi di dalam masyarakat. Pendekatan penelitian dan analisis yang digunakan dengan menggunakan pendekatan kualitatif yaitu mengelompokan dan menyeleksi data yang diperoleh dari penelitian lapangan menurut kualitas dan kebenarannya, kemudian dihubungkan dengan data sekunder yang diperoleh dari studi kepustakaan, ditarik kesimpulan dengan metode induktif dari rumusan masalah yang ada sehingga diperoleh jawaban atas permasalahan yang diajukan.

Berdasarkan hal-hal yang telah dijelaskan di atas, maka penulis tertarik untuk menulis jurnal yang berjudul "**Kepastian Hukum Aturan BPHTB dalam Peraturan Pemerintah Nomor 35 Tahun 2023 : Pandangan Notaris di Kota Yogyakarta".**

PEMBAHASAN

A. Pandangan Notaris di Kota Yogyakarta terhadap Saat Terutangnya BPHTB di Pasal 18 ayat (2) huruf a dan ayat (3) PP Nomor 35 Tahun 2023

Dari 10 (sepuluh) notaris yang diwawancara sebagai responden, semuanya berpandangan mengkritisi Pasal 18 ayat (2) huruf a dalam PP No 35 Tahun 2023 terkait saat terutangnya BPHTB pada saat PPJB. Beberapa notaris berpendapat bahwa pembayaran BPHTB pada saat PPJB tidak sesuai dengan kepastian hukum dan prinsip perolehan hak, karena ketika PPJB belum ada peralihan hak. Mereka menyoroti potensi ketidaksesuaian antara PP No 35 Tahun 2023 tentang KU PDRD dengan UU No 1 Tahun 2022 tentang HKPD juga dengan UUPA. Sebagian besar notaris juga mengemukakan kekhawatiran terkait implementasi PP yang sulit dan restitusi pajak yang sulit.

Selain itu, ada perbedaan pandangan terkait dengan waktu pembayaran BPHTB, dengan beberapa notaris berpendapat bahwa pembayaran seharusnya dilakukan pada saat hak sudah diterima yaitu saat AJB, karena ketika PPJB hak belum diterima dan bisa batal sehingga belum ada kepastian hukum, sementara yang lain mengkritisi pengenaan BPHTB pada saat PPJB yang belum lunas. Beberapa notaris juga menyoroti kompleksitas dan risiko dalam implementasi peraturan ini di lapangan, termasuk dalam hal pembayaran bertahap dan keberatan dari masyarakat.

Secara keseluruhan, pandangan notaris menunjukkan bahwa peraturan tersebut menimbulkan ketidaksesuaian dan kebingungan dalam praktek notaris, implementasinya akan sangat sulit serta berpotensi memberatkan masyarakat dan menimbulkan ketidakpastian hukum, serta kekuatan sosiologisnya kurang.

Menilik karakteristik Bea berdasarkan teori seperti yang dijelaskan oleh Ibu Florencia Irena Gunawan, S.H., LL.M., selaku dosen hukum pajak Fakultas Hukum UGM bahwa pengertian bea berdasarkan karakteristik ilmiah dilakukan sebelum saat terutangnya terjadi, karena itu karakteristik bea sama pajak yang berbeda, bea pemungutan/pembayarannya dilakukan dulu daripada saat terutangnya, berbeda sama pajak yang harus dibayar setelah hutang pajaknya timbul. Makanya, sebetulnya kalau secara karakteristik itu BPHTB sebagai pungutan yang masuk dalam kategori bea, secara teori seharusnya sudah dipungut sebelum saat terutangnya, dalam konteks ini adalah sebelum PPJB.

Namun jika dilihat dari sifatnya yang bersifat memaksa kepada siapapun yang menambah kepemilikan kebendaan dalam hal ini tanah dan bangunan, BPHTB tersebut dapat dikategorikan sebagai pajak pembeli, yang mana setiap orang jika akan memperoleh hak berupa tanah dan atau bangunan maka diwajibkan membayar BPHTB terlebih dahulu, jika tidak membayar BPHTB maka tidak dapat memperoleh tanah dan atau bangunan tersebut. Jika melihat karakteristiknya secara teori dalam hal ini bea harus dibayarkan sebelum saat terutangnya terjadi, dalam prakteknya tidak akan terimplementasikan dengan baik, pasti orang kalau membayar dahulu sebelum PPJB tidak akan bersedia, karena ketika PPJB masih belum jelas kepastiannya, belum memperoleh hak

atau belum ada "*levering*", dalam perjanjian PPJB pun dijelaskan haknya masih menjadi milik penjual dan pembeli, dan PPJB tersebut bisa batal.

Menurut pandangan peneliti, antara teori dan juga praktek juga bisa bertentangan, dalam prakteknya pasti tidak bisa diimplementasikan apabila BPHTB dibayarkan sebelum PPJB, pasti tetap harus AJB dulu. Hanya kalau secara teori, memang ada perbedaan pengertian ilmiah antara bea dan pajak yang membuat aturannya memiliki pembenaran masing-masing. Tetapi kadang-kadang kita membicarakan aturan, implementasinya tidak bisa dilakukan, notaris pasti yang lebih memahami. Jadi menilai kapan waktu pembayaran BPHTB yang paling tepat tergantung *point of view*-nya.

Mendasarkan pada pandangan 10 notaris sebagai responden, mereka yang lebih mengetahui bagaimana praktik di lapangan, supaya aturan ini dapat diimplementasikan dengan baik, baik secara yuridis maupun secara sosiologis dapat diterima dengan baik oleh masyarakat, sebaiknya kembali ke aturan yang sebelumnya yaitu UU Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah Pasal 90 ayat (1) huruf a, yang mana saat terutangnya BPHTB ditetapkan untuk jual beli adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta dalam hal ini AJB bukan PPJB, supaya kepastian hukumnya lebih terjamin karena pembeli sudah memperoleh haknya, dan mengurangi segala permasalahan yang akan timbul, karena jika membayar BPHTB sebelum PPJB pasti akan sangat sulit diimplementasikan.

B. Pandangan Notaris di Kota Yogyakarta terhadap Kewajiban dan Denda di Pasal 60 ayat (1) dan (2) PP Nomor 35 Tahun 2023

Dari pandangan sepuluh notaris yang disampaikan dalam penelitian ini, dapat disimpulkan beberapa poin utama terkait kewajiban melaporkan dan meminta bukti bayar BPHTB pada Pasal 60 ayat (1), sebagian notaris menganggap kewajiban melaporkan PPJB memberatkan karena menambah beban kerja notaris dan tidak sesuai dengan fungsi notaris, kalaupun ada kewajiban tersebut seharusnya *online* dan BPKAD langsung terintegrasi dengan *Siemon*, melanggar asas *convenience of payment* dan *certainty,* denda ketika apabila

tidak meminta bukti bayar ketika PPJB juga tidak wajar karena PPJB belum ada peralihan.

Pandangan bervariasi terkait meminta bukti bayar BPHTB, kalau untuk AJB tidak masalah, tetapi kalau untuk PPJB sebagian besar notaris tidak setuju, karena PPJB belum peralihan dan *client* pasti tidak mau, akan sulit di pelaksanaannya. Ada pula yang memberikan pandangan bahwa kewajiban melaporkan kepada Kepala Daerah tidak bisa dilakukan karena sudah melaporkan melalui *Siemon*, bisa masuk kualifikasi membuka rahasia jabatan, peraturan harus akomodatif sehingga bisa memberikan perlindungan dan kepastian hukum kepada masyarakat, kewajiban juga memberatkan notaris karena PPJB tidak diterima oleh BPN sehingga tidak dapat dijadikan dasar peralihan.

Beban pelaporan notaris yang semakin banyak seperti pelaporan Prinsip Mengenali Pengguna Jasa (PMPJ), notaris bukan petugas pajak yang harus menagih pajak kepada masyarakat, akan tetapi menurut notaris Dr. Tabitha Sri Jeany, S.H., M.Kn. sebagai responden mengatakan bahwa notaris enggan menerima uang titipan pajak karena saat ini harus melaporkan kepada PPATK apabila menerima uang titipan pajak yang jumlahnya lebih dari 100 juta rupiah, aturan ini sangat bertabrakan antara Permenkumham, PPATK dan kewajiban pembeli untuk membayar BPHTB, mengapa notaris yang dikenai kewajiban dan denda sedangkan hak, perlindungan dan fasilitas yang diberikan dari pemerintah tidak ada.

Terkait denda pada Pasal 60 ayat (2), para notaris merasa keberatan karena denda sebesar Rp10.000.000,00 dianggap terlalu tinggi dan tidak sesuai, terutama untuk PPJB yang belum merupakan akta pengalihan hak. Adanya kekhawatiran bahwa peraturan ini dapat mempersulit transaksi dan berdampak negatif pada perekonomian, khususnya di Kota Yogyakarta.

Pandangan keseluruhan notaris sebagai responden menunjukkan ketidaksetujuan dan kekhawatiran dari notaris terkait peraturan ini, dengan penekanan pada beban kerja tambahan dan kewajiban serta denda yang dianggap tidak sesuai dengan peran utama notaris. Selain itu, terdapat harapan

agar PP diuji kembali dan sosialisasi yang lebih baik jika memang benar-benar akan diimplementasikan.

Secara teori jika ditelaah lebih mendalam, Pasal 60 ayat (1) sangat jelas jika sudah ada pemindahan hak, akan tetapi ketika PPJB itu pemindahan hak belum ada, sehingga pemindahan hak itu terjadi ketika AJB (*levering*). Selain itu, PPJB bukan merupakan akta pengalihan melainkan baru hanya kesepakatan saja. Ada 2 hal yang kontroversial yaitu pengalihan dan PPJB, jika tidak meminta bukti bayar BPHTB sebelum ditandatangani PPJB dan tidak melaporkan PPJB sehingga kena denda, maka pasalnya diubah dulu jangan menggunakan kata pengalihan, karena PPJB bukan merupakan pengalihan.

Menurut pandangan peneliti, Pasal 60 ayat (1) huruf a PP Nomor 35 Tahun 2023 mengenai kewajiban meminta bukti pembayaran BPHTB kepada Wajib Pajak sebelum menandatangani akta pemindahan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan, yang tertulis adalah akta pemindahan hak maka yg dimaksud adalah AJB, karena PPJB bukan pemindahan hak, jika AJB peneliti sependapat, namun jika yang dimaksud PPJB, maka peneliti tidak sependapat, karena PPJB belum ada pemindahan hak dan baru ada kesepakatan.

Kewajiban melaporkan juga menambah kompleksitas pekerjaan notaris, dan sebenarnya notaris sudah melaporkan melalui Sistem Elektronik Monitoring Notaris (*Siemon)*, hal tersebut dapat masuk kualifikasi membuka rahasia jabatan seperti yang tercantum dalam Pasal 16 ayat (1) huruf f UU Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.[8]

Terkait denda yang dikenakan apabila tidak meminta bukti bayar BPHTB sebesar Rp10.000.000,00 jika untuk AJB sepakat, namun jika untuk PPJB peneliti kurang sepakat, karena melihat implementasi di lapangan dan PPJB belum ada pemindahan hak, sehingga tidak wajar apabila notaris harus meminta bukti bayar BPHTB sebelum penandatanganan PPJB, sedangkan notaris juga memiliki larangan dari PPATK untuk menerima titipan uang pajak dari masyarakat, sehingga saling bertolak belakang antara peraturan yang satu dengan peraturan

[8] Pasal 16 ayat (1) huruf f Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris.

yang lain. Untuk denda tidak melaporkan PPJB sebesar Rp1.000.000,00 notaris sudah memiliki kewajiban pelaporan di *Siemon,* dan memiliki larangan untuk membuka rahasia jabatan, sehingga tidak pantas apabila dikenai denda.

C. Kepastian Hukum Aturan BPHTB dalam PP Nomor 35 Tahun 2023 dengan melihat Pandangan Notaris di Kota Yogyakarta

Gustaf Radbruch, dalam konsep "Ajaran Prioritas Baku" mengemukakan ada tiga ide dasar hukum atau tiga tujuan hukum yaitu keadilan, kemanfaatan dan kepastian hukum. Dalam penelitian ini, peneliti fokus menganalisis kepastian hukum. Menurut Radbruch yang diacu ahli Theo Huijbers, kepastian hukum dimaknai dengan kondisi di mana hukum dapat berfungsi sebagai peraturan yang harus ditaati[9]. Menurut Van Apeldoorn yang diacu dan diterjemahkan oleh Oetarid Sadino[10], kepastian hukum dapat juga berarti hal yang dapat ditentukan oleh hukum dalam hal-hal yang konkret. Kepastian hukum adalah jaminan bahwa hukum dijalankan, bahwa yang berhak menurut hukum dapat memperoleh haknya dan bahwa putusan dapat dilaksanakan. Kepastian hukum merupakan perlindungan *yustisiable* terhadap tindakan sewenang-wenang yang berarti bahwa seseorang akan dapat memperoleh sesuatu yang diharapkan dalam keadaan tertentu.

Sudikno Mertokusumo menyatakan bahwa kepastian hukum merupakan salah satu syarat yang harus dipenuhi dalam penegakan hukum, yaitu merupakan *yustisiable* terhadap tindakan sewenang-wenang, yang berarti bahwa seseorang akan dapat memperoleh sesuatu yang diharapkan dalam keadaan tertentu[11]. Menurut Maria S.W. Sumardjono mengungkapkan tentang konsep kepastian hukum yaitu bahwa secara normatif, kepastian hukum itu memerlukan tersedianya perangkat peraturan perundang-undangan yang secara operasional maupun mendukung pelaksanaannya. Secara empiris,

[9] Theo Huijbers, *Filsafat Hukum Dalam Lintasan Sejarah*, Jakarta, Kanisius, 1982. hlm. 162.

[10] Van Apeldoorn, *Pengantar Ilmu Hukum*, terjemahan Sadino Oetarid, Jakarta, Pradnya Paramita, Cetakan Kedua Puluh Empat, 1990. hlm 24-25.

[11] Sudikno Mertokusumo, *Penemuan Hukum*, Yogyakarta: Liberty, 2004, hlm. 5.

keberadaan peraturan perundang-undangan itu perlu dilaksanakan secara konsisten dan konsekuen oleh sumber daya manusia pendukungnya.[12]

Perlu penjelasan dari peneliti dalam menganalisis penelitian ini menggunakan asas kepastian (*certainty)* dalam perpajakan. Asas kepastian (*certainty)* dan kepastian hukum sangat penting dalam suatu peraturan, khususnya peraturan perpajakan. Peneliti dalam hal ini menganut pendapat dari Prof. Dr. Haula Rosdiana, M.Si, Guru Besar Perpajakan Perempuan Pertama dari Universitas Indonesia dalam bukunya yang berjudul "Pengantar Ilmu Pajak, Kebijakan dan Implementasi di Indonesia", Asas kepastian (atau yang disebut dengan asas *certainty*) menyatakan bahwa harus ada kepastian, baik bagi petugas pajak maupun semua Wajib Pajak dan seluruh masyarakat[13], sebagaimana pendapat berikut ini:

> "*Tax law and regulations must be comprehensible to the taxpayer, they must be unambiguous and certain, both to the taxpayer and to the tax administrator*[14]".

Dalam "*The Encyclopedia Amerikana*", *asas certainty* (asas kepastian), *asas convenience*, dan *economy* dimasukkan dalam satu asas yaitu *the administrative principles.* "*The New Encyclopedia Britannica*" juga memasukkan asas-asas tersebut sebagai *criteria of ease administration and compliance* (kriteria kemudahan administrasi dan kepatuhan). Dalam buku tersebut kriteria kemudahan administrasi dan kepatuhan diperluas menjadi *clarity, continuity, cost effectiveness dan convenience.* Berdasarkan dua referensi tersebut serta dengan menganalisis relevansi satu asas dengan asas lainnya, Prof. Dr. Haula Rosdiana, M.Si, mengusulkan agar *asas certainty, efficiency, convenience* dan *simplicity* dijadikan satu sebagai unsur-unsur yang membentuk asas *ease of administration.*

Asas kepastian antara lain mencakup kepastian mengenai siapa-siapa-siapa yang harus dikenakan pajak, apa-apa saja yang dijadikan sebagai objek, kapan

---

[12] Maria S.W. Sumardjono, "Kepastian Hukum dalam Pendaftaran Tanah dan Manfaatnya Bagi Bisnis Perbankan dan Properti, "Makalah disampaikan dalam seminar kebijaksanaan baru di bidang pertanahan, dampak dan peluang bagi bisnis properti dan perbankan", Jakarta, 6 Agustus 1997, hlm. 1 dikutip dari Muhammad Insan C. Pratama, Skripsi, berjudul Kepastian Hukum dalam Production Sharing Contract, Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia, Yogyakarta, 2009, hlm. 14.

[13] Haula Rosdiana, dan Edi Slamet Irianto, *Pengantar Ilmu Pajak Kebijakan dan Implementasi di Indonesia,* Depok, PT. Raja Grafindo Persada, 2012. hlm. 167.

[14] The New Encyclopedia Britannica, "Taxation", (London: Encyclopedia Britannica, Inc., 1988), hlm. 411.

saat terutangnya pajak atau pembayaran pajak yang tepat, serta besarnya jumlah pajak yang harus dibayar dan bagaimana jumlah pajak yang terutang harus dibayar. Artinya, kepastian bukan hanya menyangkut kepastian mengenai subjek pajak (dan pengecualiannya), objek pajak (dan pengecualiannya, dasar pengenaan pajak serta besarnya tarif pajak, tetapi juga mengenai prosedur pemenuhan kewajibannya antara lain prosedur pembayaran dan pelaporan serta pelaksanaan hak-hak perpajakannya.[15]

Tanpa adanya prosedur yang jelas, maka Wajib Pajak akan sulit untuk menjalankan kewajiban serta haknya, dan bagi fiskus akan kesulitan untuk mengawasi pelaksanaan kewajiban perpajakan yang dilakukan oleh Wajib Pajak juga dalam melayani hak-hak Wajib Pajak.[16] Sommerfeld menegaskan bahwa untuk meningkatkan kepastian hukum perlu disediakan petunjuk pemungutan pajak yang terperinci, *advance rulings,* maupun interpretasi hukum yang lainnya.[17]

Asas kepastian merupakan suatu hal yang paling mendasar dalam suatu sistem perpajakan, karena ketidakpastian akan memperbesar potensi terjadinya *dispute* (perselisihan atau perbedaan pendapat) antara Wajib Pajak dan fiskus. Apabila terjadi *dispute* antara Wajib Pajak dan fiskus dalam menafsirkan suatu undang-undang, maka pendapat Prof. Dr. J.H.A. Logemann dapat dijadikan sebagai pedoman. Urutan tentang cara-cara penafsiran itu adalah sebagai berikut:[18]

1. Penafsiran menurut Ilmu Tata Bahasa,
2. Penafsiran menurut sejarah terjadinya hukum,
3. Penafsiran menurut sejarah terjadinya undang-undang,
4. Penafsiran secara sistematis,
5. Penafsiran secara sosiologis,
6. Penafsiran menurut analogi.

[15] Haula Rosdiana dan Edi Slamet Irianto, Pengantar Ilmu Pajak Kebijakan dan Implementasi di Indonesia, Depok, PT. Raja Grafindo Persada, 2012. hlm. 168.

[16] *Ibid.*

[17] Ray M. Sommerfeld, *An Introduction To Taxation,* (London: Harcourt Brace Javanovich Inc, 1982), hlm. 1/17.

[18] Frans Venistendael, "Chapter 2, Legal Framework for Taxation", dalam Victor Thuronyi (editor), *Tax Law Design and Drafting, volume 1,* hlm. 47.

Secara lebih spesifik, untuk penafsiran undang-undang pajak, Brotodihardjo[19] menyebutkan bahwa yang digunakan adalah penafsiran umum, analogi, autentik, penafsiran secara ketat dan ajaran peradilan (yurisprudensi). Berdasarkan penjelasan di atas, peneliti akan menganalisis kepastian hukum aturan BPHTB dalam PP Nomor 35 Tahun 2023 dengan asas kepastian (*certainty)* dan melihat atau mempertimbangkan pandangan notaris di Kota Yogyakarta.

Dari penjelasan tersebut di atas, peneliti menjelaskan analisis peneliti yaitu Pertama, bahwa dari pandangan 10 (sepuluh) notaris yang peneliti wawancara sebagai responden terhadap Pasal 18 ayat (2) huruf a dan ayat (3) yang menyatakan bahwa saat terutang BPHTB ditetapkan pada saat perolehan tanah dan/atau bangunan dengan ketentuan pada tanggal dibuat dan ditandatanganinya PPJB untuk jual beli tidak sependapat dengan pasal tersebut, hal ini dikarenakan pada saat PPJB belum ada pemindahan, perolehan dan peralihan hak secara jelas dan pasti, artinya kepastian hukum di PPJB belum terjamin, karena ada kemungkinan PPJB itu batal, implementasinya nantinya yang akan sulit, bagaimana uang pajak yang sudah dibayarkan apakah dapat direstitusi dengan mudah, bagaimana perlindungan hukum bagi pembeli yang sudah membayar secara bertahap tetapi PPJB batal, apakah uang pembayaran dapat dikembalikan atau hak tanah dan bangunannya tetap dapat diperoleh, yang pasti sudah ada kepastian hukum adalah pada saat dibuat dan ditandatanganinya AJB.

Meskipun PPJB lunas, juga notaris menyarankan tetap langsung AJB karena PPJB tidak dapat dijadikan dasar untuk pemindahan hak di BPN, BPN belum menerima PPJB, yang diterima tetap AJB. Perlu diketahui juga bahwa urgensi PPJB yang benar itu dibuat karena alasan objek yang tidak bisa langsung dialihkan, terdapat alasan-alasan tertentu misalnya waris, pecah, pengeringan, dan lain-lain. Oleh karena itu *point of view* peneliti mendasarkan pandangan 10 notaris di Kota Yogyakarta, untuk saat terutangnya BPHTB dipastikan kembali kapan supaya terjamin kepastian hukumnya dan tidak membingungkan, saran dari para notaris aturannya dikembalikan seperti aturan sebelumnya dimana

[19] Haula Rosdiana dan Edi Slamet Irianto, Pengantar Ilmu Pajak Kebijakan dan Implementasi di Indonesia, Depok, PT. Raja Grafindo Persada, 2012. hlm. 168.

saat terutangnya BPHTB hanya pada saat AJB, bukan saat PPJB, saat AJB yaitu saat peralihan, saat hak sudah terjamin didapatkan, sehingga jelas kepastian hukumnya.

Kedua, menurut peneliti bahwa Pasal 60 ayat (1) huruf a PP Nomor 35 Tahun 2023 mengenai kewajiban meminta bukti pembayaran BPHTB kepada Wajib Pajak sebelum menandatangani akta pemindahan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan, yang tertulis adalah akta pemindahan hak maka yg dimaksud adalah AJB, karena PPJB bukan pemindahan hak, jika AJB peneliti sependapat, namun jika yang dimaksud PPJB, maka peneliti tidak sependapat, karena PPJB belum ada pemindahan hak dan baru ada kesepakatan.

Kewajiban melaporkan juga menambah kompleksitas pekerjaan notaris, dan sebenarnya notaris sudah melaporkan melalui *Siemon*, hal tersebut dapat masuk kualifikasi membuka rahasia jabatan seperti yang tercantum dalam Pasal 16 ayat (1) huruf f UU Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.[20]

Apabila saat PPJB sudah diwajibkan membayar BPHTB, maka dalam pelaksanaan/implementasinya nanti yang akan sangat sulit, notaris harus menjelaskan kepada *client* dan belum tentu *client* bersedia untuk membayarnya, padahal notaris bukan petugas pajak bahkan dilarang menerima uang pajak apabila diatas nominal 100 juta rupiah oleh PPATK dan harus lapor kepada PPATK, hal ini menjadikan posisi notaris sangat sulit, disatu sisi diberi kewajiban untuk menjadi petugas pajak dalam hal ini menyuruh *client* untuk membayar pajak, meminta bukti bayar PPJB serta melaporkan akta PPJB kepada pemerintah daerah dalam hal ini BPKAD, akan tetapi di sisi lain jika notaris menerima uang pajak maka notaris wajib menerapkan PMPJ dan melaporkannya kepada PPATK hal ini sangat sulit dan bertentangan, dan apabila *client* tetap tidak mau membayar BPHTB pada saat PPJB, notaris yang akan didenda, bukan *client* / wajib pajaknya yang didenda.

Padahal notaris sebagai pejabat negara yang tidak memiliki kewenangan menjadi petugas pajak, kewenangannya untuk membuat akta, seperti yang

[20] Pasal 16 ayat (1) huruf f Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris.

tertera dalam Pasal 15 ayat (1), (2), dan (3) UU Nomor 02 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas UU Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris yaitu sebagai berikut:

Pasal 15

(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;

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[21].

[21] Pasal 15 ayat (1), (2), dan (03) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris.

Selain itu juga notaris tidak digaji oleh pemerintah, akan tetapi semakin diberikan kewajiban-kewajiban yang berat serta sanksi berupa denda yang berat juga, seharusnya notaris juga diberi haknya dan perlindungan hukumnya. Jadi, sebuah peraturan dibuat seharusnya tidak hanya mengikat secara yuridis saja tetapi juga harus diterima oleh pihak-pihak yang bersangkutan, dan dapat diimplementasikan/dilaksanakan dengan baik sehingga memiliki daya ikat secara sosiologis. Para pembuat peraturan harus memperhatikan aspek sosiologis dan harus mempertimbangkan pihak yang akan terlibat secara langsung dalam hal ini notaris dalam implementasi peraturan tersebut, karena hanya notaris lah yang paling mengetahui secara praktik di lapangan. Terkadang aturan dibuat tidak sesuai dengan kenyataan, teori tidak semudah praktek, di praktiknya tidak sesederhana teori, karena untuk membayar BPHTB juga syaratnya sangat *complicated.*

Ketiga, aturan PPJB di PP No 35 Tahun 2023 tentang Ketentuan Umum Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (PP KU PDRD) Pasal 18 ayat (2) huruf a menyatakan bahwa saat terutang BPHTB ditetapkan pada saat terjadinya perolehan tanah dan/atau bangunan dengan ketentuan pada tanggal dibuat dan ditandatanganinya PPJB untuk jual beli, sedangkan pada Pasal 18 ayat (3) PP KUPDRD menyatakan bahwa dalam hal jual beli tanah/atau bangunan tidak menggunakan perjanjian PPJB sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a, saat terutang BPHTB untuk jual beli adalah pada saat ditandatanganinya akta jual beli, akan tetapi peraturan atasnya yaitu UU No 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan Antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah (UU HKPD) pada Pasal 49 huruf a hanya menyatakan saat terutangnya BPHTB ditetapkan pada tanggal dibuat dan ditandatanganinya PPJB untuk jual beli, tidak ada pernyataan saat terutangnya pada saat AJB, hanya saat PPJB padahal di aturan turunannya yang berupa PP tersebut saat PPJB dan AJB.

Hal ini sangat membingungkan dan rancu, PP KU PDRD ini bertentangan dengan aturan di atasnya yaitu UU HKPD, padahal peraturan di bawahnya tidak boleh bertentangan dengan peraturan di atasnya sesuai dengan *asas lex superior derogate legi inferiori*. Menurut peneliti hal ini menimbulkan ketidakpastian hukum dan melanggar asas kepastian (*certainty*) dalam

perpajakan, karena saat terutangnya BPHTB kapan itu sendiri masih menjadi pro kontra, apakah saat PPJB atau saat AJB, padahal di PP tertulis saat perolehan tanah dan atau bangunan yang mana dapat dikatakan saat pemindahan hak yaitu AJB bukan PPJB, karena PPJB belum ada pemindahan hak. Menurut peneliti kepastian hukumnya kurang terjamin, begitu juga aturan di PP KU PDRD yang menyatakan saat PPJB dan AJB akan tetapi di aturan atasnya yaitu UU HKPD saat terutangnya yaitu hanya menyatakan saat PPJB.

Jika kembali ke aturan dasar pemungutan pajak di UUD Negara Republik Indonesia Tahun 1945 Pasal 23 ayat (2) yang berbunyi "segala pajak untuk kegunaan kas negara berdasarkan Undang-Undang". Jadi, setiap pajak yang dipungut oleh pemerintah harus berdasarkan Undang-Undang. Artinya apabila ada peraturan di bawah UU dalam hal ini PP yang tidak sesuai dengan UU di atasnya, atau PP yang tidak selaras dengan UU di atasnya, maka keduanya harus diselaraskan karena menurut hemat peneliti hal tersebut menimbulkan ketidakpastian hukum.

Kedua aturan tersebut antara PP KU PDRD dengan peraturan di atasnya UU HKPD harus diselaraskan dan disamakan keduanya. Karena peraturan yang baik adalah peraturan yang dapat menjamin kepastian hukum, dan peraturan itu harus dapat diimplementasikan, kalau tidak, tidak mungkin sebuah peraturan dibuat, untuk apa. Dalam hal ini aturan PP KU PDRD secara yuridis memang memaksa, akan tetapi secara aspek sosiologisnya juga harus diterima oleh semua kalangan supaya dapat diimplementasikan dengan baik serta dalam pemungutan pajak harus ada kemudahan bukan tambah dipersulit. Jadi sebenarnya kalau pemungutan pajak tidak perlu mementingkan penerimaan negara setinggi mungkin tapi juga harus ada kemudahan dalam administrasi, kepastian hukum dan juga keadilan terjamin.

Untuk memberikan kepastian hukum, maka seharusnya peraturan perpajakan harus terus-menerus disempurnakan, menyesuaikan dengan dinamika bisnis dan ekonomi saat ini. Namun, karena peraturan perpajakan jumlahnya sangat banyak serta beragam dan rumit, maka akan sulit untuk terus-menerus melakukan tinjauan *(review)* atas peraturan yang sudah dibuat. Sebab itulah, harus ada *review committee*, yang dibantu oleh staf peneliti, untuk

mengidentifikasi masalah-masalah yang terjadi di lapangan. Asosiasi profesi seperti notaris dapat menjadi sumber informasi yang penting, karena yang paling memahami permasalahan-permasalahan yang terjadi di lapangan.

KESIMPULAN

Berdasarkan penelitian yang telah dilakukan oleh peneliti dengan judul "*Kepastian Hukum Aturan BPHTB dalam Peraturan Pemerintah Nomor 35 Tahun 2023 : Pandangan Notaris di Kota Yogyakarta*", maka dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut:

Pandangan notaris di Kota Yogyakarta terhadap Pasal 18 ayat (2) huruf a dan ayat (3) PP Nomor 35 Tahun 2023 menyatakan tidak sependapat dengan pasal tersebut atau mengkritisi hal tersebut dikarenakan pada saat PPJB belum ada perolehan, pemindahan dan peralihan hak secara jelas dan pasti, artinya kepastian hukum di PPJB belum terjamin, karena ada kemungkinan PPJB itu batal, sehingga implementasinya nanti yang akan sulit. Meskipun PPJB lunas, notaris juga menyarankan langsung AJB karena PPJB tidak dapat dijadikan dasar untuk pemindahan hak di BPN. Notaris juga menyatakan bahwa PP Nomor 35 Tahun 2023 (PP KUPDRD) tidak sinkron atau bertentangan dengan UU Nomor 1 Tahun 2022 (UU HKPD).

Pandangan notaris terhadap kewajiban dan denda dalam Pasal 60 ayat (1) dan (2) PP Nomor 35 Tahun 2023 menyatakan bahwa meminta bukti bayar BPHTB jika untuk AJB wajar, tetapi jika untuk PPJB tidak wajar, tidak sesuai dengan fungsi notaris yang bukan sebagai petugas pajak, juga bertolak belakang dengan aturan PMPJ dan PPATK, sedangkan kewajiban melaporkan PPJB kepada Kepala Daerah notaris menganggap kewajiban melaporkan PPJB tidak wajar, memberatkan karena menambah pekerjaan notaris dan kalaupun ada kewajiban tersebut seharusnya *online* dan BPKAD langsung terintegrasi dengan *Siemon*, hal tersebut juga dapat masuk kualifikasi membuka rahasia jabatan seperti yang tercantum dalam Pasal 16 ayat (1) huruf f UU Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris. Terkait denda, para notaris merasa keberatan karena denda tersebut dianggap terlalu tinggi, notaris semakin ditekan

dengan ditambah kewajiban serta sanksi berupa denda akan tetapi notaris tidak pernah diberikan hak, perlindungan dan fasilitas oleh negara.

Kepastian hukum aturan BPHTB dalam PP Nomor 35 Tahun 2023 dengan melihat pandangan notaris di Kota Yogyakarta yaitu pembayaran BPHTB ketika PPJB belum memberikan kepastian hukum karena pada saat PPJB belum terjadi pemindahan atau peralihan hak serta dapat batal, sedangkan aturan PPJB di PP Nomor 35 Tahun 2023 tentang Ketentuan Umum Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (PP KUPDRD) bertentangan dengan peraturan di atasnya yaitu UU Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah (UU HKPD) menimbulkan ketidakpastian hukum dan melanggar asas kepastian (*certainty*) dalam perpajakan, sehingga kedua aturan tersebut antara PP KU PDRD dengan peraturan di atasnya UU HKPD harus diselaraskan, PP KU PDRD secara yuridis memang memaksa, akan tetapi secara aspek sosiologisnya juga harus diterima oleh semua kalangan dan diimplementasikan dengan baik. Jadi sebenarnya dalam pemungutan pajak tidak perlu mementingkan penerimaan negara setinggi mungkin tapi juga harus ada kemudahan dalam administrasi, kepastian hukum dan juga keadilan terjamin.

DAFTAR PUSTAKA

Peraturan Perundang-undangan

Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 117, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia 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 Nomor 3, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5491).

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 Tentang Hubungan Keuangan Antara Pemerintah Pusat Dan Pemerintah Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2022 Nomor 4, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6757).

Peraturan Pemerintah Nomor 35 Tahun 2023 Tentang Ketentuan Umum Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2023 Nomor 85, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6881).

Buku

Adjie, Habib, *Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris sebagai Pejabat Publik,* Jakarta, PT. Refika Aditama, 2009.

Ali, Zainuddin, *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta, Sinar Grafika. 2018.

Amiruddin dan Asikin, H. Zainal, *Pengantar Metode Penelitian Hukum,* Jakarta, PT. Raja Grafindo Persada, 2006.

Arikuntoro, Suharsimi, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek,* Jakarta, Rineka Cipta, 2012.

Dewata, Mukti Fajar Nur dan Yulianto Achmad, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif & Empiris,* Yogyakarta, Pustaka Pelajar, 2010.

Mertokusumo, Sudikno, *Penemuan Hukum Sebuah Pengantar,* Yogyakarta, Cahaya Atma Pustaka, 2014.

Miller, Delbert. C., *Handbook of Research Design and Social Measurement, 4 ed.,* Longman, New York & London. 1983.

Muhammad, Abdulkadir, *Hukum dan Penelitian Hukum,* Bandung, PT. Citra Aditya Bakti, 2004.

Nurmantu, Safri, *Pengantar Perpajakan,* Jakarta, Granit, 2003.

Pandiangan, Roristua, *Hukum Pajak,* Medan, Graha Ilmu, 2014.

Soemitro, Rochmat, *Pengantar Singkat Hukum Pajak,* Bandung, PT. Eresco, 1992.

Soemitro, Rochmat dan Sugiharti, Dewi Kania, *Asas dan Dasar Perpajakan 1,* Bandung, Refika Aditama, 2004.

Soerodjo, Irawan, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia,* Surabaya, Arkola, 2003.

Subekti, R., *Terjemahan Burgerlijk Wetboek (Kitab Undang-Undang Hukum Perdata)*, Jakarta, PT. Arga Printing. 2007.

Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif dan R&D*, Bandung, Alfabeta. 2014.

Tesis

Astarina, Yennita, "Penerapan Pasal 8 dan Pasal 22 ayat (1) Peraturan Daerah Kota Banjarmasin Nomor 20 Tahun 2010 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan", *Tesis*, Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum UGM, 2013.

Nurbaiti, Gizda Amalia, "Pelaksanaan Kewajiban Pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan dalam Transaksi Jual Beli Tanah di Kabupaten Sorong Provinsi Papua Barat", *Tesis*, Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum UGM, 2020.

Praitno, Meliani, "Analisis Yuridis Pembuatan Akta Pengikatan Jual Beli Tanah yang Perbuatan Hukum Peralihan Haknya Didasarkan pada Akta Pengikatan Jual Beli Tanah yang telah Dibuat sebelumnya oleh Para Pihak yang Sama", *Tesis*, Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2012.

Internet

Datasabe Peraturan JDIH BPK, "Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 35 Tahun 2023 Ketentuan Umum Pajak Daerah dan Retribusi Daerah", https://peraturan.bpk.go.id/Details/252130/pp-no-35-tahun-2023, (diakses 15 Oktober 2023).

Jogya.com, "Harga Tanah Jogja Tertinggi Nomor 3 di Indonesia", https://jogya.com/harga-tanah-jogja/, (diakses 09 Oktober 2023).

Purnamasari, Irma Devita, "Hak Belum Beralih Tapi BPHTB Harus Lunas Dulu", https://www.hukumonline.com/berita/a/hak-belum-beralih-tapi-bphtb-harus-lunas-dulu-lt64b51dd4b9621/, (diakses 02 Oktober 2023).

PELINDUNGAN HUKUM BAGI PEMBELI TERHADAP PENJUAL YANG TIDAK MEMENUHI PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI DAN MENGALIHKAN OBJEK PERKARA MELALUI AKTA JUAL BELI KEPADA PIHAK LAIN
(Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 7 PK/Pdt/2022)

Dwianna Novyanti
Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada
dwiannanovyanti@mail.ugm.ac.id

Intisari

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dan menganalisis keabsahan Akta Jual Beli terhadap tanah objek perkara yang telah diikat Perjanjian Pengikatan Jual Beli dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 7 PK/Pdt/2022 serta untuk mengetahui dan menganalisis pelindungan hukum bagi pembeli terhadap penjual yang tidak memenuhi Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan mengalihkan objek perkara melalui Akta Jual Beli kepada pihak lain. Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif (*normative legal research*) yang didukung dengan penelitian lapangan. Sifat penelitian yaitu deskriptif kualitatif. Pendekatan yang digunakan merupakan pendekatan perundang-undangan. Data yang digunakan berupa data primer yang didapatkan dari subjek penelitian melalui wawancara dengan narasumber dan data sekunder yang diperoleh melalui studi kepustakaan. Analisis data dalam penelitian ini dilakukan secara kualitatif. Berdasarkan hasil penelitian, Akta Jual Beli terhadap tanah objek perkara yang telah diikat Perjanjian Pengikatan Jual Beli dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 7 PK/Pdt/2022 adalah tidak sah karena tidak memenuhi syarat sah perjanjian dalam Pasal 1320 KUHPerdata mengenai kesepakatan dan kausa yang halal. Kesepakatan para pihak terbentuk tidak sempurna karena adanya unsur penipuan, sedangkan kausa yang halal dibuat dengan sebab terlarang bertentangan dengan undang-undang. Pelindungan hukum yang dapat diberikan terhadap pembeli karena penjual yang tidak memenuhi Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan mengalihkan objek perkara melalui Akta Jual Beli kepada pihak lain dalam kasus ini adalah pelindungan hukum represif. Pelindungan hukum represif dapat diperoleh pembeli dengan cara mengajukan gugatan wanprestasi ke pengadilan yang berwenang. Pembeli dalam gugatannya dapat mengajukan tuntutan gugatan pemenuhan prestasi sekaligus gugatan ganti kerugian.

Kata kunci: pelindungan hukum, jual beli, perjanjian pengikatan jual beli, akta jual beli.

LEGAL PROTECTION FOR BUYERS AGAINST SELLERS WHO DO NOT COMPLY WITH THE SALE AND PURCHASE AGREEMENT AND TRANSFER THE OBJECT OF THE CLAIM THROUGH A DEED OF SALE TO ANOTHER PARTY
(Study of Supreme Court Decision Number 7 PK/Pdt/2022)

Abstract

This research aims to determine and analyze the validity of the Deed of Sale and Purchase of land subject to the case which has been bound by a Sale and Purchase Agreement in the Supreme Court Decision Number 7 PK/Pdt/2022 as well as to find out and analyze legal protection for buyers against sellers who do not comply with the Sale and Purchase Agreement. Purchase and transfer the object of the case through a Deed of Sale and Purchase to another party. This research is normative legal research which is supported by field research. The nature of the research is descriptive qualitative. The approach used is a statutory approach. The data used is primary data obtained from research subjects through interviews with resource persons and secondary data obtained through literature study. Data analysis in this research was carried out qualitatively. Based on the research results, the Deed of Sale and Purchase of land subject to the case which has been bound by the Sale and Purchase Agreement in the Supreme Court Decision Number 7 PK/Pdt/2022 is invalid because it does not fulfill the legal requirements for an agreement in Article 1320 of the Civil Code regarding halal agreements and causes. The agreement between the parties was formed imperfectly because there was an element of fraud, while a lawful cause was made with a prohibited cause which was contrary to the law. The legal protection that can be given to the buyer because the seller does not fulfill the Sale and Purchase Agreement and transfers the object of the case through the Sale and Purchase Deed to another party in this case is repressive legal protection. Buyers can obtain repressive legal protection by filing a breach of contract lawsuit with the competent court. The buyer in his lawsuit can file a claim for fulfillment of performance as well as a claim for compensation.

Keywords: *legal protection, sale and purchase, sale and purchase binding agreement, sale and purchase deed*

PENDAHULUAN

Tanah merupakan kebutuhan manusia yang bersifat primer.[1] Salah satu cara untuk memperoleh hak atas tanah adalah jual beli. Konsep jual beli tanah dalam hukum adat menganut asas tunai, riil, dan terang. Sumardjono, Maria S. W. menjelaskan tunai adalah penyerahan hak oleh penjual bersamaan dengan pembayaran oleh pembeli. Riil artinya kehendak yang diucapkan dengan diikuti

[1] J. Andy Hartanto, *Problematika Hukum Jual Beli Tanah Belum Bersertifikat*, (Yogyakarta: Laksbang Mediatama, 2009), 7.

suatu perbuatan nyata, sedangkan terang adalah dilakukan di hadapan kepala desa.[2] Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (PP Pendaftaran Tanah) menjelaskan bahwa peralihan hak atas tanah melalui jual beli hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan Akta Jual Beli (AJB) yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Pemindahan hak atas tanah melalui jual beli harus dinyatakan dalam AJB.[3] Akan tetapi, tidak semua jual beli tanah dapat dilangsungkan dengan AJB. Hal tersebut dikarenakan para pihak dapat bersepakat bahwa proses pembayaran dilakukan secara bertahap, sedangkan dalam pembuatan AJB hanya dapat dilakukan saat pembayaran telah lunas. Dalam rangka melindungi hak dan kewajiban para pihak dalam jual beli selama belum dapat dibuat AJB, para pihak dapat membuat suatu perjanjian pendahuluan, yaitu Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). PPJB adalah perjanjian bantuan yang berfungsi sebagai perjanjian pendahuluan sebelum dilaksanakannya perjanjian pokok.[4]

Perjanjian seringkali menimbulkan sengketa hukum hingga harus diselesaikan di pengadilan. Pada penelitian ini, penulis akan meneliti mengenai sengketa dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 7 PK/Pdt/2022. Adapun kasus posisi dalam sengketa tersebut adalah Penggugat selaku Pembeli dan Tergugat I selaku Penjual pada tahun 2006 sepakat melakukan transaksi jual beli hak atas tanah secara lisan. Objek jual beli adalah hak atas tanah seluas 470m^2 dengan harga keseluruhan Rp. 178.600.000,00 (seratus tujuh puluh delapan juta enam ratus ribu rupiah). Para pihak sepakat proses pembayaran dilakukan secara bertahap.[5] Pada tahun 2007, Penggugat dan Tergugat I menuangkan perbuatan hukumnya dalam akta PPJB Nomor 60 tertanggal 29 Januari 2007 di hadapan Notaris Iswandono Poerwodinoto, S.H. Harga jual beli dalam PPJB dibuat berdasarkan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) yaitu senilai Rp. 125.000.000,00 (seratus dua puluh lima juta rupiah). Setelah pembayaran lunas tertanggal 7 September 2007, Tergugat I meminta kepada Penggugat untuk tetap melakukan pembayaran dalam rangka toleransi peningkatan harga tanah. Total

[2] Maria S.W. Sumardjono, *Kebijakan Pertanahan: Antara Regulasi dan Implementasi*, (Jakarta: Kompas, 2005), 138.
[3] Mustofa, Tuntunan Pembuatan Akta-Akta PPAT, (Yogyakarta: Karya Media,2010), 47.
[4]Dewi Kurnia Putri, dan Amin Purnawan, "Perbedaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas Dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tidak Lunas", Jurnal Akta Vol 4, No. 2 (Desember 2017), 632. http://dx.doi.org/10.30659/akta.v4i4.250
[5] Putusan Pengadilan Negeri Serang Nomor 39/Pdt.G/PN Srg., Duduk Perkara, 3.

keseluruhan yang dibayarkan Penggugat kepada Tergugat I sejak tahun 2006 sampai dengan 2009 adalah sebesar Rp. 253.350.000,00 (dua ratus lima puluh tiga juta tiga ratus lima puluh ribu rupiah).[6]

Sampai dengan tahun 2009, Tergugat I belum juga dapat mempersiapkan dokumen untuk proses pembuatan AJB. Tanpa sepengetahuan Penggugat, pada tahun 2014 Tergugat I justru menjual kembali tanah objek PPJB kepada Tergugat II dengan AJB Nomor 608/2014, tertanggal 8 Desember 2014 yang dibuat di hadapan PPAT Sementara Kecamatan Taktakan Kota Serang. Penggugat kemudian melayangkan gugatan ke Pengadilan Negeri Serang atas perbuatan hukum Tergugat I yang menjual kembali objek PPJB ke Tergugat II. Penggugat menggugat bahwa Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum, serta AJB antara Tergugat I dan Tergugat II batal demi hukum dengan segala akibat dan konsekuensi hukumnya. PPJB atas objek perkara yang telah dilunasi oleh Penggugat merupakan perjanjian yang sah.[7]

Pengadilan Negeri Serang dengan Putusan Nomor 39/Pdt.G/2019/Pn.Srg. menyatakan bahwa Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum, PPJB yang dibuat merupakan perjanjian yang sah atas tanah objek perkara, serta AJB yang dibuat oleh Tergugat I dan Tergugat II batal demi hukum dengan segala akibat dan konsekuensi hukumnya. Hal tersebut didasarkan pertimbangan hukum Hakim bahwa alat bukti Penggugat yang berupa Putusan Pidana Nomor 807/Pid.B/2018/PN.Srg. mempunyai kekuatan hukum pembuktian sempurna.[8] Pertimbangan hukum Majelis Hakim Pidana tersebut diambil sepenuhnya oleh Majelis Hakim perkara *a quo* dalam mempertimbangkan perbuatan para pihak.[9] Putusan pidana tersebut menyatakan Tergugat I sebagai Terpidana dalam putusan pidana telah terbukti bersalah melakukan tindak pidana menempatkan keterangan palsu ke dalam AJB yang seharusnya dijelaskan secara benar. Tergugat I, menyetujui persyaratan yang tercantum dalam Pasal 2 AJB yaitu menjamin bahwa objek jual beli tidak tersangkut dalam suatu sengketa dan bebas dari beban-beban lainnya.[10]

[6] *Ibid.*
[7] *Ibid*., 6.
[8] *Ibid.,* Amar, 36.
[9] *Ibid.,* Konsideran, 34.
[10]Perdana Mutagalan, "Keabsahan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dalam Peralihan Hak Atas Tanah Menurut Hukum Tanah di Indonesia (Studi Putusan Pengadilan Negeri Serang Nomor 39/Pdt.G/2019/PN.Srg)" (Skripsi, Universitas Sultan Ageng Tirtayasa, 2022), 82.

Pada tingkat banding Majelis Hakim menguatkan Putusan Nomor 39/Pdt.G/2019/Pn.Srg. dengan Putusan Nomor 19/Pdt/2020/PT.Btn. bahwa putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama adalah sudah tepat dan benar.[11] Pada tingkat kasasi yang diajukan Tergugat II Majelis Hakim dalam Putusan Nomor 3753 K/Pdt/2020 membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Banten Nomor 19/Pdt/2020/PT.Btn., dengan pertimbangan hukum bahwa AJB atas objek perkara telah dilaksanakan sesuai dengan Pasal 37 ayat (1) PP Pendaftaran Tanah, sehingga *Judex Facti* putusan Pengadilan Tinggi Banten yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Serang adalah keliru.[12] Lebih lanjut, Penggugat mengajukan permohonan peninjauan kembali dengan memohon putusan Majelis Hakim membatalkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 3753 K/Pdt/2020 dan menguatkan Putusan Pengadilan Tinggi Banten Nomor 19/Pdt/2020/PT.Btn. Majelis Hakim memberikan Putusan Nomor 7 PK/Pdt/2022 menolak permohonan peninjauan kembali pemohon (Penggugat), bahwa tidak terdapat kekeliruan dalam putusan yang mengabulkan kasasi.[13]

Adapun dari kasus tersebut terdapat perbedaan pertimbangan hakim dalam memberikan putusan mengenai keabsahan AJB Nomor 608/2014. Lebih lanjut, pada Putusan Mahkamah Agung Nomor 7 PK/Pdt/2022, Majelis Hakim menolak permohonan peninjauan kembali Pemohon (Penggugat) yang mengakibatkan Penggugat mengalami kerugian atas pembayaran yang telah dilakukan. Penggugat selaku pembeli telah beritikad baik dalam pemenuhan janji dalam PPJB dengan melunasi harga jual beli dan membayar toleransi peningkatan harga tanah sesuai permintaan Tergugat I.

Berdasarkan uraian latar belakang di atas, maka tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui dan menganalisis keabsahan AJB terhadap tanah objek perkara yang telah diikat PPJB dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 7 PK/Pdt/2022, serta mengetahui dan menganalisis pelindungan hukum bagi pembeli terhadap penjual yang tidak memenuhi PPJB dan mengalihkan objek perkara melalui AJB kepada pihak lain.

[11] Putusan Pengadilan Tinggi Banten Nomor 19/Pdt/2020/PT.Btn., Konsideran, 6.
[12] Putusan Kasasi Mahkamah Agung Nomor 3753 K/Pdt/2020, Konsideran, 10.
[13] Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung Nomor 7 PK/Pdt/2022, Konsideran, 12.

Berdasarkan penelusuran penulis terkait dengan penelitian terdahulu, berikut penelitian yang relevan dengan tema yang penulis teliti, di antaranya:

1. Tesis karya Roro Dewi Nusantari yang dikeluarkan pada tahun 2019 dengan judul "Kajian Yuridis Keabsahan Akta Jual Beli Tanah yang Dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Akibat Adanya Hubungan Hukum Utang Piutang (Analisis Kasus Putusan Perkara No.136/Pdt.G/2012/PN.Yk)".[14]

   Perbedaan penelitian tersebut dengan penelitian penulis adalah pada penelitian tersebut mengkaji mengenai pelindungan hukum bagi pihak yang dirugikan atas Putusan Hakim Nomor 136/Pdt.G/2012/PN.Yk yang memutus AJB tanah batal demi hukum, sedangkan pada penelitian yang akan penulis lakukan mengkaji mengenai pelindungan hukum bagi pembeli terhadap penjual yang tidak memenuhi PPJB dan mengalihkan objek perkara melalui AJB kepada pihak lain pada studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 7 PK/Pdt/2022.
2. Tesis karya Farah Hafizhah yang dikeluarkan pada tahun 2019 dengan judul "Pelindungan Hukum bagi Pembeli dalam Transaksi Jual Beli Tanah di Bawah Tangan dalam Hal Sertifikat Masih Atas Nama Pemilik Terdahulu (Studi Putusan Nomor 72/Pdt.G/2011/PN.Cn dan 21/Pdt.G/2018/PN.Cbn)"[15]

   Perbedaan penelitian tersebut dengan penelitian penulis adalah penelitian tersebut mengkaji mengenai pelindungan hukum bagi pembeli yang beritikad baik dalam transaksi jual beli tanah di bawah tangan dalam hal sertifikat masih atas nama pemilik terdahulu dalam Putusan Nomor 72/Pdt.G/2011/PN.Cn dan 21/Pdt.G/2018/PN.Cbn, sedangkan pada penelitian yang akan penulis lakukan mengkaji mengenai pelindungan hukum bagi pembeli terhadap penjual yang tidak memenuhi PPJB dan mengalihkan objek perkara melalui AJB kepada pihak lain pada studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 7 PK/Pdt/2022.

Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif (*normative legal research*) yang didukung dengan penelitian lapangan. Pendekatan yang digunakan adalah pendekatan perundang-undangan (*statute approach*). Data yang digunakan berupa

[14] Roro Dewi Nusantari, "Kajian Yuridis Keabsahan Akta Jual Beli Tanah yang Dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Akibat Adanya Hubungan Hukum Utang Piutang (Analisis Kasus Putusan Perkara No.136/Pdt.G/2012/PN.Yk)" (Tesis, Universitas Gadjah Mada, 2019).
[15] Farah Hafizhah, "Pelindungan Hukum bagi Pembeli dalam Transaksi Jual Beli Tanah di Bawah Tangan dalam Hal Sertifikat Masih Atas Nama Pemilik Terdahulu (Studi Putusan Nomor 72/Pdt.G/2011/PN.Cn dan 21/Pdt.G/2018/PN.Cbn)" (Tesis, Universitas Gadjah Mada, 2019).

data primer yang didapatkan dari subjek penelitian melalui wawancara dengan narasumber, serta data sekunder yang diperoleh melalui studi kepustakaan. Analisis data dilakukan secara deskriptif kualitatif.

PEMBAHASAN

A. Keabsahan AJB terhadap Tanah Objek Perkara yang Telah Diikat PPJB dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 7 PK/Pdt/2022

Pasal 37 ayat (1) PP Pendaftaran Tanah menegaskan bahwa peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, kecuali pemindahan hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan, jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Kewenangan PPAT dalam jual beli hak atas tanah adalah membuat AJB. AJB merupakan perjanjian jual beli dengan objek hak atas tanah.[16] AJB yang ditandatangani para pihak membuktikan bahwa telah terjadinya pemindahan hak atas tanah dari penjual kepada pembeli.[17]

Mencermati terhadap keempat putusan dan pertimbangan hakim dalam sengketa yang telah dijelaskan di atas, terdapat 2 (dua) putusan yang menyatakan bahwa AJB Nomor 608/2014 adalah tidak sah, yaitu Putusan Nomor 39/Pdt.G/2019/PN.Srg dan Putusan Nomor 19/PDT/2020/PT.Btn. Sementara itu, 2 (dua) putusan yang lain menyatakan bahwa AJB tersebut sah, yaitu Putusan Nomor 7 PK/Pdt/2022 dan Putusan Nomor 3753 K/Pdt/2020. Pada praktiknya tidak semua jual beli hak atas tanah dapat dilangsungkan dengan pembuatan AJB di hadapan PPAT. Oleh karena itu, untuk memberikan kepastian hukum dan meminimalisasi timbulnya sengketa, para pihak dapat membuat suatu perjanjian pendahuluan, yaitu PPJB.

PPJB Nomor 60, antara Penggugat dan Tergugat I merupakan perjanjian pendahuluan sebelum dapat dilangsungkan pembuatan AJB. Para pihak tidak dapat melangsungkan pembuatan AJB dikarenakan belum terpenuhinya persyaratan dalam jual beli hak atas tanah, yaitu para pihak sepakat bahwa

[16] Mustofa, *Op.cit.*, 47.
[17] *Ibid.*, 48.

pembayaran harga jual beli dilakukan secara bertahap serta pihak penjual belum dapat menyerahkan sertifikat bukti kepemilikan hak atas tanah dikarenakan sertifikat masih dalam pengurusan pendaftaran tanah. PPJB tersebut dibuat secara autentik di hadapan Notaris Iswandono Poerwodinoto, S.H. Akta autentik memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna. Kebenaran isi dan pernyataan yang tercantum di dalamnya menjadi sempurna dan mengikat kepada para pihak mengenai apa yang dimuat dalam akta.[18]

Pada sengketa di atas, Tergugat I selaku penjual tidak melakukan penyerahan hak atas tanah kepada Penggugat. Tergugat I tanpa sepengetahuan Penggugat justru menjual kembali atau mengalihkan tanah objek PPJB ke Tergugat II. Perbuatan hukum Tergugat I dan Tergugat II dituangkan langsung dalam AJB Nomor 608/2014. Menurut Iin Suny Atmadja, dalam pembuatan AJB hak atas tanah terdapat dua syarat yang harus dipenuhi yaitu meliputi:[19]

1. Syarat Materiil
   a. Pembeli harus memiliki hak untuk membeli tanah objek jual beli. Berhak atau tidaknya si pembeli memperoleh hak atas tanah yang dibelinya tergantung pada hak apa yang ada pada tanah. Berdasarkan Pasal 21 UUPA, yang berhak mempunyai hak milik atas tanah hanya Warga Negara Indonesia (WNI) tunggal dan badan-badan hukum yang ditetapkan oleh pemerintah.
   b. Penjual memiliki hak untuk menjual tanah yang bersangkutan. Dalam arti yang berhak menjual tanah hanya pemilik yang sah sesuai yang tertulis dalam sertifikat.
   c. Hak atas tanah yang bersangkutan boleh diperjualbelikan dan tidak sedang dalam sengketa.

Jika salah satu syarat materiil tidak dipenuhi, maka jual beli tanah menjadi tidak sah. Jual beli tanah yang dilakukan oleh seseorang yang tidak berhak adalah dapat dibatalkan.[20]

2. Syarat Formil

[18] M. Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan,* (Jakarta: Sinar Grafika, 2005), 545.
[19] Wawancara dengan Notaris dan PPAT Iin Suny Atmadja, S.H., M.H.
[20] Wawancara dengan Notaris dan PPAT Iin Suny Atmadja, S.H., M.H.

Syarat formil yaitu pembuatan AJB harus dibuat dan ditandatangani para pihak di hadapan PPAT.

Menurut Penulis, AJB Nomor 608/2014 antara Tergugat I dan Tergugat II dapat berlangsung, dikarenakan para pihak dapat memenuhi semua persyaratan dalam pembuatan AJB. AJB sebagaimana tersebut di atas, dalam pembuatannya telah memenuhi syarat materiil dan formil dalam jual beli hak atas tanah, namun dalam pembuatan AJB tersebut pihak penjual (Tergugat I) di hadapan PPAT dan pembeli (Tergugat II) tidak memberikan keterangan yang sebenarnya, bahwa tanah objek AJB sebelumnya telah dijual dengan pihak lain (Penggugat) yang diikat dengan PPJB. Menurut Iin Suny Atmadja dalam pembuatan AJB, PPAT hanya menuangkan apa yang disampaikan, dijelaskan, dan diakui oleh para pihak ke dalam akta yang dibuatnya, sejauh tidak bertentangan dengan hukum. Kebenaran atas apa yang disampaikan para pihak adalah tanggung jawab para pihak. Akan tetapi, walaupun demikian PPAT wajib berlaku hati-hati dalam pembuatan AJB.[21]

Berdasarkan uraian di atas, maka secara normatif dalam hal jual beli hak atas tanah harus memenuhi ketentuan Pasal 37 ayat (1) PP Pendaftaran Tanah, yaitu jual beli hak atas tanah harus dituangkan dalam AJB di hadapan PPAT yang berwenang. AJB merupakan suatu perjanjian, perjanjian dapat dikatakan sah apabila memenuhi syarat sah perjanjian sebagaimana yang terdapat dalam ketentuan Pasal 1320 KUHPerdata, yaitu sebagai berikut:

1. Kesepakatan

Kesepakatan adalah persesuaian kehendak para pihak mengenai apa yang dikehendaki untuk dilaksanakan. Perjanjian dikatakan telah lahir jika ada kata sepakat atau persesuaian kehendak di antara para pihak yang membuat perjanjian tersebut. [22] Pasal 1321 KUHPerdata mengatur sepakat yang dibuat karena kekhilafan *(dwaling*), paksaan (*dwang*) dan penipuan (*bedrog*) dikatakan sebagai cacat kehendak.[23] Persesuaian kehendak antara Tergugat I dan Tergugat II secara tegas telah dibuktikan dengan penandatanganan AJB Nomor 608/2014.

[21] Wawancara dengan Notaris dan PPAT Iin Suny Atmadja, S.H., M.H.
[22] Ridwan Khairandy, *Hukum Kontrak Indonesia Dalam Perspektif Perbandingan (Bagian Pertama),* (Yogyakarta: FH UII Press, 2013), 90.
[23] Leli Joko Suryono *Pokok-Pokok Hukum Perjanjian Indonesia,* (Yogyakarta: LP3M UMY, 2014), 44.

AJB tersebut menerangkan bahwa pihak Tergugat I selaku penjual, telah menjual tanah miliknya kepada pihak Tergugat II selaku pembeli, namun Tergugat I dengan sengaja atas kehendaknya menyembunyikan suatu kebenaran bahwa tanah objek jual beli dalam AJB tersebut, sebelumnya telah dijual kepada pihak Penggugat berdasarkan PPJB Nomor 60 yang di buat di hadapan Notaris.

Lebih lanjut, Tergugat I selaku penjual dalam penandatanganan AJB tersebut menyetujui persyaratan yang tercantum dalam Pasal 2, yaitu menjamin objek jual beli tidak tersangkut dalam suatu sengketa, bebas dari sitaan, tidak terikat sebagai jaminan untuk suatu utang yang tidak tercatat dalam sertifikat, dan bebas dari beban-beban lainnya yang berupa apapun. Menurut Burhan Albar, bebas dari beban-beban lainnya yang berupa apapun dapat juga diartikan bahwa objek jual beli tidak sedang terikat dalam suatu perjanjian.[24] Pada sengketa di atas diketahui bahwa, objek jual beli dalam AJB tersebut, telah diikat dengan PPJB yang dibuat antara Tergugat I dengan Penggugat.

Berdasarkan uraian di atas, maka menurut penulis syarat sah perjanjian mengenai kesepakatan dalam AJB tersebut adalah tidak terpenuhi. Hal tersebut dikarenakan terdapat cacat kehendak atas perbuatan Tergugat I, yang dengan sengaja tidak memberikan fakta atau kebenaran yang sebenarnya. Sepakat yang dibuat oleh Tergugat I dalam AJB tersebut terbentuk secara tidak sempurna. Menurut penulis, cacat kehendak yang terdapat pada AJB tersebut adalah adanya unsur penipuan (*bedrog*) yang dilakukan oleh Tergugat I. Penipuan dapat terjadi karena suatu fakta yang sengaja disembunyikan atau informasi yang diberikan dengan sengaja keliru.[25] Kesepakatan merupakan syarat subjektif dalam perjanjian, apabila tidak terpenuhi maka akibat hukumnya adalah dapat dibatalkannya perjanjian.

2. Kecakapan Para Pihak

Kecakapan adalah kemampuan seseorang untuk melakukan perbuatan hukum. Pasal 1330 KUHPerdata mengatur bahwa ada beberapa orang tidak

[24] Wawancara dengan Notaris dan PPAT Burhan Albar, S.H., M.Kn.
[25] Sumriyah, "Cacat Kehendak (Wilsgebreken) Sebagai Upaya Pembatalan Perjanjian Dalam Perspektif Hukum Perdata", *Jurnal Trunojoyo, Vol 1* (November 2019), 664, https://journal.trunojoyo.ac.id/shi/article/view/6433 .

cakap yaitu orang yang belum dewasa, di bawah pengampuan, dan wanita yang sudah bersuami. KUHPerdata mengatur seorang perempuan yang sudah menikah meskipun sudah berusia 21 (dua puluh satu) tahun tetap tidak cakap hukum. Akan tetapi, ketentuan tersebut telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan, yang menyatakan bahwa seorang wanita yang sudah menikah tetap cakap melakukan perbuatan hukum.[26] Pasal 47 ayat (1) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan menentukan seseorang telah dewasa adalah telah berumur 18 tahun. Sehingga, seseorang yang dapat dikatakan cakap hukum menurut hukum di Indonesia yaitu telah berumur lebih dari 18 tahun dan tidak di bawah pengampuan. Berdasarkan data dalam Putusan Pengadilan Negeri Serang Nomor 39/Pdt.G/2019/Pn.Srg para pihak dalam AJB Nomor 608/2014 berumur lebih dari 18 tahun dan tidak di bawah pengampuan, sehingga para pihak telah cakap dalam melakukan perbuatan hukum. Oleh karena itu, syarat kecakapan dalam AJB tersebut telah terpenuhi.

3. Suatu Hal Tertentu

Perjanjian harus menentukan jenis objek yang diperjanjikan. Objek dalam perjanjian harus mengenai suatu hal tertentu. Pasal 1332 KUHPerdata menerangkan bahwa hanya barang-barang yang dapat diperdagangkan yang menjadi objek perjanjian, sedangkan Pasal 1333 KUHPerdata menentukan bahwa suatu perjanjian harus mempunyai pokok suatu benda yang dapat ditentukan jenisnya baik mengenai benda bergerak atau tidak bergerak.[27] Objek dalam AJB Nomor 608/2014 adalah sebidang hak atas tanah pada Persil Nomor 54a, seluas 470 meter^2 (empat ratus tujuh puluh meter persegi) yang terletak di Desa Dragong, Kecamatan Taktakan Kabupaten Serang. Tanah merupakan benda tidak bergerak dan dapat diperdagangkan. Berdasarkan uraian tersebut maka menurut Penulis, hak atas tanah tersebut memenuhi syarat sah perjanjian suatu hal tertentu yang dapat ditentukan jenisnya sebagai objek dalam perjanjian.

4. Kausa yang Halal

[26] Leli Joko Suryono, Op.cit., 52.
[27] Leli Joko Suryono, *Op.cit*., 54.

Kausa yang halal tidak dijelaskan dalam KUHPerdata. Kausa menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) adalah sebab yang menimbulkan suatu kejadian. KUHPerdata hanya menjelaskan kausa yang terlarang dalam Pasal 1335, 1336, dan 1337 KUHPerdata: [28]

a. Pasal 1335 KUHPerdata mengatur bahwa "suatu persetujuan tanpa sebab atau yang telah dibuat karena suatu sebab yang palsu atau terlarang tidak mempunyai kekuatan".
b. Pasal 1336 KUHPerdata mengatur bahwa "jika tidak dinyatakan suatu sebab, tetapi memang ada sebab yang tidak terlarang, atau jika ada sebab lain yang tidak terlarang selain dan yang dinyatakan itu, persetujuan itu adalah sah".
c. Pasal 1337 KUHPerdata mengatur bahwa "suatu sebab terlarang adalah apabila bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan, dan ketertiban umum".

Menurut Penulis dapat ditarik kesimpulan bahwa kausa yang halal pada hakikatnya adalah isi atau substansi dalam perjanjian itu sendiri bukan merupakan suatu sebab yang palsu atau terlarang, serta tidak bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan, dan ketertiban umum. AJB Nomor 608/2014 menurut penulis tidak memenuhi syarat sah perjanjian kausa yang halal. Hal tersebut dikarenakan AJB antara Tergugat I dan Tergugat II dibuat dengan sebab terlarang yang bertentangan dengan undang-undang. Diketahui bahwa Tergugat I sebelumnya telah terikat dalam PPJB dengan pihak Penggugat dengan objek perjanjian yang sama dalam AJB tersebut di atas.

Dalam hukum perjanjian dikenal dengan adanya asas hukum *pacta sunt servanda.* Asas *pacta sunt servanda* menyatakan bahwa pada hakikatnya setiap perjanjian dapat berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya.[29] Para pihak yang membuat perjanjian harus tunduk pada perjanjian yang mereka buat sebagaimana mereka tunduk pada peraturan perundang-undangan. Para pihak hendaknya tunduk dan patuh terhadap keberadaan akta PPJB tersebut. PPJB bersifat mengikat para pihak layaknya

[28] Guse Prayudi, *Seluk Beluk Perjanjian yang Penting untuk Diketahui Mulai dari A-Z*, (Yogyakarta: Pustaka Pena, 2007), 15.
[29] Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

undang-undang. Oleh karena itu, Tergugat I dalam perbuatan hukumnya yang menjual kembali tanah objek PPJB ke Tergugat II dapat dikatakan telah bertentangan dengan undang-undang. Kausa yang halal merupakan syarat objektif dalam perjanjian, apabila syarat objektif tidak terpenuhi maka akibat hukumnya adalah perjanjian batal demi hukum.[30]

Menurut penulis, Tergugat I dalam pembuatan AJB tersebut juga tidak mengindahkan mengenai asas itikad baik. Itikad baik merupakan dasar dalam melaksanakan suatu perjanjian. Para pihak baik dalam membuat ataupun melaksanakan perjanjian harus memperhatikan itikad baik. Itikad baik yang dimaksud meliputi itikad baik subjektif dan objektif. Itikad baik subjektif terletak dalam sikap batin seseorang mengenai suatu kejujuran, sedangkan itikad baik objektif yaitu dalam pelaksanaan perjanjian haruslah dilaksanakan dengan mengindahkan norma-norma kepatutan dan kesusilaan.[31] Suatu perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang dengan tegas dinyatakan dalam suatu perjanjian, tetapi juga mengikat untuk segala sesuatu yang menurut sifat perjanjian diwajibkan oleh kepatutan, kebiasaan, dan undang-undang.[32]

Tergugat I dalam perbuatannya sama sekali tidak melaksanakan itikad baik. Pada perbuatan hukum jual beli, seorang penjual berdasarkan kebiasaan, kepatutan, dan kesusilaan harus menyatakan perihal objek jual beli dalam kebenarannya. Tergugat I dalam pembuatan AJB tersebut di atas, dengan sengaja menyembunyikan suatu fakta atau informasi yang tidak pada kebenarannya. Hal tersebut tidak sesuai dengan itikad baik subjektif. Itikad baik subjektif terletak dalam sikap batin seseorang mengenai kejujuran para pihak yang membuat suatu perjanjian. Sependapat dengan penulis, menurut Iin Suny Atmadja setiap orang yang membuat perjanjian tidak sebatas mengindahkan terhadap hal-hal yang dengan tegas dinyatakan dalam perjanjian. Setiap subjek hukum wajib mengindahkan nilai-nilai kepatutan, kebiasaan, dan kesusilaan yang ada. Tergugat I dalam perbuatan hukumnya yang menjual kembali tanah objek PPJB ke Tergugat II, tentu dapat dikatakan tidak mengindahkan nilai

[30] P.N.H. Simanjuntak, *Hukum Perdata Indonesia*, (Jakarta: PT. Kharisma Putra Utama, 2015), 288.
[31] Leli Joko Suryono, *Op.cit.*, 65.
[32] Abdulkadir Muhammad, Hukum Perikatan, (Aceh: Alumni, 2000), 57.

kepatutan yang ada. Kepatutan merupakan penilaian yang baik atas sikap dan perilaku pihak dalam melaksanakan perjanjian.[33]

Menurut Penulis, pertimbangan hukum Majelis Hakim yang memutus AJB terperkara sah adalah keliru. Majelis hakim dalam pertimbangan hukumnya terbatas pada pengaturan peralihan hak atas tanah yang terdapat pada ketentuan Pasal 37 ayat (1) PP Pendaftaran Tanah. Majelis Hakim tidak mempertimbangkan dalam perspektif hukum perjanjian, khususnya perihal syarat sahnya suatu perjanjian. Majelis Hakim juga tidak mengindahkan keberadaan asas hukum perjanjian, seperti asas *pacta sunt servanda* dan itikad baik. AJB tersebut tidak memenuhi syarat sahnya perjanjian sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata, yaitu syarat kesepakatan dan kausa yang halal. Syarat kesepakatan jika tidak terpenuhi maka perjanjian dapat dibatalkan. Adapun dapat dibatalkan, artinya salah satu pihak mempunyai hak untuk meminta agar perjanjian dibatalkan ke pengadilan, sedangkan syarat kausa yang halal apabila tidak terpenuhi maka perjanjian batal demi hukum. Batal demi hukum berarti perjanjian yang dibuat dianggap tidak pernah ada dan tidak menimbulkan akibat hukum bagi para pihak.[34]

Berdasarkan analisis di atas maka menurut penulis AJB terhadap tanah objek perkara yang telah diikat PPJB dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 7 PK/Pdt/2022 adalah tidak sah, dan batal demi hukum dengan segala konsekuensinya, sedangkan PPJB Nomor 60 antara Tergugat I dan Penggugat adalah perjanjian yang sah. PPJB tersebut patut diperhitungkan sebagai suatu perjanjian yang utuh, dalam arti mengikat para pihak untuk dipatuhi. Pihak ketiga termasuk hakim wajib menghormati perjanjian tersebut, dan mempertimbangkan keberadaannya.[35]

B. Pelindungan Hukum bagi Pembeli terhadap Penjual yang Tidak Memenuhi PPJB dan Mengalihkan Objek Perkara melalui AJB kepada Pihak Lain

[33] Wawancara dengan Notaris dan PPAT Iin Suny Atmadja, S.H., M.H.
[34] P.N.H. Simanjuntak, *Hukum Perdata Indonesia*, (Jakarta: PT. Kharisma Putra Utama, 2015), 288.
[35] Wawancara dengan Dosen Hukum Perdata Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada Annisa Syaufika Yustisia Ridwan S.H., M.H.

Indonesia sebagai negara hukum, sebagaimana yang tertuang dalam Pasal 1 ayat (3) UUD NRI 1945 memiliki makna bahwa segala aspek kehidupan di wilayah NKRI harus didasarkan pada hukum, hal itu sebagai salah satu wujud pemerintah dalam menjamin dan memberikan pelindungan hukum bagi seluruh warga negara. Pelindungan hukum adalah pelindungan akan harkat dan martabat, serta pengakuan terhadap hak asasi manusia yang dimiliki oleh subjek hukum berdasarkan ketentuan hukum dan kewenangan.[36] M. Hadjon, Philipus mengklasifikasikan pelindungan hukum menjadi 2 (dua) macam yaitu:[37]

1. Pelindungan Hukum Preventif

Pelindungan hukum preventif yaitu pelindungan hukum yang diberikan pemerintah dengan tujuan mencegah terjadinya suatu pelanggaran. Pemerintah memberikan batasan-batasan dengan peraturan perundang-undangan kepada masyarakat dalam melaksanakan suatu kewajiban agar tidak terjadi suatu pelanggaran.

2. Pelindungan Hukum Represif

Pelindungan hukum represif yaitu pelindungan hukum pada tahap akhir dengan pemberian sanksi berupa denda, penjara, serta hukuman tambahan yang diberikan apabila telah dilakukan suatu pelanggaran. Pelindungan hukum ini merupakan bentuk pelindungan di mana lebih ditujukan sebagai upaya dalam penyelesaian suatu sengketa.

Putusan Mahkamah Agung Nomor 7 PK/Pdt/2022 yang menolak permohonan peninjauan kembali Pemohon (Penggugat) mengakibatkan Penggugat mengalami kerugian atas pembayaran yang telah dilakukan. Penggugat selaku pembeli dalam perbuatan hukumnya telah beritikad baik dengan memenuhi kewajibannya melakukan pelunasan pembayaran, serta membayar akumulasi kenaikan harga tanah sebagaimana permintaan Tergugat I, sejumlah Rp 253.350,000,00 (dua ratus lima puluh tiga juta tiga ratus lima puluh ribu rupiah). Akan tetapi, Tergugat I selaku penjual justru tidak memenuhi kewajibannya dan dengan sengaja mengalihkan hak atas tanah objek

[36] Philipus M. Hadjon, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat di Indonesia*, (Surabaya: Bina Ilmu, 1987), 2.
[37] *Ibid*., 5.

PPJB kepada pihak lain (Tergugat II) berdasarkan AJB. Atas perbuatan hukum tersebut, Penggugat mengalami kerugian materiil senilai Rp 253.350,000,00 (dua ratus lima puluh tiga juta tiga ratus lima puluh ribu rupiah).

Majelis Hakim tingkat kasasi dalam pertimbangan hukumnya menyatakan bahwa terhadap Tergugat I yang tidak memenuhi PPJB dengan Penggugat, maka Penggugat berhak menuntut kembali uang yang telah dibayarkannya kepada Tergugat I. KUHPerdata mengatur bahwa penyelesaian sengketa perdata di pengadilan dapat didasarkan adanya perbuatan melawan hukum dan wanprestasi[38] Perbuatan melawan hukum menurut Pasal 1365 KUHPerdata yaitu "setiap perbuatan yang melawan hukum yang dilakukan oleh seseorang, karena salahnya telah menimbulkan kerugian bagi orang lain". Suatu perbuatan melawan hukum dapat dituntut penggantian kerugian apabila telah memenuhi unsur-unsur sebagai berikut:[39]

1. Perbuatan tersebut harus melawan hukum.

   Suatu perbuatan merupakan perbuatan melawan hukum apabila berlawanan dengan:

   a) Hak orang lain.
   b) Kewajiban hukumnya sendiri.
   c) Kesusilaan yang baik.
   d) Keharusan yang harus diindahkan dalam pergaulan hidup masyarakat mengenai orang lain atau benda.

2. Perbuatan tersebut harus menimbulkan kerugian.

   Kerugian akibat perbuatan melawan hukum dapat berupa kerugian materiil dan kerugian immateriil. Dengan demikian, kerugian yang ditimbulkan akibat perbuatan melawan hukum tidak hanya terbatas pada kerugian yang ditujukan pada tubuh, jiwa, dan kehormatan manusia.

3. Perbuatan tersebut harus dilakukan dengan kesalahan.

   Kesalahan dapat berupa kesengajaan maupun kelalaian. Kesengajaan yaitu ketika seseorang melakukan suatu perbuatan, di mana dalam perbuatan tersebut menyadari sepenuhnya akan terdapat akibat dari perbuatan tersebut.

[38] Yahman, Karakteristik Wanprestasi dan Tindak Pidana Penipuan yang Lahir dari Hubungan Kontraktual, Jakarta, Kharisma Putra Utama, 2014.
[39] I*bid.*, 304-305.

Sedangkan kelalaian adalah ketika seseorang tidak melakukan suatu perbuatan, tetapi dengan bersikap demikian pada hakikatnya telah melawan hukum. Hal tersebut dikarenakan, semestinya orang tersebut harus berbuat sesuatu.

4. Perbuatan tersebut harus ada hubungan kausal (sebab-akibat).

   Hubungan kausal merupakan hubungan sebab akibat antara perbuatan melawan hukum dengan kerugian. Kerugian yang timbul harus sebagai akibat dari perbuatan seseorang. Jika tidak terdapat perbuatan (sebab), maka tidak terdapat kerugian (akibat).

Wanprestasi menurut Kamus Hukum berarti kelalaian, kealpaan, atau tidak menepati kewajibannya dalam perjanjian.[40] Apabila salah satu pihak yang membuat perjanjian tidak melaksanakan perjanjian, maka secara hukum pihak tersebut telah melakukan wanprestasi. Wanprestasi dapat timbul dari suatu perbuatan yang berupa:[41]

1. Sama sekali tidak memenuhi prestasi.
2. Prestasi yang dilakukan tidak sempurna sebagaimana mestinya.
3. Terlambat memenuhi prestasi.
4. Melakukan yang dilarang untuk dilakukan dalam perjanjian.

Wanprestasi menurut hukum dapat dimintakan suatu pertanggungjawaban, berupa ganti kerugian jika pihak lain dalam perjanjian tersebut menderita suatu kerugian.[42] Ganti kerugian dapat dilaksanakan apabila pihak yang telah wanprestasi memenuhi empat syarat, yaitu:[43]

1. Telah lalai melakukan wanprestasi.
2. Tidak berada dalam keadaan memaksa.
3. Tidak adanya tangkisan untuk melumpuhkan tuntutan ganti rugi.
4. Pihak yang dirugikan telah melakukan somasi atau peringatan.

Ganti kerugian dalam wanprestasi menurut Pasal 1246-1248 KUHPerdata terdiri atas tiga unsur, yaitu:[44]

[40] P.N.H. Simanjuntak, *Op.cit*., 292.
[41] Ahmad Miru, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, (Jakarta: Rajawali Pers,2007), 74.
[42] Wawancara dengan Dosen Hukum Acara Perdata Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada Sa'ida Rusdiana, S.H., LL.M.
[43] P.N.H. Simanjuntak, *Op.cit*, 294.
[44] *Ibid*.

1. Biaya yaitu segala pengeluaran atau ongkos-ongkos yang nyata-nyata telah dikeluarkan.
2. Rugi yaitu kerugian karena kerusakan barang-barang kepunyaan kreditur yang diakibatkan kelalaian debitur.
3. Bunga yaitu keuntungan yang seharusnya diperoleh atau diharapkan oleh kreditur apabila debitur tidak lalai.

Menurut Penulis, Tergugat I dalam perbuatan hukumnya telah melakukan wanprestasi. Hal tersebut dikarenakan, Tergugat I sama sekali tidak memenuhi prestasi atau kewajibannya. Tergugat I dengan sengaja tidak memenuhi kewajibannya sebagaimana yang tertulis dalam PPJB. Kewajiban utama penjual menurut Pasal 1474 KUHperdata yaitu menanggung dan menyerahkan barang yang dijual.[45] Adapun penanggungan yang menjadi kewajiban penjual terhadap pembeli yaitu menjamin penguasaan benda yang dijual secara aman dan menjamin tidak adanya cacat barang yang tersembunyi[46], sedangkan penyerahan dalam jual beli hak atas tanah yaitu dilakukan dengan penyerahan yuridis. Penyerahan yuridis dilakukan melalui pengumuman akta dengan cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan.[47] Pasal 37 ayat (1) PP Pendaftaran Tanah menentukan bahwa peralihan hak atas tanah melalui jual beli hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan AJB yang dibuat PPAT. Penyerahan yuridis hak atas tanah terjadi saat para pihak melakukan penandatanganan AJB.[48]

Berdasarkan uraian di atas, maka Tergugat I berkewajiban untuk menyerahkan barang yang dijual ke Penggugat dengan cara membuat AJB di hadapan PPAT. Akan tetapi, setelah pelunasan pembayaran hak atas tanah pada PPJB, Tergugat I menolak permintaan Penggugat untuk melangsungkan pembuatan AJB. Penggugat beralasan bahwa sertifikat hak atas tanah objek PPJB masih dalam pengurusan pendaftaran tanah. Tergugat I justru menjual kembali hak atas tanah objek jual beli ke pihak lain yaitu, Tergugat II. Berdasarkan uraian di atas menurut Penulis, Tergugat I dengan sengaja tidak

[45] P.N.H. Simanjuntak, *Op.cit*, 306.
[46] P.N.H. Simanjuntak, *Op.cit*, 307.
[47] Wawancara dengan Notaris PPAT Burhan Albar, S.H., M.K.n.
[48] Wawancara dengan Notaris PPAT Burhan Albar, S.H., M.K.n.

melakukan kewajibannya untuk menyerahkan hak atas tanah kepada Penggugat selaku pembeli dalam PPJB. Penyerahan hak atas tanah justru dilakukan oleh Tergugat I kepada Tergugat II melalui AJB Nomor 608/2014.

Menurut penulis, pelindungan hukum yang tepat untuk Penggugat adalah pelindungan hukum represif. Pelindungan represif merupakan pelindungan hukum akhir oleh pengadilan yang bertujuan untuk menyelesaikan suatu sengketa.[49] Pelindungan hukum represif dapat ditempuh Penggugat dengan cara mengajukan gugatan wanprestasi ke pengadilan yang berwenang. Pasal 1267 KUHPerdata, menjelaskan bahwa apabila terjadi wanprestasi, pihak yang dirugikan dapat menuntut pihak yang melakukan wanprestasi untuk menanggung sanksi atau akibat hukum berupa:[50]

1. Membayar ganti kerugian yang diderita oleh pihak yang dirugikan.
2. Pembatalan perjanjian.
3. Pembatalan perjanjian disertai dengan pembayaran ganti kerugian.
4. Pemenuhan prestasi.
5. Pemenuhan prestasi disertai dengan pembayaran ganti kerugian.

Berdasarkan uraian di atas, menurut Penulis Penggugat dapat mengajukan gugatan dengan tuntutan pemenuhan prestasi disertai dengan pembayaran ganti kerugian kepada Tergugat I. Pemenuhan prestasi yaitu dengan tujuan menuntut Tergugat I untuk melaksanakan kewajibannya yaitu melakukan penyerahan yuridis hak atas tanah objek jual beli ke pihak Pembeli. Penyerahan yuridis dilakukan dengan cara melangsungkan pembuatan AJB antara Penggugat dan Tergugat I di hadapan PPAT yang berwenang, dilanjutkan dengan pendaftaran tanah ke Kantor Pertanahan setempat. Lebih lanjut, mengenai gugatan ganti kerugian pihak Penggugat dapat melakukan tuntutan ganti kerugian mengenai seluruh biaya atau segala pengeluaran yang nyata-nyata telah dikeluarkan. Oleh karena itu, Penggugat dalam gugatannya dapat mengajukan tuntutan ganti kerugian senilai Rp 253.350,000,00 (dua ratus lima puluh tiga juta tiga ratus lima puluh ribu rupiah) atas biaya yang telah

[49] Philipus M. Hadjon, *Loc,cit.*
[50] Niru Anita Sinaga dan Nurlely Darwis, "Wanprestasi dan Akibatnya dalam Pelaksanaan Perjanjian", *Jurnal Mitra Manajemen Vol* 7, No. 2 (2015), 52. https://doi.org/10.35968/jmm.v7i2.534

nyata-nyata dikeluarkan. Penggugat juga dapat mengajukan ganti kerugian berupa keuntungan yang didapat apabila Tergugat I tidak wanprestasi.

Sependapat dengan penulis, Burhan Albar menerangkan bahwa dalam jual beli hak atas tanah, apabila penjual terbukti dengan sengaja tidak melaksanakan kewajibannya dalam hal ini penyerahan, maka pihak pembeli yang dirugikan dapat mengajukan gugatan ke pengadilan. Hal tersebut merupakan salah satu upaya hukum yang dapat ditempuh pembeli untuk mendapatkan haknya atau pengembalian pada keadaan semula sebelum terjadinya jual beli. Gugatan yang dapat dilakukan oleh pihak pembeli yaitu gugatan pemenuhan prestasi sekaligus ganti kerugian. Ganti kerugian yang dapat diajukan dapat berupa kerugian materiil maupun kerugian immateriil. Kerugian materiil meliputi biaya yang telah dikeluarkan pembeli atas pembayaran objek jual beli, kerugian yang diderita pembeli akibat penjual wanprestasi, dan bunga atau keuntungan yang seharusnya didapatkan pembeli apabila penjual tidak wanprestasi.[51]

Berdasarkan analisis di atas, maka pelindungan hukum bagi pembeli terhadap penjual yang tidak memenuhi PPJB dan mengalihkan objek perkara melalui AJB kepada pihak lain dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 7 PK/Pdt/2022 adalah pelindungan hukum represif. Pembeli dalam hal ini Penggugat dapat mengajukan gugatan pemenuhan prestasi sekaligus gugatan ganti kerugian. Ganti kerugian yang dapat dimintakan yaitu ganti kerugian materiil maupun immateriil, hal tersebut tergantung pada kerugian yang diderita.

KESIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian di atas, maka dapat dirumuskan kesimpulan sebagai berikut:

1. AJB terhadap tanah objek perkara yang telah diikat PPJB dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 7 PK/Pdt/2022 adalah tidak sah. Pertimbangan Majelis Hakim dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 7 PK/Pdt/2022 yang menyatakan bahwa AJB antara Tergugat I dan Tergugat II adalah sah secara hukum, karena telah sesuai dengan ketentuan Pasal 37 ayat (1) PP Pendaftaran

[51] Wawancara dengan Notaris PPAT Burhan Albar, S.H., M.Kn.

Tanah menurut Penulis adalah keliru. AJB antara Tergugat I dan Tergugat II tidak memenuhi syarat sahnya perjanjian dalam ketentuan Pasal 1320 KUHPerdata, mengenai syarat sah kesepakatan dan kausa yang halal. Kesepakatan para pihak terbentuk tidak sempurna karena adanya unsur penipuan, sedangkan kausa yang halal dibuat dengan sebab terlarang bertentangan dengan undang-undang. Konsekuensi hukum dari tidak terpenuhinya syarat sah kausa yang halal maka AJB antara Tergugat I dan Tergugat II adalah batal demi hukum.

2. Pelindungan hukum bagi pembeli terhadap penjual yang tidak memenuhi PPJB dan mengalihkan objek perkara melalui AJB kepada pihak lain adalah pelindungan hukum represif. Pelindungan hukum represif merupakan pelindungan hukum yang dilakukan dengan menerapkan sanksi terhadap orang atau pihak yang melakukan pelanggaran untuk memulihkan hukum pada keadaan semula. Pelindungan hukum represif dapat diperoleh pembeli dengan cara mengajukan gugatan wanprestasi ke pengadilan yang berwenang. Pembeli dalam gugatannya dapat mengajukan gugatan pemenuhan prestasi sekaligus ganti kerugian. Ganti kerugian yang dapat dimintakan yaitu ganti kerugian materiil maupun immateriil, tergantung pada kerugian yang diderita.

DAFTAR PUSTAKA

Peraturan Perundang-Undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan.

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

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Putusan Pengadilan

Putusan Pengadilan Negeri Serang Nomor 807/Pid.B/2018/PN. Srg.

Putusan Pengadilan Negeri Serang Nomor 39/Pdt.G/2019/PN. Srg.

Putusan Pengadilan Tinggi Banten Nomor 19/Pdt/2020/PT. Btn.

Putusan Mahkamah Agung Nomor 3753 K/Pdt/2020.

Putusan Mahkamah Agung Nomor 7 PK/Pdt/2022.

Buku

Hadjon, Philipus M., *Perlindungan Hukum bagi Rakyat di Indonesia*, Surabaya, Bina Ilmu, 1987.

Harahap, M. Yahya, *Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan,* Jakarta, Sinar Grafika, 2005.

Hartanto, J. Andy, *Problematika Hukum Jual Beli Tanah Belum Bersertifikat*, Yogyakarta, Laksbang Mediatama, 2009.

Khairandy, Ridwan, *Hukum Kontrak Indonesia Dalam Perspektif Perbandingan (Bagian Pertama),* Yogyakarta, FH UII Press, 2013.

Miru, Ahmad, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, Jakarta, Rajawali Pers, 2007.

Muhammad, Abdulkadir, *Hukum Perikatan*, Aceh: Alumni, 2000.

Mustofa, *Tuntunan Pembuatan Akta-Akta PPAT*, Yogyakarta, Karya Media, 2010.

Prayudi, Guse, *Seluk Beluk Perjanjian yang Penting untuk Diketahui Mulai dari A-Z*, Yogyakarta, Pustaka Pena, 2007.

Simanjuntak, P.N.H., *Hukum Perdata Indonesia*, Jakarta, PT. Kharisma Putra Utama, 2015.

Sumardjono, Maria S.W., *Kebijakan Pertanahan: Antara Regulasi dan Implementasi*, Jakarta, Kompas, 2005.

Suryono, Leli Joko, *Pokok-Pokok Hukum Perjanjian Indonesia,* Yogyakarta, LP3M UMY, 2014.

Yahman, *Karakteristik Wanprestasi dan Tindak Pidana Penipuan yang Lahir dari Hubungan Kontraktual,* Jakarta, Kharisma Putra Utama, 2014.

Jurnal

Dewi Kurnia Putri, dan Amin Purnawan, "Perbedaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas Dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tidak Lunas", Jurnal Akta Vol 4, No. 2 (Desember 2017), 632. http://dx.doi.org/10.30659/akta.v4i4.250

Niru Anita Sinaga dan Nurlely Darwis, "Wanprestasi dan Akibatnya dalam Pelaksanaan Perjanjian", *Jurnal Mitra Manajemen Vol* 7, No. 2 (2015), 52. https://doi.org/10.35968/jmm.v7i2.534

Sumriyah, "Cacat Kehendak (Wilsgebreken) Sebagai Upaya Pembatalan Perjanjian Dalam Perspektif Hukum Perdata", *Jurnal Trunojoyo, Vol 1* (November 2019), 664, https://journal.trunojoyo.ac.id/shi/article/view/6433

Skripsi dan Tesis

Perdana Mutagalan, "Keabsahan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dalam Peralihan Hak Atas Tanah Menurut Hukum Tanah di Indonesia (Studi Putusan Pengadilan Negeri Serang Nomor 39/Pdt.G/2019/PN.Srg)" (Skripsi, Universitas Sultan Ageng Tirtayasa, 2022), 82.

Roro Dewi Nusantari, "Kajian Yuridis Keabsahan Akta Jual Beli Tanah yang Dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Akibat Adanya Hubungan Hukum Utang Piutang (Analisis Kasus Putusan Perkara No.136/Pdt.G/2012/PN.Yk)" (Tesis, Universitas Gadjah Mada, 2019).

Farah Hafizhah, "Pelindungan Hukum bagi Pembeli dalam Transaksi Jual Beli Tanah di Bawah Tangan dalam Hal Sertifikat Masih Atas Nama Pemilik Terdahulu (Studi Putusan Nomor 72/Pdt.G/2011/PN.Cn dan 21/Pdt.G/2018/PN.Cbn)" (Tesis, Universitas Gadjah Mada, 2019).