

PERLINDUNGAN HUKUM PEMEGANG POLIS DALAM PELAKSANAAN PEMBAHARUAN PERJANJIAN ASURANSI PADA KASUS GAGAL BAYAR PT JIWasRAYA PONTIANAK

Endang Mugiri¹, Rachmawati², Aktris Nuryanti³

Abstract

With the company's age journey of more than 160 years, this does not make the Jiwasraya Insurance company healthy and strong in the National Insurance Industry, in fact, Jiwasraya Insurance is full of problems. The corporate actions carried out by Asuransi Jiwasraya's management have actually harmed the company and policyholders. As a form of government responsibility as a shareholder of Asuransi Jiwasraya, the Government, which has received approval from the DPR and OJK, has chosen a policy restructuring scheme to save the insurance funds of policyholders who have failed to pay by Asuransi Jiwasraya. For Asuransi Jiwasraya, policy restructuring is to renew insurance agreements by normalizing the development of policyholder funds on insurance products that they have purchased, but for policyholders, policy restructuring is an agreement renewal program by reducing the right to insurance benefits that should be received and become the rights of policyholders. The insurance agreement renewal scheme in this policy restructuring program causes losses by reducing the amount of premium deposit or loss of insurance benefits and increasing the period of payment of insurance benefits that must be paid by Asuransi Jiwasraya. As a result of the policy restructuring program that was made unilaterally by Asuransi Jiwasraya, policyholders felt that Asuransi Jiwasraya did not have the most good faith in implementing the insurance agreement they made and instead violated the law. Legal protection is needed for policyholders in the implementation of policy restructuring by Asuransi Jiwasraya. Due to corporate governance errors and the lack of supervision from the competent institutions for Jiwasraya Insurance, the form of legal protection that can be done to policyholders who are harmed is by repressive legal protection from the criminal aspect as well as from the civil aspect. The formulation of the problem in this study is how to implement the renewal of life insurance agreements in the life insurance policy restructuring program for the Pontianak Branch Office and how the legal protection of policy holders, especially the Pontianak Branch Office Policy Holders for failing to pay the Jiwasraya Insurance benefits.

Keywords: *Jiwasraya Insurance; Novasi; policy restructuring*

Abstrak

Dengan perjalanan usia perusahaan yang lebih dari 160 tahun tidak membuat perusahaan Asuransi Jiwasraya sehat dan kuat di Industri Asuransi Nasional, justru Asuransi Jiwasraya sarat

¹ Mahasiswa Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Tanjungpura
email: A2031201018@student.untan.ac.id

² Dosen Fakultas Hukum Universitas Tanjungpura Email : rachmawati@hukum.untan.ac.id

³ Dosen Fakultas Hukum Universitas Tanjungpura Email : aktris.nuryanti@hukum.untan.ac.id

dengan permasalahan. Aksi korporasi yang dilakukan manajemen Asuransi Jiwasraya justru telah merugikan perusahaan dan pemegang polis. Sebagai bentuk tanggung jawab pemerintah sebagai pemegang saham dari Asuransi Jiwasraya, maka Pemerintah yang telah mendapatkan persetujuan DPR dan OJK memilih skema restrukturisasi polis untuk melakukan penyelamatan terhadap dana asuransi para pemegang polis yang mengalami gagal bayar oleh Asuransi Jiwasraya. Bagi Asuransi Jiwasraya, restrukturisasi polis adalah melakukan pembaharuan perjanjian asuransi dengan menormalisasi pengembangan dana pemegang polis pada produk asuransi yang telah dibelinya, tetapi bagi pemegang polis, restrukturisasi polis adalah program pembaharuan perjanjian dengan mengurangi hak manfaat asuransi yang harusnya diterima dan menjadi hak pemegang polis. Skema pembaharuan perjanjian asuransi dalam program restrukturisasi polis ini menimbulkan kerugian dengan berkurangnya jumlah setoran premi atau hilangnya jumlah manfaat asuransi dan bertambahnya jangka waktu pembayaran manfaat asuransi yang harus dibayar oleh Asuransi Jiwasraya. Akibat dari program restrukturisasi polis yang dibuat secara sepihak oleh Asuransi Jiwasraya, para pemegang polis merasa Asuransi Jiwasraya tidak mempunyai itikad baik (*utmost good faith*) dalam pelaksanaan perjanjian asuransi yang dibuatnya dan justru melanggar hukum. Tentunya dibutuhkan perlindungan hukum terhadap pemegang polis dalam pelaksanaan restrukturisasi polis oleh Asuransi Jiwasraya. Dikarenakan telah terjadi kesalahan tata kelola perusahaan dan kurangnya pengawasan dari institusi yang berwenang terhadap Asuransi Jiwasraya maka bentuk perlindungan hukum yang dapat dilakukan terhadap para pemegang polis yang dirugikan adalah dengan perlindungan hukum bersifat represif dari aspek pidana maupun dari aspek perdata. Adapun rumusan masalah pada penelitian ini adalah bagaimana pelaksanaan pembaharuan perjanjian asuransi jiwa dalam program restrukturisasi polis asuransi jiwa Kantor Cabang Pontianak dan bagaimana perlindungan hukum para pemegang polis khususnya Pemegang Polis Kantor Cabang Pontianak atas gagal bayar manfaat Asuransi Jiwasraya tersebut.

Kata Kunci : Asuransi Jiwasraya, Pembaharuan Perjanjian, Restrukturisasi Polis.

I. Pendahuluan

Pengertian asuransi menurut pasal 246 KUHD, “Asuransi atau pertanggungan adalah perjanjian di mana penanggung mengikat diri terhadap tertanggung dengan memperoleh premi, untuk memberikan kepadanya ganti rugi karena suatu kehilangan, kerusakan, atau tidak mendapat keuntungan yang diharapkan, yang mungkin akan dapat diderita karena suatu peristiwa yang tidak pasti. Berdasarkan Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2014 tentang Perasuransian, dimana pada Pasal 1 butir (1) menyatakan bahwa :⁴

“Asuransi adalah perjanjian antara dua pihak, yaitu Perusahaan Asuransi dan pemegang polis, yang menjadi dasar bagi penerimaan premi oleh Perusahaan Asuransi untuk :

- a. Memberikan penggantian kepada Tertanggung atau pemegang polis karena kerugian, kerusakan, biaya yang timbul, kehilangan keuntungan, atau tanggung jawab hukum kepada pihak ketiga yang mungkin diderita tertanggung atau pemegang polis karena terjadinya suatu peristiwa yang tidak pasti.
- b. memberikan pembayaran yang didasarkan pada meninggalnya Tertanggung dengan manfaat yang besarnya telah ditetapkan dan/atau didasarkan pada hasil pengelolaan dana”.

⁴ Pasal 1 butir 1 Undang-Undang Nomor: 40 Tahun 2014 tentang Perasuransian

PT Asuransi Jiwasraya (Persero) adalah perusahaan asuransi yang telah berusia lebih dari 162 tahun, berawal dari NILLMIJ atau *Nederlandsch Indische Levensverzekering en Liffrente Maatschappij van 1859*, didirikan pada tanggal 31 Desember 1859. NILLMIJ adalah perusahaan asuransi jiwa pertama di Indonesia (Hindia Belanda Timur) di waktu) didirikan dengan akta William Hendry Herklots nomor 185. Pada tanggal 17 Desember 1960, NILLMIJ van 1859 dinasionalisasi berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 23 Tahun 1958 dan berubah nama menjadi PT Perusahaan Peranggunan Djiwa Sedjahtera. Setelah itu berkali-kali PT Perusahaan Percepatan Djiwa Sedjahtera berganti nama menjadi Perusahaan Perasuransian Negara Djiwa Eka Sedjahtera, Perusahaan Perasuransian Negara Djiwa Djas Sedjahtera. Hingga 21 Agustus 1984 berubah menjadi PT Asuransi Jiwasraya (Persero).⁵

Sayangnya, dengan sejarah perusahaan yang panjang dan menjadi milik negara, Asuransi Jiwasraya (Persero) mengalami kerugian hanya karena tata kelola perusahaan yang tidak dilakukan dengan baik. Ketua Badan Pemeriksa Keuangan (BPK) mengungkapkan, hasil pemeriksaan dan pengkajian dalam rangka penghitungan kerugian negara dalam kasus korupsi Asuransi Jiwasraya (Persero) bisa mencapai Rp 16,81 triliun VND. Nilai tersebut didapat dari penelusuran catatan selama 10 tahun, dari 2008 hingga 2018, dan hasil peninjauan tersebut diserahkan ke Kejaksaan Agung pada 9 Maret 2020.⁶

Pada bulan Oktober 2018, Asuransi Jiwasraya mengumumkan bahwa ia tidak sanggup membayar polis nasabah JS Saving plan dengan nilai 802 Miliar Rupiah. Direktur utama Asuransi Jiwasraya menyatakan perusahaan membutuhkan modal 32,89 Triliun Rupiah untuk memenuhi rasio kecukupan modal berbasis risiko (*Risk Base Capital*) sebesar 120 persen.⁷ Kondisi gagal bayar ini berdampak pada pembayaran manfaat asuransi para pemegang polisnya, termasuk pemegang polis Kantor Asuransi Jiwasraya Cabang Pontianak. Dalam kondisi gagal membayar kewajiban manfaat asuransi kepada pemegang polis, Asuransi Jiwasraya memberikan penawaran skema pembayaran manfaat asuransi baru dengan cara pembaharuan perjanjian asuransi dari perjanjian asuransi sebelumnya yang sudah tertera pada polis. Skema pembaharuan perjanjian asuransi jiwa tersebut disosialisasikan dengan program restrukturisasi polis.

Penawaran program restrukturisasi polis yang dilakukan oleh Asuransi Jiwasraya ditolak oleh para pemegang polisnya, karena opsi yang di tawarkan dalam program restrukturisasi polis merugikan dan mengurangi hak pemegang polis. Skema restrukturisasi

⁵ <https://www.jiwasraya.co.id>, diakses pada Hari Senin 21 Februari 2022

⁶ <https://www.bpk.go.id>, Siaran Pers Badan Pemeriksa Keuangan (BPK), Kerugian Negara Kasus Jiwasraya Rp 16,81 Triliun tanggal 09 Maret 2020, diakses pada Hari Senin tanggal 21 Februari 2022

⁷ Ibid

polis disosialisasikan oleh Asuransi Jiwasraya melalui website jiwasraya.co.id, medis sosial, channel youtube dan korespondensi kepada seluruh pemegang polis untuk dapat menyetujui pembaharuan manfaat polis lama dan diganti dengan manfaat polis yang baru. Secara garis besar skema restrukturisasi polis sebagai berikut :

1. Memberhentikan masa berlaku polis lama per 31 Desember 2020 dengan memperhitungkan nilai tunai dan diganti polis baru dengan jenis/produk asuransi berbeda.
2. Memotong nilai tunai polis tersebut sebesar 5%.
3. Memindahkan pengelolaan polis yang sebelumnya oleh PT Asuransi Jiwasraya ke perusahaan baru IFG Life.
4. Mencicil pembayaran manfaat asuransi tersebut dengan jangka waktu 5 tahun.⁸

Dengan skema restrukturisasi polis ini menimbulkan kerugian berkurangnya sebagian setoran premi atau hilangnya manfaat asuransi dan bertambahnya jangka waktu pembayaran manfaat asuransi. Akibat dari program restrukturisasi polis yang dibuat secara sepihak oleh PT Asuransi Jiwasraya, para pemegang polis merasa Asuransi Jiwasraya telah tidak mempunyai itikad baik (*utmost good faith*) dalam pelaksanaan perjanjian asuransi yang dibuatnya dan justru melanggar hukum.

Pembaharuan perjanjian asuransi yang ditawarkan Asuransi Jiwasraya dalam program restrukturisasi polis tidak mengakomodir keseimbangan kedudukan para pemegang polis, termasuk juga 4.449 jumlah pemegang polis pertanggung perorangan portofolio PT Asuransi Jiwasraya Cabang Pontianak sebagai pihak yang terlibat dalam pembaharuan kontrak tersebut. Hal ini dikarenakan tidak adanya kesempatan para pemegang polis untuk menuntut hak manfaat asuransinya sesuai dengan perjanjian di polis asuransi sebelumnya, justru manfaat asuransi para pemegang polis dikurangi dan tidak sesuai dengan kontrak pada polis sebelumnya.

II. Metode

diperlukan data atau informasi yang akurat dalam mempromosikan permasalahan dan pembahasan yang berkaitan dengan materi suatu penulisan dan penelitian,. Maka digunakan sarana penelitian ilmiah yang berdasarkan pada metode penelitian. Penulis menggunakan metode penelitian *yuridis normatif*, metode ini digunakan untuk menganalisis bahan kepustakaan yang terdiri dari data primer, sekunder dan tersier. Data tersebut berasal dari peraturan perundang-undangan, jurnal, buku dan media masa,

⁸ <https://jiwasraya.co.id/ritel-restrukturisasi> Hari Senin 21 Februari 2022

internet yang berhubungan dengan perjanjian asuransi dan proses klaim asuransi jiwa di dalam masyarakat. Penggunaan metode pendekatan normatif dalam Pendekatan ini dilakukan dengan menganalisis peraturan perundang-undangan dan regulasi sebagai hukum positif yang terkait dengan isu hukum yang akan diteliti. Pendekatan penelitian ini mempergunakan metode Pendekatan per-undang-undangan (*statute approach*), pendekatan ini ditempuh dengan mengkaji semua peraturan perundang-undangan yang terkait dengan masalah hukum yang dibahas (penelitian) dan pendekatan kasus dilakukan dengan melihat studi kasus yaitu kasus gagal bayar Asuransi Jiwasraya dan program Restrukturisasi Polis yang menjadi putusan Pemerintah dan Asuransi Jiwasraya sebagai solusi untuk mengatasi gagal bayar terhadap pemegang polis.

III. Analisis dan Pembahasan

A. Pelaksanaan Restrukturisasi Polis Asuransi Jiwasraya Cabang Pontianak

Adanya kasus salah kelola usaha Asuransi Jiwasraya menjadi perhatian publik. Kasus gagal bayar PT Asuransi Jiwasraya (Persero) mulai terpublikasi pada awal Oktober 2018 ketika Badan Usaha Milik Negara (selanjutnya disingkat BUMN) di sektor perasuransian itu mengirimkan surat kepada bank mitra untuk menunda pembayaran polis jatuh tempo produk JS Saving Plan. Hasil yang berupa audit investasi terhadap Jiwasraya di bulan yang sama pun mengungkapkan adanya gangguan likuiditas yang membawa akibat pada penundaan pembayaran klaim sebesar Rp 802 miliar pada November 2018, yang kemudian naik menjadi Rp 12,4 triliun pada akhir 2019.

Opsi penundaan pembayaran polis jatuh tempo berdampak juga pada para nasabah Asuransi Jiwasraya Kantor Cabang Pontianak. Dari periode Oktober 2018 hingga Desember 2020 ada 1263 polis produk konvensional jatuh tempo pembayaran manfaat asuransi yang belum bisa dibayar oleh Asuransi Jiwasraya. Akibat penundaan pembayaran, para pemegang polis komplain dan bahkan ada yang emosi dengan tindakan mengancam kepada para pegawai Asuransi Jiwasraya Kantor Cabang Pontianak.

Asuransi Jiwasraya dalam website resminya berupaya menyakinkan kepercayaan nasabah dengan menyampaikan komitmen Perusahaan dan Pemegang Sahamnya (Kementerian BUMN dan Kementerian Keuangan), untuk pembayaran tagihan yang tertunda, maka Asuransi Jiwasraya menyampaikan hal-hal sebagai berikut:

- a. Bahwa PT Asuransi Jiwasraya sudah lama mengalami mis-manajemen pada hal pengelolaan investasi serta desain produk yg menyebabkan kesulitan likuiditas hingga berujung dalam ketidakmampuan membayar klaim pemegang polis sejak tahun 2018.

- b. Ketidakmampuan pembayaran klaim pemegang polis tercermin menurut posisi laporan keuangan tahun 2018 yg sudah diaudit sang Kantor Akuntan Publik Independen, pada mana masih ada posisi ekuitas yg negatif.
- c. PT Asuransi Jiwasraya & Pemegang Saham (Kementerian BUMN & Kementerian Keuangan) sudah membangun tim gabungan dengan tujuan melaksanakan acara penyelamatan serta penyehatan Perusahaan.
- d. PT asuransi Jiwasraya sedang melakukan aksi-aksi korporasi berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, termasuk penentuan skema pembayaran kewajiban terhadap pemegang polis atas klaim yang diajukan, mengingat ketidak cukupan aset dibandingkan dengan kewajiban pembayaran klaim.
- e. Adanya itikad baik dari PT Asuransi Jiwasraya serta berkomitmen untuk melakukan pembayaran kewajiban. Akan tetapi mengingat ketersediaan dana yang sangat terbatas, maka pembayaran tahap pertama di akhir Maret 2020 dilakukan hanya kepada sebagian polis tradisional yang telah diverifikasi berdasarkan lamanya penundaan pembayaran dan jumlah nominal klaim.
- f. Pembayaran kepada pemegang polis tradisional lainnya dan pemegang polis *saving plan* baru akan dilakukan setelah memperoleh ketetapan mengenai tahapan, besaran, jadwal, dan jangka waktu pembayaran yang saat ini sedang dalam pembahasan bersama antara Perseroan, Pemegang Saham (dalam hal ini adalah Kementerian BUMN dan Kementerian Keuangan), serta Regulator.
- g. Atas komitmen Perseroan dan Pemegang Saham, pemegang polis dihibau untuk tetap bersabar⁹.

Dalam rangka menyelamatkan semua polis Jiwasraya, pemerintah sudah membangun Tim Percepatan Restrukturisasi Jiwasraya melalui terbitnya Surat Keputusan Bersama (SKB) Menteri Keuangan & BUMN menggunakan Nomor SK 143/MBU/05/2020 & Nomor 227/KMK.06/2020. Adapun tugas utama & fungsi Tim Percepatan Restrukturisasi Jiwasraya mencakup:

1. Mempertahankan operasional Jiwasraya menggunakan syarat keuangan yg telah nir memungkinkan buat memenuhi kewajiban pada semua pemegang polis;
2. Mencari solusi pendanaan jangka pendek, menengah, & panjang buat

⁹ <https://jiwasraya.co.id/blog/437/Press> Release/ diakses pada 3 Juni 2022

memenuhi kewajiban;

3. Menjalankan Program Restrukturisasi Polis Jiwasraya yg adalah output konvensi beserta antara pemegang saham beserta DPR, otoritas, & forum terkait.

Pada 11 Desember 2020 Tim Percepatan Restrukturisasi PT Asuransi Jiwasraya (Persero) secara resmi mengumumkan akan dilaksanakan Program Restrukturisasi Polis Jiwasraya untuk seluruh pemegang polis. Pelaksanaan Program ini diputuskan setelah mengkaji dan melibatkan banyak unsur mulai dari pemerintah, manajemen baru, otoritas, hingga jajaran Dewan Perwakilan Rakyat Republik Indonesia. Program Restrukturisasi Polis Jiwasraya sendiri terdiri dari 3 tahap yaitu, Pengumuman, Sosialisasi, sampai dengan tahap Penutupan Polis Baru atau *closing*.

Restrukturisasi polis adalah dengan memperhitungkan manfaat polis lama dengan polis dan manfaat asuransi yang baru, restrukturisasi polis merupakan suatu tindakan yang perlu diambil sebab Asuransi Jiwasraya tidak lagi dapat memenuhi kewajiban sebagaimana dalam perjanjian yang telah disetujui sebelumnya dengan kreditur (pemegang polis/tertanggung). Apabila perusahaan tidak melakukan restrukturisasi hutangnya akan menimbulkan wanprestasi atau cidera janji sehingga mengakibatkan penutupan bagi kelangsungan perusahaan.

Adapun proses dan tahapan pelaksanaan dan persetujuan restrukturisasi oleh Asuransi Jiwasraya dengan cara sebagai berikut ¹⁰:

1. Kantor Pusat PT Asuransi Jiwasraya mengirimkan langsung Surat Pemberitahuan Restrukturisasi polis beserta Nilai Tunai polis lama dan skema manfaat asuransi pada polis baru kepada pemegang polis sesuai dengan alamat yang tertera di polis.
2. Pemegang polis diberikan kesempatan untuk mempelajari dan menandatangani persetujuan program restrukturisasi. Batas waktu persetujuan restrukturisasi polis 30 hari setelah Surat Pemberitahuan restrukturisasi dikirim oleh Kantor Pusat PT Asuransi Jiwasraya.
3. Pemegang polis mengembalikan berkas persetujuan restrukturisasi kepada Kantor Jiwasraya atau dikirim melalui ekspedisi ke Kantor Pusat Jiwasraya.
4. Polis baru akan dikirim kembali kepada pemegang polis oleh IFG sebagai institusi baru yang mengelola polis baru tersebut..

Pada surat pemberitahuan restrukturisasi polis disampaikan klausul-klausul yang harus disetujui oleh pemegang polis. Adapun klausul tersebut sebagai berikut ¹¹:

¹⁰ www.jiwasraya.co.id/restrukturisasi/

- a. Restrukturisasi Polis. Sesuai dengan rencana penyehatan keuangan (RPK) PT Asuransi Jiwasraya (Persero), Restrukturisasi polis merupakan solusi terbaik dalam upaya penyelamatan polis nasabah.
- b. Penawaran Penghentian polis lama dan penerbitan polis baru. Melalui program restrukturisasi polis, kami menawarkan kepada Bapak/Ibu untuk melakukan pengakhiran atas polis Bapak/Ibu saat ini (polis Lama) dan selanjutnya kami akan menerbitkan Polis asuransi Baru sebagai pengganti polis lama dengan produk asuransi baru sebagai pengganti polis lama dengan produk asuransi yang bernama Asuransi Js Simantap (Manfaat Bertahap) dengan ketentuan sebagai berikut :
 - 95% (sembilan puluh lima persen) dari nilai tunai polis lama nasabah diakhiri dan akan dijadikan sebagai dana awal polis Asuransi JS Simantap.
 - Penyesuaian sebesar 5% (lima persen) dari nilai tunai yang terbentuk pada polis lama nasabah diakhiri dikarenakan keterbatasan pendanaan yang tersedia dalam rangka restrukturisasi polis dan dengan mempertimbangkan keberlangsungan polis yang nasabah miliki.
 - Nilai tunai yang terbentuk pada saat pengakhiran polis lama, sebagaimana dimaksud pada huruf a diatas dihitung pertanggal 31 Desember 2020.
 - Masa asuransi asuransi polis Js Mantap adalah 5 (lima) tahun sejak tanggal mulai asuransi.
 - Pengembangan dana awal polis asuransi Js Mantap akan mengacu pada besaran rata rata tingkat suku bunga Jibor 1 (satu) bulan selama periode 1 (satu) bulan terakhir sebelum bulan ulang tahun polis.
 - Biaya pengelolaan dana dan biaya asuransi akan diperhitungkan dari akumulasi dana Polis Asuransi JS Simantap.
 - Manfaat asuransi kematian akibat kecelakaan sebesar 25% dari dana awal.
 - Manfaat bertahap akan dibayarkan kepada tertanggung dengan jadwal pembayaran sebagai berikut :
 - i. Akhir tahun ke 1 sebesar 5% dari dana awal.
 - ii. Akhir tahun ke 2 sebesar 10% dari dana awal.
 - iii. Akhir tahun ke 3 sebesar 20% dari dana awal.
 - iv. Akhir tahun ke 4 sebesar 30% dari dana awal.
 - v. Akhir tahun ke 5 sebesar 35% dari dana awal.
 - Hasil pengembangan dana selama 5 (lima) tahun masa asuransi akan dibayarkan

¹¹ Klausul surat pemberitahuan restrukturisasi polis

pada akhir masa asuransi.

- Apabila tertanggung meninggal dunia karena kecelakaan selama masa asuransi, maka penerima manfaat asuransi akan mendapatkan manfaat sebesar 25% dari dana awal dan ditambah dengan akumulasi dana polis asuransi JS Mantap per tanggal meninggalnya tertanggung.
 - Apabila tertanggung meninggal dunia bukan karena kecelakaan selama masa asuransi, maka penerima manfaat asuransi akan mendapatkan manfaat sebesar akumulasi dana polis asuransi Js Mantap per tanggal meninggalnya tertanggung.
 - Polis asuransi JS Mantap tidak dapat dibatalkan selam 5 (lima) tahun masa asuransi.
- c. Persetujuan restrukturisasi polis. Polis asuransi Js Mantap akan diterbitkan berdasarkan formulir persetujuan restrukturisasi Polis (formulir terlampir), yang telah diisi secara lengkap dengan melampirkan foto copy e ktp yang masih berlaku dan polis lama asli ke kantor pelayanan jiwaasraya terdekat atau mengirimkan kealamat PO Box 111111 Jiwasrya.
- d. Pengalihan polis ke IFG life. Setelah restrukturisasi polis dilakukan selanjutnya pengelolaan polis asuransi JS Mantap akan dialihkan ke perusahaan asuransi jiwa IFG Life selaku penanggung baru yang merupakan anak usaha BUMN Holding Perasuransi dan Penjaminan Indonesia Financial Group (IFG).
- e. Jangka waktu persetujuan restrukturisasi polis dan pengalihan polis. Kami memberikan kesempatan kepada para nasabah pemegang polis untuk dapat menyampaikan persetujuan atas program restrukturisasi polis serta pengalihan pengelolaan polis dalam waktu 30 hari kerja terhitung sejak tanggal surat pemberitahuan ini diterbitkan.
- f. Penolakan atas penawaran restrukturisasi polis dan pengalihan polis. Dalam hal nasabah tidak menyetujui penawaran restrukturisasi polis serta pengelolaan polis, maka polis lama nasabah akan di kelola oleh PT Asuransi Jiwasraya (Persero). Selanjutnya, setelah semua polis restrukturisasi dialihkan kepada IFG Life, maka PT Asuransi Jiwasraya (Persero) tidak akan beroperasi sebagai perusahaan asuransi jiwa dan terhadap polis yang masih dikelola oleh PT Asuransi jiwaasraya (Persero) akan dilakukan pengakhiran (terminasi), dengan konsekuensi status polis yang sebelumnya merupakan perjanjian pertanggungan akan berubah menjadi utang piutang, dimana pelunasan utang piutang tersebut akan dilakukan oleh PT Asuransi Jiwasraya (persero) dengan menggunakan dana hasil pengelolaan aset tersisa.

Asuransi Jiwasraya dengan mempergunakan kewenangan dalam Surat Keputusan

Bersama (SKB) antara Menteri Keuangan dan Menteri BUMN tersebut sekaligus persetujuan Otoritas Jasa Keuangan (OJK) serta Dewan Perwakilan Rakyat (DPR) Republik Indonesia untuk melindungi kepentingan Asuransi Jiwasraya dengan menggiring para pemegang polis Asuransi Jiwasraya Kantor Cabang Pontianak untuk mengikuti program restrukturisasi polis.

Berdasarkan data polis dari bagian pelayanan kantor Asuransi Jiwasraya kantor cabang Pontianak ada total 4.449 pemegang polis yang masuk program restrukturisasi. Dari total pemegang polis tidak semua menerima surat pemberitahuan restrukturisasi polis dari Kantor Pusat Asuransi Jiwasraya, ada sebanyak 3.607 pemegang polis yang menerima surat pemberitahuan restrukturisasi polis dan 842 surat dikembalikan dengan alasan alamat tidak jelas atau pemegang polis sudah tidak berada dialamat tersebut¹².

Dengan disampaikannya surat pemberitahuan kepada pemegang polis melalui korespondensi memunculkan reaksi keberatan dan penolakan dari para pemegang polis Kantor Asuransi Jiwasraya Cabang Pontianak, dan berdasarkan data dari bagian pelayanan restrukturisasi polis ada 3.287 pemegang polis yang mengunjungi Kantor Asuransi Jiwasraya Pontianak untuk meminta kejelasan dan pertanggung jawaban atas kelangsungan polisnya. Para pemegang polis kantor Asuransi Jiwasraya cabang Pontianak merasa keberatan dan diperlakukan tidak adil dengan program restrukturisasi polis ini.

Dalam hal ini Asuransi Jiwasraya Kantor Cabang Pontianak tidak mendapatkan kewenangan untuk melakukan negosiasi atau mediasi karena semua proses restrukturisasi polis dilakukan secara sentralisasi oleh Kantor Pusat Asuransi Jiwasraya. Asuransi Jiwasraya Kantor Cabang Pontianak hanya bisa memberikan penjelasan dan memandu proses restrukturisasi polis saja.

B. Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Polis Dalam Restrukturisasi Polis Oleh PT Asuransi Jiwasraya (Persero) Cabang Pontianak.

Pemegang polis pada bisnis premi adalah rakyat negara yg wajib dilindungi hak-haknya sang negara, maka proteksi aturan yg dilakukan sang negara yaitu menggunakan diaturnya proteksi aturan terhadap pemegang polis adalah hak dasar berdasarkan konstitusional. Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2014 mengenai Usaha Perasuransian, merupakan keseriusan pemerintah buat bisnis perasuransian supaya mempunyai dasar aturan yg bertenaga & mengklaim adanya kepastian aturan pada penyelenggaraan bisnis premi & sekaligus sebagai galat satu forum penghimpun dana masyarakat.

Kasus gagal bayar Asuransi Jiwasraya termasuk pelanggaran pada UU No. 40

¹² database restrukturisasi pertanggungungan perorangan asuransi jiwasraya

Tahun 2014 tentang Perasuransian. Pada pasal 31 ayat (4), tertulis bahwa :

“Perusahaan asuransi, Perusahaan Asuransi, Syariah, Perusahaan Reasuransi dan Perusahaan Reasuransi Syariah dilarang melakukan tindakan yang dapat memperlambat penyelesaian atau pembayaran klaim, atau tidak melakukan tindakan yang seharusnya dilakukan sehingga mengakibatkan kelambatan penyelesaian atau pembayaran klaim”.

Dan dijelaskan lebih lanjut mengenai sanksi atas pelanggaran Pasal 31 tersebut terdapat pada Pasal 71 ayat (2) yaitu dapat dikenakan sanksi administratif berupa ¹³:

- a) Peringatan tertulis;
- b) Pembatasan kegiatan usaha, untuk sebagian atau seluruh kegiatan usaha;
- c) Larangan untuk memasarkan produk asuransi atau produk asuransi syariah untuk lini usaha tertentu;
- d) Pencabutan izin usaha;
- e) Pembatalan pernyataan pendaftaran bagi Pialang Asuransi, Pialang Reasuransi, dan Agen Asuransi;
- f) Pembatalan pernyataan pendaftaran bagi konsultan aktuarial, akuntan publik, penilai, atau pihak lain yang memberikan jasa bagi Perusahaan Perasuransian;
- g) Pembatalan persetujuan bagi lembaga mediasi atau asosiasi;
- h) Denda administratif; dan/atau
- i) Larangan menjadi pemegang saham, Pengendali, direksi, dewan komisaris, atau yang setara dengan pemegang saham, Pengendali, direksi, dan dewan komisaris pada badan hukum berbentuk koperasi atau usaha bersama sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (1) huruf c, dewan pengawas syariah, atau menduduki jabatan eksekutif di bawah direksi, atau yang setara dengan jabatan eksekutif di bawah direksi pada badan hukum berbentuk koperasi atau usaha bersama sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (1) huruf c, pada Perusahaan Perasuransian.

Berdasarkan pemeriksaannya serta hasil temuan Badan Pemeriksa Keuangan (BPK), direksi dan jajaran manajemen Asuransi Jiwasraya secara gegabah membuat produk asuransinya yang menawarkan bunga tinggi dan penempatan instrument investasi yang berisiko tinggi yang mengakibatkan menimbulkan *negative spread* yaitu terjadinya selisih harga jual yang menggerus aset Asuransi Jiwasraya. Kesalahan ini terjadi dalam 56 investasi saham dan reksa dana yang dilakukan tanpa kajian penempatan yang

¹³ Pasal 71 UU No 40 Tahun 2015 Tentang Perasuransian

memadai¹⁴. Hal tersebut telah melanggar Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2014 Pasal 21 ayat (3) yang mengatur bahwa dalam menginvestasikan kekayaan pemegang polis perusahaan asuransi wajib menerapkan prinsip kehati-hatian. Dan diatur lebih jelas pada Peraturan Otoritas Jasa Keuangan (POJK) No. 73 /POJK.05/2016 tentang Tata Kelola Perusahaan yang Baik Bagi Perusahaan Perasuransian dalam Pasal 59 berisi tentang “Direksi Perusahaan wajib mengambil keputusan investasi secara profesional dan mengoptimalkan nilai Perusahaan bagi Pemangku Kepentingan khususnya pemegang polis, tertanggung, peserta, dan/atau pihak yang berhak memperoleh manfaat.”

Yang mana dalam hal ini bagi perusahaan yang melanggar dapat dikenakan sanksi terdapat pada Pasal 80 yaitu¹⁵ :

- 1) Sanksi administrative berupa:
 - a. Peringatan tertulis;
 - b. Pembatasan kegiatan usaha untuk sebagian/seluruh kegiatan usaha
 - c. Pencabutan izin usaha.
- 2) Sanksi administratif tersebut dilakukan secara bertahap.
- 3) Selain sanksi administratif tersebut, OJK dapat mengenakan sanksi tambahan yaitu larangan menjadi pemegang saham, pengendali, direksi, dewan komisaris, atau yang setara dengan pemegang saham, pengendali, direksi, dan dewan komisaris, atau menduduki posisi jabatan eksekutif di bawah direksi, atau posisi yang setara dengan jabatan eksekutif di bawah direksi tersebut, dan terhadap perusahaan perasuransian memberikan sanksi terhadap perusahaan asuransi.

Untuk sisi pengawasan Asuransi Jiwasraya Sesuai UU No. 21 Tahun 2011 tentang OJK, Pasal 9, OJK berwenang melaksanakan tugas pengawasan sebagaimana yaitu :

- a. Menetapkan kebijakan operasional pengawasan terhadap kegiatan jasa keuangan;
- b. Mengawasi pelaksanaan tugas pengawasan yang dilaksanakan oleh Kepala Eksekutif;
- c. Melakukan pengawasan, pemeriksaan, penyidikan, perlindungan Konsumen, dan tindakan lain terhadap Lembaga Jasa Keuangan, pelaku, dan/atau penunjang kegiatan jasa keuangan sebagaimana dimaksud dalam peraturan perundang-undangan di sektor jasa keuangan;
- d. Memberikan perintah tertulis kepada Lembaga Jasa Keuangan dan/atau pihak tertentu;

¹⁴ Luthvi Febryka Nola, Perlindungan Hukum Terhadap Nasabah Jiwasraya, diakses dari http://berkas.dpr.go.id/puslit/files/info_singkat/Info%20Singkat-XII-2-II-P3DI-Januari-2020-209.pdf pada Minggu, 20 mei 2022

¹⁵ Pasal 80 73 /POJK.05/2016 Tentang Tata Kelola Perusahaan Yang Baik Bagi Perusahaan Perasuransian

- e. Melakukan penunjukan pengelola statuter;
- f. Menetapkan penggunaan pengelola statuter;
- g. Menetapkan sanksi administratif terhadap pihak yang melakukan pelanggaran terhadap peraturan perundangundangan di sektor jasa keuangan; dan
- h. Memberikan dan/atau mencabut:
 - 1. Izin usaha;
 - 2. Izin orang perseorangan;
 - 3. Efektifnya pernyataan pendaftaran;
 - 4. Surat tanda terdaftar;
 - 5. Persetujuan melakukan kegiatan usaha
 - 6. Pengesahan;
 - 7. Persetujuan atau penetapan pembubaran; dan
 - 8. Penetapan lain, sebagaimana dimaksud dalam peraturan perundangundangan di sektor jasa keuangan.

Namun hingga saat ini OJK tidak menjatuhkan sanksi apapun kepada Asuransi Jiwasraya yang telah lebih dari 2 tahun berjalan dalam keadaan gagal bayar dan telah melanggar ketentuan tentang POJK tentang Tata Kelola Perusahaan yang Baik Bagi Perusahaan Asuransi Pasal 59, dan UU No. 40 Tahun 2014 pada Pasal 31. Otoritas Jasa Keuangan hanya memberikan sanksi administratif karena PT. Asuransi Jiwasraya terlambat dalam menyampaikan laporan keuangan 2018.

Dalam kondisi ini Pemerintah selaku pemegang saham pada Asuransi Jiwasraya (Persero) mengambil langkah restrukturisasi polis untuk menyelesaikan gagal bayar. Upaya ini dianggap sebagai upaya terbaik daripada opsi mencabut ijin usaha atau dilikuidasi. Opsi restrukturisasi polis dipilih Asuransi Jiwasraya setelah mendapatkan persetujuan Pemerintah, DPR dan OJK. Namun dalam prosesnya, pemerintah, DPR dan OJK telah mengabaikan ketentuan hukum perdata. Di mana seluruh proses restrukturisasi tidak mengikutsertakan kreditur selaku nasabah Jiwasraya. Langkah restrukturisasi ini berlangsung secara sepihak, bersifat intimidatif, dan opsi yang ditawarkan merugikan pemegang polis.

Para pemegang polis keberatan dengan program restrukturisasi polis, karena pada klausul restrukturisasi polis ada pengurangan manfaat asuransi yang merupakan hak dari pemegang polis. Berdasarkan data *Hard Complain* pemegang polis Asuransi Jiwasraya Kantor Cabang Pontianak yang diperoleh seksi pelayanan nasabah Asuransi Jiwasraya,

keberatan tersebut mengenai ¹⁶:

1. Klausul 95% (sembilan puluh lima persen) dari nilai tunai polis lama nasabah diakhiri dan akan dijadikan sebagai dana awal polis Asuransi JS Simantap. Polis lama pemegang polis diperhitungkan nilai tunainya per 31 desember 2022, selanjutnya hanya dihitung 95% dari nilai tunai untuk dijadikan premi baru di program restrukturisasi polis JS Simantap. Pembentukan nilai tunai tiap polis asuransi berbeda beda, pada umumnya nilai tunai polis bias sama dengan nilai premi yang disetor (break even point) apabila telah lewat setengah dari masa asuransi. Apabila masa asuransinya dibawah dari setengah masa asuransi, maka nilai tunainya tidak sebesar dengan jumlah nilai premi yang disetor, namun apabila jumlah masa asuransinya telah lewat dari setengah masa asuransi, maka nilai tunainya bisa lebih besar dari jumlah premi yang disetor, termasuk polis yang sudah jatuh tempo namun gagal dibayar.
2. Klausul Manfaat bertahap akan dibayarkan kepada tertanggung dengan jadwal pembayaran sebagai berikut :
 - a. Akhir tahun ke 1 sebesar 5% dari dana awal.
 - b. Akhir tahun ke 2 sebesar 10% dari dana awal.
 - c. Akhir tahun ke 3 sebesar 20% dari dana awal.
 - d. Akhir tahun ke 4 sebesar 30% dari dana awal.
 - e. Akhir tahun ke 5 sebesar 35% dari dana awal.

Hasil pengembangan dana selama 5 (lima) tahun masa asuransi akan dibayarkan pada akhir masa asuransi.

Pada klausul ini pemegang polis diminta untuk menyetujui proses pembayaran manfaat asuransi diangsur tiap tahun selama 5 tahun dan pengembangan dananya dibayarkan pada akhir masa asuransi. Para pemegang polis asuransi Jiwasraya Kantor Cabang Pontianak merasa keberatan dengan waktu pembayaran dicicil 5 tahun yang dianggap sangat terlalu lama, bagaimana mungkin program asuransi yang masa asuransinya relative lama dilanjutkan dengan cicilan manfaat asuransinya selama 5 tahun. Untuk kewajiban pemegang polis sudah membayar premi tepat waktu, maka Asuransi Jiwasraya wajib membayar manfaat asuransinya tepat waktu, karena keterlambatan pembayaran premi oleh pemegang polis dikenakan denda bunga oleh Asuransi Jiwasraya.

3. Klausul Penolakan atas penawaran restrukturisasi polis dan pengalihan polis. Dalam

¹⁶ Data hard komplain pemegang polis Asuransi Jiwasraya Kantor Cabang Pontianak

hal nasabah tidak menyetujui penawaran restrukturisasi polis serta pengelolaan polis, maka polis lama nasabah akan di kelola oleh PT Asuransi Jiwasraya (Persero). Selanjutnya, setelah semua polis restrukturisasi dialihkan kepada IFG Life, maka PT Asuransi Jiwasraya (Persero) tidak akan beroperasi sebagai perusahaan asuransi jiwa dan terhadap polis yang masih dikelola oleh PT Asuransi Jiwasraya (Persero) akan dilakukan pengakhiran (terminasi), dengan konsekuensi status polis yang sebelumnya merupakan perjanjian pertanggungan akan berubah menjadi utang piutang, dimana pelunasan utang piutang tersebut akan dilakukan oleh PT Asuransi Jiwasraya (persero) dengan menggunakan dana hasil pengelolaan aset tersisa. Pada klausul ini dianggap intimidatif, pemegang polis Asuransi Jiwasraya Kantor Cabang Pontianak diarahkan untuk menyetujui program restrukturisasi, karena apabila tidak mengikuti program restrukturisasi maka akan mengalami kerugian dan ketidak pastian terhadap polisnya. Para pemegang polis Asuransi Jiwasraya Kantor Cabang Pontianak berharap kepada pemerintah sebagai pemegang saham Asuransi Jiwasraya ikut bertanggung jawab dan memberikan modal kepada Asuransi Jiwasraya agar dapat memenuhi kewajibannya membayar manfaat asuransi yang merupakan hak pemegang polis.

Pada posisi ini pemegang polis sebagai kreditur hanya diberikan dua pilihan yakni menyetujui restrukturisasi polis yang ditawarkan atau menolak. Merujuk kepada Teori Keseimbangan dalam kontrak (the balance theory of contracts) dikemukakan oleh Joel Levin dan Banks McDowell dengan awal thesis landasan kekuatan mengikatnya kontrak adalah *“A legally binding contract exists where an obligation has been voluntarily assumed, is reasonably fair to the party against whom it is enforced, is consistent with society’s contractual expectations, and gives rise to no administrative difficulties barring enforcement”*(sebuah kontrak memiliki kekuatan mengikat secara hukum apabila kewajiban yang timbul secara sukarela, adil bagi pihak yang lainnya, konsisten dengan harapan-harapan masyarakat dalam hubungan kontraktual, dan tidak memiliki kesulitan administrasi dalam pelaksanaannya)¹⁷.

Pada Pasal 1338 KUH Perdata yang berbunyi, “Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang-undang. Persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik”. Pasal 1338 (1) KUH Perdata secara

¹⁷ Joel Levin and Banks McDowell, “The Balance Theory of Contracts: Seeking Justice in Voluntary Obligations”, Articles, sumber:<http://lawjournal.mcgill.ca/userfiles/other-mcdowell.pdf>, diakses pada tanggal 1 November 2015

tegas menetapkan suatu kontrak mempunyai daya kekuatan mengikat sebagai undang-undang, bahkan berlaku sebagai *lex specialis* terhadap ketentuan umum yang berlaku dan mengikat para pihak yang menandatangani kontrak tersebut¹⁸. Perjanjian merupakan Undang-Undang bagi para pihak yang harus dilaksanakan dengan itikad baik. Menurut Subekti dalam bukunya Pokok-pokok Hukum Perdata, asas itikad baik mengharuskan para pihak melaksanakan perjanjian berdasarkan kepercayaan atau keyakinan yang teguh atau kemauan yang baik dari para pihak¹⁹.

Sementara dalam Pasal 1320 KUH Perdata, syarat pertama dalam pasal tersebut adalah adanya kesepakatan atau konsensus para pihak yang membuat perjanjian. Lebih lanjut dalam Pasal 1321 KUH Perdata disebutkan bahwa: “Tiada suatu persetujuan pun mempunyai kekuatan jika diberikan karena kekhilafan atau diperoleh dengan paksaan atau penipuan.

Oleh karena itu, kesepakatan yang sah adalah kesepakatan yang tidak mengandung unsur kekhilafan, paksaan, dan penipuan. Pasal 1324 dan Pasal 1325 KUH Perdata kemudian menjelaskan apa yang dimaksud dengan paksaan. Masing-masing berbunyi: Pasal 1324 KUH Perdata menyatakan, Paksaan terjadi, bila tindakan itu sedemikian rupa sehingga memberi kesan dan dapat menimbulkan ketakutan pada orang yang berakal sehat, bahwa dirinya, orang-orangnya, atau kekayaannya, terancam rugi besar dalam waktu dekat.

Pemegang polis berada pada posisi sulit ketika dihadapkan pada pilihan ini. Menyetujui restrukturisasi dengan penurunan hak yang diterima, atau tetap bertahan di Jiwasraya dan berharap akan menerima hak yang sesuai polis dengan kondisi Asuransi Jiwasraya menyelesaikan kewajiban dengan dukungan aset yang tersisa kepada para pemegang polis yang tidak setuju direstrukturisasi.

Perlindungan hukum dan pertanggungjawaban bagi pemegang polis merupakan kewajiban negara, karena negara disini sebagai pemegang saham Asuransi Jiwasraya. Dalam kasus Asuransi Jiwasraya yang telah banyak melanggar peraturan dari mulai tata kelola perusahaan hingga restrukturisasi polis sebagai penyelesaian kasus gagal bayarnya. Lemahnya pengawasan oleh institusi negara memperburuk kondisi Asuransi Jiwasraya.

Pada dasarnya pembayaran atas klaim yang diajukan oleh nasabah harus segera dibayarkan oleh perusahaan Asuransi Jiwasraya. Dalam pasal 40 ayat (1) Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 69/POJK. 05/2016 tentang Penyelenggaraan Usaha

¹⁸ Ricardo Simanjuntak, “Akibat Dan Tindakan-Tindakan Hukum Terhadap Pencantuman Klausula Baku Dalam Polis Asuransi Yang Bertentangan Dengan Pasal 18 Undang-Undang No. 8/1999 Tentang Perlindungan Konsumen”, Artikel, Jurnal Hukum Bisnis, Vol. 22, No. 2, Tahun 2003

¹⁹ Subekti, Hukum Perjanjian, Jakarta: Intermas, 2019, hl 41

Perusahaan Asuransi, Perusahaan Asuransi Syariah, Perusahaan Reasuransi dan Perusahaan Reasuransi Syariah menyatakan bahwa perusahaan asuransi wajib membayar klaim sebagai bentuk manfaat dari polis asuransi, dengan jangka waktu paling lama 30 hari sejak adanya kesepakatan antara nasabah dengan perusahaan asuransi mengenai kepastian jumlah klaim yang harus dibayarkan.

Berdasarkan ketentuan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 69/POJK.05/2016, telah diatur bahwa perusahaan asuransi berkewajiban membayar klaim asuransi yang diajukan oleh nasabah apabila nasabah sudah memenuhi semua syarat yang telah tertera dalam polis. Namun kasus pada Asuransi Jiwasraya yang mengumumkan gagal bayar terhadap klaim asuransi para nasabah dalam hal ini tidak mampu memenuhi kewajibannya, sehingga berdampak kepada para pemegang polis yang dirugikan dan memerlukan perlindungan hukum.

Pelindungan hukum ada 2 yaitu preventif dan represif. Preventif bertujuan mencegah pelanggaran sedangkan represif bertujuan pemberian sanksi karena telah terjadi pelanggaran²⁰. Perlindungan hukum preventif diberi pemerintah dengan tujuan untuk mencegah sebelum terjadinya pelanggaran. Sebaliknya perlindungan hukum represif merupakan perlindungan akhir dalam bentuk sanksi seperti denda, penjara, dan hukuman tambahan yang diberikan apabila setelah terjadi sengketa atau sudah dilakukannya suatu pelanggaran.

Berkaitan dengan kasus Asuransi Jiwasraya, maka dibutuhkan perlindungan hukum represif karena sudah terjadi pelanggaran. Bentuk perlindungan hukum yang bisa dilakukan terhadap pemegang polis yang dirugikan yaitu:

1. Perlindungan hukum dari aspek pidana yaitu dengan menjalankan proses secara pidana pihak-pihak yang menyebabkan terjadinya kerugian dalam Asuransi Jiwasraya. Berdasarkan hasil putusan pengadilan menyatakan para pihak terbukti melanggar Pasal 2 ayat 1 jo Pasal 18 UU Nomor 31 Tahun 1999 sebagaimana telah diubah dengan UU Nomor 20 Tahun 2001 tentang Pemberantasan Tindak Pidana Korupsi jo Pasal 55 ayat 1 ke 1 KUHP. Penyelesaian secara pidana dalam kasus ini sangat dibutuhkan guna menjaga kepercayaan masyarakat terhadap pemerintah. Selain itu proses pidana diperlukan untuk menyelamatkan aset Asuransi Jiwasraya dari tindakan korupsi pihak tertentu dan untuk lepas dari tanggungjawab dan melarikan aset.
2. Perlindungan hukum dari aspek perdata, dalam perlindungan terhadap pemegang polis asuransi menurut Pasal 1267 Kitab Undang-undang Hukum Perdata jika diterapkan dalam perjanjian asuransi, yaitu jika penanggung yang memiliki kewajiban memberikan

²⁰ Soerjono Soekanto Pengantar Penelitian Hukum. Jakarta: UI Pres, 1984, Hlm 133

ganti kerugian atau sejumlah uang terhadap tertanggung ternyata melakukan ingkar janji, maka tertanggung bisa menuntut penggantian biaya, ganti rugi, dan bunga. Maksud dari pasal tersebut bila perusahaan asuransi lalai atau tidak mampu membayarkan premi yang dijanjikan saat berakhirnya suatu perjanjian atau perikatan yang disepakati, seluruh kerugian yang diderita oleh nasabah karena adanya keterlambatan maka perusahaan asuransi wajib membayar seluruh kerugian yang diderita nasabah.

Pada Pasal 1338 ayat(1) KUH Perdata tentang seluruh perjanjian yang dilakukan pembuatan dengan cara sah berlaku menjadi UU untuk mereka yang melakukan pembuatannya maka memberikan ketetapan kebebasan bagi pihak-pihak. Melalui keberadaan asas kebebasan berkontrak ataupun asas pacta sunt servanda hakim selaku pihak ke-3 wajib memberikan penghormatan esensi kesepakatan dari para pihak dan tidak mengganggu substansi kesepakatan dari para pihak. Semua perjanjian antara penanggung dan tertanggung termasuk dalam polis asuransi. Jika ketentuan hukum yang berlaku mengaturnya, dan jika ada pihak pada perjanjian yang melanggar perjanjian, para pihak dapat membatalkan perjanjian dan bisa dijatuhkan sanksi hukum sesuai dengan hukum yang berlaku

Kedudukan Tertanggung Menurut Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2014 Tentang Perasuransian Berdasarkan pada pasal 52 Ayat (1) Undang-Undang No. 40 Tahun 2014 Tentang Perasuransian, dijelaskan bahwa perusahaan asuransi baik Perusahaan Asuransi Syariah, perusahaan reasuransi, atau perusahaan reasuransi syariah yang dipailitkan, maka bagi pemegang polis, tertanggung atau peserta dari Perusahaan asuransi tersebut berhak mendapatkan pembagian harta kekayaan atas harta yang dipailitkan tersebut serta memiliki kedudukan tertinggi dari pihak yang lain. Ayat (2) menyebutkan bahwa 'Perusahaan Asuransi, Asuransi Syariah, perusahaan reasuransi, reasuransi syariah yang sudah dinyatakan pailit/dilikuidasi oleh pengadilan, maka diharuskan untuk menggunakan dana asuransi yang masih dimiliki untuk membayar segala kewajiban kepada pemegang polis/tertanggung serta kepada pihak lain yang berhak atas haknya dalam keikutsertaannya di Perusahaan asuransi tersebut". Pasal 15 menerangkan "Pengendali wajib ikut bertanggung jawab atas kerugian Perusahaan Asuransi, Perusahaan Asuransi Syariah, perusahaan reasuransi, atau perusahaan reasuransi syariah yang disebabkan oleh Pihak dalam pengendaliannya", pada pasal ini menerangkan bahwa pemegang saham yang dalam hal ini Menteri Keuangan harus bertanggung jawab terhadap kerugian Asuransi Jiwasraya.

3. Perlindungan hukum pemegang polis terhadap pelaksanaan restrukturisasi polis Asuransi jiwa raya yang merupakan pembaharuan perjanjian harus dilaksanakan berdasarkan pasal 1320 KUHPerdara yaitu kesepakatan sebagai unsur utama dalam syarat sah nya perjanjian, kesepakatan juga merupakan syarat terpenting dalam suatu perjanjian. Kesepakatan adalah hasil kehendak bebas dari para pihak yang kemudian dari kata sepakat tersebut melahirkan perjanjian restrukturisasi polis.
4. Skema Restrukturisasi polis bertentangan dengan Surat Edaran OJK NOMOR 19 /SEOJK.05/2020 mengenai Saluran Pemasaran Produk Asuransi Pelaku Usaha Asuransi dilarang melakukan *Churning*, adalah tindakan pihak yang memasarkan Produk Asuransi yang membujuk dan/atau memengaruhi pemegang polis untuk mengubah atau mengganti Polis Asuransi yang ada dengan Polis Asuransi yang baru pada Perusahaan yang sama, dan/atau membeli Polis Asuransi baru dengan menggunakan dana yang berasal dari Polis Asuransi yang masih aktif dari Perusahaan yang sama tanpa penjelasan terlebih dahulu kepada pemegang polis mengenai kerugian yang dapat diderita oleh pemegang polis akibat perubahan/penggantian tersebut.
5. Pelanggaran aturan tata kelola dalam POJK No. 73/POJK.05/2016 memberikan kewenang pada OJK untuk dapat mengenakan sanksi administrasi terhadap Jiwasraya dan Akuntan publik yang terlibat dalam audit laporan keuangan.
6. Merujuk pada sosialisasi program sikapiuangmu OJK pada pemegang polis asuransi merupakan bagian dari konsumen keuangan²¹. Secara umum perlindungan nasabah Asuransi Jiwasraya sebagai konsumen diatur juga pada Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen. Pasal 1 angka (1) Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen menyatakan bahwa, perlindungan konsumen adalah segala upaya yang menjamin adanya kepastian hukum untuk memberi perlindungan kepada konsumen. Menurut pasal 1 ayat (2) konsumen adalah setiap orang pemakai barang dan/ atau jasa yang tersedia dalam masyarakat, baik bagi kepentingan diri sendiri, keluarga, orang lain, maupun makhluk hidup lain dan tidak untuk diperdagangkan. Perlindungan konsumen memiliki cakupan yang luas, meliputi perlindungan konsumen terhadap barang dan jasa, yang berawal dari tahap kegiatan untuk mendapatkan barang dan jasa hingga sampai pada akibat-akibat dari pemakaian barang dan/ jasa tersebut.

Pemegang polis yang dirugikan dapat mengajukan gugatan perdata, beberapa Pemegang polis Asuransi Jiwasraya Kantor Cabang Pontianak menempuh gugatan perdata

²¹ <https://sikapiuangmu.ojk.go.id>

di pengadilan. Pemegang polis yang tergabung dalam beberapa forum tersebut menggugat Asuransi Jiwasraya ke Pengadilan Niaga dengan menyatakan jiwasraya telah melakukan perbuatan ingkar janji (wanprestasi) pasal 1243 KUHPerdara dan perbuatan melawan hukum pasal 1362 KUHPerdara atas tidak dibayarnya manfaat asuransi yang sudah jatuh tempo dan juga menuntut perusahaan Asuransi Jiwasraya untuk segera membayar manfaat asuransi tersebut.

IV. Penutup

Dari uraian hasil penelitian tersebut di atas, telah didapat kesimpulan bahwa Asuransi Jiwasraya dengan Surat Keputusan Bersama (SKB) Menteri Keuangan dan BUMN dengan Nomor SK 143/MBU/05/2020 & Nomor 227/KMK.06/2020, melaksanakan restrukturisasi Polis sebagai solusi yang diambil dikarenakan perusahaan tidak memiliki kemampuan untuk memenuhi kewajibannya kepada pemegang polis sebagaimana diatur dalam perjanjian asuransi jiwa yang telah disepakati.

Pelaksanaan Restrukturisasi polis dilaksanakan secara sepihak dan sentralisasi oleh Kantor Pusat dengan mengirimkan kepada para pemegang polis kantor cabang Pontianak dokumen persetujuan restrukturisasi polis. Para pemegang polis hanya diberi kesempatan untuk menerima atau menolak dengan konsekuensi kedua pilihan tersebut sama sama merugikan para pemegang polis. Para pemegang polis merasa program restrukturisasi polis dilaksanakan dengan intimidatif dan mengabaikan hak hak pemegang polis yang telah tertuang pada polis asuransi sebelumnya.

Dalam kajian perlindungan hukum para pemegang polis pelaksanaan restrukturisasi polis telah melanggar peraturan dari aspek perdata yaitu

- a. UU Nomor 40 Tahun 2014 tentang Perasuransian,
- b. Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen
- c. KUH Perdata pasal 1243, 1267, 1320, 1338
- d. Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 69/POJK.05/2016 tentang Penyelenggaraan Usaha Perusahaan Asuransi, Perusahaan Asuransi Syariah, Perusahaan Reasuransi, dan Perusahaan Reasuransi Syariah.
- e. Surat Edaran OJK NOMOR 19 /SEOJK.05/2020 mengenai Saluran Pemasaran Produk

Asuransi Pelaku Usaha Asuransi dilarang melakukan *Churning*. Perlindungan hukum dari aspek pidana yaitu dengan dilakukan penuntutan secara pidana kepada pihak-pihak yang menyebabkan terjadinya kerugian pada Asuransi Jiwasraya. Berdasarkan hasil putusan pengadilan menyatakan para pihak terbukti melanggar ketentuan pidana yaitu UU Nomor

31 Tahun 1999 Pasal 2 ayat 1 jo Pasal 18 telah diubah dengan UU Nomor 20 Tahun 2001 tentang Pemberantasan Tindak Pidana Korupsi jo Pasal 55 ayat 1 ke 1 KUHP. Tujuan penyelesaian secara pidana adalah menjaga kepercayaan masyarakat terhadap pemerintah, menyelamatkan aset Asuransi Jiwasraya untuk kepentingan pembayaran manfaat asuransi para pemegang polis.

Bibliografi

Buku:

- Khoirul Huda, Mokhammad, Hukum Asuransi Jiwa : Masalah-Masalah Aktual Di Era Disrupsi 4.0, Scopindo Media Pustaka
- Subagiyo, Dwi Tatak, & Fries Melia Salviana, SH, MH, "Hukum Asuransi", PT Revka Petra Media, 2016
- Muhammad , Abdulkadir, "Hukum Asuransi Indonesia", ctk, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 1999,
- Prakoso, Djoko, Hukum Asuransi Indonesia, Cetakan Kelima, Rineka Cipta, Jakarta 2004
- Muljadi , Kartini & Gunawan Widjaja , Perikatan Pada Umumnya, cetakan kedua , Jakarta: Raja Grafindo Persada , 2004
- S. Sastrawidjaja, Man dan Endang. 1997. Hukum Asuransi, Perlindungan Tertanggung Asuransi Deposito Usaha Perasuransian, Edisi ke 2, Cetakan ke 1. Jakarta : Alumni. 1
- Wicaksono, Frans Satriyo, Panduan Lengkap Membuat Surat-Surat Kontrak, Hukum Kontrak, Syarat Sah Kontrak, Tahap Prakontrak, Penyusunan Kontrak, Pasca Penandatanganan Kontrak, Ciganjur: Visimedia, 2009
- Muljadi, Kartini & Gunawan Widjaja , Perikatan Pada Umumnya, cetakan kedua , Jakarta: Raja Grafindo Persada , 2004
- Budiono, Herlien, Asas Keseimbangan bagi Hukum Perjanjian Indonesia, Hukum Perjanjian Berlandaskan Asas-Asas Wigati Indonesia, Cetakan II Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2006
- Lukman Santoso, Hukum Perjanjian Kontrak , Panduan Memahami Hukum Perikatan dan Penerapan Surat Perjanjian Kontrak, Cakrawala
- Kelsen, Hans, Pengantar Teori Hukum, Bandung: Nusa Media, 2010
- HS Salim, SH, MS & Erlies Septins Nurbaini, SH, LLM, Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Disertasi dan Tesis, cetakan kedua, Jakarta. PT Rajagrafindo Persada.

Hartono , Sri Rejeki, Hukum Asuransi dan Perusahaan Asuransi, Cetakan ke 2, Bandung: Sinar Grafika, 1995
Soekanto, Soerjono Pengantar Penelitian Hukum. Jakarta: UI Pres, 1984
Subekti, Hukum Perjanjian, Jakarta: Interamas, 2019

Artikel Jurnal:

Ricardo Simanjuntak, “Akibat Dan Tindakan-Tindakan Hukum Terhadap Pencantuman Klausula Baku Dalam Polis Asuransi Yang Bertentangan Dengan Pasal 18 Undang-Undang No. 8/1999 Tentang Perlindungan Konsumen”, Artikel, Jurnal Hukum Bisnis, Vol. 22, No. 2, Tahun 2003

Undang-Undang Indonesia:

Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2014 tentang Asuransi
Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2011 tentang Otoritas Jasa Keuangan
Kitab Undang Undang Hukum Perdata
Kitab Undang Undang Hukum Dagang

Internet:

<https://www.jiwasraya.co.id>

<https://www.bpk.go.id>, siaran pers Badan pemeriksaan keuangan

PERLINDUNGAN TERHADAP PEMEGANG RUANG HAK ATAS TANAH ATAS PEMANFAATAN RUANG BAWAH TANAH

Dwi Laksono Adi¹, Aktris Nuryanti², Uti Asikin³

Abstract

Utilization of underground space is the fulfillment of public interest needs such as the construction of underground transportation lines such as MRT, shops, parking areas and others. The use of underground space has an influence on the regulation of land rights institutions, if there is no deep thought that will result in the emergence of legal and social problems that become obstacles to development. Utilization of the basement can not be separated from a problem and a constraint. In this case, there are two ownerships of the basement, besides that the party who is disadvantaged is the holder of the land right because there is a use of the underground space that passes through the owner of the land right. protection of land rights holders. The research method used by the author in writing is a normative research method by analyzing secondary data in the form of primary legal materials and secondary legal materials. The data were collected using library research techniques and analyzed normatively. The type of approach used is the case and law approach. The results of the study revealed that there was no regulation regarding dungeons. According to PP 18 of 2021, basements as implementing regulations of Number 11 of 2020 concerning Job Creation, basements are land that is structurally or functionally separate from the holder of Land Rights. In other cases, there are two ownerships of the basement so that there is legal uncertainty about the basement, the UUPA states that the bowels of the earth are land rights that we can use. In addition, compensation is an obstacle to the use of the basement, there are parties who are disadvantaged in the use of the basement in terms of law and architecture. Therefore, it is necessary to have a law that regulates basements in order to get clarity on the use of basements. It is necessary to think about the underground space because land is an aspect of every human right.

Keywords: *compensation; underground space; regulations*

¹ Mahasiswa Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Tanjungpura, Email: a2031201013@student.untan.ac.id

² Dosen Fakultas Hukum Universitas Tanjungpura Email : aktris.nuryanti@hukum.untan.ac.id

³ Dosen Fakultas Hukum Universitas Tanjungpura Email : Uti.asikin@hukum.untan.ac.id

Abstrak

Pemanfaatan ruang bawah tanah merupakan pemenuhan kebutuhan kepentingan umum seperti pembangunan jalur transportasi bawah tanah seperti MRT, pertokoan, area parkir dan lain-lain. Penggunaan ruang di bawah tanah membawa pengaruh terhadap pengaturan lembaga hak atas tanah, apabila tidak diadakan pemikiran mendalam yang akan berakibat timbulnya masalah hukum maupun sosial yang menjadi kendala pembangunan. Pemanfaatan ruang bawah tanah tidak terlepas dari suatu masalah dan kendala. Dalam hal ini terdapat dua kepemilikan terhadap ruang bawah tanah selain itu pihak yang dirugikan yaitu pemegang hak atas tanah dikarenakan terdapat suatu pemanfaatan ruang bawah tanah yang melintas pemilik hak atas tanah selain itu masalah lain muncul dalam pemanfaatan tanah adalah perundang-undangan dibidang pertanahan yang tidak memberikan perlindungan pemegang hak atas tanah. Metode penelitian yang dilakukan penulis dalam melakukan penulisan adalah metode penelitian normatif dengan menganalisa data sekunder berupa bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. data tersebut dikumpulkan menggunakan Teknik studi kepustakaan dan dianalisis secara normatif. Jenis Pendekatan yang digunakan adalah jenis pendekatan kasus dan undang – undang. Hasil penelitian mengungkapkan belum terdapat suatu peraturan tentang ruang bawah tanah. menurut PP 18 tahun 2021 ruang bawah tanah sebagai peraturan pelaksana dari UU Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja ruang bawah tanah merupakan Tanah yang secara struktur atau fungsi terpisah dari pemegang Hak Atas Tanah. Dalam hal lain terdapat dua kepemilikan terhadap ruang bawah tanah sehingga terdapat ketidakpastian hukum tentang ruang bawah tanah, UUPA menyebutkan perut bumi merupakan hak milik tanah yang dapat kita gunakan. Selain itu ganti rugi menjadi kendala dari pemanfaatan ruang bawah tanah, terdapat pihak yang dirugikan dalam pemanfaatan ruang bawah tanah dari segi hukum dan arsitektur. Maka dari itu diperlukan undang – undang yang mengatur tentang ruang bawah tanah agar mendapat kejelasan terhadap pemanfaatan ruang bawah tanah. Perlu dilakukan pemikiran terkait ruang bawah tanah dikarenakan tanah adalah aspek hak setiap manusia.

Kata Kunci: ruang bawah tanah; kompensasi; regulasi

I. Pendahuluan

Meningkatnya permintaan akan lahan pembangunan memberikan tekanan terhadap sumber daya lahan di Indonesia. Selain itu, pengembangan sumber daya lahan juga menghadapi masalah perbedaan kepentingan dan ketidaksesuaian sektor ekonomi yang berbeda, yang saling kontraproduktif. Situasi ini diperparah oleh sistem regulasi yang dianggap sangat kompleks dan seringkali tidak relevan dengan kondisi sosial ekonomi masyarakat. Situasi ini dapat mengakibatkan sistem pengelolaan sumber daya lahan yang tidak berkelanjutan. Khususnya di perkotaan, intensitas dan permintaan ruang untuk berbagai keperluan semakin meningkat, sehingga semakin sulit untuk mengamankan ruang. Selain penggunaan gedung bertingkat, upaya pemanfaatan ruang bawah tanah merupakan alternatif untuk memenuhi berbagai kebutuhan publik, seperti: Pembangunan jalur transportasi bawah tanah seperti MRT, pertokoan, gudang dan tempat parkir. Penggunaan ruang bawah tanah tentunya akan mempengaruhi pengaturan sistem hak atas tanah yang ada. Tanpa pertimbangan yang segera dan hati-hati akan mengakibatkan munculnya masalah-masalah hukum dan sosial yang menghambat kelancaran pembangunan. Dalam pemanfaatan ruang bawah tanah tentunya tidak terlepas dari suatu masalah dan kendala.

Dalam hal ini terdapat suatu pihak yang dirugikan yaitu pemegang hak atas tanah dikarenakan terdapat suatu pemanfaatan ruang bawah tanah yang melintas pemilik hak atas tanah selain itu masalah lain muncul dalam kegiatan pengadaan dan pemanfaatan tanah adalah merupakan peraturan hukum di bidang pertanahan dan tidak melindungi pemilik hak atas tanah. Khusus dari sisi ganti rugi, regulasi yang ada tidak secara spesifik menjamin bahwa pemilik tanah akan menikmati kehidupan yang lebih baik dari sebelumnya. dalam kejadian ini seharusnya terdapat suatu kompensasi atau ganti rugi apabila terjadi suatu masalah oleh pemegang hak atas perkara ganti kerugian adalah hal yg paling krusial pada proses pengadaan & pemanfaatan tanah. Ganti rugi merupakan anugerah ganti atas kerugian yg diderita sang pemegang hak atas tanah atas beralihnya hak tersebut. Pasal 1 Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 menyatakan ganti kerugian adalah penggantian yg layak & adil pada Pihak yg berhak pada proses Pengadaan Tanah.⁴ Direktur Jenderal Pengadaan Nasional menetapkan besarnya ganti rugi untuk setiap harta benda berdasarkan hasil penilaian penilai atau penilai publik. Sedangkan Kompensasi di bawah undang-undang properti negara didasarkan pada nilai penggantian. Artinya, ganti rugi yang diterima dapat digunakan untuk mengganti tanah dan/atau bangunan dan/atau fasilitas semula dengan kualitas sekurang-kurangnya sama dengan sebelum terjadinya pembebasan tanah. Dari hal diatas, dimana tanah memiliki fungsi sosial & adanya agunan terhadap hak – hak perseorangan, yg mengikat buat diadakannya hadiah ganti kerugian terhadap tanah yg dipakai buat kepentingan umum.⁵ menurut Peraturan pemerintah No.18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah pasal 78 ayat (3) berbunyi :

“Segala bentuk gangguan yang diterima pemegang Hak Atas Tanah diberikan ganti rugi yang dapat dinilai dalam bentuk uang atau bentuk lain sesuai kesepakatan dengan pihak yang akan menggunakan dan memanfaatkan Ruang Atas Tanah.”

Berdasarkan ketentuan itu, ganti rugi akan diberikan kepada pemilik tanah. Untuk pemilikan atau penggunaan atas tanah yang bukan miliknya, ganti rugi diberikan kepada pemilik pemilikan atau hak pakai atas bangunan, instalasi, atau barang lain yang berkaitan dengan tanah milik pemiliknya, atau tanah itu berpindah tangan. Untuk pemilik properti atau hak kontrol. Tentunya untuk menghindari kerugian saat menggunakan basement, unit komersial yang menggunakan basement harus mendapatkan izin zonasi, sehingga harus

⁴ Imam Koeswahyono, *Mengkritisi Undang-Undang Pengadaan Tanah Nomor 2 Tahun 2012 dan Implikasi Sosialnya*, Varia Peradilan, Majalah Hukum Tahun XXVII No. 319 Juni 2012, Jakarta, Hal. 100.

⁵ Rahayu Subekti, *kebijakan pemberian ganti kerugian dalam pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum*, Yustisia. Vol. 5 No. 2 Mei - Agustus 2016, hal 382.

mengajukan izin zonasi. Perusahaan yang ingin menggunakan basement harus terlebih dahulu mendapatkan izin penggunaan basement dari pemerintah daerah. Izin penggunaan ruang bawah tanah secara tegas diberikan oleh Gubernur hanya atas usul Kepala SKPD (Satuan Kerja Perangkat Daerah) dengan kriteria sebagai berikut: kondisi ambien, kesesuaian ruang, gambaran umum kondisi lahan, dan penguasaan lahan. Selain itu masih ada suatu prosedur terkait biar pemanfaatan ruang/ruang bawah tanah Pemohon tiba ke Kantor DPMPTSP (Dinas Penanaman Modal & Pelayanan Terpadu Satu Pintu) kota atau provinsi apabila lokasinya cocok buat dijadikan loka bisnis sinkron pengajuan pemohon, DPMPTSP akan menciptakan draft Surat Keputusan Kepala Daerah.

Hal penting lain yang menjadi masalah selanjutnya adalah ruang bawah tanah belum memiliki peraturan secara khusus dikarenakan ruang bawah tanah menjadi suatu objek yang terpisah dari permukaan tanah (hak ruang atas tanah) apabila dilihat dari Peraturan Pemerintah 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah. Maka dari itu terdapat ketidakpastian hukum terkait dengan ruang bawah tanah dikarenakan belum ada peraturan tingkat undang – undang. Terdapat kelemahan dalam Peraturan Pemerintah ini diantara lain belum ada prosedur mengenai prosedur izin ruang bawah tanah, prosedur ganti rugi, objek atau nilai ganti rugi. Hal ini menjadi tugas pemerintah dalam membuat regulasi tersebut agar mendapat kepastian hukum.

Berdasarkan latar belakang masalah yang diuraikan oleh penulis, maka penulis merumuskan masalah dalam penelitian tersebut sebagai berikut Bagaimana perlindungan atas pemanfaatan ruang bawah tanah terhadap dampak yang ditimbulkan, Bagaimana regulasi pemanfaatan ruang bawah tanah. Berdasarkan Identifikasi masalah terdapat suatu Untuk Mengetahui ganti rugi yang ditimbulkan pemegang hak ruang bawah tanah terhadap pemilik hak ruang bawah tanah tanah dan Untuk Mengetahui pertauran dalam pemanfaatan ruang bawah tanah.

II. Metode

Jenis penelitian ini menggunakan jenis penelitian hukum normatif, jenis pendekatan yang digunakan adalah pendekatan undang – undang dan pendekatan kasus, Data untuk mendukung penelitian ini adalah data sekunder

III. Analisis dan Pembahasan

A. Urgensi Peraturan Penggunaan Ruang Bawah Tanah.

Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 menyatakan, “Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya, diselenggarakan oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-

besar kemakmuran rakyat". Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 ini diakomodir di dalam Pasal 2 UUPA yang menyatakan bahwa:

1. Atas dasar ketentuan dalam Pasal 33 ayat 3 Undang-Undang Dasar dan hal-hal sebagai yang dimaksud dalam Pasal 1, bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh Negara, sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat.
2. Hak menguasai dari Negara termaksud dalam ayat 1 pasal ini memberi wewenang untuk:
 - a. mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut;
 - b. menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa;
 - c. menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.
3. Wewenang yang bersumber pada hak menguasai dari Negara tersebut pada ayat 2 pasal ini digunakan untuk mencapai sebesar-besar kemakmuran rakyat dalam arti kebangsaan, kesejahteraan dan kemerdekaan dalam masyarakat dan Negara hukum Indonesia yang merdeka, berdaulat, adil dan makmur.

Hak menguasai berdasarkan Negara tadi pada atas pelaksanaannya bisa dikuasakan pada Daerah-wilayah otonomi & warga -warga aturan adat, sekedar dibutuhkan & nir bertentangan menggunakan kepentingan nasional, dari ketentuan-ketentuan Peraturan Pemerintah. Kemudian selanjutnya Pasal 4 UUPA menyatakan bahwa:

1. Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya 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-orang lain serta badan-badan hukum.
2. Hak-hak atas tanah yang dimaksud dalam ayat 1 pasal ini memberi wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut undang-undang ini dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi.
3. Selain hak-hak atas tanah sebagai yang dimaksud dalam ayat 1 pasal ini ditentukan pula hak-hak atas air dan ruang angkasa. Pasal 33 ayat (3) UUD 1945, Pasal 2 UUPA serta Pasal 4 tersebut tersebut jelas hanya mengatur mengenai alas hak atas tanah di atas permukaan bumi saja yaitu bumi, air dan ruang angkasa baik dari peruntukannya, hubungan hukum maupun perbuatan hukumnya. Padahal sekarang ini sudah banyak

tersedia ruang di bawah tanah yang sudah berfungsi untuk kepentingan bisnis tanpa adanya bukti kepemilikan atas kepemilikan ruang di bawah tanah itu. Hukum harus responsif terhadap permasalahan ini melalui kebijakan legislasi yang mengatur alas hak bagi kepemilikan ruang di bawah tanah.

Dari sembilan fitur hukum respon Nonette dan Selznick yang dijelaskan dalam kerangka teori, empat fitur yang terkait langsung dengan kebijakan pemanfaatan ruang bawah tanah di Indonesia, khususnya di kota-kota besar, dapat dipelajari. pada prinsip dan pedoman. Pertimbangan hukum harus didasarkan pada tujuan dan hasil untuk kepentingan masyarakat. Kekuasaan digunakan untuk mendukung dinamisme hukum yang melayani masyarakat. Akses partisipasi publik diperluas dalam konteks integrasi advokasi hukum dan sosial.

Pertama, peraturan berada di bawah prinsip dan pedoman. Hal ini menjadi jelas dengan meneliti hubungan antara Pasal 33 UUD 1945, Pasal 2 UUPA, dan Pasal 4 UUPA. Ini menyatakan bahwa negara hanya memberlakukan aturan yang mengatur penggunaan dan penggunaan tanah di permukaan bumi. Dasar hukum kepemilikan ruang bawah tanah belum diatur secara nasional. Sertifikat penjual adalah bukti kepemilikan yang kuat dan lengkap dalam arti kepemilikan sah penjual itu jelas. Sebagai contoh, Peraturan Daerah DKI Jakarta No. 1 Tahun 2012, yang berkaitan dengan Rencana Tata Ruang Wilayah 2030, yang mengatur persyaratan teknis pemanfaatan ruang bawah tanah, menjadi dasar hak pemanfaatan ruang bawah tanah, yang berfungsi sebagai bukti kepemilikan atas ruang bawah tanah. ruang bawah tanah Tidak ada kerangka hukum yang mengatur Pasal 198 Perda DKI Jakarta Nomor 1 Tahun 2012 tentang Penataan Ruang Wilayah 2030 menyatakan:

- 1) Pemanfaatan ruang di atas dan/atau di bawah tanah yang melintasi prasarana
 - a. tidak untuk fungsi hunian atau tempat tinggal;
 - b. tidak mengganggu fungsi prasarana dan sarana yang berada di bawah tanah;
 - c. memenuhi persyaratan kesehatan sesuai fungsi bangunan gedung;
 - d. memiliki sarana khusus untuk kepentingan keamanan dan keselamatan bagi pengguna bangunan gedung;
 - e. mempertimbangkan daya dukung lingkungan.
- 2) Pemanfaatan ruang di bawah dan/atau di atas air mengikuti arahan:
 - a. Tidak mengganggu keseimbangan lingkungan dan fungsi lindung kawasan;
 - b. Tidak menimbulkan perubahan arus air yang dapat merusak lingkungan;
 - c. Tidak menimbulkan pencemaran; dan
 - d. Telah mempertimbangkan faktor keselamatan, kenyamanan, kesehatan, dan kemudahan bagi pengguna bangunan gedung.

- 3) Pemanfaatan ruang di atas prasarana dan/atau sarana umum mengikuti arahan:
 - a. Tidak mengganggu fungsi prasarana dan sarana yang berada di bawahnya dan/atau disekitarnya;
 - b. Tetap memperhatikan keserasian bangunan gedung terhadap lingkungannya; dan
 - c. Memenuhi persyaratan keselamatan dan kesehatan sesuai fungsi gedung.
- 4) Pembangunan ruang bawah tanah untuk kepentingan perorangan dan umum mempunyai batasan kedalaman tertentu sesuai dengan fungsi yang akan dikembangkan dan akan diatur dengan peraturan sendiri
- 5) Ketentuan lebih lanjut tentang pembangunan dan pemanfaatan ruang di atas dan/atau di bawah tanah, air dan/atau prasarana dan sarana umum ditetapkan oleh Gubernur.

Kedua, pertimbangan aturan wajib berorientasi dalam tujuan & dampak bagi kemaslahatan warga. Tujuan diakomodirnya kebijakan atas hak guna ruang bawah tanah menjadi forum hak baru merupakan demi kepastian aturan atas kepemilikan ruang-ruang pada bawah tanah yang selama ini telah berjalan, misalnya ruang-ruang bawah tanah pada Kota & Blok-M. dampak dari adanya kebijakan tadi maka sedikitnya telah terdapat payung aturan atas kepemilikan ruang pada bawah tanah, sebagai akibatnya suatu saat baik instansi juga warga yang memakai & memanfaatkan ruang bawah tanah telah kentara terdapat landasan hukumnya.

Pertimbangan aturan atas hak guna ruang bawah tanah akan dijadikan galat satu hak atas ruang dalam legislasi akan sangat bermanfaat misalnya halnya pendapat menurut Hendricus Andy Simarmata, pengamat perkotaan Universitas Indonesia, yang menyatakan bahwa ruang bawah tanah bisa dipakai buat 5 (lima) aktivitas utama, yakni: transportasi massal, aktivitas produksi, aktifitas komersial, aktivitas pergudangan & aktivitas lainnya misalnya pengembangan ilmu kebumihan. MRT hanya adalah galat satu pemanfaatan ruang bawah tanah. Pembangunan MRT seharusnya diintegrasikan menggunakan ruang bawah tanah yg sinkron visi pembangunan Jakarta masa depan. Semua aktivitas tadi perlu didukung menggunakan alas hak yang memberikan kepastian aturan pada saat melakukan seluruh aktifitas tadi.⁶

Ketiga, kekuasaan digunakan untuk menopang kekuatan hukum dalam pelayanan masyarakat. Kepastian hukum, yaitu kekuasaan untuk membuat peraturan yang memperhatikan kepentingan pemakai dan pemanfaatan ruang bawah tanah dengan menggunakan sertifikat, berada pada Pemerintah dan Dewan Perwakilan Rakyat Republik

³ Harris Yonatan.Parmahan. Sibuea, *Tinjauan Yuridis Atas pemanfaatan Ruang Dibawah Tanah*, Negara Hukum: Vol. 4 No. 1 Juni 2013, Hal 23-26

Indonesia. Keempat, memperluas akses partisipasi publik dalam rangka mengintegrasikan advokasi hukum dan sosial. Partisipasi dimungkinkan melalui pengungkapan konsep rancangan undang-undang dan dengar pendapat publik oleh para ahli di bidang hukum pertanian dan perencanaan tata ruang kepada publik. Hal ini sangat berguna untuk sinkronisasi regulasi antar lembaga yang telah dilakukan selama ini. Mengingat penggunaan lahan permukaan sangat berlebihan akibat meningkatnya migrasi penduduk ke kota-kota besar, maka Indonesia telah menyelesaikan peraturan tata guna lahan, yaitu hak untuk menggunakan ruang bawah tanah, akibatnya tanah atau tanah di atas permukaan bumi dibatasi.³

B. Dampak Ruang Bawah Tanah Untuk Kepentingan Umum

Dalam Pemanfaatan suatu ruang bawah tanah tentunya memiliki suatu dampak dan pengaruh yang timbul dari segi hukum, ekonomi, dan geografisnya. Berikut Dampak yang ditimbulkan dalam pemanfaatan ruang bawah tanah

a. Dampak Positif

Dampak Positif yang ditimbulkan adalah Masyarakat dapat merasakan dan memanfaatkan ruang bawah tanah sebagai sarana kegiatan dan memunjang mobilitas sehari-hari dan menambah infrastruktur dan tata kota, contohnya dalam hal transportasi seperti MRT atau kereta bawah tanah yang berada di DKI Jakarta dan secara langsung mengurangi dampak kemacetan dikarenakan terdapat suatu pemanfaatan ruang bawah tanah yaitu kereta MRT, sedangkan pada lapangan Karebosi Kota Makassar digunakan sebagai pusat perbelanjaan dan perdagangan. Sebagai pelaksanaan kegiatan dan roda penggerak ekonomi masyarakat Kota Makassar. Semua dampak ini tentunya membawa feedback yang baik terhadap masyarakat yang menggunakan ruang bawah tanah sebagai sarana dalam melakukan suatu kegiatan.

b. Dampak Negatif

Apabila kita melihat dari aspek hukum Terdapat dua kepemilikan hak atas tanah sehingga kepemilikan ruang dibawah tanah tidak jelas kepemilikan tanah tersebut karena menurut UUPA hak milik pada ruang bawah tanah bisa menjadi hak milik kita sendiri. Selain itu apabila kita lihat dari sisi arsitektur terdapat suatu ruang. Sehingga apabila terjadi sesuatu yang tidak terduga (*force majeure*) seperti bencana alam gempa bumi atau kebakaran memungkinkan ruang bawah tanah tersebut akan runtuh. Sehingga terjadi suatu kerugian terhadap pemegang hak ruang bawah tersebut. Bahkan pada permukaan tanah.

Dapat kita lihat dampak diatas memiliki suatu akibat positif dan negative namun apabila semua hal itu tidak diatur maka timbulnya permasalahan. Apabila kita tinjau dari segi hukum terdapat dua kepemilikan tanah dalam satu bidang tanah sehingga menimbulkan

ketidakpastian hukum sehingga menimbulkan masalah. Masalah tersebut terdapat suatu ganti rugi demi menutup masalah dan kesalahan tersebut.

C. Praktek Penggunaan Ruang Bawah Tanah

Pemprov DKI Jakarta menggunakan wewenang otonominya membangun PT MRT Jakarta yang merupakan berbadan hukum BUMD. Dibentuk dalam 17 Juni 2008 semenjak disahkannya Perda DKI Jakarta Nomor 3 Tahun 2008 mengenai Pembentukan Badan Usaha Milik Daerah (Perda BUMD) PT MRT Jakarta. Dasar dibentuknya PT MRT ini dikarenakan pembangunan perkereta-apian perkotaan pada Provinsi DKI Jakarta adalah suatu kegiatan prioritas nasional yang sinkron menggunakan kebijakan Pola Transportasi Makro & telah dituangkan pada konvensi pembiayaan antara pemerintah pusat & pemerintah daerah. Dalam hal pengadaan hunian & tanah milik pemerintah daerah yg diharapkan buat keperluan pembangunan MRT Jakarta dilaksanakan oleh Pemda Provinsi DKI Jakarta. Oleh karena itu, dalam hal ini MRT akan menggunakan ruang bawah tanah dari beberapa perumahan yang digunakan untuk sarana dan prasarannya. Hal ini sebagai upaya penanggulangan kepadatan lahan untuk menciptakan jalur transportasi baru. Peraturan Daerah DKI Jakarta Nomor 1 Tahun 2030 Rencana Tata Ruang Wilayah Nomor 1 Tahun 2012 menyebutkan, jalur tersebut terbentang sepanjang 6 kilometer dengan variasi kedalaman antara 17,5 hingga 28 meter di bawah permukaan. Terdiri dari enam stasiun MRT: Stasiun Senayan, Stasiun Istora, Stasiun Bendingan Hilir, Stasiun Setiabudi, Stasiun Druk Atas dan Stasiun Bundaran Hotel Indonesia. Pada tiap stasiunnya terdiri berdasarkan 2 lantai yaitu concourse area menjadi area komersial & platform area atau biasa diklaim penumpang menjadi area menunggu kereta. Ketika pemerintah negara bagian memberikan izin untuk menggunakan kamar yang disediakan oleh peraturan negara bagian, termasuk penggunaan ruang bawah tanah, hal itu ditentukan oleh perintah gubernur. Dapat disimpulkan bahwa izin penggunaan ruang bawah tanah PT MRT Jakarta diberikan oleh Pemerintah Provinsi DKI Jakarta untuk pembangunan sistem angkutan umum massal dalam bentuk dokumen hukum yang tertuang dalam Keputusan DKI Jakarta Nomor. Peraturan Gubernur Nomor 167 Tahun 2012 tentang ruang bawah tanah menjadi relevan karena kewenangan ruang bawah tanah dikelola oleh pemerintah daerah. Hal ini juga didasarkan pada prinsip otonomi daerah sebagaimana dijelaskan dalam Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintah Daerah (UU Pemda). Oleh karena itu, hal inilah yang menjadi dasar kewenangan Gubernur DKI Jakarta untuk memberikan izin penggunaan ruang bawah tanah yang digunakan untuk MRT. Pemanfaatan kawasan ini menjadi tanggung jawab pemerintah negara bagian. Izin penggunaan dan pemanfaatan oleh pihak ketiga diberikan oleh pemerintah negara bagian sebagai bentuk amanah kepada pemerintah untuk memberikan pelayanan bagi

kesejahteraan warganya.

D. Perlindungan Hukum Dalam hal Penetapan Ganti Rugi

Perlindungan hukum bagi pemilik tanah berarti bahwa pemilik tanah memiliki hak agar hak perolehan tanahnya dilindungi oleh instansi pemerintah yang membutuhkan tanah. Konsep yang dijelaskan oleh Philipus M. Hadjon dalam bukunya adalah bahwa konsep perlindungan hukum terhadap orang-orang mengikuti rumusan yang digunakan dalam bahasa Belanda "*rechtsbescherming van de burgers tegen de Overheid*" dan dalam bahasa Inggris "Perlindungan hukum adalah seorang individu sehubungan dengan perilaku otoritas pemerintah".⁴ Di sebutkan juga bahwa terdapat 2 macam perlindungan bagi warga negara , yaitu perlindungan secara preventif & perlindungan secara represif. Pada perlindungan secara preventif, setiap warga diberikan kesempatan buat mengajukan keberatan (*inspraak*) atau pendapatnya sebelum suatu keputusan pemerintah menerima bentuk yang definitif. Sehingga tujuan berdasarkan proteksi aturan preventif merupakan mencegah terjadinya konkurensi sedangkan perlindungan hukum secara represif bertujuan buat merampungkan konkurensi. Perlindungan aturan yang preventif sangat akbar adalah bagi tindak pemerintahan yang berdasarkan pada kebebasan bertindak lantaran menggunakan adanya proteksi aturan yang preventif pemerintah terdorong buat bersikap hati ati pada merogoh keputusan yang berdasarkan dalam diskresi. Perlindungan hukum adalah gambaran fungsi hukum yang dengannya hukum dapat menciptakan keadilan, ketertiban, kepastian, keuntungan, ketenteraman dan ketentraman bagi kemaslahatan seluruh umat manusia dalam masyarakat.

Dalam praktik pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum, ganti rugi terhadap bangunan, tanaman, & benda-benda lain yang berkaitan menggunakan tanah *nir poly* menemui kendala pada memutuskan besarnya. Tetapi demikian, konflik yang acap kali ada merupakan tentang penetapan besarnya ganti rugi terhadap hak atas tanah. Antara para pemegang hak atas tanah dengan instansi pemerintah yang memerlukan tanah acapkali sulit mencapai kesepakatan pada musyawarah tentang besarnya ganti rugi. Oleh karenanya, unsur terpenting dalam musyawarah tersebut agar terjadi kesepakatan bersama sehingga tidak ada pihak yang dirugikan. Musyawarah dilakukan dengan kekeluargaan dan tidak ada yang mementingkan pihak manapun. Musyawarah yang dilakukan oleh para pihak yang terkait menurut Hasanudin adalah betul-betul musyawarah dan bukan pengarah (apalagi pemaksaan), sehingga proses kegiatan saling mendengar dengan sikap saling menerima pendapat dan keinginan yang didasarkan atas kesukarelaan antara pihak-pihak yang

⁴ Philipus M. Hadjon, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia, Peradaban*. 2007. hal. 1

bermusyawarah dapat dilaksanakan dengan baik.⁵

Pemegang hak atas tanah mendapat perlindungan hukum atas ketidaksepakatan dalam hal penetapan ganti rugi, hal ini diatur dalam Pasal 17 dan Pasal 18 Peraturan Presiden No. 36 tahun 2005, dengan jalan pemegang hak atas tanah dapat mengajukan keberatan kepada Bupati/Walikota atau Gubernur atau Menteri Dalam Negeri disertai dengan penjelasan dan alasan terhadap keberatan tersebut. Bupati/Walikota atau Gubernur atau Menteri Dalam Negeri yang telah mendengar, mempelajari pendapat dan keinginan pemegang hak atas tanah serta memperhatikan pertimbangan panitia pengadaan tanah dapat mengukuhkan atau mengubah bentuk keputusan yang telah diambil panitia pengadaan tanah mengenai kompensasi ganti rugi yang akan diberikan. Apabila pemegang hak atas tanah menolak upaya penyelesaian tersebut diatas, maka dapat diajukan usul penyelesaian dengan cara pencabutan hak atas tanah berdasarkan Undang-undang Nomor 20 Tahun 1961 tentang Pencabutan Hak-hak Atas Tanah Dan Benda-benda Yang Ada Di atasnya. Dari uraian diatas, pemegang hak atas tanah hanya dapat mengajukan keberatan terhadap besar ganti rugi, bukan terhadap hak atas tanah yang obyek dipergunakan untuk kepentingan umum. Konsekuensinya, pemegang hak atas tanah tidak punya pilihan lain selain menyerahkan dan melepaskan hak atas tanahnya.⁵

E. Perlindungan Hukum Dalam hal Penetapan Ganti Rugi

Penggunaan ruang dibawah tanah merupakan permasalahan yang cukup menarik. Karena meskipun penggunaan ruang di bawah tanah ini telah banyak terjadi pada dasawarsa belakangan ini terutama di daerah perkotaan, seperti pembangunan MRT (*subway*) di Jakarta dan penggunaan lain seperti di Surabaya termasuk Kota Semarang. Terkait dengan perizinan dalam penggunaan ruang bawah tanah, Harris Sibuea menyatakan bahwa setiap pemanfaatan ruang bawah tanah pada prinsipnya harus terlebih dahulu mendapatkan izin pemanfaatan ruang bawah tanah yang akan digunakan. Izin tersebut diberikan untuk dapat memanfaatkan ruang bawah tanah dengan batas dan luas tertentu dengan maksud sebagai pengendalian terhadap pemanfaatan ruang bawah tanah. Pemerintah daerah yakni gubernur dan perangkat daerah merupakan unsur penyelenggara pemerintahan daerah sebagai dasar memperoleh perizinan penguasaan bidang tanah beserta ruang di bawahnya.

Izin pemanfaatan ruang bawah tanah dapat diberikan guna dapat memanfaatkan ruang bawah tanah dengan batas dan luas tertentu lebih lanjut sebagai pengendalian pemanfaatan ruang bawah tanah. Izin pemanfaatan ruang bawah tanah dangkal secara umum mengikuti proses perizinan yang berlaku sebagaimana ruang di atas tanah, kecuali

⁵ A.A. Oka Mahendra dan Hasanudin, *Tanah dan Pembangunan Tinjauan Dari Segi Yuridis dan Politis*, Pustaka Manikgeni. Denpasar. 1997. hal. 41.

untuk zona tertentu yang ditetapkan secara khusus. Sedangkan izin pemanfaatan ruang bawah tanah dalam hanya dapat diberikan secara khusus oleh Gubernur berdasarkan rekomendasi dari Kepala SKPD terkait terhadap kriteria berikut:

- a. aspek fisik bangunan;
- b. kondisi bawah tanah/geologi dan air tanah;
- c. keadaan lingkungan sekitarnya;
- d. kesesuaian tata ruang;
- e. gambaran umum status tanah di atasnya; dan
- f. penguasaan tanah.

Selain itu Pemegang izin pemanfaatan ruang bawah tanah diwajibkan :

- a. Menghormati pemegang hak milik, hak pengelolaan dan hak guna atas tanah dan bangunan di atasnya dan menjaga serta melindungi kepentingan umum;
- b. Menggunakan ruang bawah tanah sesuai rencana; dan
- c. Melaksanakan kewajiban lainnya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Jadi berdasarkan ulasan tersebut di atas, bangunan yang berada di ruang bawah tanah tersebut dapat dimanfaatkan dan diusahakan melalui proses perizin, yang mana bagi ruang bawah tanah dangkal mengikuti proses perizinan yang berlaku sebagaimana ruang di atas tanah, sedangkan bagi ruang bawah tanah dalam diberikan secara khusus oleh Gubernur berdasarkan rekomendasi dari Kepala SKPD.

Jika berbicara tentang ruang bawah tanah tergambar ibarat sebuah lapangan hijau yang terbentang luas umpama lapangan Karebosi, yang saat ini sudah menjadi ikon Kota Makassar dan dimanfaatkan oleh sebagian besar masyarakat untuk menjalankan aktivitasnya di berbagai sektor kehidupan, misalnya bidang olahraga, panggung upacara kota, tempat pelaksanaan konser musik, tempat pelaksanaan ibadah Idul Fitri dan Idul Adha, serta ada pula yang memanfaatkannya untuk mencari nafkah, seperti pedagang kaki lima dan tak terkecuali penjual obat. Lebih monumental lagi adalah bahwa Karebosi menjadi tempat kelahiran pemain bintang lapangan hijau yang berasal dari Makassar. Karebosi dalam perspektif romantisme sejarah telah menunjukkan bahwa ikon kota yang berada di jantung Kota Makassar itu telah banyak memberikan manfaat besar bagi masyarakat yang bertempat tinggal dan berdiam disana. Karebosi mampu memainkan perannya sebagai fasilitas publik, telah menjadi aura kehidupan kota yang berfungsi sebagai oasi dalam memberikan semangat kehidupan bagi masyarakat Kota Makassar. Oleh karena itu, dengan mengambil contoh revitalisasi Pantai Losari, Pemerintah Kota Makassar kemudian merancang revitalisasi Lapangan Karebosi. Proyek revitalisasi merupakan langkah maju yang ditempuh

oleh Pemerintah Kota Makassar dalam rangka membawa Kota Makassar menuju konsep kota modern. Banyak kalangan yang menilai bahwa proses revitalisasi yang sementara dijalankan oleh Pemerintah Kota Makassar merupakan investasi bisnis yang dilakukan guna meraup keuntungan. Pada akhirnya, ruang publik atau public space tidak dapat dimanfaatkan secara bebas oleh masyarakat Kota Makassar.

Terkait dengan izin penggunaan ruang bawah tanah, Jika di Daerah Khusus Ibukota Jakarta ada Peraturan Gubernur Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 104 Tahun 2005 dan Peraturan Gubernur Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 18 Tahun 2008 tentang Penguasaan Perencanaan/Peruntukan Bidang Tanah Untuk Pelaksanaan Pembangunan Bagi Kepentingan Umum Trase Jalur Mass Rapid, Peraturan Gubernur Provinsi DKI Jakarta Nomor 167 Tahun 2012 tentang Ruang Bawah Tanah yang merupakan turunan dari Pasal 198 ayat (5) Peraturan Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 1 Tahun 2012 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah 2030, maka bagaimana dengan wilayah-wilayah lainnya yang masuk kategori kota-kota besar yang ada di Indonesia, seperti Bandung, Yogyakarta, Semarang, Surabaya, Makassar, Medan, dan wilayah-wilayah lainnya dimana pengembang meluaskan sektor bisnisnya dengan memanfaatkan ruang bawah tanah. Hal ini menjadi problematika tersendiri dalam bidang perizinan mengingat belum tentu aturan atau kebijakan daerah yang dikeluarkan oleh sejumlah kepala daerah di kota-kota besar, sama dengan yang dimaksud dengan izin penggunaan atau pemanfaatan ruang bawah tanah, kebanyakan yang ada saat ini adalah aturan umum yang tidak memisahkan secara tegas antara penggunaan sebidang tanah dengan penggunaan ruang bawah tanah yang ada di bawah sebidang tanah tersebut. Oleh karena itu, kehadiran Rancangan Undang- Undang tentang Pertanahan pada Tahun 2019 yang lalu diharapkan dapat menambal ketidak-jangkauan hukum sebagaimana yang diatur dalam Undang- Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria sebagai amanat dari Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945.

IV. Penutup

Tanah adalah aspek yang sangat terpenting bagi umat manusia, sementara kebutuhan tanah terhadap manusia semakin hari semakin tinggi, terutama kebutuhan terhadap ruang bawah tanah yang dimana sangat jarang untuk dimanfaatkan oleh masyarakat. Belum terdapat peraturan secara khusus tentang ruang bawah tanah pada tingkat undang – undang dalam hal ini terdapat ketidakpastian hukum terhadap pengaturan ruang bawah tanah dikarenakan ruang bawah tanah adalah aspek yang terpisah dari pemegang hak atas tanah yang ada dipermukaan tanah maka dari itu diperlukan suatu

regulasi atau peraturan terkait dengan penggunaan ruang bawah tanah. Faktor Lain Kurangnya pengaturan ruang di bawah tanah dikarenakan kurangnya masyarakat terhadap pemanfaatan ruang bawah tanah masih sedikit dikarenakan membutuhkan peralatan khusus untuk memanfaatkan ruang bawah tanah, dan ruang bawah tanah hanya terdapat di kota – kota besar.

Pengaturan terhadap ruang diatas dan dibawah tanah pada saat ini memerlukan upaya harmonisasi peraturan perundangan yang komprehensif, harmonisasi pengaturan tidak hanya terkait dengan pertanahan dan tata ruang, namun juga terkait dengan perundang-undangan di bidang lain seperti lingkungan, kehutanan, dan sektor terkait agar lebih efektif pelaksanaannya.

Kurangnya regulasi terkait ruang bawah tanah diharuskan pemerintah untuk membuat peraturan secara khusus pada tingkat undang – undang mengenai ruang bawah tanah dikarenakan ruang bawah tanah adalah aspek yang terpisah dari ruang atas tanah dan memiliki kepemilikan hak yang berbeda sebagaimana yang disebutkan pada PP 18 tahun 2021, sehingga terjadi ketidakpastian hukum. Dan didalam PP 18 tahun 2021 tidak dijelaskan teknis mengenai ruang bawah tanah. Maka dari itu diharuskan Pemerintah perlu melengkapi hal tersebut dengan diterbitkan undang – undang terbaru tentang pemanfaatan ruang di bawah tanah.

Perlunya peraturan pembantu dalam menunjang pemanfaatan ruang bawah tanah dan Peraturan Pemerintah 18 tahun 2021 ini adalah dibutuhkan peraturan – peraturan yang terdahulu mulai dari tingkat perundang–undangan dan peraturan menteri bahkan yurisprudensi sekalipun. Sehingga dapat melengkapi dan mendukung serta mengakomodasi seluruh kegiatan pemanfaatan ruang bawah tanah. Karena didalam Peraturan Pemerintah 18 tahun 2021 masih sangat minimalis terhadap peraturan terkait dengan ruang bawah tanah. Dan juga perlu memperhatikan UUPA sebagai peraturan umum yang mengatur tentang tanah secara umum.yang terkait dengan artikel Anda.

Bibliografi

Buku - Buku

- A.A. Oka Mahendra dan Hasanudin. (1997). Tanah danPembangunan Tinjauan Dari Segi Yuridis dan Politis, . *Pustaka Manikgeni. Denpasar*,
Philipus M. Hadjon. (2007). Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia, Peradaban.

Jurnal

- Harris Yonatan, P. S., Tinjauan Yuridis Atas pemanfaatan Ruang Dibawah Tanah, Negara

Hukum: Vol. 4 No. 1 Juni 2013

Koeswahyono, I., Mengkritisi Undang-Undang Pengadaan Tanah Nomor 2 Tahun 2012 dan Implikasi Sosialnya, *Varia Peradilan, Majalah Hukum*, Tahun XXVII No. 319 Juni 2012 Jakarta, Hal. 100

Mohammad Isfan Batubara, dkk, Peran Notaris Dalam Pemanfaatan Ruang Bawah Tanah Untuk Sarana Jaringan Utilitas Terpadu Di DKI Jakarta, *Jurnal Ilmu Sosial dan Pendidikan (JISIP)*, Vol. 6, No. 1 Januari 2022

Rahayu Subekti, S. M., Kebijakan Pemberian Ganti Kerugian Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum,. *Yustisia*, Vol 5(2), Mei - Agustus 2016, hal 382

Triasita Nur Azizah, dkk, Kewenangan Pemberian Izin Penggunaan Ruang Bawah Tanah dalam Proyek Mass Rapid Transit Jakarta, *Lentera Hukum*, Volume 5 Issue 2 (2018), pp. 307-322

Trie Sakti, Aspek Yuridis Dan Implikasi Hak Guna Ruang Atas Dan Bawah Tanah, *Jurnal Pertanahan*, Vol. 6 No. 1, September 2016, p. 41-58

Perundang-undangan

Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja, Lembar Negara No. 2020/No.245, Tambahan Lembar Negara No.6573

Peraturan Pemerintah Nomor 18 tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah, Lembar Negara Nomor 2021/No.28, Tambahan Lembar Negara No.6630

TANGGUNG JAWAB NOTARIS ATAS PELANGGARAN TERHADAP PENANDATANGANAN AKTA YANG TIDAK DILAKUKAN DIHADAPAN NOTARIS

Lutfia¹, Budi Hermawan Bangun², H. Alhadiansyah³

Abstract

The deed made by or before a Notary is an authentic deed, the party who denies the truth of an authentic deed must be able to prove otherwise. It is necessary to review further regarding the practice of signing a deed that is not done before a notary and the responsibility of a notary who does not sign a deed that is done in his presence. It is intended to answer the problem, how is the strength of proof of a notary deed whose signing is not carried out before a notary but is carried out before a notary employee, how is the notary's legal responsibility for a deed he made that was not signed before a notary but was carried out before a notary employee and how the efforts were made to prevent acts against the law carried out by a notary in making a deed. Conclusion in the first study, the strength of proof of a notary deeds whose signing is not done before a notary but is carried out in front of a notary employee, then the deed is not authentic and has no legal force. Based on the provisions of Law no. 2 of 2014 jo. UU no. 30 of 2004 concerning the Position of a Notary, Article 16 Paragraph (1) letter m states that: "read the Deed in front of an audience in the presence of at least 2 witnesses, or 4 witnesses specifically for the making of a private will and signed at the time of it is also by the appearers, witnesses, and notaries. Second, the notary's legal responsibility for the deed he made which was not signed before a notary but was carried out before a notary employee, the notary's responsibility in the event of an unlawful act in making the deed is a consequence and punishment to the notary, can be asked for civil liability, compensation and interest is the result that will be received by the Notary on the demands of the parties if the deed in question only has the power of proof as an underhand deed. parties regarding the standard rules that the signing of a notary deed must be done before a notary.

Keywords: notary; responsibility; violation and deed signing

Abstrak

¹ Mahasiswa Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Tanjungpura, email: A2031201040@student.untan.ac.id, Tel./Fax. 085820657303.

² Fakultas Hukum, Universitas Tanjungpura, email: budi.hermawan.bangun@hukun.untan.ac.id Tel./Fax. 081345501199.

³ Fakultas Hukum, Universitas Tanjungpura, email: alhadiansyah@hukum.untan.ac.id, Tel./Fax. 085252005196.

Akta yang dibuat oleh atau di hadapan Notaris adalah akta autentik, pihak yang membantah kebenaran suatu akta autentik harus dapat membuktikan sebaliknya. Perlu ditinjau lebih jauh mengenai praktik penandatanganan akta yang tidak dilakukan di hadapan notaris dan tanggung jawab notaris yang tidak menandatangani akta yang dilakukan di hadapannya. Dimaksudkan untuk menjawab permasalahan, bagaimana kekuatan pembuktian akta notaris yang penandatanganannya tidak dilakukan dihadapan notaris melainkan dilakukan dihadapan karyawan notaris, bagaimana pertanggung jawaban hukum notaris atas akta yang dibuatnya yang tidak ditandatangani dihadapan notaris melainkan dilakukan dihadapan karyawan notaris dan bagaimana upaya yang dilakukan dalam mencegah perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh notaris dalam pembuatan akta. Kesimpulan dalam penelitian Pertama, Kekuatan pembuktian akta notaris yang penandatanganannya tidak dilakukan dihadapan notaris melainkan dilakukan dihadapan karyawan notaries, maka akta tersebut tidak otentik dan tidak memiliki kekuatan hukum. Berdasarkan ketentuan UU No. 2 Tahun 2014 jo. UU No. 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris, Pasal 16 Ayat (1) huruf m menyebutkan bahwa :“membacakan Akta di hadapan penghadap dengan dihadiri oleh paling sedikit 2 orang saksi, atau 4 orang saksi khusus untuk pembuatan Akta wasiat di bawah tangan, dan ditandatangani pada saat itu juga oleh penghadap, saksi, dan Notaris. Kedua, Pertanggung jawaban hukum notaris atas akta yang dibuatnya yang tidak ditandatangani dihadapan notaris melainkan dilakukan dihadapan karyawan notaris, tanggung jawab Notaris dalam hal terjadi perbuatan melawan hukum dalam pembuatan akta merupakan konsekuensi dan hukuman kepada Notaris, dapat diminta pertanggung jawaban secara perdata, ganti rugi dan bunga merupakan akibat yang akan diterima Notaris atas tuntutan para penghadap jika akta yang bersangkutan hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan. Ketiga, Upaya yang dilakukan dalam mencegah perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Notaris dalam pembuatan akta, dengan memberikan penjelasan dan pemahaman kepada para pihak tentang aturan yang baku bahwa penandatanganan akta notaris harus dilakukan di hadapan notaris.

Kata kunci : notaris; pelanggaran; dan penandatanganan akta tanggungjawab

I. Pendahuluan

Landasan filosofis tentang keberadaan Notaris tercantum dalam pertimbangan hukum Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris (selanjutnya disingkat “Undang-Undang Jabatan Notaris”). Disebutkan bahwa: “Notaris sebagai Pejabat Umum yang menjalankan profesi dalam memberikan jasa hukum kepada masyarakat, perlu mendapatkan perlindungan dan jaminan demi tercapainya kepastian hukum”.⁴

Kedudukan seorang Notaris sebagai suatu fungsionaris dalam masyarakat, hingga sekarang dirasakan masih disegani, dengan berlakunya Undang-undang Kedudukan Notaris dimaksudkan untuk memberikan perlindungan hukum baik kepada masyarakat umum maupun notaris itu sendiri. Notaris adalah pejabat publik dan tempat seseorang mendapatkan nasehat yang dapat dipercaya. Segala sesuatu yang ditulis dan diubah (constantir) adalah benar.⁵

Notaris adalah amanah, sehingga seseorang bersedia menitipkan

⁴ Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris

⁵ Tan Thong Kie, *Studi Notariat Serba-Serbi Praktek Notaris*, Ihtiar Baru Van Hoeve, Jakarta, 2000, hlm. 157.

kepentingannya dalam pembuatan akta kepada notaris. Menurut undang-undang, akta yang dibuat oleh atau di hadapan notaris adalah akta autentik, dan siapa saja yang memperlakukan kebenaran akta asli harus dapat membuktikan sebaliknya.⁶

Selain menyusun akta autentik, notaris juga memiliki tugas langsung atau tidak langsung untuk memastikan kelancaran proses pengadilan yang sedang berlangsung, termasuk proses perdata dan pidana. Proses peradilan di sini erat kaitannya dengan alat bukti, baik alat bukti tertulis (*written evidence*) maupun keterangan saksi. Dalam hal ini hubungan antara notaris dengan alat bukti begitu kuat sehingga akta otentik yang dibuat oleh notaris dapat digunakan jika terjadi sesuatu atau terjadi kesalahan terhadap pihak yang disebutkan dalam akta tersebut.

Akta notaris terjadi melalui keterlibatan langsung pihak yang berhadapan dengan notaris, yaitu pihak yang menjadi pemeran utama dalam pembuatan akta, sehingga terciptanya akta yang asli. Akta notaris adalah akta yang disahkan yang dibuat oleh atau di hadapan notaris sesuai dengan formalitas dan tata cara yang dipersyaratkan oleh undang-undang. Dokumen yang diaktakan secara otentik menggambarkan semua tindakan, perjanjian, dan temuan yang disaksikan oleh para pihak dan saksi.⁷

Mekanisme penandatanganan akta notaris tidak hanya mengharuskan akta ditandatangani, tetapi sebagaimana diwajibkan oleh undang-undang, akta harus ditandatangani di depan notaris sebagaimana diatur Pasal 1 ayat (7) UUJN yang menyebutkan:

“Akta Notaris yang selanjutnya disebut Akta adalah akta autentik yang dibuat oleh atau dihadapan Notaris menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam Undang-undang ini”.

Ketentuan pasal 16 ayat (1) huruf m tersebut adalah kewajiban notaris sebagaimana tertuang dalam Pasal 16 ayat (1) huruf m dan kata di hadapan adalah kehadiran fisik para penghadap dihadapan Notaris.

Akta itu sendiri adalah surat bukti yang ditandatangani yang memuat peristiwa-peristiwa yang mendasari hak-hak atau janji-janji yang semula sengaja dibuat sebagai pembuktian. Sebuah surat harus ditandatangani untuk diklasifikasikan sebagai akta, hal ini diatur dalam Pasal 1869 BW.

Persyaratan tanda tangan adalah untuk tujuan membedakan satu dokumen dari yang lain atau dari orang lain. Fungsi tanda tangan adalah untuk mengkarakterisasi atau mempersonalisasikan suatu dokumen. Sertifikat dari A dan B dapat diidentifikasi dengan

⁶ A. Kohar, *Notaris Dalam Praktek Hukum*, Alumni, Bandung, 1983, hlm. 28.

⁷ Wawan Tunggal Alam, *Hukum Bicara Kasus-Kasus Dalam Kehidupan Sehari-Hari*, Milenia Populer, Jakarta, 2001, hlm. 85.

tanda tangan sertifikat mereka. Oleh karena itu, nama atau tanda tangan yang ditulis dengan huruf balok tidak cukup, karena tidak mengungkapkan fitur dan karakteristik pembuat.

Proses penandatanganan tersebut diatur dalam ketentuan Pasal 44 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris menentukan bahwa:

- (1) Segera setelah akta dibacakan, akta tersebut ditanda tangani oleh setiap penghadap, saksi dan notaris kecuali apabila ada penghadap yang tidak dapat membubuhkan tanda tangannya dengan menyebutkan alasannya;
- (2) Alasan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dinyatakan secara tegas dalam akta;
- (3) Akta sebagaimana dimaksud pada Pasal 43 ayat (3) ditanda tangani oleh penghadap, notaris dan saksi dan penerjemah;
- (4) Pembacaan, penerjemahan atau penjelasan dan penandatanganan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (3) dan Pasal 43 ayat (2), ayat (3) dan ayat (5) dinyatakan secara tegas pada akhir akta.
- (5) Pelanggaran terhadap ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ayat (2), ayat (3), dan ayat (4) mengakibatkan suatu Akta hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan dan dapat menjadi alasan bagi pihak yang menderita kerugian untuk menuntut penggantian biaya, ganti rugi, dan bunga kepada Notaris.

Membaca akta sampai tahap penandatanganan merupakan bagian penting dari penerbitan akta (verlijden). Dalam hal ini, fokus pembahasan adalah pada penandatanganan akta, yang harus dilakukan di depan notaris. Hal ini dilakukan sebelum akta ditandatangani dan akta itu dibacakan di depan para pihak yang bersangkutan dan kebenaran isi akta itu diberitahukan apakah sesuai dengan keinginan para pihak. Kemudian, tentu saja, dokumen itu ditandatangani di depan para pihak dan dua orang saksi. Ketentuan pasal ini menjamin kehadiran pihak yang hadir di hadapan notaris adalah pihak yang menandatangani akta. Padahal, akta tersebut diklaim tidak ditandatangani di depan notaris.

Terkait dengan hal tersebut, maka perlu untuk meninjau lebih jauh mengenai praktik penandatanganan akta yang tidak dilakukan di hadapan notaris dan tanggung jawab notaris yang tidak menandatangani akta yang dilakukan di hadapannya.

II. Metode

Metode pendekatan yang digunakan peneliti dalam penelitian ini adalah hukum Normatif, Penelitian Normatif merupakan metode penelitian yang dalam hal ini

menggabungkan unsure hukum normative yang kemudian didukung dengan penambahan data. Dalam metode penelitian normative ini juga mengenal implementasi ketentuan normative (undang-undang) dalam aksinya disetiap peristiwa hukum tertentu yang terjadi dalam suatu masyarakat.

Metode yang digunakan peneliti dalam penyusunan tulisan ini adalah Deskripsif Analisis. Deskripsif penelitian ini terbatas pada usaha mengungkapkan suatu masalah atau keadaan atau peristiwa sebagaimana adanya, sehingga bersifat sekedar untuk mengungkapkan fakta. Hasil penelitian ditekankan pada memberikan gambaran secara obyektif, tentang keadaan sebenarnya dari objek yang diselidiki. Sedangkan istilah analisis mengandung makna menglompokkan, menghubungkan, membandingkan data-data yang diperoleh dari segi teori maupun dari segi praktek.

III. Analisis Dan Pembahasan

A. Kekuatan Pembuktian Akta Notaris Yang Penandatangananannya Tidak Dilakukan Dihadapan Notaris Melainkan Dilakukan Dihadapan Karyawan Notaris

Kekuatan pembuktian akta notaris yang penandatangananannya tidak dilakukan dihadapan notaris melainkan dilakukan dihadapan karyawan notaris. Namun terlebih dahulu penulis membahas tentang pembuktian, sebagaimana yang kita ketahui bahwa alat bukti memegang peranan yang sangat penting dalam gugatan perdata atau dalam semua tahapan proses gugatan perdata, maka penulis terlebih dahulu membahas tentang alat bukti tersebut. Dikatakan demikian karena pada tahap pembuktian ini para pihak yang bersengketa diberi kesempatan untuk mengatakan kebenaran dari argumentasi yang dibuatnya. Sehingga berdasarkan pembuktian inilah akan dapat ditentukan mengenai ada atau tidaknya suatu peristiwa atau hak yang kemudian pada akhirnya dapat disimpulkan secara tepat, benar, adil, atau dengan kata lain dapat ditentukan setelah melalui tahap pembuktian dalam persidangan dan atau penyelesaian perkara perdata di pengadilan.⁸

Hukum pembuktian adalah bagian dari hukum acara. Perdata, adapun dalam KUHPerdata diatur dalam buku ke-empat yang mana di dalamnya mengandung seluruh aturan-aturan pokok pembuktian dalam bidang hubungan keperdataan.⁹

Pengertian dari pembuktian tidak disebutkan secara khusus dalam peraturan perundang-undangan, namun terdapat dalam ketentuan Pasal-Pasal dalam KUHPerdata dan HIR/R.B.g Pasal-Pasal tersebut adalah sebagai berikut:

⁸Hasil Wawancara dengan Notaris Evan Dari Rachman SH., M.Kn pada tanggal 1 Juli 2022

⁹Hasil Wawancara dengan Notaris Evan Dari Rachman SH., M.Kn pada tanggal 1 Juli 2022

Pasal 1865 KUHPPerdata, menjelaskan :

“Setiap orang yang mendalilkan bahwa ia mempunyai sesuatu hak, atau guna meneguhkan haknya sendiri maupun membantah suatu hak orang lain, menunjuk pada suatu peristiwa, diwajibkan membuktikan adanya hak atau peristiwa tersebut”.

Kemudian Pasal 163 H.I.R. menyatakan :

“Barang siapa, yang mengatakan ia mempunyai hak, atau ia menyebutkan suatu perbuatan untuk menguatkan haknya itu, atau untuk membantah hak orang lain, maka orang itu harus membuktikan adanya hak itu atau adanya kejadian itu”.

Berdasarkan ketentuan tersebut di atas berarti setiap orang yang mengakui mempunyai suatu hak atau menyebutkan suatu peristiwa atau membantah adanya hak atau peristiwa tersebut memiliki kewajiban untuk membuktikan semua dalilnya di muka pengadilan. Namun, bukan berarti seluruh hak atau peristiwa wajib dibuktikan. Dalam hal pihak tergugat telah mengetahui kebenarannya dari satu peristiwa atau hak yang didalilkan penggugat maka tidak perlu lagi proses pembuktian.

Dalam Pasal 1 angka 8 Undang-Undang Jabatan Notaris disebutkan bahwa Minuta Akta adalah asli Akta yang mencantumkan tanda tangan para penghadap, saksi, dan Notaris, yang disimpan sebagai bagian dari Protokol Notaris. Berdasarkan pengertian tersebut, maka norma dalam minuta harus ada:

- a. Tanda tangan para penghadap;
- b. Tanda tangan para saksi;
- c. Tanda tangan Notaris.

Penandatanganan akta notaris wajib dihadapan notaris karena ketika sudah sumpah jabatan sebagai notaris harus memahami isi dari Undang-Undang tentang Jabatan Notaris (UUJN), membacakan boleh sendiri akan tetapi dalam hal tanda mendatanganan perlembar harus dihadapan notaris.¹⁰

Kasus hukum yang melibatkan notaris terkait penandatanganan akta notaris yang tidak dilakukan dihadapan notaris, menurut Notaris Hj. Mada Reni Demanik, SH.,MH, “saya tidak tahu, dikarenakan bukan bagian saya dalam menjalankan profesi sebagai notaris. Untuk kasus hukum pada bagian Majelis Pengawas Daerah (MPD)”.¹¹

Majelis Kehormatan Notaris diatur dalam ketentuan Pasal 66 ayat (1) Undang-

¹⁰ Hasil Wawancara dengan Notaris Hj. Mada Reni Damanik, SH., MH., MM pada tanggal 30 Juni 2022

¹¹ Hasil Wawancara dengan Notaris Hj. Mada Reni Damanik, SH., MH., MM pada tanggal 30 Juni 2022

Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, sebagai berikut:

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

Akibat hukum terhadap akta notaris yang penandatanganannya tidak dilakukan dihadapan notaris dapat merugikan semua pihak dan akta tersebut dianggap akta dibawah tangan, hal ini diatur pada Pasal 16 ayat (9) Undang-Undang Jabatan Notaris (UUJN).¹²

Menurut Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris, lebih tepatnya pada Pasal 16 Ayat (9) menyebutkan bahwa :

“Jika salah satu syarat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf m dan ayat (7) tidak dipenuhi, Akta yang bersangkutan hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan”.

Berdasarkan catatan dari Majelis Pengawasan Daerah (MPD) untuk kasus hukum terkait penandatanganan yang tidak dilakukan dihadapan notaris dalam bentuk pengaduan tidak ada, yang membuat notaris tidak hadir pada saat penandatanganan akta biasa dikarenakan si notaris kenal, jadi merasa tidak harus menghadap atau bertemu, hal ini tidak diperbolehkan untuk tidak melakukan penandatanganan akta tidak dihadapan notaris. Apabila dilakukan maka kekuatan pembuktian Akta notaris yang proses penandatanganan hanya dihadapan karyawan adalah tidak sah.¹³

B. Pertanggungjawaban Hukum Notaris Atas Akta Yang Dibuatnya Yang Tidak Ditandatangani Dihadapan Notaris Melainkan Dilakukan Dihadapan Karyawan Notaris

Prinsip dasar pertanggung jawaban atas dasar kesalahan mengandung arti bahwa

¹² Hasil Wawancara dengan Notaris Hj. Mada Reni Damanik, SH., MH., MM pada tanggal 30 Juni 2022

¹³ Wawancara dengan Ibu. Sri Ayu Septinawati, SH., MH MPD Kemenkumham Kalimantan Barat, tanggal 5 Juli 2022

seseorang harus bertanggung jawab karena ia melakukan kesalahan karena merugikan orang lain. Sebaliknya prinsip tanggung jawab risiko adalah bahwa konsumen penggugat tidak diwajibkan lagi melainkan produsen tergugat langsung bertanggung jawab sebagai risiko usahanya. Menurut pasal 1365 KUHPerdara, maka yang dimaksud dengan perbuatan melanggar hukum adalah perbuatan yang melawan hukum yang dilakukan oleh seseorang yang karena salahnya telah menimbulkan kerugian bagi orang lain.

Patut untuk diketahui bahwa, di Dalam ilmu hukum dikenal 3 katagori dari perbuatan melawan hukum, yakni Perbuatan Melawan Hukum karena kesengajaan, Perbuatan Melawan Hukum tanpa ada unsur kesengajaan, dan Perbuatan Melawan Hukum karena kelalaian. Ketiga prinsip hukum tersebut berlaku kepada setiap Warga Negara Indonesia tanpa pengecualian. Termasuk Notaris.

Sebagai manusia biasa, notaris juga diberlakukan pada ketiga prinsip tersebut yang dimana kapan dan dimana saja notaris dapat terkena ataupun melanggar ketiga prinsip tersebut. didalam Undang-undang Jabatan Notaris sudah yang mengatur beberapa ketentuan yang menyangkut kewajiban daripada notaris dalam melakukab pekerjaannya sebagai pejabat umum.

Pertanggungjawaban notaris terhadap akta yang dibuatnya yang tidak ditandatangani dihadapan notaris, dalam hal ini terjadi perbuatan melawan hukum dalam pembuatan akta dan sudah konsekuensi sebagai notaris apabila terjadi pelanggaran terhadap pembuatan akta.

Dapat dimintai pertanggung jawaban secara perdata, penggantian biaya, ganti rugi dan bunga merupakan akibat yang akan diterima Notaris atas tuntutan para penghadap jika kata yang bersangkutan hanya mempunyai kekuatan pembuktian dibawah tangan atau akta menjadi batal hukum. dan secara pidana, jika didalam akta ada unsur memasukkan keterangan palsu, membuat surat palsu atau memalsukan surat, secara jabatan Notaris bertanggung jawab atas setiap akta yang dibuat meskipun protocol Notaris telah diserahkan atau dipindahkan kepada penyimpan protokol Notaris. Secara kode etik, Notaris yang melakukan pelanggaran dapat berupa teguran, peringatan, pemecatan sementara dan pemberhentian dengan tidak hormat dari keanggotaan perkumpulan. Secara administrasi negara, surat pengangkatan yang diberikan oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia kepada Notaris dapat dicabut dan Notaris diberhentikan dari jabatannya.

C. Upaya Yang Dilakukan Dalam Mencegang Perbuatan Melawan Hukum Yang Dilakukan Oleh Notaris Dalam Pembuatan Akta.

Notaris merupakan salah satu profesi yang kepadanya dituntut suatu peran dan tanggung jawab untuk membuat akta otentik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1868 KUHPerdara. Tanggung jawab yang melekat pada diri seorang Notaris mulai dari Notaris diambil sumpah atau janji sampai dengan Notaris pensiun pada usia yang ditentukan oleh UUJN.

Agar tanggung jawab seorang Notaris dapat dilakukan berdasarkan UUJN dan peraturan Perundang-undangan lainnya, maka diperlukan juga adanya pengawasan terhadap Notaris dalam menjalankan tugasnya sebagai pejabat umum pembuat akta otentik.

Ada dua lembaga yang berwenang untuk melakukan pengawasan terhadap Notaris, yaitu lembaga Majelis Pengawas Notaris yang dibentuk oleh Menteri dan Dewan Kehormatan yang merupakan salah satu dari alat perlengkapan organisasi Notaris, Kedua lembaga tersebut berwenang untuk mengawasi Notaris sampai dengan menjatuhkan sanksi bagi Notaris yang dinyatakan melakukan pelanggaran terhadap ketentuan-ketentuan yang berlaku. Ada perbedaan kewenangan antara kedua lembaga tersebut dikarenakan keduanya terbentuk dari lembaga yang berbeda, namun keduanya tetap tidak dapat dipisahkan dari keberadaan organisasi Notaris.

Mekanisme atau prosedur menindaklanjuti notaris yang melakukan pelanggaran apabila ada pengaduan dari masyarakat tetapi sepanjang ini belum ada masyarakat yang memberikan pengaduan, dalam hal ini Majelis Pengawas Daerah (MPD) sebagai pengawas dan pembinaan untuk notaris dan untuk menindaklanjuti pelanggaran kewenangan Majelis Pengawas Wilayah (MPW). Pertanggungjawaban yang harus dilakukan oleh notaris jika terjadi seperti ini bisa mendapatkan sanksi pencabutan jabatan notaris karena termasuk kasus yang berat. Kemudian, disetiap adanya kewajiban tentunya sebagai pejabat umum, notaris ini juga dibekali oleh beberapa wewenang diantaranya juga diatur ke dalam Pasal 15 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris menyebutkan bahwa 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, 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.

Upaya yang perlu dilakukan untuk mencegah terjadinya penandatanganan akta

notaris yang tidak dilakukan di hadapan notaris yaitu dengan memberikan penjelasan dan pemahaman kepada para pihak tentang aturan yang baku bahwa penandatanganan akta notaris harus dilakukan di hadapan notaris

Ketaatan terhadap hukum adalah wajib ditaati untuk setiap orang dalam hal ini bagaimana Ketentuan Pasal 16 ayat (1) huruf m UUDN bekerja di lapangan (*ius operatum*). Ketentuan Pasal 16 ayat (1) huruf m adalah merupakan kewajiban dari notaris, oleh karena itu Ketentuan Pasal tersebut ditujukan kepada notaris. Dengan demikian ketaatan yang dimaksud dalam hal ini adalah ketaatan notaris terhadap kewajibannya menandatangani akta di hadapan para pihak dan saksi-saksi.

IV. Penutup

Kekuatan pembuktian akta notaris yang penandatanganannya tidak dilakukan dihadapan notaris melainkan dilakukan dihadapan karyawan notarieshal ini tidak diperbolehkan, apabila dilakukan akta tersebut tidak otentik dan tidak memiliki kekuatan hukum. Berdasarkan ketentuan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris, lebih tepatnya pada Pasal 16 Ayat (1) huruf m menyebutkan bahwa :“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”.

Pertanggungjawaban hukum notaris atas akta yang dibuatnya yang tidak ditandatangani dihadapan notaris melainkan dilakukan dihadapan karyawan notaris, tanggung jawab Notaris dalam hal terjadi perbuatan melawan hukum dalam pembuatan akta merupakan konsekuensi dan hukuman kepada Notaris, dapat diminta pertanggungjawaban secara perdata, penggantian biaya, ganti rugi dan bunga merupakan akibat yang akan diterima Notaris atas tuntutan para penghadap jika akta yang bersangkutan hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan atau akta menjadi batal demi hukum. Secara pidana, jika dalam akta tersebut ada unsur memasukkan keterangan palsu, membuat surat palsu atau memalsukan surat. Secara jabatan, Notaris bertanggung jawab atas setiap akta yang dibuat, meskipun protocol Notaris telah diserahkan atau dipindahkan kepada penyimpan protokol Notaris. Secara kode etik, Notaris yang melakukan pelanggaran dapat berupa teguran, peringatan, pemecatan sementara dan pemberhentian dengan tidak hormat dari keanggotaan perkumpulan. Secara administrasi negara, surat pengangkatan yang

diberikan oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia kepada Notaris dapat dicabut dan Notaris diberhentikan dari jabatannya.

Upaya yang dilakukan dalam mencegah perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Notaris dalam pembuatan akta, yakni dengan memberikan penjelasan dan pemahaman kepada para pihak tentang aturan yang baku bahwa penandatanganan akta notaris harus dilakukan di hadapan notaris.

Bibliografi

Buku:

- Ali Rido. 1986. *Badan Hukum dan Kedudukan Badan Hukum Perseroan, Perkumpulan, Koperasi, Yayasan, dan Wakaf*. Cet. Ke-IV. Bandung : PT. Alumni.
- Amiruddin dan Zainak Asikin. 2004. *Pengantar Metode Penelitian Hukum*. Jakarta : PT. Raja Grafindo.
- A.Kohar. 1983. *Notaris Dalam Praktek Hukum*. Bandung : Alumni.
- Andi Hamzah. 2005. *Kamus Hukum*. Ghalia Indonesia.
- Abdulkadir Muhammad. 2005. *Hukum Perusahaan Indonesia*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Abdul Ghofur Anshori. 2009. *Lembaga Kenotariatan Indonesia, Perspektif Hukum dan Etika*. Yogyakarta: Ull. Press.
- Burhan Ashofa. 1998. *Metode Penelitian Hukum*. Cetakan 2. Jakarta: Rineka Cipta.
- Djojodirdjo, M.A. Moegni. 1979. *Perbuatan Melawan Hukum : Tanggung Gugat (Aansprakelijkheid) Untuk Kerugian, Yang Disebabkan Karena Perbuatan Melawan Hukum*. Jakarta: Pradnya Paramita.
- Habib Adjie. 2007. *Hukum Notaris Indonesia*. Bandung: PT Refika Aditama.
- 2008. *Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*, Bandung: PT Refika Aditama.
- 2009. *Sekilas Dunia Notaris dan PPAT Indonesia (Kumpulan Tulisan)*. Bandung: CV. Mandar Maju.
-, 2009. *Hukum Notaris Indonesia (Tafsir Tematik Terhadap UU No. 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris)*. Bandung: Refika Aditama.
- HR. Ridwan. 2006. *Hukum Administrasi Negara*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Hans Kelsen (a). 2007. sebagaimana diterjemahkan oleh Somardi, *General Theory Of law and State, Teori Umum Hukum dan Negara, Dasar-Dasar Ilmu Hukum Normatif Sebagai Ilmu Hukum Deskriptif Empirik*. Jakarta: BEE Media Indonesia.
- Hans Kelsen (b). 2006. sebagaimana diterjemahkan oleh Raisul Mutaqien, *Teori Hukum*.

- Bandung: Murni Nuansa & Nusa Media.
- Hadawi. 1996. *Metode Penelitian Bidang Sosial*. Yogyakarta : Gajahmada University Press.
- Hanafi, Mahrus. 2015. *Sistem Pertanggung Jawaban Pidana*. Cetakan pertama. Jakarta: Rajawali Pers.
- Irawan Soerodjo. 2003. *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*. Surabaya: Arloka.
- Munir Fuady. 2006. *Teori Hukum Pembuktian (Pidana dan Perdata)*. Bandung: PT.Citra Aditya Bakti.
- M. Yahya Harahap. 2008. *Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan*. Cetakan Ketujuh. Jakarta: Sinar Grafika.
- M. Yahya Harahap. 2009. *Pembahasan Permasalahan dan Penerapan KUHAP*. Ed. 2, Cet ke XI. Jakarta: Sinar Grafika.
- Pengurus Pusat Ikatan Notaris Indonesia. 2009. *Jati Diri Notaris Indonesia Dulu, Sekarang, dan Di Masa Datang*. Jakarta PT. Gramedia Pustaka.
- Tan Thong Kie. 2000. *Studi Notariat Serba-Serbi Praktek Notaris*. Jakarta: Ichtiar Baru Van Hoeve.
- R. Soeroso. 2010. *Perjanjian di Bawah Tangan Pedoman Praktis Pembuatan dan Aplikasi Hukum*. Jakarta : Sinar Grafika.
- Roeslan Saleh. 2011. *Pikiran-Pikiran Tentang Pertanggung Jawaban Pidana*, Cetakan Pertama. Jakarta: Ghalia Indonesia.
- R. Subekti. 2006. *Pokok-Pokok Hukum Perdata*. Jakarta: T. Intermasa.
- Satjipto Raharjo. 2000. *Ilmu Hukum*, Bandung: Penerbit Citra Aditya Bakti.Sentosa Sembiring. 2006. *Hukum Perusahaan dalam Peraturan Perundang-Undanga.*, Bandung : Nuansa Aulia.
- Soekidjo Notoatmojo. *Etika dan Hukum Kesehatan*. Rineka Cipta. Jakarta, 2010
- Soerjono Soekanto. *Pengantar Penelitian Hukum*. (Jakarta : UI Press, 1986)
- Sudikno Mertokusumo. *Hukum Acara Perdata di Indonesia*. (Yogyakarta: Liberty), 1993
- Wawan Tunggal Alam. *Hukum Bicara Kasus-Kasus Dalam Kehidupan Sehari-Hari*. Milenia Populer. Jakarta. 2001
- Zainal Asikin. 2015. *Hukum Acara Perdata di Indonesia*. Jakarta : Prenada Media Group.

Undang-Undang:

- Undang-Undang Republik Indonesia nomor 2 tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris.
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

INDEPENDENSI OTORITAS JASA KEUANGAN DALAM MELAKSANAKAN KEWENANGAN MENGATUR DAN MENGAWASI PEMBIAYAAN KONSUMEN SEBAGAI LEMBAGA PEMBIAYAAN

Benny Farianto¹, Agus²

Abstract

Consumer financing transactions are not only regulated based on the will of the parties, between finance companies and consumers as outlined in a written agreement but are also regulated by several administrative laws and regulations. Agreements are the main legal source of consumer financing in terms of civil law, while the other legal source is Law no. 21 of 2011 and several regulations of the Financial Services Authority also regulate administratively in the form of regulation and supervision of consumer finance companies. Based on the background, the formulation of the problem in this study is about the implementation of the authority of the Financial Services Authority in regulating and supervising consumer finance companies as well as actions for violating the provisions set by the Financial Services Authority against consumer finance companies. The type of research used in this study is normative legal research that uses secondary data supported by supporting data in the form of interviews with the OJK Regional 9 West Kalimantan Representative Office, while the approach used in this research is a statutory approach and a conceptual approach. The form of regulation and supervision that is the authority of the OJK as mandated by Law Number 21 of 2011 concerning the OJK has been implemented in the form of regulations from the Financial Services Authority (POJK) as well as in the form of supervision, both direct supervision and indirect supervision carried out by OJK on companies. consumer finance. Violation of the POJK regulations/stipulations can bring legal consequences to finance companies in the form of administrative sanctions, either in the form of notification or fulfillment of predetermined provisions, written warnings, freezing of business activities and revocation of the financing company's business license. The authority to administer administrative sanctions is obtained based on Law No. 21 of 2011. In addition, if necessary, OJK is also given the authority to take administrative action by providing additional sanctions in the form of restrictions on consumer financing business activities and prohibitions on opening a network of representative branch offices other than branch offices that been there before.

Keywords: Financial Services; Consumer; Financial institutions

¹ Mahasiswa Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Tanjungpura, email : a2031201040@student.untan.ac.

² Dosen Fakultas Hukum, Universitas Tanjungpura, Jl. Prof Hadari Nawawi, Pontianak, 78124, Kalimantan Barat, Indonesia, email : agus@hukum.untan.ac.id

Abstrak

Transaksi pembiayaan konsumen dilakukan tidak hanya diatur berdasarkan kehendak para pihak saja, antara perusahaan pembiayaan dengan konsumen yang dituangkan dalam bentuk perjanjian tertulis, juga diatur oleh beberapa peraturan perundang-undangan yang bersifat administratif. Perjanjian adalah sumber hukum utama pembiayaan konsumen dari segi hukum perdata, sedangkan sumber hukum yang lain berupa Undang-Undang No. 21 Tahun 2011 dan beberapa peraturan Otoritas Jasa Keuangan juga mengatur secara administratif dalam bentuk pengaturan dan pengawasan mengenai perusahaan pembiayaan konsumen. Berdasarkan latar belakang maka yang menjadi rumusan masalah dalam penelitian ini tentang pelaksanaan kewenangan Otoritas Jasa Keuangan dalam melakukan pengaturan dan pengawasan terhadap perusahaan pembiayaan konsumen serta tindakan atas pelanggaran ketentuan yang telah ditetapkan oleh Otoritas Jasa Keuangan terhadap perusahaan pembiayaan konsumen. Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian hukum normatif yang menggunakan data sekunder dengan di dukung data penunjang berupa wawancara dengan Kantor Perwakilan OJK Regional 9 Kalbar, sedangkan pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini berupa pendekatan perundang-undangan dan konseptual. Bentuk pengaturan dan pengawasan yang menjadi otoritas kewenangan OJK sebagaimana diamanatkan oleh Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2011 tentang OJK telah diimplementasikan dalam bentuk peraturan Otoritas Jasa Keuangan (POJK) maupun dalam bentuk pengawasan, baik pengawasan langsung maupun tidak langsung yang dilaksanakan oleh OJK terhadap perusahaan pembiayaan Pelanggaran atas peraturan POJK dapat membawa akibat hukum terhadap perusahaan pembiayaan berupa pemberian sanksi administratif, baik pemberitahuan atau pemenuhan ketentuan yang telah ditetapkan, peringatan tertulis, pembekuan kegiatan usaha dan pencabutan izin usaha perusahaan pembiayaan. Kewenangan pemberian sanksi administratif diperoleh berdasarkan Undang-Undang No, 21 Tahun 2011. Di samping itu bila perlu OJK juga diberi kewenangan untuk mengambil tindakan secara administratif dengan memberikan sanksi tambahan berupa pembatasan kegiatan usaha pembiayaan konsumen dan larangan membuka jaringan kantor cabang perwakilan selain kantor cabang yang telah ada sebelumnya.

Kata Kunci : Jasa Keuangan; Konsumen; Lembaga pembiayaan

I. Pendahuluan

Transaksi pembiayaan konsumen dilakukan tidak hanya berdasarkan kehendak para pihak saja, yaitu antara perusahaan pembiayaan konsumen yang dituangkan dalam bentuk perjanjian tertulis, tetapi juga diatur oleh beberapa peraturan perundangan yang bersifat administratif. Abdulkadir Muhammad dan Rilda Murniati³ berpendapat bahwa pembiayaan konsumen sebagai salah satu bentuk bisnis pembiayaan bersumber dari berbagai ketentuan hukum, baik perjanjian maupun perundang-undangan. Perjanjian adalah sumber hukum utama pembiayaan konsumen dari segi perdata, sedangkan perundang-undangan adalah sumber hukum utama pembiayaan konsumen dari segi publik.⁴

Sejalan dengan perkembangan teknologi telah memacu perusahaan untuk menghasilkan produk yang semakin canggih dan beragam. Kelebihan-kelebihan atas suatu produk terbaru mendorong masyarakat (konsumen) tergiur untuk memilikinya meskipun

³ Mulhadi, Hukum Perusahaan, Bentuk-Bentuk Badan Usaha di Indonesia(Cetakan I : Bogor,. Ghalia Indonesia. 2010), hal 74

⁴ Ibid.

secara finansial dana untuk membelinya tidak mencukupi. Bagi masyarakat kelas menengah kebawah yang berpenghasilan rendah hal ini tentu merupakan suatu problem tersendiri. Kondisi inilah yang antara lain menyebabkan tumbuh dan berkembangnya lembaga pembiayaan konsumen sebagai salah satu sumber pembiayaan alternatif untuk memenuhi kebutuhan konsumen atas barang-barang konsumtif yang dibutuhkannya.⁵

Oleh karena itu Perusahaan pembiayaan otomotif berlomba-lomba untuk menawarkan pembelian produk otomotif dengan uang muka rendah demi menarik konsumen. Namun Lembaga Jasa Keuangan (LJK) tersebut harus waspada. Sebab Otoritas Jasa Keuangan tidak segan untuk mencabut izin LJK tersebut. Kabag Pengawasan Pembiayaan IV OJK pusat. Rugun Hutapea mengatakan⁶, penerapan uang muka rendah dalam pembelian produk otomotif merupakan bentuk pelanggaran aturan. Berdasarkan ketentuan OJK, uang muka kendaraan bermotor roda dua atau roda tiga non produktif seharusnya sebesar 20 persen dari harga. Saat ini banyak lembaga pembiayaan khususnya dalam dunia otomotif yang berperang dengan uang muka rendah.⁷

Kenyataan di atas sebagai salah satu problematika permasalahan hukum yang terjadi dalam persaingan usaha di antara perusahaan pembiayaan konsumen, ada indikasi terjadinya kecurangan dalam penerapan uang muka (*down payment*) di luar ketentuan Otoritas Jasa Keuangan yaitu menerapkan uang muka di bawah ketentuan yang telah ditetapkan, termasuk juga di dalamnya promo-promo pemberian uang tunai (*cashback*) kepada konsumen yang melakukan pembelian kendaraan bermotor secara kredit melalui perusahaan pembiayaan konsumen.

Perbuatan ini bertentangan dengan peraturan uang muka kendaraan bermotor yang ditetapkan dalam Pasal 17 ayat 1 Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 29/POJK.05/2014 Tentang Penyelenggaraan Usaha Perusahaan Pembiayaan. Setelah keluarnya Surat Edaran Otoritas Jasa Keuangan Nomor 19/SOJK.05/2015 Tentang Besaran Uang Muka (*Down Payment*) Pembiayaan kendaraan bermotor bagi perusahaan pembiayaan dan Surat Edaran otoritas jasa keuangan Nomor 20/SOJK.05/2015 Tentang Besaran Uang Muka pembiayaan kendaraan bermotor untuk pembiayaan Syariah, terjadi perubahan ketetapan pengaturan uang muka bahwa untuk pembiayaan secara konvensional maka uang muka kendaraan bermotor roda dua atau tiga sebesar 15% sedangkan kendaraan bermotor roda empat yang digunakan untuk tujuan produktif sebesar 15% dan kendaraan bermotor roda 4 yang digunakan untuk tujuan non produktif sebesar 20% dari

⁵ Sunaryo, Hukum Lembaga Pembiayaan, (Jakarta. Sinar Grafika, 2009), hal. 16

⁶ Hanum Oktavia, Terapkan Uang Muka Rendah, OJK Ancam Cabut Ijin Finance Otomotif, diakses dari http://m.beritajatim.com/ekonomi/228743/terapkan_uang_muka_rendah_ojk_ancam_cabut_ijin_fitnace_otomotif.html, pada tanggal 27 Februari 2022

⁷ *Ibid.*

harga jual kendaraan bermotor tersebut. Selanjutnya, untuk Pembiayaan Syariah ketetapan uang muka kendaraan bermotor roda dua atau tiga menjadi sebesar 10% sedangkan kendaraan bermotor roda empat yang digunakan untuk tujuan produktif 15% dan kendaraan bermotor roda empat yang digunakan untuk tujuan non produktif sebesar 20% dari harga jual kendaraan bermotor tersebut.

Selama ini sebelum berlakunya Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2011 Tentang Otoritas Jasa Keuangan, pengawasan yang dilakukan terhadap perusahaan yang bergerak di bidang keuangan dilakukan oleh dua (2), lembaga yang ditunjuk pemerintah, yaitu:⁸

1. Lembaga keuangan bank (perbankan) dilakukan oleh Bank Indonesia (BI). Artinya semua aktifitas perbankan sepenuhnya dilakukan oleh Bank Indonesia, termasuk dalam hal memberi izin, menindak atau membubarkan bank.
2. Lembaga keuangan bukan bank seperti pasar modal, perasuransian, dana pensiun, lembaga pembiayaan, dan lembaga jasa keuangan lainnya, kegiatannya diawasi oleh Kementerian Keuangan, BI dan Badan Pengawas Pasar Modal dan Lembaga Keuangan (Bapepam-LK).

Pembentukan Otoritas Jasa Keuangan di Indonesia telah diatur dalam suatu Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2011 Tentang Otoritas Jasa Keuangan yang diundangkan pada 22 November 2011. Dalam peraturan ini disebutkan bahwa definisi dari Otoritas Jasa Keuangan adalah lembaga yang independen dalam melaksanakan tugas dan kewenangan di sektor industri Jasa Keuangan.⁹

Merujuk Pasal 1 angka 1 Jo Pasal 2 ayat (1) Undang-Undang No. 21 Tahun 2011 tentang Otoritas Jasa Keuangan bahwa OJK sebagai lembaga independen maksudnya adalah lembaga yang bertugas mengatur dan mengawasi lembaga keuangan bebas dari campur tangan pihak manapun kecuali untuk hal-hal yang disebutkan secara tegas dalam UU OJK.¹⁰

Problematika hukum di atas menjadi dasar penelitian ini, dikarenakan keberadaan Otoritas Jasa Keuangan yang masih baru di Indonesia sebagai badan yang mempunyai kewenangan untuk melakukan pengaturan dan pengawasan kegiatan perusahaan yang bergerak di sektor industri jasa keuangan, sehingga di harapkan dalam praktiknya Otoritas Jasa Keuangan dapat mengatur, mengawasi, memberikan sanksi terhadap perusahaan-perusahaan pembiayaan konsumen yang melakukan pelanggaran terhadap ketentuan yang telah ditetapkan POJK.

⁸ Kasmir, Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya, Edisi Revisi 2014 (Cetakan XIV: Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2014), hal 323 - 324

⁹ Adrian Sutedi, Aspek Hukum Otoritas Jasa Keuangan, (Cetakan I, Jakarta. Raih Asia Sukses, 2014) hal. 60

¹⁰ Ibid. hal. 57

Penelitian terhadap independensi otoritas jasa keuangan dalam melaksanakan kewenangan memiliki arti penting karena berdasarkan penelusuran literatur yang telah penulis lakukan tidak ditemukan persamaan pada substansi pada penelitian ini. Terdapat beberapa penulis lain telah melakukan penulisan dengan judul dan rumusan masalah sebagai berikut: Penelitian tesis atas nama Sri Mulyanti Program Magister Kenotariatan Universitas Indonesia Tahun 2012, dengan judul “Analisis Yuridis Kedudukan Bapepam Setelah Berlakunya Undang-Undang No. 21 Tahun 2011 Tentang Otoritas Jasa Keuangan.” Pada tesis ini penulis yang bersangkutan telah merumuskan masalah penelitiannya yaitu :

- a. Bagaimana kewenangan Badan Pengawas Pasar Modal (BAPEPAM) di pasar modal sebelum lahirnya Otoritas Jasa Keuangan (OJK)?
- b. Bagaimana transformasi kewenangan Badan Pengawas Pasar Modal (BAPEPAM) setelah berlakunya Undang-Undang No. 21 Tahun 2011 Tentang Otoritas Jasa Keuangan (OJK)?

Penelitian tesis atas nama Desi Carolla pada Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Airlangga Tahun 2016. Dengan judul tesis "Analisis Hubungan Kelembagaan Antara Otoritas Jasa Keuangan Dengan Bank Indonesia". Pada tesis ini penulis yang bersangkutan telah merumuskan masalah penelitiannya yaitu :

- a. Bagaimana hubungan koordinasi antara Dewan Komisaris Otoritas Jasa Keuangan dengan Gubernur Bank Indonesia?
- b. Bagaimana pengaturan tugas pengawasan antara Otoritas Jasa Keuangan dan Bank Indonesia terhadap Bank?

Terdapat perbedaan permasalahan yang diteliti dalam artikel ini, dimana yang menjadi rumusan masalah dalam penelitian ini adalah terkait dengan pelaksanaan kewenangan Otoritas Jasa Keuangan dalam melakukan pengaturan dan pengawasan terhadap perusahaan pembiayaan konsumen serta tindakan (sanksi) sebagai akibat hukum atas pelanggaran ketentuan yang telah ditetapkan oleh Otoritas Jasa Keuangan terhadap perusahaan pembiayaan konsumen.

II. Metode

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian hukum normatif (yuridis normatif), yaitu penelitian hukum yang mempergunakan data sekunder yang dimulai dengan analisis terhadap permasalahan hukum yang baik berasal dari literatur maupun peraturan perundang-undangan. Sumber bahan hukum yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder melalui studi dokumen-dokumen, untuk memperoleh data yang diambil dari bahan

kepuustakaan, diantaranya adalah berupa bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier.

Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dan pendekatan konseptual (*Conceptual Approach*). Selain itu penelitian ini didukung pula dengan wawancara terstruktur di kantor perwakilan otoritas jasa keuangan kantor regional 9 provinsi Kalimantan Barat di Pontianak guna memperoleh data dari hasil wawancara dengan narasumber yang akan digunakan sebagai data penunjang dalam penelitian ini.

III. Analisis dan Pembahasan

Belum setaranya Peraturan yang mengatur lembaga keuangan yang tunduk di bawah yurisdiksi Otoritas Jasa Keuangan. Beberapa lembaga keuangan telah diatur dalam bentuk undang-undang, misalnya perbankan, pasar modal, perasuransian. Sementara itu, sebagian besar lembaga keuangan masih diatur dalam bentuk peraturan di bahwa konsepsi dan transformasi Otoritas Jasa Keuangan. Hal ini diperlukan untuk menciptakan kesetaraan prinsip dasar yang berlaku pada seluruh lembaga keuangan.

Peraturan yang ditetapkan Otoritas Jasa Keuangan terhadap lembaga pembiayaan konsumen bertujuan agar tercipta ketertiban dan menjadikan perusahaan pembiayaan konsumen menjadi lebih baik dalam pengelolaan manajemen perusahaan serta masyarakat terlindungi dalam bertransaksi. Selain itu, akan diperolehnya keuntungan baik bagi Pemerintah dengan terwujudnya ketertiban dan keamanan dalam perekonomian nasional maupun bagi pelaku usaha dengan mendapat keuntungan yang besar atas kondisi keuangan yang sehat serta masyarakat dengan tercapainya keinginan pendanaan atas kebutuhannya.

Istilah pengawasan dan pengendalian dalam bahasa Indonesia jelas sekali bedanya, meskipun dalam literatur manajemen yang berbahasa Inggris, kedua pengertian tersebut tidak dibedakan dan tercakup dalam kata “controlling” yang diterjemahkan dengan istilah pengawasan dan pengendalian, sehingga istilah controlling lebih luas artinya dari pengawasan. Jadi pengawasan adalah termasuk pengendalian. Pengendalian berasal dari kata kendali, sehingga pengendalian mengandung arti mengarahkan, memperbaiki kegiatan yang salah arah dan meluruskannya menuju arah yang benar.¹¹ Produk langsung kegiatan pengawasan adalah untuk mengetahui, sedangkan kegiatan pengendalian adalah langsung memberikan arah kepada obyek yang dikendalikan.

¹¹ Viktor M. Situmorang, Jusuf Juhir, Aspek Hukum Pengawasan Melekat Dalam Lingkungan Aparatur Pemerintah. (Cetakan II; Jakarta : Rineka Cipta, 1988), hal 18.

Sehingga dapat dikatakan bahwa pengawasan adalah proses pengamatan atas keseluruhan kebijakan dan ketetapan lembaga (organisasi) untuk menjamin agar semua kebijakan dan ketetapan dapat dilaksanakan sesuai dengan rencana yang telah ditetapkan.

Selain itu, fungsi pengawasan dalam penyelenggaraan bidang keuangan merupakan hal yang sangat penting. Sebab bidang keuangan merupakan sektor yang berhubungan langsung dengan masyarakat luas, perekonomian nasional dan juga merupakan hakikat dan atau prinsip dari lembaga finansial sebagai intermediasi. Pengawasan terhadap aturan yang telah ditetapkan, pengaturan sanksi, pencabutan izin usaha serta penegakan hukum merupakan alat (instrument) dari lembaga pengawas untuk memastikan kestabilan dalam sistem keuangan.

Hasil wawancara dengan Kepala Kantor Perwakilan Otoritas Jasa Keuangan di Kantor Regional 9 Kal-Bar, bahwa dalam praktik pengawasan dilakukan Otoritas Jasa Keuangan terhadap perusahaan pembiayaan konsumen dapat berupa pengawasan tidak langsung dan pengawasan langsung. Pengawasan tidak langsung dilakukan melalui penelitian dan analisa atas laporan-laporan yang wajib disampaikan kepada Otoritas Jasa Keuangan berupa laporan bulanan maupun tahunan atas kegiatan usaha perusahaan pembiayaan konsumen dan hasil audit dari akuntan publik atas keuangan perusahaan tersebut. Hal ini dilakukan untuk melakukan penilaian atas faktor-faktor yang mempengaruhi kinerja dan perkembangan perusahaan pembiayaan, kepatuhannya terhadap ketentuan OJK serta untuk mengetahui kesulitan yang dihadapi perusahaan langsung berupa kunjungan ke kantor perusahaan pembiayaan konsumen untuk melakukan pemeriksaan berkas atau dokumen tertulis maupun informasi langsung yang terkait kegiatan usaha pembiayaan konsumen dari perusahaan tersebut.¹²

Hal ini dilakukan untuk melihat ketaatan perusahaan pembiayaan atas ketentuan-ketentuan yang ditetapkan Otoritas Jasa Keuangan dan mencari lebih dalam permasalahan maupun informasi dari perusahaan tersebut sehingga dapat dijadikan masukan bagi Otoritas Jasa Keuangan untuk perencanaan tugas dan program berikutnya. Mengenai pemeriksaan ini tidak ditentukan jangka waktunya, tergantung sejauh mana perusahaan tersebut berpotensi menimbulkan masalah yang memerlukan pemeriksaan.¹³

Selain itu, hasil wawancara lebih lanjut dengan Kepala Kantor Perwakilan Otoritas Jasa Keuangan di Kantor Regional 9 Kal-Bar yang menyatakan bahwa proses pengawasan langsung yang dilakukan Otoritas Jasa Keuangan terhadap perusahaan pembiayaan berupa pemeriksaan terhadap dokumen tertulis berupa:¹⁴

¹² Wawancara dengan Humas Perwakilan OJK Regionel 9 Kal-Bar berkedudukan di Pontianak

¹³ Wawancara dengan Humas Perwakilan OJK Regionel 9 Kal-Bar berkedudukan di Pontianak

¹⁴ Wawancara dengan Kepala Kantor Perwakilan OJK Regional 9 Kal-Bar di Pontianak.

- a. Pemeriksaan atas produk pembiayaan (konvensional atau syariah) yang dibiayai dan proses pemasaran (marketing);
- b. Pemeriksaan atas dokumen perjanjian pembiayaan dan proses pemberian kredit yang dilakukan perusahaan tersebut;
- c. Pemeriksaan atas dokumen mitigasi resiko pembiayaan melalui asuransi dan pelaksanaan jaminan fidusia pada perjanjian pembiayaan tersebut;
- d. Pemeriksaan atas dokumen penagihan dan kualitas piutang yang diperoleh melalui pembiayaan, hal ini terkait dengan rasio piutang pembiayaan terhadap total aset perusahaan;
- e. Pemeriksaan atas dokumen-dokumen lainnya dan meminta informasi yang terkait dengan kegiatan usaha perusahaan pembiayaan konsumen dari perusahaan tersebut.

Berdasarkan hasil wawancara dikatakan lebih lanjut bahwa pengawasan yang dilakukan oleh Otoritas Jasa Keuangan terhadap kegiatan usaha perusahaan pembiayaan konsumen terkait untuk melihat dilaksanakan atau dilanggarnya ketentuan-ketentuan dari Otoritas Jasa Keuangan, hal ini berhubungan dengan proses penegakan hukum dan mengantisipasi permasalahan dari perusahaan pembiayaan konsumen melalui pencegahan secara dini.

Secara umum regulasi atau peraturan OJK itu hanya meliputi beberapa sasaran, yaitu sebagai berikut:¹⁵

- a. Melindungi investor untuk membangun kepercayaan terhadap pasar;
- b. Memastikan bahwa pasar yang terbentuk adalah pasar yang fair, efisien, dan transparan;
- c. Mengurangi resiko sistematis;
- d. Melindungi lembaga keuangan dari penyalahgunaan atau malpraktek dari konsumen (seperti Money Laundering);
- e. Menjaga kepercayaan konsumen dalam sistem keuangan. Otoritas Jasa Keuangan memiliki arti yang sangat penting,

Sistem pengawasan memerlukan akuntabilitas, responsibilitas, objektivitas, kompetensi, transparansi dan independensi serta kualitas integritas pengawasan yang kuat dan kepercayaan masyarakat. Jika variabel-variabel ini tidak dimiliki oleh sistem pengawasan, dapat dipastikan efektivitas pengawasan akan terancam tidak efektif.¹⁶

¹⁵ Bismar Nasution, " Fungsi dan Kewenangan Otoritas Jasa Keuangan dalam mengawasi Industri Jasa Keuangan", Makalah yang disampaikan pada Sosialisasi Peralihan Fungsi Pengawasan Industri Jasa Keuangan kepada Otoritas Jasa Keuangan (OJK) yang dilaksanakan oleh Otoritas Jasa Keuangan bekerjasama dengan Bina Hukum Institute For Indonesia Legal Development, Hotel Tiara Medan, tanggal 29 Nopember 2013, hal 8-9.

¹⁶ Adrian Sutedi (1), *Op.Cit.*, hal 239.

Dengan demikian, tujuan pengaturan Otoritas Jasa Keuangan terhadap perusahaan pembiayaan konsumen, untuk mengatur dan menertibkan kegiatan usaha di bidang pembiayaan konsumen sehingga tercipta kestabilan dalam perekonomian keamanan, kemakmuran, meningkatkan kepercayaan masyarakat dalam bertransaksi dan menambah keuntungan bagi pelaku usaha. Sedangkan tujuan pengawasan agar peraturan/kebijakan dari OJK dilaksanakan oleh perusahaan pembiayaan konsumen, hal ini berkaitan dengan penegakan hukum.

Berbicara mengenai sanksi, maka perhatian menuju ranah hukum positif. Hukum dan sanksi dapat diibaratkan dua sisi uang yang satu saling melengkapi. Hukum tanpa sanksi sangat sulit melakukan penegakan hukum, bahkan dapat dikatakan bahwa norma sosial tanpa sanksi hanyalah moral, bukan hukum, sebaliknya sanksi tanpa hukum dalam aerti kaidah akan terjadi kesewenang-wenangan penguasa.¹⁷

Sebagian besar teori hukum menyatakan baik secara eksplisit maupun implisit bahwa yang membedakan norma dengan norma-norma lainnya adalah pada norma hukum dilekatkan suatu paksaan atau sanksi. Pandangan demikian merupakan karakteristik pandangan kaum positivis.¹⁸

Berkaitan dengan sanksi ini, di Indonesia secara umum dikenal sekurang-kurangnya tiga jenis sanksi hukum, yaitu :

- a. Sanksi hukum pidana;
- b. Sanksi hukum perdata;
- c. Sanksi hukum administrasi.

Pemberian sanksi berupa sanksi administratif dilakukan secara bertahap sebagaimana diatur dalam Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 28/POJK.05/2014 Tentang Perizinan Usaha dan Kelembagaan Perusahaan Pembiayaan dan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 29/POJK.05/2014 Tentang Penyelenggaraan Usaha Perusahaan Pembiayaan. Sanksi administratif atas pelanggaran POJK antara lain:¹⁹

- a. Pemberian surat pemberitahuan atau rencana pemenuhan ketentuan :
 - 1) Perusahaan pembiayaan wajib melakukan pemenuhan atas ketentuan yang telah diatur dalam peraturan ini paling lama 1 (satu) bulan sejak tanggal surat pemberitahuan (Pasal 61 ayat 2 POJK Nomor 29/POJK.05/2014).
 - 2) Rencana pemenuhan hak harus memperoleh pernyataan tidak keberatan dari OJK (Pasal 62 ayat 6 POJK Nomor 29/POJK.05/2014)

¹⁷ Tadjuddin, Sanksi Hukum, diakses dari http://tadjuddin.blogspot.com/2012/02/sanksi_hukum.html pada tanggal 08 Juli 2022

¹⁸ Peter Mahmud Marzuki, Pengantar Ilmu Hukum, Edisi Pertama, (Cetakan III, Jakarta Prenada Media Grup, 2008), hal 73

¹⁹ Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 29/POJK.05/2014, Op-Cit, hal 37-39

- 3) Dalam hal rencana pemenuhan dinilai oleh OJK tidak cukup untuk mengatasi permasalahan, perusahaan pembiayaan wajib melakukan perbaikan atas rencana pemenuhan tersebut (Pasal 62 ayat 7 POJK Nomor 29/POJK.05/2014).
- 4) OJK memberikan pernyataan tidak berkeberatan atas rencana pemenuhan yang disampaikan oleh perusahaan pembiayaan dengan memperhatikan kondisi permasalahan yang dihadapi oleh perusahaan pembiayaan paling lama 14 (empat belas) hari terhitung sejak tanggal diterimanya rencana pemenuhan secara lengkap (Pasal 62 ayat 8 POJK Nomor 29/POJK.05/2014).
- 5) Apabila dalam jangka waktu sebagaimana dimaksud di atas, OJK tidak memberikan pernyataan tidak keberatan atau tanggapan, perusahaan pembiayaan dapat melaksanakan rencana pemenuhan paling lama 1 (satu) bulan sejak tanggal penetapan terjadinya pelanggaran oleh OJK (Pasal 62 ayat 9 POJK Nomor 29/POJK.05/2014).

Bila ketentuan di atas tidak dipenuhi dalam jangka waktu yang telah ditetapkan maka perusahaan tersebut akan dikenakan sanksi administratif secara bertahap berupa :

b. Peringatan :

- 1) Perusahaan yang melanggar ketentuan namun pelanggaran tersebut telah diselesaikan, akan tetap dikenakan sanksi peringatan pertama yang berakhir dengan sendirinya (Pasal 63 ayat 2 POJK Nomor 29/POJK.05/2014).
- 2) Sanksi peringatan, dapat diberikan secara tertulis paling banyak 3 (tiga) kali berturut-turut dengan masa berlaku masing-masing paling lama 2 (dua) bulan (Pasal 63 ayat 3 POJK Nomor 29/POJK.05/2014).
- 3) Dalam hal sebelum berakhirnya jangka waktu sanksi peringatan, perusahaan pembiayaan telah memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud maka OJK mencabut sanksi peringatan (Pasal 63 ayat 4 POJK Nomor 29/POJK.05/2014).
- 4) Dalam hal masa berlaku peringatan ketiga, berakhir dan perusahaan pembiayaan tetap tidak memenuhi ketentuan maka OJK mengenakan sanksi pembekuan kegiatan usaha (Pasal 63 ayat 5 POJK Nomor 29/POJK.05/2014).

Perusahaan pembiayaan mendapatkan sanksi administratif berupa sanksi peringatan sebagaimana dimaksud secara kumulatif sebanyak 5 (lima) kali atau lebih dalam jangka waktu 2 (dua) tahun, OJK dapat meminta Direksi dan/atau Dewan Komisaris untuk mengikuti penilaian kembali kemampuan dan kepatutan (Pasal 67 POJK Nomor 29/POJK.05/2014).²⁰

IV. Penutup

²⁰ *Ibid.*, hal 47.

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan sebagaimana yang telah dikemukakan diatas, maka dapat disimpulkan bahwa pelaksanaan kewenangan Otoritas Jasa Keuangan dalam melakukan pengaturan dan pengawasan terhadap perusahaan pembiayaan konsumen telah dilaksanakan sesuai dengan amanat undang-undang Otoritas Jasa Keuangan terdiri dari : a. Bentuk pengaturan berupa pengaturan mengenai perizinan usaha dan kelembagaan perusahaan pembiayaan konsumen, kemudian peraturan mengenai uang muka (Down Payment/Urban), peraturan mengenai mitigasi resiko pembiayaan dan pembebanan jaminan fidusia, peraturan mengenai tingkat kesehatan keuangan, peraturan mengenai rasio piutang pembiayaan terhadap total aset, peraturan mengenai ekuitas dan peraturan terkait dengan ketentuan mengenai penyampaian laporan secara berkala yang wajib dilakukan oleh perusahaan pembiayaan; b. Bentuk pengawasan yang dilakukan oleh Otoritas Jasa Keuangan baik berupa pengawasan tidak langsung maupun pengawasan langsung terhadap perusahaan pembiayaan konsumen, Pengawasan tidak langsung dilakukan melalui analisis atas laporan wajib yang disampaikan kepada Otoritas Jasa Keuangan atas kegiatan perusahaan pembiayaan tersebut. Sedangkan untuk pengawasan langsung dilakukan pemeriksaan/audit terhadap dokumen tertulis baik berupa dokumen perjanjian pembiayaan dan pemberian kredit yang dilakukan oleh perusahaan pembiayaan, pemeriksaan atas dokumen mitigasi resiko pembiayaan melalui pelaksanaan jaminan fidusia berdasarkan perjanjian pembiayaan yang telah dilakukan serta pemeriksaan atas dokumen penagihan dan kualitas piutang yang diperoleh melalui pembiayaan, hal ini terkait dengan rasio piutang pembiayaan terhadap total aset perusahaan.

Pemberian sanksi sebagai akibat hukum atas pelanggaran ketentuan peraturan Otoritas Jasa Keuangan (POJK) terhadap perusahaan pembiayaan konsumen berupa sanksi administratif secara bertahap berupa pemberian surat pemberitahuan atau rencana pemenuhan ketentuan yang wajib dipenuhi oleh perusahaan pembiayaan, pemberian peringatan secara tertulis, pembekuan kegiatan usaha diberikan secara tertulis dan berlaku sejak ditetapkan untuk jangka waktu paling lama 6 bulan sesuai dengan pasal 63 ayat (6) POJK No. 29/POJK.05/2014.

Otoritas Jasa Keuangan berdasarkan otoritas kewenangannya juga dapat memberikan tindakan berupa sanksi tambahan sesuai dengan peraturan Otoritas Jasa Keuangan pasal 64 ayat (2) POJK No. 29/POJK.05/2014 dimana OJK dapat mengumumkan pemberian sanksi administratif berupa pembekuan kegiatan usaha dan sanksi pencabutan izin perusahaan pembiayaan baik berupa pembatasan kegiatan usaha maupun larangan pembukaan jaringan kantor cabang pembantu selain kantor cabang yang telah ada

sebelumnya serta melakukan pembatasan kegiatan usaha dari perusahaan pembiayaan yang bersangkutan.

Bibliografi

Buku

- Mulhadi. 2010. *Hukum Perusahaan: Bentuk-Bentuk Badan Usaha di Indonesia*. Cetakan I. Bogor; Ghalia Indonesia.
- Sunaryo. 2009. *Hukum Lembaga Pembiayaan*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Kasmir, 2014, *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*. Edisi Revisi. Cetakan XIV. Jakarta: PT. Rajagrafindo Persada.
- Adrian Sutedi. 2014. *Aspek Hukum Otoritas Jasa Keuangan*. Cetakan I. Jakarta: Raih Asia Sukses.
- Peter Mahmud Marzuki. 2008. *Pengantar Ilmu Hukum*. Edisi Pertama. Cetakan III. Jakarta: Prenada Media Grup.
- Situmorang, Viktor M., Jusuf Juhir. 1988. *Aspek Hukum Pengawasan Melekat dalam Lingkungan Aparatur Pemerintah*. Cetakan II. Jakarta : Rineka Cipta.
- Nasution, Bismar. 2013. "Fungsi dan Kewenangan Otoritas Jasa Keuangan dalam mengawasi Industri Jasa Keuangan", Makalah yang disampaikan pada Sosialisasi Peralihan Fungsi Pengawasan Industri Jasa Keuangan kepada Otoritas Jasa Keuangan (OJK) yang dilaksanakan oleh Otoritas Jasa Keuangan bekerjasama dengan Bina Hukum Institute For Indonesia Legal Development, Hotel Tiara Medan, tanggal 29 Nopember 2013.

Undang-Undang

Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 29/PJOK.05/2014 Tentang Penyelenggaraan Usaha Perusahaan Pembiayaan.

Internet

- Tadjuddin, Sanksi Hukum, diakses dari <http://tadjuddin.blogspot.com/2012/02/sanksihukum.html> pada tanggal 08 Juli 2022
- Hanum Oktavia, Terapkan Uang Muka Rendah, OJK Ancam Cabut Ijin Finance Otomotif, diakses dari http://m.beritajatim.com/ekonomi/228743/terapkan_uang_muka_rendah_ojk_ancam_cabut_ijin_fitnance_otomotif.html, pada tanggal 27 Februari 2022

ANALISIS KEDUDUKAN ANAK ANGKAT DALAM AKTA KELAHIRAN SEBAGAI ANAK KANDUNG DALAM PEMBAGIAN WARIS PERDATA

Uray Nada Afifa Hudana¹, Evi Purwanti², Asikin³

Abstract

The position of an adopted child with the status of a biological child is based on a birth certificate that occurred in Singkawang City and its legal consequences in inheritance rights. Conditions like this occur in people who clearly wonder whether the adopted child who is used as a biological child in the birth certificate has the right to inherit or not. The type of research used in this thesis uses a normative juridical research method, the researcher uses a case approach in this problem because the object is an adopted child who has a birth certificate as a biological child in the birth certificate. The data to be used in this study include secondary legal materials. Data collection techniques through library research (library research). The data analysis used in this thesis is a qualitative analysis. The research results obtained are as follows; (1) In this case theoretically, the legal consequences of an adopted child who is made a biological child in the Birth Certificate are invalid and null and void, but in practice if no one reports or sues him, the status of the adopted child remains in the position as a biological child according to with an existing birth certificate; (2) If he is not canceled by the Court, then he remains in the position as a biological child, based on the correct theory, the birth certificate must be annulled. The adopted child can inherit by giving a grant by the testator.

Keywords : Adopted Children; Biological Children; Birth Certificate; Civil Inheritance;

Abstrak

Kedudukan anak angkat yang berstatus anak kandung berdasarkan akta kelahiran yang terjadi di Kota Singkawang dan akibat hukumnya dalam hak waris. Kondisi seperti ini terjadi di masyarakat yang jelas bertanya-tanya apakah anak angkat yang dijadikan anak kandung dalam akta kelahiran berhak mewaris atau tidak. Jenis penelitian yang digunakan dalam tesis ini menggunakan metode penelitian yuridis normatif, peneliti menggunakan pendekatan kasus (case approach) dalam permasalahan ini karena objeknya anak angkat yang mempunyai akta kelahiran sebagai anak kandung dalam akta kelahiran. Data yang akan digunakan dalam penelitian ini meliputi bahan hukum sekunder. Teknik pengumpulan data melalui penelitian kepustakaan (library research). Analisis data yang digunakan dalam tesis ini adalah analisis kualitatif. Hasil penelitian yang diperoleh adalah sebagai berikut; (1) Dalam kasus ini secara teoritis akibat hukum dari anak angkat yang dijadikan anak kandung dalam Akta Kelahiran tidak

¹ Mahasiswa Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Tanjungpura, uraynadaa@gmail.com, 089666561885

² Dosen Fakultas Hukum Universitas Tanjungpura, email: evipurwanti@hukum.untan.ac.id, tlp:085245870009

³ Dosen Fakultas Hukum Universitas Tanjungpura, email: asikin@hukum.untan.ac.id, tlp: 089666561885

sah dan batal demi hukum, akan tetapi secara praktiknya jika tidak ada yang melapor atau menggugatnya maka kedudukan status anak angkat tersebut tetap berposisi sebagai anak kandung sesuai dengan akta kelahiran yang ada; (2) Jika dia tidak dibatalkan oleh Pengadilan maka tetap berposisi sebagai anak kandung seharusnya berdasarkan teori yang benar akta kelahiran tersebut harus dibatalkan anak angkat dapat memperoleh warisan dengan cara diberi hibah oleh pewaris.

Kata Kunci : Anak Angkat, Anak Kandung, Akta Kelahiran, Waris Perdata.

I. Pendahuluan

Kehadiran seorang anak dalam sebuah keluarga di masyarakat dianggap penting, karena pada beberapa golongan masyarakat adanya seorang anak mempengaruhi status sosial suatu keluarga dalam melanjutkan generasinya agar tidak punah. Namun, tidak semua keluarga beruntung dapat dikaruniai seorang anak. Ada beberapa keluarga yang kurang beruntung karena tidak memiliki anak padahal kehadiran anak dalam suatu keluarga sangatlah diharapkan. Salah satu yang bisa dilakukan adalah dengan melakukan pengangkatan anak atau adopsi.

Pengangkatan anak menimbulkan akibat hukum baik bagi keluarga angkat maupun anak yang diangkat. Hal ini berkaitan dengan hak dan kewajiban, status sosial, hingga masalah harta kekayaan yang menjadi hak si anak. Kebanyakan di Indonesia anak angkat diangkat sebagai anak kandung bukan sebagai anak adopsi melalui penetapan pengadilan. Kenyataannya banyak kasus yang terjadi di masyarakat, justru pengangkatan anak oleh orang tua angkat sering kali melanggar aturan perundang-undangan yang berlaku. Misalnya merubah identitas anak angkat menjadi anak kandung di dokumen kependudukan, menghilangkan asal-usul anak angkat, atau mengangkat anak tidak melalui proses yang telah ditentukan oleh aturan perundang-undangan yang berlaku.

Penting adanya penetapan pengadilan dalam pengangkatan anak karena penetapan pengadilan dianggap sebagai akta otentik. Akta otentik adalah akta yang dibuat oleh atau di hadapan pejabat publik yang berwenang untuk itu, sebagai bukti yang lengkap (sempurna) bagi para pihak dan ahli warisnya serta orang yang mendapat hak darinya tentang segala hal yang tertulis dalam akta itu dan bahkan tentang apa yang tercantum di dalamnya sebagai pemberitahuan saja, sepanjang langsung mengenai pokok dalam akta tersebut.

Pejabat Publik yang diberi wewenang oleh undang-undang untuk membuat akta otentik, antara lain notaris, pegawai catatan sipil, panitera pengadilan, dan juru sita. Penetapan pengadilan dengan kedudukannya sebagai akta otentik dibuat oleh pejabat publik yang berwenang menerangkan dalam akta otentik yang dibuat, dilakukan, dilihat, dan dialaminya sehingga apa yang tercantum dalam akta autentik dianggap benar terjadi di hadapannya menurut kenyataan yang sebenarnya.

Pengangkatan anak yang terjadi di masyarakat ada yang melalui penetapan pengadilan, ada yang mengangkat anak dengan cara mendaftarkan akta kelahiran anak angkat ke Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil dengan menggunakan akta nikah orang tua angkat sehingga anak angkat tersebut dalam akta kelahirannya berstatus sebagai anak kandung. Jika pelaksanaan adopsinya tidak melalui penetapan pengadilan maka dianggap illegal. Undang-Undang nomor 23 tahun 2002 tentang Perlindungan Anak dan Peraturan Pemerintah nomor 4 tahun 2007 tentang Pelaksanaan Pengangkatan Anak disebutkan bahwa tujuan pengangkatan anak adalah untuk kepentingan terbaik bagi anak, pengangkatan anak tidak boleh menghilangkan asal usul anak, calon orang tua angkat harus seagama dengan anak.

Secara umum pengangkatan anak menurut hukum merupakan pengalihan anak terhadap orangtua angkat dari orangtua kandung secara keseluruhan dan dilakukan menurut aturan setempat agar sah. Jadi orangtua kandung sudah lepas tangan terhadap anak itu, dan tanggung jawab beralih kepada orang yang mengangkatnya. Disini orangtua kandung tidak serta merta lepas tangan, hanya saja masih akan tetap memiliki hubungan dengan anaknya. Di Indonesia telah banyak pengangkatan anak yang dilakukan secara illegal dan menimbulkan berbagai permasalahan, salah satu contoh kasus yang diakibatkan oleh pengangkatan anak ini adalah terdapat suatu kasus yang terjadi di Kota Singkawang yaitu akta hibah wasiat yang diberikan kepada keponakan pemberi wasiat, sedangkan pewaris mempunyai anak akan tetapi anak tersebut adalah anak angkat yang tercatat sebagai anak kandung di akta kelahiran.

Pengangkatan anak atau adopsi anak secara yuridis formal merupakan perbuatan hukum yang mengubah atau mengalihkan hak dan status legal seorang anak, dari lingkungan kekuasaan orangtua biologisnya atau wali yang sah, atau oranglain yang bertanggungjawab kepada lingkungan keluarga orangtua angkatnya dengan putusan atau penetapan pengadilan. Adopsi anak karenanya adalah masalah hak dan legal status seorang sebagai subyek hukum. Oleh karena itu, proses dan materi hukum adopsi anak diatur dalam materi UU Nomor 23/2002 tentang Perlindungan Anak.

Akan tetapi dalam pelaksanaannya banyak yang mengadopsi anak secara illegal. Hal tersebut merupakan penyelundupan hukum karena membuat akta yang tidak sah. Berdasarkan pada peraturan tersebut menunjukkan bahwa penetapan pengangkatan anak didasarkan atas putusan atau penetapan pengadilan, selain itu perubahan status anak dilakukan oleh Pejabat Pencatatan Sipil.

Berdasarkan teori tentang akta kelahiran diatas, akta kelahiran adalah sebagai alat bukti. Dalam kasus ini, akta kelahiran yang dimiliki anak angkat yang tercatat sebagai anak

kandung dalam akta kelahiran tersebut jelas tidak sah karena mengubah status anak angkat tersebut secara menyeluruh dan menjadikannya sebagai anak kandung dalam akta kelahiran.

II. Metode

Metode penelitian hukum adalah suatu jalan yang ditempuh dalam suatu penelitian tertentu yang berlangsung Menurut suatu rencana tertentu. Menurut Soerjono Soekanto, penelitian merupakan suatu kegiatan ilmiah yang berkaitan dengan analisa dan konstruksi yang dilakukan secara metodologis, sistematis, dan konsisten.

Penelitian (research) sesuai dengan tujuannya dapat didefinisikan sebagai usaha untuk menemukan, mengembangkan, dan menguji kebenaran suatu pengetahuan. Metode penelitian menyajikan cara atau langkah-langkah dalam melakukan penelitian secara sistematis dan logis sehingga hasil penelitian tersebut dapat dipertanggungjawabkan kebenarannya.

III. Analisis dan Pembahasan

Akibat hukum dari anak angkat yang dijadikan anak kandung dalam Akta Kelahiran yang didalamnya terdapat penyelundupan hukum pemalsuan dokumen akta kelahiran maka anak angkat tersebut akan mendapatkan hak yang seharusnya bukan menjadi haknya dan mengambil hak orang lain dalam posisinya tersebut. Karena secara teoritis akta kelahiran yang dimilikinya tidak sah dan dapat dibatalkan demi hukum, akan tetapi secara praktiknya jika tidak ada yang melapor atau menggugatnya maka kedudukan status anak angkat tersebut tetap berposisi sebagai anak kandung sesuai dengan akta kelahiran yang ada.

Berkaitan dengan teori keadilan jika akibat hukumnya anak tersebut menguasai harta karena akta kelahirannya tidak dibatalkan maka tidak adil bagi ahli waris lain yang sah, khususnya penerima hibah wasiat yang jelas sedarah dengan pewaris. Seharusnya akta kelahiran anak angkat yang tercatat sebagai anak kandung tersebut dibatalkan, keponakan selaku penerima hibah wasiat harus mengajukan kepada Pengadilan untuk membatalkan akta kelahiran yang tidak sah tersebut sehingga dalam hal ini penerima hibah wasiat mendapatkan secara penuh harta warisan sesuai dengan pernyataan dalam hibah wasiat yang diterimanya dari pewaris. kasus ini juga tidak adil bagi anak angkat tersebut karena sama sekali tidak mendapatkan harta warisan dari pewaris yang sudah meninggal dunia. Seharusnya dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengatur pewarisan anak angkat selain melalui hibah wasiat. Seperti contohnya dalam Kompilasi Hukum Islam anak angkat dimasukkan dalam kategori pihak diluar ahli waris berdasarkan wasiat wajibah yang memuat

Pasal 209 ayat (2) Kompilasi Hukum Islam normanya “Terhadap anak angkat yang tidak menerima wasiat diberi wasiat wajibah sebanyak-banyak 1/3 dari harta warisan orangtua angkatnya”. Sedangkan berdasarkan KUHPerdara tidak ada sistemnya seperti itu, seharusnya aturan seperti wasiat wajibah juga bisa diatur dalam ketentuan KUHPerdara sehingga anak angkat tersebut dapat memperoleh rasa keadilan.

Meninjau dari sisi keadilan seharusnya Pemerintah juga memikirkan bagaimana hak anak angkat dalam KUHPerdara jika memang tidak dibuatkan hibah wasiat oleh orang tua angkatnya. Pemerintah seharusnya memberikan aturan tambahan dalam waris perdata tentang anak angkat yang tidak diberikan hibah wasiat oleh orang tua angkatnya agar mendapat keadilan dari bagian harta warisan. Posisi anak angkat tersebut yang merasa sebagai anak kandung merasakan ketidakadilan karena tidak mendapatkan harta sama sekali, karena saat anak tersebut sudah dipelihara dan bahkan ia sudah merasa sebagai anak kandung dalam hidupnya yang nyatanya pada akhirnya tidak mendapat hak waris. Dalam hal ini terjadi kekosongan hukum dan kurangnya aturan perdata yang mengaturnya secara adil, karena jalan yang bisa diberikan kepada anak angkat hanyalah hibah wasiat dimana pewaris tersebut sudah meninggal sehingga tidak bisa terjadi hibah wasiat lagi. Yang dapat timbul adalah antara hak dan kewajiban dari masing-masing pihak, antara pihak orangtua angkat dengan anak angkatnya tidak dapat digugat. Maksudnya disini adalah hak dan kewajiban antara anak dan orangtua menjadi tidak ada karena tidak terdapat suatu dokumen hukum yang sah yang mengatur hak dan kewajiban dari orangtua angkat dan juga anak angkatnya.

Menurut pasal 14 Stb. 1917 No. 129, pengangkatan anak memberi akibat bahwa status anak yang bersangkutan berubah menjadi seperti seorang anak sah. Hubungan keperdataan dengan orang tua kandungnya menjadi putus sama sekali. Dalam Staatblaad 1917 No.129, akibat hukum dari pengangkatan anak adalah anak tersebut secara hukum memperoleh nama dari bapak angkat, dijadikan sebagai anak yang dilahirkan dari perkawinan orang tua angkat dan menjadi ahli waris orang tua angkat. Artinya, akibat pengangkatan tersebut maka terputus segala hubungan perdata, yang berpangkal pada keturunan karena kelahiran, yaitu antara orang tua kandung dan anak tersebut.

Sebuah ketetapan atau keputusan yang berupa dokumen hukum yang dibuat oleh suatu Badan Administrasi Negara berbentuk Akta, perjanjian atau kontrak bisa dibuat dengan tidak sah. Sebuah ketetapan yang tidak sah menurut Utrecht, mengenal tiga macam yakni 1) batal (nietig/absolute nietig), 2). Batal demi hukum (nietigheid vanrechtswege), 3). Dapat dibatalkan (vernietigbaar). Ketetapan yang batal (nietig/absolute nietig) berarti hukum perbuatan yang dilakukan dianggap tidak ada. Akibat perbuatan batal demi hukum

(nietigheid van rechtswege) berakibat suatu perbuatan untuk sebagian atau keseluruhan bagi hukum dianggap tidak pernah ada (dihapuskan) tanpa diperlukan suatu keputusan hakim atau keputusan suatu badan pemerintahan akan batalnya sebagian atau seluruh akibat ketetapan itu. Untuk dapat dibatalkan (vernietigbaar) berarti bagi hukum bahwa perbuatan yang dilakukan dan akibatnya dianggap ada sampai waktu pembatalan oleh hakim atau oleh suatu badan pemerintah lain yang berkompeten (pembatalan itu diadakan karena perbuatan tersebut mengandung sesuatu kekurangan). Bagi hukum perbuatan tersebut ada sampai waktu pembatalannya dan oleh sebab itu segala akibat yang ditimbulkan antara waktu mengadakannya, sampai waktu pembatalannya, menjadi sah (terkeculi dalam hal undang-undang menyebutkan beberapa bagian akibat itu tidak sah). Setelah pembatalan maka perbuatan itu tidak ada dan bila mungkin diusahakan supaya akibat yang telah terjadi itu semuanya atau sebagiannya hapus.

Dalam hukum waris menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata terdapat beberapa asas yang bisa disimpulkan di antaranya yaitu:

- a. Asas hanya hak-hak dan kewajiban dalam lapangan hukum kekayaan harta benda saja yang dapat diwariskan, dengan kata lain hanyalah hak-hak dan kewajiban kewajiban yang dapat dinilai dengan uang.
- b. Adanya Saisine bagi ahli waris, yaitu sekalian ahli waris dengan sendirinya secara otomatis karena hukum memperoleh hak milik atas segala barang, dan segala hak serta segala kewajiban dari seorang yang meninggal dunia.
- c. Asas Kematian, yaitu asas yang berarti bahwa pewarisan terjadi hanya karena kematian seperti dijelaskan pada Pasal 830 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
- d. Asas Individual, yaitu asas di mana ahli waris adalah perorangan (secara pribadi) bukan kelompok ahli waris seperti kelompok klan atau keluarga. Hal ini dapat dilihat pada Pasal 832 jo. 852 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata bahwa yang berhak menerima warisan ialah suami atau istri yang hidup terlama beserta keturunannya.
- e. Asas Bilateral, yaitu Seseorang mewaris dari pihak bapak dan juga dari pihak ibu.
- f. Asas Penderajatan, yaitu ahli waris yang derajatnya dekat dengan pewaris menutup ahli waris yang lebih jauh derajatnya yang dibuat penggolongan penggolongan ahli waris untuk memudahkan perhitungan.

Undang-undang mengenal dua cara untuk mendapat suatu warisan yaitu:

- a. Secara ab intestato (ahli waris menurut undang-undang), dalam Pasal 832 KUHPerdata. Menurut ketentuan undang-undang ini, maka yang berhak menerima bagian warisan adalah para keluarga sedarah, baik sah maupun di luar kawin dan suami atau isteri yang hidup terlama.

- b. Secara testamentair (ahli waris karena ditunjuk dalam suatu akta wasiat/testamen), dalam Pasal 899 KUHPerdara. Dalam hal ini pemilik kekayaan membuat wasiat dimana para ahli warisnya ditunjuk dalam suatu wasiat/testamen Syarat-syarat Terjadinya Pewarisan Untuk memperoleh warisan, haruslah dipenuhi syarat-syarat yaitu :

- a. Syarat yang berhubungan dengan pewaris

Untuk terjadinya pewarisan maka si pewaris harus sudah meninggal dunia/mati, sebagaimana yang disebutkan dalam Pasal 830 KUHPerdara. Matinya pewaris dalam hal ini dapat dibedakan menjadi:

- Matinya pewaris diketahui secara sungguh-sungguh (mati hakiki), yaitu dapat dibuktikan dengan panca indra bahwa ia benar-benar telah mati.
- Mati demi hukum, dinyatakan oleh Pengadilan, yaitu : tidak diketahui secara sungguh-sungguh menurut kenyataan yang dapat dibuktikan bahwa ia sudah mati.

- b. Syarat yang berhubungan dengan ahli waris

Orang-orang yang berhak/ahli waris atas harta peninggalan harus sudah ada atau masih hidup saat kematian si pewaris. Hidupnya ahli waris dimungkinkan dengan:

- Hidup secara nyata, yaitu dia menurut kenyataan memang benar-benar masih hidup, dapat dibuktikan dengan panca indra.
- Hidup secara hukum, yaitu dia tidak diketahui secara kenyataan masih hidup. Dalam hal ini termasuk juga bayi dalam kandungan ibunya (Pasal 1 ayat 2 KUHPerdara) Terdapatnya sebab-sebab menurut Undang-undang ahli waris tidak patut atau terlarang (onwaardig) untuk menerima warisan dari si pewaris.

- 1) Dalam Pasal 838 KUHPerdara menyebutkan bahwa yang dianggap tak patut menjadi waris dan karenanya pun dikecualikan dari pewarisan ialah:

- Mereka yang telah dihukum karena dipersalahkan telah membunuh atau mencoba membunuh si pewaris.
- Mereka yang dengan putusan hakim pernah dipersalahkan karena secara fitnah telah melakukan pengaduan terhadap si pewaris, ialah suatu pengaduan telah melakukan kegiatan kejahatan yang diancam hukuman penjara lima tahun lamanya atau lebih berat.
- Mereka yang dengan kekerasan atau perbuatan telah mencegah si pewaris untuk membuat atau mencabut surat wasiat.
- Mereka yang telah menggelapkan, merusak atau memalsukan surat wasiat si pewaris.

- 2) Dalam Pasal 912 KUH Perdata menjelaskan bahwa ahli waris tidak diperbolehkan menerima warisan berdasarkan wasiat adalah:

- Mereka yang telah dihukum karena membunuh si pewaris.
- Mereka yang telah menggelapkan, membinasakan atau memalsukan surat wasiat si pewaris.
- Mereka yang dengan paksaan atau kekerasan telah mencegah si pewaris untuk mencabut atau mengubah surat wasiatnya.

Bangsa Indonesia sebagai bangsa yang bermartabat mempunyai budaya berupa adat-istiadat yang mencerminkan kepribadian, kemudian menjadi sumber hukum Adat. Menurut A. Qodri Azizy hukum Adat di Indonesia lebih tepat disebut hukum kebiasaan (customary law) atau hukum yang hidup di masyarakat, Demikian Soejono Soekanto juga mengatakan bahwa pada hakekatnya hukum Adat merupakan hukum kebiasaan artinya kebiasaan-kebiasaan yang mempunyai akibat hukum dan perbuatan-perbuatan yang diulang-ulang dalam bentuk yang sama.

Demikian juga Soepomo mengatakan, bahwa hukum Adat adalah hukum nonstatutair yang sebagian besar adalah hukum kebiasaan dan sebagian kecil adalah hukum Islam. Hukum Adatpun meliputi hukum yang berdasarkan keputusan-keputusan hakim yang berisi asas-asas hukum dalam lingkungan, di mana ia memutuskan perkara, hukum Adat beruratberakar pada kebudayaan tradisional.

Hukum kewarisan Islam merupakan nilai-nilai agama Islam yang telah diyakini umatnya, kemudian dijadikan sistem kehidupan untuk mengatur hubungan sesama manusia, yang selanjutnya menjadi sistem hukum kewarisan. Agama Islam merupakan mayoritas agama yang dianut oleh warga negara Indonesia, maka sistem hukum kewarisan Islam menjadi salah satu sistem hukum yang berlaku di Indonesia.

Sistem hukum warisan Islam sebagai bagian dari sistem syari'at merupakan aspek sistem hukum mu'amalah atau juga dalam lingkungan hukum perdata. Dalam ajaran Islam hukum warisan ini tidak dapat dipisahkan dengan hukum Islam dan ibadah karena, dalam penyusunan kaidah-kaidah hukum warisan harus berdasarkan sumber-sumber hukum Islam seperti hukum-hukum Islam yang lainnya.

Pada umumnya harta warisan yang ditinggalkan oleh pewaris dapat dibagibagikan kepada ahli warisnya, tetapi harta warisan tidak secara otomatis bisa dibagibagikan. Kita harus melihat dulu status perkawinan dari si pewaris karena ada berupa harta bersama yang dapat ditentukan secara hukum oleh kedua pewaris suami/istri dan ada harta bawaan yang hanya ditentukan secara hukum oleh pewaris (pemilik harta bawaan suami/istri) tersebut.

1. Menurut KUHPerdata

Jika pewaris kawin maka, dalam perkawinan antara pewaris dengan suami/isterinya

tersebut terjadi percampuran harta dimana Pasal 119 KUHPdata menentukan bahwa, mulai saat perkawinan dilangsungkan, secara hukum berlakulah kesatuan bulat antara kekayaan suami-istri, sekadar mengenai itu dengan perjanjian kawin tidak diadakan dengan ketentuan lain. Persatuan harta kekayaan itu sepanjang perkawinan dilaksanakan dan tidak boleh diiadakan atau diubah dengan suatu persetujuan antara suami dan istri apa pun.

Pasal 128 sampai dengan Pasal 129 KUHPdata, menentukan bahwa apabila putusny tali perkawinan antara suami-istri, maka harta bersama itu dibagi dua antara suami-istri tanpa memperhatikan dari pihak mana barang-barang kekayaan itu sebelumnya diperoleh. Tentang perjanjian kawin itu dibenarkan oleh Peraturan Perundang-undangan sepanjang tidak menyalahi tata susila dan ketenteraman umum yang berlaku dalam kehidupan masyarakat. Berbeda Jika suami-istri bermaksud melakukan perjanjian kawin yang diatur dalam Pasal 139 sampai Pasal 154 KUHPdata maka, harta tetap dibawah penguasaan masing-masing pihak dan tidak perlu lagi dibagi dua.

2. Harta Menurut Undang-Undang Nomor 1 tahun 1974 tentang Perkawinan

Di dalam pasal 35 ayat (2) UU No. 1 Tahun 1974 Tentang Perkawinan, mengatur tentang harta pribadi dari masing-masing suami atau istri yang berbunyi, “Harta bawaan dari masing-masing suami dan istri dan harta benda yang diperoleh masing-masing sebagai hadiah atau warisan, adalah di bawah penguasaan masing-masing sepanjang para pihak tidak menentukan hal lain”, Sehingga harta bawaan suami/istri memiliki hak sepenuhnya untuk melakukan perbuatan hukum (pasal 36 ayat 2 UU No. 1 tahun 1974 tentang Perkawinan). Harta warisan merupakan harta bawaan yang sepenuhnya dikuasai oleh suami atau istri, sehingga harta warisan tidak dapat diganggu gugat oleh suami atau istri artinya, apabila terjadi perceraian maka harta warisan tetap ada di bawah kekuasaan masing-masing (tidak dapat dibagi). Harta bawaan dan harta perolehan masih bisa dijadikan sebagai harta bersama dengan cara membuat perjanjian kawin yang diatur pada pasal 47 ayat UU No. 1 Tahun 1974.

Di dalam pasal 35 ayat (1) UU No. 1 Tahun 1974 Tentang perkawinan, mengatur tentang harta bersama selama perkawinan yang berbunyi, “Harta benda yang diperoleh selama perkawinan menjadi harta bersama”. Harta bersama tersebut harus memiliki persetujuan kedua belah pihak apa bila melakukan perbuatan hukum (pasal 36 ayat 1 UU No. 1 tahun 1974 tentang Perkawinan).

3. Pewaris dan Ahli Waris

Pewaris merupakan orang yang meninggal dunia dan meninggalkan sekaligus memberi harta kekayaan kepada orang lain. Sedangkan Ahli waris adalah orang yang berhak sekaligus memperoleh harta kekayaan yang ditinggalkan oleh si pewaris. Ahli waris menurut

undang-undang yaitu ahli waris berdasarkan kedudukannya dan berdasarkan penggantian, sedangkan ahli waris lainnya ditentukan oleh testamen.

- a. Ahli waris berdasarkan kedudukan sendiri atau mewaris secara langsung, misalnya jika ayah meninggal, maka sekalian anak-anaknya dapat menjadi ahli waris. Menurut KUHPerdara penggolongan ahli waris ini yaitu :
 - 1) Golongan pertama, yaitu anak-anak beserta keturunannya dalam garis lurus kebawah.
 - 2) Golongan kedua, orang tua dan saudara-saudara pewaris. Pada dasarnya bagian orang tua disamakan dengan bagian saudara-saudara pewaris, tetapi ada jaminan di mana bagian orang tua tidak boleh kurang dari seperempat harta peninggalan.
 - 3) Golongan ketiga, Pasal 853 dan Pasal 854 KUHPerdara, dalam hal tidak ada gol. Pertama dan gol. Kedua, maka harta peninggalan harus dibagi menjadi dua (kloving), setengah bagian untuk kakek-nenek pihak ayah, dan setengah lagi untuk kakek-nenek dari pihak ibu.
 - 4) Golongan ke empat, sanak keluarga si pewaris dalam garis menyimpang sampai derajat ke enam.
- b. Ahli waris berdasarkan penggantian (bij plaatsvervulling), atau disebut juga sebagai ahli waris tidak langsung yakni :
 - 1) Penggantian dalam garis lurus ke bawah, pasal 848 KUHPerdara : hanya orang-orang yang telah mati saja yang dapat digantikan
 - 2) Penggantian dalam garis ke samping, tiap saudara kandung/tiri yang meninggal lebih dulu digantikan oleh sekalian anaknya, hal ini diatur dalam pasal 844 KUHPerdara
 - 3) Penggantian dalam garis samping, juga melibatkan penggantian anggota-anggota keluarga yang lebih jauh, misalnya paman/keponakan, jika meninggal lebih dulu digantikan oleh turunannya, sebagaimana diatur dalam Pasal 845 KUHPerdara
- c. Pihak ketiga yang merupakan ahli waris lainnya yaitu ahli waris yang ditentukan oleh pewaris berdasarkan suatu testament atau wasiat.

IV. Penutup

Akibat hukum dari anak angkat yang tercatat sebagai anak kandung dalam akta kelahiran seharusnya tidak sah dalam arti batal demi hukum sehingga melakukan penyelundupan hukum dengan memalsukan akta otentik yaitu Akta Kelahiran yang bersangkutan, akan tetapi dalam kenyataannya jika tidak ada yang menuntut ke Pengadilan maka akta kelahiran tersebut akan tetap berlanjut sehingga akan tetap dianggap sebagai anak kandung dan mendapatkan hak-hak yang disandang oleh anak kandung. Bahwa

kedudukan anak angkat sebagai anak kandung dalam akta kelahiran dalam pembagian waris perdata tidak mendapatkan harta warisan sama sekali. Karena menurut Kitab Undang Undang Hukum Perdata tidak ada diatur hak waris untuk anak angkat selain memberikan hibah wasiat yang sudah diberikan kepada keponakan yg memiliki hubungan darah dengan pewaris. Jika akta kelahiran tidak dicabut oleh Pengadilan maka anak angkat tersebut masih berstatus sebagai anak kandung dan diakui secara hukum sendiri berhak untuk mewaris dan berhak untuk mendapatkan legitime portie.

Buku:

- Andreas P Senoadji, Tesis: Penerapan Legitime Portie (Bagian Mutlak) Dalam Pembagian Waris Menurut Kitab Undang Hukum Perdata, (Semarang: UNDIP, 2007)
- A.Pitlo, Hukum Waris Menurut Kitab Undang-undang Hukum Perdata, (Jakarta: Intermasa, 1979)
- Afandi Ali, Hukum Waris-Hukum Keluarga, (Jakarta: Rineka Cipta, 1997)
- Bachsan Mustafa, Sistem Hukum Administrasi Negara Indonesia, (Bandung: Cipta Aditya Bakti, 2001)
- Bambang Sunggono, 2002, "Metode Penelitian Hukum". PT. Raja Grafindo Persada : Jakarta
- Bambang Waluyo, 1996, "Penelitian Hukum Dalam Praktek", Sinar Grafika : Jakarta
- _____, Penelitian Hukum Dalam Praktek, (Jakarta : Sinar Grafika, 2002)
- Budiono, Kamus Ilmiah Populer Internasional, (Surabaya : Alumni, 2005)
- Carl Joachim Friedrich, 2004. "Filsafat Hukum Perspektif Historis, Nuansa, dan Nusamedia. Bandung"
- C. S. T. Kansil, Pengantar Ilmu Hukum Dan Tata Hukum Indonesia, (Jakarta: Balai Pustaka, 2002)
- Dewi Sartika Utami, Akibat Hukum Pemberian Hibah Yang Melebihi Legitime Portie, (Program Studi Magister Kenotariatan Univ. Mataram, 2016)
- E. Sumaryono, 2002, "Etika Hukum Relevansi Teori Hukum Kodrat Thomas Aquinas", Cetakan Kelima, Kanisius : Yogyakarta
- E. Utrecht, 1959, "Pengantar dalam Hukum Indonesia", Cetakan Keenam, PT Penerbit Balai Buku Ihtiar : Jakarta
- Hartono Soerjopratiknjo, Hukum Waris Testamenter, (Yogyakarta: Seksi Notariat Fakultas Hukum Universitas Gajah Mada, 1984)
- Hyronimus Rhiti, Filsafat Hukum Edisi Lengkap (Dari Klasik ke Postmodernisme), Ctk. Kelima, Universitas Atma Jaya, Yogyakarta, 2015

- Irwansyah, 2021, "Penelitian Hukum : Pilihan Metode & Praktik Penulisan Artikel", Mirra Buana Media : Yogyakarta
- Jan Michiel Otto, 2003 "Reele Rechtszekerheidin Ontwikkelingslanden", Kepastian Hukum yang Nyata di Negara Berkembang", Penerjemah Tristam Moeliono, Komisi Hukum Nasional Republik Indonesia (KHN-RI) : Jakarta, Cetakan Pertama
- J.Satrio, Hukum Waris, (Bandung: Alumni, 1992)
- Jhony Ibrahim, 2006, "Teori Metodologi Penelitian Hukum Normatif" , Bayu Publishing : Malang
- Komar Andhasasmitha, Notaris III, Hukum, Harta Perkawinan dan Waris menurut KUHPerdara, (Jawa Barat: Ikatan Notaris Indonesia, 1987)
- Lexy J. Moleong, 2001, "Metode Penelitian Kualitatif, PT. Remaja Rosdakarya : Bandung : 2001
- Maman Suparman, Hukum Waris Perdata, (Jakarta : Sinar Grafika, 2015)
- M. Agus Santoso, Hukum, Moral, & Keadilan Sebuah Kajian Filsafat Hukum, Ctk. Kedua, Kencana Jakarta, 2009
- Muslan Abdurrahman, 2009, "Sosiologi dan Metode Penelitian Hukum", UMM Press : Malang
- Peter Mahmud Marzuki, 2008, "Pengantar Ilmu Hukum", Kencana Prenada Media Group : Jakarta
- Philipus M. Hadjon, 1987, "Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia", PT. Bina Ilmu : Surabaya
- R. Subekti. Aneka Perjanjian, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1995)
- Satjipto Rahardjo, 2010, "Teori Hukum, Strategi Tertib Manusia Lintas Ruang dan Generasi", Genta Publishing : Yogyakarta
- _____, Ilmu Hukum, Bandung: Alumni, 1986
- Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, 2001, Penelitian Hukum Normatif : Suatu Tujuan Singkat, Raja Grafindo Persada, Jakarta
- _____, 2006, "Penelitian Hukum Normatif : Suatu Tinjauan Singkat", Rajawali Press : Jakarta
- Sri Mamudji, Metode Penelitian Hukum dan Penulisan Hukum, Cetakan Pertama, (Jakarta: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2005)
- Sudargo Gautama, Pengantar Hukum Perdata Internasional Indonesia, Putra A Bardin, Jakarta, 1999
- Sunaryati Hartono, 1994, "Penelitian Hukum Indonesia Pada Akhir Abad ke-20", Alumni : Bandung

Tamakiran, Asas-Asas Hukum Waris Menurut Tiga Sistem Hukum, (Bandung: Pioner Jaya, 1992)

Triyuni Soemartono dan Sri Hendrastuti, Administrasi Kependudukan Berbasis Registrasi, (Jakarta: Yayasan Bina Profesi Mandiri, 2011)

Utrecht, dalam Riduan Syahrani, 1999, "Rangkuman Intisari Ilmu Hukum", Penerbit Citra Aditya Bakti : Bandung

Wahyu Erna Ningsih dan Putu Samawati, 2006, "Hukum Perkawinan Indonesia", Rambang Palembang

W. J. S. Poerwadarminta, Kamus Umum Bahasa Indonesia, Balai Pustaka, Jakarta, 1993

Undang-Undang Indonesia:

Peraturan Daerah Kota Singkawang Nomor 2 Tahun 2010

Kitab Undang-undang Hukum Pidana

Internet:

http://id.wikipedia.org/wiki/Akta_kelahiran diakses pada 22 april 2020, pukul 15.40 WIB

<http://www.tempointeraktif.com/hg/narasi/2004/07/14/nrs,20040714-15,id.html>, diakses tanggal 09 Mei 2011

PERANAN NOTARIS DALAM PEMBUATAN PERJANJIAN SEWA MENYEWA RUMAH DALAM PERSPEKTIF KEPASTIAN HUKUM DI KABUPATEN KUBU RAYA

Muhammad Viegri¹, Aktris Nuryanti², Alhadiansyah³

Abstract

A place to live in living in a household is one of the things that are most needed in everyday life, this has an impact on businesses for their daily needs such as renting a house by entering into a rental agreement. In the lease agreement, the existence of the first party as the lessee is only entitled to receive the benefits of the object being rented for a time that has been agreed upon by both parties. The method used by the researcher is descriptive analytical with a view to describing the existing situation using Primary Law materials, Secondary Law materials and Tertiary Law materials, with purposive sampling as a sampling technique for the research data and also in this study for data collection used communication techniques. directly with a Notary in Kuburaya. A lease agreement that is made privately and only uses receipts as evidence and expects it from both parties does not guarantee legal certainty, therefore a notary deed is needed which is evidence in civil case proceedings as evidence because of the characteristics of civil cases and civil law actions. which is formal in nature and as a letter of evidence containing all the events that form the basis of a right or an agreement, which was made from the beginning intentionally to prove that it is necessary because of a rebuttal or denial from the opposing party or to prove a right that is disputed due to victory. good faith from one party or both so that the notary deed or authentic deed has perfect evidentiary power and has legal certainty.

Keywords: Notary, Agreement, Lease

Abstrak

Kebutuhan tempat tinggal dalam berkehidupan dalam rumah tangga adalah salah satu hal yang paling di butuhkan dalam kehidupan sehari-hari, hal ini berdampak pada usaha untuk kebutuhan hidupnya seperti untuk menyewakan rumah dengan mengadakan suatu perjanjian sewa-menyewa. Dalam perjanjian sewa menyewa, pihak pertama sebagai penyewa hanya berhak menerima manfaat dari benda yang disewa selama waktu yang telah disepakati oleh kedua belah pihak, dalam untuk melakukan perjanjian sewa menyewa tersebut diperlukannya Notaris tersebut untuk mendapatkan kepastian hukum dan adanya pembuktian di kemudian hari. Metode yang digunakan peneliti adalah deskriptif analitis dengan maksud untuk menggambarkan keadaan yang ada yang menggunakan bahan

¹ Mahasiswa Program Studi Kenotariatan Fakultas Hukum, Universitas Tanjungpura, Email: muhammadviegri@student.hukum.untan.ac.id

² Dosen Fakultas Hukum, Universitas Tanjungpura, Email : aktris.nuryanti@hukum.untan.ac.id

³ Dosen Fakultas Hukum, Universitas Tanjungpura, Email : alhadiansyah@hukum.untan.ac.id

Hukum Primer, bahan Hukum Sekunder dan bahan Hukum Tersier, dengan Purposive sampling sebagai teknik pengambilan sampel data penelitian tersebut dan juga dalam penelitian ini untuk pengumpulan data digunakan teknik komunikasi langsung dengan Notaris di Kuburaya. Perjanjian sewa-menyewa yang di buat di bawah tangan dan hanya menggunakan kwitansi sebagai bukti serta mengharapkan itikad baik dari kedua belah pihak tidak menjamin adanya kepastian hukum oleh karena itu diperlukan akta Notaris yang merupakan alat bukti dalam proses perkara perdata alat bukti karena karakteristik perkara perdata dan perbuatan hukum perdata sendiri yang bersifat formil dan sebagai surat alat bukti yang diberi tanda tangan yang memuat peristiwa yang menjadi dasar suatu hak atau perikatan, yang dibuat sejak semula dengan sengaja untuk pembuktian hal tersebut diperlukan karena adanya bantahan atau penyangkalan dari pihak lawan atau untuk membenarkan sesuatu hak yang menjadi sengketa karena hilangnya itikad baik dari salah satu pihak atau kedua-duanya sehingga akta Notaris atau akta otentik memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna dan memiliki kepastian hukum.

Keyword : Notaris, Perjanjiann, Sewa-Menyewa

I. Pendahuluan

Kebutuhan tempat tinggal dalam berkehidupan dalam berumah tangga ialah salah satu hal yang paling di butuhkan dalam kehidupan sehari-hari, hal ini berdampak pada usaha untuk kebutuhan hidupnya seperti untuk menyewakan rumah, toko (ruko), mobil dan yang lainnya. Manusia adalah makhluk sosial yang tidak dapat hidup sendiri tanpa orang lain, masing-masing berhajat kepada orang lain, tolong-menolong, tukar-menukar untuk memenuhi kebutuhan hidupnya baik dengan cara jual beli, sewa menyewa, pinjam meminjam, dan suatu usaha lain yang bersifat pribadi maupun untuk kemaslahatan umat.

Di zaman sekarang kebutuhan masyarakat selalu mengalami kemajuan yang relatif sangat tinggi seperti halnya tempat tinggal, kegiatan usaha dagang masyarakat dan lain sebagainya hal tersebut tentunya memerlukan ruko, rumah, mobil serta yang lainnya, namun tidak semua masyarakat memiliki hal tersebut. Adanya hal tersebut untuk memenuhi kebutuhannya mau tidak mau para intuk memuhuhi kehidupan harus melakukan sewa-menyewa yang diinginkan agar tetap dapat melanjut. Kehidupan sehari-hari.

Sebagaimana kita ketahui bahwa manusia adalah makhluk sosial yang saling membutuhkan antara manusia yang satu dengan manusia yang lainnya, baik dalam hal memenuhi kebutuhan ekonominya maupun kebutuhan hidup lainnya. Untuk memenuhi kebutuhan hidupnya manusia memerlukan beberapa cara dalam melaksanakan hubungan hukum dengan manusia lainnya. Cara tersebut diantaranya dilakukan dengan mengadakan suatu perjanjian.

Perjanjian berasal dari bahasa inggris yaitu *contract*, sebelumnya perlu diketahui pengertian perjanjian pada umumnya. Guna mengetahui tentang pengertian perjanjian,

maka akan dikemukakan pengertian perjanjian menurut para sarjana dan menurut kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Dalam perkembangan kebutuhan dalam masyarakat sudah umum bila para pihak terlibat dalam suatu perjanjian. Menurut Sudikno Martokusumo, mengartikan perjanjian, yaitu suatu hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdasarkan kata sepakat diantara dua orang atau untuk menimbulkan akibat-akibat hukum yang diperkenankan oleh Undang-Undang.⁴ Salah satu bentuk perjanjian ialah perjanjian sewa menyewa

Perjanjian sewa-menyewa diatur di dalam bab VII Buku III KUH Perdata yang berjudul “Tentang Sewa-Menyewa” yang meliputi Pasal 1548 sampai dengan Pasal 1600 KUH Perdata. ⁵Definisi perjanjian sewa-menyewa menurut Pasal 1548 KUHPerdata menyebutkan bahwa “Perjanjian sewa-menyewa adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari suatu barang, selama waktu tertentu dan dengan pembayaran suatu harga, yang oleh pihak tersebut belakangan telah disanggupi pembayarannya.”

Sewa-menyewa dalam bahasa Belanda disebut dengan *huurenverhuur* dan dalam bahasa Inggris disebut dengan rent atau hire. Sewa-menyewa merupakan salah satu perjanjian timbal balik. Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia sewa berarti pemakaian sesuatu dengan membayar uang sewa dan menyewa berarti memakai dengan membayar uang sewa. Perjanjian sewa menyewa ini merupakan perjanjian konsensual, ⁶dimana undang-undang membedakan antara perjanjian secara tertulis dan perjanjian secara tidak tertulis atau lisan, diatur dalam ketentuan Pasal 1570 dan pasal 1571 KUHPerdata.

Bunyi Pasal 1570 KUHPerdata ialah “Jika sewa dibuat dengan tulisan, maka sewa itu berakhir demi hukum, apabila waktu yang ditentukan telah lampau, tanpa diperlukannya sesuatu pemberitahuan untuk itu.” Sedangkan bunyi Pasal 1571 KUHPerdata “Jika sewa tidak dibuat tulisan, maka sewa itu tidak berakhir pada waktu yang ditentukan, melainkan jika pihak lain memberitahukan bahwa ia hendak

⁴ Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum*, Liberty Yogyakarta. 1989. hal 96

⁵ R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, *KUHPerdata*, Pradnya Paramita. Jakarta. 2005. hal. 381

⁶ Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) Online, <https://kbbi.web.id/sewa-menyewa>, Diakses pada tanggal 20 Desember 2022, Pukul 18.00 WIB

menghentikan sewanya, dengan mengindahkan tenggang-tenggang waktu yang diharuskan menurut kebiasaan setempat.”

Perjanjian sewa menyewa adalah kesepakatan antara dua pihak dalam pengambilan manfaat suatu benda menurut batas waktu yang telah di sepakati. Dalam perjanjian sewa menyewa, pihak pertama sebagai penyewa hanya berhak menerima manfaat dari benda yang disewa selama waktu yang telah disepakati oleh kedua belah pihak.⁷ dan untuk melakukan perjanjian sewa menyewa tersebut diperlukannya Notaris untuk membuat akta sewa menyewa.

Di dalam setiap perjanjian dengan maksud bahwa setiap perjanjian yang telah dibuat dan disepakati bersama oleh para pihak harus dilaksanakan dengan itikad baik, sebagaimana yang ditentukan dalam Pasal 1338 ayat (3) KUHPdata yang menyebutkan bahwa semua perjanjian harus dilakukan dengan itikad baik. Itikad baik diwaktu membuat suatu perjanjian berarti kejujuran. Orang yang beritikad baik menaruh kepercayaan sepenuhnya kepada pihak lawan yang dianggapnya jujur dan tidak menyembunyikan sesuatu yang buruk yang dikemudian hari dapat menimbulkan kesulitan-kesulitan,⁸ oleh karena itu dalam melakukan perjanjian di perlukannya itikad baik.

Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik sejauh mana pembuatan akta otentik tertentu tersebut tidak dikhususkan bagi pejabat umum lainnya.⁹ Pembuatan akta otentik diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dalam rangka menciptakan kepastian, ketertiban dan perlindungan hukum. Selain itu akta otentik yang dibuat oleh atau dihadapan notaris, bukan saja karena diharuskan oleh peraturan perundang-undangan, tetapi juga karena dikehendaki oleh pihak-pihak yang berkepentingan untuk memastikan hak dan kewajiban para pihak demi kepastian, ketertiban dan perlindungan hukum bagi pihak yang berkepentingan sekaligus bagi masyarakat secara keseluruhan.

Notaris membuat akta otentik yang merupakan alat pembuktian terkuat dan terpenuhi yang mempunyai peranan penting dalam setiap hubungan hukum dalam setiap kehidupan masyarakat. Dalam berbagai hubungan bisnis, perbankan, kegiatan

⁷ Wawan Muhwan Hariri, *Hukum Perikatan*, Cv. Pustaka Setia, Bandung. 2011. hal. 88.

⁸ Subekti, *Aspek-Aspek Hukum Perikatan Nasional*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung. 1992 hal. .17.

⁹ R. Soegondo Notodisoerjo, *Hukum Notariat di Indonesia (Suatu Penjelasan) cet. 1*, PT. Raja Grafindo Persada. Jakarta. 1993, hal. 12.

sosial, sewa-menyewa dan lain-lain, kebutuhan akan pembuktian tertulis berupa akta otentik makin meningkat sejalan dengan berkembangnya tuntutan akan kepastian hukum dalam berbagai kegiatan ekonomi dan sosial, baik pada tingkat nasional maupun internasional.

Adanya akta otentik dapat memberikan kepastian hukum bagi pemegangnya, dan menghindari terjadinya sengketa di kemudian hari, dan walaupun sekiranya sengketa tidak dapat dihindari, akta otentik tersebut merupakan alat bukti tertulis terkuat dan terpenuh dalam proses penyelesaian sengketa¹⁰. Kebutuhan masyarakat akan notaris dan akta-akta yang dibuatnya mengalami perkembangan yang semakin meluas. Masyarakat sekarang lebih mempunyai kesadaran hukum dalam melakukan hubungan-hubungan hukumnya, baik itu hubungan hukum dalam bidang perjanjian bisnis sewa-menyewa dan lainnya yang menggunakan jasa notaris untuk membuat akta otentik yang mengikat para pihak dalam kegiatannya.

Akta otentik dan perjanjian yang di bawah tangan yang di buat di hadapan notaris dapat memberikan kepastian hukum bagi pemegangnya dan menghindari terjadinya sengketa di kemudian hari, walaupun sekiranya sengketa tidak dapat dihindari meningkatnya pengetahuan dan kesadaran hukum masyarakat saat ini juga telah berpengaruh besar terhadap berbagai perjanjian bisnis dan sewa-menyewa di masyarakat yang telah memahami bahwa notaris merupakan salah satu unsur yang penting dalam kegiatan pembuktian dan kekuatan hukum terutama dalam hal pembuatan akta-akta perjanjian sewa-menyewa rumah dari notaris yang telah diatur oleh peraturan perundang-undangan.

II. Metode Penelitian

Metode pendekatan yang digunakan peneliti dalam penelitian ini adalah pendekatan yuridis empiris atau yuridis sosiologis. Dalam pendekatan yuridis sosiologis, hukum sebagai *law in action*, dideskripsikan sebagai gejala sosial yang empiris. Pendekatan yuridis (hukum dilihat sebagai norma atau *das sollen*), karena dalam membahas permasalahan penelitian ini menggunakan bahan-bahan hukum (baik hukum yang tertulis maupun hukum yang tidak tertulis dengan pendekatan

¹⁰ Penjelasan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

empiris (hukum sebagai kenyataan sosial, kultural atau *das sein*), karena dalam penelitian ini digunakan data yang diperoleh dari lapangan.

Metode yang digunakan peneliti dalam penyusunan jurnal ini adalah deskriptif analitis dengan maksud untuk menggambarkan keadaan yang ada dengan menggunakan metode yang di gunakan untuk sumber dan jenis data penelitian menggunakan bahan Hukum Primer, bahan Hukum Sekunder dan bahan Hukum Tersier, dengan menggunakan Purposive sampling sebagai teknik pengambilan sampel data penelitian tersebut dan juga dalam penelitian ini untuk pengumpulan data digunakan teknik komunikasi langsung dengan Notaris di Kuburaya dan teknik komunikasi tidak langsung dengan penyewa rumah dan pemilik rumah yang berada di wilayah Kuburaya..

III. Analisis dan Pembahasan

A. Cara pembuatan perjanjian sewa-menyewa rumah yang aktanya dibuat di bawah tangan dan yang di buat dihadapan atau oleh Notaris

Metode penelitian yang dilakukan untuk mendapatkan hasil penelitian dan pembahasan ialah usaha untuk memperoleh data yang akurat serta dapat dipertanggung jawabkan kebenarannya. Penelitian hukum merupakan kegiatan ilmiah yang di dasarkan kepada metode sistematika, dan pemikiran tertentu, dengan jalan menganalisisnya. Selain itu, juga diadakan pemeriksaan yang mendalam terhadap fakta hukum tersebut untuk kemudian mengusahakan suatu pemecahan atas permasalahan yang timbul.

Pada penelitian ini digunakan metode deskriptif analitis dengan maksud untuk menggambarkan keadaan yang ada dengan menggunakan metode penelitian ilmiah serta memecahkan masalah berdasarkan data dan fakta yang terkumpul sebagaimana adanya saat penelitian ini dilakukan.

Untuk mendapatkan data dalam penelitian ini peneliti menggunakan teknik komunikasi langsung dengan Notaris, sedangkan untuk teknik komunikasi tidak langsung dengan sumber data sebanyak 5 (lima) orang untuk Pemilik Rumah dan 5 (lima) orang untuk penyewa Rumah dengan alat pengumpulan datanya menggunakan angket (kuesioner).

Pada penelitian ini dilakukannya wawancara langsung dengan Notaris Reno Rizaldi Nalaprana, S.H., M.Kn selaku Notaris dan PPAT di Kuburaya maka didapatkan hasil wawancara sebagai berikut :

1. Bahwa narasumber menjadi Notaris Kuburaya selama 9 (Sembilan) tahun.
2. Dalam perjanjian sewa-menyewa menurut narasumber sesekali ada atau sering masyarakat membuat perjanjian sewa-menyewa rumah di kabupaten Kuburaya.
3. Di dalam penelitian ini bagaimana tentang hal-hal dibuatnya perjanjian sewa-menyewa rumah di kabupaten kuburaya, narasumber berpendapat bahwa agar adanya kepastian hukum dan tidak adanya ingkar janji di kemudian hari.
4. Mengenai bagaimana proses pembuatan perjanjian sewa-menyewa rumah di hadapan notaris di kabupaten kuburaya, narasumber berpendapat penghadap melengkapi syarat-syarat administrasi dan kesepakatan para pihak.
5. Bagaimana syarat-syarat di buatnya akta otentik oleh notaris narasumber berpendapat para penghadap atau para pihak hadir di hadapan dan/ atau diwilayah kerja notaris, dan membacakan perjanjian, membubuhkan tanda tangan serta sidik jari akta di formulasikan oleh notaris sesuai Undang-Undang Dasar.
6. Apa hal-hal yang perlu di cantumkan dalam pembuatan perjanjian sewa-menyewa rumah di hadapan notaris di Kabupaten Kuburaya, menurut narasumber identitas para pihak, objek sewa, jangka waktu, nominal sewa-menyewa, penyelesaian sangketa, force majeure
7. Menurut narasumber tidak tercapainya kesepakatan para pihak dan force majeure mengenai faktor-faktor yang menyebabkan terjadinya pembatalan perjanjian sewa-menyewa rumah di hadapan notaris di Kabupaten kuburaya.
8. Menurut narasumber memiliki kekuatan hukum yang penuh dan memiliki kepastian hukum dikarenakan akta yang dibuat notaris bersifat otentik, mengenai kekuatan pembuktian dari akta perjanjian sewa-menyewa rumah di Kabupaten Kuburaya yang di buat dihadapan atau oleh notaris.
9. Menurut narasumber sah mengikat selama syarat sah dari perjanjian terpenuhi sesuai pasal 1320 KUHperdata mengenai kekuatan pembuktian dari akta perjanjian yang dibuat dibawah tangan dan dilegalisasi oleh notaris .

10. Apakah dalam pembuatan perjanjian sewa-menyewa para pihak penyewa dan pemilik rumah melakukan wanprestasi, menurut narasumber tidak pernah dikarenakan sudah memiliki kepastian hukum dan perjanjian yang mengikat
11. Menurut narasumber memiliki jaminan dan kepastian hukum mengenai apakah ada jaminan dan kepastian hukum yang diberikan dalam pembuatan perjanjian sewa-menyewa rumah di hadapan notaris di Kabupaten Kuburaya.

B. Kepastian hukum serta kekuatan pembuktian hukum yang didapatkan apabila membuat perjanjian sewa-menyewa rumah yang di buat dihadapan atau oleh Notaris dan yang di buat di bawah tangan

Berdasarkan kedudukan saksi non muslim menurut Hukum Islam sudah jelas bahwa kesaksian saksi non muslim tidak dapat diterima/tidak sah kesaksiannya karena telah melanggar syarat utama dari saksi yaitu harus beragama Islam yang dijelaskan dalam Surat Al-Baqarah ayat 282, dan juga jika kita penganut mazhab Imam Malik, Imam Syafi'i dan Imam Ahmad/Hambali berpendapat bahwa kesaksian non muslim tidak dapat diterima secara mutlak, baik agama mereka sama maupun agama mereka berbeda. Pendapat ini didasarkan kepada firman Allah dalam surat al-Baqarah ayat 282 yang mengemukakan bahwa orang yang bukan Islam, bukanlah orang yang bersifat adil dan bukan dari orang-orang yang ridho kepada kaum muslimin. Allah SWT menyifatkan mereka sebagai orang yang suka dusta dan fasik, sedangkan orang yang demikian itu tidak dapat dijadikan saksi. Tetapi karena kita mengikuti Hukum Negara dalam hal ini Ulil Amri (Pemimpin) maka Akta Notaris tersebut tetap sah dimata Hukum Negara.

Berdasarkan data di atas bahwa di dalam pembuatan perjanjian sewa-menyewa di hadapan atau oleh notaris tentunya memiliki kekuatan hukum, Perjanjian sewa menyewa adalah salah satu bentuk usaha terjadi antara pihak yang memiliki rumah untuk memperoleh sejumlah uang dari sewaan rumahnya dan pihak penyewa untuk memenuhi kebutuhan kenikmatan atas rumah yang disewa selama waktu tertentu.

Pihak penyewa dapat sebagai manusia pribadi, konsumen, badan hukum yang menikmati rumah. Perjanjian sewa menyewa diatur dalam Buku III Bab VII KUHPerdara, dimana bagian kedua dimuat pasal-pasal yang sama-sama berlaku bagi sewa menyewa rumah dan tanah. Dalam bagian ketiga dimuat pasal-pasal yang

husus berlaku bagi sewa menyewa rumah dan perabot rumah, sedangkan dalam bagian keempat dimuat pasal-pasal yang khusus berlaku bagi sewa menyewa tanah.

Perjanjian Sewa menyewa dalam praktek sering menimbulkan persoalan tentang hak dan kewajiban baik dari pihak penyewa maupun dari pihak yang menyewakan yaitu tentang kepemilikan benda yang disewa apakah benar-benar milik pihak yang menyewakan atau milik pihak ketiga yang memberikan kuasa, kemudian persoalan jangka waktu berakhirnya perjanjian baik secara tertulis maupun yang tidak tertulis dan persoalan mengulang sewakan atau mengalih sewakan benda sewaan kepada pihak ketiga tanpa persetujuan pemilik benda sewa.

Oleh karena itu dalam pembuatan perjanjian sewa menyewa diperlukannya pembuatan akta perjanjian, Akta adalah surat sebagai alat bukti yang diberi tanda tangan yang memuat peristiwa yang menjadi dasar suatu hak atau perikatan, yang dibuat sejak semula dengan sengaja untuk pembuktian.

Pembuktian merupakan salah satu langkah dalam proses perkara perdata. Pembuktian diperlukan karena adanya bantahan atau penyangkalan dari pihak lawan atau untuk membenarkan sesuatu hak yang menjadi sengketa karena hilangnya itikad baik dari salah satu pihak atau kedua-duanya. Bahwa bukti tulisan dalam perkara perdata adalah merupakan bukti yang utama, karena dalam lalu lintas keperdataan sering kali orang dengan sengaja menyediakan suatu bukti yang dapat dipakai kalau timbul suatu perselisihan, dan bukti tersebut berupa tulisan.

Pembuktian akta tersebut dapat di buat oleh pejabat yang berwenang yaitu Notaris, Berdasarkan sejarah, Pengertian Notaris dapat dilihat dalam peraturan perundang-undangan tersendiri, yakni dalam Pasal 1 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, yang menyatakan bahwa "Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana yang dimaksud dalam Undang-undang ini." Ketentuan mengenai Notaris di Indonesia diatur oleh Undang-Undang Nomor 30 tahun 2004 dan di perbarui Undang-Undang Nomor 02 tahun 2014 tentang Jabatan Notaris dimana mengenai pengertian Notaris diatur oleh Pasal 1 angka 1 yang menyatakan bahwa Notaris adalah Pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam undang-undang ini.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia pasal 1866, dikenal alat-alat bukti yang terdiri dari : bukti tulisan, bukti dengan saksi-saksi, persangkaan-persangkaan, pengakuan, dan sumpah mengenai bukti tulisan termasuk didalamnya adalah suatu akta otentik, yaitu suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang dikehendaki oleh Undang-Undang, dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta itu, ditempat dimana akta itu dibuat (pasal 1868 KUHPerdata). Pejabat umum yang dimaksud adalah notaris, hakim, juru sita pada suatu pengadilan, pegawai catatan sipil dan pejabat lelang. Dalam hal akta notaris yang berhak membuat akta otentik adalah Notaris, karena notaris telah ditunjuk sebagai satu-satunya pejabat umum yang berhak membuat semua akta otentik, kecuali peraturan perundang-undangan mengatur lain.

Bahwa pembuktian itu sebenarnya merupakan suatu bagian dari hukum acara perdata, karena memberikan aturan-aturan tentang bagaimana berlangsungnya suatu perkara di muka pengadilan dan terlihat betapa pentingnya hukum pembuktian itu diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang mengatur ketentuan-ketentuan hukum materiil.

Ketentuan mengenai hukum pembuktian dalam KUH Perdata diatur dalam Buku ke empat, Pasal 1865 sampai dengan Pasal 1945 KUHPerdata. Hukum pembuktian yang diatur dalam KUHPerdata tersebut adalah mengenai hukum pembuktian Materiil, yaitu tentang alat-alat bukti tertentu serta kekuatan pembuktiannya, sedangkan hukum pembuktian yang diatur dalam RIB, selain mengatur mengenai hukum pembuktian materiil, juga diatur mengenai hukum pembuktian formil, yaitu tentang tata cara mengadakan pembuktian dimuka persidangan.

Bukti tulisan adalah merupakan alat bukti yang utama, karena dalam lalu lintas keperdataan sering orang dengan sengaja menyediakan suatu bukti yang dapat dipakai kalau timbul suatu perselisihan, dan bukti yang disediakan tadi lazimnya berupa tulisan. Sebagai contoh adalah seseorang yang memberikan sejumlah uang atau suatu barang, baru merasa aman kalau kepadanya diberikan suatu tanda terima. Orang yang memberikan tanda terima itu harus mengerti, bahwa tulisan itu dikemudian hari dapat dipergunakan terhadap dirinya sebagai bukti bahwa ia benar sudah menerima uang atau barang itu .

Bukti tulisan dapat berupa akta, akta dapat diberikan dalam 2 (dua) macam yaitu akta otentik dan akta di bawah tangan, Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang dimaksud dengan akta otentik adalah, “Suatu akta otentik, adalah suatu akta yang didalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu ditempat dimana akta itu dibuatnya”. Lebih lanjut menurut rumusan Pasal 1870 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, “suatu akta otentik memberikan kepada para pihak yang membuatnya suatu bukti yang sempurna tentang apa yang dimuat didalamnya”. Dengan adanya rumusan itu, maka hakim tidak perlu lagi menguji kebenarannya atau dengan kata lain, akta otentik mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna secara lahiriah baik formal maupun materiil

Selanjutnya untuk akta otentik berdasarkan pihak yang membuatnya dibagi menjadi 2 (dua) yaitu : a. Akta para pihak (partij akte) Akta para pihak (partij akte) adalah akta yang memuat keterangan (berisi) apa yang dikehendaki oleh pihak-pihak yang bersangkutan. Mislanya pihak-pihak yang bersangkutan mengatakan menjual atau membeli selanjutnya pihak notaris merumuskan kehendak para pihak tersebut dalam suatu akta; Partij akte ini mempunyai kekuatan pembuktian sempurna bagi pihak-pihak yang bersangkutan termasuk para ahli warisnya dan orang-orang yang menerima hak dari mereka itu, akta pejabat (ambtelijk acte) dan akta para pihak (partij acte), baik yang dibuat di hadapan yaitu (partij acten) maupun oleh Notaris (relaas acten) apabila orang mengatakan akta otentik, maka pada umumnya yang dimaksudkan tersebut tidak lain adalah akta yang dibuat oleh atau dihadapan Notaris.

Maksud dengan akta relaas atau akta pejabat, adalah suatu akta otentik yang dibuat oleh pegawai umum (pejabat umum) yang ditunjuk oleh undang-undang. Suatu akta yang dibuat oleh notaris dapat berupa akta yang menuangkan (relaas) atau uraian secara otentik tentang suatu keadaan yang dilihat, disaksikan oleh notaris sendiri dalam menjalankan jabatannya. Akta yang memuat kesaksian notaris tentang apa yang dilihat, disaksikan serta dialami sendiri oleh notaris dalam kedudukannya sebagai pejabat umum, dinamakan sebagai akta yang dibuat oleh notaris.

Sedangkan yang dimaksud dengan akta partij atau akta para pihak adalah suatu akta otentik yang dibuat dihadapan pegawai umum (pejabat umum), yang berisikan keterangan bahwa para pihak telah mengadakan suatu perjanjian dan meminta

pegawai umum (pejabat umum) itu menyatakannya dalam suatu akta. Akta notaris dapat juga memuat keterangan mengenai sesuatu hal yang terjadi atau uraian mengenai suatu perbuatan yang dilakukan para pihak dihadapan notaris. Akta dalam bentuk ini, biasanya para pihak datang dan dengan sengaja memberikan keterangan atau melakukan suatu perbuatan hukum agar di konstatir oleh notaris dalam suatu akta otentik. Akta yang memuat keterangan para pihak ini disebut dengan, akta yang dibuat dihadapan notaris.

Menurut Kohar akta otentik adalah akta yang mempunyai kepastian tanggal dan kepastian orangnya, sedangkan Pasal 1868 KUHPerdadata menyatakan bahwa akta otentik adalah suatu akta yang dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-Undang, dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat di mana akta dibuat .

Sedangkan yang dimaksud Akta di bawah tangan adalah Surat yang sengaja dibuat oleh orang-orang, oleh pihak-pihak sendiri, tidak dibuat dihadapan yang berwenang, untuk dijadikan alat bukti, bagi hakim akta dibawah tangan merupakan alat bukti bebas sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1881 ayat 2 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, artinya hakim bebas untuk menentukan apakah alat bukti tersebut dapat diterima atau tidak, sebab akta dibawah tangan tidak memiliki kekuatan pembuktian seperti halnya akta otentik. Suatu akta dibawah tangan akan memiliki kekuatan pembuktian formal dan materiil, apabila kedua belah pihak dalam akta telah mengakui kebenarannya.

Akta otentik memiliki kekuatan pembuktian secara lahiriah, formal dan materiil, dan membedakannya dengan akta dibawah tangan. Suatu akta otentik dapat membuktikan secara sah dan kuat adanya hubungan hukum diantara para pihak yang membuatnya sehingga terciptalah kepastian hukum (*rechtszekerheid*). Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, untuk mendapatkan otentisitas sebagai akta otentik, haruslah memenuhi beberapa persyaratan, yaitu:

1. akta dibuat oleh atau dihadapan seorang pejabat umum;
2. akta harus dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang;
3. pejabat umum itu harus mempunyai wewenang membuat akta.

Suatu akta dapat berfungsi sebagai fungsi formil (formalitas causa) dan juga dapat berfungsi sebagai alat bukti (probationis causa), yaitu:

1. Fungsi Formil (Formalitas Causa). Akta memiliki fungsi formil, berarti adalah untuk lengkap atau sempurna (bukan untuk sah) suatu perbuatan hukum, harus dibuatkan suatu akta. Para pihak yang melakukan suatu perbuatan hukum harus membuatnya dalam bentuk tertulis, baik akta otentik maupun akta dibawah tangan agar menjadi sempurna.
2. Fungsi Alat Bukti (Probationis Causa). Sejak semula para pihak dengan sengaja membuat akta (otentik ataupun dibawah tangan) untuk suatu pembuktian dikemudian hari. Sifat tertulis suatu perjanjian tidaklah membuat sah suatu perjanjian, akan tetapi agar akta dapat dipergunakan oleh mereka sebagai alat bukti bila timbul perselisihan dikemudian hari. Selain akta otentik, dikenal pula akta yang dibuat dibawah tangan. Kedua akta tersebut menurut hukum acara perdata merupakan bukti tertulis, namun mempunyai kekuatan pembuktian yang berbeda. Perbedaan terbesar antara akta otentik dengan akta dibawah tangan adalah:
 - a. Akta otentik mempunyai tanggal yang pasti, sedangkan mengenai kepastian tanggal akta dibawah tangan tidak selalu demikian.
 - b. Grosse dari akta otentik dalam beberapa hal mempunyai kekuatan eksekutorial seperti putusan hakim, sedang akta yang dibuat dibawah tangan tidak pernah mempunyai kekuatan eksekutorial.
 - c. Kemungkinan hilangnya akta yang dibuat dibawah tangan lebih besar dibandingkan akta otentik.

Fungsi dari alat bukti tersebut untuk menjaminnya kepastian hukum, Kepastian hukum merupakan perlindungan yustisiabel terhadap tindakan sewenang-wenang yang berarti bahwa seseorang akan dapat memperoleh sesuatu yang diharapkan dalam keadaan tertentu, kepastian hukum diartikan sebagai kejelasan norma sehingga dapat dijadikan pedoman bagi masyarakat. Pengertian kepastian tersebut dapat dimaknai bahwa ada kejelasan dan ketegasan terhadap berlakunya hukum di dalam masyarakat, hal tersebut dilakukan agar tidak menimbulkan banyak salah tafsir.

Kepastian hukum adalah jaminan bahwa hukum dijalankan, bahwa yang berhak menurut hukum dapat memperoleh haknya dan bahwa putusan dapat dilaksanakan. Kepastian hukum merupakan perlindungan yustisiabel terhadap tindakan sewenang-

wenang yang berarti bahwa seseorang akan dapat memperoleh sesuatu yang diharapkan dalam keadaan tertentu.

IV. Penutup

Bahwa mayoritas orang yang melakukan perjanjian sewa-menyewa atau mengontrak rumah bertujuan untuk mempunyai rumah tinggal sementara, dikarenakan banyaknya masyarakat yang menempuh pendidikan kuliah atau sedang bekerja jauh dari kota asal kediamannya, orang yang melakukan perjanjian sewa-menyewa rumah tersebut dituntut agar memiliki rumah hunian dan memiliki jangka waktu dalam hunian tersebut dalam kurun waktu tertentu pihak penyewa melakukan perjanjian di bawah tangan dan melalui kwitansi, jika 2 tahun hingga 5 tahun dikarenakan faktor kerjaan diberbeda kota asal domisili orang yang menyewa rumah tersebut melakukan perjanjian sewa menyewa yang di buat di hadapan atau oleh Notaris.

Perjanjian sewa-menyewa yang di buat di bawah tangan dan hanya menggunakan kwitansi sebagai bukti serta mengharapakan itikad baik dari kedua belah pihak tidak menjamin adanya kepastian hukum oleh karena itu diperlukan akta Notaris yang merupakan alat bukti dalam proses perkara perdata karena karakteristik perkara perdata dan perbuatan hukum perdata sendiri yang bersifat formil sebagai surat alat bukti yang diberi tanda tangan serta memuat peristiwa yang menjadi dasar suatu hak atau perikatan dibuat sejak semula dengan sengaja untuk pembuktian hal tersebut diperlukan karena adanya bantahan atau penyangkalan dari pihak lawan atau untuk membenarkan sesuatu hak yang menjadi sengketa karena hilangnya itikad baik dari salah satu pihak atau kedua-duanya sehingga akta Notaris atau akta otentik memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna dan memiliki kepastian hukum yang merupakan perlindungan yustisiabel terhadap tindakan sewenang-wenang yang berarti bahwa seseorang dapat memperoleh sesuatu yang diharapkan dalam keadaan tertentu untuk menentukan suatu kebenaran dalam proses peradilan. Dikatakan demikian karena dalam tahap pembuktian inilah para pihak yang bersengketa diberikan kesempatan untuk mengemukakan kebenaran dari dalil-dalil yang dikemukakannya.

Penelitian ini diharakan agar masyarakat lebih memahami dalam melakukan perjanjian sewa-mnyewa di hadapan atau oleh Notaris sehingga dalam perjanjian tersebut memiliki kepastian hukum, selain itu menjadi subangsi ilmu pengetahuan mengenai perjanjian sewa-menyewa yang di buat di hadapan atau oleh Notaris untuk

masyarakat, pemerintah daerah maupun pusat, serta diharapkan agar masyarakat dalam melakukan perjanjian sewa-menyewa memiliki bukti otentik yang mana Akta otentik atau biasa disebut juga akta Notaris memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna, artinya dapat dijadikan bukti di pengadilan, tujuan dari proses peradilan adalah untuk menentukan suatu kebenaran dan berdasar atas kebenaran itu akan ditetapkan suatu putusan hakim, untuk menentukan suatu kebenaran dalam proses peradilan.

BIBLIOGRAFI

Buku – Buku

R. Soegondo Notodisoerjo, *Hukum Notariat di Indonesia (Suatu Penjelasan) cet. 1*, PT. Raja Grafindo Persada. Jakarta. 1993

R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, *KUHPerdata*, Pradnya Paramita. Jakarta. 2005

Subekti, *Aspek-Aspek Hukum Perikatan Nasional*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung. 1992

Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum*, Liberty Yogyakarta. 1989

Wawan Muhwan Hariri, *Hukum Perikatan*, Cv. Pustaka Setia, Bandung. 2011

Peraturan Perundang-undangan

Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

Internet

Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) Online, <https://kbbi.web.id/sewa-menyewa>, Diakses pada tanggal 20 Desember 2022, Pukul 18.00 WIB