



ANALISIS YURIDIS PERSEROAN TERBATAS TERTUTUP YANG TIDAK MELAKSANAKAN RAPAT UMUM PEMEGANG SAHAM TAHUNAN

Jovinka Dwi Saraswati¹, Uti Asikin²

Abstract

A closed limited liability company that is a legal entity is required to hold a General Meeting of Shareholders (GMS) in accordance with what is regulated in Article 78 paragraph 2 of Law No. 40 of 2007, where the GMS is one of the important organs in the company besides the Board of Directors and Commissioners. However, in practice there are still many closed limited companies where most of the shareholders are families, often ignoring the implementation of the annual GMS. The purpose of this study is to find out why the closed limited liability company does not hold an annual GMS and what are the legal consequences of not holding an annual GMS by the company. The research method that the author uses in this research is normative legal research (normative juridical). Research that seeks to describe legal issues, legal systems and study or analyze them in accordance with the needs of research conducted on the obstacles faced by the company in not holding the annual GMS and the legal consequences of not holding the annual GMS by a closed limited liability company. The results of the research and discussion found that the closed limited liability company did not hold an annual GMS because there were several factors, namely the first felt because they were family so there was no need to hold an annual GMS, secondly there were still matters that had not been resolved or the accountability report from the directors and commissioners was rejected, thirdly there was still a problem with the annual GMS.

Keywords: *GMS; public company*

Abstrak

Suatu Perseroan Terbatas tertutup yang sudah termasuk Perseroan yang berbadan hukum wajib melaksanakan Rapat Umum Pemegang Saham (RUPS) sesuai dengan yang diatur dalam Pasal 78 ayat 2 Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007, yang mana RUPS merupakan salah satu organ penting dalam Perseroan selain Direksi dan Komisaris. Namun dalam praktiknya masih banyak perusahaan terbatas tertutup yang mana para Pemegang Sahamnya kebanyakan merupakan keluarga sering mengabaikan pelaksanaan RUPS tahunan tersebut. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui mengapa Perseroan Terbatas tertutup tersebut tidak melaksanakan RUPS tahunan dan bagaimana akibat hukum dari tidak dilaksanakannya RUPS

¹ Magister Hukum, Universitas Tanjungpura, Jln. Prof. Hadari Nawawi, Pontianak, 78124, Kalimantan Barat, Indonesia, email: jovinkadwis@gmail.com

² Magister Hukum, Universitas Tanjungpura, Jln. Prof. Hadari Nawawi, Pontianak, 78124, Kalimantan Barat, Indonesia, email: Uti.asikin@hukum.untan.ac.id

tahunan tersebut oleh perusahaan. Metode penelitian yang penulis gunakan pada penelitian ini adalah penelitian hukum normatif (yuridis normatif). Penelitian yang berusaha menggambarkan masalah hukum, sistem hukum dan mengkajinya atau menganalisisnya sesuai dengan kebutuhan dari penelitian yang dilakukan tentang kendala yang dihadapi oleh perusahaan sampai tidak melaksanakan RUPS tahunan dan akibat hukum dari tidak dilaksanakannya RUPS tahunan oleh Perseroan Terbatas tertutup. Hasil penelitian dan pembahasan ditemukan bahwa Perseroan Terbatas tertutup tidak melaksanakan RUPS tahunan karena ada beberapa faktor yaitu yang pertama merasa karena sama-sama keluarga jadi tidak perlu melakukan RUPS tahunan tersebut, yang kedua masih ada hal hal yang belum selesai atau laporan pertanggungjawaban dari Direksi dan Komisaris itu ditolak sehingga masih harus dikoreksi. Akibat hukum tidak dilaksanakannya RUPS tahunan yaitu perusahaan tersebut sudah melanggar kewajiban hukumnya, selain itu perusahaan itu juga tidak memenuhi tata kelola perusahaan yang baik (*good corporate goverments*), dan melanggar ketentuan kewajiban pajak tahunan dari perusahaan tersebut.

Kata Kunci: perusahaan terbuka; RUPS

I. Pendahuluan

Perseroan Terbatas dalam perekonomian Negara memiliki peran yang sangat penting. Perseroan Terbatas adalah salah satu dari badan usaha yang berbentuk badan hukum yang banyak diminati dalam kehidupan masyarakat modern saat ini. Sebagai salah satu badan hukum yang berbentuk Perseroan Terbatas yang merupakan ide bisnis dalam skala mikro kecil, menengah maupun berskala besar.

Perseroan Terbatas yang disingkat PT, dulu bernama Naamloze Vennootschap yang disingkat NV, dan diatur dalam K.U.H. Dagang Pasal 36 sampai dengan Pasal 56.³ Sebutan Naamloze Vennootschap dalam arti tanpa nama ini disebabkan karena NV, itu tidak mempunyai nama seperti firma dan juga tidak mempergunakan salah satu nama dari anggota peseronya. Adapun identifikasinya terletak dalam objek perusahaan yang menjadi tujuan usahanya, seperti PT Perusahaan Dagang Beras.⁴ Yang dimaksud dengan perseoran terbatas menurut hukum Indonesia adalah suatu badan hukum yang merupakan persekutuan modal yang didirikan berdasarkan perjanjian antara 2 (dua) orang atau lebih, untuk melakukan kegiatan usaha dengan modal dasar yang seluruhnya terbagi dalam saham-saham.⁵

Sebagai “*artificial person*”, Perseroan tidak dapat bertindak sendiri. Oleh karena itu diperlukan orang-orang yang memiliki kehendak yang akan menjalankan Perseroan tersebut sesuai dengan maksud dan tujuan pendirian Perseroan. Orang-orang yang

³ Ramlan, 2019, *Hukum Perusahaan (Jenis-Jenis Perusahaan di Indonesia)*, Medan: CV. Pustaka Prima, hlm. 159.

⁴ Martha Eri Safira, 2017, *Hukum Dagang Dalam Sejarah Dan Perkembangannya Di Indonesia*, Ponorogo: CV. Nata Karya, hlm. 54.

⁵ Munir Fuady, 2012, *Pengantar Hukum Bisnis; Menata Bisnis Modern di Era Digital*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, hlm 35

akan menjalankan, mengelola, dan mengurus Perseroan ini. Dalam Undang-Undang Perseroan Terbatas disebut dengan istilah "organ Perseroan".⁶ Masing-masing organ dalam Perseroan memiliki tugas dan wewenang yang berbeda-beda dalam melakukan pengelolaan dan pengurusan Perseroan, seperti memperoleh keuntungan yang sebesar-besarnya dan menjamin keamanan bagi setiap penanam modal dalam Perseroan Terbatas. Seluruh modal PT terbagi dalam saham, sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas.⁷ PT adalah badan hukum yang didirikan berdasarkan perjanjian, melakukan kegiatan usaha dengan modal dasar yang seluruhnya terbagi dalam saham dan memenuhi persyaratan yang ditetapkan dalam Undang-undang Perseroan Terbatas dan Peraturan Pelaksanaannya.⁸

Untuk membantu perseroan terbatas dalam melaksanakan tugasnya dibentuklah organ-organ, yang secara teoritis ini disebut dengan *organ theory*. Untuk itu maka dikenal adanya tiga organ perseroan terbatas, yaitu Direksi, Dewan Komisaris dan Rapat Umum Pemegang Saham (RUPS).⁹ Dalam UU Nomor 40 Tahun 2007 Tentang Perseroan Terbatas yang selanjutnya disebut dengan UUPT disebutkan dalam Pasal 1 angka 2 bahwa terdapat tiga organ di dalam Perseroan Terbatas yaitu Rapat Umum Pemegang Saham, Direksi dan Dewan Komisaris. Setiap organ tersebut memiliki fungsi dan tupoksi masing-masing dalam Perseroan Terbatas. Di antara ketiga organ tersebut, Rapat Umum Pemegang Saham yang selanjutnya disebut dengan (RUPS) merupakan pemegang kekuasaan tertinggi dalam PT yang memiliki kewenangan dimana tidak dimiliki oleh Direksi ataupun dewan Komisaris yang dapat mengambil keputusan sesuai dengan prosedur dan syarat-syarat tertentu sebagaimana diatur dalam UUPT dan Anggaran Dasar PT.

Di dalam masyarakat ada sementara anggapan yang mengatakan bahwa pemegang kedaulatan tertinggi dalam Perseoran Terbatas ada di tangan pemegang saham, beredarnya adagium di atas tampaknya dilatarbelakangi oleh kultur sebagian lapisan masyarakat kita yang tidak bisa atau tidak sudi memisahkan antara urusan pribadi dan urusan tugas, kerap jabatan yang sedang disandang digunakan untuk

⁶ Widjaja, Gunawan, 2004, *Aspek Hukum Dalam Bisnis Pemilikan, Pengurusan, Perwakilan, & Pemberian Kuasa dalam Sudut Pandang KUH PERDATA*. Jakarta: Raja Grafindo Persada, hlm. 20

⁷ Muhamad Qustulani, 2018, *Hukum Dagang*, Tangerang: PSP Nusantara Press, hlm. 49-50

⁸ Dwi Tatak Subagiyo, 2017, *Hukum Perusahaan*, Surabaya: PT. Revka Petra Media, hlm 46

⁹ Ramlan, 2019, *Hukum Dagang (Perkembangan Buku Kesatu Kitab Undang-Undang Hukum Dagang Indonesia)*, Malang: Setara Press, hlm 79

kepentingan pribadi.¹⁰ Istilah terbatas didalam perseroan terbatas tertuju pada tanggungjawab pemegang saham yang hanya terbatas pada nilai nominal dari semua saham yang dimilikinya.¹¹

RUPS wajib dilakukan oleh Perseroan Terbatas sebagaimana dimaksud Pasal 78 ayat (2) UUPT, sedangkan terhadap RUPS luar biasa, dapat dilakukan setiap saat berdasarkan kebutuhan dari Perseroan Terbatas yang bersangkutan. Mengingat pentingnya dilakukan RUPS guna melindungi kepentingan para Pemegang Saham, maka RUPS sendiri perlu diatur terkait dengan teknis pelaksanaannya agar dapat terpenuhi unsur formalitas dan keabsahan dari akta yang dibuat. Dalam hal ini RUPS adalah organ kekuasaan tertinggi PT, meskipun organ Perseroan lainnya memiliki kewenangan sesuai dengan fungsi dan tanggung jawab mereka masing-masing.¹²

Sebagai organ yang penting RUPS memiliki tanggung jawab besar dalam pengambilan keputusan. Langkah-langkah yang dilakukan oleh PT dimana setiap keputusan menentukan bagaimana kemajuan dan keberlangsungan kegiatan usaha PT berikutnya. Namun beberapa PT, para Pemegang Saham hanya menyerahkan kegiatan usahanya kepada Direksi dan dewan Komisaris. Padahal penting bagi Pemegang Saham untuk mengetahui kondisi dan bagaimana perkembangan PT dalam pengambilan keputusan yang dilakukan melalui RUPS.

RUPS (*Algemene Vergadering Van Aandeelhouderders*) adalah lembaga yang mewadahi para Pemegang Saham (*Stockholder, Aandeelhouder*) dan merupakan organ Perseroan yang memegang kekuasaan tertinggi dan memegang kewenangan yang tidak diserahkan kepada Direksi dan Komisaris.¹³ UUPT sendiri secara jelas mengatur bahwa setiap PT wajib melakukan RUPS setidaknya setahun sekali. Karena dalam melaksanakan kegiatan PT, Direksi memiliki kewenangan yang sangat luas karena Direksi melaksanakan tugasnya sebagai representasi dan kepengurusan PT dan diperlukan suatu kontrol bagi kewenangan yang dimiliki Direksi tersebut yaitu dengan kontrol kewenangan yang dilakukan oleh RUPS sebagai pemegang kekuasaan tertinggi dalam PT. Karena itu penting adanya pelaksanaan RUPS yang lebih sering dan teratur agar kegiatan dari PT dapat mencapai tujuan dan berkesinambungan selalu.

¹⁰ Ida Nadirah, 2012, *Buku Ajar : Hukum Dagang*, Medan: Ratu Jaya, hlm. 99

¹¹ Hasbullah F. Sjawie, 2017, *Direksi Perseroan Terbatas serta Pertanggungjawaban Pidana Korporasi*, Jakarta: Kencana, hlm 44

¹² M. Yahya Harahap, 2016, *Hukum Perseroan Terbatas*, Jakarta: Sinar Grafika, hlm. 306-307

¹³ Umar Kasim, 2005, *Tanggung Jawab Korporasi Dalam Hal Mengalami Kerugian, Kepailitan atau Likuidasi*, Informasi Hukum Vol.2 Tahun VII diakses pada tanggal 2 Mei 2023

Dalam Pasal 78 ayat (2) UUPT menyebutkan bahwa RUPS Tahunan wajib diadakan dalam jangka waktu paling lambat 6 (enam) bulan setelah tahun buku berakhir. RUPS Tahunan bertujuan untuk memberikan penilaian dan pengambilan keputusan atas laporan Direksi mengenai kegiatan Perseroan Terbatas dan hasil-hasilnya pada tahun yang lalu dan rencana kegiatan tahun berikutnya. Jenis RUPS kedua yaitu RUPS lainnya, atau yang biasa disebut RUPS luar biasa, yang penjelasannya tertuang didalam Pasal 78 ayat (4) UUPT dijelaskan bahwa RUPS lainnya dapat diadakan setiap waktu berdasarkan kebutuhan untuk kepentingan Perseroan . RUPS lainnya bertujuan untuk membahas setiap permasalahan yang muncul secara mendadak dan memerlukan penyelesaian secepatnya karena jika tidak diselenggarakan secepatnya, maka akan menghambat Perseroan Terbatas.

Dalam pelaksanaannya, RUPS dilakukan dengan pertemuan langsung oleh Pemegang Saham di tempat kedudukan PT atau di tempat PT melakukan kegiatan usahanya, yang berada diwilayah Negara Indonesia atau dengan sarana media elektronik yang memungkinkan semua peserta RUPS melihat dan mendengar secara langsung dan ikut berpartisipasi dalam RUPS. RUPS harus diselenggarakan sesuai dengan kepentingan perusahaan dan dengan memperhatikan anggaran dasar dan peraturan perundang-undangan serta dengan persiapan yang memadai, sehingga dapat mengambil keputusan yang sah.¹⁴

Untuk memperkuat penulisan ini maka penulis tertarik membahas mengenai beberapa Perseroan yang tidak melaksanakan RUPS tahunan selama beberapa tahun berturut turut. Ketentuan dalam Pasal 78 angka 2 Undang-Undang No.40 Tahun 2007 dijelaskan bahwa RUPS Tahunan mempergunakan kata wajib, sehingga RUPS Tahunan harus dilaksanakan oleh Direksi dalam jangka waktu yang telah ditetapkan dalam Undang-Undang, yaitu paling lambat 6 (enam) bulan setelah tahun buku berakhir. Hal diatas menjadi titik permasalahan bagi Perseroan yang tidak pernah melaksanakan RUPS Tahunan dalam jangka waktu beberapa tahun berturut-turut. Padahal RUPS Tahunan ini merupakan hal yang wajib dilaksanakan oleh sebuah Perseroan karena setidaknya rincian kegiatan Perseroan selama setahun, dokumen-dokumen Perseroan, laporan mengenai pertanggungjawaban tahunan serta laporan keuangan Perseroan dapat tersampaikan dan diketahui seluruh Pemegang Saham.

¹⁴ Komite Nasional Kebijakan Governance, 2006, *Pedoman Umum Good Corporate Governance Indonesia*, Komite Nasional Kebijakan Governance, hlm. 11

II. Metode

Pada penelitian ini penulis menggunakan metode penelitian hukum normatif atau penelitian hukum kepustakaan. Penelitian adalah usaha atau pekerjaan untuk mencari kembali yang dilakukan dengan suatu metode tertentu dengan cara hati-hati, sistematis serta sempurna terhadap permasalahan, sehingga dapat digunakan untuk menyelesaikan atau menjawab problemnya.¹⁵ Penelitian merupakan penyaluran hasrat ingin tahu manusia dalam taraf keilmuan, metode ilmiah merupakan prosedur dalam mendapatkan ilmu pengetahuan.¹⁶ Penelitian normatif adalah penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder. Dalam penelitian hukum normatif atau kepustakaan tersebut bersumber pada bahan-bahan kepustakaan dan data sekunder dan mencakup: penelitian terhadap asas-asas hukum, penelitian terhadap sistematik hukum, penelitian terhadap taraf sinkronisasi vertikal dan horizontal, perbandingan hukum, dan sejarah hukum.¹⁷

Pendekatan yang diterapkan untuk membahas permasalahan dalam penelitian ini adalah melalui pendekatan Undang-Undang (*statute approach*). Pendekatan ini dilakukan dengan menelaah semua peraturan perUndang-Undangan yang bersangkutan paut dengan tanggung Perseroan Terbatas.

III. Analisis dan Pembahasan

A. Analisis Perseroan Terbatas Tertutup Tidak Melaksanakan Kewajiban Rapat Umum Pemegang Saham

Menurut Pasal 1 Angka 4 UUPT, RUPS merupakan bagian dari perusahaan yang tidak memberikan kewenangan kepada Direksi ataupun dewan Komisaris sesuai dengan batas pada Undang-Undang dan juga anggaran dasar. Mengacu pada ketentuan tersebut, bisa kita pahami bahwa RUPS ini adalah pemegang kekuasaan tertinggi dalam jajaran PT dan pemegang semua kewenangan yang tidak diberikan kepada dewan Komisaris dan Direksi.

Kedudukan RUPS sebagai salah satu organ Perseroan Terbatas adalah sama dengan organ perusahaan yang lain seperti Direksi, dan Komisaris. RUPS, Direksi, dan Komisaris adalah sederajat. Yang membedakan antara ketiga organ Perseroan

¹⁵ Joko P. Subagyo, 1997, *Metode Penelitian Dalam Teori Dan Praktek*, Jakarta: Rineka Cipta, hlm. 2

¹⁶ Bambang Sunggono, 2003, *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, hlm. 46

¹⁷ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, 2011, *Penelitian Hukum Normatif*, Jakarta: Rajawali Persada, hlm. 13-14

Terbatas tersebut adalah soal pembagian wewenang. Menurut UUPT, RUPS memiliki wewenang yang tidak dimiliki oleh Direksi dan/atau Komisaris. Dengan kata lain RUPS mempunyai wewenang yang tidak diberikan kepada Direksi atau Dewan Komisaris, dalam batas yang ditentukan dalam UUPT dan/atau anggaran dasar. Selain itu dalam forum RUPS, Pemegang Saham berhak memperoleh keterangan yang berkaitan dengan Perseroan Terbatas dari Direksi dan/atau Dewan Komisaris, sepanjang berhubungan dengan acara rapat dan tidak bertentangan dengan kepentingan Perseroan Terbatas.

RUPS merupakan organ yang paling tinggi dan berkuasa untuk menentukan arah dan tujuan perseroan. RUPS memiliki segala wewenang yang tidak diberikan kepada Direksi dan Komisaris perseroan. RUPS mempunyai hak untuk memperoleh segala macam keterangan yang diperlukan yang berkaitan dengan kepentingan dan jalannya perseroan.¹⁸

Kekuatan dari RUPS itu sendiri dapat tergambarkan dari dalam operasionalisasinya yang menyangkut kebijakan yang dalam hubungannya dengan harta kekayaannya Perseroan, maka Direksi sebagai organ yang mengagasi harus mendapatkan persetujuan RUPS. Artinya, RUPS dapat menyetujui atau menolak kebijakan Direksi tersebut dan pelanggaran terhadapnya masuk dalam kategori *ultra vires* (melampaui batas kewenangannya), sehingga Direksi dapat dimintakan pertanggungjawabannya. Dengan kata lain, RUPS menjadi kata penentu akhir dapat atau tidak kebijakan Direksi tersebut dijalankan lebih jauh. Dengan demikian, maka RUPS memiliki kekuatan besar di dalam rencana, kebijakan dan strategi pengembangan Perseroan, melalui mekanisme RUPS-nya, dibandingkan dengan Direksi atau Komisaris.

Dari beberapa pengaturan RUPS diatas tersebut penulis menarik beberapa titik terkait mengapa perusahaan itu harusnya melakukan RUPS yakni sebagai berikut:

1. Karena peraturan perUndang-Undangan, khususnya UUPT, telah mewajibkan bahwa tiap perusahaan yang berbadan hukum dan berada di wilayah kekuasaan Indonesia itu harus melakukan RUPS;
2. Faktor apa yang akan menjadi obyek melaksanakan RUPS itu sendiri;
3. Pertanggungjawaban yang dapat dimintakan kepada para Pemegang Saham oleh para pengurus perusahaan (khususnya Direksi dan termasuk Komisaris)

¹⁸ Ahmad Yani dan Gunawan Widjaja, 2006, *Seri Hukum Bisnis Perseroan Terbatas*, Jakarta: PT. Raja Grafindo, hlm. 78

4. Karena terjadinya perubahan status perusahaan tertutup menjadi terbuka maka pertimbangan dari sisi Pemegang Saham lama perlu dilihat secara psikologis apakah sudah siap menerima dan menghadapi perubahan tersebut.

Secara keseluruhan, RUPS memiliki peran yang sangat penting dalam mengambil keputusan strategis, mengawasi kinerja perusahaan, menjaga transparansi dan akuntabilitas, memiliki peran yang sangat penting dalam mengambil keputusan strategis, dan menentukan arah perusahaan kedepannya. Mengenai risalah RUPS dalam PT tertutup, dalam praktek yang terjadi adalah Pemegang Saham (karena jumlahnya yang tidak banyak) mengadakan RUPS di antara Pemegang Saham dan membuat keputusan RUPS di bawah tangan dan setelah selesai dan mengambil keputusannya RUPS meminta bantuan Notaris untuk menuangkan dalam bentuk Pernyataan Keputusan Rapat (PKR) RUPS dan termasuk melaporkannya kepada Kementerian Hukum dan Hak-hak Asasi Manusia RI.

Tetapi dalam prakteknya masih banyak Perseroan Terbatas tertutup yang tidak melaksanakan dan mengabaikan pelaksanaan RUPS tahunan tersebut, padahal sudah jelas diatur dalam Undang-Undang PT bahwa setiap perusahaan yang sudah berbadan hukum wajib melaksanakan RUPS tahunan sebagai bentuk tanggung jawab PT tersebut kepada para Pemegang Saham. Banyak Perseroan tertutup apalagi yang dari Direksi, Komisaris maupun Pemegang Sahamnya merupakan keluarga sangat jarang melaksanakan RUPS tahunan tersebut karena dianggap tidak terlalu penting.

Berikut beberapa Perseroan tertutup yang Direksi, Komisaris, dan Pemegang Sahamnya adalah anggota keluarga, dan yang tidak pernah melakukan Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan. Seperti PT. TUAH RAYA, Direksi dipegang oleh Ayah, Komisaris Anak Pertama, dan Pemegang Sahamnya Ayah, Ibu, Anak Pertama, dan Anak Kedua.

Tabel

No.	Nama Perseroan	Tahun Berdiri	Tidak melaksanakan RUPS
1.	PT. TUAH RAYA	2020	2 Tahun
2.	PT. RAGA LIVE	2020	2 Tahun
3.	PT. AKSES	2018	4 Tahun

Sumber : Data yang diolah dari wawancara

Beberapa faktor alasan dari Perseroan tertutup tersebut tidak melaksanakan RUPS tahunan adalah yang pertama mereka merasa karena semua organ Perseroan dipegang oleh sesama keluarga sesuai dengan yang sudah dijelaskan diatas, jadi tidak perlu melakukan RUPS tahunan tersebut. Selain itu faktor lainnya adalah karena masih ada hal-hal yang belum selesai atau laporan pertanggungjawaban dari Direksi dan Komisaris itu ditolak sehingga harus ada koreksi dan harus memenuhi ketentuan tertentu atau yang lainnya. Jadi laporan keuangan pertanggungjawaban dari perusahaan untuk para Pemegang Saham belum bisa disahkan dalam RUPS tahunan.

B. Analisis Akibat Hukum Dari Tidak Dilaksanakannya Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan Perseroan Terbatas Tertutup

Merujuk pada Pasal 78 ayat (2) UU No. 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas ("UUPT") Rapat Umum Pemegang Saham ("RUPS") tahunan dalam suatu Perseroan Terbatas memang wajib diadakan dalam jangka waktu paling lambat 6 (enam) bulan setelah tahun buku berakhir. Dalam RUPS tahunan tersebut, harus diajukan semua dokumen dari laporan tahunan Perseroan sekurang-kurangnya sebagai berikut (lihat Pasal 66 ayat [2] UUPT):

1. Laporan keuangan yang terdiri atas sekurang-kurangnya neraca akhir tahun buku yang baru lampau dalam perbandingan dengan tahun buku sebelumnya, laporan laba rugi dari tahun buku yang bersangkutan, laporan arus kas, dan laporan perubahan ekuitas, serta catatan atas laporan keuangan tersebut
2. Laporan mengenai kegiatan Perseroan ;
3. Laporan pelaksanaan Tanggung Jawab Sosial dan Lingkungan;
4. Rincian masalah yang timbul selama tahun buku yang mempengaruhi kegiatan usaha Perseroan ;
5. Laporan mengenai tugas pengawasan yang telah dilaksanakan oleh Dewan Komisaris selama tahun buku yang baru lampau;
6. Nama anggota Direksi dan anggota Dewan Komisaris;
7. Gaji dan tunjangan bagi anggota Direksi dan gaji atau honorarium dan tunjangan bagi anggota Dewan Komisaris Perseroan untuk tahun yang baru lampau.

Terkait dengan RUPS Tahunan ini Pasal 78 ayat (2) jo. Pasal 79 ayat (1) UUPT mewajibkan Direksi untuk menyelenggarakan RUPS tahunan paling lambat 6 (enam) bulan setelah tahun buku berakhir, yang didahului dengan pemanggilan RUPS, di

mana pada Pasal 79 ayat (5) UUPT mewajibkan Direksi untuk melakukan pemanggilan RUPS dalam jangka waktu paling lambat 15 (lima belas) hari sejak tanggal permintaan penyelenggaraan RUPS diterima.

Padahal dalam Undang-Undang Perseroan Pasal 78 ayat 2 tersebut wajib dilaksanakan oleh Perseroan sehingga jika tetap tidak dilaksanakan oleh Perseroan berarti dia telah melanggar kewajiban hukumnya karena pada pasal 78 ayat 2 tersebut mengatakan wajib, walaupun dalam Undang-Undang Perseroan belum ada pasal-pasal yang mengatur maupun menjelaskan secara terbuka tentang akibat dan sanksi bagi Perseroan dari tidak dilaksanakannya RUPS tahunan. Namun yang tercantum hanya bagi pihak internal yaitu Direksi dan Dewan Komisaris dapat diminta pertanggungjawaban secara pribadi jika tidak menyelenggarakan RUPS. Dalam hal RUPS, Pemegang Saham berhak mengajukan penyelenggaraan RUPS kepada Direksi, Dewan Komisaris, dan bahkan ke Ketua Pengadilan Negeri.

Penyelenggaraan RUPS dilakukan oleh Direksi sesuai dengan pasal 79 ayat(1) sehingga jika tidak dilaksanakan oleh Direksi sebagaimana dipertegas dalam Pasal 97 ayat (3) UU 2007, setiap anggota Direksi bertanggungjawab penuh secara pribadi atas kerugian Perseroan apabila yang bersangkutan bersalah atau lalai menjalankan tugasnya tersebut, sehingga kelalaian dalam tidak menyelenggarakan RUPS Tahunan seharusnya menjadi tanggung jawab Direksi karena RUPS merupakan organ penting dalam Perseroan .

Organ penting lainnya dalam Perseroan Terbatas berkaitan dengan RUPS yaitu Dewan Komisaris, meskipun bukan merupakan penyelenggara yang wajib melaksanakan RUPS tetapi Dewan Komisaris dapat diminta pertanggungjawabannya jika RUPS tahunan tidak dilaksanakan seperti yang tercantum dalam Pasal 114 ayat (1) yang berbunyi: *"Dewan Komisaris bertanggung jawab atas pengawasan Perseroan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 108 ayat(1)."* Saat pendirian Perseroan Terbatas, modal dasar Perseroan terdiri dari saham-saham seperti yang tercantum dalam Pasal 31 ayat (1) sehingga Pemegang Saham sesuai Pasal 52 dan Pasal 85 mempunyai hak-hak terhadap Perseroan Terbatas berdasarkan Undang-Undang termasuk salah satunya menghadiri dan mengeluarkan suara dalam RUPS. Dalam forum RUPS, Pemegang Saham berhak memperoleh keterangan yang berkaitan dengan Perseroan. Akibatnya selama belum ada penerimaan atau pelepasan pertanggungjawaban Direksi dan Komisaris, Direksi dan Komisaris itu akan terus terikat terhadap pekerjaannya dan akan terus bertanggung jawab sampai ada rapat yang menerima dan membebaskan

semua tanggung jawab dari Direksi dan Komisaris tersebut.

Selain itu apabila suatu Perseroan tidak menyelenggarakan RUPS tahunan, Direksi dianggap tidak memenuhi peraturan tata kelola perusahaan yang baik (*good corporate governance*) atau disingkat GCG, ini melanggar salah satu prinsip dalam GCG yaitu prinsip pertanggungjawaban. dimana suatu perusahaan harus menjalankan perusahaan dengan pengelolaan berdasarkan prinsip-prinsip korporasi yang sehat dan kepatuhan terhadap peraturan perundangan yang berlaku. Berarti suatu perusahaan terbatas harus taat dan patuh pada peraturan perUndang-Undangan khususnya Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas dan harus wajib melaksanakan RUPS tahunan sesuai dengan Pasal 78 ayat 2 yang diatur dalam Undang-Undang PT tersebut.

Suatu perusahaan harus memenuhi tata kelola perusahaan yang baik, ini dapat digunakan oleh organ Perusahaan untuk meningkatkan keberhasilan usaha dan akuntabilitas Perusahaan dengan menerapkan prinsip GCG, yaitu; Transparansi (*transparency*), Akuntabilitas (*accountability*), Pertanggungjawaban (*responsibility*), Kemandirian (*independency*), serta Kewajaran dan Kesetaraan (*fairness*) berlandaskan pada peraturan perundangan yang berlaku dan nilai-nilai etika. Praktik Tata Kelola Perusahaan konsisten dilakukan dengan menerapkan prinsip-prinsip dasar GCG. Transparansi yaitu ketersediaan informasi yang handal dan relevan dengan kemudahan akses yang adil bagi seluruh pemangku kepentingan. Akuntabilitas, yaitu kejelasan fungsi, peran, dan pertanggungjawaban pengelola dan pengawas Perusahaan sehingga pengelolaan Perusahaan terlaksana secara efektif. Pertanggungjawaban yaitu pengelolaan berdasarkan prinsip-prinsip korporasi yang sehat dan kepatuhan terhadap peraturan perundangan yang berlaku dan prinsip-prinsip korporasi yang sehat. Kemandirian pengelolaan Perusahaan secara profesional tanpa benturan kepentingan dan pengaruh atau tekanan dari pihak manapun yang tidak sesuai dengan peraturan perundangan yang berlaku dan prinsip-prinsip korporasi yang sehat. Kewajaran yaitu perlakuan yang adil dan setara kepada para Pemegang Saham dan pemangku kepentingan lainnya, termasuk Pemegang Saham minoritas.¹⁹

Selain dua pelanggaran diatas, suatu Perseroan yang berbadan hukum juga melanggar ketentuan kewajiban pajak tahunan dari Perseroan nya jika tidak melaksanakan RUPS tahunan karena belum ada laporan keuangan yang disahkan,

¹⁹ Binus University School of Accounting. 2020. *Good Corporate Governance dan Pedoman Etika Dalam Perusahaan*. <https://accounting.binus.ac.id/2020/06/30/good-corporate-governance-gcg-dan-pedoman-etika-dalam-perusahaan/>, diakses pada tanggal 10 Juni 2023.

maka pertanggungjawaban pajak dari Perseroan itu belum bisa dipenuhi. Perseroan Terbatas merupakan subjek pajak karena perusahaan berbadan hukum sesuai yang diatur dalam pasal 2 ayat 3 Undang-Undang Nomor 36 Tahun 2008 Tentang Perubahan Keempat Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1983 Tentang Pajak Penghasilan. Dalam Undang-Undang ini diatur bahwa Perseroan Terbatas memiliki kewajiban pajak antara lain, Pajak Pertambahan Nilai (PPN) dan Pajak Penghasilan (PPh)

1. Pasal 4 ayat 2 yaitu:

(2) Penghasilan di bawah ini dapat dikenai pajak bersifat final:

- a. Penghasilan berupa bunga deposito dan tabungan lainnya, bunga obligasi dan surat utang negara, dan bunga simpanan yang dibayarkan oleh koperasi kepada anggota koperasi orang pribadi;
- b. Penghasilan berupa hadiah undian;
- c. Penghasilan dari transaksi saham dan sekuritas lainnya, transaksi derivatif yang diperdagangkan di bursa, dan transaksi penjualan saham atau pengalihan penyertaan modal pada perusahaan pasangannya yang diterima oleh perusahaan modal ventura;
- d. Penghasilan dari transaksi pengalihan harta berupa tanah dan/atau bangunan, usaha jasa konstruksi, usaha real estate, dan persewaan tanah dan/atau bangunan; dan
- e. Penghasilan tertentu lainnya,

2. Pasal 21 ayat 1 yaitu:

(1) Pemotongan pajak atas penghasilan sehubungan dengan pekerjaan, jasa, atau kegiatan dengan nama dan dalam bentuk apa pun yang diterima atau diperoleh Wajib Pajak orang pribadi dalam negeri wajib dilakukan oleh:

- a. Pemberi kerja yang membayar gaji, upah, honorarium, tunjangan, dan pembayaran lain sebagai imbalan sehubungan dengan pekerjaan yang dilakukan oleh pegawai atau bukan pegawai;
- b. Bendahara pemerintah yang membayar gaji, upah, honorarium, tunjangan, dan pembayaran lain sehubungan dengan pekerjaan, jasa, atau kegiatan;
- c. Pensiun atau badan lain yang membayarkan uang pensiun dan pembayaran lain dengan nama apa pun dalam rangka pensiun;
- d. Badan yang membayar honorarium atau pembayaran lain sebagai imbalan sehubungan dengan jasa termasuk jasa tenaga ahli yang melakukan pekerjaan

bebas; dan

- e. Penyelenggara kegiatan yang melakukan pembayaran sehubungan dengan pelaksanaan suatu kegiatan.

3. Pasal 23 ayat 1 yaitu:

(1) Atas penghasilan tersebut di bawah ini dengan nama dan dalam bentuk apa pun yang dibayarkan, disediakan untuk dibayarkan, atau telah jatuh tempo pembayarannya oleh badan pemerintah, subjek pajak badan dalam negeri, penyelenggara kegiatan, bentuk usaha tetap, atau perwakilan perusahaan luar negeri lainnya kepada Wajib Pajak dalam negeri atau bentuk usaha tetap, dipotong pajak oleh pihak yang wajib membayarkan:

- a. Sebesar 15% (lima belas persen) dari jumlah bruto atas:

- 1) Dividen sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) huruf g;
- 2) Bunga sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) huruf f;
- 3) Royalti; dan
- 4) Hadiah, penghargaan, bonus, dan sejenisnya selain yang telah dipotong Pajak Penghasilan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21 ayat (1) huruf e;

- b. Dihapus;

- c. Debesar 2% (dua persen) dari jumlah bruto atas:

- 1) Sewa dan penghasilan lain sehubungan dengan penggunaan harta, kecuali sewa dan penghasilan lain sehubungan dengan penggunaan harta yang telah dikenai Pajak Penghasilan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (2); dan
- 2) Imbalan sehubungan dengan jasa teknik, jasa manajemen, jasa konstruksi, jasa konsultan, dan jasa lain selain jasa yang telah dipotong Pajak Penghasilan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21.

IV. Penutup

RUPS merupakan organ yang paling tinggi dan berkuasa untuk menentukan arah dan tujuan Perseroan . RUPS memiliki segala wewenang yang tidak diberikan kepada Direksi dan Komisaris Perseroan . RUPS mempunyai hak untuk memperoleh segala macam keterangan yang diperlukan yang berkaitan dengan kepentingan dan jalannya Perseroan . RUPS memiliki peran yang sangat penting dalam mengambil keputusan strategis dan menentukan arah perusahaan kedepannya. Pada praktiknya ada Perseroan Terbatas Tertutup yang tidak melaksanakan RUPS, beberapa alasan dari Perseroan tertutup tersebut tidak melaksanakan RUPS tahunan adalah merasa

karena sama-sama keluarga jadi tidak perlu melakukan RUPS tahunan tersebut, selain itu juga bisa tidak dilaksanakan karena masih ada hal hal yang belum selesai atau laporan pertanggungjawaban dari Direksi dan Komisaris itu ditolak sehingga harus ada koreksi, dan harus memenuhi ketentuan tertentu atau yang lainnya, jadi laporan keuangannya itu belum bisa disahkan dalam RUPS tahunan. Akibatnya selama belum ada penerimaan atau pelepasan pertanggungjawaban Direksi dan Komisaris, Direksi dan Komisaris itu akan terus terikat terhadap pekerjaannya dan akan terus bertanggung jawab sampai ada rapat yang menerima dan membebaskan semua tanggung jawab dari Direksi dan Komisaris tersebut.

Akibat hukum bagi Perseroan Terbatas yang tidak melakukan Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan belum diatur dalam pasal-pasal yang tercantum di Undang-Undang PT maupun menjelaskan secara terbuka terhadap akibat atau sanksi bagi PT jika tidak melaksanakan RUPS tahunan namun perusahaan tersebut sudah melanggar kewajiban hukumnya, selain itu perusahaan itu juga tidak memenuhi tata kelola perusahaan yang baik (*good corporate goverments*) yaitu melanggar salah satu prinsip pertanggungjawabannya, dimana suatu perusahaan harus menjalankan perusahaan dengan pengelolaan berdasarkan prinsip-prinsip korporasi yang sehat dan kepatuhan terhadap peraturan perundangan yang berlaku. Yang terakhir Perseroan Terbatas melanggar ketentuan kewajiban pajak tahunan dari perusahaan tersebut. Jika RUPS tidak dilaksanakan oleh sebuah Perseroan, maka hal tersebut dapat merugikan para Pemegang Saham karena para Pemegang Saham tidak dapat memperoleh kebenaran materiil mengenai seluruh aktivitas tahunan Perseroan. Para Pemegang Saham seharusnya mendapatkan transparansi mengenai seluruh Laporan kegiatan tahunan Perseroan melalui RUPS tersebut.

Bibliografi

Buku:

- Ahmad Yani dan Gunawan Widjaja, 2006, *Seri Hukum Bisnis Perseroan Terbatas*, Jakarta: PT Raja Grafindo.
- Bambang Sunggono, 2003, *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Dwi Tatak Subagiyo, 2017, *Hukum Perusahaan*, Surabaya : PT. Revka Petra Media.
- Hasbullah F. Sjawie, 2017, *Direksi Perseroan Terbatas serta Pertanggungjawaban Pidana Korporasi*, Jakarta: Kencana, hlm 44.

- Ida Nadirah, 2012, *Buku Ajar : Hukum Dagang*, Medan: Ratu Jaya.
- Joko P. Subagyo, 1997, *Metode Penelitian Dalam Teori Dan Praktek*, Jakarta: Rineka Cipta.
- Martha Eri Safira, 2017, *Hukum Dagang Dalam Sejarah Dan Perkembangannya Di Indonesia*, Ponorogo: CV. Nata Karya.
- Muhamad Qustulani, 2018, *Hukum Dagang*, Tangerang: PSP Nusantara Press.
- Munir Fuady, 2012, *Pengantar Hukum Bisnis : Menata Bisnis Modern di Era Digital*, Bandung: PT Citra Aditya Bakti.
- M. Yahya Harahap, 2016, *Hukum Perseroan Terbatas*, Jakarta: Sinar Grafika.
- Komite Nasional Kebijakan Governance, *Pedoman Umum Good Corporate Governance Indonesia*, 2006, Komite Nasional Kebijakan Governance.
- Ramlan, 2016, *Hukum Dagang (Perkembangan Buku Kesatu Kitab Undang-Undang Hukum Dagang Indonesia)*, Malang: Setara Press.
- Ramlan, 2019, *Hukum Perusahaan (Jenis-Jenis Perusahaan di Indonesia)*, Medan: CV, Pustaka Prima.
- Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji. 2011, *Penelitian Hukum Normatif*, Jakarta: Rajawali Persada.
- Widjaja, Gunawan, 2004, *Aspek Hukum Dalam Bisnis Pemilikan, Pengurusan, Perwakilan, & Pemberian Kuasa dalam Sudut Pandang KUH PERDATA*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.

Artikel Jurnal:

- Umar Kasim, 2005. Tanggung Jawab Korporasi Dalam Hal Mengalami Kerugian, Kepailitan atau Likuidasi, *Informasi Hukum*, 2.

Peraturan Perundang-Undangan Indonesia:

- Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 106, Tambahan Lembaran Negara Nomor 4756);
- Undang-Undang Nomor 36 Tahun 2008 Tentang Perubahan Keempat Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1983 Tentang Pajak Penghasilan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 133, Tambahan Lembaran Negara Nomor 4916);
- Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Republik Indonesia Nomor 15/Pojk.04/2020 tentang Rencana dan Penyelenggaraan Rapat Umum Pemegang Saham Perusahaan

Terbuka (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 103, Tambahan Lembaran Negara Nomor 6490).

Internet:

Binus University School of Accounting. 2020. *Good Corporate Governance dan Pedoman Etika Dalam Perusahaan*. Available from: <https://accounting.binus.ac.id/2020/06/30/good-corporate-governance-gcg-dan-pedoman-etika-dalam-perusahaan/>, (Accessed June 10, 2023).



ANALISIS PENERAPAN KEWAJIBAN NOTARIS DALAM MEMBERIKAN JASA HUKUM KENOTARIATAN SECARA CUMA-CUMA BAGI MASYARAKAT MISKIN

Aldi Arshandi,¹ Aktris Nuryanti², Ismawartati³

Abstract

This article is entitled Analysis of the Application the Obligation of a Notary to Provide Legal Services in the Notary Field Free of charge for Poor Communities in Pontianak City. This research is an empirical legal research that is empirical juridical. This study uses primary data obtained from interviews and secondary data obtained from primary legal materials, secondary legal materials, and tertiary legal materials. The formulation of the problem in this study is 1) Does the Notary limit the Provisions of Article 37 of the Law Concerning the Office of a Notary in Pontianak City? 2) What are the Obstacles to a Notary in the Problem of the Provisions of Article 37 of the Law Concerning the Position of a Notary in Pontianak City? This research concludes that the implementation of providing legal services free of charge to the poor in Pontianak city has been going well, but it is only a service that connects with legalization, waarmeding and notary consultation, and the client's desire for a notarial deed only wants to reduce the costs of which is determined by UUJN. The research method used is the empirical juridical research method. The data collection technique used in this research is secondary data but does not rule out other possibilities for conducting field research by examining primary data. The results of this study are that notaries in the city of Pontianak have basically implemented the provisions of Article 37 of the Notary Office Law regarding the provision of legal services in the notary sector free of charge for people who can't afford it. However, in practice there are several characteristics of implementation that vary from one Notary to another. What hinders a Notary in carrying out the provisions of Article 37 of the Law on the Office of a Notary is caused, among other things, by ignorance of the public regarding reporting procedures and proving incapacity.

Keywords: *free; legal services; notary*

¹ Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Tanjungpura, Jln. Prof. Hadari Nawawi, Pontianak, 78124, Kalimantan Barat, Indonesia, email: a2031211001@student.untan.ac.id

² Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Tanjungpura, Jln. Prof. Hadari Nawawi, Pontianak, 78124, Kalimantan Barat, Indonesia, email: aktris.nuryanti@hukum.untan.ac.id

³ Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Tanjungpura, Jln. Prof. Hadari Nawawi, Pontianak, 78124, Kalimantan Barat, Indonesia, email: ismawartati@hukum.untan.ac.id

Abstrak

Artikel ini berjudul *Analisis Penerapan Kewajiban Notaris Memberikan Jasa Hukum Kenotariatan Secara Cuma-Cuma Bagi Masyarakat Tidak Miskin Di Kota Pontianak*. Penelitian ini merupakan penelitian hukum Empiris yang bersifat yuridis empiris. Penelitian ini menggunakan data primer yang didapat dari hasil wawancara dan data sekunder yang diperoleh dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier. Adapun rumusan masalah dalam penelitian ini adalah 1) Apakah Notaris Menjalankan Ketentuan Pasal 37 Undang-Undang Tentang Jabatan Notaris Di Kota Pontianak? 2) Apa Yang Menjadi Hambatan Notaris Dalam Melaksanakan Ketentuan Pasal 37 Undang-Undang Tentang Jabatan Notaris Di Kota Pontianak?. Penelitian ini menyimpulkan pelaksanaan pemberian jasa hukum secara cuma-cuma kepada masyarakat tidak mampu di kota Pontianak sudah berjalan dengan baik, tetapi hanya sekedar jasa yang berkaitan dengan legalisir, waarmeding dan konsultasi notaris saja, dan keinginan klien untuk akta notaris hanya ingin pengurangan biaya dari yang ditetapkan oleh UUJN. Metode penelitian yang digunakan adalah metode penelitian yuridis empiris. Teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder namun tidak menutup kemungkinan lain untuk melakukan penelitian lapangan dengan mengkaji data primer. Hasil penelitian ini adalah bahwa notaris di kota Pontianak pada dasarnya telah menjalankan ketentuan Pasal 37 Undang-Undang Jabatan Notaris tentang pemberian jasa hukum dibidang kenotariatan secara cuma-cuma bagi masyarakat tidak mampu. Namun dalam praktiknya terdapat beberapa karakteristik pelaksanaannya yang berbeda-beda antara Notaris satu dengan Notaris lainnya. Yang menjadi hambatan Notaris dalam menjalankan ketentuan Pasal 37 Undang-Undang Jabatan Notaris antara lain disebabkan oleh ketidak tahuan masyarakat mengenai prosedur pelaporan dan pembuktian keadaan tidak mampu.

Kata Kunci: *cuma-cuma; jasa hukum; notaris*

I. Pendahuluan

Notaris berasal dari kata *natae*, yang artinya tulisan rahasia, jadi pejabat itu semacam penulis *stero*.⁴ Dalam pengertian harian notaris adalah orang yang diangkat oleh pemerintah untuk membuat akta otentik atau akta resmi. Notaris adalah pejabat umum, seorang menjadi pejabat umum apabila ia diangkat dan diberhentikan oleh pemerintah dan diberi wewenang dan kewajiban untuk melayani publik dalam hal-hal tertentu.⁵

Pelayanan dibidang hukum merupakan salah satu upaya untuk mewujudkan hak-hak konstitusi dan sekaligus sebagai implementasi Negara hukum yang mengakui dan melindungi serta menjamin hak warga Negara akan kebutuhan akses terhadap keadilan (*access to justice*) dan kesamaan di hadapan hukum (*equality before the law*). Oleh karena itu, persamaan di hadapan hukum harus diartikan secara dinamis dan tidak diartikan secara statis. Keadilan pada dasarnya adalah suatu konsep yang relatif, setiap orang tidak sama, adil menurut yang satu belum tentu adil bagi yang lainnya,

⁴ Soetarjo Soemoatmodjo. 1986. *Apakah Notaris, PPAT, Pejabat Lelang*. Yogyakarta: Liberty. hlm. 4.

⁵ R. Soegondo Notodisoerjo. 1993. *Hukum Notariat Di Indonesia, Suatu Penjelasan*. Jakarta: Raja Grafindo Persada. hlm. 44.

ketika seseorang menegaskan bahwa ia melakukan suatu keadilan, hal itu tentunya harus relevan dengan ketertiban umum dimana suatu skala keadilan diakui. Skala keadilan sangat bervariasi dari satu tempat ke tempat lain, setiap skala didefinisikan dan sepenuhnya ditentukan oleh masyarakat sesuai dengan ketertiban umum dari masyarakat tersebut.⁶

Keadilan memiliki dua prinsip yang pertama adalah prinsip kebebasan yang sama sebesar-besarnya principle of greatest equal liberty. Prinsip ini mencakup: a) Kebebasan untuk berperan serta dalam kehidupan politik (hak bersuara, hak mencalonkan diri dalam pemilihan); b) Kebebasan berbicara (termasuk kebebasan pers); c) Kebebasan berkeyakinan (termasuk keyakinan beragama); d) Kebebasan menjadi diri sendiri (person) e) Hak untuk mempertahankan milik pribadi.⁷

Notaris selaku pejabat umum, oleh penguasa yang berwenang untuk kepentingan setiap warga Negara diangkat secara sah, diberikan wewenang untuk memberikan otentisitas kepada tulisan-tulisannya mengenai perbuatan-perbuatan, persetujuan-persetujuan, dan ketetapan-ketetapan dari orang-orang yang menghadap kepadanya.⁸ Profesi Notaris adalah suatu profesi mulia (*officium nobile*). Disebut sebagai *officium nobile* dikarenakan jabatan Notaris sangat erat hubungannya dengan kemanusiaan. Notaris sebagai profesi diangkat dan di sumpah oleh Negara untuk melakukan perbuatan hukum tertentu khususnya dalam pembuatan akta autentik. Akta yang dibuat oleh Notaris dapat menjadi alas hukum atas status harta benda, serta hak dan kewajiban seseorang. Hal tersebut telah ditegaskan dalam Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris, yang menyebutkan bahwa: "notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam undang-undang ini."⁹

Menurut Ira Koesoemawati & Yunirman Rijan, masih ada beberapa persyaratan untuk menjadi notaris di Indonesia, yaitu:¹⁰

1. Secara umum, syarat menjadi calon notaris adalah orang yang berkewarganegaraan Indonesia;
2. Memiliki kedewasaan yang matang. Dengan kemampuan hukum yang mumpuni dan kedewasaan mental yang baik, maka keputusan-keputusan yang diambil

⁶ M. Agus Santoso, 2014. *Hukum, Moral & Keadilan Sebuah Kajian Filsafat Hukum*, Ctk. Kedua, Jakarta: Kencana, Jakarta, hlm. 85.

⁷ Damanhuri Fattah. 2013. Teori Keadilan Menurut John Rawls", *Jurnal Teropong Aspirasi Politik Islam*, 9(2)

⁸ Muhammad Adam, Asal Usul dan Sejarah Akta Notaris, Bandung : Sinar Baru, 1985, hlm. 43

⁹ Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris Pasal 1 Ayat 1

¹⁰ Yanti Jacline Jennier Tobing. 2010. "Pengawasan Majelis Pengawas Notaris Dalam Pelanggaran Jabatan dan Kode Etik Notaris", *Jurnal Media Hukum*. hal: 23.

merupakan keputusan yang berkualitas;

3. Tidak memiliki catatan kriminal. Terbebas dari catatan kriminal merupakan salah satu cara untuk mendapatkan kepercayaan masyarakat. Ada kekhawatiran bahwa jika seseorang pernah berbuat kriminal maka di masa depan ia tidak segan untuk mengulanginya kembali. Meskipun tidak ada jaminan bahwa mereka yang bersih dari catatan kriminal akan selamanya bersih, tetapi persyaratan ini akan menyaring calon yang tidak baik;
4. Pengetahuan hukum yang baik. Sebagai wakil negara dalam membuat akta autentik yang sah dan mendidik masyarakat awam terkait masalah pembuatan, pengadaan, serta hal lainnya seputar akta.

Berkaitan dengan wewenang yang harus dimiliki oleh Notaris hanya diperkenankan untuk menjalankan jabatannya di daerah yang telah ditentukan dan ditetapkan dalam UUJN dan di dalam daerah hukum tersebut Notaris mempunyai wewenang. Apabila ketentuan itu tidak diindahkan, akta yang dibuat oleh Notaris menjadi tidak sah. Adapun wewenang yang dimiliki oleh Notaris meliputi 4 (empat) hal yaitu sebagai berikut:

1. Notaris harus berwenang sepanjang yang menyangkut akta yang dibuat itu;
2. Notaris harus berwenang sepanjang mengenai orang-orang, untuk kepentingan siapa akta itu dibuat;
3. Notaris harus berwenang sepanjang mengenai tempat, dimana akta itu dibuat;
4. Notaris harus berwenang sepanjang mengenai waktu pembuatan akta itu.¹¹

Beberapa kewenangan Notaris selain yang ada dalam Pasal 15 ayat (1) dari Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, dijelaskan dalam Pasal 15 ayat (2) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris yang menerangkan bahwa notaris juga memiliki wewenang untuk:

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

¹¹ G. H. S. Lumban Tobing. 1991. *Pengaturan Jabatan Notaris*. Jakarta: Erlangga. hlm. 49-50

6. Membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan dan membuat akta risalah lelang.¹²

Kebutuhan jasa hukum di bidang kenotariatan dapat diberikan kepada masyarakat dan tidak mengenal status sosial, baik dari golongan masyarakat mampu atau masyarakat yang kurang mampu yang membutuhkan jasa hukum tersebut harus mendapatkan pelayanan yang sama dari seorang notaris.¹³ Masyarakat tidak mampu terkadang tidak dapat membuktikan ketidakmampuannya kepada notaris, jika terjadi adanya penolakan oleh Notaris terhadap klien yang meminta bantuan jasa hukum, maka hal tersebut merupakan pelanggaran terhadap ketentuan Pasal 37 ayat (2) Undang-Undang Nomor 2 tahun 2014 tentang Jabatan Notaris. Adapun sanksi bagi seorang Notaris yang menolak memberikan jasa hukum secara cuma-cuma kepada masyarakat tidak mampu, maka Notaris yang bersangkutan dapat dijatuhi sanksi administratif. Sanksi administratif tersebut bisa berupa pemberhentian sementara, atau pemberhentian dengan hormat, atau pemberhentian dengan tidak hormat disesuaikan dengan tingkat dan beratnya pelanggaran. Penjatuhan sanksi administratif kepada Notaris ini dengan tujuan ada efek jera baik terhadap Notaris yang bersangkutan maupun terhadap Notaris lain.

UUD 1945 menjamin persamaan di hadapan hukum, seperti disebutkan dalam Pasal 27 ayat (1) yang menyatakan, "Setiap warga negara bersamaan kedudukannya di dalam hukum dan pemerintahan dan wajib menjunjung hukum dan pemerintahan itu dengan tidak ada kecualinya." Mengacu kepada pengertian di atas maka masyarakat tidak mampu berhak untuk mendapatkan jasa hukum dibidang kenotariatan secara cuma-cuma Berdasarkan Keputusan Menteri Sosial Republik Indonesia Nomor: 146 / HUK / 2013 tentang Penetapan Kriteria dan Pendataan Fakir Miskin dan Orang Tidak Mampu, terdiri atas 11 (sebelas) Kriteria Kemiskinan meliputi :

1. Tidak mempunyai sumber mata pencaharian dan/atau mempunyai sumber mata pencaharian tetapi tidak mempunyai kemampuan memenuhi kebutuhan dasar;
2. Mempunyai pengeluaran sebagian besar digunakan untuk memenuhi konsumsi makanan pokok dengan sangat sederhana;
3. Tidak mampu atau mengalami kesulitan untuk berobat ke tenaga medis, kecuali Puskesmas atau yang disubsidi pemerintah;

¹² .Tan Thong Kie. 2000. *Studi Notariat, Serba-Serbi Praktek Notariat, Buku I*. Jakarta: PT Ichtiar Baru Van Hoeve. hlm. 73-74

¹³ Sari, D. A. P. 2016. Makna Pemberian Jasa Hukum Secara Cuma-Cuma Oleh Notaris Pada Orang Tidak Mampu Terkait Sanksi Yang Diberikan Oleh Undang-Undang Jika Tidak Dipenuhi (Analisis Pasal 37 Ayat (1) Dan (2) Undang-Undang Jabatan Notaris No.2 Tahun 2014). *Brawijaya Law Student Journal*

4. Tidak mampu membeli pakaian satu kali dalam satu tahun untuk setiap anggota rumah tangga;
5. Mempunyai kemampuan hanya menyekolahkan anaknya sampai jenjang pendidikan Sekolah Lanjutan Tingkat Pertama;
6. Mempunyai dinding rumah terbuat dari bambu/kayu/tembok dengan kondisi tidak baik/kualitas rendah, termasuk tembok yang sudah usang/berlumut atau tembok tidak diplester;
7. Kondisi lantai terbuat dari tanah atau kayu/semen/keramik dengan kondisi tidak baik/kualitas rendah;
8. Atap terbuat dari ijuk/rumbia atau genteng/seng/asbes dengan kondisi tidak baik/kualitas rendah;
9. Mempunyai penerangan bangunan tempat tinggal bukan dari listrik atau listrik tanpa meteran;
10. Luas lantai rumah kecil kurang dari 8 m²/orang; dan
11. Mempunyai sumber air minum berasal dari sumur atau mata air tak terlindung/air sungai/air hujan/lainnya.¹⁴

Dalam menjalankan profesinya sebagai pejabat umum yang berwenang membuat akta autentik, Notaris diawasi oleh Majelis Pengawas Notaris yang dibentuk oleh Menteri Hukum Dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia. Ketentuan mengenai pengawasan terhadap notaris diatur dalam Undang-Undang Jabatan Notaris Bab IX tentang Pengawasan. Berdasarkan peraturan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Nomor: M.02.PR.08.10 Tahun 2004 tentang Tata Cara Pengangkatan Anggota, Pemberhentian Anggota Susunan Organisasi, Tata Cara Kerja dan Tata Cara Pemeriksaan Majelis Pengawas Notaris Pasal 1 angka 5 menjelaskan bahwa pengawasan adalah kegiatan yang bersifat preventif dan termasuk kegiatan pembinaan yang dilakukan oleh Majelis Pengawas terhadap Notaris.

Didalam artikel ini penulis membahas mengenai hambatan notaris dalam melaksanakan ketentuan pasal 37 undang-undang jabatan notaris dan pelaksanaan kewajiban Notaris dalam memberikan jasa hukum secara cuma-cuma bagi masyarakat tidak mampu di Kota Pontianak sebagaimana ketentuan Pasal 37 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris, dengan banyaknya kantor Notaris yang ada di Kota Pontianak diharapkan notaris dapat memberikan jasa hukum di bidang

¹⁴ Keputusan Menteri Sosial Republik Indonesia Nomor : 146 / HUK / 2013 tentang Penetapan Kriteria dan Pendataan Fakir Miskin dan Orang Tidak Mampu.

kenotariatan dengan mudah dan cepat, selain itu notaris di Kota Pontianak diharapkan dapat memberikan pelayanan jasa hukum dibidang kenotariatan bagi masyarakat yang membutuhkan, termasuk bagi masyarakat tidak mampu. Hal ini tentunya dapat meningkatkan kinerja notaris dalam menjalankan fungsi, kewenangan serta kewajibannya sebagai pejabat publik sesuai dengan kewenangannya sebagaimana dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris.

II. Metode

Jenis Penulisan yang digunakan dalam artikel ini adalah penulisan yuridis empiris adalah penulisan hukum mengenai pemberlakuan atau implementasi ketentuan hukum normatif secara in action pada setiap peristiwa hukum tertentu yang terjadi dalam masyarakat.¹⁵ Sumber bahan hukum yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder melalui studi dokumen-dokumen, untuk memperoleh data yang diambil dari bahan kepustakaan, diantaranya adalah berupa bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier.

Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan perundangundangan (*statute approach*) dan pendekatan kasus (*case approach*) Selain itu penelitian ini didukung pula dengan wawancara di Kantor Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) wilayah Pontianak provinsi Kalimantan Barat guna memperoleh data dari hasil wawancara dengan narasumber yang akan digunakan sebagai data penunjang dalam penelitian ini.

III. Analisis dan Pembahasan

Terkait dengan pemberian jasa hukum secara cuma-cuma kepada masyarakat yang tidak mampu, perlunya juga memahami bagaimana kategori-kategori seseorang dapat dikatakan tidak mampu, hal ini penting sebab Notaris juga dituntut untuk jeli dan dapat mengenali penghadap yang datang kepadanya. Kategori orang yang tidak mampu sendiri dapat dibedakan menjadi 2 yakni tidak mampu secara fisik dan tidak mampu secara finansial. Artinya jika seorang yang datang ke Notaris mampu secara fisik tetapi tidak mampu karena kekurangan secara finansial, maka orang tersebut dapat dibebaskan honorariumnya. Ketentuan Pasal 37 Undang-Undang Jabatan Notaris adalah sesuatu yang memang wajib dilaksanakan, namun dalam

¹⁵ Abdulkadir Muhammad. 2004. *Hukum dan Penelitian Hukum*. Bandung: Citra Aditya Bakti. Hlm 134

implementasinya untuk menentukan seseorang layak atau dapat dibebaskan dari biaya merupakan penilaian pribadi Notaris yang bersangkutan. Sebab mustahil bagi Notaris untuk meneliti atau mensurvey status ekonomi seseorang dengan teliti dalam waktu yang singkat.

Adapun hal yang biasanya atau dapat oleh Notaris dilakukan ialah menggali informasi dari penghadap (klien) dengan melakukan dialog secara langsung, kemudian menentukan apakah seseorang tersebut dapat dikategorikan sebagai orang yang tidak mampu dan layak diberikan bantuan layanan hukum secara cuma-cuma. Didalam prakteknya terkadang seorang Notaris memberikan jasa pelayanan hukum secara cuma-cuma kepada penghadap tetapi bukan karena alasan tidak mampu, namun karena maksud dan tujuan penghadap yang berkaitan dengan kegiatan sosial (yayasan rumah ibadah) sehingga dengan sukarela tidak meminta honorarium kepada penghadap.

Kewajiban Notaris memberikan jasa hukum secara cuma-cuma kepada masyarakat yang tidak mampu sesuai amanat Pasal 37 ayat (1) Undang-Undang Jabatan Notaris merupakan suatu wujud ibadah dari Notaris itu sendiri dan juga cerminan dari akhlak serta kepribadian Notaris yang baik, yang memang juga diharuskan atau diwajibkan dalam kode etik Notaris. Untuk mengetahui apakah Notaris di Kota Pontianak telah menjalankan ketentuan Pasal 37 Undang-Undang Jabatan Notaris, berdasarkan hasil wawancara penulis dengan Notaris Basuki Raharjo, SH. beliau mengatakan bahwa: “pernah membantu pelayanan jasa kepada orang tidak mampu. Selain itu alasan beliau perlu memberikan pelayanan jasa secara cuma-cuma kepada masyarakat tidak mampu untuk melaksanakan UUJN yang berlaku dan berperan serta untuk masyarakat umum”.¹⁶

Kemudian selanjutnya berdasarkan hasil wawancara penulis dengan bapak Rafael Sulistiono, SH. Notaris di kota Pontianak, beliau mengatakan bahwa: “sejak menjabat sebagai Notaris pernah memberikan pelayanan jasa kepada masyarakat tidak mampu berupa akta dibawah tangan, beliau juga mengatakan dalam pelayanan ini adalah masyarakat belum mau memberikan surat keterangan tidak mampu dari kelurahan. Notaris perlu memberikan pelayanan jasa secara cuma-cuma bagi masyarakat tidak mampu karena sudah menjadi kewajiban notaris dan sebagai pejabat publik sesuai dengan profesi yang diemban, hal ini karena kita sebagai Notaris

¹⁶ Wawancara Basuki Raharjo, S.H, tanggal 23 Mei 2023, di Kantor Notaris Basuki Raharjo, S.H, Pontianak

diangkat oleh negara sebagai pejabat tapi dalam sistem honorariumnya tidak digaji oleh negara”.¹⁷

Berdasarkan apa yang telah dijabarkan tersebut, dapat disimpulkan bahwa memang notaris di kota Pontianak pernah memberikan jasa hukum dibidang kenotariatan secara-cuma-cuma kepada klien yang tidak mampu. Memang sulit kiranya dalam menjalankan tugas Notaris harus membebaskan honorarium kepada orang karena dalam pembuatan akta-akta kita perlu pergi ke beberapa instansi terkait perizinan, seperti Kemenkumham, pajak, dan jasa penilai, dari sinilah terdapat biaya yang harus dikeluarkan oleh Notaris.

Biaya yang dikeluarkan Notaris untuk keperluan perizinan dari sebuah akta yang dibuatnya, sebenarnya bukan kebutuhan dari Notaris melainkan kebutuhan klien yang menggunakan jasa Notaris. Akan tetapi hal ini perlu dilakukan, sebab Notaris merupakan suatu jabatan yang berkaitan langsung dengan masyarakat umum, sehingga stigma yang ada selama ini bahwa Notaris hanya untuk kalangan-kalangan menengah ke atas dapat dihapuskan. Selain itu perlunya juga dilakukan sosialisasi Pasal 37 ayat (1) UUJN kepada masyarakat sehingga Pasal tersebut bukan hanya sebagai pemanis dalam undang-undang”. Selain itu ketentuan Pasal 37 UUJN masuk dalam ranah kode etik Notaris. Kode etik adalah hal yang harus dipegang teguh dan junjung tinggi keberadaannya dan kode etik merupakan pedoman bagi Notaris dalam berperilaku sehari-hari agar tidak menyalahi aturan. Hal ini sebagaimana sumpah jabatan Notaris yang pernah dilakukan semua calon Notaris, bagaimana Notaris berjanji dalam menjalankan tugas jabatannya bersikap adil tanpa membedakan satu orang dengan orang yang lain.

Notaris dalam melaksanakan tugas dan jabatannya sebagai pejabat umum berwenang memberikan jasa hukum di bidang kenotariatan yang dibutuhkan oleh setiap golongan masyarakat. Penggunaan jasa kenotariatan oleh masyarakat yang mampu dapat dilakukan dengan memberikan honorarium kepada Notaris. Hal ini sebaliknya dengan golongan masyarakat tidak mampu, yakni tidak dapat memberikan honorarium kepada Notaris. Perbedaan kemampuan ekonomi mengakibatkan dampak pada penggunaan jasa Notaris. Namun, berdasarkan penelitian diketahui bahwa dalam penerapan ketentuan pasal 37 Undang-Undang Jabatan Notaris mengenai kewajiban Notaris memberikan jasa hukum dibidang kenotariatan secara cuma-cuma bagi

¹⁷ Wawancara Rafael Sulistiono, S.H, tanggal 22 Mei 2023, di Kantor Notaris Rafael Sulistiono S.H, Pontianak

masyarakat tidak mampu di Kota Pontianak masih sulit diterapkan. Kewajiban tersebut menjadi sulit diterapkan disebabkan beberapa faktor seperti banyaknya administrasi dan prosedur yang harus dijalani serta sosialisasi mengenai ketentuan pemberian jasa hukum secara cuma-cuma kepada masyarakat tidak mampu juga masih dirasakan kurang.

Hal tersebut menjadi dilema tersendiri bagi para Notaris untuk melaksanakan kewajiban memberikan jasa hukum di bidang kenotariatan secara cuma-cuma pada orang tidak mampu menjadi terhambat dan tidak dapat terealisasi secara nyata. Oleh karena itulah masyarakat tidak mampu di Kota Pontianak merasa bahwa hak kesamaan dimata hukum bagi masyarakat tidak mampu belum terpenuhi dan masyarakat juga beranggapan bahwa mereka tidak mendapat akses pelayanan dan fasilitas yang sudah disediakan oleh Negara.

Pada dasarnya, Notaris tidak boleh menolak setiap klien yang datang menghadap untuk melakukan perbuatan hukum di bidang kenotariatan termasuk bagi masyarakat tidak mampu sebagaimana ketentuan Pasal 37 Ayat (1) Undang-Undang Jabatan Notaris, "Notaris wajib memberikan jasa hukum di bidang kenotariatan secara cuma-cuma kepada orang yang tidak mampu". Pasal tersebut menunjukkan bahwa orang tidak mampu dapat diberikan jasa kenotariatan secara cuma-cuma.

Pemberian jasa hukum dibidang kenotariatan secara cuma-cuma oleh seorang Notaris didasari keyakinan karena adanya anggapan yang awalnya muncul berdasarkan penilaian Notaris menyangkut penampilan serta jasa hukum yang dibutuhkan oleh klien yang datang menghadap kepadanya, sehingga dari penilaian tersebut Notaris dapat mengambil keputusan untuk memberikan pelayanan jasa hukum secara cuma-cuma. Selain itu adanya keterus-terangan klien pada Notaris karena adanya kejujuran yang diungkapkan klien tersebut menyangkut ketidakmampuan untuk membayar honorarium atas suatu jasa hukum yang dibutuhkannya. Pemberian jasa hukum dalam bidang kenotariatan kepada orang yang tidak mampu secara cuma-cuma menjadi kewajiban notaris yang harus dilaksanakan karena sejalan dengan peraturan perundang-undangan. Meskipun demikian, Tidak bisa dipungkiri bahwa notaris memiliki kehidupan yang matrealistis, bukan hanya untuk dirinya sendiri tetapi juga untuk pegawai notaris yang harus terpenuhi haknya, serta sarana dan prasarana tempat kerja harus dilengkapi, tidak sedikit juga harus diperbaharui guna menunjang kinerja notaris serta pegawainya. Dilain hal pula membutuhkan biaya pembuatan akta, serta pengeluaran lainnya bila dalam

pembuatan akta ada kaitannya terhadap instansi lain. Terlebih terhadap Notaris di daerah khususnya yang berada di pinggiran kota, dapat dipastikan kemungkinan untuk melayani masyarakat tidak mampu semakin besar serta semakin berat beban notaris.

Berdasarkan apa yang telah dikemukakan tersebut, untuk mengetahui faktor-faktor penghambat bagi Notaris di kota Pontianak dalam memberikan jasa hukum di bidang kenotariatan secara cuma-cuma bagi masyarakat tidak mampu, penulis melakukan wawancara dengan Notaris Ibu Siti Risti Makassar, S.H., M.Kn, beliau mengungkapkan bahwa faktor penghambat bagi Notaris menjalankan Pasal 37 Undang-Undang Jabatan Notaris yaitu jika memang berhubungan dengan akta-akta notaris/PPAT mungkin tidak bisa secara cuma-cuma karena menyangkut biaya pajak dan instansi.¹⁸

Selain itu berdasarkan hasil wawancara dengan Bapak Surianto, S.H., M.Kn, Notaris kota Pontianak yang mengatakan bahwa faktor yang menjadi penghambat dalam pemberian jasa hukum dibidang kenotariatan secara cuma-cuma bagi masyarakat tidak mampu di kota Pontianak sebagaimana ketentuan Pasal 37 Undang-Undang Jabatan Notaris yaitu penyampaian keadaan tidak mampu oleh klien hanya disampaikan secara lisan dalam konteks meminta pengurangan honorium, yang tidak dibuktikan dengan-surat keterangan dari instansi terkait seperti dari kelurahan atau desa”.¹⁹

Berdasarkan apa yang telah dijabarkan tersebut dapat diketahui bahwa hambatan notaris kota Pontianak dalam menjalankan ketentuan Pasal 37 Undang-Undang Jabatan Notaris yaitu antara lain disebabkan oleh ketidak tahuan masyarakat mengenai prosedur pelaporan dan pembuktian keadaan tidak mampu, adanya batasan pemberian jasa hukum kepada orang yang tidak mampu serta belum adanya aturan dari Ikatan Notaris Indonesia (INI) selaku organisasi yang menaungi Notaris se-Indonesia terkait dengan bagaimana cara dan siapa saja yang dapat dibebaskan honorariumnya atau mendapatkan bantuan hukum secara cuma-cuma. Sehingga jika terjadi kondisi seperti ini, maka pelaksanaannya dikembalikan ke Notaris yang bersangkutan. Dengan kondisi demikian membuat adanya kekosongan hukum tentang bagaimana caranya seorang Notaris memberikan bantuan hukum secara cuma-cuma kepada masyarakat tidak mampu.

¹⁸ Wawancara Siti Risti Makassar, S.H., M.Kn, pada tanggal 24 Mei 2023, di Kantor Notaris Siti Risti Makassar, S.H., M.Kn, Pontianak

¹⁹ Wawancara Surianto, S.H., M.Kn, pada tanggal 21 Mei 2023, di Kantor Notaris Surianto, S.H., M.Kn, Pontianak

IV. Penutup

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan sebagaimana yang telah dikemukakan diatas, maka dapat disimpulkan bahwa notaris di kota Pontianak pada dasarnya telah menjalankan ketentuan Pasal 37 Undang-Undang Jabatan Notaris tentang pemberian jasa hukum dibidang kenotariatan secara cuma-cuma bagi masyarakat tidak mampu. Namun dalam praktiknya terdapat beberapa karakteristik pelaksanaannya yang berbeda-beda antara Notaris satu dengan Notaris lainnya sehingga dalam penerapan Pasal 37 UUJN tersebut belum maksimal.

Bahwa yang menjadi hambatan Notaris di kota Pontianak dalam menjalankan ketentuan Pasal 37 Undang-Undang Jabatan Notaris yaitu antara lain disebabkan oleh ketidak tahuan masyarakat mengenai prosedur pelaporan dan pembuktian keadaan tidak mampu, adanya batasan pemberian jasa hukum kepada orang yang tidak mampu serta belum adanya aturan dari Ikatan Notaris Indonesia (INI) selaku organisasi yang menaungi Notaris se-Indonesia terkait dengan bagaimana cara dan siapa saja yang dapat dibebaskan honorariumnya atau mendapatkan bantuan hukum secara cuma-cuma. Sehingga jika terjadi kondisi seperti ini, pelaksanaannya dikembalikan ke Notaris yang bersangkutan.

Pemberian jasa hukum secara cuma-cuma ini masih memerlukan regulasi baru di bidang kenotariatan, khususnya mengenai kualifikasi orang yang tidak mampu, dan nominal akta yang tidak dapat di kenakan honorarium oleh notaris, sebagai keseragaman kualifikasi dan peningkatan profesionalisme notaris selaku officium nobile dalam menjalankan tugas jabatannya untuk melayani kebutuhan masyarakat yang kurang/tidak mampu dengan berintikan kebenaran dan keadilan bagi seluruh rakyat Indonesia.

Disarankan kepada instansi atau lembaga yang berwenang yang memberikan jasa hukum kenotariatan secara cuma-cuma, supaya dapat melakukan transparansi informasi terkait pemberian jasa hukum tersebut dengan cara membuat penyuluhan terkait masalah pemberian jasa hukum kenotariatan secara cuma-cuma oleh notaris, masih kurangnya pengetahuan masyarakat terhadap bantuan hukum yang dilyangkan secara gratis di lembaga ataupun instansi terkait (Notaris & PPAT).

Bibliografi

Buku:

- Abdulkadir Muhammad. 2004. *Hukum Dan Penelitian Hukum*. Bandung: Citra Aditya Bakti
- G. H. S. Lumban Tobing. 1991. *Pengaturan Jabatan Notaris*. Jakarta: Erlangga.
- M. Agus Santoso, Hukum, Moral & Keadilan Sebuah Kajian Filsafat Hukum, Ctk. Kedua, Kencana, Jakarta, 2014, hlm. 85.
- Muhammad Adam, Asal Usul dan Sejarah Akta Notaris, Bandung : Sinar Baru, 1985, hlm. 43
- R. Soegondo Notodisoerjo. 1993. *Hukum Notariat Di Indonesia, Suatu Penjelasan*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Soetarjo Soemoatmodjo. 1986. *Apakah Notaris, PPAT, Pejabat Lelang*. Yogyakarta: Liberty.
- Tan Thong Kie. 2000. *Studi Notariat, Serba-Serbi Praktek Notariat, Buku I*. Jakarta: PT Ichtiar Baru Van Hoeve.

Jurnal:

- Damanhuri Fattah. 2013. Teori Keadilan Menurut John Rawls", *Jurnal Teropong Aspirasi Poitik Islam*, 9(2)
- Sari, D. A. P. 2016. Makna Pemberian Jasa Hukum Secara Cuma-Cuma Oleh Notaris Pada Orang Tidak Mampu Terkait Sanksi Yang Diberikan Oleh Undang-Undang Jika Tidak Dipenuhi (Analisis Pasal 37 Ayat (1) Dan (2) Undang-Undang Jabatan Notaris No.2 Tahun 2014). *Brawijaya Law Student Journal*
- Yanti Jacline Jennier Tobing. 2010. "Pengawasan Majelis Pengawas Notaris Dalam Pelanggaran Jabatan dan Kode Etik Notaris". *Jurnal Media Hukum*.

Peraturan Perundang-Undangan Indonesia:

- Keputusan Menteri Sosial Republik Indonesia Nomor : 146 / HUK / 2013 tentang Penetapan Kriteria dan Pendataan Fakir Miskin dan Orang Tidak Mampu.

Narasumber:

- Basuki Raharjo, S.H. 2023. "Notaris di Kota Pontianak telah menjalankan ketentuan Pasal 37 Undang-Undang Jabatan Notaris". *Hasil Wawancara Pribadi: 23 Mei 2008*, Kantor Notaris dan PPAT Basuki Raharjo, S.H.

- Rafael Sulistiono, S.H. 2023. "Notaris di Kota Pontianak telah menjalankan ketentuan Pasal 37 Undang-Undang Jabatan Notaris". *Hasil Wawancara Pribadi: 22 Mei 2023*, Kantor Notaris dan PPAT Rafael Sulistiono, S.H.
- Siti Risti Makkasari, S.H., M.Kn. 2023. "Faktor-Faktor Penghambat Bagi Notaris". *Hasil Wawancara Pribadi: 24 Mei 2023*, Kantor Notaris dan PPAT Siti Risti Makassari, S.H., M.Kn.
- Surianto, S.H., M.Kn. 2023. "Faktor-Faktor Penghambat Bagi Notaris". *Hasil Wawancara Pribadi: 21 Mei 2023*, Kantor Notaris dan PPAT Surianto, S.H., M.Kn.



DISHARMONISASI PENERAPAN PENENTUAN BATAS UMUR KECAKAPAN DALAM PERALIHAN HAK ATAS TANAH

Luad Backmon Berkat Parulian Sinaga¹, Budi Hermawan Bangun², Agus³

Abstract

This article aims to analyze a case study where a 19-year-old inherits a piece of land and intends to sell it, the transaction faces rejection by the Land Office due to the seller's age, considered insufficiently mature according to Civil Law. This legal issue leads to a legal dualism, causing uncertainty in determining the age at which someone is deemed legally capable to transact, conflicting with UU No. 30 Year 2004 regarding Notary Positions and Civil Law. The research problem addresses the determination of legal age for land rights transfer, exploring differences in age determinations under UU No. 30 Year 2004 and UU No. 2 Year 2014 concerning Notary Positions and Civil Law, and proposing solutions to this inconsistency. The research aims to analyze age determinations in land rights transfer. Through legal literature review using normative juridical methods, it concludes that legal capacity for land transactions, documented by a Notary, should align with UU No. 30 Year 2004 and UU No. 2 Year 2014, setting the age at 18 years. The disparity in age determinations between UU No. 30 Year 2004, UU No. 2 Year 2014, and Civil Law stems from the lack of uniformity and legal certainty in legislation regarding the legal age for transactions. To resolve this, legal age determinations for land transactions should adhere to the specific provisions of UU No. 30 Year 2004 and UU No. 2 Year 2014 governing Notary Positions. Therefore, the solution for determining legal age for land transactions documented by a Notary is to fix it at 18 years in accordance with UU No. 30 Year 2004 and UU No. 2 Year 2014, as supported by SEMA No. 3 Year 1963, which designates the Civil Law as a guiding principle rather than a legal code.

Keywords: *age limit; disharmonization; transfer of land rights*

Abstrak

Penelitian ini bertujuan untuk mengkaji studi kasus ketika seorang anak berusia 19 tahun mewarisi sebidang tanah dan bermaksud untuk menjualnya, namun transaksi tersebut ditolak

¹ Magister Fakultas Hukum, Universitas Tanjungpura, Jln. Prof. Hadari Nawawi, Pontianak, 78124, Kalimantan Barat, Indonesia, email: luadbackmon90@gmail.com, Telp./Fax. 085347445494.

² Magister Fakultas Hukum, Universitas Tanjungpura, Jln. Prof. Hadari Nawawi, Pontianak, 78124, Kalimantan Barat, Indonesia, email: budihermawanbangun@hukum.untan.ac.id, Telp./Fax. 081345501199.

³ Magister Fakultas Hukum, Universitas Tanjungpura, Jln. Prof. Hadari Nawawi, Pontianak, 78124, Kalimantan Barat, Indonesia, email: agus@hukum.untan.ac.id, Telp./Fax. 081345591299.

oleh Kantor Pertanahan karena usia penjual yang dianggap belum cukup dewasa menurut Hukum Perdata. Persoalan hukum ini menimbulkan dualisme hukum sehingga menimbulkan ketidakpastian dalam menentukan usia seseorang yang dianggap cakap secara hukum untuk bertransaksi, bertentangan dengan UU No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris dan Hukum Perdata. Permasalahan penelitian ini membahas mengenai penentuan usia sah peralihan hak atas tanah, mengeksplorasi perbedaan penentuan usia berdasarkan Undang-undang No. 30 Tahun 2004 dan UU No. 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris dan Hukum Perdata, serta mengusulkan solusi atas ketidaksesuaian tersebut. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis penentuan umur dalam peralihan hak atas tanah. Melalui tinjauan pustaka hukum dengan menggunakan metode yuridis normatif, disimpulkan bahwa kapasitas hukum atas transaksi tanah yang didokumentasikan oleh Notaris harus sejalan dengan UU No. 30 Tahun 2004 dan UU No. 2 Tahun 2014, menetapkan usia 18 tahun. Adanya disparitas penentuan usia antara UU No. 30 Tahun 2004, UU No. 2 Tahun 2014, dan Hukum Perdata bermula dari belum adanya keseragaman dan kepastian hukum dalam peraturan perundang-undangan mengenai batas usia sah untuk bertransaksi. Untuk mengatasi hal ini, penentuan usia sah suatu transaksi tanah harus mengacu pada ketentuan khusus UU No. 30 Tahun 2004 dan UU No. 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris. Oleh karena itu, solusi penentuan umur sahnya transaksi tanah yang didokumentasikan oleh Notaris adalah dengan menetapkannya pada usia 18 tahun sesuai UU No. 30 Tahun 2004 dan UU No. 2 Tahun 2014, didukung oleh SEMA No. 3 Tahun 1963 yang menetapkan Hukum Perdata sebagai asas dan bukan sebagai kitab undang-undang.

Kata Kunci: batas umur; disharmonisasi; peralihan hak atas tanah

I. Pendahuluan

Subyek hukum adalah pendukung hak dan kewajiban yang terdiri dari manusia dan badan hukum. Dalam tulisan ini difokuskan pada manusia sebagai subyek hukum. Cakap menurut hukum sangat diperlukan manakala subyek hukum akan melakukan suatu perbuatan hukum seperti jual beli, sewa menyewa dan lain sebagainya. Perbuatan hukum seperti jual beli yang obyeknya tanah harus dicantumkan dalam suatu akta otentik yang dibuat di hadapan Notaris.

Tolak ukur seorang subyek hukum dianggap sah melakukan perbuatan hukum, salah satunya adalah mengenai batas umur. Dalam berbagai sistem hukum di Indonesia, ketentuan yang menetapkan batas umur seorang subyek hukum untuk melakukan perbuatan hukum atau batas umur dewasa berbeda-beda. Menurut sistem Hukum Islam, ukuran dewasa adalah akil baligh, menurut Hukum Adat, ukuran dewasa yakni sudah *kuwat gawe*, sudah mencar/mentas dan menurut sistem hukum Kitab Undang-undang Hukum Perdata (BW), ukuran dewasa adalah sudah berumur 21 tahun atau sudah menikah.

Di samping itu dalam berbagai peraturan perundang-undangan ternyata juga ada perbedaan mengenai batas usia dewasa, hal ini dapat dilihat dari kedua peraturan perundang-undangan di Indonesia, yaitu: Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 jo. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris dan Kitab Undang-

Undang Hukum Perdata.

Dalam kasus di mana seseorang masih berumur 18 (delapan belas) tahun memiliki sebidang tanah yang diperoleh dari peralihan hak karena pewarisan. Peralihan hak atas tanah karena pewarisan tersebut, dibuatkan dalam suatu akta di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Akan tetapi dalam praktiknya, akta peralihan hak atas tanah karena pewarisan yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) setelah diajukan ke Kantor Pertanahan, ternyata akta peralihan hak atas tanah karena pewarisan tersebut ditolak oleh Kantor Pertanahan dengan alasan yang melakukan peralihan hak atas tanah karena pewarisan dianggap belum dewasa menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Hal ini tentu saja menjadi persoalan dan menimbulkan dualisme hukum yang pada akhirnya menyebabkan ketidakpastian hukum dalam menentukan batas umur seseorang dianggap dewasa (cakap) melakukan perbuatan hukum antara Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 jo. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris dan Kitab Undang-undang Hukum Perdata.

Penelitian ini akan mengkaji studi kasus dengan subjek MA, berumur 19 tahun, yang memperoleh sebidang tanah dari peralihan hak karena pewarisan dari orang tuanya. Dari peralihan hak karena pewarisan tersebut, kemudian MA ingin menjual tanah yang diperolehnya dari pewarisan tersebut. Pada saat MA mendapatkan pembeli, maka dibuatkan Akta Jual Beli di hadapan Ali, SH., selaku Notaris/PPAT di Kota Pontianak. Setelah Akta Jual Beli selesai ditandatangani oleh MA selaku penjual dan AB selaku pembeli, kemudian diajukan proses balik nama ke Kantor Pertanahan Kota Pontianak, ternyata ditolak oleh Kantor Pertanahan dengan alasan yang melakukan jual beli tanah dianggap belum berumur 21 tahun dan dianggap belum dewasa menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Oleh karena itu, seorang Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) harus lebih berhati-hati dalam memperhatikan syarat-syarat sebelum melakukan peralihan hak atas tanah, terutama menyangkut masalah batas umur seseorang dianggap sudah dewasa (cakap hukum). Melihat kasus tersebut, maka terjadi disharmonisasi penerapan dalam penentuan batas umur kecakapan dalam peralihan hak atas tanah.

Beberapa penelitian terdahulu telah mengkaji permasalahan ini dari berbagai aspek. Penelitian berjudul "Peralihan Hak atas Tanah yang Dimiliki Anak oleh Orang yang Bertindak sebagai Wali" mengkaji situasi di mana seseorang memiliki hubungan keluarga dengan seorang anak yang masih di bawah umur, di mana anak tersebut

memiliki kepemilikan atas sebidang tanah.⁴ Penelitian ini menemukan bahwa anak yang masih di bawah umur dianggap tidak cakap hukum untuk melakukan perbuatan hukum sehingga dibutuhkan wali untuk melakukan peralihan hak atas tanah. Dalam penelitian berjudul "Akibat Perbuatan Hukum Anak di Bawah Umur dalam Perjanjian Bangun Bagi atas Akta Notaris (Studi Putusan Perkara Perdata Nomor 07/Pdt.G/2010/PN-Kis tentang Perjanjian Bangun Bagi)" disimpulkan bahwa perjanjian sah menurut hukum apabila pihak-pihak yang terlibat telah mencapai usia 21 tahun atau telah menikah. Penelitian menggunakan metode hukum normatif. Pembuatan akta Notaris atau tindakan hukum mengacu pada Pasal 330 dan 1320 KUH Perdata.⁵ Tindakan hukum oleh anak di bawah umur terhadap akta notaris dapat menyebabkan pembatalan akta tersebut. Pengadilan Negeri Kisaran memutuskan bahwa perjanjian bangun bagi antara Jamiluddin S dan Direktur C.V. Putra Mandiri batal demi hukum karena saat pembuatan akta, Jamiluddin belum mencapai usia 21 tahun dan tidak cakap melakukan perbuatan hukum.

Berdasarkan latar belakang tersebut, penelitian ini akan membahas mengenai batas minimum umur kecakapan dalam peralihan hak atas tanah dengan mengkajinya berdasarkan ketentuan-ketentuan yang berlaku.

II. Metode

Dalam penelitian ini, jenis penelitian yang digunakan adalah yuridis normatif (doktrinal). Maksud dari penelitian yuridis normatif (doktrinal) adalah suatu pendekatan yang memandang hukum sebagai doktrin atau seperangkat aturan yang bersifat normatif (*law in book*). Penelitian ini dilakukan melalui upaya pengkajian atau penelitian hukum kepustakaan.⁶ Dalam hal ini, penulis menganalisis asas-asas hukum, norma-norma hukum dan pendapat para ahli hukum.

Dalam penelitian ini, penulis menggunakan pendekatan undang-undang (*statute approach*), pendekatan kasus (*case approach*), dan pendekatan komparatif (*comparative approach*).

⁴ Zahra Apritania Jati, Peralihan Hak atas Tanah yang Dimiliki Anak oleh Orang yang Bertindak sebagai Wali, *Alethea: Jurnal Ilmu Hukum*, Vol. 4 No. 2, Februari 2021, hal 115 - 130

⁵ Kurniasih BR Bangun, Akibat Perbuatan Hukum Anak di Bawah Umur dalam Perjanjian Bangun Bagi atas Akta Notaris (Studi Putusan Perkara Perdata Nomor 07/Pdt.G/2010/PN-Kis tentang Perjanjian Bangun Bagi), *Majalah Ilmiah Warta Dharmawangsa*, Vol 15 No. 2, April 2021

⁶ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, 2009, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Cetakan ke-11, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, hlm. 13-14.

III. Analisis dan Pembahasan

Peralihan hak atas tanah adalah suatu perbuatan hukum yang bertujuan memindahkan hak dari suatu pihak ke pihak lain. Berbeda dengan dialihkannya suatu hak, maka dengan dialihkannya suatu hak menunjukkan adanya suatu perbuatan hukum yang sengaja dilakukan oleh satu pihak dengan maksud memindahkan hak miliknya kepada orang lain. Dengan peralihan hak atas tanah tersebut diketahui atau diinginkan oleh pihak yang melakukan perjanjian peralihan hak atas tanah.

Peralihan hak atas tanah dan bangunan dapat terjadi karena penjualan, tukar menukar, perjanjian peralihan hak, pelepasan hak, penyerahan hak, lelang, hibah, atau cara lain yang disepakati dengan pihak lain selain pemerintah guna pelaksanaan pembangunan termasuk pembangunan untuk kepentingan umum yang tidak memerlukan persyaratan khusus.

Dokumen-dokumen yang diserahkan oleh PPAT dalam rangka pendaftaran peralihan hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat adalah:

1. Surat permohonan pendaftaran peralihan hak yang ditandatangani oleh penerima hak (pembeli) atau kuasanya,
2. Surat kuasa tertulis dari penerima hak (pembeli) apabila yang mengajukan permohonan pendaftaran pemindahan hak bukan penerima hak (pembeli),
3. Akta jual beli oleh PPAT yang pada waktu pembuatan akta masih menjabat dan yang daerah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan,
4. Bukti identitas pihak yang mengalihkan hak (penjual),
5. Bukti identitas pihak yang menerima hak (pembeli),
6. Sertifikat hak atas tanah asli yang dialihkan (dijualbelikan),
7. Izin pemindahan hak bila diperlukan,
8. Bukti pelunasan pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB), dalam hal bea tersebut terutang, dan
9. Bukti pelunasan pembayaran Pajak Penghasilan (PPh), dalam hal pajak tersebut terutang.⁷

Setelah akta dibuat, selambat-lambatnya 7 hari sejak akta tersebut ditandatangani, PPAT menyerahkan akta tersebut kepada Kantor Pendaftaran Tanah untuk dilakukan pendaftaran pemindahan haknya (Pasal 40 Peraturan Pemerintah

⁷Urip Santoso, 2013, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, Cetakan III, Jakarta: Kencana, hlm. 377

Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah).

Namun pada saat Akta Jual Beli selesai ditandatangani oleh MA selaku penjual dan AB selaku pembeli, kemudian diajukan proses balik nama ke Kantor Pertanahan Kota Pontianak, ternyata ditolak oleh Kantor Pertanahan dengan alasan yang melakukan jual beli tanah dianggap belum berumur 21 tahun dan dianggap belum dewasa menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Menurut penulis, penentuan batas umur dewasa atau cakap melakukan perbuatan hukum, seperti dalam peralihan hak atas tanah yang dibuat dalam bentuk akta Notaris sebaiknya mengacu pada Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Jo. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris yaitu 18 (delapan belas) tahun mengingat Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Jo. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris merupakan peraturan hukum yang bersifat khusus. Hal ini juga tercantum di dalam asas hukum/doktrin hukum yang menyatakan asas *lex specialis derogat lex generalis* (hukum yang bersifat khusus mengenyampingkan hukum yang bersifat umum).

Asas *Lex Specialis Derogat Legi Lex Generalis* merujuk kepada dua peraturan perundang-undangan yang secara hierarki mempunyai kedudukan yang sama, akan tetapi ruang lingkup materi muatan antara kedua peraturan perundang-undangan itu tidak sama, yaitu yang satu merupakan pengaturan secara khusus dari yang lain.⁸ Menurut Bagir Manan sebagaimana dikutip oleh A.A. Oka Mahendra, terdapat beberapa prinsip yang harus diperhatikan dalam asas *lex specialis derogat legi generali*, di antaranya:

1. Ketentuan-ketentuan yang didapati dalam aturan hukum umum tetap berlaku, kecuali yang diatur khusus dalam aturan hukum khusus tersebut.
2. Ketentuan-ketentuan *lex specialis* harus sederajat dengan ketentuan-ketentuan *lex generalis* (Undang-Undang dengan Undang-Undang).
3. Ketentuan-ketentuan *lex specialis* harus berada dalam lingkungan hukum (rezim) yang sama dengan *lex generalis*.⁹

Hukum bertujuan untuk menjaga dan melindungi setiap perbuatan hukum yang dilakukan oleh subyek hukum. Hukum akan menjaga dan melindungi subyek hukum manakala subyek hukum telah memenuhi syarat dan ketentuan untuk melakukan perbuatan hukum atau dianggap cakap menurut hukum.

⁸Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta, 2009, Kencana, h. 139.

⁹A.A. Oka Mahendra, <http://ditjenpp.kemenkumham.go.id/htn-dan-puu/421-harmonisasi-peraturan-perundang-undangan.html> diakses pada tanggal 07 Februari 2018, pukul 19.30 Wib.

Cakap menurut hukum sangat diperlukan bilamana subyek hukum akan melakukan suatu perbuatan hukum seperti jual beli, sewa menyewa, membuat surat kuasa dan sebagainya. Perbuatan hukum seperti jual beli, sewa menyewa, membuat surat kuasa biasanya dilakukan di hadapan Notaris dan dicantumkan dalam suatu akta otentik. Tolak ukur seorang subjek hukum dianggap sah melakukan perbuatan hukum atau dianggap cakap menurut hukum, salah satunya adalah mengenai batas umur.

Masalah batas umur untuk menentukan seseorang telah dianggap cakap untuk melakukan perbuatan hukum masih menjadi problem. Hal ini dikarenakan masalah batas umur akan menentukan kemampuan mental dan kemampuan untuk bertanggung jawab mengenai perbuatan-perbuatan yang dilakukan oleh subjek hukum. Dalam ilmu hukum terdapat 2 (dua) teori tentang penetapan batas umur kedewasaan, yaitu:

1. Teori kepastian

Teori ini mengajarkan bahwa suatu kedewasaan haruslah dilihat dari segi umur semata-mata. Artinya, jika seseorang sudah mencapai umur tertentu, seperti umur 21 (dua puluh satu) tahun dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata atau umur 18 (delapan belas) tahun menurut Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Jo. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris, jika belum mencapai usia tersebut dianggap belum dewasa. Menurut teori ini, apabila seseorang dianggap dewasa pada umur 21 tahun, maka ia belum dianggap dewasa walaupun dia sudah berumur 20 tahun 11 bulan.

2. Teori realitas

Teori ini mengajarkan bahwa seseorang dianggap telah dewasa apabila ia dalam kenyataannya memang telah dianggap dewasa, tanpa perlu mempertimbangkan umurnya. Implementasi dari teori ini dalam praktek muncul dalam bentuk-bentuk sebagai berikut:

a. Faktor sudah kawin atau sudah pernah kawin

Dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUH Perdata) batas umur dewasa adalah 21 tahun, akan tetapi KUH Perdata juga menentukan bahwa jika seseorang sudah kawin atau sudah pernah kawin walaupun belum berumur 21 tahun dianggap sudah dewasa.

b. Faktor mencar

Faktor mencar sebagai ukuran kedewasaan dianut oleh hukum adat dalam hal ini seseorang yang sudah kawin belum dianggap sudah dewasa oleh masyarakat

sebelum dia “mencar”. Yang dimaksud dengan mencar di sini adalah berpindahnya sebuah keluarga baru dari mertuanya untuk tinggal terpisah dari rumah mertuanya.

c. Bentuk pendewasaan

Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUH Perdata) mengenal juga bentuk kedewasaan seseorang yang masih belum berumur 21 tahun lewat institusi yang disebut dengan “pendewasaan”. Apabila proses untuk pendewasaan ini sudah dilalui, maka anak tersebut sudah dianggap dewasa walaupun ia belum berumur 21 tahun.

d. Bentuk kebebasan hakim

Ada juga sistem hukum yang semata-mata memberikan kepada hakim kebebasan untuk menentukan apakah seseorang telah dewasa untuk melakukan perbuatan tertentu, dengan melihat pada kematangan orang dalam realitanya, tanpa melihat berapa umur orang tersebut.

Menanggapi konsep dewasa dan belum dewasa menurut hukum perdata, Djojodigoeno dalam Abdulkadir Muhammad menyatakan bahwa batas umur 21 tahun untuk menentukan dewasa atau belum dewasa adalah merupakan suatu “fiksi”.¹⁰ Selanjutnya beliau mengatakan bahwa batas antara belum dewasa hanya dapat dilihat dari belum cakap atau cakap melakukan perbuatan hukum, belum cakap artinya belum mampu memperhitungkan dan memelihara kepentingannya sendiri.¹¹

Dalam kasus di mana seseorang masih berumur 19 (sembilan belas) tahun memperoleh sebidang tanah dari peralihan hak karena pewarisan dari orang tuanya. Kemudian tanah tersebut ingin dijual oleh ahli waris tersebut. Pada saat dibuatkan Akta Jual Beli oleh Notaris/PPAT dan diajukan ke Kantor Pertanahan untuk proses balik nama kepada pembeli, ternyata ditolak oleh Kantor Pertanahan dengan alasan yang melakukan jual beli tanah dianggap belum berumur 21 tahun dan dianggap belum dewasa menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Hal ini tentu saja menjadi persoalan hukum dan menimbulkan dualisme hukum yang pada akhirnya menyebabkan ketidakpastian hukum dalam menentukan batas umur seseorang dianggap dewasa (cakap) melakukan perbuatan hukum antara Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 jo. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris dan Kitab Undang-undang Hukum Perdata.

Padahal di dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Jo. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris, secara substansi telah menentukan

¹⁰ Abdulkadir Muhammad, 1990, *Hukum Perdata Indonesia*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, hlm. 44.

¹¹ R. Soerojo Wignjodipoero, 1983, *Kedudukan serta Perkembangan Hukum Adat Setelah Kemerdekaan*, Jakarta: Gunung Agung, hlm. 97.

batas usia kedewasaan atau kriteria kecakapan bagi seseorang untuk dapat bertindak di dalam pembuatan akta (melakukan perbuatan hukum) adalah 18 (delapan belas) tahun. Memang di dalam Pasal 330 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUH Perdata), menentukan batas umur seseorang dianggap dewasa adalah 21 (dua puluh satu) tahun untuk melakukan perbuatan hukum. Dari kedua peraturan perundang-undangan tersebut di atas, jelas terdapat perbedaan dalam menentukan batas umur dewasa atau cakap hukum bagi seorang subjek hukum untuk melakukan peralihan hak atas tanah yang dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Adapun alasan terdapat perbedaan penentuan batas umur kecakapan dalam peralihan hak atas tanah menurut Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Jo. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris dan Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUH Perdata) dikarenakan:

1. Tidak ada keseragaman atau kepastian hukum dalam peraturan perundang-undangan yang menetapkan batas umur seorang subjek hukum dianggap sah melakukan perbuatan hukum atau batas umur dewasa.

Perbedaan mengenai batas umur dewasa atau batas umur seorang subjek hukum dianggap sah melakukan perbuatan hukum dapat dilihat pada peraturan perundang-undangan yang lain, seperti Kitab Undang-undang Hukum Perdata, Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan, Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1979 tentang Kesejahteraan Anak, Yurisprudensi Mahkamah Agung RI tertanggal 13 Oktober 1976 Nomor 477/K/Pdt, yang secara tegas menyatakan bahwa batasan usia dewasa ialah 18 (delapan belas) tahun dan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Jo. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris.

2. Tidak dianutnya asas *lex specialis derogat lex generalis* (hukum yang bersifat khusus mengenyampingkan hukum yang bersifat umum). Dalam kasus seorang subjek hukum masih berumur 18 (delapan belas) tahun untuk melakukan peralihan hak atas tanah, penentuan batas umur dewasa (cakap hukum) seharusnya mengacu pada Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Jo. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris karena bersifat khusus.

Menurut pendapat penulis, secara umum memang alasan adanya perbedaan penentuan batas umur kecakapan dalam peralihan hak atas tanah menurut Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Jo. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris dan Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUH Perdata) karena tidak adanya keseragaman atau kepastian hukum dalam peraturan perundang-

undangan yang menetapkan batas umur seorang subjek hukum dianggap sah melakukan perbuatan hukum atau batas umur dewasa dan tidak dianutnya asas *lex specialis derogat lex generalis* (hukum yang bersifat khusus mengenyampingkan hukum yang bersifat umum).

Di samping itu, pihak Kantor Pertanahan tidak memahami adanya asas *lex specialis derogat lex generalis* (hukum yang bersifat khusus mengenyampingkan hukum yang bersifat umum) maupun *lex posteriori derogat lex priori* (berlakunya aturan hukum yang baru untuk hal yang sama, maka ketentuan hukum yang lama tidak berlaku), sehingga terjadi *miss communication* antara Notaris/PPAT dan Kantor Pertanahan.

Hartono Hadisoeparto memberikan penjelasan mengenai asas *lex posteriori derogat legi priori* dengan pengertian bahwa undang-undang baru itu merubah atau meniadakan undang-undang lama yang mengatur materi yang sama.¹² Asas ini berlaku terhadap 2 (dua) peraturan yang mengatur masalah yang sama dalam hierarki yang sama. Jadi, apabila suatu masalah yang diatur dalam suatu undang-undang kemudian diatur kembali dalam suatu undang-undang baru, meskipun pada undang-undang baru tidak mencabut atau meniadakan berlakunya undang-undang lama itu, dengan sendirinya undang-undang lama yang mengatur hal yang sama tidak berlaku.¹³

Asas ini antara lain bermaksud mencegah dualisme yang dapat menimbulkan ketidakpastian hukum. Dengan adanya Asas *Lex posterior derogat legi priori*, ketentuan yang mengatur pencabutan suatu peraturan perundang-undangan sebenarnya tidak begitu penting. Secara hukum, ketentuan lama yang serupa tidak akan berlaku lagi pada saat aturan hukum baru mulai berlaku.¹⁴

Oleh karena itu, diperlukan solusi terhadap penentuan batas umur kecakapan dalam peralihan hak atas tanah menurut Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Jo. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris dan Kitab Undang-undang Hukum Perdata.

Menurut penulis, solusi terhadap penentuan batas umur kecakapan dalam peralihan hak atas tanah yang dibuat dalam bentuk akta adalah umur 18 tahun mengacu pada ketentuan Pasal 39 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Jo.

¹²Hartono Hadisoeparto, 2001, *Pengantar Tata Hukum Indonesia*, Cetakan ke-4, Yogyakarta: Liberty, hal.26.

¹³*Ibid.*, hlm. 26.

¹⁴*Ibid.*, hlm. 59.

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris karena dengan adanya Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 3 Tahun 1963 yang menjadikan Kitab Undang-undang Hukum Perdata (BW) sebagai *recht-book* (buku pedoman) saja, bukan sebagai *wetboek* (kitab). Dengan akibat para hakim hanya mempergunakan *Burgerlijk Wetboek* sebagai pedoman, maka tidak wajib dijadikan landasan hukum.

Dengan dikeluarkannya Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Jo. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris, maka berlaku pula asas hukum/ doktrin hukum di mana aturan hukum yang bersifat khusus mengenyampingkan aturan hukum yang bersifat umum (*lex specialis derogat legi generalis*). Di samping itu, sesuai dengan asas hukum yang menyatakan bahwa dengan berlakunya aturan hukum yang baru untuk hal yang sama, maka ketentuan hukum yang lama tidak berlaku (*lex posteoriori derogat legi priori*).

IV. Penutup

Penentuan batas umur dewasa atau cakap melakukan perbuatan hukum, seperti dalam peralihan hak atas tanah yang dibuat dalam bentuk akta Notaris sebaiknya mengacu pada Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Jo. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris yaitu 18 (delapan belas) tahun mengingat Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Jo. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris merupakan peraturan hukum yang bersifat khusus. Hal ini juga tercantum di dalam asas hukum/doktrin hukum yang menyatakan asas *lex specialis derogat lex generalis* (hukum yang bersifat khusus mengenyampingkan hukum yang bersifat umum). Alasan terdapat perbedaan penentuan batas umur kecakapan dalam peralihan hak atas tanah menurut Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Jo. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris dan Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUH Perdata) dikarenakan: tidak adanya keseragaman atau kepastian hukum dalam peraturan perundang-undangan yang menetapkan batas umur seorang subjek hukum dianggap sah melakukan perbuatan hukum atau batas umur dewasa dan tidak dianutnya asas *lex specialis derogat lex generalis* (hukum yang bersifat khusus mengenyampingkan hukum yang bersifat umum). Untuk melakukan peralihan hak atas tanah, penentuan batas umur dewasa (cakap hukum) seharusnya mengacu pada Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Jo. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris karena bersifat khusus. Solusi terhadap penentuan batas umur kecakapan dalam peralihan hak atas tanah

yang dibuat dalam bentuk akta adalah umur 18 tahun mengacu pada ketentuan Pasal 39 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Jo. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris karena dengan adanya Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 3 Tahun 1963 yang menjadikan Kitab Undang-undang Hukum Perdata (BW) sebagai *recht-book* (buku pedoman) saja, bukan sebagai *wetboek* (kitab). Dengan akibat para hakim hanya mempergunakan *Burgerlijk Wetboek* sebagai pedoman, maka tidak wajib dijadikan landasan hukum.

Bibliografi

Buku:

- Abdulkadir Muhammad, 1990, *Hukum Perdata Indonesia*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.
- Budiono Herlin, 2010, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata Di Bidang Kenotariatan*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.
- Effendi Perangin, 1993, *Praktek Jual Beli Tanah*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.
- HS. Salim, 2016, *Teknik Pembuatan Akta Perjanjian (TPA Dua)*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.
- , 2016, *Teknik Pembuatan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.
- , 2018, *Peraturan Jabatan Notaris*, Jakarta: Sinar Grafika
- J. Satrio dan Ade Maman Suherman, 2010, *Penjelasan Hukum Tentang Batasan Umur (Kecakapan dan Kewenangan Bertindak Berdasar Batasan Umur)*, Jakarta: Nasional Legal Reform Program (NLRP).
- Kusnu Goesniadhie S., 2010, *Harmonisasi Hukum Dalam Perspektif Perundang-Undangan: Lex Specialis Suatu Masalah*, Surabaya: JP Books.
- Lon L. Fuller, 1971, *The Morality of Law*, New Haven Conn: Yale University Press.
- Maria S.W. Sumardjono, 2000, *Hukum Pertanahan Dalam Berbagai Aspek*, Medan: Bina Media.
- Murjiyanto, 2013, *Hak-hak Atas Tanah dan Peralihannya*, Yogyakarta: Liberty.
- Nurhasan Ismail, 2006, *Perkembangan Hukum Pertanahan Indonesia: Suatu Pendekatan Ekonomi-Politik*, Yogyakarta: Gadjah Mada University Press.
- Peter Mahmud Marzuki, 2009, *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta: Kencana.
- R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, 2009, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek)*, Cet. Ke-29, Jakarta: Pradnya Paramita.

- R. Subekti, 1999, *Hukum Perjanjian*, Jakarta: PT. Intermasa.
- Samsaimun, 2018, *Peraturan Jabatan Notaris*, Bandung: Pustaka Reka Cipta.
- Setio Sapto Nugroho, 2009, *Harmonisasi Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan*, Jakarta: Dokumentasi dan Informasi Hukum, Bagian Hukum, Biro Hukum dan Humas.
- Sidharta, 2006, *Moralitas Profesi Hukum, Suatu Tawaran Kerangka Berpikir*, Bandung: Refika Aditama.
- Soerjono Soekanto, 2007, *Pengantar Penelitian Hukum*, Cet. Ke-3, Jakarta: Universitas Indonesia Press.
- , dan Sri Mamudji, 2009, *Penelitian Hukum Normatif*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.
- Sudikno Mertokusumo, 2014, *Teori Hukum*, Edisi Revisi, Yogyakarta: Cahaya Atma Pustaka.
- , 2009, *Penemuan Hukum Sebuah Pengantar*, Yogyakarta: Liberty.
- , 2007, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Yogyakarta: Liberty.

Artikel Jurnal:

- Zahra Apritania Jati, 2021. Peralihan Hak atas Tanah yang Dimiliki Anak oleh Orang yang Bertindak sebagai Wali, *Alethea: Jurnal Ilmu Hukum*, 4(2): 115 – 130.
- Kurniasih BR Bangun, 2021. Akibat Perbuatan Hukum Anak di Bawah Umur dalam Perjanjian Bangun Bagi atas Akta Notaris (Studi Putusan Perkara Perdata Nomor 07/Pdt.G/2010/PN-Kis tentang Perjanjian Bangun Bagi), *Majalah Ilmiah Warta Dharmawangsa*, 15(2).



PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) DALAM PEMBUATAN AKTA PERALIHAN HAK ATAS TANAH YANG OBJEKNYA MENGALAMI TUMPANG TINDIH

Meridiana Citasari¹, Nafsiatun², Uti Asikin³

Abstract

The Land Deed Deed Official (PPAT) in making a deed must be careful in all aspects including how to make the right deed so that it meets the subjective and objective requirements to become an authentic deed. The contents set forth in the deed must also be as is, do not contain things that are engineered because it can cause problems in the future, but the role of the PPAT when making a sale and purchase deed needs to be considered, which has become an absolute requirement for PPAT before making a sale and purchase deed, namely: The first thing to do is to check the object of sale and purchase. And if it is proven that the object has the status of disputed land, the PPAT is obliged to refuse the making of the deed. This study aims to analyze the Legal Protection of PPATs in Making Deeds of Transfer of Land Rights. The research method that the authors use in this study is normative legal research (normative juridical). This study uses a statutory approach and will be analyzed using qualitative analysis methods based on applicable regulations, then conclusions are drawn using deductive methods. Research results and discussion related to legal protection of officials making land deeds in making deed of transfer of land rights. Legal protection for PPATs is a protection given to legal subjects in the form of preventive or repressive legal instruments. The form of preventive legal protection is contained in laws and regulations in order to prevent a violation from occurring and to provide limitations in carrying out obligations. Repressive Legal Protection functions to resolve disputes that have arisen as a result of violations.

Keywords: deed of transfer of land rights; land deed official; legal protection

Abstrak

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam membuat akta harus berhati-hati dalam semua aspek termasuk bagaimana cara membuat akta yang benar sehingga memenuhi syarat

¹ Magister Fakultas Hukum Universitas Tanjungpura, Jln. Prof. Hadari Nawawi, Pontianak, 78124, Kalimantan Barat, Indonesia, email: meridiana.citasari22@gmail.com

² Magister Fakultas Hukum Universitas Tanjungpura, Jln. Prof. Hadari Nawawi, Pontianak, 78124, Kalimantan Barat, Indonesia, email: Uti.asikin@hukum.ac.id

³ Magister Fakultas Hukum Universitas Tanjungpura, Jln. Prof. Hadari Nawawi, Pontianak, 78124, Kalimantan Barat, Indonesia, email: nafsiatun2021@gmail.com

subjektif dan objektif untuk menjadi akta otentik. Isi yang dituangkan dalam akta juga harus apa adanya jangan berisi hal-hal yang direkayasa karena dapat menimbulkan masalah dikemudian hari, akan tetapi peran PPAT pada saat membuat akta jual beli perlu diperhatikan, dimana telah menjadi syarat mutlak bagi PPAT sebelum membuat akta jual beli yaitu hal pertama yang harus dilakukan adalah mengecek objek jual beli tersebut. Dan jika terbukti objek tersebut berstatus sebagai tanah sengketa, maka PPAT wajib menolak pembuatan aktanya. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis Perlindungan Hukum PPAT Dalam Pembuatan Akta Peralihan Hak Atas Tanah. Metode penelitian yang penulis gunakan pada penelitian ini adalah penelitian hukum normatif (yuridis normatif). Penelitian ini menggunakan pendekatan undang-undang dan akan dianalisis menggunakan metode analisis kualitatif berdasarkan peraturan yang berlaku, kemudian ditarik kesimpulan dengan menggunakan metode deduktif. Hasil Penelitian dan pembahasan terkait dengan perlindungan hukum terhadap Pejabat pembuat akta tanah dalam membuat akta peralihan hak atas tanah. perlindungan hukum Terhadap PPAT merupakan suatu perlindungan yang diberikan kepada subyek hukum dalam bentuk perangkat hukum baik yang bersifat preventif ataupun represif. Bentuk perlindungan hukum preventif terdapat dalam peraturan perundangan guna mencegah terjadinya suatu pelanggaran serta untuk memberikan batasan-batasan dalam melakukan kewajiban. Perlindungan Hukum Represif berfungsi untuk menyelesaikan sengketa yang telah muncul akibat adanya pelanggaran.

Kata Kunci: akta peralihan hak atas tanah; pejabat pembuat akta tanah; perlindungan hukum

I. Pendahuluan

Kebutuhan akan tanah yang semakin meningkat berbanding terbalik dengan ketersediaan tanah yang cenderung terbatas. Hal ini yang mendasari terjadinya peningkatan nilai dan harga tanah, serta kemungkinan terjadinya potensi sengketa yang disebabkan oleh tanah. Sehingga pemerintah dinilai perlu dalam melakukan pengaturan, sehingga dapat menghindari kemungkinan sengketa. Pemerintah memiliki tugas dan wewenang terhadap pendaftaran tanah, dapat dikelompokkan menjadi dua (2) kelompok tugas yaitu: pendaftaran hak atas tanah. Hak ini adalah hak untuk melakukan pendaftaran pertama kalinya terhadap suatu hak atas tanah dalam daftar buku tanah, sedangkan tugas yang kedua adalah pendaftaran peralihan hak atas tanah, dalam prosesnya dapat terjamin kepastian hukum terhadap permasalahan pertanahan.⁴

Peralihan hak atas tanah adalah perubahan hukum pemindahan hak atas tanah yang dilakukan dengan sengaja supaya hak tersebut terlepas dari pemengannya semula dan menjadi hak pihak lain. Sejak berlakunya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Lembar Negara Republik Indonesia Nomor 104 Tahun 1960, Tambahan Lembar Negara Republik Indonesia Nomor 2043 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok

⁴ Prawira, I.G.B.Y. and Yoga, G.B., 2016. Tanggung Jawab PPAT Terhadap Akta Jual Beli Tanah. *Jurnal Ius*, 4(1), pp.64-78.

Agraria selanjutnya di sebut UUPA peralihan hak atas tanah dapat dilakukan melalui yaitu: “Jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik serta pengawasannya diatur dengan peraturan pemerintah”.⁵ Hak atas tanah yang dialihkan harus dibuktikan dengan akta peralihan hak tanah yang dibuat oleh dan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah selanjut nya disebut PP Nomor 37 tahun 1998 menyebutkan bahwa PPAT adalah pejabat umum yang diberikan kewenangan untuk membuat akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik satuan rumah susun.⁶

Akta PPAT adalah akta otentik dan sebagai sebuah akta otentik terdapat persyaratan ketat dalam hal prosedur pembuatan, bentuk dan formalitas yang harus dilakukan sehingga akta tersebut berhak disebut sebagai akta otentik. Hal ini ditegaskan oleh pasal 1868 KUHP perdata : “Suatu akta otentik ialah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan Undang-Undang oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu ditempat akta itu dibuat”. Jadi PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) adalah seseorang yang memiliki wewenang untuk membuat akta-akta tanah dan memberikan jaminan kepastian hukum atas transaksi tanah yang dilakukan oleh masyarakat. Secara umum PPAT diberikan kewenangan untuk membuat akta otentik perihal hak atas tanah atau hak milik satuan rumah susun.⁷ Salah satu bentuk akta peralihan PPAT yang paling sering di jumpai adalah akta jual beli hak atas tanah, sebagaimana yang dimaksud dalam ketentuan Pasal 95 Ayat 1 huruf a Peraturan Menteri Agraria/Kepala Kantor Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Pelaksanaan Ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah selanjutnya disebut Permenag Nomor 3 tahun 1997, Akta Jual Beli yang di buat di hadapan PPAT tersebut bertujuan untuk memberikan kepastian hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah.

Meskipun prosedur peralihan atau pemindahan haknya sudah sesuai dengan peraturan yang berlaku, tetapi tidak menutup kemungkinan akan adanya celah yang terbuka bagi pihak ketiga untuk menuntut bahwa tanah tersebut adalah miliknya. Jadi, meskipun peralihan hak atas tanah tersebut sudah melalui akta PPAT, tapi tetap ada

⁵ Pasal 26 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Dasar Pokok-Pokok Agraria

⁶ Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 Tentang Peraturan Pejabat Pembuatan Akta Tanah

⁷ Harsono, 2003, “*Hukum Agraria Di Indonesia : Himpunan Peraturan-peraturan Hukum Tanah*”, Jakarta.

kemungkinan munculnya sengketa pertanahan. Sengketa ini bisa saja disebabkan oleh adanya kesalahan pada PPAT yang membuat aktanya atau adanya cacat hukum pada aktanya baik yang disebabkan oleh karena adanya penyimpangan dari para pihak ataupun karena adanya kesalahan pada prosedur penandatanganan aktanya.

Apabila penyebab permasalahan timbul karena kelalaian baik dilakukan secara sengaja maupun tidak sengaja oleh PPAT, maka berakibat akta tersebut hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan atau dapat dibatalkan (*vernietigbaar*), karena tidak terpenuhinya syarat subjektif yang bisa dijadikan alasan bagi pihak yang dirugikan menuntut ganti rugi kepada pihak PPAT. Dalam hal lain penyebab permasalahan bukan timbul dari kesalahan atau kelalaian PPAT saja melainkan bisa juga timbul karena ketidakjujuran klien terkait kebenaran syarat administrasi sebagai dasar pembuatan akta yang bisa berakibat akta tersebut batal demi hukum (*nietigheid van rechtswege*), karena tidak terpenuhinya syarat obyektif.⁸

Aspek perlindungan hukum bagi Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam menjalankan tugas jabatannya menjadi sesuatu yang sangat penting, karena Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam menjalankan tugas dan jabatannya rentan terjerat hukum, disamping itu juga untuk menjaga keseimbangan terhadap pengawasan yang cukup ketat bagi Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam menjalankan tugas jabatannya. Pembinaan dan pengawasan pelaksanaan tugas Pejabat Pembuat Akta Tanah dilaksanakan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional Propinsi dan Kepala Kantor Pertanahan setempat.⁹ Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam membuat akta harus berhati-hati dalam semua aspek termasuk bagaimana cara membuat akta yang benar sehingga memenuhi syarat subjektif dan objektif untuk menjadi akta otentik. Isi yang dituangkan dalam akta juga harus apa adanya jangan berisi hal-hal yang direkayasa karena dapat menimbulkan masalah dikemudian hari. Walaupun kesalahan terdapat pada pihak penjual, akan tetapi peran PPAT pada saat itu yang membuat akta jual beli perlu diperhatikan, dimana telah menjadi syarat mutlak bagi PPAT sebelum membuat akta jual beli yaitu hal pertama yang harus dilakukan adalah mengecek objek jual beli tersebut. Dan jika terbukti objek tanah tersebut masih berstatus sebagai tanah sengketa, maka PPAT wajib menolak pembuatan aktanya.

Berdasarkan pada uraian latar belakang diatas, Penulis merumuskan masalah penelitian sebagai berikut: Bagaimana perlindungan hukum terhadap Pejabat Pembuat

⁸Prawira, I.G.B.Y. and Yoga, G.B., 2016. Tanggung Jawab PPAT Terhadap Akta Jual Beli Tanah. Jurnal Ius, 4(1), pp.64-78.

⁹Pasal 63 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1, 2006

Akta Tanah (PPAT) dalam pembuatan Akta Peralihan Hak Atas Tanah yang objeknya mengalami tumpang tindih? Bagaimana keabsahan Akta Peralihan Hak Atas Tanah yang objeknya mengalami tumpang tindih? Adapun tujuan yang hendak dicapai dalam penelitian ini berdasarkan permasalahan diatas adalah untuk menganalisis perlindungan hukum terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam pembuatan Akta Peralihan Hak Atas Tanah yang objeknya mengalami tumpang tindih. Untuk mengenalisis keabsahan Akta Peralihan Hak Atas Tanah yang objeknya mengalami tumpang tindih.

Kerangka teori sangatlah penting dalam sebuah penelitian, hal ini berkaitan dengan teori teori apa saja yang digunakan oleh penulis dalam penelitian terhadap masalah yang diteliti. Kerangka teori adalah langkah awal dalam membuat suatu penelitian. Menurut Arikunto kerangka teori merupakan wadah yang menerangkan variabel atau pokok permasalahan yang terkandung dalam penelitian.⁹ Kerangka teori menjelaskan mengapa gejala spesifik atau proses tertentu terjadi dan suatu teori harus diuji dengan menghadapkannya pada fakta-fakta yang dapat menunjukan ketidakbenarannya.¹⁰

Adapun yang menjadi landasan teoritis pada prinsipnya mengacu pada pendapat para ahli dan para sarjana hukum yang terkait dengan perlindungan hukum terhadap pejabat pembuat akta tanah dalam pembuatan akta peralihan.

A. Teori Perlindungan Hukum

Perlindungan hukum adalah suatu perlindungan yang diberikan kepada subyek hukum dalam bentuk perangkat hukum baik yang bersifat preventif maupun yang bresif, baik yang tertulis maupun tidak tertulis.¹¹ Perlindungan hukum merupakan suatu gambaran dari fungsi hukum, yaitu bahwa hukum dapat memberikan suatu keadilan, ketertiban, kepastian, kemanfaatan dan kedamaian. Menurut Satjipto Rahardjo, perlindungan hukum adalah memberikan perlindungan terhadap hak asasi manusia (HAM) yang dirugikan orang lain dan perlindungan itu diberikan kepada masyarakat agar dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum. Hukum dapat difungsikan untuk mewujudkan perlindungan yang sifatnya tidak sekedar adaptif dan fleksibel, melainkan juga prediktif dan antisipatif. Hukum dibutuhkan untuk mereka

⁹ Arikunto, S., 2010, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktik*, Jakarta: Rineka Cipta.

¹⁰ Soekanto, S., 2008, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta: UI Pers, hlm. 6.

¹¹ Philipus, M.H., 1987. *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*. Bina Ilmu, Surabaya, 25.

yang lemah dan belum kuat secara sosial, ekonomi dan politik untuk memperoleh keadilan sosial.¹²

Perlindungan hukum juga bertujuan untuk mengintegrasikan dan mengkoordinasikan berbagai kepentingan dalam masyarakat karena dalam suatu lalu lintas kepentingan, perlindungan terhadap kepentingan tertentu dapat dilakukan dengan cara membatasi berbagai kepentingan di lain pihak. Kepentingan hukum adalah mengurus hak dan kepentingan manusia, sehingga hukum memiliki otoritas tertinggi untuk menentukan kepentingan manusia yang perlu diatur dan dilindungi. Menurut Harsono “ Perlindungan hukum adalah tindakan atau upaya untuk melindungi masyarakat dari perbuatan sewenang-wenang oleh penguasa yang tidak sesuai dengan aturan hukum, untuk mewujudkan ketertiban dan ketentraman sehingga memungkinkan manusia untuk menikmati martabatnya sebagai manusia”.¹³ Menurut Mudjiono, perlindungan hukum merupakan suatu hal yang melindungi subyek-subyek hukum melalui peraturan perundangundangan yang berlaku dan dipaksakan pelaksanaannya dengan suatu sanksi. Perlindungan hukum dapat dibedakan menjadi dua, yaitu :

1. Perlindungan Hukum Preventif

Perlindungan yang diberikan oleh pemerintah dengan tujuan untuk mencegah sebelum terjadinya pelanggaran. Hal ini terdapat dalam peraturan perundang-undangan dengan maksud untuk mencegah suatu pelanggaran serta memberikan rambu-rambu atau batasan-batasan dalam melakukan suatu kewajiban.

2. Perlindungan Hukum Represif

Perlindungan hukum represif merupakan perlindungan akhir berupa sanksi seperti denda, penjara, dan hukuman tambahan yang diberikan apabila sudah terjadi sengketa atau telah dilakukan suatu pelanggaran.¹⁴

Menurut Salim H. S Teori perlindungan hukum adalah Teori yang mengkaji dan menganalisis tentang wujud atau bentuk atau tujuan perlindungan, subjek hukum yang dilindungi serta objek perlindungan yang diberikan oleh hukum kepada subjeknya.¹⁵

¹² Raharjo, S., 2000. Ilmu Hukum, Bandung: Penerbit PT. *Citra Aditya Bakti*, Hal, 53.

¹³ Harsono, B., 2008. Hukum agraria Indonesia: himpunan peraturan-peraturan hukum tanah. Jakarta : *Djambatan*, Hal, 19.

¹⁴ Mudjiono, 1992, *Hukum Agraria*, Yogyakarta : Liberty, halaman 31

¹⁵ Salim, H.S. and Nurbani, E.S., 2013. Penerapan Teori Hukum Pada Tesis dan Disertasi. *Jakarta: PT Raja Grafindo Persada*. hlm. 263.

B. Teori Kepastian Hukum

Kepastian hukum adalah sebuah jaminan bahwa hukum tersebut harus dijalankan dengan cara yang baik. Kepastian hukum menghendaki adanya upaya pengaturan hukum dalam perundang-undangan yang dibuat oleh pihak yang berwenang, sehingga aturan-aturan tersebut memiliki aspek yuridis yang dapat menjamin adanya kepastian bahwa hukum berfungsi sebagai suatu peraturan yang harus ditaati.¹⁶ Kepastian hukum diartikan sebagai sebuah peraturan perundang-undangan yang dibuat serta diundangkan dengan pasti. Karenakan kepastian hukum dapat mengatur dengan jelas serta logis sehingga tidak akan menimbulkan keraguan apabila ada multitafsir. Sehingga tidak akan berbenturan serta tidak menimbulkan konflik dalam norma yang ada di masyarakat.

Teori kepastian hukum memiliki 2 sifat, yaitu materiil dan formil. Asas kepastian hukum bersifat materiil lebih mengutamakan kepercayaan. Bahwa setiap badan pemerintahan dalam membuat suatu kebijakan tidaklah boleh dicabut kembali, sekalipun itu kebijakan ataupun keputusan yang salah bagi instansi pemerintahan yang mengeluarkannya. Demi kepastian hukum, putusan atau kebijakan pemerintah tidak bisa dicabut, sampai diganti oleh putusan dari pengadilan. Sedangkan teori kepastian hukum yang bersifat formil mempunyai kaitan dengan prinsip Hukum Administrasi Negara, yaitu asas *het vermoeden van rechtmatigheid* atau *presumptio iustia causa*, yang artinya setiap putusan badan atau pejabat Tata Usaha Negara yang dikeluarkan benar menurut hukum selama belum dibuktikan sebaliknya atau dinyatakan sebagai keputusan yang bertentangan dengan hukum oleh Hakim Administrasi.¹⁸

Menurut Sudikno Mertokusumo, kepastian hukum adalah jaminan bahwa hukum dijalankan, bahwa yang berhak menurut hukum dapat memperoleh haknya dan bahwa putusan dapat dilaksanakan. Walaupun kepastian hukum erat kaitannya dengan keadilan, namun hukum tidak identik dengan keadilan. Hukum bersifat umum, mengikat setiap orang, bersifat menyamaratakan, sedangkan keadilan bersifat subjektif, individualistis, dan tidak menyamaratakan. Pendapat Utrecht tentang kepastian hukum mengandung dua pengertian, yang pertama, adanya aturan bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan, dan kedua, berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan

¹⁶ Asikin, Z., 2012. Pengantar Tata Hukum Indonesia. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.

¹⁸ Ridwan, H.R., 2006. Hukum administrasi negara. Jakarta: Raja Grafind Persada.

pemerintah karena dengan adanya aturan yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh Negara terhadap individu.¹⁷

C. Teori Tanggung Jawab Hukum

Dalam kamus hukum teori tanggung jawab dapat diistilahkan sebagai liability dan responsibility, istilah *liability* menunjuk pada pertanggungjawaban hukum yaitu tanggung gugat akibat kesalahan yang dilakukan oleh subjek hukum, sedangkan istilah responsibility menunjuk pada pertanggungjawaban politik. Teori tanggung jawab lebih menekankan pada tanggung jawab yang lahir dari ketentuan Peraturan Perundang-Undangan sehingga teori tanggung jawab dimaknai dalam arti *liability*,¹⁸ yaitu suatu konsep yang terkait dengan kewajiban hukum seseorang yang bertanggung jawab secara hukum atas perbuatan tertentu bahwa dia dapat dikenakan suatu sanksi dalam kasus perbuatannya bertentangan dengan hukum.

Menurut Hans Kelsen teori tanggung jawab hukum ialah: “seseorang bertanggung jawab secara hukum atas suatu perbuatan tertentu atau memikul tanggung jawab hukum, bahwa dia bertanggung jawab atas suatu sanksi dalam hal perbuatan yang bertentangan. Atau “Kegagalan untuk melakukan kehati-hatian yang diharuskan oleh hukum disebut kekhilafan (*negligence*); dan kekhilafan biasanya dipandang sebagai satu jenis lain dari kesalahan (*culpa*), walaupun tidak sekeras kesalahan yang terpenuhi karena mengantisipasi dan menghendaki, dengan atau tanpa maksud jahat, akibat yang membahayakan.”¹⁹

II. Metode

Metode penelitian yang penulis gunakan pada penelitian ini adalah penelitian hukum normatif (yuridis normatif). Penelitian hukum normatif disebut juga penelitian hukum doktrinal. Pada penelitian doktrinal, hukum dikonsepsikan sebagai apa yang tertulis dalam peraturan perundang-undangan (*law in books*). Pendekatan yang diterapkan untuk membahas permasalahan dalam penelitian ini adalah melalui pendekatan undang-undang (*statute approach*). Pendekatan ini dilakukan dengan menelaah semua peraturan perundang-undangan yang bersangkutan dengan

¹⁷ Riduan Syahrani, 1999, *rangkuman intisari ilmu hukum*, Bandung: Citra Aditya Bakti, hlm. 23.

¹⁸ Azheri, B., 2011. *Corporate social responsibility: Dari voluntary menjadi mandatory*. RajaGrafindo Persada. hlm. 54

¹⁹ Hans Kelsen, 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.

perlindungan hukum terhadap PPAT.

Menurut Soerjono Soekanto, penelitian hukum merupakan suatu kegiatan ilmiah, yang didasarkan pada metode, sistematika dan pemikiran tertentu, yang bertujuan untuk mempelajari satu atau beberapa gejala hukum tertentu, dengan jalan menganalisisnya. Kecuali itu, maka juga diadakan pemeriksaan yang mendalam terhadap fakta hukum tersebut, untuk kemudian mengusahakan suatu pemecahan atas permasalahan-permasalahan yang timbul di dalam gejala yang bersangkutan.²² Penelitian hukum normatif yaitu penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder belaka atau penelitian hukum yang datanya diperoleh melalui bahan penelitian yang berupa bahan-bahan hukum, yang terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier.²⁰

III. Analisis dan Pembahasan

A. Perlindungan Hukum Terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Pembuatan Akta Peralihan Hak Atas Tanah

1. Perlindungan PPAT Secara Preventif

Perlindungan hukum Preventif merupakan perlindungan hukum yang diberikan oleh pemerintah dengan tujuan untuk mencegah sebelum terjadinya pelanggaran. Hal ini terdapat dalam peraturan perundang-undangan dengan maksud untuk mencegah suatu pelanggaran serta memberikan rambu-rambu atau batasan-batasan dalam melakukan suatu kewajiban.

Berkaitan perlindungan hukum secara preventif dalam peralihan hak atas tanah bagi PPAT dapat dilakukan dengan memperhatikan prinsip kehati-hatian, ketelitian, serta menjunjung tinggi kejujuran, moralitas serta tidak melupakan profesionalitas dalam menjalankan tugasnya. Selain itu, PPAT juga harus memperhatikan aturan yang berlaku dalam pembuatan akta peralihan hak atas tanah, seperti tidak menemukan sertifikat tumpang tindih, sertipikat ganda atau dua atau lebih sertifikat atas satu bidang tanah yang sama, agar akta tersebut tidak dibatalkan dan dinyatakan tidak sah oleh pengadilan. PPAT juga harus mengawasi proses pendaftaran hak atas tanah yang dialihkan hingga menerima sertifikat hak atas tanah, sesuai dengan kesepakatan yang telah disepakati sebelumnya, sehingga tidak terjadi klaim atau tuntutan di kemudian

²⁰ Sunggono, B., 2011. *Metodologi Penelitian Hukum Cetakan Pertama*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.

hari.

Dalam menjalankan tugasnya, PPAT harus memperhatikan hak dan kewajiban baik bagi konsumen maupun bagi pelaku usaha, serta memperhatikan aturan yang berlaku dalam Undang-Undang²¹. Perlindungan hukum terhadap PPAT dalam pembuat akta peralihan hak atas tanah PPAT wajib terlebih dahulu melakukan pemeriksaan pada Kantor Pertanahan mengenai kesesuaian sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan dengan daftar-daftar yang ada di kantor Pertanahan setempat dengan memperlihatkan sertifikat asli (cek bersih). Di kantor pertanahan dalam melaksanakan layanan informasi pertanahan dan tata ruang dilakukan secara elektronik khususnya pada sistem layanan pengecekan sertifikat tanah dan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT).

Dalam Petunjuk Teknis Nomor 3/Juknis-hk.02/iv/2022 Tanggal 25 April 2022 Tentang Pengecekan Sertifikat Dan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) Secara Elektronik yang dikeluarkan oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, pada pangkalan data Kementerian. Pengecekan Sertifikat yang dilakukan oleh PPAT merupakan bagian dari kewajiban bagi PPAT sebelum melaksanakan pembuatan akta mengenai pemindahan/peralihan atau pembebanan Hak Atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun. Pengecekan Sertifikat dilakukan dengan melakukan pemeriksaan mengenai kesesuaian Sertifikat Hak Atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang bersangkutan dengan daftar yang ada di Kantor Pertanahan. Layanan Pengecekan Sertifikat bertujuan untuk memastikan kesesuaian data fisik dan data yuridis pada Sertifikat dengan data yang ada pada pangkalan data.

Apabila sertifikat tersebut sesuai dengan daftar-daftar yang ada di kantor pertanahan, maka Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang berwenang mengesahkan hasil layanan pengecekan sertifikat secara elektronik menggunakan TTE pejabat yang berwenang setelah disahkan oleh pejabat yang berwenang, sistem elektronik akan menerbitkan hasil layanan pengecekan sertifikat secara elektronik. Dan apabila terdapat perbedaan data antara hasil layanan pengecekan sertifikat secara elektronik dengan data pada sertifikat maka, pemohon dapat melakukan konfirmasi secara langsung ke Kantor Pertanahan setempat dengan membawa bukti pendaftaran, asli sertifikat dan hasil layanan pengecekan sertifikat secara elektronik.

²¹Oktavia M Sarno., S. P., Santoso, B., and Prabandari, A. P., 2021. Peran PPAT Dalam Melakukan Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak Pada Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli. Notarius, [Online] Volume 14(2), pp. 757-768. <https://doi.org/10.14710/nts.v14i2.43802> [Accessed 4 Apr. 2024].

Sertifikat yang sudah diperiksa kesesuaiannya dengan daftar-daftar di Kantor Pertanahan tersebut dikembalikan kepada PPAT yang bersangkutan. Pengembalian sertifikat tersebut dilakukan pada hari yang sama dengan hari pengecekan. Sedang penerbitan SKPT dilakukan selambat-lambatnya dalam 7 (tujuh) hari kerja terhitung dari hari pengecekan. Setelah Hasil pengecekan keluar barulah PPAT, dapat membuat akta peralihan hak atas tanah, yang harus dihadiri oleh pihak dalam melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau orang yang dikuasakan olehnya dengan surat kuasa tertulis sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.²² Penandatanganan akta Peralihan PPAT harus disaksikan sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi yang menurut ketentuan peraturan pemerintah Nomor 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Pasal 38 Ayat (1) yang berlaku memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam suatu perbuatan hukum, yang memberikan kesaksian antara lain mengenai kehadiran para pihak atau kuasanya, keberadaan dokumen-dokumen yang ditunjukkan dalam pembuatan akta, dan telah dilaksanakannya perbuatan hukum tersebut oleh para pihak yang bersangkutan tertunagn dalam Pasal 53 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. PPAT wajib membacakan akta kepada para pihak yang bersangkutan dan memberi penjelasan mengenai isi dan maksud pembuatan akta dan prosedur pendaftaran yang harus dilaksanakan selanjutnya sesuai ketentuan yang berlaku, sebagai mana di masud dalam Pasal 22 PP Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah.

Dalam hal ini setiap PPAT sudah menjalankan tugas dan fungsinya dalam pembuatan akta peralihan hak atas tanah tidak dapat disalah kan karena sudah sesuai dengan persyaratan dan peraturan perundang-undangan yang berlaku, Perlindungan hukum yang di dapat PPAT secara preventif dilihat dari peraturan yang berlaku antara lain:

- a. Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah, Pada Pasal 2, Pasal 3, Pasal 4, yang mengatur tentang tugas dan wewenang PPAT, dalam membuat akta peralihan hak atas tanah. PPAT juga harus memastikan bahwa peroses peralihan hak atas tanah yang dilakukan dengan memenuhi syarat materiil dan syarat formil yang diatur dalam undang -undang

²² Pasal 38 peraturan pemerintah nomor 24 tahun 1997

yang berlaku. dalam peraturan ini Pasal 21 Pada Ayat (1) Akta PPAT dibuat dengan bentuk yang ditetapkan oleh Menteri, semua jenis akta PPAT diberi nomor urut yang berulang dan akta PPAT dibuat dalam 2 (dua) lembar yaitu lembar pertama disimpan oleh PPAT, lembar kedua diserahkan kepada Kantor Pertanahan untuk keperluan pendaftaran tanah. Seperti yang di uraikan diatas pada pasal 22 PPAT harus dibacakan/dijelaskan isinya kepada para pihak dengan menghadiri 2 (dua) dua orang saksi.

- b. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, pada peraturan ini Pasal 2, Pasal 3, Pasal 4 juga mengatur tugas dan wewenang dari PPAT, dalam peraturan ini PPAT wajib melakukan pemeriksaan kesesuaian/keabsahan sertifikat dan catatan lain pada kantor Petanahan dalam hal pembuatakan akta yang diuraikan dalam Pasal 54, dalam pasal ini Ayat (3) PPAT berwenang menolak pembuatan akta yang tidak didasari data formil, PPAT tidak diperbolehkan membuat akta peralihan atas sebagian bidang tanah yang sudah terdaftar atau tanah milik adat, sebelum di ukur oleh Kantor Pertanahan. Dalam Pasal 55 PPAT bertanggung jawab secara pribadi atas pelaksanaan tugas dan jabartan nya dalam setiap pembuatan akta.
- c. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran, memiliki peran dalam perlindungan hukum bagi pemilik tanah dalam akta jual beli tanah PPAT yang batal demi hukum oleh putusan pengadilan yang dijelaskan dalam Pasal 30. PPAT memiliki tanggung jawab dalam meminimalisasi tindakan pemalsuan dokumen para pihak peralihan hak atas tanah dan memberikan konseling mengenai kewajiban yang harus dipenuhi oleh pihak yang membuat akta jual beli tanah. PPAT juga memiliki kewajiban untuk memberikan perlindungan hukum bagi para pihak pada peralihan hak atas tanah melalui jual beli dengan mengawasi proses registrasi hak atas tanah yang ditransfer sampai dengan penerimaan sertifikat hak atas tanah. Selain itu, PPAT juga mendapatkan perlindungan hukum yang bersifat represif melalui pendampingan hukum setelah diprosesi dalam persidangan;
- d. Kode Etik Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, Kode Etik PPAT merupakan pedoman moral yang harus ditaati oleh para PPAT dalam menjalankan tugasnya dalam menjalan kan kewajiban PPAT terdapat dalam pasal 3 Kode Etik PPAT. Kode Etik tersebut juga mengatur mekanisme penegakan terhadap pelanggaran

atau larangan yang dilakukan oleh PPAT terdapat pada Pasal 4 Kode Etik. Dan hal hal yang di kecualikan dalam Pasal 3 dan Pasal 4 yang merupakan pengecualian yang tidak termasuk pelanggaran, Selain itu, PPAT juga memiliki perlindungan hukum dalam menjalankan tugasnya.

Selain perlindungan hukum yang disebutkan diatas bentuk perlindungan Hukum yang diberikan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam menjalankan jabatannya berdasarkan Pasal 4 Permen ATR/Kepala BPN Nomor 2 Tahun 2018, pembinaan dan pengawasan terhadap PPAT dilakukan oleh Menteri, dimana terkait pembinaan dan pengawasan tersebut yang ada di daerah dilakukan oleh Kepala Kantor Wilayah BPN dan Kepala Kantor Pertanahan. Fungsi pengawasan yang dimaksud dalam Permen yang baru ini mencakup pengawasan terhadap pelaksanaan jabatan PPAT dan penegakan aturan hukum sesuai dengan ketentuan dalam peraturan perundang-undangan di bidang PPAT, sebagaimana diatur dalam Pasal 8 Permen ATR/Kepala BPN Nomor 2 Tahun 2018. Selanjutnya menurut Pasal 12 Ayat (1) peraturan yang sama terkait dengan pengawasan berupa penegakan aturan hukum sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang PPAT dilaksanakan sesuai temuan dari Kementerian terhadap pelanggaran pelaksanaan jabatan PPAT atau terdapat pengaduan atas dugaan pelanggaran yang dilakukan oleh PPAT²³. Pelanggaran yang dimaksud yaitu sebagaimana dalam Pasal 12 Ayat (2) yaitu mencakup pelanggaran atas pelaksanaan jabatan PPAT, tidak melaksanakan kewajiban yang diatur dalam peraturan perundang-undangan, melanggar ketentuan larangan yang diatur dalam peraturan perundang-undangan, dan melanggar Kode Etik.

2. Perlindungan Hukum Secara Represif

Perlindungan hukum represif merupakan perlindungan akhir berupa sanksi seperti denda, penjara dan hukuman tambahan yang di berikan apabila sudah terjadi tersangka atau telah dilakukan suatu pelanggaran. Perlindungan hukum yang bersifat represif bertujuan untuk menyelesaikan sengketa. Penanganan perlindungan hukum oleh pengadilan umum dan pengadilan administrasi di indonesia termasuk kategori perlindungan hukum ini. Perlindungan hukum secara represif bagi PPAT dapat dilakukan melalui pendampingan hukum setelah diproses dalam persidangan, yaitu bantuan hukum terhadap PPAT yang terlibat masalah hukum, sebagaimana diatur dalam Pasal 50 Permen ATR/Kepala BPN Nomor 2 Tahun 2018. Selain itu, PPAT juga

²³ Umbas, FO, & Santoso, B. Perlindungan Hukum Terhadap Notaris dan PPAT Dalam Batas Profesi. *Notaris* , 15 (2), 883-892.

dapat diberikan perlindungan hukum melalui pengawasan dan pengawasan oleh Majelis Pembina dan Pengawas PPAT dan IPPAT, serta dapat diberikan sanksi pidana jika terbukti melakukan tindak pidana pemalsuan dokumen dalam pembuatan akta peralihan hak atas tanah. Namun, PPAT yang telah melaksanakan tugasnya sesuai dengan prosedur yang diatur dalam undang-undang yang berlaku tidak dapat disalahkan dan dimintai pertanggungjawaban pidana.

Seperti yang penulis uraikan diatas, untuk menghindari terjadinya akta peralihan hak yang tidak bisa didaftarkan ke kantor pertanahan karena objek terindikasi terjadi tumpang tindih, sebelum akta di buat PPAT harus melakukan pengecekan dan validasi sertifikat di kantor Pertanahan, namun sering terjadi pada saat melakukan pengecekan sertifikat sesuai dengan daftar-daftar yang ada di kantor pertanahan dan menerbitkan hasil layanan pengecekan sertifikat secara elektronik. Namun pada saat pendaftaran akta peralihan hak pihak Badan Pertanahan Nasional (BPN) meminta untuk memvalidasi sertifikat dan hasil dari validasi tersebut sertifikat teridentifikasi terjadinya tumpang tindih. Dalam wawancara Nurulita Chritiana Mayasari, S.H., M.Kn juga pernah mengalami hal serupa. Dimana pada saat pengecekan sertifikat tidak ada kendala, sehingga PPAT sudah membuat akta peralihan hak jual beli dan di tandatangani oleh para pihak, tetapi pada saat mendaftarkan akta peralihan jual beli, dari pihak BPN meminta agar sertifikat tersebut di validasi terlebih dahulu dan dari hasil validasi tersebut sertifikat teridikasi tumpang tindih, menurut Nurulita seharusnya pada saat melakukan pengecekan BPN menyampaikan kepada PPAT untuk memvalidasi terlebih dahulu.

Bukannya mengeluarkan hasil pengecekan. Mengakibatkan akta peralihan hak tidak bisa didaftarkan untuk di balik nama, dalam hal ini PPAT menyarankan kepada pihak penjual untuk menyelesaikan sengketa tumpang tindih, setelah para pihak menyelesaikan sengketa tumpang tindih baru akta peralihan jual beli bisa di daftarkan kembali ke BPN. Dalam pembuatan akta peralihan hak yang tidak di dapat di balik nama karena adanya indikasi tumpang tindih PPAT tidak dapat disalahkan, karena PPAT sudah menjalankan tugasnya dalam pembuatan akta peralihan hak jual beli sesuai dengan syarat dan ketentuan undang undang yang berlaku. Tanggungjawab PPAT dalam menjalankan tugas profesinya, bahwa PPAT sebagai pejabat umum tugas utamanya ialah dalam pembuatan akta otentik, kalau PPAT menjalankan tugas jabatannya sesuai UndangUndang dalam pembuatan akta, maka secara materiil dalam suasana formal sudah memenuhi persyaratan dan menjalankan tugas dengan baik.

Pada dasarnya PPAT tidak bertanggung jawab terhadap isi akta yang dibuat di hadapannya karena mengenai isi dari akta tersebut merupakan kehendak dan kesepakatan yang diinginkan oleh para pihak. Tidak ada kewajiban bagi PPAT untuk menyelidiki secara materiil hal-hal yang dikemukakan oleh penghadap, PPAT hanya menuangkan kesepakatan tersebut kedalam bentuk akta otentik sehingga dalam hal ini PPAT hanya bertanggung jawab terhadap bentuk formal akta otentik sebagaimana yang ditetapkan oleh undang-undang. Perlindungan yang didapat oleh PPAT bila terjadi permasalahan pada akta peralihan hak atas tanah PPAT dapat dikenakan sanksi sebagaimana yang diatur didalam Pasal 10 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peratumn Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Berupa pemberhentian dengan hormat, pemberhentian sementara, atau dalam keadaan cuti.

Dalam pembuatan akta peralihan hak atas tanah yang objek nya ternyata mengalami tumpang tindih pada saat dilakukan pendaftaran tanah di Kantor Pertanahan, Seorang PPAT tidak bisa disalahkan karena dalam hal ini seorang PPAT telah menjalankan tugasnya dalam pemabuatan akta peralihan sesuai dengan persyaratan dan perturan Perundang-Undangan yang belaku seperti dalam Pasal 53 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah PPAT memastikan indentitas para pihak, kehadiran para pihak atau kuasanya dalam penandatanganan, kebenaran dokumen dalam pembuatan akta peralihan. Kebenaran data fisik dan yuridis objek perbutan hukum dalm hal obyek sebelum terdaftar. Pada Pasal 54 PPAT diwajibkan melakukan pemeriksaan kesesuaiana/ keabsahan sertifikat dan catatan lain pada Kantor Pertanahan.

Sebelum melakukan pendafatran akta peralihan hak PPAT berkewajiban melakukan pengecekan sertifikat terlebih dahulu di Kantor Pertanahan. Apabila hasil Pengecekan sudah sesuai dengan data buku tanah di Kantor Pertanahan maka akan keluar hasil cek yang sudah di sahkan oleh pejabat Kantor Pertanahan, tetapi apabila terdapat perbedaan data antara hasil layanan pengecekan sertifikat secara elektronik dengan data pada Sertifikat maka, pemohon dapat melakukan konfirmasi secara langsung ke Kantor Pertanahan setempat dengan membawa bukti pendaftaran, disini sering terjadi akta peralihan PPAT lolos pada saat pengecekkan dilakukan, tetapi pada saat di lakukan pendaftaran akta peralihan tidak dapat dilakukan karena objek nya

tumpang tindih. Dalam hal ini kantor pertanahan hanya memberikan informasi secara lisan sehingga tidak ada bukti tertulis yang dapat dilampirkan.

Dalam Peraturan Kepala BPN Nomor 1 Tahun 2006 yang berbunyi “PPAT bertanggungjawab secara pribadi dalam melaksanakan tugas serta jabatannya dalam setiap pembuatan akta”. Berdasarkan pasal tersebut dapat diketahui, PPAT memiliki tanggung jawab terhadap diri sendiri maupun terhadap para pihak apabila terdapat kelalaian baik disengaja maupun tidak disengaja sehingga mengakibatkan terjadinya kesalahan dalam membuat akta. Apabila terjadi hal tersebut, akta yang dibuat PPAT dapat menimbulkan akibat hukum batalnya suatu akta dengan didasarkan oleh putusan pengadilan. Dengan demikian, akta yang dibuat oleh PPAT pada dasarnya berkekuatan hukum sempurna menjadi tidak berkekuatan hukum karena kelalaian yang dilakukan oleh seorang PPAT yang membuat akta tidak dilakukan berdasarkan ketentuan yang berlaku. Terdapat bentuk kesalahan PPAT dapat ditemukan dalam lingkungan masyarakat yaitu PPAT melakukan perbuatan permufakatan jahat bersama dengan pihak pembeli ataupun pihak penjual dalam membuat akta jual beli. Permufakatan jahat yang dilakukan oleh PPAT tentunya melanggar ketentuan Kode Etik terutama Pasal 3 huruf f Kode Etik PPAT yang menyatakan bahwa PPAT memiliki kewajiban untuk melaksanakan tugas/jabatannya dengan bersikap jujur, tertib, cermat, penuh kesadaran, bertanggungjawab serta tidak berpihak. Serta, Pasal 10 Ayat (3) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 2016 tentang Peraturan Jabatan PPAT, yang menyatakan bahwa PPAT dapat diberhentikan dengan tidak hormat dari jabatannya apabila:

1. Melakukan pelanggaran berat terhadap larangan atau kewajiban sebagai PPAT
2. Dijatuhi hukuman kurungan/penjara karena melakukan kejahatan perbuatan pidana yang diancam dengan hukuman kurungan atau penjara selama-lamanya 5 (lima) tahun atau lebih berat berdasarkan putusan pengadilan yang sudah memperoleh kekuatan hukum tetap.

PPAT apabila melakukan perbuatan permufakatan jahat dapat menyebabkan konflik permasalahan dan berakibat akta tersebut dapat dibatalkan. Atas dasar tersebut, pihak PPAT dapat dituntut ganti rugi oleh pihak yang merasa dirugikan. Dengan demikian terhadap permasalahan yang timbul akibat dari perbuatannya, PPAT memiliki kewajiban untuk bertanggungjawab sehubungan dengan Akta Jual Beli yang dibuat cacat hukum baik secara perdata, pidana, maupun administratif, sehingga atas perbuatan permufakatan jahat yang dilakukan oleh seorang PPAT tersebut

mengakibatkan adanya kerugian bagi salah satu pihak. Berhubungan dengan hal tersebut, Pada Pasal 62 Sanksi secara administratif berupa teguran tertulis sampai pemberhentian dari jabatan sebagai PPAT, dan tidak menutup kemungkinan PPAT dituntut ganti kerugian oleh pihak-pihak yang menderita kerugian yang diakibatkan oleh diabaikannya ketentuan-ketentuan tersebut. Apabila PPAT yang bersangkutan melakukan pembuatan Akta Jual Beli tidak sesuai dengan prosedur. Pasal 13 Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2018 Tentang Pembinaan Dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah ayat (1) Pemberian sanksi yang dikenakan terhadap PPAT yang melakukan pelanggaran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 Ayat (2), dapat berupa: teguran tertulis, pemberhentian sementara, pemberhentian dengan hormat, pemberhentian dengan tidak hormat.

Permen ATR/Kepala BPN Nomor 2 Tahun 2018 merupakan suatu bentuk dari perlindungan hukum yang sifatnya represif kepada PPAT melalui pendampingan hukum setelah diproses dalam persidangan, yaitu bantuan hukum terhadap PPAT yang terlibat masalah hukum, sebagaimana diatur dalam Pasal 50, yang menyatakan bahwa Kementerian, Majelis Pembina dan Pengawas PPAT dan IPPAT dapat memberikan bantuan hukum terhadap PPAT yang dipanggil sebagai saksi maupun tersangka oleh penyidik. PPAT yang dipanggil sebagai saksi atau tersangka oleh penyidik dapat mengajukan permohonan bantuan hukum. Bantuan hukum yang dimaksud yaitu bisa berupa saran, masukan ataupun pendampingan dalam hal penyidikan dan ataupun keterangan ahli dipengadilan. Tim gabungan dibentuk oleh Kementerian, Majelis Pembina, dan Pengawas PPAT dan IPPAT yang bertujuan untuk memberikan suatu bantuan hukum kepada PPAT yang anggotanya berasal dari unsur Kementerian, Majelis Pembina, dan Pengawas PPAT dan IPPAT. Dalam hal penyidik akan memeriksa PPAT atas dugaan tindak pidana dapat berkoordinasi dengan Kementerian, Majelis Pembina, dan Pengawas PPAT serta IPPAT. Dalam hal terjadinya penyidikan terhadap PPAT, wewenang dari Kementerian, Majelis Pembina dan Pengawas PPAT atau IPPAT adalah memberikan bantuan hukum terhadap PPAT yang dipanggil sebagai saksi maupun tersangka oleh penyidik dan PPAT yang telah dipanggil sebagai saksi atau tersangka oleh penyidik dapat mengajukan permohonan bantuan hukum. Bantuan hukum yang diberikan berupa saran, masukan atau pendampingan dalam penyidikan dan/atau keterangan ahli di pengadilan dimana tercantum dalam Pasal 50 Permen ATR/Kepala BPN Nomor 2 Tahun 2018.

Awal kelahirannya PPAT tidak dikategorikan atau disebut sebagai Pejabat Umum, perkembangan kemudian berdasarkan Pasal 1 angka 4 UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah bahwa "Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang selanjutnya disebut PPAT, adalah Pejabat Umum yang diberi wewenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan hak atas tanah, dan akta pemberian kuasa membebankan Hak Tanggungan menurut peraturan perundangundangan yang berlaku. Fungsi akta PPAT sebagai alat bukti menjadi sangat penting dalam membuktikan akan suatu perbuatan hukum yang menjadi dasar timbulnya hak atau perikatan dimana hal tersebut didasarkan pada ketentuan Pasal 1865 KUHPerdara yang menyatakan bahwa "Setiap orang yang mendalilkan bahwa ia mempunyai suatu hak atau guna meneguhkan haknya sendiri maupun membantahkan suatu hak orang lain, menunjuk pada suatu peristiwa, diwajibkan membuktikan adanya hak atau peristiwa tersebut." Tanpa adanya akta otentik yang di buat dihadapan seorang PPAT maka secara hukum perolehan hak tersebut belum diakui dan sebenarnya hak atas tanah dan bangunan masih ada pada pihak yang mengalihkan hak tersebut. Meskipun PPAT memiliki hak untuk mengundurkan diri sebagai saksi, karena jabatannya ia wajib merahasiakan, hendaknya PPAT perlu mempertimbangkan dengan sebaik-baiknya sebelum ia memutuskan untuk menggunakan Kewajiban Ingkar dan Hak Ingkar atau tidak, karena sebagai saksi PPAT diharapkan dapat membantu mengusut perkara yang sedang diperiksa, disamping itu terdapat pengecualian apabila menurut Undang-Undang diperintahkan untuk menggugurkan kewajiban ingkar dan hak ingkar tersebut.

Jabatan PPAT adalah jabatan kepercayaan dan oleh karenanya itu seseorang bersedia mempercayakan sesuatu kepadanya sebagai seorang kepercayaan. PPAT berkewajiban untuk merahasiakan semua isi akta-akta yang dibuat dihadapannya yang menurut sifatnya dan berdasarkan peraturan perundangundangan diharuskan untuk dirahasiakan. Ketika PPAT dipanggil atau diminta oleh Penyidik untuk bersaksi atau memberikan keterangan berkaitan dengan akta yang dibuat dihadapannya, adalah menjadi kewajiban hukum PPAT untuk memenuhi hal tersebut. Kemudian kewajiban ingkar (*Verschoningsplicht*) dipergunakan pada saat PPAT memenuhi panggilan ke hadapan penyidik, PPAT dapat menyatakan akan menggunakan Kewajiban Ingkarnya sebagaimana diatur dalam Pasal 15 Ayat (1) PJPPAT Jo. Pasal 34 Ayat (1) Perka BPN 1/2006. Pernyataan menggunakan Kewajiban Ingkar tersebut akan dicatat dalam Berita Acara

Pemeriksaan (BAP). Pernyataan menggunakan kewajiban ingkar tersebut semata-mata menjalankan perintah PJPPAT, sehingga tidak perlu disertai alasan apapun.

Ketentuan dalam PP Nomor 37 Tahun 1998 tentang PJPPAT, maupun dalam Perka BPN 1/2006 sebagaimana telah diubah dengan Perka 137 BPN 23/2009 tentang Perubahan Atas Perka BPN No. 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP Nomor 37 Tahun 1998 yang dirubah dengan PP No. 24 Tahun 2016 tentang PJPPAT, sebagai ketentuan bagi PPAT, tidak ada pengaturan tentang perlindungan hukum bagi PPAT itu sendiri, dalam peraturan terkait ke PPAT-an lainnya pun tidak diatur, maka perlu adanya dasar hukum mengenai hal itu, karena PPAT mempunyai peranan yang cukup besar dalam membantu tugas pemerintah khususnya di bidang pertanahan. Jadi dalam hal seorang PPAT juga ikut terpenggil dalam suatu kasus tertentu, di mana ia dijadikan sebagai saksi atau tersangka maupun terdakwa, maka sampai di mana perlindungan yang ia peroleh sebagai Pejabat Umum yang menjalankan jabatannya, adalah dia diproses dengan cara pada umumnya sesuai dengan Kitab Undang-undang Hukum Acara Pidana (KUHAP), dan tidak ada prosedur khusus sebagaimana yang diterapkan kepada jabatan Notaris. Padahal Pejabat Pembuat Akta Tanah dikategorikan sebagai pejabat umum juga, dan oleh undang-undang diberikan suatu imunitas hukum bagi jabatan-jabatan tertentu salah satunya Pejabat Pembuat Akta Tanah berupa hak ingkar atau hak mengundurkan diri dalam pelaksanaan kewajiban memberi keterangan sebagai saksi di Pengadilan, hal ini berkaitan dengan rahasia jabatan.

B. Keabsahan Akta Peralihan Hak Yang objeknya Mengalami Tumpang Tindih

Peralihan hak atas tanah dalam bentuk Jual beli adalah perjanjian dimana masingmasing pihak mempunyai kewajiban/prestasi yang harus dipenuhinya. Berdasarkan Pasal 1474 jo. Pasal 1491 KUHP, penjual mempunyai kewajiban menyerahkan barangnya dan menanggungnya. Penanggungan dalam hal ini adalah menjamin bahwa penguasaan secara aman dan tenteram atas benda yang dijualnya, dan tidak ada cacat tersembunyi atas barang tersebut.

Terkait dengan hal tersebut peralihan hak atas tanah dalam bentuk jual beli harus memenuhi beberapa syarat yang telah ditentukan oleh peraturan perundangundangan yang berlaku. Apabila syarat-syarat yang telah ditentukan, tidak terpenuhi maka akan membawa konsekuensi pada legalitas jual beli hak atas tanah tersebut. Syarat jual beli hak atas tanah melalui jual beli terdiri atas syarat meteril dan

syarat formil. Syarat materiil tertuju pada subjek dan objek hak yang akan diperjualbelikan, dimana pemegang hak atas tanah harus mempunyai hak dan wewenang untuk menjual hak atas tanah, pembeli adalah orang yang memenuhi syarat sebagai subjek hak atas tanah dan tanah yang akan diperjualbelikan tidak sedang bersengketa atau mengalami tumpang tindih.

1. Syarat Materiil

Syarat materiil sangat menentukan akan sahnya jual beli tanah tersebut antara lain sebagai berikut: Pertama, pembeli berhak membeli tanah yang bersangkutan. Maksudnya adalah pembeli sebagai penerima hak harus memenuhi syarat untuk memiliki tanah yang akan dibelinya. Untuk menentukan berhak atau tidaknya si pembeli memperoleh hak atas tanah yang dibelinya tergantung pada hak apa yang ada pada tanah tersebut, apakah hak milik, hak guna bangunan, atau hak pakai. menurut Undang-Undang Pokok Agraria, yang dapat mempunyai hak milik atas tanah hanya warga negara Indonesia tunggal dan badan-badan hukum yang ditetapkan oleh pemerintah. Kedua, penjual berhak menjual kembali tanah yang bersangkutan. Yang berhak menjual suatu bidang tanah tertentu saja si pemegang yang sah dari hak atas tanah tersebut yang disebut pemilik. Kalau pemilik sebidang tanah hanya satu orang, maka ia berhak untuk menjual sendiri tanah itu. Akan tetapi, bila pemilik tanah adalah dua orang maka yang berhak menjual tanah itu ialah kedua orang itu bersama-sama. Tidak boleh seorang saja yang bertindak sebagai penjual.

Ketiga, tanah hak yang bersangkutan boleh diperjualbelikan dan tidak sedang dalam sengketa atau tumpang tindih. Mengenai tanah-tanah hak apa yang boleh diperjualbelikan telah ditentukan dalam Undang-Undang Pokok Agraria yaitu hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai. Jika salah satu syarat materiil ini tidak dipenuhi, dalam arti penjual bukan merupakan orang yang berhak atas tanah yang dijualnya. Pembeli tidak memenuhi syarat untuk menjadi pemilik hak atas tanah atau tanah, yang diperjualbelikan sedang dalam sengketa atau merupakan tanah yang tidak boleh diperjualbelikan, maka jual beli tanah tersebut tidak sah. Jual beli tanah yang dilakukan oleh yang tidak berhak adalah batal demi hukum. Artinya sejak semula hukum menganggap tidak pernah terjadi jual beli.

Penjual berhak dan berwenang menjual hak atas tanah. Yang berhak menjual adalah orang yang namanya tercantum dalam sertifikat atau selain sertifikat. Seseorang berwenang menjual tanahnya kalau dia sudah dewasa. Kalau penjualnya dalam pengampuan, maka dia diwakili oleh pengampunya. Kalau penjualnya diwakili

oleh orang lain sebagai penerima kuasa, maka penerima kuasa menunjukkan surat kuasa notariil.

2. Syarat Formil

Syarat formil dalam hal jual beli hak atas tanah adalah formalitas transaksi jual beli. Formalitas tersebut meliputi akta yang menjadi bukti perjanjian jual beli serta pejabat yang berwenang membuat akta tersebut. Dalam hal jual beli tanah, pejabat yang berwenang membuat akta adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sesuai dengan Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Transaksi jual beli tanah yang dilakukan dengan memenuhi syarat materiil dan formil akan memberikan konsekuensi yuridis berupa kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi pemilik hak atas tanah dan perlindungan hukum terhadap PPAT itu sendiri. Dalam rangka pendaftaran peralihan hak atas tanah harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh dan dihadapan pejabat pembuat akta tanah yang selanjutnya disebut PPAT. Syarat jual beli harus dibuktikan dengan akta PPAT ditegaskan dalam Pasal 37 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundangundangan yang berlaku. Atas dasar ketentuan Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menunjukkan bahwa untuk kepentingan pendaftaran peralihan hak kepada kantor pertanahan kabupaten/kota, jual beli hak atas tanah harus dibuktikan dengan akta PPAT. Dalam keadaan tertentu, Kepala kantor pertanahan kabupaten/kota dapat mendaftarkan peralihan hak atas tanah bidang tanah hak milik, para pihaknya (penjual dan pembeli) perseorangan warga negara Indonesia yang dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT, tetapi kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftarkan peralihak hak yang bersangkutan.

Sebelum akta jual beli dibuat PPAT, maka disyaratkan bagi para pihak untuk menyerahkan surat-surat yang diperlukan kepada PPAT yaitu jika tanahnya sudah bersertifikat, sertifikat tanahnya yang asli dan tanda bukti pembayaran biaya pendaftarannya. Setelah akta dibuat, selambat-lambatnya 7 hari sejak akta tersebut ditandatangani, PPAT menyerahkan akta tersebut kepada kantor pendaftaran tanah untuk pendaftaran pemindahan haknya. Seseorang yang melakukan jual beli tanpa dibuktikan dengan akta PPAT tidak akan dapat memperoleh sertifikat, biarpun jual

belinya sah menurut hukum. Tata usaha PPAT bersifat tertutup untuk umum, pembuktian mengenai berpindahnya hak tersebut berlakunya terbatas pada para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan dan para ahli warisnya.

Dalam pembuatan akta peralihan hak, sebelum akta dibuat dan di tandatangani oleh para pihak dan saksi-saksi, PPAT diwajibkan untuk meninjau keabsahan sertifikat Kantor Pertanahan. PPAT dapat melakukan pengecekan dan validasi sertifikat untuk mengetahui ada tidaknya indikasi tumpang tindih pada objek tanah tersebut. Tanah yang sedang bermasalah atau mengalami sengketa tumpang tindih, tidak diperbolehkan untuk dipindahtangankan, dan bila terjadi tentunya akan timbul gugatan yang akan merugikan pembeli. Syarat sah nya suatu perjanjian dalam pembuatan akta peralihan harus terpenuhinya syarat materiil dan formil, sedangkan dalam pembuatan akta peralihan yang objek nya mengalami tumpang tindih tidak memenuhi syarat tersebut maka akta peralihan haknya dapat dibatalkan demi hukum.

IV. Penutup

Berdasarkan pembahasan diatas terkait dengan perlindungan hukum terhadap pejabat pembuat akta tanah dalam membuat akta peralihan hak atas tanah. Perlindungan hukum terhadap PPAT merupakan suatu perlindungan yang diberikan kepada subyek hukum dalam bentuk perangkat hukum baik yang bersifat pencegahan preventif ataupun represif. Bentuk perlindungan hukum preventif terdapat dalam peraturan perundangan guna mencegah terjadinya suatu pelanggaran serta untuk memberikan batasan-batasan dalam melakukan kewajiban. Dapat dilihat dalam PP Nomor 37 Tahun 1998 dan Pekabam Nomor 1 tahun 2006 yang menjelaskan tentang tugas dan wewenang dari PPAT dan Kode Etik tersebut juga mengatur mekanisme penegakan terhadap pelanggaran atau larangan yang dilakukan oleh PPAT perlindungan hukum represif berfungsi untuk menyelesaikan sengketa yang telah muncul akibat adanya pelanggaran. Perlindungan ini merupakan perlindungan akhir yang berupa pemberian sanksi terhadap pelanggaran. Bentuk perlindungan lainnya adalah PPAT dalam menjalankan kewajibannya menganut beberapa asas-asas atau prinsip yang dijadikan pedoman dalam pelaksanaan tugas Jabatan PPAT, dimana hal ini juga sebagai suatu perlindungan hukum bagi klien dan para pihak.

Syarat sah nya peralihan hak atas tanah melalui jual beli yaitu pertama syarat materiil dimana pembeli berhak membeli tanah yang bersangkutan, penjual berhak menjual tanah yang bersangkutan, dan tanah hak yang bersangkutan boleh

diperjualbelikan dan tidak dalam sengketa. Kedua syarat formal yaitu ketika semua syarat materiil telah dipenuhi maka PPAT akan membuat akta jual belinya. PPAT dalam menjalankan tugasnya harus lebih memahami mengenai kewajiban dan tanggung jawabnya dalam membuat akta peralihan hak. PPAT memperhatikan prinsip kehati-hatian, ketelitian, serta menjunjung tinggi kejujuran, moralitas serta tidak melupakan profesionalitas dalam menjalankan tugasnya.

Selain itu, PPAT juga harus memperhatikan aturan yang berlaku dalam pembuatan akta peralihan hak atas tanah, seperti tidak menemukan sertifikat tumpang tindih. PPAT juga perlu melakukan penelitian yang cermat terkait dengan tanah yang akan dialihkan. Hal ini meliputi pengecekan keabsahan dokumen, tanda tangan yang sah, dan keberadaan serta kondisi fisik tanah. Penelitian yang cermat dapat membantu mencegah terjadinya kesalahan atau penyalahgunaan yang dapat berdampak pada masalah hukum di kemudian hari. PPAT seharusnya harus lebih cermat dan teliti dalam membuat akta peralihan hak melihat seberapa sering terjadi akta yang dibuta PPAT tidak bisa di daftarkan ke Kantor Pertanahan, karena objeknya tumpang tindih. Agar PPAT lebih selektif lagi dalam melakukan pembuatan akta jual beli untuk menghindari atau meminimalisir kasus-kasus serupa.

Bibliografi

Buku:

- Arikunto, S., 2010. *Prosedur penelitian suatu pendekatan praktek*. Jakarta: Rineka Cipta.
- Asikin, Z., 2012. *Pengantar Tata Hukum Indonesia*. Jakarta: PT Raja Grafindo
- Azheri, B., 2011. *Corporate social responsibility: Dari voluntary menjadi mandatory*. RajaGrafindo Persada..
- Hans Kelsen. 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.
- Harsono. Boedi. 2008. *Hukum Agraria Indonesia. Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*. Jakarta : Djambatan.
- Harsono. 2003. *Hukum Agraria Di Indonesia: Himpunan Peraturan-peraturan Hukum Tanah*. Jakarta.
- Mudjiono. 1992. *Hukum Agraria*. Yogyakarta : Liberty.
- Phillipus Hadjon, M., 1987. *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*. Surabaya:

Bina Ilmu.

- Riduan Syahrani. 1999. rangkuman intisari ilmu hukum. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Ridwan H. R. 2006. Hukum Administrasi Negara. Jakarta: Raja Grafind Persada.
- Salim HS. 2013. Penerapan Teori Hukum pada penelitian tesis dan disertasi. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.
- Satjipto Raharjo, 2000, Ilmu Hukum, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.
- Soerjono Soekanto. 2007. *Pengantar Penelitian Hukum. cet.III*, Jakarta: UI-Press.
- Sunggono, B., 2011. *Metodologi Penelitian Hukum Cetakan Pertama. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.*

Artikel Jurnal:

- I Gusti Bagus Yoga Prawira, 2016, *Tanggungjawab PPAT Terhadap Akta Jual Beli Tanah*, Jurnal IUS, Vol.IV, No. 1, Magister Kenotariatan Universitas Mataram, Kota Mataram.
- Prawira, 2016. *Tanggung Jawab PPAT Terhadap Akta Jual Beli Tanah*. Jurnal IUS Bell, John. et.al., 2008. *Principles of French Law*. Oxford: Oxford University Press.
- Sarno, SPOM, Santoso, B., & Prasetyo, AP Peran PPAT Dalam Melakukan Perlindungan Hukum Bagi Pihak Pada Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli. *Notaris* , 14 (2), 757-768.
- Umbas, FO, & Santoso, B. Perlindungan Hukum Terhadap Notaris dan PPAT Dalam Batas Profesinya. *Notaris* , 15 (2), 883-892.

Peraturan Perundang-Undangan Indonesia:

- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
- Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan tentang Tanah.
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.
- Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 Tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah.
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat

Akta Tanah.

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998.

Kode Etik Profesi Pejabat Pembuat Akta Tanah.



ANALISIS YURIDIS SURAT HIBAH WASIAT DIBAWAH TANGAN YANG DI WAARMERKING (Studi Kasus Putusan Nomor. 16/Pdt.G/2019/PN.PTK)

Wahyu Alisa Putri¹, Hermansyah², Ismawartati³

Abstract

A warm-marked underhand will is a document that is often used in legal practice in Indonesia. In this document, a person can express his desire to give part or all of his property to another party, be it family, relatives, or other people outside the family. This testamentary gift letter made underhand still has legal force as valid proof of the intention to give property from the author of the letter to the recipient. Therefore, it is necessary to carry out a juridical analysis regarding a war-marked underhanded will to determine the legal status and strength of proof of the letter before the law. This study aims to determine and analyze the strength of proof of underhand documents that have been waived by a notary and to find out and analyze the judge's considerations in Case Decision Number 16/Pdt.G/2019/PN.PTK. The research method that the authors use in this study is normative legal research (normative juridical). This study uses a statute approach and a case approach and will be analyzed using a qualitative analysis method. The results of the research and discussion show that the status of a will under the hand that is waarmed by a notary can be declared valid if the parties have acknowledged the presence of the signature; however, in the case of Decision Number 16/Pdt.g/2019/PN.PTK, the parties in the underhanded will grant did not acknowledge the existence of the signature, and the judge decided that the underhanded will was waarmed at the Notary in Decision No. 16/Pdt.g/2019/PN.PTK canceled by law. The judge's consideration in decision Number 16/Pdt.G/2019/PN.Ptk that in this case the plaintiffs have obtained legal certainty with the rejection made by the judge of an underhanded will that has been waived at a notary.

Keywords : private deed; testament, waarmeding

Abstrak

Surat hibah wasiat dibawah tangan yang diwarmerking adalah sebuah dokumen yang sering digunakan dalam praktek hukum di Indonesia. Dalam dokumen tersebut, seseorang dapat

¹ Magister Fakultas Hukum, Universitas Tanjungpura, Jln. Prof. Hadari Nawawi, Pontianak, 78124, Kalimantan Barat, Indonesia email: wahyualisaa@gmail.com

² Magister Fakultas Hukum, Universitas Tanjungpura, Jln. Prof. Hadari Nawawi, Pontianak, 78124, Kalimantan Barat, Indonesia, email: Ismawartati@hukum.untan.ac.id

³ Magister Fakultas Hukum, Universitas Tanjungpura, Jln. Prof. Hadari Nawawi, Pontianak, 78124, Kalimantan Barat, Indonesia, email: hermansyah@hukum.untan.ac.id

menyatakan keinginannya untuk memberikan sebagian atau seluruh harta bendanya kepada pihak lain, baik itu keluarga, kerabat, maupun orang lain di luar keluarga. Surat hibah wasiat yang dibuat dibawah tangan ini masih mempunyai kekuatan hukum sebagai bukti sah atas niat pemberian harta benda dari penulis surat kepada pihak penerima. Oleh karena itu, perlu dilakukan analisis yuridis terkait surat hibah wasiat dibawah tangan yang diwaarmerking untuk mengetahui status hukum dan kekuatan pembuktian surat tersebut di hadapan hukum. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dan menganalisa kekuatan pembuktian surat dibawah tangan yang telah diwaarmerkingkan oleh Notaris, untuk mengetahui dan menganalisa pertimbangan Hakim dalam Putusan Perkara Nomor 16/Pdt.G/2019/PN.PTK. Metode penelitian yang penulis gunakan pada penelitian ini adalah penelitian hukum normatif (yuridis normatif). Penelitian ini menggunakan Pendekatan perundang-undangan (statute approach) dan pendekatan kasus (case approach) dan akan di Analisis menggunakan metode analisis yang bersifat kualitatif. Hasil penelitian dan pembahasan menunjukkan bahwa Kedudukan surat hibah wasiat di bawah tangan yang di waarmerking berdasarkan Putusan Nomor 16/Pdt.G/2019/PN.Ptk surat hibah wasiat dibawah tangan yang diwaarmerking Notaris dapat dinyatakan sah dan berlaku jika para pihak telah mengakui adanya tanda tangan tersebut namun, dalam perkara Putusan Nomor 16/Pdt.g/2019/PN.PTK para pihak dalam surat hibah wasiat dibawah tangan tidak mengakui adanya tanda tangan tersebut dan Hakim memutuskan bahwa surat hibah wasiat dibawah tangan yang di waarmerking di Notaris dalam Putusan Nomor 16/Pdt.G/2019/PN.PTK dibatalkan demi hukum. Pertimbangan Hakim dalam putusan Nomor 16/Pdt.G/2019/PN.Ptk bahwa dalam perkara ini para pihak Penggugat telah mendapatkan kepastian hukum dengan adanya penolakan yang dilakukan oleh Hakim atas surat hibah wasiat dibawah tangan yang telah di waarmerking di Notaris.

Kata kunci: akta dibawah tangan; surat hibah wasiat; waarmerking

I. Pendahuluan

Negara berdasarkan atas hukum yang ditandai dengan asas yang berlaku yaitu bahwa semua perbuatan atau tindakan seseorang baik individu maupun kelompok serta pemerintah harus didasarkan pada ketentuan hukum dan peraturan perundang-undangan yang sudah ada sebelum perbuatan atau tindakan itu dilakukan atau didasarkan pada peraturan yang berlaku pada saat ini. Dalam konsep *rechtsstaat* perlindungan hak dasar yang diwujudkan melalui asas legalitas. Dengan asas tersebut maka hukum harus dipositifkan, yang dimana artinya hukum harus dibentuk dengan secara sadar dan dituangkan dalam bentuk yang resmi sebagaimana yang diatur dan dibuat oleh Peraturan Perundang - Undangan yang berlaku.

Staatsblad 1860 Nomor 3 tentang peraturan jabatan Notaris di Indonesia (*Reglemen op het Notaris-ambt in indonesia*) di dalam pasal 1 menyebutkan bahwa Para Notaris adalah pejabat umum, khususnya berwenang untuk membuat akta-akta otentik mengenai semua perbuatan, persetujuan dan ketetapan-ketetapan, yang untuk diperintahkan oleh suatu undang-undang umum atau yang dikehendaki oleh orang-orang yang berkepentingan, yang akan terbukti dengan tulisan otentik, menjamin hari dan tanggalnya, menyimpan akta-akta dan mengeluarkan *grosse-grosse*, salinan-salinan dan kutipan-kutipannya, semua itu sejauh pembuatan akta-akta tersebut oleh

undang-undang umum juga ditugaskan atau diserahkan kepada pejabat - pejabat atau orang lain.

Surat hibah wasiat dibawah tangan adalah bentuk perjanjian hibah yang dibuat secara tertulis oleh pemberi hibah dengan tangan sendiri dan tidak harus melalui Notaris. Hal ini dapat dilakukan sesuai dengan ketentuan Pasal 870 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), yang menyatakan bahwa hibah dilakukan dengan akta otentik atau dengan surat dibawah tangan yang kemudian disaksikan oleh dua orang saksi. Namun, dalam praktiknya, terkadang terdapat masalah dalam proses pembuktian dan pengakuan surat hibah wasiat dibawah tangan tersebut. Hal ini disebabkan oleh berbagai faktor, seperti adanya perselisihan di antara ahli waris atau adanya tuduhan bahwa surat hibah wasiat tersebut palsu atau tidak sah.

Oleh karena itu, diperlukan analisis yuridis terkait surat hibah wasiat dibawah tangan yang di*warmerking*, yaitu surat hibah wasiat yang diberi tanda tangan oleh pihak pemberi hibah pada setiap lembaran surat sebagai bentuk pengakuan atas keabsahan dan keaslian surat tersebut. Analisis ini dapat membantu memahami secara lebih mendalam tentang keabsahan dan kekuatan hukum surat hibah wasiat tersebut serta upaya yang dapat dilakukan untuk menghindari atau menyelesaikan perselisihan yang mungkin timbul terkait surat hibah wasiat tersebut.

Surat hibah dan wasiat dibawah tangan merupakan bentuk perjanjian yang sering digunakan dalam kehidupan sehari-hari, terutama dalam hal pemberian harta benda kepada orang lain. Surat hibah adalah perjanjian yang dibuat oleh pemberi hibah untuk memberikan harta benda kepada pihak yang dituju tanpa syarat imbalan. Namun, dalam praktiknya, seringkali terdapat permasalahan terkait sah atau tidaknya surat hibah dan wasiat dibawah tangan, terutama jika surat tersebut tidak dilakukan dengan prosedur yang sesuai dengan hukum. Surat hibah wasiat dibawah tangan yang di*warmerking* adalah sebuah dokumen yang sering digunakan dalam praktek hukum di Indonesia. Dalam dokumen tersebut, seseorang dapat menyatakan keinginannya untuk memberikan sebagian atau seluruh harta bendanya kepada pihak lain, baik itu keluarga, kerabat, maupun orang lain di luar keluarga.

Adanya beberapa hal yang perlu diperhatikan dalam menggunakan surat hibah wasiat dibawah tangan yang di*waarmerking*. Pertama, dokumen tersebut harus dibuat dengan jelas dan lengkap, termasuk identitas pihak yang memberi hibah, identitas pihak yang menerima hibah, serta rincian harta benda yang diberikan. Kedua, dokumen tersebut harus dibuat dengan benar dan sah, sehingga dapat dianggap

sebagai bukti yang dapat diterima di pengadilan. Surat hibah wasiat yang dibuat dibawah tangan ini masih mempunyai kekuatan hukum sebagai bukti sah atas niat pemberian harta benda dari penulis surat kepada pihak penerima. Oleh karena itu, perlu dilakukan analisis yuridis terkait surat hibah wasiat dibawah tangan yang di*warmerking* untuk mengetahui status hukum dan kekuatan pembuktian surat tersebut di hadapan hukum.

Dengan adanya dilakukannya analisis yuridis ini dapat dilakukan dengan merujuk pada peraturan perundang-undangan yang berlaku, seperti Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), Undang-Undang tentang Wasiat, dan Peraturan Menteri Dalam Negeri tentang Tata Cara Pendaftaran dan Pelaporan Kematian. Selain itu, analisis yuridis juga dapat dilakukan dengan mempertimbangkan putusan-putusan pengadilan yang relevan terkait kasus serupa. Dengan melakukan analisis yuridis yang cermat, dapat dihasilkan kesimpulan dan pendapat hukum yang dapat membantu dalam menyelesaikan permasalahan hukum terkait surat hibah wasiat dibawah tangan yang di*warmerking* tersebut. Berdasarkan hal tersebut diatas maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian melalui artikel ini dengan judul “ANALISIS YURIDIS SURAT HIBAH WASIAT DIBAWAH TANGAN YANG DI WAARMERKING (Studi Kasus Putusan Nomor. 16/Pdt.G/2019/PN.PTK)”.

Berdasarkan pada uraian latar belakang di atas, Penulis merumuskan masalah penelitian yaitu bagaimana kedudukan surat hibah wasiat dibawah tangan yang di *waarmerking* berdasarkan Putusan Nomor :16/Pdt.g/2019/PN.PTK? dan bagaimana pertimbangan Hakim di dalam Putusan Nomor 16.Pdt.G/2019/PN.Ptk ditinjau dari teori kepastian hukum?. Penulisan artikel berjudul ANALISIS YURIDIS SURAT HIBAH WASIAT DIBAWAH TANGAN YANG DI WAARMERKING (Studi Kasus Putusan Nomor. 16/Pdt.G/2019/PN.PTK) bertujuan untuk untuk mengetahui dan menganalisa kekuatan pembuktian surat dibawah tangan yang telah di *waarmerking*-kan oleh Notaris dan Untuk mengetahui dan menganalisa pertimbangan Hakim dalam Putusan Perkara Nomor 16/Pdt.G/2019/PN.PTK.

Untuk menjamin orisinalitas substansi pada penelitian ini, Penulis berusaha menemukan penelitian serupa sebagai pembandingan yang mendekati kesamaan sebagai berikut; penelitian atas nama Setiawan Widiyoko yang berjudul “Kekuatan Pembuktian *Waarmerking* Akta Dibawah Tangan Oleh Notaris” (Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang 2021), dengan rumusan masalah sebagai berikut apakah kewenangan Notaris dalam

akta yang di*warmerking* terhadap akta dibawah tangan?, Apakah tanggung jawab Notaris terhadap akta yang dibawah tangan yang di*warmerking*? dan perbedaan kekuatan pembuktian akta yang dibawah tangan yang di*warmerking* oleh Notaris?.⁴ Penelitian atas nama Kharisman Koima Batubara “Analisis Yuridis Pemberian Hibah Dibawah Tangan Dikaitkan Dengan Pendaftarannya Pada Kantor Pertanahan Terhadap Penetapan Pengadilan Agama Medan Kelas I-A Nomor: 125/Pdt.P/2017/PA.Mdn” (Program Studi Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Islam Sumatera Utara 2020), dengan rumusan masalah sebagai berikut kedudukan hukum terhadap hibah yang diberikan berdasarkan pemberian hibah dibawah tangan?, Bagaimana hukum terhadap hak atas tanah yang dialihkan dengan hibah dibawah tangan? dan bagaimana pendaftaran hibah pada kantor pertanahan yang bersumber dari hibah dibawah tangan?⁵

II. Metode

Metode pendekatan penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode penelitian hukum yuridis normatif. Penelitian hukum normatif adalah penelitian hukum yang dilakukan dengan cara mengkaji bahan-bahan yang berasal dari berbagai peraturan perundang-undangan dan bahan lain dari berbagai literatur yang mempunyai korelasi dan relevansi dengan permasalahan yang akan diteliti, serta teori-teori hukum dan pendapat para ahli. Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dan pendekatan kasus (*case approach*).⁶

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian yuridis normatif. Penelitian hukum normatif dikonsepkan sebagai apa yang tertulis didalam peraturan perundang-undangan (*law in the books*) atau hukum yang dikonsepkan sebagai kaidah atau norma yang merupakan patokan berperilaku manusia yang dianggap pantas.⁷

Menurut Ahmad Mukti Fajar ND dan Yulianto penelitian normatif adalah penelitian hukum yang meletakkan hukum sebagai sistem norma. Yang dimaksud dengan sistem

⁴ Setiawan Widiyoko, 2021, Kekuatan Pembuktian Akta Dibawah Tangan Yang Di Waarmerking Oleh Notaris (Studi Kasus Putusan Nomor 13 PDT/2020/PT.MTR), UNISSULA, <http://repository.unissula.ac.id/22596/>

⁵ Kharisman Koima Batubara, 2020, Analisis Yuridis Pemberian Hibah Dibawah Tangan Dikaitkan Dengan Pendaftarannya Pada Kantor Pertanahan Terhadap Penetapan Pengadilan Agama Medan Kelas I-A Nomor: 125/Pdt.P/2017/PA.Mdn, *Jurnal Hukum KAlDAH*

⁶ Johnny Ibrahim, 2008, *Teori dan Metodologi Penelitian hukum Normatif*, Malang: Bayu Media Publishing, hlm. 300.

⁷ Soerjono Soekanto, 2007, *Pengantar Penelitian Hukum, cet.III*, Jakarta: UI-Press, hlm. 43.

norma ialah mengenai asas- asas, norma, kaidah, putusan pengadilan, perjanjian serta doktrin (ajaran).⁸

Dalam suatu penelitian sebelumnya perlu disusun secara sistematis kemudian akan dianalisa dengan menggunakan prosedur logika ilmiah yang sifatnya kualitatif. Menurut Salim HS dan Erlies Septiana Nurbani Analisis Kualitatif merupakan analisis data yang tidak menggunakan angka, melainkan memberi gambaran-gambaran (deskripsi) dengan kata-kata atau temuan-temuan, dan karenanya ia lebih mengutamakan mutu/kualitas dari data dan bukan kuantitas.⁹

III. Analisis dan Pembahasan

A. Analisis Kedudukan Surat Hibah Wasiat Dibawah Tangan Yang di Waarmerking Perkara Putusan Nomor 16.Pdt.G/2019/PN.Ptk

Kedudukan berarti status, baik untuk seseorang, tempat, maupun benda. Kamus Besar Bahasa Indonesia kedudukan sering dibedakan antara pengertian kedudukan (status) dan kedudukan sosial (sosial status). Kedudukan diartikan sebagai tempat atau posisi seseorang dalam suatu kelompok sosial, sedangkan kedudukan sosial adalah tempat seseorang dalam lingkungan pergaulannya, serta hak dan kewajiban. Kedua istilah tersebut memiliki arti yang sama serta digambarkan dengan kedudukan (status) saja.

Kedudukan hukum memiliki pemahaman bahwasannya dimana suatu subyek hukum ataupun obyek hukum berada. Dengan memiliki kedudukan, subyek hukum ataupun obyek hukum dapat melakukan tindakan dan wewenang sebagaimana statusnya. Dalam istilah bahasa latin, kedudukan hukum disebut *locus standi* yang memiliki makna bahwa suatu keadaan ketika suatu subyek hukum atau obyek hukum dianggap memenuhi persyaratan untuk mengajukan permohonan penyelesaian suatu sengketa yang terjadi.¹⁰

Dengan demikian, kedudukan hukum adalah suatu status atau posisi dimana suatu subyek hukum atau obyek hukum ditempatkan agar memiliki fungsi dan tujuan. Selain itu juga kedudukan hukum merupakan penentu bagaimana subyek hukum atau obyek hukum dapat melakukan kegiatan yang diperbolehkan atau tidak diperbolehkan.

⁸ Mukti Fajar ND dan Yulianto Ahmad, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Penelitian Empiris*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, 2010, hlm 34.

⁹ Salim HS dan Erlies Septiana Nurbani, 2013, *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Tesis dan Disertasi*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, hlm. 19.

¹⁰ Ishaq, 1990, *Dasar-Dasar Ilmu Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 29.

Waarmerking adalah tindakan Notaris yang melakukan pembukuan atas akta di bawah tangan yang dilakukan oleh pihak-pihak terkait. *Waarmerking* sendiri dilakukan oleh Notaris dengan memasukkannya ke dalam sebuah buku khusus. Patut dicermati, akta di bawah tangan pada proses ini tidak ditandatangani di hadapan Notaris sehingga tanggal penandatanganan dan pendaftaran tentunya akan berbeda. *Waarmerking* bertujuan bahwa akta di bawah tangan yang ditandatangani sebagai bentuk kesepakatan antara para pihak telah diketahui oleh Notaris dimasukkannya akta tersebut ke dalam buku khusus yang disediakan Notaris.¹¹ Wewenang Notaris atas *waarmerking* telah tertuang pada Pasal 15 ayat (2) Huruf b Undang-Undang Jabatan Notaris.

Berkaitan dengan kewenangan Notaris sebagai Pejabat Umum, surat di bawah tangan dapat dikuatkan melalui legalisasi dan *waarmerking* (register). Perbedaan antara register (*Waarmerking*) dan Legalisasi adalah: "*Waarmerking*" hanya mempunyai kepastian tanggal saja dan tidak ada kepastian tanda tangan sedangkan pada legalisasi tanda tangannya dilakukan dihadapan yang melegalisasi, sedangkan untuk *waarmerking*, pada saat di *waarmerking*, surat itu sudah ditandatangani oleh yang bersangkutan. Jadi yang memberikan *waarmerking* tidak mengetahui dan karena itu tidak mengesahkan tentang tanda tangannya.¹²

Pendaftaran surat di bawah tangan atau *waarmerking* ini belum diatur secara khusus dan secara redaksional, namun terkait legalisasi dapat di temukan pada Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, dalam Pasal 15 ayat (2) huruf a menyatakan Notaris dalam jabatannya berwenang mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus. Namun penerapan surat di bawah tangan yang di daftarkan oleh Notaris terdapat banyak permasalahan, banyak yang salah memahami, surat di bawah tangan yang didaftarkan oleh Notaris tidak memiliki dasar hukum yang jelas, hanya diatur dalam Undang-Undang Jabatan Notaris. Menurut isi pasal tersebut Notaris berwenang, namun tidak dijelaskan kekuatan hukum surat di bawah tangan yang didaftarkan Notaris tersebut.

¹¹ Redaksi Justika. 2022. Perbedaan Waarmerking, Akta Notaris dan Legalisasi. Tersedia pada : <https://blog.justika.com/dokumen-bisnis/contoh-legalisasi-Notaris/> (diakses pada tanggal 19 Mei 2023)

¹² A. Pitlo, 1986, *Pembuktian dan Daluwarsa Menurut Kitab Undang-undang Hukum Perdata*, (ahli bahasa oleh M. Isa Arief), Intermasa, Jakarta, hlm. 34.

Sesungguhnya pembuktian untuk surat di bawah tangan yang telah di daftarkan (*waarmerking*) kekuatan hukumnya tidak berpengaruh terhadap *waarmerking* itu sendiri, artinya kekuatan hukum dalam pembuktiannya akan lebih sempurna apabila para pihak mengakui kebenaran tandatangannya masing-masing, selain itu Notaris tidak sepenuhnya bertanggung jawab atas kelegalitasan surat di bawah tangan yang telah di daftarkan tersebut, dengan kata lain surat tersebut didaftarkan hanya semata-mata bertujuan agar keberadaan surat tersebut diakui oleh negara.¹³

Maka dari itu, suatu hibah wasiat yang tidak dibuat oleh Notaris dapat dikatakan juga sebagai hibah wasiat di bawah tangan. Dan untuk hibah wasiat yang telah di *waarmerking* hanya terbatas kepada pengakuan terhadap keberadaan surat tersebut yang dikuatkan oleh Notaris, akan tetapi kedudukan hukumnya akan lebih sempurna apabila para pihak mengakui keberadaan isi serta tanda tangan masing-masing pihak.

Kekuatan hukum akta hibah wasiat di bawah tangan yang didaftarkan oleh Notaris (*waarmerking*), yaitu pada akta di bawah tangan kekuatan pembuktiannya hanya meliputi kenyataan bahwa keterangan itu diberikan, apabila tanda tangan itu diakui oleh yang menandatangani atau dianggap sebagai telah diakui sedemikian menurut hukum untuk surat di bawah tangan kekuatan pembuktiannya akan sangat tergantung pada kebenaran atas pengakuan atau penyangkalan para pihak atas isi dari akta dan masing-masing tanda tangannya. Apabila suatu akta di bawah tangan diakui isi dan tandatangannya oleh masing masing pihak maka kekuatan pembuktiannya hampir sama dengan akta otentik, bedanya terletak pada kekuatan pembuktian lahir, yang tidak secara otomatis dimiliki oleh akta dibawah tangan.

Akta di bawah tangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1880 KUHPerdara tidak akan dapat mempunyai kekuatan pembuktian lahir terhadap pihak ketiga terkecuali sejak hari dibubuhi pernyataan oleh seorang Notaris atau seorang pegawai lain yang ditunjuk oleh Undang-Undang dan dibukukan menurut Peraturan Perundang-undangan atau sejak hari meninggalnya si penandatangan atau salah seorang penandatangan atau sejak hari dibuktikannya adanya akta di bawah tangan itu dari akta-akta yang dibuat oleh pegawai umum, atau sejak hari diakuinya akta-akta di bawah tangan itu secara tertulis oleh pihak ketiga yang terhadap siapa akta itu dipergunakan.¹⁴

¹³ Sita Arini Umbas, 2017, "Kedudukan Akta Di Bawah Tangan Yang Telah Dilegalisasi Notaris Dalam Pembuktian Di Pengadilan", *Jurnal Fakultas Hukum Samratulangi*, 6(1).

¹⁴ Febri Ramadhani. "Kekuatan Pembuktian Akta di Bawah Tangan Waarmerking Dalam Perspektif Peraturan Perundang-undangan di Indonesia" *Recital Review*, 2 (2): 93-111

Jika pada pemberian hibah dilakukan dengan surat di bawah tangan, maka hibah peralihan hak kepemilikan secara yuridis tersebut baru berlaku saat sudah dibuat suatu Akta Hibah di hadapan Notaris yang berwenang. Jika hibah dibuat tanpa menggunakan akta otentik dan tanpa persetujuan ahli waris maka ketika ahli waris yang tidak menyetujui akta hibah tersebut dapat mengajukan pembatalan dengan cara gugatan maka isi dari akta

Nilai kekuatan batas minimal pembuktian akta bawah tangan diatur dalam Pasal 1875 KUHPerdara, dengan menjelaskan sebagai berikut:¹⁵

1. Nilai kekuatan pembuktiannya pada akta di bawah tangan melekat kekuatan pembuktian, harus terpenuhi terlebih dahulu syarat formil dan materiil :
 - a. Dibuat secara sepihak atau berbentuk partai (sekurang-kurangnya 2 (dua) pihak) tanpa campur tangan pejabat yang berwenang;
 - b. Ditanda tangani pembuat ataupun pihak yang membuatnya;
 - c. Isi dan tanda tangan diakui.

Apabila syarat di atas terpenuhi, maka sesuai ketentuan Pasal 1875 KUHPerdara maka :

- a. Nilai kekuatan pembuktiannya sama dengan akta otentik;
 - b. Dengan demikian nilai kekuatan pembuktian yang melekat padanya sempurna dan mengikat (*volledig en bindendebewijskracht*).
2. Batas minimal pembuktiannya apabila keberadaannya sempurna memenuhi syarat formil dan materiil selain memiliki kekuatan pembuktian sempurna dan mengikat, juga mempunyai batas minimal pembuktian :
 - a. Mampu berdiri sendiri tanpa bantuan alat bukti lain;
 - b. Pada dirinya sendiri terpenuhi batas minimal pembuktian.
3. Nilai kekuatan dan batas minimalnya dapat berubah

Ada 2 (dua) faktor yang dapat mengubah dan memerosotkan nilai kekuatan dan batasan minimal pembuktian akta bawah tangan, yaitu :

 - a. Terhadapnya diajukan bukti lawan;
 - b. Isi dan tangan tangan diingkari atau tidak diakui oleh pihak lawan.

Pengaturan Pemberian Hibah Menurut Ketentuan Yang Berlaku:

1. Menurut KUHPerdara

Pengertian hibah menurut Pasal 1666 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

¹⁵ *Ibid*, hlm 101-102.

(disebut KUHPerdara), adalah “Sesuatu persetujuan dengan mana si penghibah di waktu hidupnya, dengan cuma-cuma dan dengan tidak dapat ditarik kembali, menyerahkan suatu benda guna keperluan si penerima hibah yang menerima penyerahan itu” dari Pasal 1666 KUHPerdara dapat dilihat unsur dalam hibah, antara lain :

- a. Hibah dilakukan pada waktu si Pemberi Hibah masih hidup.
- b. Hibah dilakukan dengan cuma-cuma.
- c. Hibah tidak dapat ditarik kembali.

Fungsi akta Notaris dalam hibah bukan semata-mata sebagai alat bukti, tapi juga sebagai syarat esensial untuk sahnya persetujuan hibah. Karena itu hibah yang tidak diperbuat dengan akta Notaris, atau hibah yang diperbuat dengan cara bebas di luar akta Notaris adalah persetujuan hibah yang mutlak batal. Demikian juga halnya mengenai pembaharuan hibah.

Suatu hibah tidak dapat dilakukan pembaharuan dikemudian hari dengan suatu akta Notaris. Artinya, suatu hibah yang semula diperbaharui dan disempurnakan dengan akta Notaris di belakang hari. Pembaharuan demikian tidak bisa berlaku sejak penghibahan semula.

2. Menurut Hukum Islam

Hibah, hadiah, dan wasiat adalah istilah-istilah syariat yang sudah menjadi perbendaharaan bahasa Indonesia, sehingga istilah-istilah ini bukan lagi suatu yang asing. Hibah, hadiah, dan wasiat merupakan bagian dari tolong menolong dalam kebaikan yang diperintahkan agama islam. Dalam hukum Islam, seseorang diperbolehkan untuk memberikan atau menghadiahkan sebagian harta kekayaan ketika masih hidup kepada orang lain. Pemberian semasa hidup itu sering disebut sebagai hibah.

Kata hibah berasal dari bahasa Arab dari kata (الهِبَة) yang berarti pemberian yang dilakukan seseorang saat dia masih hidup kepada orang lain tanpa imbalan (pemberian cuma-cuma), baik berupa harta atau bukan harta. Diantaranya kata ini digunakan dalam firman Allâh Azza wa Jalla.

Di dalam Hukum Islam dipebolehkan untuk seseorang memberikan atau menghadiahkan sebagian atau seluruhnya harta kekayaan ketika masih hidup kepada orang lain disebut “*intervivos*”. Pemberian semasa hidup itu sering disebut sebagai “hibah”. Di dalam hukum islam jumlah harta seseorang yang dapat dihibahkan itu tidak dibatasi. Berbeda halnya dengan pemberian seseorang melalui surat wasiat yang

terbatas pada sepertiga dari harta peninggalan yang bersih.

Terdapat tiga syarat yang harus dipenuhi dalam hal melakukan hibah menurut Hukum Islam, yaitu :

- a. Ijab, adalah pernyataan tentang pemberian tersebut dari pihak yang memberikan.
- b. Qabul, ialah pernyataan dari pihak yang menerima pemberian hibah itu.
- c. Qabdlah, merupakan penyerahan milik itu sendiri, baik penyerahan dalam bentuk yang sebenarnya maupun secara simbolis.

Dasar hukum hibah dalam hadist Nabi SAW. Antara lain: dari Abu Hurairah r.a menceritakan Nabi SAW. Bersabda, “Hadiah menghadihailah kamu, niscaya bertambah kasih sayang sesamamu.” dari Abu Hurairah r.a bahwa Rasulullah SAW. Bersabda: “Jangan menghina seorang tetangga jika ia memberi hadiah walaupun hanya kuku kambing.”¹⁶

3. Menurut Hukum Adat

Didalam masyarakat hukum adat, hibah ini dilakukan sewaktu anak-anaknya sudah menikah dan dipisahkan dengan membuat rumah, memberikan pekarangan untuk pertanian, ini harus dibedakan dengan weling (Jawa) yang bersifat semacam wasiat, yaitu sebelum seseorang meninggal, maka ia mengadakan ketetapan-ketetapan yang ditujukan kepada ahli warisnya atau istrinya. Pertama, ia semasa hidupnya memberi petunjuk-petunjuk bagaimana harta bendanya akan dibagi waris kalau ia meninggal.

Jadi barang-barangnya itu belum dibagi-bagikannya kepada ahli warisnya, melainkan masih dipegangnya, hanya kalau ia meninggal maka pembagian harta peninggalannya harus dilakukan menurut petunjuk-petunjuk tersebut. Dasar pemberian hibah adalah sebagai koreksi terhadap hukum adat dan untuk memberikan kepastian hukum. Hibah ada dua macam yaitu :

- a. Hibah biasa yaitu pemberian harta kekayaan pada waktu pewaris masih hidup.
- b. Hibah Wasiat yaitu pelaksanaannya setelah pewaris meninggal dunia harta tersebut baru diberikan.

Keabsahan hukum Pihak Pemberi Hibah dan Penerima Hibah dengan surat dibawah tangan dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Bab X tentang Penghibahan ini berisikan tentang pengertian dan ketentuan umum tentang hibah, kemampuan untuk memberikan dan menerima hibah, cara menghibahkan sesuatu, serta pencabutan dan pembatalan hibah.

¹⁶ Bukhari, *Terjemah Shohih Bukhari III*, Achmad Sunarto, dkk. hlm. 577.

Hibah atau Pemberian dalam hal ini sebenarnya termasuk dalam pengertian hukum, karena mempunyai ketentuan-ketentuan hukum sendiri. Pada umumnya proses memberi itu terjadi secara terpisah, yaitu tidak terjadi pada saat yang bersamaan melainkan ada tenggang waktu tertentu sesuai dengan suasana saat itu, jadi sifat dari pemberian itu adalah umum, karena baik pemberi maupun penerima tidak perlu memenuhi kewajiban tertentu kecuali ada kerelaan para pihak dan tidak melihat status individunya. Hibah tanah merupakan pemberian seseorang kepada orang lain dengan tidak ada penggantian apapun dan dilakukan secara suka rela, tanpa ada kontraprestasi dari pihak penerima pemberian, dan pemberian itu dilangsungkan pada saat si pemberi hibah masih hidup. Ini berbeda dengan wasiat, yang mana wasiat diberikan sesudah si pewasiat meninggal dunia.¹⁷

Ada beberapa orang tertentu yang sama sekali dilarang menerima penghibahan dari penghibah, yaitu :

- a. Orang yang menjadi wali atau pengampun si penghibah;
- b. Dokter yang merawat penghibah ketika sakit;
- c. Notaris yang membuat surat wasiat milik si penghibah.

Kedudukan hukum berdasarkan Pemberian Hibah dibawah tangan dalam proses peralihan atau pemindahan hak atas tanah karena hibah, pihak yang mengalihkan harus mempunyai hak dan kewenangan untuk memindahkan hak, sedangkan bagi pihak yang menerima hak harus memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah yang baru.

Akta dibawah tangan ialah akta yang sengaja dibuat untuk pembuktian oleh para pihak tanpa bantuan dari seorang pejabat. Ketentuan Pasal 1878 KUHPerdara terdapat kekhususan akta dibawah tangan, yaitu akta harus seluruhnya ditulis tangan si penanda tangan sendiri, atau setidaknya-tidaknya selain tanda tangan yang harus ditulis dengan tangannya si penanda tangan adalah suatu penyebutan yang memuat jumlah atau besarnya barang atau uang yang terhutang. Apabila ketentuannya tidak dipenuhi, maka akta tersebut hanya sebagai suatu permulaan pembuktian dengan tulisan.

Tata cara wibah wasiat dalam Hukum Islam tidak menentukan suatu cara tertentu untuk menciptakan keamauan terakhir dari si peninggal warisan. Menurut hukum Islam cara mewasiatkan harta harus ditetapkan dengan tegas dan terang,

¹⁷ Chairuman Pasaribu dan Suhrawadi K Lubis, 1996, *Hukum Perjanjian Dalam Islam*, Sinar Grafika Cetakan Kedua, Jakarta, hlm. 113.

manakala yang berwasiat dapat berbicara. Namun jika yang berwasiat itu bisu, maka dapat dengan isyarat asalkan dimengerti maksudnya tersebut. Jika yang berwasiat dapat menulis, maka tulisan harus jelas dan terang serta mengandung maksud yang berwasiat.¹⁸

Untuk menguatkan maksud baik dari yang berwasiat maka salah satu cara penghibahan wasiat menurut hukum Islam diperlukan adanya saksi yang dapat dipercaya dan dapat membenarkan adanya ucapan, isyarat, dan tulisan terakhir. Hukum perdata mengenal tiga cara membuat hibah wasiat.

Menurut Wiryono Projodikoro, BW mengenal tiga macam cara membuat hibah wasiat yaitu : (1) Testament Rahasia. Testament rahasia ini di atur dalam pasal 940 dan 941, dalam pasal ini ditentukan bahwa si peninggal warisan harus menulis sendiri atau menyuruh orang lain menulis tentang niat baik kemauan terakhir itu. Tulisan itu harus ditandatangani oleh si pewaris tersebut. Tulisan tersebut tertutup dalam sampul, tersegel dan diserahkan ke Notaris dan saksikan empat orang saksi.¹⁹

Kemudian si peninggal warisan membuat pernyataan yang isinya bahwa tulisan tersebut adalah wasiatnya.(2) Testament tidak rahasia. Dalam pasal 938 BW berbunyi, “ tiap-tiap surat wasiat dengan akta umum harus dibuat dihadapan Notaris dengan dihadiri dua orang saksi” Menurut Wiryono Projodikoro, testament tidak rahasia ini sejak dahulu dinamakan dengan testamen lisan. Akan tetapi pendapat lain mengatakan bahwa tidak menganggap cara lisan sebagai syarat mutlak. (3) Testamen ditulis sendiri. Testamen tertulis sendiri (olografis) diatur dalam pasal 932 *Burgerlijk Wetboek* berbunyi : suatu wasiat tertulis sendiri harus seluruhnya ditulis dan ditandatangani oleh si yang mewariskan sendiri.

Surat wasiat yang demikian oleh si yang mewariskan harus disimpan kepada seorang Notaris. Notaris tersebut dibantu oleh dua orang saksi, berwajib segera membuat sebuah akta penyimpanan yang harus ditandatanganinya, bersama-sama dengan yang mewasiatkan dan saksi-saksi, akta mana yang harus ditulis, baik dibawah surat wasiat, jika surat wasiat ini dengan terbuka disampaikan kepadanya, maupun diatas kertas sendiri, jika surat wasiat itu tersegel disampaikan kepadanya : dalam hal terakhir ini dihadapan Notaris dan saksi yang mewariskan harus membubuhkan sebuah catatan kepada sampulnya yang menyatakan bahwa sampul itu berisikan surat wasiat cacatan mana harus dikuatkan dengan tanda tangannya.

¹⁸ Sabiq, Syayid, (1988) *Fiqhus Sunnah* Bandung, Al-Ma'arif

¹⁹ Wiryono Projodikoro, *Hukum Warisan di Indonesia*, (Bandung Bale Bandung, 1986) hal 105

Kedudukan hibah wasiat dapat dikatakan sah dan berlaku jika pada pihak mengakui adanya tanda tangan dalam surat hibah wasiat. Namun dalam Putusan Nomor 16/Pdt.G/2019/PN.PTK bahwa surat hibah wasiat dibawah tangan yang di *waarmerking* di Notaris para pihak tidak mengakui adanya tanda tangan yang dilakukan di surat hibah wasiat dibawah tangan yang di *waarmerking* di Notaris maka dengan itu Hakim memutuskan surat hibah wasiat dibawah tangan yang di *waarmerking* di Perkara Putusan Nomor 16/Pdt.G/2019/PN.PTK batal demi hukum.

Pendaftaran surat dibawah tangan oleh Notaris atau *waarmerking* adalah salah satu kewenangan seorang Notaris dalam membukukan surat di bawah tangan dengan mendaftarkannya dalam buku khusus yang disebut Buku Pendaftaran Surat Di Bawah Tangan. Kewenangan ini dapat disebut juga sebagai “Register” surat yang bersangkutan.

Kewenangannya untuk pembuatan *waarmerking*, Notaris berlandaskan pada Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, Pasal 15 Ayat (2) Huruf b “Membukukan surat di bawah tangan dengan mendaftarkan dalam buku khusus”. Dengan landasan tersebut, maka dapat disimpulkan bahwa *waarmerking* adalah salah satu kewenangan penting yang dilakukan oleh Notaris.

Pembuatan *waarmerking* biasanya dilakukan apabila ditandatangani terlebih dahulu oleh para pihak yang bersangkutan yang tentunya Warga Negara Indonesia, baru disampaikan kepada Notaris. Pihak yang telah menandatangani suratnya sebelumnya, baik sehari maupun seminggu atau lebih, membawa surat tersebut ke Notaris untuk didaftarkan ke dalam Buku Pendaftaran Di Bawah Tangan. Fungsinya adalah agar ada pihak lain yang mengetahui adanya hibah wasiat selain pihak yang bersangkutan. Hal ini dilakukan untuk meniadakan atau setidaknya meminimalisir penyangkalan dari salah satu pihak. Pertanggung jawaban Notaris hanya sebatas pada membenarkan bahwa pihak-pihak telah membuat hibah wasiat pada tanggal yang dimuat dalam surat yang telah di daftarkan pada Buku Pendaftaran Surat di Bawah Tangan.

Notaris berhak memberikan penyaksian pembenaran bahwa adanya surat hibah wasiat tersebut. Namun, Notaris tidak bertanggung jawab mengenai isi dari surat hibah wasiat karena pihak yang bersangkutanlah yang membuatnya sendiri. Maka jika suatu saat terjadi sengketa mengenai isi dari perjanjian tersebut, tidak dibenarkan jika Notaris menjadi pihak yang salah karena kewenangannya mendaftarkan saja. Jika

ingin membuat agar surat lebih kuat lagi, maka harus melakukan legalisasi. Namun terdapat prosedur dan dokumen tertentu sebagai kelengkapannya.

Pihak yang membuat surat wajib membuat surat dengan sebenar-benarnya agar suatu saat nanti tidak terdapat persengketaan dengan pihak lain. Di sini, Notaris berkewajiban mensahkan surat dan mendaftarkannya dalam buku khusus.

Pembuatan *waarmerking* dilarang yang bersangkutan membuat perjanjian atau pernyataan kepemilikan yang palsu. Dilarang juga mengaku sebagai Warga Negara Indonesia yang ternyata orang asing. Apabila di suatu hari ditemukan bukti hal-hal melanggar seperti itu, surat tersebut akan dibatalkan keabsahannya. Surat yang telah diserahkan kepada Notaris untuk pembuatan *waarmerking* akan catat secara hukum. Sehingga apabila terjadi persengketaan dapat dijadikan sebagai alat bukti, namun tidak menjamin mengenai isinya diperkenankan oleh hukum, yang menandatangani memang orang yang bersangkutan, atau mengenai tanggal penandatanganan surat tersebut. *Waarmerking* hanya penegasan mengenai tanggal surat tersebut di *waarmerking* atau didaftarkan. Banyak surat yang dapat dilakukan *waarmerking*, seperti surat perjanjian kerja, surat perjanjian pembiayaan, dan surat kerjasama lainnya. Perlu ditegaskan lagi, jika Notaris hanya mendaftarkan, tidak ada sangkut pautnya dengan isi surat tersebut.

Kedudukan surat hibah wasiat di bawah tangan yang di *waarmerking* berdasarkan Putusan Nomor 16/Pdt.G/2019/PN.Ptk, menyebutkan bahwa surat hibah wasiat yang dibuat secara dibawah tangan dan telah di *waarmerking* oleh Notaris dengan demikian surat hibah wasiat sah menurut hukum dan mengikat kedua belah pihak. Akta dibawah tangan mempunyai kekuatan pembuktian formil kalau tanda tangan pada akta tersebut telah diakui. Itu berarti bahwa pernyataan diatas tanda tangan itu adalah keterangan atau pernyataan daripada si penandatanganan. Jadi apabila seorang telah menandatangani suatu surat hibah wasiat tanpa membaca lebih dahulu isi surat tersebut dan kemudian menyatakan bahwa dirinya tertipu, pernyataan tersebut tidak dapat dianggap secara sah. Kepastian tentang materi suatu akta bahwa apa yang tersebut dalam akta merupakan pembuktian yang sah terhadap pihak-pihak yang membuat akta atau mereka yang mendapat hak dan berlaku untuk umum, kecuali ada pembuktian sebaliknya.

Kekuatan pembuktian materiil dari akta dibawah tangan menurut Pasal 1875 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, maka akta dibawah tangan yang diakui oleh orang terhadap siapa akta itu digunakan atau yang dapat dianggap diakui menurut

Undang-Undang bagi yang menandatangani, ahli warisnya serta orang-orang yang mendapat hak dari orang tersebut, merupakan bukti sempurna seperti akta otentik. Berdasarkan hal tersebut, isi keterangan di dalam akta di bawah tangan itu berlaku sebagai benar terhadap siapa yang membuatnya dan demi keuntungan orang untuk siapa surat itu dibuat.

B. Analisis Pertimbangan Hakim Didalam Putusan Nomor 16.Pdt.G/2019/PN.Ptk Ditinjau Dari Teori Kepastian Hukum

1. Pengertian Pertimbangan Hakim

Pertimbangan Hakim merupakan salah satu aspek terpenting dalam menentukan terwujudnya nilai dari suatu putusan Hakim yang mengandung keadilan (*ex aequo et bono*) dan mengandung kepastian hukum, di samping itu juga mengandung manfaat bagi para pihak yang bersangkutan sehingga pertimbangan Hakim ini harus disikapi dengan teliti, baik, dan cermat. Apabila pertimbangan Hakim tidak teliti, baik, dan cermat, maka putusan Hakim yang berasal dari pertimbangan Hakim tersebut akan dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Mahkamah Agung.²⁰

Dalam pemeriksaan suatu perkara juga memerlukan adanya pembuktian, dimana hasil dari pembuktian itu akan digunakan sebagai bahan pertimbangan dalam memutus perkara. Pembuktian merupakan tahap yang paling penting dalam pemeriksaan di persidangan. Pembuktian bertujuan untuk memperoleh kepastian bahwa suatu peristiwa/fakta yang diajukan itu benar-benar terjadi, guna mendapatkan putusan Hakim yang benar dan adil. Hakim tidak dapat menjatuhkan suatu putusan sebelum nyata baginya bahwa peristiwa/fakta tersebut benar-benar terjadi, yakni dibuktikan kebenarannya, sehingga nampak adanya hubungan hukum antara para pihak.

Selain itu, pada hakikatnya pertimbangan Hakim hendaknya juga memuat tentang hal-hal sebagai berikut :

- a. Pokok persoalan dan hal-hal yang diakui atau dalil-dalil yang tidak disangkal.
- b. Adanya analisis secara yuridis terhadap putusan segala aspek menyangkut semua fakta/hal-hal yang terbukti dalam persidangan.
- c. Adanya semua bagian dari petitum Penggugat harus dipertimbangkan/diadili secara satu demi satu sehingga Hakim dapat menarik kesimpulan tentang

²⁰ Mukti Arto, 2004, *Praktek Perkara Perdata pada Pengadilan Agama*, cetakan V, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, hlm. 140.

terbukti/tidaknya dan dapat dikabulkan/tidaknya tuntutan tersebut dalam amar putusan.

2. Dasar Pertimbangan Hakim

Dasar Hakim dalam menjatuhkan putusan pengadilan perlu didasarkan kepada teori dan hasil penelitian yang saling berkaitan sehingga didapatkan hasil penelitian yang maksimal dan seimbang dalam tataran teori dan praktek. Salah satu usaha untuk mencapai kepastian hukum kehakiman, di mana Hakim merupakan aparat penegak hukum melalui putusannya dapat menjadi tolak ukur tercapainya suatu kepastian hukum.

Pokok kekuasaan kehakiman diatur dalam Undang-Undang Dasar 1945 Bab IX Pasal 24 dan Pasal 25 serta di dalam Undang-Undang Nomor 48 tahun 2009. Undang-Undang Dasar 1945 menjamin adanya sesuatu kekuasaan keHakiman yang bebas. Hal ini tegas dicantumkan dalam Pasal 24 terutama dalam penjelasan Pasal 24 ayat 1 dan penjelasan Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 48 tahun 2009, yaitu kekuasaan keHakiman adalah kekuasaan negara yang merdeka untuk menyelenggarakan peradilan guna menegakkan hukum dan keadilan berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Negara Republik Indonesia tahun 1945 demi terselenggaranya Negara Hukum Republik Indonesia. Kekuasaan keHakiman merupakan kekuasaan yang merdeka dalam ketentuan ini mengandung pengertian bahwa kekuasaan keHakiman bebas dari segala campur tangan pihak kekuasaan ekstra yudisial, kecuali hal-hal sebagaimana disebut dalam Undang-undang Dasar 1945. Kebebasan dalam melaksanakan wewenang yudisial bersifat tidak mutlak karena tugas Hakim adalah menegakkan hukum dan keadilan berdasarkan Pancasila, sehingga putusannya mencerminkan rasa keadilan rakyat Indonesia. Kemudian Pasal 24 ayat (2) menegaskan bahwa: kekuasaan keHakiman dilakukan oleh sebuah Mahkamah Agung dan badan peradilan yang berada di bawahnya dalam lingkungan peradilan umum, lingkungan peradilan agama, lingkungan peradilan militer, lingkungan peradilan tata usaha negara, dan oleh sebuah mahkamah konstitusi.

Kebebasan Hakim perlu pula dipaparkan posisi Hakim yang tidak memihak (*impartial judge*) Pasal 5 ayat (1) Undang-Undang Nomor 48 tahun 2009. Istilah tidak memihak di sini haruslah tidak harfiah, karena dalam menjatuhkan putusannya Hakim harus memihak yang benar. Dalam hal ini tidak diartikan tidak berat sebelah dalam pertimbangan dan penilaiannya. Lebih tepatnya perumusan Undang-Undang Nomor 48 tahun 2009 Pasal 5 ayat (1): "Pengadilan mengadili menurut hukum dengan tidak

membeda-bedakan orang”.

Seorang Hakim diwajibkan untuk menegakkan hukum dan keadilan dengan tidak memihak. Hakim dalam memberi suatu keadilan harus menelaah terlebih dahulu tentang kebenaran peristiwa yang diajukan kepadanya kemudian memberi penilaian terhadap peristiwa tersebut dan menghubungkannya dengan hukum yang berlaku. Setelah itu Hakim baru dapat menjatuhkan putusan terhadap peristiwa tersebut. Seorang Hakim dianggap tahu akan hukumnya sehingga tidak boleh menolak memeriksa dan mengadili suatu peristiwa yang diajukan kepadanya. Hal ini diatur dalam Pasal 16 ayat (1) Undang-Undang Nomor 35 tahun 1999 jo. Undang-Undang Nomor 48 tahun 2009 yaitu: pengadilan tidak boleh menolak untuk memeriksa dan mengadili suatu perkara yang diajukan dengan dalih bahwa hukum tidak atau kurang jelas, melainkan wajib untuk memeriksa dan mengadilinya.

Seorang Hakim dalam menemukan hukumnya diperbolehkan untuk bercermin pada yurisprudensi dan pendapat para ahli hukum terkenal (doktrin). Hakim dalam memberikan putusan tidak hanya berdasarkan pada nilai-nilai hukum yang hidup dalam masyarakat, hal ini dijelaskan dalam Pasal 28 ayat (1) Undang-Undang Nomor 40 tahun 2009 yaitu: “Hakim wajib menggali, mengikuti, dan memahami nilai-nilai hukum yang hidup dalam masyarakat”.

Dalam perkara antara Kamarudin bin Adam (Penggugat I); Nurhayati bin Adam (Penggugat II); Sa'niah binti Adam (Penggugat Iii); Burhanudin bin Adam (Penggugat IV); Abu Bakar bin Adam (Penggugat V); Hamimah binti Adam (Penggugat VI); dan Sita Rafika Binti Adam (Penggugat VII) dengan Muhammad Amin bin Achmad (Tergugat I); Haryanto (Tergugat II); Alexander Tjhe (Tergugat III); dan Kepala Kantor Kementerian Agraria Dan Tata Ruang (ATR)/ Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Pontianak (Turut Tergugat), mengenai pembatalan Surat Hibah Wasiat tanggal 17 Juli 2008 yang di *Waarmerking* Pendaftaran Nomor : 1595/W/2009 tanggal 27 April 2009 pada Notaris Poltak Pardomuan, S.H., pada waktu itu Notaris di Pontianak, Hakim pemeriksa menyimpulkan bahwa adanya pelanggaran yang dilakukan salah satu pihak sehingga Surat Hibah Wasiat tersebut batal demi hukum. Pertimbangan tersebut berdasarkan bukti-bukti yang di ajukan para pihak didalam persidangan.

Pertimbangan Hakim dalam perkara Nomor 16/Pdt.g/2019/PN.PTK yang ditinjau dari teori kepastian Hukum, bahwa dalam perkara ini para pihak Penggugat telah mendapatkan kepastian hukum dengan adanya penolakan yang dilakukan oleh Hakim atas surat hibah wasiat dibawah tangan yang telah di *waarmerking* di Notaris.

Kewenangan Notaris dalam melakukan waarmeking sebagaimana disampaikan oleh Philipus M. Hadjhon bahwa kewenangan dan wewenang dan sumber kewenangan sangatlah beragam, ada yang mengaitkan kewenangan dengan kekuasaan dan membedakannya serta membedakan antara atribusi, delegasi dan mandat. Semua tindakan pemerintah disyaratkan harus bertumpu pada asas kewenangan yang sah. Kewenangan itu diperoleh tiga sumber, yaitu atribusi, delegasi dan madat. Kewenangan atribusi lazimnya digariskan melalui pembangian kekuasaan negara oleh Undang-Undang Dasar, sedangkan kewenangan delegasi dan mandat adalah kewenangan yang berasal dari pelimpahan. Dalam hal delegasi mengenai prosedur pelimpahannya berasal dari suatu organ pemerintahan kepada organ pemerintahan yang lainnya dengan Peraturan Perundang-undangan, dengan tanggung jawab dan tanggung gugat beralis ke delegataris.²¹

Menurut Subekti membuktikan ialah “Menyakinkan Hakim tentang kebenaran dalil atau dalil-dalil yang dikemukakan dalam suatu persengketaan”.²² Yang dimaksud dengan pembuktian adalah “Pembuktian secara yuridis tidak lain merupakan pembuktian secara historis. Pembuktian secara historis ini mencoba menetapkan apa yang telah terjadi secara konkret. Baik dalam pembuktian secara yuridis maupun ilmiah, maka pembuktian hakekatnya berarti mempertimbangkan secara logis mengapa peristiwa-peristiwa tertentu di anggap benar. Di dalam persidangan, bila yang diajukan sebagai bukti hanya berupa akta dibawah tangan mengingat kekuatan pembuktiannya yang terbatas, sehingga masih diupayakan alat bukti lain yang mendukungnya, sehingga diperoleh bukti yang dianggap cukup untuk mencapai kebenaran menurut hukum” jadi akta dibawah tangan hanya dapat diterima sebagai permulaan bukti tertulis (Pasal 1871 KUHPperdata) namun menurut pasal tersebut tidak dijelaskan apa yang dimaksud dengan bukti tertulis itu. Pasal 1902 KUHPperdata dikemukakan syarat-syarat bilamana terdapat permulaan bukti tertulis, yaitu harus ada akta, akta itu harus dibuat oleh orang terhadap siapa dilakukan tuntutan atau dari orang yang diwakilinya, dan akta itu harus memungkinkan kebenaran peristiwa yang bersangkutan.

²¹ Puasa Rilandi R & All, 2018, “Kewenangan Pemerintah Desa Dalam Peningkatan Perekonomian Didesa Mahagiang Kecamatan Tagulandang Kabupaten Kepulauan Sitaro”. *Jurnal Jurusan Ilmu Pemerintahan*, 1 (1).

²² R. Subekti, 2001, *Hukum Pembuktian*, Pradnya Paramita, Jakarta, hlm. 1.

Jadi suatu akta dibawah tangan untuk menjadi bukti yang sempurna dan lengkap dari permulaan bukti tertulis itu masih harus dilengkapi dengan alat-alat bukti lainnya, oleh karena itu dikatakan bahwa akta dibawah tangan itu merupakan alat bukti tertulis (*begin van schriftelijk bewijs*). Dalam kasus diatas dapat diuraikan bahwa beberapa ketentuan Peraturan Perundang-undangan, yang dapat dikemukakan dalam Pasal 1865 KUHPerdara yang menyatakan: setiap orang yang mendalilkan bahwa ia mempunyai sesuatu hak, atau guna meneguhkan haknya sendiri maupun membantah suatu hak orang lain, menunjuk suatu peristiwa diwajibkan membuktikan adanya hak atau peristiwa tersebut, Pasal 1866 KUHPerdara menentukan alat-alat bukti terdiri dari bukti tulisan/surat, bukti dengan saksi-saksi, persangkaan, pengakuan dan sumpah. Didalam KUHPerdara mengenai alat bukti tulisan ini pengaturannya dapat dilihat dalam Pasal 1867-1894, dimana Pasal 1867 KUHPerdara menyatakan pembuktian dengan tulisan dilakukan dengan tulisan-tulisan otentik maupun dengan tulisan dibawah tangan.

Kekuatan hukum akta perjanjian dibawah tangan yang didaftarkan oleh Notaris (*waarmeking*), kekuatan pembuktiannya hanya meliputi kenyataan bahwa keterangan itu diberikan, apabila tanda tangan itu diakui oleh yang menandatangani atau dianggap sebagai telah diakui sedemikian menurut hukum untuk akta dibawah tangan kekuatan pembuktiannya akan sangat bergantung pada kebenaran atas pengakuan atau penyangkalan para pihak atas isi dari akta dan masing masing tanda tangannya. Apabila suatu akta dibawah tangan diakui isi dan tanda tangannya oleh masing-masing pihak maka kekuatan pembuktiannya hampir sama dengan akta otentik, bedanya terletak pada kekuatan pembuktian lahir, yang tidak secara otomatis dimiliki oleh akta dibawah tangan. Akta dibawah tangan ini sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1880 KUHPerdara tidak akan dapat mempunyai kekuatan pembuktian lahir terhadap pihak ketiga terkecuali sejak hari dibubuhi pernyataan oleh seorang Notaris atau seorang pegawai lain yang ditunjuk oleh Undang-Undang dan dibukukan menurut peraturan Perundang-undangan atau sejak hari meninggalkannya si penandatangan atau salah seorang penandatangan atau sejak hari dibuktikannya danya akta dibawah tangan itu dari akta-akta yang dibuat oleh pegawai umum, atau sejak hari diakuinya akta-akta dibawah tangan itu secara tertulis oleh pihak ketiga yang terhadap siapa akta itu dipergunakan.

Akta dibawah tangan yang telah terdaftar atau *waarmerking* tidak mempunyai kekuatan hukum untuk dijadikan sebagai suatu alat bukti terhadap pihak ketiga, akan

tetapi untuk pihak pertama dan kedua dapat dijadikan sebagai alat bukti sepanjang para pihak mengakui tandatangan dan isi akta tersebut. Dalam hal tanda tangan itu di pungkiri, maka Hakim harus memerintahkan agar kebenaran akta itu diperiksa. Apabila tandatangan itu diakui oleh yang bersangkutan, maka akta dibawah tangan itu mempunyai kekuatan dan menjadi bukti yang sempurna. Isi pernyataan dalam akta dibawah tangan itu tidak dapat lagi disangkal, oleh karena tanda tangan pada akta dibawah tangan itu telah diakui oleh yang bersangkutan. Adapun nilai batas minimal pembuktian akta dibawah tangan diatur dalam Pasal 1875 KUHPdata, dengan menjelaskan sebagai berikut :

a. Nilai kekuatan pembuktiannya

Pada akta dibawah tangan melekat kekuatan pembuktian, harus terpenuhi terlebih dahulu syarat formil dan materiil :

- 1) Dibuat secara sepihak atau berbentuk partai sekurang-kurangnya 2 (dua) pihak tanpa campur tangan pejabat yang berwenang;
- 2) Ditanda tangani pembuat atau para pihak yang membuatnya;
- 3) Isi dan tanda tangan diakui.

b. Batas minimal pembuktiannya apabila kebenarannya sempurna memenuhi syarat formil dan materiil selain memiliki kekuatan pembuktian sempurna dan mengikat, juga mempunyai batas minimal pembuktian :

- 1) Mampu berdiri sendiri tanpa bantuan alat bukti lain;
- 2) Pada diriya sendiri terpenuhi batas minimal pembuktian.

c. Nilai kekuatan dan batas minimalnya dapat berubah, ada 2 (dua) faktor yang dapat mengubah dan memerosotkan nilai kekuatan dan batas minimal pembuktian akta dibawah tangan, yaitu :

- 1) Terhadapnya diajukan bukti lawan;
- 2) Isi dan tanda tangan diingkari atau tidak diakui pihak lawan.

Daya pembuktian akat dibawah tangan tidak seluas dan setinggi akta otentik. Akta otentik memiliki tiga jenis kekuatan yang melekat padanya yang terdiri dari pembuktian luar, formil dan materiil. Tidak demikian halnya dengan akta dibawah tangan pada dirinya tidak melekat daya kekuatan pembuktian luar, tetapi hanya terbatas pada daya kekuatan pembuktian formil dan materiil dengan bobot kualitas yang jauh lebih rendah dibanding dengan akta otentik.

a. Daya kekuatan pembuktian formil

- 1) Orang yang bertanda tangan dianggap benar menerangkan hal yang tercantum dalam akta, berdasarkan kekuatan formil ini, hukum mengakui, siapa saja atau orang yang menandatangani akta dibawah tangan;
- 2) Dianggap benar menerangkan seperti apa yang dijelaskan dalam akta
- 3) Berdasar kekuatan formil yang demikian, mesti dianggap terbukti tentang adanya pernyataan dari penandatangan; Surat keterangan yang saya tandatangani benar berisi keterangan saya;
- 4) Dengan demikian daya kekuatan pembuktian akta dibawah tangan tersebut meliputi :
- 5) Kebenaran identitas penandatangan
- 6) Menyangkut kebenaran identitas orang yang memberi keterangan

b. Tidak mutlak untuk kepentingan pihak lawan

Pada akta otentik penandatanganan akta, bersifat mutlak untuk keuntungan pihak lain, karena penandatanganan dilakukan dan disahkan oleh pejabat umum. Tidak demikian dengan akta dibawah tangan. Daya pembuktian formilnya, tidak bersifat mutlak, karena daya formilnya itu sendiri tidak dibuat dihadapan pejabat umum. Dengan demikian, keterangan yang tercantum didalamnya tidak mutlak untuk keuntungan pihak lain. Kemungkinan dapat menguntungkan dan merugikan para pihak, atas alasan karena isi keterangan yang tercantum dalam akta dibawah tangan belum pasti merupakan persesuaian keterangan para pihak, sebab tanpa melalui bantahan atas kepalsuan akta dibawah tangan, masing-masing pihak berhak dan dibenarkan hukum untuk mengingkari isi dan tanda tangan.

Kebolehan mengingkari isi dan tanda tangan, diatur dalam Pasal 1876 KUHPdata atau Pasal 189 RBG yang menegaskan, barang siapa yang terhadapnya ajukan akta dibawah tangan diwajibkan secara tegas mengakui atau mengingkari tanda tangannya.

c. Daya pembuktian materiil

Jika pada daya pembuktian formil titik permasalahan menyangkut kebenaran identitas tanda tangan dan penanda tangan, maka pada daya pembuktian materiil, fokus permasalahannya berkenaan dengan kebenaran isi keterangan yang tercantum didalam akta dibawah tangan. Benarkah atau tidak isinya, dan sejauh mana kebenaran isi yang tercantum didalamnya.

- 1) Isi keterangan yang tercantum harus dianggap benar. Maka prinsip yang harus ditegakkan menghadapi penerapan daya pembuktian materiil adalah :
 - a) Secara materiil isi keterangan yang tercantum didalam akta dibawah tangan, harus dianggap benar.
 - b) Dalam arti, apa yang diterangkan dalam akta oleh penandatangan dianggap benar sebagai keterangan dikehendakinya.
 - c) Dengan demikian secara materiil, isi yang tercantum dalam akta dibawah tangan mengikat kepada diri penandatangan.

Karena Penggugat dan Tergugat mengakui isi dan tanda tangan yang telah terpenuhi keabsahan akta dibawah tangan, dan secara materiil semua isi yang tercantum didalamnya dianggap benar meskipun pembuatannya tanpa disaksikan saksi.

Akta dibawah tangan yang telah di *waarmerking* oleh Notaris belum dapat membantu Hakim dalam pembuktian di persidangan, karena pada akta dibawah tangan yang di *waarmerking* tidak terdapat jaminan baik tanggal, tandatangan dan isi surat tersebut diketahui oleh Notaris. Notaris terhadap surat dibawah tangan ini hanya mengakui bahwa pada hari ini tersebut telah datang di kantor Notaris, diberi nomor, dimasukan dalam buku daftar *waarmerking*, dan diberi tulisan oleh Notaris bahwa surat tersebut telah diberi nomor dan dimasukkan kedalam buku daftar yang khusus dibuat untuk itu, ditanda tangani oleh Notaris lalu dikembalikan kepada yang bersangkutan. Sedangkan isi dari akta dibawah tangan yang dibuat oleh para pihak, Notaris tidak mengetahuinya karena Notaris tidak berwenang membacakan isi dari akta yang telah dibuat dan ditanda tangani oleh para pihak yang bersangkutan.

Pertimbangan Hakim dalam putusan Nomor 16/Pdt.G/2019/PN.Ptk merupakan kekuatan pembuktian lemah, atau tidak lengkap, maksud dari lemah dan tidak lengkap ialah tidak memberikan kepastian yang cukup, sehingga Hakim tidak memberikan akibat hukum hanya atas dasar alat bukti yang lemah. Gugatan hanya didasarkan pada alat bukti lemah harus ditolak. Dalam mengadili suatu perkara Hakim wajib mengetahui dengan jelas fakta-fakta yang ditemukan atau terungkap dalam persidangan.

IV. Penutup

Kedudukan surat hibah wasiat dibawah tangan yang di *waarmerking* Notaris dapat dinyatakan sah dan berlaku jika para pihak telah mengakui adanya tanda tangan tersebut namun, dalam perkara Putusan Nomor 16/Pdt.g/2019/PN.PTK para pihak dalam surat hibah wasiat dibawah tangan tidak mengakui adanya tanda tangan tersebut dan Hakim memutuskan bahwa surat hibah wasiat dibawah tangan yang di *waarmerking* di Notaris dalam Putusan Nomor 16/Pdt.G/2019/PN.PTK dibatalkan demi hukum.

Pertimbangan Hakim dalam perkara Nomor 16/Pdt.G/2019/PN.PTK yang ditinjau dari teori kepastian Hukum, bahwa dalam perkara ini para pihak Penggugat telah mendapatkan kepastian hukum dengan adanya penolakan yang dilakukan oleh Hakim atas surat hibah wasiat dibawah tangan yang telah di *waarmerking* di Notaris.

Diharapkan untuk masyarakat dapat membuat surat hibah wasiat dalam bentuk akta autentik yang dibuat oleh Notaris atau jika surat hibah wasiat dibuat dibawah tangan maka, disarankan untuk dilegalisasi di Notaris. Karna legalisasi memiliki kekuatan pembuktian lebih kuat dibandingkan *waarmerking*. Masyarakat membuat surat hibah wasiat haruslah dilakukan dihadapan Notaris agar nantinya tidak menimbulkan perkara dikemudian hari.

Bibliografi

Buku:

- A. Pitlo. 1986. *Pembuktian dan Daluwarsa Menurut Kitab Undang-undang Hukum Perdata*. (ahli bahasa oleh M. Isa Arief). Jakarta: Intermasa.
- Chairuman Pasaribu dan Suhrawadi K Lubis. 1996. *Hukum Perjanjian Dalam Islam. Cetakan Kedua*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Ishaq. 1990. *Dasar-Dasar Ilmu Hukum*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Johnny Ibrahim. 2008. *Teori dan Metodologi Penelitian hukum Normatif*. Malang: Bayu Media Publishing.
- Mukti Arto. 2004. *Praktek Perkara Perdata pada Pengadilan Agama. cetakan V*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar.
- Mukti Fajar ND dan Yulianto Ahmad. 2010. *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Penelitian Empiris*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar.
- R. Subekti. 2001. *Hukum Pembuktian*, Jakarta: Pradnya Paramita.
- Soerjono Soekanto. 2007. *Pengantar Penelitian Hukum*. cet.III. Jakarta: UI-Press.

Salim HS dan Erlies Septiana Nurbani. 2013. *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Tesis dan Disertasi*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.

Wiryo Projodikoro. 1986. *Hukum Warisan di Indonesia*. Bandung: Bale Bandung.

Artikel Jurnal:

Febri Ramadhani. "Kekuatan Pembuktian Akta di Bawah Tangan Waarmerking Dalam Perspektif Peraturan Perundang-undangan di Indonesia" *Recital Review*, 2(2): 93-111

Kharisman Koima Batubara, 2020, "Analisis Yuridis Pemberian Hibah Dibawah Tangan Dikaitkan Dengan Pendaftarannya Pada Kantor Pertanahan Terhadap Penetapan Pengadilan Agama Medan Kelas I-A Nomor: 125/Pdt.P/2017/PA.Mdn", *Jurnal Hukum KAIDAH*. 19(3): 509 – 522.

Puasa Rilandi R & All, 2018, "Kewenangan Pemerintah Desa Dalam Peningkatan Perekonomian Didesa Mahagiang Kecamatan Tagulandang Kabupaten Kepulauan Sitaro". *Jurnal Jurusan Ilmu Pemerintahan*, 1(1).

Sita Arini Umbas, 2017, "Kedudukan Akta Di Bawah Tangan Yang Telah Dilegalisasi Notaris Dalam Pembuktian Di Pengadilan", *Jurnal Fakultas Hukum Samratulangi*, 6(1): 79 – 87.

Peraturan Perundang-Undangan Indonesia:

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;

Undang-Undang No. 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 3, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5491).

Putusan:

Putusan Nomor :16/Pdt.g/2019/PN.PTK

Disertasi/Tesis:

Setiawan Widiyoko, 2021, Kekuatan Pembuktian Akta Dibawah Tangan Yang Di Waarmerking Oleh Notaris (*Studi Kasus Putusan Nomor 13 PDT/2020/PT.MTR*), UNISSULA.

Internet:

Rafly Rilandi Puasa. 2018. Kewenangan Pemerintah Desa Dalam Peningkatan Perekonomian di Desa Mahangiang Kecamatan Tagulandang Kabupaten Kepulauan Sitaro. Tersedia pada : <https://ejournal.unsrat.ac.id/index.php/jurnaleksektif/article/view/21120> (di akses pada 20 Mei 2023)

Redaksi Justika. 2022. Perbedaan Waarmerking, Akta Notaris dan Legalisasi. Tersedia pada : <https://blog.justika.com/dokumen-bisnis/contoh-legalisasi-Notaris/> (diakses pada 19 Mei 2023)



ANALISIS JUAL BELI TANAH DIBAWAH TANGAN YANG DI SAHKAN OLEH PENGADILAN

Yusantika Mauludina Riyanti¹, Kamarullah², Alhadiansyah³

Abstract

One of the authentic deeds that can be used as a basis for the transfer of land rights is a court decision. Based on statements from sources from the Pontianak National Land Agency, the transfer of rights based on a court decision that does not have a ruling regarding the transfer of rights cannot be implemented. This is inversely proportional to the sound of Article 37 paragraph (2) PP Number 24 of 1997 concerning Land Registration. There should be no doubt about the legal certainty of a court decision. This research aims to analyze the sale and purchase of private land legalized by a court decision which can be used as a basis for transferring land rights, and to analyze the efforts that must be made to transfer land rights based on a court decision. The research method used is Normative legal research (normative juridical) and the approaches used are the Legal Approach, Case Approach, and Conceptual Approach. By using qualitative analysis techniques. The results of the research in this discussion are that registration of the transfer of rights based on a court decision can be carried out and the transfer of rights based on a court decision without a decision-making an order for the transfer of rights can still be carried out based on Article 37 paragraph (2) PP number 24 of 1997 concerning land registration by fulfilling the requirements specified contained in Article 40 paragraph (1) of the Regulation of the Minister of Agrarian Affairs and Spatial Planning/Head of the National Land Office Number 21 of 2020 concerning Handling and Settlement of Land Cases.

Keywords: *judge's decision; sale and purchase agreement; transfer of rights*

Abstrak

Salah satu akta otentik yang dapat dijadikan dasar sebagai syarat peralihan hak atas tanah adalah putusan pengadilan. Berdasarkan pernyataan narasumber dari pihak Badan Pertanahan Nasional Pontianak, peralihan hak berdasarkan putusan Pengadilan yang tidak memiliki amar putusan terkait peralihan haknya tidak dapat dilaksanakan. Hal tersebut berbanding terbalik dengan bunyi Pasal 37 ayat (2) PP Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Seharusnya tidak perlu diragukan lagi kepastian hukum dari suatu putusan Pengadilan. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk menganalisis jual beli tanah dibawah tangan yang disahkan oleh putusan pengadilan dapat dijadikan dasar untuk peralihan hak atas tanah, dan menganalisis

¹ Magister Fakultas Hukum Universitas Tanjungpura, Jln. Prof. Hadari Nawawi, Pontianak, 78124, Kalimantan Barat, Indonesia, email: yusantika@gmail.com, Telp. 081953994957

² Magister Fakultas Hukum Universitas Tanjungpura, Jln. Prof. Hadari Nawawi, Pontianak, 78124, Kalimantan Barat, Indonesia, email: kamarullah.uun@gmail.com, Telp. 081349395178

³ Magister Fakultas Hukum Universitas Tanjungpura, Jln. Prof. Hadari Nawawi, Pontianak, 78124, Kalimantan Barat, Indonesia, email: alhadiansyah@hukum.untan.ac.id, Telp. 085252005196

upaya yang harus dilakukan dalam peralihan hak atas tanah berdasarkan putusan pengadilan. Metode penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum Normatif (yuridis normatif) dan pendekatan yang digunakan adalah Pendekatan Undang-undang, Pendekatan Kasus, dan Pendekatan Konseptual. Dengan menggunakan teknik analisis kualitatif. Hasil penelitian dalam pembahasan ini bahwa pendaftaran peralihan hak berdasarkan putusan pengadilan dapat dilaksanakan dan peralihan hak berdasarkan putusan pengadilan tanpa adanya amar putusan perintah untuk peralihan hak tetap dapat dilaksanakan berdasarkan Pasal 37 ayat (2) PP nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah dengan memenuhi persyaratan yang terdapat dalam Pasal 40 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Kantor Pertanahan Nasional Nomor 21 tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan.

Kata Kunci: *peralihan hak; perjanjian jual beli; putusan hakim*

I. Pendahuluan

Dalam kehidupan bersosial pasti ada interaksi yang kita lakukan dengan orang lain. Terkadang interaksi tersebut menimbulkan suatu hak dan kewajiban antara orang yang berinteraksi. Dengan timbulnya hak dan kewajiban, maka untuk menjamainya diperlukan suatu perjanjian yang bersifat mengikat. Perjanjian diatur dalam dalam Pasal 1313 KUHPdata dijelaskan "Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih".⁴ Bentuk perjanjian dibedakan dua macam, lisan dan tertulis.

Perjanjian tertulis dibuat dalam akta dibedakan menjadi 2 jenis, yaitu Akta Autentik dan akta dibawah tangan. Berdasarkan Pasal 1868 KUHPdata Akta Autentik adalah "suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang oleh/atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk maksud itu, ditempat dimana akta dibuat".⁵ Sedangkan akta dibawah tangan berdasarkan Pasal 1874 KUHPdata adalah "akta yang ditandatangani dibawah tangan, surat, daftar, surat urusan rumah tangga dan tulisan-tulisan lain yang dibuat tanpa perantara seorang pejabat umum".⁶ Tentunya kekuatan pembuktian diantara kedua jenis akta diatas berbeda. Akta Autentik memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna, sedangkan kekuatan pembuktian dari suatu akta di bawah tangan tidak sesempurna akta Autentik. Yang dimaksud akta yang memiliki kekuatan sempurna ialah, apabila terdapat perkara yang menggunakan Akta Autentik sebagai alat bukti, maka hakim tidak memerlukan alat bukti lain untuk memutus perkara selain berdasarkan alat bukti autentik yang dimaksud.⁷

⁴ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1313.

⁵ *Ibid*, Pasal 1868.

⁶ *Ibid*, Pasal 1874.

⁷ Siti Rokhayah, *Pembuktian Dalam Upaya Memenangkan Perkara Perdata*, Kementerian Keuangan Republik Indonesia, 11 Mei, 2020, <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/kpknl-pekalongan/baca->

Salah satu contoh interaksi yang memerlukan perjanjian tertulis adalah perjanjian jual beli barang tidak bergerak seperti tanah dan bangunan. Jual beli tanah menurut Prof. Boedi Harsono, SH adalah perbuatan hukum yang berupa penyerahan Hak Milik (penyerahan tanah untuk selama-lamanya) oleh penjual kepada pembeli, yang pada saat itu juga pembeli menyerahkan harganya kepada penjual.⁸ Perjanjian jual beli diatur dalam Pasal 1457 KUHPerdato yang mana berbunyi “Perjanjian jual beli adalah perjanjian antara penjual dan pembeli di mana penjual mengikatkan dirinya untuk menyerahkan hak miliknya atas suatu barang kepada pembeli, dan pembeli mengikatkan dirinya untuk membayar harga barang itu.”

Salah satu sifat penting jual beli menurut Kitab Undang-undang Hukum Perdata adalah *Obligatoir*, dimana jual beli baru memberikan hak dan kewajiban pada penjual dan pembeli, namun belum terjadinya peralihan hak.⁹ Hal tersebut sesuai dengan ketentuan Pasal 1459 KUHPerdato “Hak milik atas barang yang dijual tidaklah berpindah kepada si pembeli, selama penyerahannya belum dilakukan menurut pasal 612, 613, dan 616.” Oleh sebab itu, setelah terjadinya jual beli harus dilakukan suatu perbuatan hukum peralihan hak atau yang disebut balik nama. Pelaksanaan ketentuan peralihan hak tersebut diatur dalam Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Peralihan hak dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT. Mengenai peralihan hak, selain diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, peralihan hak juga diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 tahun 1960. Berdasarkan Undang-Undang Pokok Agraria, hukum tanah nasional mengacu pada hukum adat. Berdasarkan hukum adat, peralihan hak atas tanah telah terjadi pada saat jual beli dan pembayaran harga atas tanah yang bersangkutan telah dibayarkan.

Dewasa ini, masih banyak masyarakat Indonesia melakukan perjanjian jual beli barang tidak bergerak dengan menggunakan surat di bawah tangan atas dasar kepercayaan dengan kata lain jual beli yang dilakukan tanpa akta Pejabat Pembuat Akta Tanah. Perjanjian yang dibuat di bawah tangan adalah perjanjian yang dibuat sendiri oleh para pihak yang berjanji dan tanpa ada campur tangan pegawai umum yang berwenang, serta tanpa suatu standar baku tertentu dan hanya disesuaikan

artikel/13073/Pembuktian-Dalam-Upaya-Memenangkan-Perkara-Perdata.html, (Diakses pada 30 April, pukul 15.48WIB)

⁸ Putusan Mahkamah Agung Nomor 327/Pdt.G/2020/PN Cbi tahun 2021

⁹ R. Subekti, *Aneka Perjanjian*, Bandung, PT. Citra Aditya Bakti, 1995, hlm. 80.

dengan kebutuhan para pihak tersebut.¹⁰ Akta dibawah tangan tersebut dapat berlaku sempurna apabila kedua belah pihak sama-sama mengakui kebenaran dari akta tersebut. Namun apabila terjadi sebaliknya seperti pihak penjual tidak bisa dihubungi atau tidak diketahui keberadaannya, hal tersebut dapat menghambat untuk melakukan proses peralihan hak atau balik nama atas sertifikat tersebut. Sehingga dapat merugikan pihak pembeli, karena tidak memiliki kepastian hukum.

Seperti yang terjadi pada salah satu kasus perkara Nomor 327/Pdt.G/2020/PN Cbi. Berawal pada tahun 2003 Witarto selaku tergugat hendak menjual sebidang tanah dan bangunan yang terletak di BTN Bogor Asri B2/14 RT.004 /RW.009 Kelurahan Nanggewe, Kecamatan Cibinong, Kabupaten Bogor, dengan sertifikat hak guna bangunan no.736 dengan luas 95m² kepada Surani selaku Penggugat.

Jual beli tersebut dilakukan pada tanggal 23 Januari 2003 dengan menggunakan surat dibawah tangan atau surat pernyataan bermaterai yang dibuat dan ditandatangani oleh Tergugat dan disaksikan oleh saksi-saksi yang ikut serta menandatangani yaitu bapak Serma Apen dan Dahlan. Harga yang disepakati sebesar Rp.10.000.000,- yang dibayarkan secara tunai dan diterima oleh tergugat dengan disertai bukti kwitansi bayar bermaterai dan ditandatangani Tergugat tertanggal 28 Januari 2003.

Alasan jual beli dilakukan di bawah tangan, dikarenakan objek lahan dan bangunan tersebut diatas masih dalam proses Kredit Perumahan Rakyat (KPR) pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) dengan Debiturnya Tergugat sendiri (Witarto). Terkait kewajiban cicilan sertifikat No. 00736 kepada PT. Bank Tabungan Negara, dalam surat perjanjian jual beli tersebut walaupun Pihak Pertama (Tergugat) menjual secara tunai kepada Pihak Kedua (Penggugat), cicilan akan tetap dilunasi oleh Pihak Pertama (tergugat) hingga selesai/lunas. Selain menyatakan akan melunasi cicilan, tergugat juga menyatakan secara lisan terkait pembuatan Akta Jual Beli yang sah akan dilakukan apabila sertifikat No.00736 telah dilunasi dan diambil dari pihak PT. Bank Tabungan Negara.

Pada tahun 2009 Tergugat melakukan pelunasan atas objek sertifikat No.00736 dengan sistem pelunasan dipercepat. Karena telah dilakukan pelunasan, tergugat menerima sejumlah Dokumen yaitu Sertifikat Hak Guna Baangunan Nomor 736 atas nama Witarto (Tergugat), Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) atass nama Witarto,

¹⁰ Richard Cisanto Palit, *Kekuatan Akta Di Bawah Tangan Sebagai Alat Bukti Di Pengadilan*, dalam Jurnal Lex Privatum Vol. III, No.2, 2015, hlm. 137.

Perjanjian kredit (PK) antara PT. Bank Tabungan Negara dengan Witarto, Akta Jual Beli (AJB) antar Tito Santoso (selaku developer PT.INTI KARSA DAKSA) dengan Witarto, dan Akta kuasa untuk menjual dan kuasa untuk memasang Hipotik/Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan nomor 51 dan nomor 82.

Setelah semua dokumen-dokumen diatas diberikan oleh tergugat kepada penggugat, timbulah persoalan lain. Setiap Penggugat menanyakan kapan akan dilakukan pembuatan Akta Jual Beli yang sah, tergugat selalu menjawab dengan ketidakpastian. Disaat Penggugat menghubungi tergugat via telepon untuk menanyakan kepastian, tergugat tidak pernah mengangkat teleponnya hingga tergugat tidak bisa dihubungi lagi. Penggugat juga telah berusaha mencari keberadaan tergugat namun usaha penggugat tidak membuahkan hasil.

Amar putusan hakim dalam perkara ini adalah mengabulkan gugatan penggugat seluruhnya dengan *verstek*, menyatakan surat dibawah tangan yang dibuat oleh tergugat sah dan memiliki kekuatan hukum, menyatakan jual beli dibawah tangan yang dilakukan kedua belah pihak sah dan memiliki kekuatan hukum, dan menyatakan tanah beserta bangunan objek jual beli tersebut adalah sah milik Penggugat.

Berdasarkan latar belakang diatas, maka timbul pertanyaan bagaimana kepastian hukum yang dimiliki penggugat atas putusan tersebut mengenai pendaftaran peralihan hak yang terhambat karena tidak adanya akta jual beli yang sah dan tidak hadirnya tergugat selaku penjual sehingga tidak bisa dilakukannya pendaftaran peralihan hak atau balik nama. Seperti yang diketahui pendaftaran tanah di Indonesia hanya menjamin kepastian hukum data fisik dan yuridis yang tercatat dalam sertifikat sebagai tanda bukti hak¹¹

Dalam penelitian ini, penulis telah memperoleh pernyataan dari narasumber yang merupakan pihak Badan Pertanahan Nasional Kota Pontianak terkait apabila terjadi situasi seperti kasus di atas. Dalam pernyataan narasumber, pendaftaran peralihan hak berdasarkan Putusan Pengadilan seperti pada Putusan Nomor 327/Pdt.G/2020/PN Cbi yang tidak memiliki amar putusan terkait peralihan hak tidak dapat dilakukan. Hal tersebut dikarenakan dalam putusan tersebut, tidak ada amar putusan yang memerintahkan penggugat untuk melakukan peralihan hak di Kantor ATR/BPN (Badan Pertanahan Nasional).

¹¹ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan: Jakarta, 2003, hlm. 478.

Jika dibandingkan dengan Putusan hakim lainnya yang memiliki kemiripan mengenai duduk perkara hingga amar putusan, namun pada putusan lain terdapat putusan hakim yang menegaskan mengenai peralihan hak. Seperti pada Putusan Nomor 222/Pdt.G/2019/PN.Ckr. dan Putusan Nomor 121/Pdt.G/2022/PN.Mak. Selain mengabulkan gugatan penggugat untuk seluruhnya dengan *Verstek*, Hakim juga memerintahkan kepada penggugat untuk melakukan peralihan hak di Kantor Badan Pertanahan Nasional. Tentunya berdasarkan amar putusan tersebut, penggugat selaku penerima hak bisa melaksanakan pendaftaran peralihan hak dan memiliki kepastian hukum.

Berdasarkan uraian dalam latar belakang di atas, maka penulis merumuskan permasalahan sebagai berikut Apakah jual beli tanah di bawah tangan yang disahkan oleh putusan pengadilan dapat dijadikan dasar untuk peralihan hak atas tanah? dan Bagaimana berkaitan upaya yang harus dilakukan dalam peralihan hak atas tanah berdasarkan putusan pengadilan?

Berdasarkan rumusan masalah di atas, maka yang menjadi tujuan penelitian ini adalah sebagai berikut: Untuk menganalisis jual beli tanah dibawah tangan yang disahkan oleh putusan pengadilan dapat dijadikan dasar untuk peralihan hak atas tanah dan Untuk menganalisis upaya yang harus dilakukan dalam peralihan hak atas tanah berdasarkan putusan pengadilan.

Untuk menganalisis permasalahan yang dikaji dalam penelitian ini, adapun teorinya yaitu:

A. Teori Kepastian Hukum

Setiap peraturan hukum yang berlaku, pastinya terdapat asas-asas yang terkandung di dalamnya. Hal tersebut dikarenakan agar terciptanya kejelasan terhadap peraturan hukum tersebut. Keberadaan asas kepastian hukum merupakan sebuah bentuk perlindungan bagi yustisiabel (pencari keadilan) terhadap tindakan sewenang-wenang, yang berarti bahwa seseorang akan dan dapat memperoleh sesuatu yang diharapkan dalam keadaan tertentu.¹²

Kepastian hukum menunjuk kepada pemberlakuan hukum yang jelas, tetap dan konsisten dimana pelaksanaannya tidak dapat dipengaruhi oleh keadaan-keadaan yang sifatnya subjektif.¹³ Menurut Maria S.W. Sumardjono bahwa tentang konsep

¹² Sudikno Mertokusumo, *Bab-Bab Tentang Penemuan Hukum*, Citra Aditya Bakti: Bandung, 2020, hlm. 2.

¹³ Siti Halilah dan Mhd. Fakhurrahman Arif, *Asas Kepastian Hukum Menurut Para Ahli*, Jurnal Hukum Tata Negara, Vol. 4, II, Desember 2021, hlm. 61.

kepastian hukum yaitu bahwa “secara normatif, kepastian hukum itu memerlukan tersediannya perangkat peraturan perundang-undangan yang secara operasional maupun mendukung pelaksanaannya. Secara empiris, keberadaan peraturan perundang-undangan itu perlu dilaksanakan secara konsisten dan konsekuen oleh sumber daya manusia pendukungnya”.¹⁴ Menurut Gustav Radbruch, Hukum harus mengandung 3 (tiga) nilai identitas, sebagai berikut:¹⁵

1. Asas Kepastian Hukum;
2. Asas Keadilan Hukum;
3. Asas Kemanfaatan Hukum.

B. Teori Perlindungan Hukum

Perlindungan hukum diciptakan sebagai sarana untuk mengatur hak dan kewajiban subyek hukum yang berfungsi sebagai perlindungan subyek hukum. Menurut Sajipto Rahardjo, perlindungan hukum adalah melindungi terhadap hak asasi manusia yang dirugikan orang lain hal tersebut dilakukan agar masyarakat yang menerima perlindungan dapat menikmati hak-hak yang diberikan oleh hukum.¹⁶ Teori perlindungan hukum Sajipto Rahardjo ini terinspirasi dari tujuan hukum yang dikemukakan Fitzgerald. Dimana menurut Fitzgerald tujuan hukum untuk mengintegrasikan dan mengkoordinasikan berbagai kepentingan dalam masyarakat dengan mengatur perlindungan dan pembatasan terhadap berbagai kepentingan tersebut.¹⁷

Menurut C.S.T Kansil perlindungan hukum adalah berbagai upaya hukum yang harus diberikan oleh aparat penegak hukum untuk memberikan rasa aman secara pikiran maupun fisik dari gangguan dan berbagai ancaman dari pihak manapun.¹⁸

Teori perlindungan hukum menurut Philipus M.Hadjon, Perlindungan hukum adalah perlindungan harkat dan martabat, serta pengakuan terhadap hak-hak asasi manusia yang dimiliki oleh subjek hukum berdasarkan ketentuan hukum dari kesewenangan.¹⁹ Philipus M. Hadjon mengklasifikasikan dua bentuk perlindungan hukum bagi rakyat berdasarkan sarananya. perlindungan preventif dan perlindungan

¹⁴ Bagir Manan dan Kuntanan Magnar, *Beberapa Masalah Hukum Tata Negara*, Bandung, PT. Alumni, 2017, hlm. 12.

¹⁵ Sajipto Rahardjo, *Ilmu Hukum*, Bandung, Citra Aditya Bakti, Cet. 8, 2014, hlm. 19.

¹⁶ Loc.Cit, hlm.54.

¹⁷ Tim Hukumonline, *Teori-teori perlindungan hukum menurut para ahli*, hukumonline.com, 30 september 2020, <https://www.hukumonline.com/berita/a/teori-perindungan-hukum-menurut-para-ahli-lt63366cd94dcbc/?page=2>.

¹⁸ *Ibid.*

¹⁹ *Ibid.*

represif.²⁰ Perlindungan Preventif adalah rakyat diberikan kesempatan untuk mengajukan pendapatnya sebelum keputusan pemerintah sudah pasti atau mutlak agar dapat mencegah sengketa. Sedangkan perlindungan represif untuk menyelesaikan suatu sengketa.²¹

Menurut Muktie, A. Fadjar Perlindungan Hukum adalah penyempitan arti dari perlindungan, dalam hal ini hanya perlindungan oleh hukum saja. Perlindungan yang diberikan oleh hukum, terkait pula dengan adanya hak dan kewajiban, dalam hal ini yang dimiliki oleh manusia sebagai subyek hukum dalam interaksinya dengan sesama manusia serta lingkungannya. Sebagai subyek hukum manusia memiliki hak dan kewajiban untuk melakukan suatu tindakan hukum.²²

Prinsip perlindungan hukum di Indonesia adalah prinsip pengakuan dan perlindungan terhadap harkat dan martabat manusia yang bersumber dari Pancasila. Konsep tentang pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia diarahkan tentang batas dan kewajiban masyarakat dan pemerintah.

C. Penyerahan Secara Nyata Dan Penyerahan Secara Hukum (*Feitelijke Levering & Juridische levering*)

Perjanjian jual beli diatur dalam Bab 5 Kitab Undang-undang Perdata. Berdasarkan bunyi Pasal 1457 “Jual Beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan.” Berdasarkan bunyi Pasal tersebut, dapat dilihat bahwa masing-masing pihak memiliki hak dan kewajiban tersendiri yakni penjual wajib menyerahkan barang dan pembeli wajib membayar harga barang tersebut.

Kewajiban utama dari penjual dalam perjanjian jual beli adalah melakukan penyerahan barang yang dijualnya kepada pembeli yang menjadi haknya. Kewajiban utama dari Penjual diatur dalam Pasal 1474 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, dengan bunyi “Penjual mempunyai kewajiban utama, yaitu menyerahkan barangnya dan menanggungnya.” maksud dari penyerahan ini ialah pemindahan barang yang telah dijual ke dalam kekuasaan dan hak milik si pembeli.

²⁰ *Ibid.*

²¹ *Ibid.*

²² Glosarium, *Perlindungan hukum menurut para ahli*, <https://tesishukum.com/?s=pengertian+perlindungan+hukum+menurut+para+ahli>, 13 April, 2014, diakses pada 6 juni 2023 pukul 12.49.

Hak kebendaan dapat berpindah karena adanya penyerahan (*levering*), penyerahan tersebut dilakukan berdasarkan jenis benda dan cara memperolehnya. Hal tersebut sesuai dengan ketentuan Pasal 584 Kitab Undang-undang Hukum Perdata.

Penyerahan (*levering*) merupakan perbuatan hukum peralihan hak milik atas kekuasaan terhadap suatu benda dari pemilik semula ketangan pihak lain.²³ Penyerahan (*levering*) dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dibedakan menjadi dua macam, yakni penyerahan barang secara nyata (*Feitelijke levering*) dan penyerahan barang secara hukum (*Juridische levering*).

Penyerahan secara nyata (*Feitelijke levering*) adalah perbuatan penyerahan kekuasaan atau penyerahan secara fisik atas benda yang dialihkan dari tangan ke tangan, kecuali barang yang akan diserahkan berada di suatu tempat atau gudang, maka penyerahan dilakukan dengan menyerahkan kunci dari tempat tersebut.²⁴

Sedangkan penyerahan secara hukum (*Juridische levering*) adalah perbuatan hukum memindahkan hak milik atas suatu benda dari seorang kepada orang lain, yang dilakukan dengan membuat surat atau akta penyerahan yang disebut “akta van transport” dan diikuti pendaftaran di lembaga pendaftaran yang diperuntukan untuk itu.²⁵

Untuk benda bergerak, maka cukup dilakukan penyerahan nyata. Namun demikian ada yang berpendapat bahwa dalam penyerahan benda bergerak, penyerahan nyata dan penyerahan yuridis dilakukan secara bersamaan. Sedangkan benda tidak bergerak, penyerahan yuridis mutlak diperlukan bagi berpindahnya kepemilikan.²⁶

II. Metode

Spesifikasi atau sifat yang digunakan dalam penelitian ini adalah Deskriptif analisis, yaitu dengan cara menggambarkan, menemukan fakta-fakta hukum yang berkaitan dengan Perjanjian jual beli yang menggunakan akta di bawah tangan, kemudian dikaji atau dianalisis sesuai dengan permasalahan penelitian.

Pendekatan Penelitian

²³ Musriansyah, *Melihat Kapan Beralihnya Suatu Hak Milik*, Medianotaris.com, Agustus 18, 2018, https://medianotaris.com/melihat_kapan_beralihnya_suatu_hak_milik, (diakses pada 20 juni 2023, pukul 23.48)

²⁴ *Ibid.*

²⁵ *Ibid.*

²⁶ Erni Herawati, *Perkembangan Benda Dalam Hukum Dan Cara Penyerahannya*, Juli, 2017, <https://business-law.binus.ac.id/2017/07/30/perkembangan-benda-dalam-hukum-dan-cara-penyerahannya/>, (diakses pada 21 Juni 2023, Pukul 23.10)

Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode pendekatan yuridis normatif. Dalam penelitian tesis ini akan lebih dilakukan dengan pendekatan Undang-Undang (*Statue approach*), Pendekatan Kasus (*Case approach*), dan Pendekatan Konseptual (*Conceptual approach*).

Pendekatan Undang-Undang (*Statue approach*) memiliki arti pendekatan yang dilakukan dengan cara menelaah terhadap semua Undang-Undang dan regulasi yang berhubungan dengan masalah hukum yang sedang diteliti. Kemudian Pendekatan Kasus (*Case approach*) dilakukan dengan menelaah kasus yang terkait dengan isu hukum yang dihadapi. Dan yang terakhir Pendekatan Konseptual (*Conceptual approach*) adalah pendekatan konsep dengan maksud untuk menganalisa bahan hukum sehingga dapat diketahui makna yang terkandung dalam istilah-istilah hukum yang ada.

III. Analisis dan Pembahasan

A. Analisis Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan Yang Disahkan Oleh Putusan Pengadilan Dapat Dijadikan Dasar Untuk Peralihan Hak Atas Tanah.

Dalam kehidupan bermasyarakat, hukum tidak dapat dipisahkan karena hukum merupakan alat untuk mengatur hak dan kewajiban serta mengatur cara dalam pelaksanaan dan mempertahankan dari hak dan kewajiban itu. Maka dari itu, hukum memiliki tujuan untuk menjaga ketertiban sosial dan stabilitas dalam masyarakat, keadilan bagi setiap masyarakat, serta melindungi haknya.

Salah satu hukum yang ada di Indonesia adalah Hukum Pertanahan. Hukum pertanahan adalah serangkaian aturan atau perundang-undangan yang mengatur tentang kepemilikan, penggunaan, pemanfaatan, dan pengaturan tanah yang berfungsi memberikan kerangka hukum yang jelas dan teratur mengenai pertanahan, melindungi hak-hak pemilik tanah, dan mengatur hubungan antara individu, kelompok dan pemerintah terkait tanah. Hukum pertanahan yang masih berlaku di Indonesia adalah Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Undang-Undang Pokok Agraria ini mengatur mengenai hak atas tanah, penguasaan, penggunaan, pembebasan tanah, dan pendaftaran tanah. Selain itu ada juga Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Peraturan Pemerintah ini mengatur lebih lanjut mengenai pelaksanaan pendaftaran tanah, termasuk prosedur pendaftaran, persyaratan, pembatalan pendaftaran, dan penetapan

status tanah.

Peralihan hak atas tanah dapat dilakukan dengan cara Pemindahan hak seperti jual beli, pewarisan, hibah, tukar menukar, lelang, penggabungan atau peleburan, dan pemindahan hak lainnya. Terkait dengan peralihan hak atas tanah melalui jual beli, jual beli diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata buku ketiga pada bab V tentang jual beli. Jual beli adalah suatu perjanjian, dimana salah satu pihak selaku penjual mengikatkan diri untuk menyerahkan suatu benda kepada pembeli, dan pihak lainnya selaku pembeli mengikatkan diri untuk membayar harga atas benda tersebut.

Berdasarkan Pasal 1458 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, jual beli dianggap telah terjadi pada saat kedua belah pihak mencapai kata sepakat meskipun benda tersebut dan harganya belum diserahkan oleh masing-masing pihak. Hal tersebut sesuai dengan syarat sahnya suatu perjanjian pada Pasal 1320 yakni:

1. Sepakat mereka yang mengikatkan diri;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. Suatu hal tertentu; dan
4. Suatu sebab yang halal.

Namun meskipun perjanjian jual beli tersebut telah terjadi, terkait hak kepemilikannya masih belum berpindah, karena masih memerlukan perbuatan hukum lainnya berupa penyerahan. Sesuai dengan bunyi Pasal 1459 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata bahwa "Hak milik atas barang yang di jual tidaklah berpindah kepada si pembeli, selama penyerahannya belum dilakukan menurut Pasal 612, 613, dan 616".

Terkait penyerahan benda tidak bergerak khususnya hak milik atas tanah, berdasarkan Pasal 616 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata harus dilakukan dengan membuat pengumuman dalam bentuk akta sesuai ketentuan Pasal 620. Maksud Pasal 620 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata adalah memindahkan salinan otentik yang lengkap dari akta otentik atau keputusan yang bersangkutan ke kantor penyimpanan hipotik, dimana dalam lingkungan benda tidak bergerak itu berada, dan membukukannya dalam register.

Selain itu berdasarkan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah, peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Berdasarkan uraian diatas, secara hukum peralihan hak atas tanah dan bangunan tidak bisa dilakukan di bawah tangan tanpa akta jual beli yang sah. Apabila jual beli telah dilakukan dengan menggunakan surat di bawah tangan maka untuk mengajukan balik nama sertifikat tersebut harus membuat akta jual beli lagi yang otentik di Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Masih banyak masyarakat Indonesia yang melakukan jual beli tanah dan bangunan dengan menggunakan surat perjanjian dibawah tangan. Tentunya hal tersebut dapat menimbulkan resiko dikemudian hari. Salah satu unsur atau pemicu masyarakat masih menggunakan surat perjanjian dibawah tangan adalah berdasarkan kepercayaan antar pihak.

Seperti yang diketahui, peralihan hak berdasarkan jual beli memerlukan perbuatan hukum lainnya berupa pendaftaran peralihan hak dan syarat utamanya adalah adanya Akta Jual Beli sah yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah. Apabila penjual sudah tidak diketahui lagi keberadaannya, akan sulit membuat Akta Jual Beli dan sulit pula mendaftarkan peralihan hak atau balik nama sertifikat. Pendaftaran peralihan hak atau balik nama dilakukan untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah berdasarkan ketentuan-ketentuan yang diatur dengan peraturan Pemerintah, sebagaimana isi dari Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Pendaftaran peralihan hak atau balik nama bertujuan untuk memberikan keabsahan kepemilikan atau memberikan kepastian hukum mengenai hak si pembeli sebagai pemilik yang baru. Hal tersebut dilakukan agar tidak terjadi kesalahan atau mengurangi perselisihan di kemudian hari karena sudah dilakukan peralihan hak atas tanah secara hukum. Secara singkat sertifikat tanah adalah bukti hak atas tanah yang berlaku sebagai bukti penting atas kepemilikan suatu hak atas tanah.

Kepemilikan hak atas tanah oleh seseorang atau badan hukum dapat dibuktikan dengan berbagai macam cara atau alat bukti. Namun pembuktian yang terkuat adalah melalui sertifikat tanah yang merupakan tanda bukti hak yang kuat bagi kepemilikan hak atas tanah.²⁷ Oleh sebab itu sertifikat merupakan alat bukti utama yang dimiliki setiap pemegang mengenai kepastian hukum hak atas tanah yang dimilikinya.

Kepastian hukum dari suatu kepemilikan tanah merupakan hal yang mutlak karena untuk menjaga kestabilan terkait penggunaan tanah dalam pembangunan.

²⁷ J. Andy Hartanto, *Panduan Lengkap Hukum Praktis : Kepemilikan Tanah*, LaksBang Justitia, Surabaya, 2015, hlm. 31.

Kepastian hukum dalam pendaftaran tanah dapat dimiliki dalam bentuk sertifikat tanah yang diberikan oleh Badan Pertanahan Nasional yang bertindak sebagai lembaga penyelenggara administrasi Negara.

Surat ini dikeluarkan oleh Pemerintah melalui Badan Pertanahan Nasional (BPN). Hal tersebut sesuai dengan Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang dimaksud dengan pendaftaran tanah adalah: rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, yang berkesinambungan dan teratur meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

Untuk mendapatkan hak atas tanah tersebut, bagi masyarakat yang terlanjur membuat dengan akta dibawah tangan dan sulit menemukan pihak lain atau penjual, maka yang dapat dilakukan pembeli adalah mengajukan Gugatan yang disebut *Yurisdiiksi Contentiosa* ke Pengadilan Negeri dan menjadi kewenangan badan peradilan untuk menyelesaikan perkara diantara para pihak.²⁸ Gugatan diajukan untuk mendapatkan keadilan dan kepastian hukum. Apabila hakim dalam pengadilan tersebut mengabulkan gugatan, maka peralihan hak dapat dilakukan, karena putusan hakim merupakan keputusan *inkracht* memiliki kekuatan hukum tetap dan harus dipatuhi.

Jonaedi Efendi menyatakan Hakim adalah pejabat peradilan Negara yang diberikan wewenang oleh Undang-Undang untuk mengadili suatu perkara yang dihadapkan kepadanya.²⁹ Hal tersebut sesuai dengan bunyi Pasal 24 ayat (1) Undang-Undang Dasar Negara RI tahun 1945 “Kekuasaan kehakiman merupakan kekuasaan yang merdeka untuk menyelenggarakan peradilan guna menegakkan hukum dan keadilan”.

Selain itu Ahmad Rifai dalam bukunya juga berpendapat bahwa Putusan hakim akan terasa begitu dihargai dan mempunyai nilai kewibawaan, jika putusan tersebut dapat merefleksikan rasa keadilan hukum masyarakat dan juga merupakan sarana

²⁸ Syarief Elza, *Menuntaskan Sengketa Tanah Melalui Pengadilan Khusus Pertanahan*, Jakarta, PT. Gramedia, 2014, hlm. 228.

²⁹ Jonaedi Efendi, *Rekonstruksi Dasar Pertimbangan Hukum Hakim*, Depok, Prenadamedia Group, 2018, hlm, 9.

bagi masyarakat pencari keadilan untuk mendapatkan kebenaran dan keadilan.³⁰

Terkait peraturan pendaftaran berdasarkan putusan pengadilan dapat dilihat dalam Pasal 55 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah:

1. Panitera Pengadilan wajib memberitahukan kepada Kepala Kantor Pertanahan mengenai isi semua putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan penetapan Ketua Pengadilan yang mengakibatkan terjadinya perubahan pada data mengenai bidang tanah yang sudah didaftar atau satuan rumah susun untuk dicatat pada buku tanah yang bersangkutan dan sedapat mungkin pada sertifikatnya dan daftar-daftar lainnya.
2. Pencatatan sebagaimana dimaksud pada ayat(1) dapat dilakukan juga atas permintaan pihak yang berkepentingan, berdasarkan salinan resmi putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap atau salinan penetapan Ketua Pengadilan yang bersangkutan yang diserahkan olehnya kepada Kepala Kantor Pertanahan.
3. Pencatatan hapusnya hak atas tanah, hak pengelolaan dan hak milik atas satuan rumah susun berdasarkan putusan Pengadilan dilakukan setelah diperoleh surat keputusan mengenai hapusnya hak yang bersangkutan dari Menteri atau Pejabat yang ditunjuknya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 52 ayat (1).

Maka dari itu dari sudut pandang konstitusional, pejabat yang berwenang di Badan Pertanahan Nasional tidak perlu meragukan atau enggan melaksanakan pendaftaran tanah berdasarkan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap, karena secara hukum pelaksanaan pendaftaran berdasarkan putusan pengadilan merupakan pelaksanaan fungsi eksekutif yang dilandasi dan dikolaborasikan dengan produk kekuasaan yudikatif (putusan pengadilan) sehingga dapat dipertanggungjawabkan sebagai wujud implementasi supremasi hukum dan dikategorikan tindakan konstitusional.³¹

Dalam Pasal 37 ayat (2) Peraturan Pemerintah nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah juga telah menegaskan bahwa “Dalam keadaan tertentu sebagaimana yang ditentukan oleh menteri, Kepala Kantor Pertanahan dapat mendaftarkan pemindahan hak atas bidang tanah hak milik, yang dilakukan di antara

³⁰ Ahmad Rifai, *Penemuan Hukum Oleh Hakim Dalam Perspektif Hukum Progresif*, Jakarta, Sinar Grafika, 2010, hlm.3.

³¹ Danar Fiscusia Kurniaji, *Pendaftaran Hak Atas Tanah Berdasarkan Putusan Pengadilan*, Fiat Justitia Journal Of Law, Vol. 10, July-September 2016, hlm. 438.

perorangan warga Negara Indonesia yang dibuktikan dengan akta yang tidak dibuat oleh PPAT tetapi yang menurut Kepala Kantor Pertanahan tersebut kadar kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftar pemindahan hak yang bersangkutan.”

Pada Pasal 37 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah memang tidak disebutkan secara langsung maksud dari akta yang tidak dibuat oleh PPAT. Akan tetapi jika merujuk pada Pasal 55, maka Putusan Pengadilan dapat dimaksudkan dari akta yang tidak dibuat oleh PPAT. Selain itu putusan pengadilan juga telah memiliki kekuatan hukum tetap (*inkracht*). Sehingga putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap dapat menjadi pedoman dasar bagi para pihak yang dirugikan untuk mencari kepastian hukum terhadap objek sengketa khususnya hak milik atas tanah yang disengketakan.³²

Selain itu dapat juga dilihat dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 tahun 2020 tentang Penanganan Dan Penyelesaian Kasus Pertanahan Bab V bagian pembatalan produk hukum pada Pasal 29 ayat (1) yang berbunyi “Pembatalan Produk hukum dilakukan oleh pejabat yang berwenang karena:

1. cacat administrasi dan/atau cacat yuridis;
2. pelaksanaan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap.

Kemudian pada Pasal 37 juga kembali menegaskan bahwa:

1. Setiap putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap wajib dilaksanakan.
2. Pelaksanaan putusan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dikecualikan terhadap:
 - a. Objek putusan terdapat putusan lain sekamar yang bertentangan;
 - b. Amar putusan menyatakan gugatan tidak dapat diterima;
 - c. Objek putusan sedang diletakan sita;
 - d. Letak bidang tanah objek Perkara tidak jelas dan tidak ada eksekusi;
 - e. Letak, luas dan batas bidang tanah objek Perkara yang disebut dalam amar putusan dan/atau pertimbangan hukum berbeda dengan letak, luas dan batas bidang tanah yang dieksekusi;
 - f. Tanah objek Perkara telah berubah menjadi tanah Negara atau haknya telah hapus;

³² Dany Rezki, “Peralihan Hak Milik Atas Tanah Berdasar Putusan Verstek Di Kantor Pertanahan Nasional Kota Pekanbaru”, (Padang: Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Andalas Padang, 2021), hlm. 9.

- g. Putusan sama sekali tidak berhubungan dengan objek yang dimohon Pembatalan;
 - h. Alasan lain yang sah.
3. Apabila putusan pengadilan tidak dapat dilaksanakan maka diberitahukan kepada pemohon dan Pengadilan disertai dengan alasan dan pertimbangannya.

Dapat disimpulkan dari bunyi Pasal 29 ayat (1) huruf b dan bunyi Pasal 37 ayat (1) dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 tahun 2020 tentang Penanganan Dan Penyelesaian Kasus Pertanahan Bab V bagian pembatalan produk hukum bahwa, pembatalan produk hukum berdasarkan putusan pengadilan yang telah memiliki hukum tetap wajib untuk dilaksanakan namun dapat dikecualikan apabila termasuk dalam uraian Pasal 37 ayat (2) diatas.

Kemudian diperkuat dengan bunyi Pasal 38 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia “atas permohonan yang berkepentingan, putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap dapat ditindaklanjuti pelaksanaannya dengan tindakan administrasi pertanahan berupa penerbitan keputusan Pembatalan Produk Hukum sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.” dengan demikian putusan pengadilan yang telah *inkracht* kemudian dimohonkan oleh pihak berkepentingan tetap dapat dilaksanakan tindakan administrasinya selama tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan.

Dalam hal ini, jual beli tanah di bawah tangan yang disahkan oleh putusan Pengadilan dapat dijadikan dasar untuk peralihan hak atas tanah. Hal tersebut berdasarkan ketentuan Pasal 37 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah bahwa dalam keadaan tertentu, Kepala Kantor Pertanahan dapat mendaftarkan pemindahan hak atas tanah yang dibuktikan dengan akta yang tidak dibuat oleh PPAT tetapi yang menurut Kepala Kantor Pertanahan tersebut kadar kebenarannya dianggap cukup. Jika mengenai kadar kebenaran yang cukup, Putusan Pengadilan merupakan akta otentik yang dijatuhkan oleh Hakim dan memiliki kekuatan yang sama dengan akta otentik yang dibuat oleh PPAT.

Dalam bukunya Lilik Mulyadi berpendapat putusan hakim yang dijatuhkan harus mencerminkan nilai keadilan dan kebenaran berdasarkan hukum sehingga dapat diterima khususnya oleh kedua belah pihak berperkara dan sejauh mungkin dihindarkan timbulnya perkara baru dikemudian hari dan dapat dipertanggungjawabkan

kepada para pencari keadilan (*yusticiabelen*), ilmu hukum itu sendiri, hati nurani hakim dan masyarakat pada umumnya, serta demi keadilan berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa.³³

Dengan demikian seharusnya tidak ada keraguan lagi bagi pihak Badan Pertanahan Nasional untuk melaksanakan pendaftaran peralihan hak berdasarkan putusan pengadilan karena memiliki kekuatan yang sama sebagai akta otentik.

B. Analisis Berkaitan Upaya Yang Harus Dilakukan Dalam Peralihan Hak Atas Tanah Berdasarkan Putusan Pengadilan.

Dalam peralihan hak melalui jual beli, akan timbul akibat hukum yakni penyerahan yuridis atau lebih dikenal dengan balik nama. Berdasarkan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997, peralihan hak atas tanah melalui jual beli, hibah, tukar menukar, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum lainnya terkait pemindahan hak kecuali lelang, harus didaftarkan menggunakan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Terkait peralihan hak atas tanah berdasarkan putusan pengadilan tentu dapat dilakukan oleh pihak yang berkepentingan demi keadilan. Pada umumnya Hakim yang mengabulkan permohonan penggugat terkait kepastian hukum jual beli tanah yang dilakukan secara dibawah tangan akan memerintahkan yang berkepentingan untuk melakukan peralihan hak tersebut ke Kantor Badan Pertanahan Nasional seperti pada amar Putusan Nomor 222/Pdt.G/2019/PN.Ckr dan Putusan Nomor 121/Pdt.G/2022/PN.Mak. Amar putusan yang dimiliki dalam putusan nomor 222/Pdt.G/2019/PN.Ckr adalah memerintahkan untuk melakukan balik nama dari nama tergugat menjadi nama penggugat, dan bunyi amar putusan dari putusan nomor 121/Pdt.G/2022/PN.Mak adalah putusan ini menjadi dasar untuk melakukan balik nama pada Kantor Badan Pertanahan.

Namun salah satu putusan yang dibahas dalam penelitian ini memiliki sedikit perbedaan. Putusan tersebut adalah Putusan Nomor 327/Pdt.G/2020/PN.Cbi. Pada umumnya gugatan serupa akan memiliki amar putusan mengenai peralihan haknya seperti dua putusan yang telah disebutkan sebelumnya. Namun putusan ini memiliki perbedaan terletak pada amar putusan yang tidak menerangkan terkait peralihan

³³ Lilik Mulyadi, "Putusan Hakim Dalam Hukum Acara Perdata Indonesia (Teori, Praktik, Teknik Membuat dan Permasalahannya", PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2009, Hlm. 148

haknya.

Terkait putusan nomor 327/Pdt.G/2020/PN.Cbi. penulis telah memperoleh informasi kebijakan apa yang akan dipilih oleh Badan Pertanahan Nasional Kota Pontianak apabila terdapat putusan yang tidak menyebutkan perihal peralihan hak dan dijadikan sebagai dasar untuk peralihan hak tersebut.

Perwakilan dari Badan Pertanahan Nasional Kota Pontianak menyatakan peralihan hak atas tanah atau balik nama berdasarkan putusan yang tidak memiliki amar putusan terkait hal tersebut, tidak dapat dilaksanakan. Selain itu, pihak perwakilan Badan Pertanahan Nasional Kota Pontianak juga menyebutkan salah satu yang menjadi alasan tidak bisa dilakukan peralihan karena tidak dilibatkannya Badan Pertanahan Nasional dalam Putusan tersebut. Dan upaya hukum yang dapat ditempuh apabila terjadinya kasus serupa adalah mengajukan gugatan perdata baru di Pengadilan Negeri setempat dengan catatan melibatkan Badan Pertanahan Nasional menjadi Turut Tergugat I agar tidak dianggap *Ne Bis In Idem*.

Berdasarkan pernyataan diatas, penulis berpendapat sebaliknya. Seharusnya putusan tersebut dapat dijadikan dasar peralihan hak atas tanah karena putusan hakim telah berkekuatan hukum tetap dan *inkracht*. Sebaiknya Badan Pertanahan Nasional tidak terpaku oleh progresif dengan harus adanya amar putusan yang memerintahkan peralihan hak, karena putusan tersebut secara sah telah memutuskan penggugat merupakan pemilik yang sah atas objek yang digugat dan jual beli yang dilakukan secara bawah tangan telah dianggap sah juga oleh putusan hakim nomor 327/Pdt.G/2020/PN.Cbi. dan apabila ditempuh dengan mengajukan gugatan perdata baru ke Pengadilan Negeri dengan menambahkan pihak Badan Pertanahan Nasional sebagai Turut Tergugat I, gugatan tersebut akan kurang relevan kecuali gugatan tersebut diajukan ke gugatan Pengadilan Tata Usaha Negara dan pihak Badan Pertanahan Nasional memang telah melakukan kesalahan atau perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian bagi pihak tertentu. Namun dalam kasus ini Badan Pertanahan Nasional tidak melakukan kesalahan yang bersifat merugikan, apabila Badan Pertanahan Nasional tetap dilibatkan sebagai turut tergugat, tentu gugatan tersebut akan menjadi *obscuur libel* atau kabur, karena menggugat pihak yang seharusnya tidak digugat kecuali dalam ranah yang berbeda contohnya seperti dalam kasus sertifikat ganda.

Oleh sebab itu, terkait peralihan haknya apabila terdapat kasus seperti ini, Badan Pertanahan Nasional dapat mengambil langkah untuk mendaftarkan pemindahan hak

berdasarkan putusan pengadilan walaupun tidak dilibatkan ataupun tidak adanya amar putusan yang memerintahkan untuk melakukan peralihan hak karena pendaftaran tanah berada dalam ranah administrasi yang pendekatan administratifnya tidak semata-mata tentang kepastian hukum saja, tetapi juga dari segi aspek kemanfaatan dan perlindungan hukumnya. dan jika berbicara mengenai ranah aspek kepastian hukum, tentunya telah dimiliki berdasarkan putusan pengadilan tersebut yang tidak perlu diragukan lagi.

Dapat disimpulkan bahwa pendaftaran peralihan hak berdasarkan putusan pengadilan dapat dilakukan, hal tersebut berdasarkan dalam Pasal 37 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah yang berbunyi sebagaimana berikut dibawah ini:

“Dalam keadaan tertentu sebagaimana yang ditentukan oleh Menteri, Kepala Kantor Pertanahan dapat mendaftarkan pemindahan hak atas bidang tanah hak milik, yang dilakukan di antara perorangan warga negara Indonesia yang dibuktikan dengan akta yang tidak dibuat oleh PPAT tetapi yang menurut Kepala Kantor Pertanahan tersebut kadar kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftarkan pemindahan hak yang bersangkutan.”

Berdasarkan bunyi pasal diatas, tentunya Putusan Pengadilan termasuk dari alat bukti atau akta yang tidak dibuat oleh PPAT dan memiliki kadar kebenaran yang cukup karena memiliki kekuatan yang sama sebagai akta otentik. Selain itu dalam putusan pengadilan lainnya yang disebutkan dalam penelitian ini, yakni putusan Nomor 222/Pdt.G/2019/PN.Ckr dan putusan Nomor 121/Pdt.G/2022/PN.Mak juga tidak ada melibatkan Badan Pertanahan Nasional dalam putusan tersebut sama seperti Putusan Nomor 327/Pdt.G/2020/PN.Cbi.

Tidak adanya amar putusan mengenai perintah untuk melakukan peralihan pada putusan nomor 327/Pdt.G/2020/PN.Cbi. karena tidak ada permohonan dari penggugat terkait hal tersebut, maka dari itu hakim juga tidak dapat memerintahkan hal tersebut dan putusan ini hanya bersifat *declaratoir* sesuai dengan isi permohonan dari penggugat. Namun bukan berarti hal tersebut menjadi sebuah tonggak syarat sah untuk melakukan peralihan. Salah satu unsur yang seharusnya membuat tidak ada keraguan untuk melaksanakan peralihan dapat dilihat dari Undang-Undang Pokok Agraria. Berdasarkan Undang-Undang Pokok Agraria, hukum tanah nasional mengacu pada hukum adat. Berdasarkan hukum adat, peralihan hak atas tanah telah terjadi pada saat jual beli dan pembayaran harga atas tanah yang bersangkutan telah

dibayarkan.

Berdasarkan Pasal 125 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 tahun 1997 tentang pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, pelaksanaan perubahan data pendaftaran hak atas tanah berdasarkan putusan pengadilan dapat dilakukan setelah diterimanya penetapan hakim/ Ketua Pengadilan atau putusan Pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap dan salinan Berita Acara Eksekusi dari panitera Pengadilan Negeri yang bersangkutan.³⁴

Perubahan data pendaftaran tanah berdasarkan putusan atau penetapan pengadilan dapat dilakukan juga atas permintaan pihak yang berkepentingan, hal tersebut terdapat dalam Pasal 55 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Pencatatan perubahan tersebut berdasarkan salinan resmi putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap atau salinan penetapan Ketua Pengadilan yang bersangkutan yang diserahkan olehnya kepada Kepala Kantor Pertanahan.

Dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan, pada bagian ketiga pembatalan produk hukum sebagai tindak lanjut pelaksanaan putusan pengadilan Pasal 38 yang berbunyi sebagai berikut:

1. Atas permohonan yang berkepentingan, putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap dapat ditindaklanjuti pelaksanaannya dengan tindakan administrasi pertanahan berupa penerbitan keputusan Pembatalan Produk Hukum sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
2. Pembatalan Produk Hukum sebagai pelaksanaan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap ditindaklanjuti jika amarnya menyatakan batal/tidak sah/tidak mempunyai kekuatan hukum/tidak mempunyai kekuatan mengikat/tidak mempunyai kekuatan pembuktian meliputi :
 - a. Penetapan hak atas tanah;
 - b. Pendaftaran hak tanah pertama kali;
 - c. Pemeliharaan data pendaftaran tanah;

³⁴ Eka Kurnia Chrislianto, *Peralihan Hak Atas Tanah Berdasarkan Putusan Pengadilan yang Berkekuatan Hukum Tetap*, lawyer pontianak.com, 13 Oktober, 2022, <https://www.lawyerpontianak.com/2022/10/peralihan-hak-atas-tanah-berdasarkan.html>, (diakses pada 10 Desember 2023, pukul 15.07).

- d. Sertifikat pengganti hak atas tanah;
 - e. Sertifikat Hak Tanggungan;
 - f. Keputusan Pembatalan;
 - g. Keputusan penetapan tanah terlantar;
 - h. Sertifikat hak milik atas satuan rumah susun;
 - i. Penetapan konsolidasi tanah;
 - j. Penegasan tanah objek landreform;
 - k. Penetapan kesediaan pemberian ganti rugi bekas tanah partikelir;
 - l. Keputusan pemberian izin lokasi yang meliputi lintas provinsi;
 - m. Penetapan Pejabat Tata Usaha Negara di Lingkungan Kementerian di bidang pertanahan yang bersifat konkret, individual dan final.
3. Pembatalan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a sampai dengan huruf m ditetapkan dengan surat keputusan Menteri atau Kepala Kantor Wilayah sesuai dengan kewenangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30.

Berdasarkan bunyi Pasal 38 diatas, pembatalan produk hukum atau pencatatan perubahan data yang dimohonkan oleh pihak yang berkepentingan dan berdasarkan putusan pengadilan yang telah memiliki kekuatan hukum tetap dapat ditindaklanjuti dengan diterbitkannya keputusan pembatalan produk hukum sesuai dengan ketentuan Undang-Undang yang berlaku selama kekuatan pembuktiannya meliputi huruf a hingga huruf m ayat (2) ditetapkan dengan surat keputusan Menteri atau Kepala Kantor Wilayah sesuai dengan kewenangan yang dimaksud dalam Pasal 30.

Kewenangan yang dimaksud dalam Pasal 30 adalah Menteri dapat menerbitkan keputusan pembatalan karena cacat administrasi dan/atau cacat yuridis terhadap produk hukum yang dibuat oleh Kementerian atau Kantor Wilayah dan pelaksanaan dari putusan pengadilan yang telah memiliki kekuatan hukum tetap yang membatalkan produk hukum yang diterbitkan oleh Kementerian. Kemudian kewenangan Kepala Kantor Wilayah menerbitkan keputusan Pembatalan karena cacat administrasi dan/atau cacat yuridis terhadap produk hukum yang diterbitkan oleh kepala kantor pertanahan atau melaksanakan putusan pengadilan yang memiliki kekuatan hukum tetap yang membatalkan produk hukum Kepala Kantor Wilayah atau Kepala Kantor Pertanahan. Namun dalam keadaan tertentu Menteri juga dapat membatalkan produk hukum Kantor Wilayah atau Kantor Pertanahan yang merupakan kewenangan Kepala Kantor Wilayah.

Permohonan pembatalan produk hukum karena pelaksanaan putusan pengadilan yang telah memiliki kekuatan hukum tetap yang dimaksud dari Pasal 29 ayat (1) huruf b harus diajukan dengan memenuhi persyaratan sebagaimana yang tertuang dalam Pasal 40 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala Kantor Pertanahan Nasional Nomor 21 tahun 2020 tentang penanganan dan penyelesaian kasus pertanahan, yakni:

1. Surat permohonan;
2. Fotokopi identitas pemohon yang dilegalisir dan kuasanya jika dikuasakan;
3. Asli surat kuasa jika dikuasakan;
4. Fotokopi bukti-bukti pemilikan/penguasaan atas tanah pemohon yang dilegalisir;
5. Dokumen data fisik dan data yuridis yang diusulkan pembatalan;
6. Fotokopi putusan pengadilan yang dilegalisir;
7. Fotokopi berita acara pelaksanaan eksekusi yang dilegalisir

IV. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan mengenai Jual Beli Tanah di Bawah Tangan Yang Disahkan Oleh Pengadilan, maka disimpulkan bahwa Terkait proses pendaftaran peralihan hak berdasarkan surat perjanjian jual beli dibawah tangan yang disahkan dalam putusan pengadilan dapat dilakukan. Gugatan yang diajukan bertujuan untuk mendapatkan keadilan dan kepastian hukum. Apabila hakim dalam pengadilan tersebut mengabulkan gugatan, maka peralihan hak dapat dilakukan, karena putusan hakim merupakan keputusan *inkracht* memiliki kekuatan hukum tetap dan harus di patuhi. Hal tersebut berdasarkan bunyi Pasal 37 ayat (2) Peraturan Pemerintah nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah juga telah menegaskan bahwa “Dalam keadaan tertentu sebagaimana yang ditentukan oleh menteri, Kepala Kantor Pertanahan dapat mendaftarkan pemindahan hak atas bidang tanah hak milik, yang dilakukan di antara perorangan warga Negara Indonesia yang dibuktikan dengan akta yang tidak dibuat oleh PPAT tetapi yang menurut Kepala Kantor Pertanahan tersebut kadar kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftarkan pemindahan hak yang bersangkutan.”.

Pada Pasal 37 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah memang tidak disebutkan secara langsung maksud dari akta yang tidak dibuat oleh PPAT. Akan tetapi jika merujuk pada Pasal 55 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, maka Putusan Pengadilan dapat

dimaksudkan dari akta yang tidak dibuat oleh PPAT. Kemudian diperkuat dengan bunyi Pasal 38 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia “atas permohonan yang berkepentingan, putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap dapat ditindaklanjuti pelaksanaannya dengan tindakan administrasi pertanahan berupa penerbitan keputusan Pembatalan Produk Hukum sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.” dengan demikian putusan pengadilan yang telah *inkracht* kemudian dimohonkan oleh pihak berkepentingan tetap dapat dilaksanakan tindakan administrasi pertanahannya selama tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan.

Upaya yang dapat dilakukan terkait peralihan hak atas tanah berdasarkan putusan pengadilan tentu dapat dilakukan oleh pihak yang berkepentingan demi keadilan. Pada umumnya Hakim yang mengabulkan permohonan penggugat terkait kepastian hukum jual beli tanah yang dilakukan secara dibawah tangan akan memerintahkan yang berkepentingan untuk melakukan peralihan hak tersebut ke Kantor Badan Pertanahan Nasional. Namun salah satu putusan yang dibahas dalam penelitian ini memiliki sedikit perbedaan pada amar putusan. Putusan tersebut adalah Putusan Nomor 327/Pdt.G/2020/PN.Cbi. putusan ini memiliki perbedaan terletak pada amar putusan yang tidak menerangkan terkait peralihan haknya. Dalam putusan ini hakim tidak ada memerintahkan terkait peralihan hak. Putusan ini hanya menyatakan perjanjian jual beli dibawah tangan tersebut sah dan hak atas tanah tersebut sah milik penggugat. Berdasarkan hal tersebut penulis telah memperoleh informasi kebijakan apa yang akan dilakukan oleh Badan Pertanahan kota Pontianak apabila terjadi seperti perihal tersebut. Dalam pernyataannya, pihak Badan Pertanahan Nasional kota Pontianak menyatakan tidak dapat melakukan pendaftaran peralihan hak tersebut karena tidak ada perintah dalam putusan tersebut dan tidak dilibatkannya Badan Pertanahan Nasional dalam putusan tersebut. Upaya yang dapat dilakukan apabila terjadi seperti kasus tersebut adalah mengajukan gugatan kembali dengan mengikut sertakan pihak Badan Pertanahan Nasional sebagai Turut Tergugat.

Dalam penelitian ini penulis memiliki perbedaan pendapat, seharusnya peralihan hak tersebut dapat dilakukan berdasarkan hasil tersebut karena putusan tersebut telah berkekuatan hukum tetap dan *inkracht*. Sesuai dengan bunyi Pasal 37 ayat (2) Peraturan Pemerintah nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah bahwa dalam keadaan tertentu pendaftaran tanah dapat didaftarkan pemindahannya dengan akta yang tidak dibuat oleh PPAT selama kadar kebenarannya dianggap cukup oleh Kepala

Kantor Pertanahan. Dengan demikian tentunya Putusan Pengadilan dapat dianggap akta yang tidak dibuat oleh PPAT dan memiliki kadar kebenaran yang cukup karena, putusan pengadilan memiliki kekuatan yang sama dengan akta otentik. Seharusnya tidak ada keraguan lagi bagi pihak Badan Pertanahan Nasional untuk melaksanakan pendaftaran peralihan hak berdasarkan putusan tersebut. Sebaiknya Badan Pertanahan Nasional tidak terpaku oleh progresif dengan harus adanya amar putusan yang memerintahkan peralihan hak, karena putusan tersebut secara sah telah memutuskan penggugat merupakan pemilik yang sah atas objek yang digugat dan jual beli yang dilakukan secara bawah tangan telah dianggap sah juga oleh putusan hakim nomor 327/Pdt.G/2020/PN.Cbi. dan apabila ditempuh dengan mengajukan gugatan perdata baru ke Pengadilan Negeri dengan menambahkan pihak Badan Pertanahan Nasional sebagai Turut Tergugat I, gugatan tersebut akan kurang relevan kecuali gugatan tersebut diajukan ke gugatan Pengadilan Tata Usaha Negara dan pihak Badan Pertanahan Nasional memang telah melakukan kesalahan atau perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian bagi pihak tertentu. Perubahan data pendaftaran tanah berdasarkan putusan atau penetapan pengadilan dapat dilakukan juga atas permintaan pihak yang berkepentingan, hal tersebut terdapat dalam Pasal 55 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Pencatatan perubahan tersebut berdasarkan salinan resmi putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap atau salinan penetapan Ketua Pengadilan yang bersangkutan yang diserahkan olehnya kepada Kepala Kantor Pertanahan. Selain itu juga dipertegas dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan Pasal 38, pembatalan produk hukum atau pencatatan perubahan data yang dimohonkan oleh pihak yang berkepentingan dan berdasarkan putusan pengadilan yang telah memiliki kekuatan hukum tetap dapat ditindaklanjuti dengan diterbitkannya keputusan pembatalan produk hukum sesuai dengan ketentuan Undang-Undang yang berlaku selama kekuatan pembuktiannya meliputi huruf a hingga huruf m ayat (2) ditetapkan dengan surat keputusan Menteri atau Kepala Kantor Wilayah sesuai dengan kewenangan yang dimaksud dalam Pasal 30. Permohonan pembatalan produk hukum karena pelaksanaan putusan pengadilan yang telah memiliki kekuatan hukum tetap dapat diajukan dengan memenuhi persyaratan yang terdapat dalam Pasal 40 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Kantor Pertanahan Nasional Nomor

21 tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan.

Bibliografi

Buku:

- Ahmad Rifai. 2010. Penemuan Hukum Oleh Hakim Dalam Perspektif Hukum Progresif. Jakarta. Sinar Grafika.
- Bagir Manan dan Kuntanan Magnar. 2017. Beberapa Masalah Hukum Tata Negara. Bandung. PT. Alumni.
- Boedi Harsono. 2003. Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya. Jakarta. Djambatan.
- J. Andy Hartanto. 2015. Panduan Lengkap Hukum Praktis: Kepemilikan Tanah. Surabaya. LaksBang Justitia.
- Jonaedi Efendi. 2018. Rekonstruksi Dasar Pertimbangan Hukum Hakim. Depok. Prenada Media Group.
- Lilik Mulyadi. 2009. "Putusan Hakim Dalam Hukum Acara Perdata Indonesia (Teori, Praktik, Teknik Membuat dan Permasalahannya". Bandung. PT. Citra Aditya Bakti.
- R. Subekti. 1995. Aneka Perjanjian. Bandung. PT. Citra Aditya Bakti.
- Satjipto Rahardjo. 2014. Ilmu Hukum. Bandung. Citra Aditya Bakti.
- Sudikno Mertokusumo. 2020. Bab-Bab Tentang Penemuan Hukum. Bandung. Citra Aditya Bakti.
- Syarief Elza. 2014. Menuntaskan Sengketa Tanah Melalui Pengadilan Khusus Pertanahan. Jakarta. PT. Gramedia.

Artikel Jurnal:

- Danar Fiscusia Kurniaji. "Pendaftaran Hak Atas Tanah Berdasarkan Putusan Pengadilan". Fiat Justitia Journal Of Law. Vol. 10, July-September 2016. 438.
- Richard Cisanto Palit. "Kekuatan Akta Di Bawah Tangan Sebagai Alat Bukti Di Pengadilan". Lex Privatum Vol. III, No.2, 2015. 137.
- Siti Halilah dan Mhd. Fakhurrahman Arif. "Asas Kepastian Hukum Menurut Para Ahli. Jurnal Hukum Tata Negara". Vol. 4, II, Desember 2021. 61.

Peraturan Perundang-Undangan Indonesia:

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;

Kasus/Putusan:

Putusan Mahkamah Agung Nomor 327/Pdt.G/2020/PN Cbi tahun 2021.

Tesis:

Dany Rezki. 2021. Peralihan Hak Milik Atas Tanah Berdasar Putusan Verstek Di Kantor Pertanahan Nasional Kota Pekanbaru. Tesis, Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Andalas, Padang.

Internet:

Eka Kurnia Chrislianto. 2022. Peralihan Hak Atas Tanah Berdasarkan Putusan Pengadilan yang Berkekuatan Hukum Tetap. lawyerpontianak.com. <https://www.lawyerpontianak.com/2022/10/peralihan-hak-atas-tanah-berdasarkan.html>, (diakses pada 10 Desember 2023, pukul 15.07).

Erni Herawati. 2017 Perkembangan Benda Dalam Hukum Dan Cara Penyerahannya, <https://business-law.binus.ac.id/2017/07/30/perkembangan-benda-dalam-hukum-dan-cara-penyerahannya/>. (diakses pada 21 Juni 2023, Pukul 23.10)

Glosarium, 2014. Perlindungan hukum menurut para ahli. <https://tesishukum.com/?s=pengertian+perlindungan+hukum+menurut+para+ahli> . (diakses pada 6 juni 2023 pukul 12.49).

Musriansyah. 2018. Melihat Kapan Beralihnya Suatu Hak Milik. Medianotaris.com, https://medianotaris.com/melihat_kapan_beralihnya_suatu_hak_milik. (diakses pada 20 juni 2023, pukul 23.48) .

Siti Rokhayah. 2020. Pembuktian Dalam Upaya Memenangkan Perkara Perdata. Kementerian Keuangan Republik Indonesia. <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/kpknl-pekalongan/baca-artikel/13073/Pembuktian-Dalam-Upaya-Memenangkan-Perkara-Perdata.html>, (Diakses pada 30 April, pukul 15.48WIB).

Tim Hukumonline. 2020. Teori-teori perlindungan hukum menurut para ahli. hukumonline.com. <https://www.hukumonline.com/berita/a/teori-perlindungan-hukum-menurut-para-ahli-lt63366cd94dcbc/?page=2>.