

JURNAL

# JURTAMA

Jurnal Kenotariatan Narotama

Vol 1 | No 1 | April 2019

Tanggung Jawab Notaris Terhadap Akta Yang Cacat Secara Formal  
**Adam Pramana Putra**

Perbandingan Kekuatan Pembuktian Akta Otentik Dalam Perkara Perdata Dan Perkara Pidana  
**Adie Marthin Stefin**

Kedudukan Hukum Akta Pemberian Hak Tanggungan Yang Terlambat Didaftarkan  
**Agus Wiyono**

Keterangan Hak Waris Yang Dibuat Oleh Notaris Dalam Rangka Unifikasi Hukum  
**Annis Setiawan**

Kedudukan Hukum Akta Jaminan Fidusia Yang Tidak Didaftarkan  
**Fince Ferdelina Huru**

Kepastian Hukum Dalam Kepemilikan Satuan Rumah Susun  
**Hestining Cholifah**

**MAGISTER KENOTARIATAN  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS NAROTAMA**

Jl. Arief Rachman Hakim no. 51, Surabaya 60117



---

---

## DAFTAR ISI

<b>Adam Pramana Putra</b>	1
Tanggung Jawab Notaris Terhadap Akta Yang Cacat Secara Formal	
<b>Adie Marthin Stefin</b>	12
Perbandingan Kekuatan Pembuktian Akta Otentik Dalam Perkara Perdata Dan Perkara Pidana	
<b>Agus Wiyono</b>	25
Kedudukan Hukum Akta Pemberian Hak Tanggungan Yang Terlambat Didaftarkan	
<b>Annis Setiawan</b>	37
Keterangan Hak Waris Yang Dibuat Oleh Notaris Dalam Rangka Unifikasi Hukum	
<b>Fince Ferdelina Huru</b>	46
Kedudukan Hukum Akta Jaminan Fidusia Yang Tidak Didaftarkan	
<b>Hestining Cholifah</b>	58
Kepastian Hukum Dalam Kepemilikan Satuan Rumah Susun	

---

## TANGGUNG JAWAB NOTARIS TERHADAP AKTA YANG CACAT SECARA FORMAL

**Adam Pramana Putra**

Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Narotama Surabaya

Email: [adampramanaputra@gmail.com](mailto:adampramanaputra@gmail.com)

### ABSTRAK

Akta Otentik adalah akta yang kebenaran Formal dan Materil serta unsur-nsur Subyektif dan Unsur Obyektif harus sesuai dengan Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku. Penelitian ini menganalisis bentuk pertanggungjawaban notaris sebagai pejabat pembuat akta terhadap akta yang mengandung cacat secara formal dan akibat hukum terhadap akta otentik jika saksi-saksi dalam akta tidak hadir pada saat akta dibacakan. Metode penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum normatif, yaitu penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau bahan hukum sekunder sedangkan pendekatan masalah dilakukan dengan menggunakan pendekatan undang-undang dan pendekatan konseptual. Hasil penelitian menunjukkan bahwa Akta Notaris yang tidak memenuhi syarat Formal dan Materil serta tidak memenuhi Unsur Subjektif dan Unsur Objektif, maka akta tersebut dapat menjadi batal demi hukum, dan/atau dapat dibatalkan. Ketidakhadiran saksi-saksi pada saat pembacaan dan penandatanganan minuta akta dapat membuat notaris dinyatakan memberikan keterangan palsu dalam akta otentik.

**Kata Kunci:** *Akta Otentik, Tanggung jawab Notaris, Kebenaran Formal, Kebenaran Materil*

### ABSTRACT

Authentic Deed is a deed in which the truth of the Formal and Material and Subjective elements and the Objective Elements must be in accordance with the applicable Laws and Regulations. This study analyzed the form of notary's responsibility as an official making deeds on deeds that formally defects and legal consequences for authentic deeds if the witnesses in the deed are not present at the time the deed is read. The research method used normative legal research, namely legal research conducted by examining library materials or secondary legal material while the problem approach is carried out using a legal approach and conceptual approach. The results of the study indicate that the Notary Deed that does not meet the Formal and Maternal requirements and does not meet the Subjective Elements and Objective Elements, then the deed can be null and void, and / or can be canceled. The absence of witnesses at the time of reading and signing the Minuta deed can make the notary be declared to give false information in an authentic deed.

**Key words:** *Authentic Deed, Notary Responsibility, Formal Truth, Material Truth*

## PENDAHULUAN

Masyarakat di era globalisasi ini telah mengalami perkembangan yang cukup pesat, dengan perkembangan yang semakin pesat tersebut, kebutuhan masyarakat atas jasa notaris semakin dibutuhkan. Hal ini terutama terkait dari perbuatannya dengan adanya keinginan dari masyarakat untuk menyatakan kehendak, alat bukti yang otentik dengan salah satunya adalah digunakan untuk alat bukti dalam suatu perkara di Pengadilan.

Pejabat Umum adalah organ negara yang diperlengkapi dengan kekuasaan umum, berwenang menjalankan sebagian dari kekuasaan umum, berwenang menjalankan sebagian dari kekuasaan negara untuk membuat alat bukti tertulis dan otentik dalam bidang hukum perdata<sup>1</sup>. Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris (UUJN) menyatakan : “Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang ini “.

Akta notaris harus mengandung syarat-syarat yang diperlukan agar tercapai sifat otentik dari akta itu misalnya mencantumkan identitas para pihak, membuat isi perjanjian yang dikehendaki para pihak, menandatangani akta, dan sebagainya. Apabila syarat-syarat itu tidak terpenuhi maka akta tersebut dapat dibatalkan (*vernigbaar*) atau batal demi hukum (*venrechtswege nietig*). Tidak menyalahi pasal 1869 KUHPperdata dan 1320 KUHPperdata (pada prinsipnya obyek dan subyek perjanjian).<sup>2</sup>

Berdasarkan Pasal 16 ayat (1) huruf 1 UUJN, Notaris wajib membacakan akta dihadapan penghadap dengan dihadiri oleh paling sedikit dua orang saksi dan ditandatangani pada saat itu juga oleh penghadap, saksi-saksi dan notaris. Tujuan pembacaan akta ini adalah agar para pihak saling mengetahui isi dari akta tersebut sebab

---

<sup>1</sup>Wawan Setiawan, “Kedudukan dan Keberadaan Pejabat Umum serta PPAT dibandingkan dengan kedudukan Pejabat Tata Usaha Negara Menurut Sitem Hukum Nasional”, Makalah, disampaikan dalam acara *Upgrading Pengurus Pusat Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Jakarta, 2 Juli 2001, hal. 8

<sup>2</sup> Herlien Budiono, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata Di Bidang Kenotariatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2008 hal.281.

isi dari akta itu merupakan kehendak para pihak. Pembacaan akta ini juga dilakukan agar pihak yang satu tidak merasa dirugikan apabila terdapat keterangan atau redaksi akta yang memberatkan atau merugikan terhadap pihak yang lain. Dalam prakteknya sering terjadi notaris dilibatkan jika terjadi perkara antara para pihak, padahal sengketa yang terjadi bukanlah antara para pihak dengan notaris mengingat notaris bukan pihak dalam akta yang dibuatnya, namun notaris sering harus keluar masuk gedung pengadilan untuk mempertanggung jawabkan aktanya meskipun hanya terkadang sebagai saksi.

Notaris sebagai pejabat umum kepadanya dituntut tanggung jawab terhadap akta yang dibuatnya. Apabila akta yang dibuat ternyata dibelakang hari mengandung sengketa misalnya dengan memuat keterangan palsu, maka hal ini perlu dipertanyakan, apakah akta ini merupakan kesalahan notaris atau kesalahan para pihak yang tidak memberikan data (keterangan dan dokumen) yang sebenarnya dan para pihak memberikan keterangan yang tidak benar atautkah adanya kesepakatan yang dibuat antara notaris dengan salah satu pihak yang menghadap. Apabila akta yang dibuat/diterbitkan notaris mengandung cacat hukum karena kesalahan notaris baik karena kelalaian maupun karena kesengajaan notaris itu sendiri maka notaris itu harus memberikan pertanggungjawaban secara moral dan secara hukum.

## **RUMUSAN MASALAH**

- 1) Apa pertanggungjawaban notaris sebagai pejabat pembuat akta terhadap akta yang mengandung cacat secara formal ?
- 2) Apa akibat hukum terhadap akta otentik jika saksi – saksi dalam akta tidak hadir pada saat akta dibacakan ?

## **METODE PENELITIAN**

Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum normatif yang dilakukan untuk mencari pemecahan masalah atas permasalahan hukum yang ada. Pendekatan penelitian yang digunakan adalah pendekatan undang-undang (*statute approach*) dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*).

## PEMBAHASAN

### **Pertanggungjawaban Notaris Sebagai Pejabat Pembuat Akta Terhadap Akta Yang Mengandung Cacat Secara Formal**

Sebagai pejabat umum yang berwenang membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan ketetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang – undangan atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta otentik, serta kewenangan lain sebagaimana yang dimaksud dalam UUJN semuanya sepanjang tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang–undang (Pasal 1 angka 1 Jo. Pasal 15 UUJN) dapat kita pahami bahwa Jabatan Notaris merupakan suatu jabatan yang penting, luhur dan terhormat, sehingga sudah selayaknya dan bahkan merupakan keharusan diatur dalam suatu undang–undang.<sup>3</sup>

Notaris dalam menjalankan jabatannya, harus berpegang teguh pada 2 (dua) parameter yang diatur dalam UUJN, yaitu : *pertama*, Notaris mempunyai kewenangan untuk melakukan penyuluhan hukum berkaitan dengan akta yang dibuatnya ( Pasal 15 ayat 2 UUJN ). Peran notaris dalam membuat akta otentik bukanlah sekedar juru tulis atau notulis, yang fungsinya hanya mendengar keterangan penghadap yang disampaikan kepada Notaris, kemudian menuangkan mentah–mentah keterangan itu dalam akta, membacakan akta dan menandatangani akta. Sebagai Pejabat Umum yang mengemban Kepercayaan Negara dan Masyarakat, Notaris wajib memberikan Penyuluhan Hukum, agar keterangan yang diberikan itu sesuai dengan aturan hukum; *Kedua*, Notaris wajib menolak membuat akta jika keterangan dan atau data–data formal yang disampaikan bertentangan dengan aturan hukum ( Pasal 16 ayat 1 huruf d UUJN ).

Kewenangan notaris diberikan oleh Undang-undang Jabatan Notaris, berkaitan dengan kebenaran materiil atas akta otentiknya, jika dilakukan tanpa kehati-hatian sehingga membahayakan masyarakat dan atau menimbulkan kerugian baik yang dilakukan dengan sengaja maupun tidak dan perbuatan tersebut diancam dan atau memenuhi unsur-unsur tindak pidana, maka notaris harus mempertanggung jawabkan perbuatan tersebut secara pidana.

---

<sup>3</sup> Habib Adjie, *Hukum Notaris Indonesia, Tafsir Tematik Terhadap UU No.30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris*, Refika Aditama, Bandung, 2008, hal 23

Bahwa dalam akta Notaris dapat batal demi hukum adalah jika syarat Subyektif dan obyektif nya tidak terpenuhi. Ketentuan Pasal 1333 KUHPdata menentukan : “Suatu perjanjian harus mempunyai sebagai pokok suatu barang yang paling sedikit ditentukan jenisnya yang di kemudian hari jumlah (barang) tersebut dapat ditentukan atau dihitung”. Selanjutnya ditegaskan dalam Pasal 1335 KUHPdata : “Suatu perjanjian tanpa sebab atau yang telah dibuat karena sesuatu sebab yang palsu atau terlarang, maka perjanjian tersebut tidak mempunyai kekuatan, ini membuktikan bahwa setiap perjanjian harus mempunyai kausa yang halal“. Lebih lanjut menurut Pasal 1336 KUHPdata: “Jika tidak dinyatakan sesuatu sebab, tetapi ada sesuatu sebab yang halal ataupun jika ada sesuatu sebab lain daripada yang dinyatakan persetujuannya namun demikian adalah sah.”

Suatu sebab adalah terlarang, apabila dilarang oleh undang-undang, atau apabila berlawanan dengan kesusilaan atau ketertiban umum. Sehingga dengan demikian suatu perjanjian batal demi hukum, jika :

1. Tidak mempunyai objek tertentu yang dapat ditentukan.
2. Mempunyai sebab yang dilarang oleh undang-undang atau berlawanan dengan kesusilaan atau ketertiban umum.

Jabatan Notaris merupakan jabatan yang terhormat yaitu suatu jabatan yang dalam pelaksanaannya mempertaruhkan jabatannya dengan mematuhi dan tunduk pada UUJN dan Kode Etik Notaris. Dengan demikian diharapkan agar notaris dalam menjalankan jabatannya mempunyai integritas moral dengan memperhatikan nilai agama, sosial dan budaya yang berlaku dalam masyarakat. Oleh karena itu seorang notaris tidak mungkin menerbitkan suatu akta yang mengandung cacat hukum dengan cara sengaja, akan tetapi tidak menutup kemungkinan bahwa diluar sepengetahuan notaris para pihak/penghadap yang meminta untuk dibuatkan akta memberikan keterangan-keterangan yang tidak benar dan menyerahkan surat-surat/dokumen-dokumen yang tidak benar sehingga setelah semuanya dituang kedalam akta lahirlah sebuah akta yang mengandung keterangan palsu yang disampaikan oleh penghadap.<sup>4</sup>

---

<sup>4</sup> G.H.S. Lumban Tobing,, *Peraturan Jabatan Notaris*, Erlangga, Jakarta, 1996, hal.3.

Bila seorang notaris dapat dibuktikan ikut sebagai “*dader Intelektual*” atau “*Ide Guide*” dapat diancam pidana pasal 55 Kitab Undang–Undang Hukum Pidana ( KUHP ) yang menyatakan :

Dipidana sebagai si Pembuat sesuatu tindak pidana ;

Ke – 1, orang melakukan yang menyuruh melakukan atau yang turut melakukan perbuatan itu ;

Ke – 2, orang yang dengan pemberian upah, perjanjian, salah memakai kekuasaan atau martabat, memakai paksaan, ancaman atau tipu karena memberi kesempatan, ikhtiar atau keterangan, dengan sengaja menghasut supaya perbuatan tersebut.

Dalam hal tersebut, menentukan bahwa tindak pidana menyuruh mencantumkan suatu keterangan palsu didalam suatu akta otentik merupakan suatu tindak pidana pemalsuan. Dengan terjadinya kasus semacam ini maka akan menyebabkan notaris harus mempertanggungjawabkan akta yang telah dibuatnya, mengingat notaris merupakan pejabat umum yang berwenang membuat akta otentik dan akta otentik yang dibuatnya setelah ditandatangani oleh para pihak menjadi dokumen negara. Sehubungan dengan hal tersebut diatas notaris dalam mempertanggungjawab kan akta yang telah diterbitkannya untuk dapat diperiksa atau diproses oleh aparat hukum.

Adanya kewenangan notaris yang diberikan oleh undang-undang Jabatan Notaris, berkaitan dengan kebenaran materiil atas akta otentiknya, jika dilakukan tanpa kehati-hatian sehingga membahayakan masyarakat dan atau menimbulkan kerugian baik yang dilakukan dengan sengaja maupun tidak dan perbuatan tersebut diancam dan atau memenuhi unsur-unsur tindak pidana, maka notaris harus mempertanggung jawabkan perbuatan tersebut secara perdata maupun pidana.

Sejak kehadiran penghadap di hadapan notaris untuk menuangkan tindakan atau perbuatannya dalam bentuk akta otentik, kemudian notaris membuat akta otentik tersebut sesuai keinginan para penghadap dengan memperhatikan syarat dan ketentuan yang ditetapkan oleh UUJN, maka sejak penandatanganan akta tersebut oleh para pihak, saksi-saksi dan notaris, lahirlah hubungan hukum antara notaris dengan para penghadap.

Hubungan hukum tersebut yaitu adanya kepercayaan para pihak atau penghadap kepada notaris dalam menuangkan keinginannya pada suatu akta otentik, karena para pihak ingin dengan akta otentik yang dibuat oleh notaris tersebut akan menjamin bahwa

akta yang dibuat tersebut sesuai dengan aturan hukum yang sudah ditentukan, sehingga kepentingan para pihak terlindungi dengan adanya akta tersebut.

Dengan kata lain bahwa akta otentik menjamin adanya kepastian hukum. Dengan demikian dapat dihindari kerugian maupun sengketa yang terjadi dikemudian hari karena adanya pihak-pihak yang memberikan keterangan palsu. Dengan hubungan hukum seperti itu, maka perlu para penghadap, karena pada saat pertemuan tersebut belum terjadi permasalahan ditentukan kedudukan hubungan hukum tersebut yang merupakan awal dari tanggungjawab Notaris. Pada dasarnya hubungan hukum antara notaris dengan para pihak yang telah membuat akta otentik di hadapan notaris tidak dapat dikonstruksikan / ditentukan pada awal pertemuan atau hubungan antara notaris dengan para penghadap, karena pada saat pertemuan tersebut belum terjadi permasalahan. Dalam hal ini tidak hanya akta otentik yang kekuatan hukumnya mengalami penurunan menjadi akta yang berkekuatan sebagai tulisan hukum atau akta dibawah tangan, namun tentunya harus ada ganti rugi yang harus ditanggung oleh Notaris.

### **Akibat Hukum Terhadap Akta Otentik Notariil Jika Saksi - Saksi Dalam Akta Tidak Hadir Pada Saat Akta Dibacakan**

Akta otentik sebagai akta yang dibuat oleh notaris secara teoritis adalah surat atau akta yang sejak semula dengan sengaja secara resmi dibuat untuk pembuktian. Sejak semula dengan sengaja berarti bahwa sejak awal dibuatnya surat ini tujuannya adalah untuk pembuktian di kemudian hari jika terjadi sengketa, sebab surat yang tidak dengan sengaja dibuat sejak awal sebagai alat bukti seperti surat korespondensi biasa. Dikatakan dengan resmi karena tidak dibuat di bawah tangan. Sedangkan secara dogmatis yakni menurut Pasal 1868 KUHPerdara, suatu akta otentik adalah akta yang bentuknya ditentukan oleh undang-undang (*welke in de wettelijke vorm is verleden*) dan dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai (pejabat) umum (*door of ten overstaan van openbaare ambtenaren*) yang berkuasa untuk itu (*daartoe bevoegd*) ditempat akta tersebut dibuatnya.<sup>5</sup>

---

<sup>5</sup> Habib Adjie, *Op.Cit.*, hal. 38

Berdasarkan Pasal 1868 KUHPERdata, akta otentik dibagi 2 (dua) yaitu :

1. Akta otentik yang dibuat oleh pejabat yang berwenang dan;
2. Akta otentik yang dibuat dihadapan pejabat yang berwenang.<sup>6</sup>

Akta otentik yang dibuat oleh pejabat yang bewenang pada dasarnya dapat diidentifikasi dari dua ciri khas yaitu :

1. Inisiatif datang dari orang kepada siapa akta itu diberikan, seperti panggilan atau berita acara ;
2. Meskipun demikian dalam hal tertentu dimungkinkan adanya permohonan dari orang yang bersangkutan. Demikian halnya juga yang terjadi pada pejabat Notaris dalam hal tertentu dapat juga bertindak membuat akta yang dibuat olehnya sebagai pejabat yang berwenang. Misalnya berita acara rapat umum pemegang saham (RUPS) perseroan. Dalam kasus ini notaris hanya berfungsi membuat laporan tentang hal yang terjadi, dibicarakan dan diputuskan dalam RUPS tersebut. Notaris hanya mengkonstantir atau menentukan segala tingkah laku para peserta RUPS yang hadir.

Sementara akta yang dibuat dihadapan pejabat yang berwenang seperti notaris terdapat ciri pokok yang mesti dipenuhi agar, agar pembuatan itu memenuhi syarat akta otentik yaitu :

1. Pada umumnya bersifat *partij*, artinya yang datang dihadapan notaris paling tidak terdiri dari dua pihak. Ada penjual dan ada pembeli. Yang satu pihak kreditur yang satu lagi pihak debitur. Oeh karena pihak bersifat *partij* maka akta otentik yang dibuat oleh notaris tersebut disebut sebagai akta para pihak, sedangkan isinya disebut persetujuan para pihak ;
2. Inisiatif datang dari para pihak, para pihak atas kemauan sendiri datang ke kantor notaris. Dihadapan notaris kedua belah pihak atau para pihak dapat memberi atau menyampaikan keterangan sendiri, dan keterangan yang disampaikan dapat berbentuk lisan (*oral*) atau tulisan (*in writing*). Para pihak meminta kepada notaris, agar keterangan yang mereka sampaikan dituangkan dalam bentuk akta ;

---

<sup>6</sup> Hatta Isnaini Wahyu Utomo, “Pelaksanaan Tugas Jabatan Notaris : Bahan Diskusi Dalam Persiapan Menghadapi Ujian Kode Etik Notaris”, disampaikan pada acara *Belajar Bareng Alumni*, Univeritas Narotama, 12 Februari 2017, hal. 14

3. Notaris bersifat pasif: pada prinsipnya notaris bersifat pasif melayani para pihak yang menghadap kepadanya. Dia hanya bertugas mencatat atau menuliskan dalam akta apa-apa yang diterangkan para pihak. Tidak berhak mengubah, mengurangi atau menambah apa yang diterangkan para pihak.<sup>7</sup>

Saksi Akta Notaris merupakan para saksi yang ikut serta di dalam pembuatan terjadinya akta (*instrumen*), maka dari itulah disebut *Saksi Instrumentair (Instrumentaire Getuigen)*.

Bahwa salah satu syarat formal akta Notaris sebagaimana tersebut dalam Pasal 38 UUJN dan mengenai saksi (*Instrumentair*) ini ditegaskan dalam Pasal 38 ayat (4) huruf c UUJN bahwa pada akhir atau penutup akta harus memuat nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, pekerjaan, jabatan, kedudukan, dan tempat tinggal dari tiap-tiap saksi. Secara keseluruhan akta Notaris, akan disebut akta Notaris lengkap jika semua syarat formal tersebut dipenuhi sehingga mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna, sehingga kedudukan saksi akta yang merupakan salah satu syarat formal sudah dipertanggungjawabkan secara hukum.

Pada dasarnya, akta mempunyai dua fungsi yaitu fungsi formal (*formalitas causa*) dan fungsi alat bukti (*probationis causa*). *Formalitas causa* artinya berfungsi untuk lengkapnya atau sempurnanya suatu perbuatan hukum, jadi bukan hanya sahnya perbuatan hukum. Jadi adanya akta merupakan syarat formal untuk adanya suatu perbuatan hukum. *Probationis causa* berarti akta mempunyai fungsi sebagai alat bukti, karena sejak awal akta tersebut dibuat dengan sengaja untuk pembuktian dikemudian hari. Sifat tertulisnya suatu perjanjian dalam bentuk akta ini tidak membuat sahnya perjanjian tetapi hanyalah agar dapat digunakan sebagai alat bukti dikemudian hari.<sup>8</sup>

Akta otentik mempunyai kekuatan bukti formal dan materil. Formal yaitu bahwa benar para pihak sudah menerangkan apa yang ditulis dalam akta itu. Materiilnya, bahwa apa yang diterangkan tadi adalah benar. Penurunan status kekuatan alat bukti akta Notaris, dapat terjadi jika dalam pembuatan akta tersebut ada hal-hal yang sifatnya wajib dilakukan Notaris, ternyata dalam proses pembuatan aktanya disimpangi oleh

---

<sup>7</sup> A.A. Andi Prajitno, *Pengetahuan Praktis Tentang Apa dan Siapa Notaris di Indonesia? Sesuai UUJN Nomor 2 Tahun 2014*, Perwira Media Nusantara, Surabaya, 2015, hal.54

<sup>8</sup> Herlien Budiono, *Op.Cit.*, hal. 34

Notaris, dan melanggar persyaratan ketentuan yang berlaku dalam suatu aturan dan atau suatu Undang–Undang, banyak pelanggaran–pelanggaran yang dilakukan oleh Notaris dalam proses pembuatan aktanya, pelanggaran dapat terjadi dalam hal Notaris pada saat membuat akta tidak menjamin kebenaran formal atas akta yang dibuatnya tersebut, yang dapat dikatakan terjadi pelanggaran prosedural dalam pembuatan akta, salah satu nya adalah tidak hadirnya saksi–saksi dalam pembacaan dan penandatanganan akta.

Pada pasal 16 ayat 1 Huruf I, ditentukan bahwa : “Dalam menjalankan jabatannya Notaris berkewajiban membacakan akta dihadapan penghadap dengan dihadiri oleh paling sedikit dua orang saksi dan ditandatangani pada saat itu juga oleh penghadap, saksi dan Notaris “. Dalam penjelasan ketentuan Pasal 16 Ayat (1) Huruf I, UUJN berbunyi, sebagai berikut : "Notaris harus hadir secara fisik dan menandatangani akta dihadapan penghadap dan saksi ". Mengenai ketentuan tersebut terdapat pengecualian sebagaimana disebutkan dalam Pasal 16 ayat (3) angka 7 UUJN yang mengatur sebagai berikut :

“Pembacaan akta sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf I tidak wajib dilakukan, jika penghadap menghendaki agar akta tidak dibacakan karena penghadap telah membaca sendiri, mengetahui, dan memahami isinya, dengan ketentuan bahwa hal tersebut dinyatakan dalam penutup akta serta pada setiap halaman Minuta Akta diparaf oleh penghadap, saksi, dan Notaris ”

Apabila syarat formal dalam pembuatan akta tidak terpenuhi maka, akta yang dibuat Notaris tersebut hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan, selain itu terhadap akta dapat dimintakan pembatalan oleh para pihak yang dirugikan kepada Pengadilan dengan alasan tidak terpenuhinya syarat formal pembuatan akta sebagaimana telah diatur dalam Peraturan Perundang–undangan yang berlaku.

## **PENUTUP**

### **Kesimpulan**

Akta Notaris yang tidak memenuhi syarat Formal dan Materiil serta tidak memenuhi Unsur Subjektif dan Unsur Objektif, maka akta tersebut dapat menjadi batal demi hukum, dan / atau dapat dibatalkan, apabila ada upaya untuk membatalkan akta tersebut melalui proses peradilan atau litigasi perdata di pengadilan dan dapat dibuktikan adanya unsur pelanggaran pidana maka Notaris harus bertanggung jawab

dengan dijatuhi hukuman pidana dan bilamana dalam hal keperdataan Notaris terbukti bersalah karena kekhilafan/kesesatan (*dwaling*) dan paksaan (*dwang*), maka Notaris tersebut wajib memberikan ganti rugi, kepada pihak yang menderita kerugian. Ketidakhadiran saksi-saksi pada saat pembacaan dan penandatanganan minuta akta notaris dapat dikatakan memberikan keterangan palsu, sesuai yang diatur dalam pasal 266 KUHP.

### **Saran**

Perlu adanya pengawasan yang lebih ketat terhadap pelaksanaan jabatan Notaris serta pemberian sanksi yang nyata agar pelanggaran-pelanggaran seperti tidak hadirnya saksi dalam pembuatan akta tidak terus menerus terjadi.

### **DAFTAR PUSTAKA**

- A.A. Andi Prajitno, *Pengetahuan Praktis Tentang Apa dan Siapa Notaris di Indonesia? Sesuai UUJN Nomor 2 Tahun 2014*, Perwira Media Nusantara, Surabaya, 2015
- G.H.S. Lumban Tobing,, *Peraturan Jabatan Notaris*, Erlangga, Jakarta, 1996
- Habib Adjie, *Hukum Notaris Indonesia, Tafsir Tematik Terhadap UU No.30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris*, Refika Aditama, Bandung, 2008
- Hatta Isnaini Wahyu Utomo, “Pelaksanaan Tugas Jabatan Notaris : Bahan Diskusi Dalam Persiapan Menghadapi Ujian Kode Etik Notaris”, disampaikan pada acara *Belajar Bareng Alumni*, Univeritas Narotama, 12 Februari 2017
- Herlien Budiono, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata Di Bidang Kenotariatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2008
- Wawan Setiawan, “Kedudukan dan Keberadaan Pejabat Umum serta PPAT dibandingkan dengan kedudukan Pejabat Tata Usaha Negara Menurut Sitem Hukum Nasional”, Makalah, disampaikan dalam acara *Upgrading Pengurus Pusat Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Jakarta, 2 Juli 2001

## **PERBANDINGAN KEKUATAN PEMBUKTIAN AKTA OTENTIK DALAM PERKARA PERDATA DAN PERKARA PIDANA**

**Adie Marthin Stefin**

Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Narotama Surabaya

Email: [adiestefin@gmail.com](mailto:adiestefin@gmail.com)

### **ABSTRAK**

Akta otentik sebagai alat bukti yang bernilai sempurna (*volledig bewijskracht*), dan mengikat (*bindende bewijskracht*), sehingga akta otentik dapat berdiri sendiri tanpa dukungan alat bukti yang lain. Penelitian ini menganalisis perbedaan kekuatan pembuktian akta otentik dalam perkara perdata dan perkara pidana dan kekuatan pembuktian akta otentik dalam perkara pidana masih memerlukan alat bukti lain untuk menentukan kesempurnaannya. Metode penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum normatif sedangkan pendekatan masalah dilakukan dengan menggunakan pendekatan undang-undang dan pendekatan konseptual. Hasil penelitian menunjukkan bahwa hukum pembuktian bukanlah sistem yang teratur. Kuat atau lemahnya alat-alat bukti dalam pembuktian tergantung pada parameter pembuktian yang digunakan pada masing-masing peradilan, baik perdata maupun pidana. Perbedaan parameter dalam pembuktian tersebutlah yang membedakan kekuatan hukum pembuktian akta otentik dalam perkara pidana dan perdata. Berkaitan nilai kesempurnaan akta otentik dalam perkara pidana, penulis bekesimpulan bahwa, kekuatan pembuktian akta otentik tidak bernilai sempurna dan tidak mengikat hakim, sehingga akta otentik dalam perkara pidana tidak dapat berdiri sendiri dan memerlukan alat bukti lain bagi hakim dalam menjatuhkan putusan.

**Kata Kunci:** *Kekuatan Pembuktian, Akta Otentik, Perkara Perdata, Perkara Pidana*

### **ABSTRACT**

Authentic deeds as perfect evidence (*volledig bewijskracht*) and binding (*bindende bewijskracht*), so that authentic deeds can stand alone without the support of other evidence. This study analyzed the differences in the power of authentic deeds in civil and criminal cases and the power to prove authentic deeds in criminal cases still requires other evidence to determine their perfection. The research method used normative legal research while the problem approach is carried out using a legal approach and conceptual approach. The results of the study indicate that the evidentiary law is not an orderly system. The strength or weakness of evidence in evidence depends on the evidentiary parameters used in each court, both civil and criminal. The difference in the parameters in proof is what distinguishes the power of the law of authentic proof of deed in criminal and civil cases. Regarding the value of authentic deed perfection in criminal cases, the authors conclude that, the power of proof of authentic deed is not of perfect value and does not bind judges, so authentic deeds in criminal cases cannot stand alone and require other evidence for judges in making decisions.

**Key words:** *The Power of Proof, Authentic Deeds, Civil Cases, Criminal Cases*

## PENDAHULUAN

Di era yang semakin maju saat ini, kebutuhan akan pembuktian tertulis makin meningkat sejalan dengan perkembangannya tuntutan akan kepastian hukum dalam berbagai hubungan ekonomi dan sosial, baik pada tingkat nasional, regional, maupun global dalam berbagai hubungan bisnis, kegiatan bidang perbankan, pertanahan, kegiatan sosial dan lain-lain, dengan maksud bahwa, bukti surat/tulisan dapat dipergunakan sebagai alat bukti dikemudian hari jika terjadi suatu sengketa. Adapun yang dimaksud dengan alat bukti yang berupa surat/tulisan adalah suatu benda (kertas) yang di dalamnya memuat tanda-tanda bacaan yang menyatakan buah pemikiran seseorang dan dipergunakan sebagai pembuktian. Maka, suatu surat/tulisan yang tidak memuat tanda-tanda bacaan yang menyatakan buah pemikiran seseorang yang dimuat dalam suatu benda tidak dapat dinyatakan sebagai alat bukti surat/tertulis yang diakui oleh undang-undang sebagai cara pembuktian nomor 1 (satu).<sup>1</sup>

Surat sebagai alat bukti tertulis, menurut undang-undang dapat dibagi menjadi akta dan surat bukan akta, yang kemudian akta dapat dibagi menjadi akta otentik dan akta dibawah tangan, sehingga dalam hukum pembuktian dikenal paling tidak 3 (tiga) jenis surat yaitu akta otentik, akta di bawah tangan dan surat bukan akta.<sup>2</sup>

Akta adalah surat/tulisan yang sengaja dibuat dan ditandatangani untuk dipergunakan oleh orang dan untuk keperluan siapa surat itu dibuat yang memuat peristiwa-peristiwa tertentu yang menjadi dasar dari suatu perikatan sebagai pembuktian. Melalui alat bukti tersebutlah oleh para pihak mencantumkan segala hak dan kewajiban masing-masing pihak yang membuat. Walaupun keduanya merupakan alat bukti yang paling kuat daripada alat bukti lainnya, akta otentiklah yang merupakan alat bukti yang benar-benar sempurna sebab akta otentik merupakan akta yang dibuat dalam bentuk dan tata cara yang telah ditetapkan oleh undang-undang dengan perantaraan seorang pejabat umum. Dengan demikian tidak semua surat dapat dikatakan sebagai suatu akta otentik.

Dalam perkara perdata alat bukti berupa akta otentik merupakan alat bukti yang mutlak dan bersifat memaksa sehingga hakim dalam menilai akta otentik yang di jadikan sebagai alat bukti dalam persidangan harus melihat apa adanya segala yang tertuang dalam

---

<sup>1</sup>Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Intermasa, Jakarta, 2002, hal. 180.

<sup>2</sup>Teguh Samudera, *Hukum Pembuktian Dalam Acara Perdata*, Cetakan ke II, Alumni, Bandung, 2004, hal. 37.

akta otentik adalah benar, kecuali ada bukti lain dalam persidangan yang dapat menghilangkan kekuatan pembuktian akta otentik.<sup>3</sup> Perbandingan yang jauh berbeda dengan perkara pidana, perbandingan mana akta otentik sebagai alat bukti tidak dapat mengikat baik bagi Penyelidik, Penyidik maupun Hakim dalam pembuktian atau dengan kata lain pembuktian bersifat bebas.

Dalam perkara pidana Hakim dalam menjatuhkan sanksi pidana harus berdasarkan pada sekurang-kurangnya dua alat bukti yang sah bahwa benar terjadi suatu tindak pidana dan benar-benar terdakwa yang melakukannya. Sebagai contoh dapat dilihat dalam kasus pemalsuan akta otentik. Sebagaimana dalam putusannya, Hakim menyatakan bahwa para pihak sebagai tersangka terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan kejahatan pemalsuan akta otentik serta menghukum terdakwa dengan pidana penjara yang didasarkan pada alat-alat bukti yang sah berupa Akta Pelepasan Hak Waris atas Saham dan dalam Akta Pernyataan sebagai Pemegang Hak Waris beserta data-data dan surat-surat yang dijadikan dasar pembuatan akta, keterangan saksi-saksi dan keterangan terdakwa.

Akta otentik bukanlah suatu surat yang memerlukan alat bukti lain untuk menguatkannya, akta otentik adalah akta yang dibuat oleh pejabat umum yang diberikan kewenangan untuk membuatnya dengan bentuk, tata cara, dan pengesahannya ditentukan dalam suatu aturan hukum yang memuat aspek lahiriah, formal dan materiil sebagai wujud kesempurnaan dari akta otentik.

## **RUMUSAN MASALAH**

- 1) Apa perbedaan kekuatan hukum pembuktian akta otentik dalam perkara perdata dan perkara pidana?
- 2) Apa kekuatan pembuktian akta otentik dalam perkara pidana masih memerlukan alat bukti lain untuk menentukan kesempurnaannya ?

## **METODE PENELITIAN**

Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum normatif yang dilakukan untuk mencari pemecahan masalah atas permasalahan hukum yang ada. Pendekatan penelitian yang

---

<sup>3</sup> Hatta Isnaini Wahyu Utomo, "Penggunaan Surrogate Pada Akta Notaris", artikel dalam Kumpulan Tesis Pascasarjana Universitas Narotama, [www.tesis.narotama.ac.id](http://www.tesis.narotama.ac.id), hal. 4

digunakan adalah pendekatan undang-undang (*statute approach*) dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*).

## **PEMBAHASAN**

### **Kekuatan Hukum Akta Otentik Sebagai Alat Bukti Dalam Perkara Perdata Dan Perkara Pidana**

Pada setiap ilmu pengetahuan dikenal tentang adanya pembuktian. Misalnya, di dalam ilmu pasti ada dikenal suatu pembuktian yang seksama yaitu pembuktian mempunyai nilai mutlak, yang dapat diterima akal sehat dan berlaku secara umum. Hal tersebut berbeda dengan pembuktian dalam ilmu hukum yaitu pembuktiannya tidak dapat secara mutlak dan tidak logis melainkan pembuktiannya bersifat kemasyarakatan, karena walaupun sedikit, ada terdapat unsur ketidakpastian. Jadi kebenaran yang dicapai dalam ilmu hukum merupakan kebenaran yang relatif, dimana kita harus memberikan keyakinan terhadap fakta-fakta yang dikemukakan itu agar masuk akal yaitu apa yang dikemukakan dengan fakta-fakta itu harus selaras dengan kebenaran.<sup>4</sup>

Hukum pembuktian dalam berperkara merupakan bagian yang sangat kompleks dalam proses litigasi. Pembuktian berkaitan dengan kemampuan merekonstruksi kejadian atau peristiwa masa lalu sebagai suatu kebenaran. Oleh karena itu tujuan dari pembuktian adalah untuk memperoleh kepastian bahwa suatu peristiwa/fakta yang diajukan itu benar-benar terjadi, guna mendapat putusan hakim yang benar dan adil.<sup>5</sup>

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia yang dimaksud dengan bukti adalah sesuatu yang menyatakan kebenaran suatu peristiwa.<sup>6</sup> Bukti yang merupakan terjemahan dari bahasa Belanda "*bewijs*" dalam kamus hukum diartikan sebagai segala sesuatu yang memperlihatkan kebenaran fakta tertentu atau ketidakbenaran fakta oleh para pihak dalam perkara pengadilan, guna memberi bahan kepada hakim guna penilaiannya.<sup>7</sup> Sementara itu yang dimaksud dengan membuktikan adalah memperlihatkan bukti, dan yang dimaksud pembuktian adalah proses, cara, perbuatan membuktikan; atau usaha menunjukkan benar atau salahnya si terdakwa dalam sidang pengadilan. Hukum pembuktian menurut Syaiful

---

<sup>4</sup>Teguh Samudera, *Op.Cit*, hal. 10

<sup>5</sup>Jan Michiel Otto, *Kepastian Hukum di Negara Berkembang*, terjemahan Tristam Moeliono, Komisi Hukum Nasional Indonesia, Jakarta, 2003, hal. 5.

<sup>6</sup><http://kbbi.web.id/>, diakses pada tanggal 21 Agustus 2018, pukul 17.32 WIB.

<sup>7</sup>Eddy Hiariej, *Teori & Hukum Pembuktian*, Erlangga, Jakarta, 2012, hal. 3.

Bakri adalah ketentuan-ketentuan yang berisi penggarisan dan pedoman tentang cara-cara yang dibenarkan undang-undang, membuktikan kesalahan yang didakwakan kepada terdakwa. Pembuktian merupakan suatu ketentuan yang mengatur alat-alat bukti yang dibenarkan oleh undang-undang yang digunakan oleh hakim dalam membuktikan kesalahan yang didakwakan di dalam persidangan, dan tidak dibenarkan membuktikan kesalahan terdakwa dengan tanpa alasan yuridis dan berdasar keadilan.<sup>8</sup>

Menurut R. Supomo, pembuktian mempunyai 2 (dua) arti. *Pertama*, dalam arti yang luas, pembuktian membenarkan hubungan hukum yang berarti memperkuat kesimpulan hakim dengan syarat-syarat bukti yang sah. *Kedua*, dalam arti yang terbatas, artinya pembuktian hanya diperlukan apabila hal yang dikemukakan oleh penggugat itu dibantah oleh tergugat. Sementara itu hal yang tidak dibantah tidak perlu dibuktikan.<sup>9</sup> Sedangkan menurut Subekti, membuktikan adalah meyakinkan hakim tentang kebenaran dalil atau dalil-dalil yang dikemukakan dalam suatu persengketaan.<sup>10</sup> Dan tidak semua kejadian-kejadian atau peristiwa-peristiwa harus dibuktikan oleh para pihak kepada hakim, melainkan hal-hal yang menjadi perselisihan saja yang harus dibuktikan.<sup>11</sup> Dengan demikian arti penting hukum pembuktian adalah mencari kebenaran atas suatu kejadian atau peristiwa atau fakta hukum dan sesuatu hak yang menjadi perselisihan.

Adapun empat karakter hukum pembuktian yang dikenal dalam hukum pembuktian moderen yaitu :<sup>12</sup>

- 1) Hukum pembuktian meliputi segala hal yang luas. Di sini hukum pembuktian meliputi segala sesuatu yang berkaitan dengan pembuktian itu sendiri, dimulai dari tahap pengumpulan bukti, penyampaian bukti sampai ke pengadilan penilaian terhadap setiap bukti sampai pada beban pembuktian di pengadilan
- 2) Perkembangan hukum pembuktian sangatlah berpengaruh bagi perkara yang sedang ditangani dan bukti yang dimiliki. Di sini, perkembangan zaman termasuk perkembangan teknologi dan ilmu pengetahuan, akan sangat berpengaruh pada hukum pembuktian. Misalnya telah diakui oleh hukum alat bukti berupa telekonferensi.

---

<sup>8</sup> Eddy Hariej, *Op.cit*, hal. 4-5.

<sup>9</sup> *Ibid*, hal. 6.

<sup>10</sup> *Ibid*, hal. 3.

<sup>11</sup> Teguh Samudera, *Op.cit*, hal. 9.

<sup>12</sup> Eddy Hariej, *Op.cit*, hal. 13-15.

- 3) Hukum pembuktian bukanlah sistim yang teratur. Kuat atau lemahnya pembuktian tergantung pada kesesuaian antara fakta yang satu dengan fakta yang lain yang dapat dibuktikan dan diyakinkan kepada hakim. Ada kalanya fakta-fakta pokok (*materiil facts*) yang harus dibuktikan pada kenyataannya tidak bisa meyakinkan hakim. Maka, dengan sendirinya pembuktian atas fakta tersebut dianggap lemah. Dapat juga fakta yang satu yang harus membuktikan fakta yang lain (*factum probandum*) terdapat ketidaksesuaian sehingga pembuktian yang demikian juga dianggap lemah.
- 4) Tidak ada satu kesatuan hukum pembuktian yang dapat diterapkan untuk semua proses hukum. Dalam konteks hukum pembuktian di Indonesia, masing-masing lapangan memiliki hukum pembuktian sendiri. Ada hukum pembuktian pidana dan ada hukum pembuktian perdata.

Sebagaimana telah dikatakan sebelumnya bahwa pembuktian merupakan inti dari suatu perkara di pengadilan. Perihal bagaimana pembuktian, termasuk alat bukti yang digunakan, semuanya berdasarkan hukum acara persidangan masing-masing perkara yang berbeda, mulai dari dasar hukum pembuktian, parameter pembuktian, kepada siapa beban pembuktian diberikan dan bagaimana hakim pada masing-masing bidang hukum tersebut menilai alat-alat bukti yang diajukan untuk mengambil suatu putusan akhir.

Dalam perkara perdata yang dicari adalah kebenaran formal. Oleh karena itu hakim hanya terikat pada alat bukti yang sah menurut undang-undang. Dengan demikian hakim dalam acara perdata bersifat pasif, tergantung dari para pihak yang bersengketa. Akan tetapi dalam mencari kebenaran materiil suatu perkara hakim acara perdata dapat bersifat aktif.<sup>13</sup>

Para pihak yang bersengketa yang dimaksudkan adalah orang yang “merasa” bahwa haknya itu dilanggar (penggugat) yang kemudian menarik orang yang “dirasa” melanggar hak orang tersebut ke depan pengadilan (tergugat). Dikatakan “merasa” dan “dirasa” karena belum tentu yang bersangkutan melanggar hak orang yang “merasa” tersebut.<sup>14</sup> Artinya untuk benar-benar mengetahui hak seseorang dilanggar maka orang yang “merasa” haknya dilanggar harus membuktikannya di depan pengadilan guna memperoleh keputusan hakim yang berkekuatan hukum tetap untuk membuktikan bahwa benar haknya telah dilanggar oleh orang yang “dirasa” melanggar haknya. Hal ini sesuai dengan asas *actori in cumbit*

---

<sup>13</sup>.*Ibid*, hal. 80.

<sup>14</sup>Retnowulan Sutantio dan Iskandar Oeripkartawinata, *Hukum Acara Perdata*, Mandar Maju, Bandung, 2007, hal. 1.

*probatio* yang artinya adalah siapa yang menggugat dialah yang wajib membuktikan (ex Pasal 163 HIR, 283 RBg juncto 1865 KUHPerdara).

Untuk membuktikan benar atau tidaknya hak seseorang telah dilanggar di depan pengadilan, maka orang yang “merasa” haknya dilanggar itu harus mengajukan gugatan berikut surat permintaan yang ditandatangani oleh penggugat atau wakilnya (orang yang diberikan kuasa khusus untuk mewakilinya) kepada pengadilan negeri yang mempunyai wewenang untuk mengadili (wewenang relatif) dimana orang yang “dirasa” melanggar haknya itu bertempat tinggal.

Dalam hal ini jika tempat tinggal yang dipilih dalam suatu akta, gugatan diajukan kepada ketua pengadilan negeri tempat tinggal yang dipilih dalam akta tersebut. Menurut Retnowulan Sutantio dan Iskandar Oeripkartawinata, tempat tinggal adalah dimana seorang berdiam dan tercatat sebagai penduduk. Sedangkan tempat kediaman adalah di mana seorang berdiam (mungkin dirumah peristirahatannya di Puncak). Artinya untuk mengetahui tempat tinggal dan tempat kediaman orang yang “dirasa” melanggar hak orang yang “merasa”, cukup dengan melihat Kartu Tanda Penduduk orang yang “dirasa” tersebut. dan apabila tempat kediaman orang yang “dirasa” tidak dikenal atau diketahui, maka gugatan diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri tempat tinggal orang yang “merasa” atau salah seorang yang “merasa” haknya dilanggar.

Dalam suatu proses perkara perdata, salah satu tugas hakim adalah untuk menyelidiki apakah suatu hubungan hukum yang menjadi dasar gugatan benar-benar ada atau tidak antara orang yang “merasa” haknya dilanggar oleh orang yang “dirasa”. Adanya hubungan antara orang yang “merasa” dan “dirasa” itulah yang harus terbukti apabila orang yang “merasa” tersebut menginginkan kemenangan dalam suatu perkara.

Pembuktian dalam perkara pidana berbeda dengan pembuktian perkara lainnya, pembuktian dalam perkara pidana sudah dimulai dari tahap pendahuluan yakni penyelidikan dan penyidikan. Pada tahap pendahuluan tersebut, tata caranya jauh lebih rumit bila dibandingkan dengan hukum acara lainnya. Penyelesaian perkara pidana meliputi beberapa tahap, yakni tahap penyelidikan dan penyidikan di tingkat kepolisian, tahap penuntutan di kejaksaan, tahap pemeriksaan perkara di tingkat pertama di pengadilan negeri, tahap upaya hukum di pengadilan tinggi serta Mahkamah Agung, kemudian tahap eksekusi oleh eksekutor jaksa penuntut umum. Dengan demikian pembuktian dalam

perkara pidana menyangkut beberapa institusi, yakni kepolisian, kejaksaan dan pengadilan.<sup>15</sup>

Dalam HIR mengandung beberapa jenis putusan hakim, maka akan nampak bahwa yang dimaksudkan dengan pembuktian dalam perkara pidana ada 2 (dua) unsur dasar yaitu pertama, harus ada cukup-alat-alat bukti (upaya pembuktian) yang diakui undang-undang dan keyakinan hakim. Jadi dalam sidang pengadilan perkara pidana itu harus cukup alat-alat bukti yang diakui oleh undang-undang atau yang sah (*wettelijk bewijsmiddel*) disamping keyakinan hakim.<sup>16</sup> Sehingga dapat dikatakan bahwa dalam perkara pidana parameter yang digunakan dalam pembuktian adalah *Negatief wettelijk bewijstheorie* yang artinya dasar pembuktian menurut keyakinan hakim yang timbul dari alat-alat bukti dalam undang-undang secara negatif. Berdasarkan parameter pembuktian tersebut, unsur keyakinan hakim dan unsur cukup alat-alat buktilah yang menjadi dasar dari parameter pembuktian berdasarkan teori *negatief wettelijk bewijstheorie*, yang berarti bahwa dengan alat-alat bukti yang diakui sah oleh undang-undang saja belum cukup, tetapi harus dilengkapi dengan keyakinan hakim.<sup>17</sup>

Dengan demikian, dapat disimpulkan bahwa perbedaan antara pembuktian dalam perkara perdata dan perkara pidana terdapat ciri-ciri sebagai berikut :<sup>18</sup>

- 1) Dalam perkara perdata yang dicari adalah kebenaran formal, yaitu kebenaran berdasarkan anggapan dari para pihak yang berperkara;
- 2) Dalam perkara pidana yang dicari adalah kebenaran materiil, yaitu kebenaran sejati, yang harus diusahakan tercapainya.
- 3) Dalam hukum perkara perdata hakim bersifat pasif, yaitu hakim memutuskan perkara semata-mata berdasarkan hal-hal yang dianggap benar oleh pihak-pihak yang berperkara dan berdasarkan bukti-bukti yang dibawa mereka itu dalam sidang pengadilan. Jadi hakim tidak mencampuri terhadap hak-hak individu yang dilanggar, selama orang yang dirugikan tidak melakukan penuntutan di pengadilan.

---

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

<sup>16</sup>Teguh Samudera, *Op.cit*, hal. 27.

<sup>17</sup>*Ibid*, hal. 28.

<sup>18</sup>*Ibid*, hal. 32-33.

4) Dalam perkara pidana hakim bersifat aktif, yaitu hakim berkewajiban untuk memperoleh bukti yang cukup mampu membuktikan dengan sungguh apa yang dituduhkan kepada yang tertuduh.

Selain perbedaan sebagaimana tersebut, adapun perbedaan pada alat-alat bukti pada masing-masing :<sup>19</sup>

- 1) Dalam perkara perdata berdasarkan Pasal 164 HIR, alat-alat pembuktiannya terdiri dari : bukti surat, bukti saksi, bukti sangka, bukti pengakuan dan bukti sumpah.
- 2) Sedangkan dalam perkara pidana berdasarkan Pasal 295 HIR, alat-alat bukti terdiri dari : bukti keterangan saksi, bukti surat, bukti pengakuan dan bukti penunjukan.

Apabila dalam perkara perdata alat bukti yang diutamakan adalah surat, maka dalam perkara pidana adalah keterangan saksi. Surat sebagai alat bukti yang diutamakan dalam perkara pidana karena dalam perkara perdata yang dicari adalah kebenaran terhadap sesuatu hal yang diminta oleh para pihak yang berperkara.<sup>20</sup> Sedangkan saksi sebagai alat bukti yang ditamakan dalam pembuktian perkara pidana karena yang dicari adalah materiil artinya hakim tidak bergantung pada alat-alat bukti yang diajukan oleh penuntut umum maupun penasehat hukum sehingga dalam proses persidangan hakim bersifat aktif.

#### **Alat Pembuktian Dalam Perkara Perdata dan Alat Bukti Dalam Perkara Pidana.**

Mengenai alat-alat pembuktian dalam hukum acara perdata diatur dalam Pasal 164 HIR juncto Pasal 1866 KUHPperdata, yaitu : Bukti surat, Bukti saksi, Persangkaan, Pengakuan, Sumpah. Adapun alat bukti yang diakui berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 10 K/Sip/ 1956 tanggal 22 Agustus 1956 yang menyatakan bahwa pengetahuan sendiri dari hakim merupakan merupakan alat pembuktian yang sah dan tidak tunduk pada penilaian kasasi; dan Putusan Mahkamah Agung Nomor 213 K/Sip/1955 tanggal 10 April 1957 yang menyatakan bahwa, penglihatan hakim dipersidangan dapat dipakai sebagai pengetahuan hakim itu sendiri di dalam usaha pembuktian. Alat bukti yang sah dalam perkara pidana adalah alat bukti yang berlaku dalam hukum acara pidana sebagaimana diatur dalam Pasal 184 ayat (1) KUHPidana yaitu : keterangan saksi, keterangan ahli, surat-surat, petunjuk dan keterangan terdakwa.

---

<sup>19</sup>*Ibid*

<sup>20</sup>*Ibid*, hal. 33.

Akta otentik dalam pembuktian perkara perdata harus dilihat apa adanya sebagai alat bukti yang sempurna yang tidak membutuhkan alat bukti lain dalam menentukan kesempurnaan dalam akta otentik, sebab menurut hukum suatu akta otentik telah memenuhi batas minimum pembuktian (*bewijs minimum*) atau standar pembuktian (*preponderance of evidence*) perkara perdata. Untuk dapat memberikan gambaran yang jelas tentang bagaimana kekuatan pembuktian akta otentik dalam perkara perdata, maka dapat dilihat putusan penguatan akta otentik yang dijadikan dasar sebagai bukti dalam praktek peradilan yakni Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1266 K/Pdt/2004 tanggal 14 Juli 2008 yang menguatkan Putusan Pengadilan Pengadilan Negeri Kuala Kapuas No. 22/Pdt.G/2003/PN-KKp tanggal 13 November 2003 dan Putusan Pengadilan Tinggi Palangka Raya dengan putusan No. 02/Pdt/2004/PT-PR. tanggal 13 Februari 2004.

Kekuatan pembuktian akta otentik dalam perkara pidana bukan sebagai alat bukti yang mengikat hakim sehingga kekuatan pembuktian akta otentik dalam perkara pidana sama derajatnya dengan alat bukti sah lainnya dalam perkara pidana karena unsur terpenting dalam perkara pidana adalah keyakinan hakim dalam menentukan keabsahan suatu alat bukti dalam menyatakan kesalahan seseorang yang diperhadapkan pada persidangan perkara pidana. Untuk dapat memberikan gambaran yang jelas tentang bagaimana kekuatan pembuktian akta otentik dalam perkara pidana, maka dapat dilihat dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 889 K/Pid/2008 tanggal 12 Agustus 2008 yang mengabulkan permohonan kasasi dari Penuntut Umum Pada Kejaksaan Negeri Surabaya dan membatalkan putusan Pengadilan Negeri Surabaya No. 2064/Pid.B/2006/PN.Sby tanggal 26 April 2007. Menurut penulis walaupun akta otentik tidak mengikat hakim, setidaknya hakim perlu mempertimbangkan untuk memperkuat keyakinannya dari aspek-aspek yang terkandung dalam akta otentik yaitu aspek lahiriah, formil dan materil. Jika aspek tersebut dikesampingkan oleh hakim atau kesempurnaan akta tersebut tidak berlaku bagi hakim maka sia-sialah sudah akta tersebut dibuat oleh pejabat umum yakni pejabat yang diangkat oleh Negara yang dalam sistim hukum Indonesia adalah salah satu organ dan/atau alat pelengkap Negara yang mempunyai kewajiban yang didasarkan pada kewenangan hukum dalam melayani masyarakat.

Karena dalam pembuktian pidana proses penyidikan diberlakukan asas praduga bersalah *presumption of guilt* yang artinya seorang sudah dianggap bersalah sebelum ada

putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap dan oleh karena berdasarkan Pasal 183 dan 184 KUHAPidana, penyidik tidak wajib dan tidak terikat oleh akta otentik maka dalam proses penyidikan “apa adanya” suatu akta otentik diobok-obok demi mencari “ada apa” dibalik “apa adanya”.

Nilai kesempurnaan akta otentik tersebut hanya sebatas pada persidangan perkara perdata saja, tidak ada perkara pidana. Tidak diakuinya kekuatan pembuktian akta otentik sebagai alat bukti yang sempurna dalam perkara pidana, karena kebenaran yang dicari adalah mencari kebenaran materiil dengan dasar parameter pembuktian yang digunakan adalah *negatief wettelijk bewijstheorie* yang artinya dasar pembuktian menurut keyakinan hakim yang timbul dari alat-alat bukti dalam undang-undang secara negatif. Artinya adanya alat bukti yang sah menurut undang-undang saja belum cukup meyakinkan hakim dalam mengambil suatu putusan. Hal ini karena kekuatan pembuktian alat bukti (*bewijskracht*) dalam perkara pidana pada hakikatnya sama, tidak ada satu melebihi yang lain. Tegasnya alat bukti dalam hukum acara pidana tidak mengenal hierarki. Hanya saja ada ketentuan-ketentuan yang mensyaratkan keterkaitan antara bukti yang satu dengan bukti yang lain. Oleh karena itu dalam perkara pidana terdapat bukti yang bersifat sebagai pelengkap. Bukti tersebut timbul dari bukti yang lain. Sebagai contoh pada Putusan Mahkamah Agung Nomor 889 K/Pid/2008 tanggal 12 Agustus 2008 yang mengabulkan permohonan kasasi dari Penuntut Umum Pada Kejaksaan Negeri Surabaya dan membatalkan putusan Pengadilan Negeri Surabaya No. 2064/Pid.B/2006/PN.Sby tanggal 26 April 2007 tersebut. Dalam amar putusan Pengadilan Negeri Surabaya terdapat kalimat “terbukti secara sah dan meyakinkan melanggar dakwaan” artinya dalam menjatuhkan suatu putusan, hakim selalu berpegang pada dua alat bukti yang sah dan keyakinannya. Artinya jika suatu akta otentik dalam pembuktian perkara pidana tidak dapat berdiri sendiri atau dengan kata lain wajib di dukung dengan alat bukti lainnya, Sebab kekuatan pembuktian akta otentik tidak diatur secara khusus dalam Hukum Pidana. Alat bukti surat yang disebut pada Pasal 187 huruf a, b, dan c adalah alat bukti yang sempurna, sebab bentuk surat-surat yang disebut didalamnya dibuat secara resmi menurut formalitas yang ditentukan peraturan perundang-undangan. Dengan dipenuhinya ketentuan formal, alat bukti surat mempunyai nilai pembuktian formal yang sempurna. Namun alat bukti surat yang disebut dalam Pasal 187 KUHAP bukan alat bukti yang mempunyai kekuatan mengikat. Artinya nilai kekuatan pembuktian akta otentik,

sama halnya dengan nilai kekuatan pembuktian keterangan saksi, keterangan ahli, dan alat-alat bukti yang sah lainnya dalam perkara pidana, sehingga hakim bebas untuk menilai kekuatan pembuktiannya dan dapat mempergunakannya atau bahkan menyingkirkannya.

## **PENUTUP**

### **Kesimpulan**

Hukum pembuktian bukanlah sistim yang teratur. Kuat atau lemahnya alat-alat bukti dalam pembuktian tergantung pada parameter pembuktian yang digunakan pada masing-masing peradilan, baik perdata maupun pidana. Dalam perkara perdata parameter pembuktian yang digunakan adalah *Positief Wettelijk Bewijstheorie*, parameter mana, apabila ada bukti (*bewijs minimum*), maka hakim harus menyatakan bahwa terdakwa salah tanpa perlu keyakinan. Sedangkan dalam perkara pidana, parameter yang digunakan adalah *Negatief Wettelijk Bewijstheorie*, parameter mana pembuktiannya menurut keyakinan hakim yang timbul dari alat-alat bukti dalam undang-undang secara negatif. Perbedaan parameter dalam pembuktian tersebutlah yang membedakan kekuatan hukum pembuktian akta otentik dalam perkara pidana dan perdata.

Akta otentik dalam perkara perdata bernilai sempurna (*volledig bewijskracht*), dan mengikat (*bindende bewijskracht*) sehingga akta otentik dapat berdiri sendiri tanpa dukungan alat bukti yang lain, hakim dapat menjatuhkan putusan. Namun dalam perkara pidana kekuatan pembuktian akta otentik tidak bernilai sempurna dan tidak mengikat hakim, sehingga akta otentik dalam perkara pidana tidak dapat berdiri sendiri dan memerlukan alat bukti lain bagi hakim dalam menjatuhkan putusan.

### **Saran**

Kekuatan pembuktian akta Notaris yang tidak mengikat pada perkara pidana seringkali membawa Notaris dalam permasalahan. Maka dari itu Notaris wajib mempunyai kemampuan yang mumpuni dalam melaksanakan tugas jabatannya serta selalu menerapkan prinsip kehati-hatian dalam pembuatan akta agar mampu menghindari permasalahan yang terjadi akibat akta yang dibuatnya.

## **DAFTAR PUSTAKA**

Eddy Hiariej, *Teori & Hukum Pembuktian*, Erlangga, Jakarta, 2012

Hatta Isnaini Wahyu Utomo, “Penggunaan Surrogate Pada Akta Notaris”, artikel dalam Kumpulan Tesis Pascasarjana Universitas Narotama, [www.thesis.narotama.ac.id](http://www.thesis.narotama.ac.id)

Jan Michiel Otto, *Kepastian Hukum di Negara Berkembang*, terjemahan Tristam Moeliono, Komisi Hukum Nasional Indonesia, Jakarta, 2003

Retnowulan Sutantio dan Iskandar Oeripkartawinata, *Hukum Acara Perdata*, Mandar Maju, Bandung, 2007

Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Intermasa, Jakarta, 2002

Teguh Samudera, *Hukum Pembuktian Dalam Acara Perdata*, Cetakan ke II, Alumni, Bandung, 2004

---

## **KEDUDUKAN HUKUM AKTA PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN YANG TERLAMBAT DIDAFTARKAN**

**Agus Wiyono**

Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Narotama Surabaya

Email: [aguswiyonoyono46@gmail.com](mailto:aguswiyonoyono46@gmail.com)

### **ABSTRAK**

Undang-Undang Hak Tanggungan menentukan bahwa tanggal Buku Tanah Hak Tanggungan adalah tanggal hari ketujuh setelah penerimaan. Hal tersebut menimbulkan permasalahan apabila Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) sudah selesai ditandatangani. Penelitian ini menganalisis kedudukan hukum akta pemberian hak tanggungan yang pendaftarannya terlambat di Kantor pertanahan dan perlindungan hukum bagi debitur dan kreditur atas akta pemberian hak tanggungan yang terlambat pendaftarannya di Kantor pertanahan yang menimbulkan kerugian bagi para pihak. Metode penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum normatif sedangkan pendekatan masalah dilakukan dengan menggunakan pendekatan undang-undang dan pendekatan konseptual. Hasil penelitian menunjukkan bahwa kedudukan hukum Akta pemberian Hak Tanggungan yang terlambat didaftarkan ke Kantor Pertanahan adalah tetap sah karena telah memenuhi ketentuan Pasal 13 UUHT. Perlindungan hukum bagi debitur dan kreditur atas APHT yang terlambat didaftarkan ke Kantor Pertanahan terdapat pada Pasal 23 ayat (2) UUHT yang mengatur bahwa dengan adanya sanksi administrasi tidak menghapus sanksi lain sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku sehingga pihak yang dirugikan dapat mengajukan gugatan ganti rugi.

**Kata Kunci:** *Hak Tanggungan, Akta Pemberian Hak Tanggungan, Perlindungan Hukum*

### **ABSTRACT**

The Underwriting Rights Law stipulates that the date of the book of land liability is the seventh day after receipt. It raises problems if the Deed of Granting the Right of Entitlement (APHT) has been completed. This study analyzes the legal standing of the deed of giving rights of late registration at the Land Office and legal protection for debtors and creditors on deeds granting mortgage rights that are late in registering at the Land Office which cause losses to the parties. The research method used normative legal research while the problem approach was carried out using a legal approach and conceptual approach. The results of the study indicate that the legal position of the Deed of Granting Rights that is late registered with the Land Office is still valid because it has fulfilled the provisions of Article 13 UUHT. Legal protection for debitur and creditor over the APHT that is late registered with the Land Office is found in Article 23 paragraph (2) UUHT which stipulates that the existence of administrative sanctions does not remove other sanctions in accordance with prevailing laws and regulations so that the aggrieved party can file compensation.

**Key words:** *Mortgage Rights, Deed of Giving Rights, Legal Protection*

## **PENDAHULUAN**

Untuk mendorong dan menggairahkan dunia usaha, pemerintah memberi dukungan dengan menyediakan berbagai fasilitas dan bermacam-macam sarana termasuk didalamnya upaya dalam menunjang permodalan dengan menyediakan fasilitas kredit. Salah satu alternatif dalam pendanaan yang dapat digunakan adalah melalui bank. Kedudukan bank sebagai lembaga keuangan yang kegiatan operasionalnya berada dalam lingkup usaha menghimpun dana dari masyarakat dan mengelola dana tersebut dengan menanamnya kembali kepada masyarakat (dalam bentuk pemberian kredit) sampai dan tersebut kembali lagi ke bank.<sup>1</sup> Untuk itu dalam setiap kegiatan perkreditan, pihak bank perlu memperoleh jaminan atas pembayaran piutangnya, yaitu dengan cara meminta benda jaminan kepada nasabah atau debitor.

Secara garis besar dikenal ada dua bentuk jaminan, yaitu jaminan perorangan dan jaminan kebendaan. Dalam praktek jaminan yang paling sering digunakan adalah jaminan kebendaan yang salah satunya adalah tanah yang dijadikan jaminan atau disebut dengan Hak Tanggungan. Dalam Pasal 51 UUPA, telah diatur suatu lembaga jaminan untuk hak atas tanah yang disebut dengan Hak Tanggungan, berkaitan dengan hal tersebut, maka lahirlah Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Serta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (UUHT).<sup>2</sup>

Sejak diberlakukannya UUHT, terjadi perubahan besar terhadap sistem dan metode penjaminan atas suatu hutang. Sebelum berlakunya UUHT tersebut, dengan berdasarkan pada Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Barat, Bank yang memberikan fasilitas kredit hanyalah memberikan kewajiban kepada nasabah/debiturnya untuk menanda-tangani akta Surat Kuasa Memasang Hipotik

---

<sup>1</sup> Hasannudin Rahman, *Aspek-aspek Pemberian Kredit Perbankan di Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1995, hal. 9

<sup>2</sup> Eugema Liliawati Mulyono, *Tinjauan Yuridis Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Dalam Kaitannya Dengan Pemberian Kredit Oleh Perbankan*, Harvarindo, Jakarta, 2009, hal. 1

yang dibuat secara Notariil, untuk menjamin pelunasan hutang dan/atau kewajiban dari debitur tersebut.

Setelah diberlakukannya UUHT tersebut, maka setiap debitur yang menjaminkan tanah dan/atau bangunannya kepada kreditur (baik bank maupun bukan bank) untuk menjamin pelunasan fasilitas kredit yang diterimanya, maka diwajibkan untuk menanda-tangani akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) atau akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), yang akan dilanjutkan dengan pendaftaran Hak Tanggungannya pada Kantor Pertanahan dimana tanah tersebut di daftarkan.

Pada tahap pemberian Hak Tanggungan dengan Akta PPAT oleh pemberi Hak Tanggungan kepada kreditur, Hak Tanggungan yang bersangkutan belum lahir, Hak Tanggungan tersebut baru lahir pada saat dibuatnya buku tanah Hak Tanggungan oleh Kantor Pertanahan. Oleh karena itu, saat didaftarnya Hak Tanggungan tersebut merupakan hal yang sangat penting bagi kreditur, dan merupakan momen yang sangat penting sehubungan dengan munculnya hak tagih preferen dari kreditur, menentukan tingkat atau kedudukan kreditur terhadap sesama kreditur dalam hal ada sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas benda jaminan.<sup>3</sup> Dengan perkataan lain bahwa kreditur yang lebih dahulu APHT-nya didaftar dalam Buku Tanah Hak Tanggungan oleh Kantor Pertanahan dialah (kreditur) yang harus lebih dahulu diutamakan dari kreditur lainnya.

Menurut Pasal 13 UUHT, pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan, dimana merupakan syarat mutlak untuk lahirnya Hak Tanggungan dan mengikatkan Hak Tanggungan terhadap pihak ketiga dan di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) wajib dicantumkan secara lengkap, baik mengenai subyek, obyek, termasuk utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan, serta kewajiban untuk mendaftarkan pemberian Hak Tanggungan tersebut pada Kantor Pertanahan setempat. Pendaftaran ini dimaksudkan sebagai suatu

---

<sup>3</sup> J. Satrio, *Hukum Jaminan : Hak Jaminan. Hak Tanggungan*, Citra Aditya Bakti, Bandung. 1998, hal. 38

pengumuman yang bersifat ke dalam yaitu menyangkut para pihak, maupun terhadap masyarakat luas.

Pasal 13 ayat (2) dan (3) UUHT juga menentukan tata cara pendaftaran Hak Tanggungan itu dilakukan. Pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan oleh Kantor Pertanahan dengan cara membuat Buku Tanah Hak Tanggungan dan selanjutnya mencatat Hak Tanggungan yang bersangkutan dalam Buku Tanah Hak Atas Tanah yang bersangkutan yang ada di Kantor Pertanahan, selanjutnya menyalin catatan tersebut dalam sertifikat Hak Atas Tanah yang bersangkutan.

Setelah APHT dan Warkah yang diperlukan diterima oleh Kantor Pertanahan dan dibuatkan Buku Tanah Hak Tanggungan maka buku tersebut harus diberi tanggal. Tanggal Buku Tanah Hak Tanggungan mempunyai peranan yang sangat penting, karena ia mempunyai pengaruh yang menentukan atas kedudukan kreditor pemegang Hak Tanggungan terhadap sesama kreditor yang lain terhadap debitor yang sama (Pasal 1132 dan Pasal 1133 KUH-Perdata). Dengan lahirnya Hak Tanggungan maka kreditor Hak Tanggungan yang bersangkutan berkedudukan sebagai kreditor preferen terhadap para kreditor konkuren ( Pasal 1 UUHT ).<sup>4</sup>

Menurut ketentuan Pasal 13 ayat (4) UUHT ternyata tanggal Buku Tanah Hak Tanggungan adalah tanggal hari ketujuh setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftarannya dan jika hari ketujuh jatuh pada hari libur tanggal buku tanah yang bersangkutan diberi tanggal hari kerja berikutnya. Menurut Pasal 14 ayat (1) UUHT sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan Kantor Pertanahan menerbitkan sertifikat Hak Tanggungan yang terdiri dari salinan Buku Tanah Hak Tanggungan dan salinan APHT bersangkutan yang sudah disahkan oleh Kepala Kantor Pertanahan.

Sesuai ketentuan Pasal 14 ayat (4) UUHT, Pada dasarnya sertifikat Hak Atas Tanah yang sudah dibubuhi catatan pembebanan Hak Tanggungan ini diserahkan kembali kepada pemegang Hak Atas Tanah (pemberi Hak Tanggungan), namun biasanya sudah diperjanjikan bahwa sertifikat hak atas tanah tersebut disimpan oleh

---

<sup>4</sup> *Ibid.* hal. 144

pemegang Hak Tanggungan dalam rangka melaksanakan hak-hak istimewa yang dimilikinya.

Jika diperhatikan dalam Pasal 13 ayat (4) UUHT tidak dikatakan "paling lambat", akan tetapi "hari ketujuh". Jadi meskipun surat-surat sudah diterima dengan lengkap oleh Kantor Pertanahan dan petugasnya mempunyai kesempatan untuk segera mendaftarkan, tetapi sesuai dengan kata-kata Pasal 13 ayat (4) UUHT, tanggal pendaftaran yang menentukan tanggal lahirnya Hak Tanggungan, tetap saja tidak bisa lebih maju daripada hari ketujuh. Bahkan menurut Pasal 23 ayat (4) UUHT Pejabat Kantor Pertanahan apabila melanggar ketentuan Pasal 13 ayat (4), yaitu membuat tanggal buku tanah Hak Tanggungan melewati hari ketujuh dapat dikenai sanksi administrasi.

Karena yang menentukan lahirnya Hak Tanggungan yang diperjanjikan para pihak dalam APHT adalah Pejabat Kantor Pertanahan yang nota bene adalah bukan pihak dalam APHT. Maka timbul pertanyaan apabila APHT sudah selesai ditandatangani, namun ada beberapa persyaratan surat yang ada belum dilengkapi dan pendaftaran melebihi batas hari ketujuh kemudian masuk pemberitahuan dan permohonan sita jaminan, bagaimana nasib pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan. Untuk melindungi kepentingan para pihak dan mencegah berlarut-larut pemberian tanggal Buku Tanah Hak Tanggungan, mestinya ditentukan berapa hari paling lambat harus dibuat Buku Tanah Hak Tanggungan, bukan dengan menentukannya sekian hari sesudah berkas diterima, yaitu hari ketujuh.

#### **RUMUSAN MASALAH**

1. Apa kedudukan hukum akta pemberian hak tanggungan yang pendaftarannya terlambat di Kantor pertanahan?
2. Apa perlindungan hukum bagi debitur dan kreditur atas akta pemberian hak tanggungan yang terlambat pendaftarannya di Kantor pertanahan yang menimbulkan kerugian bagi para pihak?

#### **METODE PENELITIAN**

Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum normatif yang dilakukan untuk mencari pemecahan masalah atas permasalahan hukum yang ada. Pendekatan penelitian yang digunakan adalah pendekatan undang-undang (*statute approach*) dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*).

## **PEMBAHASAN**

### **Kedudukan Hukum Akta Pemberian Hak Tanggungan Yang Terlambat Didaftarkan Pada Kantor Pertanahan**

Pasal 1 angka 1 UUHT memberikan definisi Hak Tanggungan sebagai berikut:

Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan hutang tertentu yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.

Ada beberapa unsur pokok dari hak tanggungan yang termuat di dalam definisi tersebut, yaitu:

- 1) Hak Tanggungan adalah hak jaminan untuk pelunasan hutang.
- 2) Objek Hak Tanggungan adalah hak atas tanah sesuai UUPA.
- 3) Hak Tanggungan dapat dibebankan atas tanahnya (hak atas tanah) saja, tetapi dapat pula dibebankan berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu.
- 4) Hutang yang dijamin harus suatu utang tertentu.
- 5) Memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.<sup>5</sup>

Hak tanggungan tidak dapat berdiri sendiri tanpa didukung oleh suatu perjanjian (perjanjian kredit) antara debitur dan kreditor. Oleh karenanya hak tanggungan dikatakan *accessoir* (mengikuti) perjanjian pokoknya. Kredit yang

---

<sup>5</sup> Hatta Isnaini Wahyu Utomo, "Hukum Jaminan", Bahan Ajar Mata Kuliah Hukum Jaminan, Universitas Yos Sudarso, 2017, hal. 6

diberikan oleh kreditur mengandung resiko, maka dalam setiap pemberian kredit, bank tidak diperkenankan memberikan kredit tanpa ada suatu perjanjian tertulis. Itu sebabnya diperlukan suatu jaminan kredit dengan disertai keyakinan akan kemampuan debitur melunasi utangnya. Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 8 Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan yang menyatakan dalam memberikan kredit, bank umum wajib mempunyai keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan debitur untuk melunasi hutangnya sesuai yang diperjanjikan. Yang dapat dibebankan dengan Hak Tanggungan adalah tanah Hak Milik, tanah Hak Guna Bangunan dan/atau tanah Hak Guna Usaha.

UUHT memberikan kedudukan Kreditor tertentu yang kuat dengan ciri-ciri sebagai berikut:<sup>6</sup>

- 1) Membuat kedudukan seorang kreditor menjadi diutamakan dibandingkan kreditornya (“*droit de preference*”);
- 2) Hak Tanggungan mengikuti obyek yang dijaminakan di tangan siapapun obyek itu berada atau selama perjanjian pokok belum dilunasi (“*droit de suite*”);
- 3) Dapat mengikat pihak ketiga dan memberikan kepastian hukum pada pihak-pihak yang berkepentingan ketika memenuhi asas spesialitas dan asas publisitas;
- 4) Mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya.

Pembebanan Hak Tanggungan terdiri dari dua tahap, yaitu Pemberian Hak Tanggungan dan Pendaftaran Hak Tanggungan. Tata cara pembebanannya wajib memenuhi syarat yang ditetapkan dalam Pasal 10 ayat (1); Pasal 11 ayat (1); Pasal 12; Pasal 13 dan Pasal 14 UUHT.

Syarat sahnya pembebanan Hak Tanggungan yaitu Pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan pembuatan APHT oleh PPAT sesuai dengan Pasal 10 ayat (2) UUHT. Pemberian Hak Tanggungan wajib memenuhi syarat spesialitas (Pasal 11 ayat (1) UUHT) yang meliputi : Nama dan identitas pemegang dan pemberi hak tanggungan, Domisili para pihak, pemegang dan pemberi hak tanggungan, Penunjukkan secara jelas hutang atau hutang-hutang yang dijamin pelunasannya

---

<sup>6</sup> Advendi. S & Elsi Kartika.S, *Hukum dan Ekonomis Edisi II*, Grasindo, Jakarta, 2007, hal. 21

dengan hak tanggungan, Nilai Tanggungan, Uraian yang jelas mengenai objek hak tanggungan.

Pemberian Hak Tanggungan dihadapan PPAT baru dipenuhi syarat spesialisitas. Maka Hak Tanggungan yang bersangkutan belum lahir, kreditor belum memperoleh kedudukan istimewa. Bagi kelahirannya masih harus dipenuhi syarat publisitas, yaitu pendaftarannya oleh Kepala Kantor Pertanahan.

Jadi setelah PPAT selesai membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan, selanjutnya PPAT mengirim berkas dan kelengkapannya tersebut ke Kantor Pertanahan untuk didaftar. Pemberian Hak Tanggungan sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 13 ayat (2) UUHT

Kewajiban pendaftaran Hak Tanggungan dapat ditemukan rumusannya dalam Pasal 13 UUHT, yang menyatakan sebagai berikut:

- a. Pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT).
- b. Pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan oleh Kantor Pertanahan dengan membuatkan buku tanah Hak Tanggungan dan mencatatnya dalam buku tanah atas tanah yang menjadi objek Hak Tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan.
- c. Tanggal buku tanah Hak Tanggungan adalah hari ketujuh setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftarannya dan jika hari ketujuh itu jatuh pada hari libur, buku tanah yang bersangkutan diberi tanggal hari kerja berikutnya.
- d. Hak tanggungan lahir pada hari tanggal buku tanah Hak Tanggungan.

Dari rumusan Pasal 13 UUHT dapat diketahui bahwa Hak Tanggungan lahir pada saat pendaftaran Hak Tanggungan pada buku Tanah hak atas tanah yang dibebankan dengan hak tanah (sesuai tanggal yang diberikan). Sebagai bukti adanya hak tanggungan, Kantor Pertanahan menerbitkan sertifikat hak tanggungan.

UUHT memberi batasan pendaftaran Hak Tanggungan yaitu selama 7 hari setelah penandatanganan APHT. Setelah didaftarkan maka akan keluar Sertifikat Hak

Tanggungan. Namun pada kenyataannya sering kali pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan melebihi waktu yang ditentukan, yaitu melewati jangka waktu 7 hari yang ditentukan undang – undang. Pendaftaran Hak Tanggung kepada Kantor Pertanahan merupakan saat lahirnya suatu hak tanggungan dan merupakan salah satu asas dari Hak Tanggungan. Dengan tidak didaftarkan hak tanggungan atau pendaftarannya tidak memenuhi unsur-unsur yang terdapat pada Pasal 13 UUHT, maka perjanjian yang dibuat para pihak tetaplah berlaku. Namun tidak memenuhi unsur dari hak tanggungan. Sehingga kreditur dari hak tanggungan tidak memiliki hak sebagai kreditur preferen sebagaimana kreditur hak tanggungan.

### **Perlindungan Hukum Bagi Debitur Dan Kreditur Atas Akta Pemberian Hak Tanggungan Yang Terlambat Pendaftarannya Di Kantor Pertanahan**

Perlindungan hukum dalam arti sempit adalah sesuatu yang diberikan kepada subjek hukum dalam bentuk perangkat hukum, baik yang bersifat preventif maupun represif, serta dalam bentuk yang tertulis maupun tidak tertulis. Dengan kata lain, perlindungan hukum dapat diartikan sebagai suatu gambaran dari fungsi hukum, yaitu ketenteraman bagi segala kepentingan manusia yang ada di dalam masyarakat sehingga tercipta keselarasan dan keseimbangan hidup masyarakat. Sedangkan perlindungan hukum dalam arti luas adalah tidak hanya diberikan kepada seluruh makhluk hidup maupun segala ciptaan Tuhan dan dimanfaatkan bersama-sama dalam rangka kehidupan yang adil dan damai.

Sebagaimana diketahui, bahwa tujuan dari adanya lembaga jaminan adalah untuk memberikan perlindungan, khususnya kepada kreditor apabila debitur wanprestasi. Untuk memberikan perlindungan kepada kreditor dirasa tidak cukup hanya dengan dibuatkan APHT saja, tetapi juga harus diikuti dengan pendaftarannya ke Kantor Pertanahan mengenai adanya Hak Tanggungan tersebut. Karena Hak Tanggungan baru lahir dan yang akan menjadikan kedudukan kreditor menjadi kreditor preferen daripada kreditor-kreditor yang lain, yaitu pada saat dibuatnya buku tanah Hak Tanggungan yang bersangkutan. Maka setelah penandatanganan APHT

oleh para pihak, PPAT yang membuat akta tersebut harus mengirim berkasnya ke Kantor Pertanahan guna didaftar adanya beban Hak Tanggungan tersebut.

Berdasarkan Penjelasan Pasal 10 UUHT, dijelaskan bahwa perjanjian yang menimbulkan hubungan utang-piutang yang dijamin pelunasannya dapat dibuat dalam 2 (dua) bentuk, yaitu baik berupa akta dibawah tangan maupun akta autentik, tergantung pada ketentuan hukum yang mengatur materi perjanjian itu. Bentuk perlindungan hukum yang diberikan kepada pihak debitor menurut ketentuan dalam Undang-Undang Hak Tanggungan ini terdapat dalam bentuk perjanjian kredit itu sendiri. Perjanjian kredit ini berfungsi sebagai alat bukti serta memberikan batasan mengenai hak dan kewajiban masing-masing pihak.<sup>7</sup>

Bentuk perlindungan hukum yang diberikan kepada kreditor ketika debitor wanprestasi terdapat dalam bentuk perjanjian kredit, dimana berdasarkan Penjelasan Pasal 10 UUHT dijelaskan bahwa Perjanjian yang menimbulkan hubungan utang-piutang dapat dibuat dengan akta di bawah tangan maupun akta autentik tergantung pada ketentuan hukum yang mengatur materi.

Dalam hal akta Hak Tanggungan tidak didaftarkan dikantor pertanahan akan menimbulkan akibat hukum, yaitu Sertifikat Hak Tanggungan tidak dapat diterbitkan. Jika Sertifikat Hak Tanggungan tidak diterbitkan, maka tidak pernah lahir hak tanggungan, sehingga kreditor akan mengalami kesulitan untuk mengeksekusi, apabila Debitor wanprestasi atau cidera janji, karena dalam UUHT telah dijelaskan bahwa apabila Debitor wanprestasi maka benda yang menjadi objek hak tanggungan dapat dieksekusi dengan cara pelaksanaan title eksekutorial, penjualan benda yang menjadi objek hak tanggungan dan penjualan dibawah tangan.

Untuk memberikan kepastian hukum, Pasal 13 UUHT mewajibkan Hak Tanggungan didaftarkan di BPN. Pendaftaran memiliki arti yuridis sebagai suatu rangkaian yang tidak terpisah dari proses terjadinya perjanjian Hak Tanggungan. Selain itu Pendaftaran merupakan perwujudan dari azas publisitas dan kepastian hukum. Hak kebendaan dari Hak Tanggungan baru lahir sejak dilakukannya

---

<sup>7</sup> H.R. Daeng Naja, *Hukum Kredit dan Bank Garansi, The Bankers Hand Book*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2005, hal. 183

pendaftaran pada BPN dan sebagai buktinya adalah diterbitkannya Sertifikat Hak Tanggungan.

Oleh karenanya guna meminimalisir tidak terlindunginya secara hukum baik Kreditur maupun Debitur terkait dengan pembuatan Perjanjian Kredit, pengakuan Hutang, dan pemasangan APHT, Notaris PPAT harus melaksanakan tugas dengan sebaik-baiknya sesuai dengan fungsi dan tugasnya selaku pejabat Umum, terutama saat membuat (redaksi) akta perjanjian Kredit (PK), Pengakuan hutang (PH), diusahakan yang seimbang terkait dengan hak dan kewajiban baik Kreditur (Bank) maupun Debitur. Karena dalam praktek, masing-masing Bank telah memiliki form Perjanjian Kredit (PK) dan pengakuan Hutang (PH) sendiri-sendiri dimana Notaris diminta membuat sesuai/sama dengan form yang dikehendaki Bank tersebut, bahkan ada beberapa Bank yang telah mencetak perjanjian standard, dimana Notaris hanya diminta melegalisir perjanjian standard tersebut, yang otomatis sangat memproteksi pihak Bank dan merugikan/mengurangi hak Debitur).

## **PENUTUP**

### **Kesimpulan**

Kedudukan hukum Akta pemberian Hak Tanggungan yang terlambat didaftarkan ke Kantor Pertanahan adalah tetap sah karena telah memenuhi ketentuan Pasal 13 UUHT. Perlindungan hukum bagi debitur dan kreditur atas APHT yang terlambat didaftarkan ke Kantor Pertanahan terdapat pada Pasal 23 ayat (2) UUHT yang mengatur bahwa dengan adanya sanksi administrasi tidak menghapus sanksi lain sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku, ini akan memberikan ruang bagi para pihak baik kreditur maupun debitur untuk melakukan tuntutan ganti apabila ada peristiwa hukum karena hubungan hukum lain yang mengakibatkan dilaksanakannya suatu gugatan ataupun dilaksanakannya suatu eksekusi oleh pihak lain pada obyek yang sama.

### **Saran**

Pejabat Pembuat Akta Tanah wajib memahami ketentuan pendaftaran Akta Pemberian Hak Tanggungan agar tidak merugikan kepentingan para pihak yang membuat akta dihadapannya. Pemahaman akan ketentuan pendaftaran hak tanggungan dapat membuat PPAT terhindar dari gugatan para pihak yang dirugikan akibat tidak terpenuhinya asas publisitas dalam Hak Tanggungan.

#### **DAFTAR PUSTAKA**

- Advendi. S & Elsi Kartika.S, *Hukum dan Ekonomis Edisi II*, Grasindo, Jakarta, 2007
- Eugema Liliawati Mulyono, *Tinjauan Yuridis Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Dalam Kaitannya Dengan Pemberian Kredit Oleh Perbankan*, Harvarindo, Jakarta, 2009
- H.R. Daeng Naja, *Hukum Kredit dan Bank Garansi, The Bankers Hand Book*. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2005
- Hasannudin Rahman, *Aspek-aspek Pemberian Kredit Perbankan di Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1995
- Hatta Isnaini Wahyu Utomo, "Hukum Jaminan", Bahan Ajar Mata Kuliah Hukum Jaminan, Universitas Yos Sudarso, 2017
- J. Satrio, *Hukum Jaminan : Hak Jaminan. Hak Tanggungan*, Citra Aditya Bakti, Bandung. 1998

## **KETERANGAN HAK WARIS YANG DIBUAT OLEH NOTARIS DALAM RANGKA UNIFIKASI HUKUM**

**Annis Setiawan**

Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Narotama Surabaya

Email: [annissetiawan12@gmail.com](mailto:annissetiawan12@gmail.com)

### **ABSTRAK**

Hukum waris yang berlaku di Indonesia hingga saat ini belum menuju pada unifikasi hukum yang seharusnya dapat menyelesaikan sengketa. Adanya ketentuan yang berbeda dalam pembuatan akta keterangan hak waris merupakan sumber permasalahan yang seringkali terjadi dalam pembagian waris. Kondisi tersebut menjadi alasan dibutuhkan Notaris sebagai satu-satunya pejabat yang berwenang membuat akta keterangan waris. Penelitian ini menganalisis kewenangan Notaris dalam membuat Akta Keterangan Hak Waris dan kedudukan hukum keterangan hak waris selain yang dibuat oleh notaris. Metode penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum normatif, yaitu penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau bahan hukum sekunder sedangkan pendekatan masalah dilakukan dengan menggunakan pendekatan undang-undang dan pendekatan konseptual. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa Notaris berwenang membuat Keterangan Hak Waris berdasarkan Undang-Undang Jabatan Notaris dan Keterangan Hak Waris yang dibuat oleh notaris merupakan akta otentik. Keberadaan Keterangan Hak Waris bagi penduduk Indonesia pribumi asli mempunyai kekuatan pembuktian di bawah tangan sedangkan keterangan hak waris yang dibuat oleh Balai Harta Peninggalan merupakan akta otentik.

**Kata Kunci:** *Unifikasi hukum, Keterangan Hak Waris, Notaris*

### **ABSTRACT**

The inheritance law in force in Indonesia until now has not yet led to a legal unification that should have been able to resolve disputes. The existence of different provisions in making inheritance rights certificates is a source of problems that often occur in the distribution of inheritance. This condition is the reason for the need for a Notary as the only official authorized to make a certificate of inheritance. This study analyzes the authority of the Notary in making the Deed of Inheritance Rights and the legal status of inheritance rights other than those made by the notary. The research method used is normative legal research, namely legal research conducted by examining library materials or secondary legal material while the problem approach is carried out using a legal approach and conceptual approach. The results of this study indicate that the Notary is authorized to make Information on Inheritance Rights based on the Act of Notary Position and the Description of Inheritance Rights made by a notary is an authentic deed. The existence of information on inheritance rights for indigenous Indonesian has the power of proof under the hands while the information on inheritance rights made by the Heritage Office is an authentic deed.

**Key words:** *Legal Unification, Information on Inheritance Rights, Notary*

## **PENDAHULUAN**

Hukum waris yang berlaku di Indonesia hingga saat ini belum menuju pada unifikasi hukum yang seharusnya dapat menyelesaikan sengketa, karena : adanya perkawinan campur, banyaknya penggolongan penduduk yang pemberlakuan hukum pada masing–masing golongan penduduk tersebut sejak zaman pemerintahan Hindia Belanda dan juga karena mayoritas penduduk di Indonesia bertahan pada adat-istiadat, tradisi, agama dan kepercayaan yang dapat bertentangan antara yang satu dengan yang lain.

Bukti nyata bahwa di Indonesia saat ini belum terbentuk unifikasi hukum yaitu berdasarkan pada ketentuan Pasal 111 ayat (4) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Perkaban No. 3 Th. 1997) yang menentukan bahwa :

1. Bagi warganegara Indonesia penduduk asli surat keterangan ahli waris yang dibuat oleh para ahli waris dengan disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi dan dikuatkan oleh Kepala Desa/Kelurahan dan Camat tempat tinggal pewaris pada waktu meninggal dunia.
2. Bagi warganegara Indonesia keturunan Tionghoa akta keterangan hak mewaris dari Notaris, dan
3. Bagi warganegara Indonesia keturunan Timur Asing lainnya surat keterangan waris dari Balai Harta Peninggalan.

Dengan adanya penggolongan penduduk dan pembagian pembuatan keterangan hak waris di Indonesia sebagaimana telah diuraikan di atas sudah dapat dipastikan akan menimbulkan permasalahan hukum, terutama pelanggaran terhadap peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia, antara lain : Undang-undang Nomor 12 Tahun 2006 tentang Kewarganegaraan, Undang-undang Nomor 23 Tahun 2006 tentang Administrasi Kependudukan dan Undang-undang Nomor 40 Tahun 2008 Tentang Penghapusan Diskriminasi Ras dan Etnis.

## **RUMUSAN MASALAH**

- 1) Apakah kewenangan Notaris dalam membuat Akta Keterangan Hak Waris?

2) Apa kedudukan hukum keterangan hak waris selain yang dibuat oleh notaris?

## **METODE PENELITIAN**

Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum normatif yang dilakukan untuk mencari pemecahan masalah atas permasalahan hukum yang ada. Pendekatan penelitian yang digunakan adalah pendekatan undang-undang (*statute approach*) dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*).

## **PEMBAHASAN**

### **Kewenangan Notaris Membuat Keterangan Hak Waris**

*Wet op het notarisambt* yang mulai berlaku tanggal 3 April 1999, Pasal 1 huruf a disebutkan bahwa “Notaris : *de ambtenaar*”, Notaris tidak lagi disebut sebagai *Openbaar Ambtenaar* sebagaimana tercantum dalam Pasal 1 *Wet op het notarisambt* yang lama (diundangkan tanggal Juli 1842, Stb. 20). Tidak dirumuskan lagi Notaris sebagai *Openbaar Ambtenaar*, sekarang ini tidak dipersoalkan apakah Notaris sebagai Pejabat Umum atau bukan, dan perlu diperhatikan bahwa istilah *Openbaar Ambtenaar* dalam konteks ini tidak bermakna umum, tetapi bermakna Publik. *Amb* pada dasarnya adalah Jabatan Publik. Dengan demikian Jabatan Notaris adalah Jabatan Publik tanpa perlu atribut *Openbaar*<sup>1</sup>.

Jika ketentuan dalam *Wet op het notarisambt* di atas dijadikan rujukan untuk memberikan pengertian yang sama terhadap ketentuan Pasal 1 angka 1 UUJN yang menyebutkan Notaris adalah Pejabat Umum yang berwenang membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 ayat (2) dan (3) UUJN<sup>2</sup>, maka Notaris sebagai pejabat publik yang bermakna hukum bukan pejabat publik di bidang pemerintahan. Notaris sebagai pejabat publik yang menghasilkan suatu produk berupa akta otentik. Akta otentik tersebut dapat dijadikan sebagai bukti yang sempurna apabila terjadi sengketa di pengadilan.

Notaris berwenang memiliki kewenangan untuk membuat surat keterangan, salah satunya yaitu membuat surat keterangan waris atau keterangan hak waris,

---

<sup>1</sup> Habib Adjie, *Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*, edisi kedua, Refika Aditama, Bandung, 2009, h. 30-31

<sup>2</sup> *Ibid.*, hal. 31

melakukan pengesahan tandatangan, memberikan pelayanan dan penyuluhan hukum serta sebagai penasihat hukum (*legal advisor*) bagi seluruh warganegara tanpa memandang, suku, ras dan agama. Fakta yang terjadi sampai dengan saat ini hukum waris yang berlaku di Indonesia belum menuju pada unifikasi hukum secara mutlak. Keberadaan keterangan hak waris selain yang dibuat oleh notaris di Indonesia, kewenangan lainnya juga diberikan kepada beberapa instansi pemerintahan.

Memang sejak pemerintahan Hindia Belanda tidak ada aturan pasti mengenai pembuatan Keterangan Hak Waris harus dibuat di notaris, namun pembuatan keterangan hak waris di Notaris tersebut merupakan suatu kebiasaan yang dilakukan bagi penduduk Tionghoa. Sejak diundangkannya UUJN, maka pembuatan keterangan hak waris oleh notaris memiliki kepastian hukum sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 15 ayat (3) UUJN, sehingga bagi warganegara/penduduk Indonesia keturunan Tionghoa, keturunan Belanda/Eropa serta Timur Asing yaitu Jepang dan juga untuk pribumi yang menundukan diri secara diam-diam kepada Kitab Undang-undang Hukum Perdata akan membuat keterangan hak waris di Notaris. Penundukan diri artinya bahwa setiap orang mempunyai kebebasan menentukan hukum warisnya meskipun adanya penggolongan.

Notaris sebagai pejabat umum yang mempunyai kewenangan membuat keterangan hak waris berdasarkan Pasal 15 ayat (3) UUJN, dan keterangan hak waris yang dibuat oleh notaris merupakan akta otentik yang dapat dijadikan sebagai alat bukti yang sempurna apabila terjadi sengketa di pengadilan.<sup>3</sup> Namun notaris tidak bertanggung jawab dan tidak dapat dituntut oleh para ahli waris perihal pembuatan keterangan hak waris sebagaimana peristiwa hukum tersebut di atas, sebab notaris dalam membuat keterangan hak waris telah didukung oleh data-data yang benar dan obyektif.

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka dapat diambil suatu kesimpulan:

1. Notaris sebagai satu-satunya pejabat umum yang layak mempunyai kewenangan untuk membuat keterangan hak waris sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 15

---

<sup>3</sup> Hatta Isnaini Wahyu Utomo, "Pelaksanaan Tugas Jabatan Notaris : Bahan Diskusi Dalam Persiapan Menghadapi Ujian Kode Etik Notaris", disampaikan pada acara *Belajar Bareng Alumni*, Univeritas Narotama, 12 Februari 2017

- ayat (3) UUJN dan keterangan waris yang dibuat oleh notaris merupakan akta otentik ;
2. Notaris sebagai satu-satunya pejabat umum yang berwenang membuat akta otentik sebagaimana diatur dalam pasal 1 Peraturan Jabatan Notaris di Indonesia (PjN), pasal 1867 BW, pasal 1868 BW, HIR, R.Bg. dan UUJN tentang akta otentik yang dapat dijadikan bukti yang sempurna pada penyelesaian sengketa waris ;
  3. Keterangan Hak Waris yang dibuat oleh notaris selaku pejabat ahli tentang waris KUHPerduta berdasarkan kewenangan yang dipercayakan kepada notaris dan didasarkan pada data-data/dokumen-dokumen pendukung terutama tentang subyek hukum waris ;
  4. Notaris sebagai satu-satunya pejabat ahli yang dapat membuat Keterangan Hak Waris berdasarkan ketentuan dalam KUHPerduta yang menuliskan bagian-bagian bagi masing-masing ahli waris (*legitieme portie*) dan dilakukan penghitungan bilamana ada tuntutan dari salah satu atau lebih ahli warisnya;
  5. Keterangan Hak Waris yang dibuat notaris bukanlah dasar pemikiran notaris, namun pembuatannya berdasarkan pada dokumen/dokumen atau data-data pendukung yang diperlihatkan kepada notaris.<sup>4</sup>

Dengan demikian berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, bahwa berdasarkan pada Pasal 15 ayat (3) UUJN mengenai kewenangan notaris untuk membuat Keterangan Hak Waris bagi golongan Tionghoa, keturunan Belanda/Eropa serta Timur Asing yaitu Jepang tetapi juga berlaku bagi golongan pribumi yang menundukan diri secara diam-diam kepada Kitab Undang-undang Hukum Perdata, maka berdasarkan pada Pasal 2 Undang-undang Nomor 12 Tahun 2006 tentang Kewarganegaraan Republik Indonesia yang menyatakan bahwa “Yang menjadi Warga Negara Indonesia adalah orang-orang bangsa Indonesia asli dan orang-orang bangsa lain yang disahkan dengan undang-undang sebagai warga Negara”, Undang-undang Nomor 23 Tahun 2006 Tentang Administrasi Kependudukan dan Undang-undang Nomor 40 Tahun 2008 Tentang Penghapusan Diskriminasi Ras dan Etnis yang tidak lagi membedakan penggolongan penduduk sehingga Keterangan Hak Waris yang dibuat

---

<sup>4</sup> Habib Adjie, *Pembuktian Sebagai Ahli Waris Dengan Akta Notaris: Dalam Bentuk Akta Keterangan Ahli Waris*, Mandar Maju, Bandung, 2008, h. 12

oleh notaris memberikan kepastian hukum bagi ahli waris yang menerima harta warisan pewaris, selain itu bahwa keterangan hak waris yang dibuat oleh notaris merupakan akta otentik yang dapat dijadikan bukti yang sempurna apabila terjadi sengketa waris di pengadilan.

### **Kedudukan Hukum Keterangan Hak Waris Selain Yang Dibuat Oleh Notaris**

Kemajemukan penduduk di Indonesia yang memiliki perbedaan suku, ras dan agama di setiap daerah tentunya memiliki aturan hukum yang berbeda dalam hal pewarisan. terutama dalam pembuatan keterangan hak waris. Keterangan hak waris yang belaku hingga saat ini belum menuju unifikasi hukum yang seharusnya dapat menyelesaikan sengketa, karena adanya perkawinan campur, perbedaan agama, perbedaan adat/budaya dan adanya penggolongan penduduk.<sup>5</sup>

Keberadaan keterangan hak waris selain yang dibuat oleh notaris di Indonesia, kewenangan lainnya juga diberikan kepada beberapa instansi pemerintahan yang didasarkan pada ketentuan surat Direktur Jenderal Agraria a.n. Menteri Dalam Negeri tertanggal 20 Desember 1969 No. Dpt/12/63/12/69 tentang surat keterangan warisan dan pembuktian kewarganegaraan juncto ketentuan pasal 42 ayat 1 PP No 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah juncto ketentuan pasal 111 ayat 1 huruf c Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, yang menyatakan :

surat tanda bukti sebagai ahli waris yang dapat berupa :

- 1) wasiat dari pewaris, atau
- 2) putusan Pengadilan, atau
- 3) penetapan hakim/Ketua Pengadilan, atau
- 4) - bagi warganegara Indonesia penduduk asli: surat keterangan ahli waris yang dibuat oleh para ahli waris dengan disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi dan dikuatkan oleh Kepala Desa/Kelurahan dan Camat tempat tinggal pewaris pada waktu meninggal dunia ;
  - bagi warganegara Indonesia keturunan Tionghoa : akta keterangan hak mewaris dari Notaris ;
  - bagi warganegara Indonesia keturunan Timur Asing lainnya: surat keterangan waris dari Balai Harta Peninggalan.

---

<sup>5</sup> Hajar M, *Polemik Hukum Waris*, Suska Press, Jakarta, 2014, hal. 41

Bagi warganegara Indonesia penduduk asli surat keterangan ahli waris yang dibuat oleh para ahli waris dengan disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi serta disaksikan dan dibenarkan oleh Kepala Desa/Kelurahan dan dikuatkan oleh Camat tempat tinggal pewaris pada waktu meninggal dunia. Dengan demikian, maka para ahli waris harus membuat Surat Pernyataan Ahli Waris sendiri dengan menerangkan mengenai pewaris, tempat tinggal terakhir pewaris, waktu meninggalnya pewaris, ada/tidaknya pasangan hidup pewaris, dan para ahli warisnya dan Surat Pernyataan Ahli Waris tersebut akan ditandatangani oleh para ahli waris dan saksi, selanjutnya disaksikan dan dibenarkan oleh Kepala Desa/Kelurahan dan dikuatkan oleh Camat tempat tinggal pewaris.<sup>6</sup>

Dalam praktek sehari-harinya Surat Pernyataan Waris yang dibuat oleh para ahli waris sendiri seringkali terjadi konflik interen (*interest conflic*) antara ahli waris, karena dalam pembuatan surat pernyataan ahli waris ada kemungkinan tidak mencantumkan seluruh ahli waris dalam surat pernyataan ahli waris tersebut sehingga terjadi sengketa warisan sampai di pengadilan.

Surat Pernyataan Ahli Waris yang dibuat para ahli warisnya sendiri memiliki banyak kelemahan, antara lain :

1. Adanya konflik interen (*interest conflic*) antara ahli waris yang akan mengakibatkan keretakan hubungan dalam keluarga ;
2. Surat Pernyataan Ahli Waris merupakan surat di bawah tangan ;
3. Ahli waris tidak pernah mengetahui perihal ada/tidaknya surat wasiat yang dibuat oleh pewaris.

Keterangan Hak Waris yang dibuat oleh Kantor Balai Harta Peninggalan diperuntukkan bagi warganegara Indonesia keturunan Timur Asing lainnya termasuk keturunan Arab, India dan Pakistan. Pelaksanaannya didasarkan pada “Pasal 14 ayat (1) *Instruksi voor de gouvernements staatsblad* 1916 No. 517 jo. Peraturan Menteri Negara/Kepala BPN No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP No. 24 Tahun 1997”<sup>7</sup>.

---

<sup>6</sup> Udin Narsudin, *Keterangan Waris Keterangan Ahli Waris Dalam Pluralisme Sistem Hukum Waris Di Indonesia : Dalam Perspektif Kewenangan Notaris*, Gaung Persada, Bandung, 2016, h. 34

<sup>7</sup> Taufik H. Simatupang, *Penguatan Kinerja Unit Balai Harta Peninggalan*, Balitbangkumham Press, Jakarta, 2018, hal. 103

Definisi Balai Harta Peninggalan (BHP) adalah lembaga yang mempunyai tugas mengawasi penyelesaian harta warisan yang ahli warisnya masih di bawah umur, baik pewaris maupun ahli waris, tunduk pada hukum perdata Barat. Bagi warganegara Arab, India dan Pakistan, apabila ingin membuat keterangan hak waris harus datang ke Kantor Balai Harta Peninggalan

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka Kantor Balai Harta Peninggalan akan membuat keterangan hak waris berdasarkan data-data/dokumen-dokumen pendukung. Keterangan Hak Waris yang dibuat oleh Kantor Balai Harta merupakan akta otentik yang dapat dijadikan sebagai bukti yang sempurna apabila terjadi sengketa waris di pengadilan. Kedudukan Balai Harta Peninggalan adalah suatu lembaga yang berwenang membuat keterangan hak waris bagi warganegara India, Arab dan Pakistan, berbeda dengan notaris yang merupakan pejabat yang berwenang membuat keterangan hak waris.

Dengan demikian, unifikasi hukum waris di Indonesia sangat penting karena untuk memperoleh jaminan kepastian hukum melalui penerapan hukum waris yang sama bagi seluruh warganegara/penduduk Republik Indonesia sesuai KUHPperdata yang berlaku saat ini, maka Pemerintah Republik Indonesia diharapkan segera mengeluarkan suatu peraturan/regulasi/Undang-undang tentang unifikasi yang mewajibkan seluruh warganegara/penduduk Indonesia untuk membuat keterangan hak waris pada pejabat yang berwenang yaitu notaris.

## **PENUTUP**

### **Kesimpulan**

Notaris merupakan satu-satunya pejabat ahli yang layak berwenang membuat keterangan hak waris yang merupakan akta otentik bagi seluruh penduduk/warganegara Indonesia tanpa membedakan etnis/suku, agama dan golongan serta dapat menyelesaikan permasalahan waris karena perkawinan campur sebagai dasar untuk terjadinya unifikasi hukum waris

Keberadaan Keterangan Hak Waris bagi penduduk Indonesia pribumi asli mempunyai kekuatan pembuktian di bawah tangan sedangkan keterangan hak waris yang dibuat oleh Balai Harta Peninggalan merupakan akta otentik. Keterangan Hak

Waris yang dibuat oleh penduduk Indonesia pribumi asli berupa surat pernyataan ahli waris yang mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan yang rawan konflik, karena adanya konflik interen (*interest conflic*) antara ahli waris

## **Saran**

Perlu segera diatur dalam Peraturan Perundang-Undangan mengenai unifikasi dalam pembuatan keterangan waris untuk segala golongan penduduk yang kewenangan pembuatannya hanya diserahkan kepada Notaris saja. Hal ini untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi masyarakat yang membutuhkan surat keterangan waris dan menghapus terjadinya diskriminasi yang terjadi akibat ketentuan yang berbeda mengenai pembuatan keterangan waris.

## **DAFTAR PUSTAKA**

- Habib Adjie, *Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*, edisi kedua, Refika Aditama, Bandung, 2009
- Hatta Isnaini Wahyu Utomo, “Pelaksanaan Tugas Jabatan Notaris : Bahan Diskusi Dalam Persiapan Menghadapi Ujian Kode Etik Notaris”, disampaikan pada acara *Belajar Bareng Alumni*, Univeritas Narotama, 12 Februari 2017
- Habib Adjie, *Pembuktian Sebagai Ahli Waris Dengan Akta Notaris: Dalam Bentuk Akta Keterangan Ahli Waris*, Mandar Maju, Bandung, 2008
- Hajar M, *Polemik Hukum Waris*, Suska Press, Jakarta, 2014
- Udin Narsudin, *Keterangan Waris Keterangan Ahli Waris Dalam Pluralisme Sistem Hukum Waris Di Indonesia : Dalam Perspektif Kewenangan Notaris*, Gaung Persada, Bandung, 2016
- Taufik H. Simatupang, *Penguatan Kinerja Unit Balai Harta Peninggalan*, Balitbangkumham Press, Jakarta, 2018

## **KEDUDUKAN HUKUM AKTA JAMINAN FIDUSIA YANG TIDAK DIDAFTARKAN**

**Fince Ferdelina Huru**

Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Narotama Surabaya

Email: [fincehuruasek1@gmail.com](mailto:fincehuruasek1@gmail.com)

### **ABSTRAK**

Salah satu keistimewaan dari pada jaminan fidusia tersebut adalah sifat eksekutorial jaminan fidusia pada sertifikat jaminan fidusia. Untuk memperoleh hak-hak tersebut maka jaminan tersebut wajib untuk didaftarkan pada Kantor Pendaftaran Jaminan Fidusia. Namun dalam pelaksanaannya, masih banyak jaminan fidusia yang tidak didaftarkan pada Kantor Pendaftaran fidusia. Penelitian ini menganalisis akibat hukum terhadap Jaminan fidusia yang tidak didaftarkan dan perlindungan hukum kepada kreditor jika akta Fidusia tidak didaftarkan. Metode penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum normatif, yaitu penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau bahan hukum sekunder sedangkan pendekatan masalah dilakukan dengan menggunakan pendekatan undang-undang dan pendekatan konseptual. Hasil penelitian menunjukkan bahwa akibat hukum terhadap akta jaminan fidusia yaitu tidak mempunyai kekuatan hukum sama sekali dalam melakukan eksekusi dan terhadap objek jaminan fidusia tidak melahirkan hak-hak kebendaan yang melekat pada jaminan fidusia. Sebagai akibat dari tidak didaftarkannya akta jaminan fidusia maka tidak ada perlindungan hukum sama sekali terhadap kreditor

**Kata kunci:** *Perlindungan Hukum, Pendaftaran Akta Jaminan Fidusia, Eksekusi*

### **ABSTRACT**

One of the features of the fiduciary guarantee is the executorial nature of the fiduciary guarantee on the fiduciary guarantee certificate. To obtain these rights, the guarantee must be registered with the Fiduciary Guarantee Registration Office. But in its implementation, there are still many fiduciary guarantees that are not registered with the Fiduciary Registration Office. This study analyzes the legal consequences of fiduciary guarantees that are not registered and legal protection to creditors if the Fiduciary deed is not registered. The research method used is normative legal research, namely legal research conducted by examining library materials or secondary legal material while the problem approach is carried out using a legal approach and conceptual approach. The results of the study show that the legal consequences of fiduciary guarantee deeds, which have no legal force at all in carrying out executions and against objects of fiduciary guarantee do not give birth to material rights inherent in fiduciary guarantees. As a result of not registering a fiduciary deed, there is no legal protection at all for creditors.

**Key words:** *Legal Protection, Registration of Fiduciary Guarantee Deed, Execution*

## PENDAHULUAN

Jaminan fidusia sebagai salah satu lembaga jaminan sekarang ini turut serta memegang peranan penting dalam pembangunan ekonomi Indonesia, khususnya di bidang perbankan sebagai lembaga yang menyalurkan kredit dalam memenuhi kebutuhan modal. Karena perkembangan ekonomi dan perdagangan akan diikuti oleh perkembangan zaman, kebutuhan akan kredit dan pemberian fasilitas kredit ini memerlukan jaminan demi keamanan pemberian kredit tersebut.<sup>1</sup>

Pasal 1 dalam Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 Tentang Jaminan Fidusia (UUJF), menyebutkan bahwa “Fidusia adalah pengalihan hak kepemilikan suatu benda atas dasar kepercayaan dengan ketentuan bahwa benda yang hak kepemilikannya dialihkan tersebut tetap dalam penguasaan pemilik benda”. Objek Jaminan fidusia sebelum berlakunya UUJF adalah benda bergerak yang terdiri dari benda dalam persediaan, benda dagangan, piutang, peralatan mesin, dan kendaraan bermotor. Namun sesudah berlakunya UUJF, maka objek Jaminan fidusia diberikan pengertian yang luas. Berdasarkan UUJF, objek Jaminan fidusia dibagi atas dua macam:<sup>2</sup>

1. Benda bergerak baik yang berujud maupun tidak berujud; dan
2. Benda tidak bergerak, khususnya bangunan yang tidak dibebani hak tanggungan.

UUJF menentukan agar benda yang menjadi obyek Jaminan fidusia pembebanannya dibuat dengan akta Notaris dan didaftarkan pada Kantor Pendaftaran Fidusia (KPF).

Pada umumnya dalam praktek perbankan perjanjian kredit dibuat dengan akta dibawah tangan karena demi efisiensi waktu dan mempermudah debitor yang akan mengambil kredit tanpa harus menunggu dalam pembuatan aktaotentik di hadapan Notaris dan untuk meminimalisasi biaya pembuatan akta dalam kredit, sedangkan bagi bank untuk penjaminan obyek yang dijaminakan dibuatlah akta penjaminan yang dibuat oleh Notaris apabila penjaminan dengan fidusia dan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (untuk selanjutnya disebut PPAT) apabila penjaminan dengan Hak Tanggungan.<sup>3</sup>

---

<sup>1</sup>Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, *Hukum Jaminan Di Indonesia Pokok-Pokok Hukum Jaminan Dan Jaminan Perorangan*, Liberty, Yogyakarta, 1980, hal. 1.

<sup>2</sup>*Ibid*, hal. 64

<sup>3</sup>Indah Antari Mutri, *Perjanjian Kredit Dengan Jaminan fidusia Atas Kendaraan Bermotor Yang Dijual Pada Pihak Ketiga Pada PT. Bank Danamon (Persero) Tbk Unit DSP Pracimantoro Wonogiri*, Tesis, Universitas Dipegoro, Semarang, 2010, hal. 2

Proses Pembebanan Fidusia merupakan kegiatan terpenting dalam Jaminan fidusia yaitu dilakukannya penandatanganan akta Jaminan fidusia. Pembebanan Jaminan fidusia diatur dalam Pasal 4 sampai dengan Pasal 10 UUF. Sifat Jaminan fidusia adalah perjanjian ikutan (*accessoir*) dari suatu perjanjian pokok yang menimbulkan kewajiban bagi para pihak untuk memenuhi suatu prestasi. Dan pembebanan Jaminan fidusia dibuat dengan akta Notaris dalam bahasa Indonesia<sup>4</sup> Namun dalam praktek, sering terjadi bahwa perjanjian pokok yang menimbulkan kewajiban bagi para pihak untuk memenuhi suatu prestasi antara pihak pemberi fidusia dan penerima fidusia, tidak diikuti dengan pembebanan dalam akta Notaris yang merupakan kegiatan yang terpenting dalam pembebanan Jaminan fidusia. Salah satu syarat untuk mendaftarkan akta jaminan fidusia adalah bahwa akta itu harus dibuat dalam bentuk akta Notaris, sebab Kanwil Kementerian Hukum dan HAM, Seksi Pelayanan tidak menerima pendaftaran jaminan fidusia yang dibuat dengan akta dibawah tangan. Dengan demikian, akta Notaris adalah syarat mutlak pendaftaran jaminan fidusia.<sup>5</sup>

Dalam UUF mengatur tentang pendaftaran Jaminan fidusia guna memberikan kepastian hukum kepada para pihak yang berkepentingan dan pendaftaran Fidusia memberikan hak yang didahulukan (*preferen*) kepada Penerima Fidusia terhadap kreditor lain. Namun dalam praktek, hal tersebut tidak sesuai harapan yang diinginkan para pembuat undang-undang (UUF). Pendaftaran Jaminan fidusia diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 21 Tahun 2015 Tentang Tentang Tata Cara Pendaftaran Jaminan Fidusia Dan Biaya Pembuatan Akta Jaminan Fidusia.

Tujuan dari pendaftaran Jaminan fidusia adalah :<sup>6</sup>

1. Untuk memberikan kepastian hukum kepada para pihak yang berkepentingan;
2. Memberikan hak yang didahulukan (*preferen*) kepada penerima fidusia terhadap kreditor yang lain.

Melihat betapa pentingnya pendaftaran Jaminan fidusia guna memberikan kepastian hukum kepada para pihak yang berkepentingan, namun masih banyak pihak kreditor penerima fidusia yang tidak mendaftarkan akta jaminannya.<sup>7</sup> Sebagai contoh, dalam praktek ditemukan fakta bahwa fidusia sebagai jaminan tidak dilaksanakan sesuai dengan aturan yang

---

<sup>4</sup>Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan Indonesia*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2011, hal. 65.

<sup>5</sup>Tan Kamelo, *Hukum Jaminan fidusia (Suatu Kebutuhan Yang Di Dambakan)*, Alumni, Bandung, 2006, hal.. 216

<sup>6</sup>Salim HS, *Op.Cit*, hal. 82.

<sup>7</sup>Tan Kamelo, *Loc.Cit.*

sudah diberlakukan semenjak tahun 1999, peraturan pelaksanaannya maupun peraturan-peraturan lain yang mengatur mengenai pendaftaran jaminan fidusia. Diantaranya jaminan kredit pada KSP Artha Tani Mandiri dilakukan hanya dengan menambahkan jaminan fidusia untuk penyaluran kreditnya pada perjanjian kredit, namun dalam praktek jaminan fidusianya belum melaksanakan kewajiban dan aturan yang terdapat dalam UUF. Jaminan fidusia tidak didaftarkan dan tidak dbuatkan akta Notaris.<sup>8</sup>

### **RUMUSAN MASALAH**

- 1) Apa akibat-akibat hukum terhadap Jaminan fidusia yang tidak didaftarkan?
- 2) Apa perlindungan hukum kepada kreditor jika akta Fidusia tidak didaftarkan?

### **METODE PENELITIAN**

Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum normatif yang dilakukan untuk mencari pemecahan masalah atas permasalahan hukum yang ada. Pendekatan penelitian yang digunakan adalah pendekatan undang-undang (*statute approach*) dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*).

### **PEMBAHASAN**

#### **Akibat-Akibat Hukum Jaminan Fidusia Yang Tidak Didaftarkan.**

Akta jamina fidusia merupakan perjanjian ikutan dari suatu perjanjian pokok, maka kegiatan terpenting dalam pembebanan perjanjian pokok ke dalam bentuk akta otentik adalah penandatanganan akta. Sesuai dengan UUF, pembuatan akta jaminan fidusia wajib dibuat dengan akta notaris secara notariil akta artinya dibuat di hadapan notaris menggunakan bahasa Indonesia sebagaimana tersebut dalam Pasal 5 ayat (1) UUF. Penegasan perjanjian jaminan fidusia dengan akta notaris dalam UUF merupakan suatu norma yang memaksa (imperatif bukan fakultatif). Artinya apabila perjanjian jaminan fidusia dilakukan selain dalam bentuk akta notaris, secara yuridis perjanjian jaminan tersebut tidak pernah ada. Hal tersebut semakin jelas jika dikaitkan dengan proses terjadinya jaminan fidusia ketika

---

<sup>8</sup>Achmad Lukman Hakim, *Tinjauan Yuridis Sosiologis Terhadap Pelaksanaan Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Fidusia Tanpa Pendaftaran Oleh Kreditor (Studi d KSP ArthaTani Mandiri Banyuwangi)*, Docstoc, diakses dari [http://www.docstoc.com/docs/95313334/](http://www.docstoc.com/docs/95313334/Tinjauan-Yuridis-Sosiologis-TerhadapPelaksanaan-Perjanjian-Kredit) Tinjauan-Yuridis-Sosiologis TerhadapPelaksanaan-Perjanjian-Kredit, diakses tanggal 22 Maret 2018.

dilakukan pendaftaran pada Kantor Pendaftaran Fidusia (KPF) yang permohonannya harus dilengkapi dengan salinan akta notaris tentang pembebanan jaminan fidusia.<sup>9</sup>

Alasan mengapa UUJF menetapkan bentuk khusus (Akta Notaris) bagi perjanjian Jaminan fidusia adalah bahwa sebagaimana diatur dalam Pasal 1870 KUH Perdata yang menyatakan bahwa akta Notaris merupakan akta otentik memiliki kekuatan pembuktian sempurna. Mengingat bahwa objek Jaminan fidusia pada umumnya adalah barang bergerak yang tidak terdaftar, maka sudah sewajarnya bahwa bentuk akta otentiklah yang dianggap paling dapat menjamin kepastian hukum berkenaan dengan objek Jaminan fidusia.

Pendaftaran jaminan fidusia dibuat dengan akta notariil, konsekuensi jaminan fidusia yang tidak dibuat dengan akta notariil maka aktanya tidak dapat didaftarkan. Pendaftaran dilakukan setelah akta jaminan fidusia telah ditandatangani oleh para pihak pada Kantor Pendaftaran Fidusia (KPF) di tempat kedudukan pihak pemberi fidusia.

Pendaftaran suatu akta jaminan fidusia itu juga telah dinyatakan dalam suatu akta jaminan fidusia yang dibuat oleh notaris yang berbunyi demikian :

Pemberi fidusia dengan ini memberi kuasa kepada penerima fidusia yang menyatakan menerima kuasa dari pemberi fidusia untuk melaksanakan pendaftaran jaminan fidusia tersebut, untuk keperluan tersebut menghadap dihadapan pejabat atau instansi yang berwenang (termasuk kantor pendaftaran jaminan fidusia), memberikan keterangan, menandatangani surat/formulir, mendaftarkan jaminan fidusia atau objek jaminan fidusia tersebut dengan melampirkan pernyataan pendaftaran jaminan fidusia serta untuk mengajukan permohonan pendaftaran atas perubahan dalam hal terjadi perubahan atas data yang tercantum dalam sertifikat jaminan fidusia, selanjutnya menerima sertifikat jaminan fidusia dan/atau pernyataan perubahan sertifikat dokumen-dokumen lain yang bertalian dengan keperluan itu, membayar semua biaya dan menerima kwitansi segala pembayaran serta selanjutnya melakukan segala tindakan yang perlu dan berguna untuk melaksanakan ketentuan dari akta ini.<sup>10</sup>

Sebagai akibat dari tidak didaftarkan akta jaminan fidusia tersebut otomatis kekuatan pembuktian akta otentik telah terdegradasi dengan sendirinya sebagai akta dibawah tangan yang tidak memiliki kekuatan apapun dalam pembuktian jika terjadi wanprestasi karena yang menjadi titik tolak pembuktian jaminan fidusia adalah pada sertifikat bukan pada aktanya. Nilai kesempurnaan akta notaris dalam perjanjian jaminan dengan fidusia ini, jika terjadi sengketa keperdataan antara para pihak otomatis dikesampingkan, sebab yang menjadi alat terkuat adalah suatu sertifikat yang di keluarkan oleh Kantor Pendaftaran Fidusia (KPF).

<sup>9</sup>Tan Kamelo, *Op.Cit*, hal. 195.

<sup>10</sup>*Ibid*, hal.21

Akta notaris hanya sebagai syarat untuk pengeluaran sertifikat jaminan fidusia. hal tersebut ternyata dari syarat-syarat pengajuan pendaftaran jaminan fidusia pada Kantor Pendaftaran Jaminan Fidusia (KPF) yakni melampirkan salinan akta jaminan fidusia (akta notaris).

Oleh karena sebaiknya jika suatu akta jaminan fidusia yang telah selesai dilakukan pembebanannya berdasarkan perjanjian pokoknya didaftarkan pada Kantor Pendaftaran Fidusia (KPF). Sebab hanya dengan akta notariil saja belum cukup untuk membuktikan atau memperoleh hak agunan terhadap objek jaminan tersebut dan hak-hak yang diberikan UUJF kepada kreditor tidak diperloeh sesuai dengan prinsip jaminan fidusia menurut UUJF yaitu tiada pendaftaran tanpa pembebanan dan tidak menyebabkan akta notariil yang merupakan alat bukti sempurna yang secara lahiriah, formil dan materil adalah benar tidak terdegradasi sebagai akta dibawah tangan atau dengan kata lain tidak mengikat kedua belah pihak maupun pihak ketiga.

*Grosse* dari akta notaris mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan *grosse* putusan hakim. Dengan demikian tidak hanya tagihan berupa uang yang dapat dieksekusi berdasarkan *grosse* akta notaris, akan tetapi juga tuntutan, misalnya untuk menyerahkan barang bergerak.<sup>11</sup> Namun pengeluaran *grosse* akta oleh notaris hanya terbatas pada pengeluaran *grosse* akta pengakuan utang sebagaimana yang telah dibatasi dalam Pasal 55 ayat (2) UUJN yang menyatakan bahwa “*grosse* akta pengakuan utang yang dibuat dihadapan notaris adalah salinan akta yang mempunyai kekuatan eksekutorial”. Jadi akta notariil yang merupakan akta jaminan fidusia tanpa pendaftaran tidak dapat dilakukan eksekusi karena tidak mempunyai kekuatan eksekusi sebagaimana keputusan hakim yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.

Pendaftaran menurut UUJF merupakan momentum yang sangat tinggi nilainya dari lembaga jaminan fidusia, karena lahirnya hak agunan sebagaimana tersebut diatas yaitu pada saat terdaftarnya akta jaminan fidusia pada Kantor Pendaftaran Fidusia (KPF). Aspek hukum pendaftaran melahirkan hak mendahului sekaligus memberikan *title* eksekutorial bagi kepentingan penerima fidusia.

Tujuan dari pada pendaftaran jaminan fidusia adalah untuk memberikan hak yang didahulukan (*preferen*) kepada penerima Fidusia terhadap kreditor yang lain. Atau Dengan kata lain tujuan dari pendaftaran adalah untuk melahirkan hak kebendaan dan memenuhi asas

---

<sup>11</sup>Habib Adjie, *Hukum Notaris Indonesia, Tafsir Tematik Terhadap UU No.30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris*, Refika Aditama, Bandung, 2008, hal. 48.

publisitas, juga untuk memperoleh kepastian hukum bagi para pihak dan pihak ketiga.<sup>12</sup> Ini disebabkan Jaminan fidusia memberikan hak kepada penerima Fidusia untuk tetap menguasai bendanya yang menjadi objek Jaminan fidusia berdasarkan kepercayaan. Pada prinsipnya, sistim hukum jaminan terdiri dari jaminan kebendaan (*zakelijkezekerheids*) dan jaminan perorangan (*personlijkezekerheids*).<sup>13</sup>

Berdasarkan Pasal 1 angka 2 UUF, jaminan fidusia merupakan jaminan kebendaan. Sebagai hak kebendaan, jaminan fidusia mempunyai sifat *droit de suite* dan *droit de preference* untuk mengambil pelunasan piutangnya atas hasil eksekusi benda jaminan. Dan hal tersebut tidak hapus walaupun terjadi kepailitan karena penerima fidusia merupakan kreditor separatis sebagaimana yang dicantumkan dalam Pasal 58 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1994 Tentang Kepailitan.<sup>14</sup> Pembuktian apakah benda yang menjadi objek jamina fidusia sudah terdaftar atau belum dapat diketahui dari bukti surat kepemilikannya. Bukti kepemilikan benda yang menjadi objek jaminan fidusia dapat berupa dokumen dari benda itu, misalnya mobil dibuktikan dengan Surat Tanda Nomor Kendaraan (STNK) dan Buku Pemilik Kendaraan (BPKB).<sup>15</sup>

Namun dalam praktek sebagian besar penerima fidusia tidak mendaftarkan akta jaminan fidusia. Adapun alasan tidak didaftarkan akta jaminan fidusia :

1. Nominal penjaminan kecil, padahal biaya pendaftaran cukup besar dan karena itu tidak sesuai dengan asas manfaat;
2. Prosedur dan prosesnya lebih lama, dan hal ini erat kaitannya dengan birokrasi dan tempat.

Sebenarnya tidak ada ketentuan di dalam UUF yang menyatakan bahwa jaminan fidusia yang tidak didaftarkan adalah tidak sah. Hanya saja untuk memberlakukan ketentuan yang ada di dalam undang-undang tersebut, maka haruslah dipenuhi syarat benda jaminan fidusia itu didaftarkan. Dari bunyi ketentuan tersebut dapat memberikan penafsiran yang berbeda, apakah jangka waktu 60 (enam puluh) hari tersebut merupakan jangka waktu pendaftaran jaminan fidusia ataukah pendaftaran bagi akta-akta jaminan fidusia yang telah ada sebelum didirikannya Kantor Pendaftaran Fidusia (KPF). Dalam UUF selain daripada

<sup>12</sup>Tan Kamelo, *Op.Cit*, hal.129.

<sup>13</sup> Hatta Isnaini Wahyu Utomo, "Hukum Jaminan", Bahan Ajar Mata Kuliah Hukum Jaminan, Universitas Yos Sudarso, 2017, hal. 18

<sup>14</sup>*Ibid*, hal. 29.

<sup>15</sup>Tan Kamelo, *Op.Cit*, hal. 129.

jangka waktu tersebut tidak ada ketentuan yang mengatur mengenai kejelasan jangka waktu diharuskan untuk mendaftarkan akta jaminan fidusia tersebut. Jadi menurut penulis jangka waktu tersebut hanya berlaku bagi pendaftaran akta-akta jaminan fidusia yang telah ada sebelum didirikannya Kantor Pendaftaran Fidusia (KPF). Namun, sekalipun telah diberlakukan aturan tersebut dalam praktek masih terdapat perusahaan-perusahaan pembiayaan yang masih juga belum mendaftarkan akta jaminan fidusia sebagaimana telah disebutkan sebelumnya bahwa perjanjian jaminan fidusia itu sendiri hanya terbatas pada pembebanan akta notaris saja dan tidak melakukan pendaftaran sebagaimana yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan tersebut.

Maka, akibat hukum dari jaminan fidusia yang tidak didaftarkan adalah tidak melahirkan perjanjian kebendaan bagi jaminan fidusia tersebut, sehingga karakter kebendaan seperti *droit de suite* (hak kebendaan senantiasa mengikuti bendanya ditangan siapa saja benda itu berada) dan hak prefensi tidak melekat pada kreditor pemberi jaminan fidusia; atau dengan kata lain jaminan fidusia bersifat persorangan (*personlijkezekerheids*).<sup>16</sup>

Berdasarkan ketentuan Pasal 15 ayat (2)UUJF, Sertifikat Jaminan Fidusia mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap. Berdasarkan titel eksekutorial ini penerima fidusia dapat langsung melaksanakan eksekusi melalui pelelangan umum atas objek jaminan fidusia tanpa melalui pengadilan. Ketentuan ini tercantum dalam Pasal 29 ayat (1) UUJF.

Pada dasarnya lahirnya suatu sertifikat jaminan fidusia saat dilakukan pendaftaran pada Kantor Pendaftaran Fidusia (KPF) pada tiap-tiap ibukota propinsi yang berada dalam wilayah Departemen Hukum Dan Hak Asasi Manusia. Dalam sertifikat jaminan fidusia memuat irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”. Adanya irah-irah tersebut apabila debitur melakukan wanprestasi maka kreditor penerima jaminan fidusia berhak untuk menjual barang jaminan tersebut. Adapun eksekusi dilakukan dengan cara :

- a. Secara fiat eksekusi (dengan memakai titel eksekutorial), yang lewat suatu penetapan pengadilan.
- b. Secara parate eksekusi. Parate executie adalah menjalankan sendiri atau mengambil sendiri apa yang menjadi haknya, dalam arti tanpa perantaraan hakim, yang ditujukan atas sesuatu barang jaminan untuk selanjutnya menjual sendiri barang tersebut.

---

<sup>16</sup>.Tan Kamelo, *Op.Cit*, hal. 30.

c. Dijual di bawah tangan oleh pihak kreditor sendiri.

d. Lewat gugatan biasa pengadilan.

Oleh karena itu jika suatu jaminan fidusia yang tidak dilakukan pendaftaran maka tidak memiliki sertifikat jaminan fidusia, yang artinya bahwa kreditor tidak dapat melakukan eksekusi terhadap objek jaminan melalui cara-cara yang ditentukan dalam UUJF sebagaimana tersebut diatas dan tidak mendapatkan pengamanan dari pihak kepolisian terhadap pelaksanaan eksekusi berdasarkan Peraturan Kapolri Nomor 8 Tahun 2011 Tentang Pengamanan Eksekusi Jaminan Fidusia.

### **Perlindungan Hukum Dalam Hal Tidak Didaftarkan Akta Jaminan Fidusia**

Jaminan fidusia adalah salah satu perlindungan hukum bagi keamanan kreditor yakni bagi suatu kepastian bahwa nasabah debitor akan melunasi pinjaman kredit. Perjanjian jaminan fidusia bukan suatu hak jaminan yang lahir karena undang-undang melainkan harus diperjanjikan terlebih dahulu antara bank dan nasabah debitor. Oleh karena itu, fungsi yuridis pengikatan jaminan fidusia lebih bersifat khusus jika dibandingkan dengan jaminan yang lahir berdasarkan Pasal 1131 KUH Perdata. Fungsi yuridis pengikatan benda jaminan fidusia dalam akta jaminan fidusia merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan dari perjanjian kredit.

Dengan fungsi yuridis jaminan fidusia yang dinyatakan dalam akta jaminan fidusia semakin meneguhkan kedudukan bank sebagai kedudukan preferen. Selain itu, kreditor penerima fidusia akan memperoleh kepastian terhadap pengembalian utang debitor. Fungsi yuridis itu juga akan mengurangi tingkat resiko bank dalam menjalankan usahanya sebagaimana yang dimaksud dalam undang-undang perbankan.<sup>17</sup>

Sejak diberlakukannya UUJF, dalam implementasinya masih terdapat pelanggaran-pelanggaran hukum baik yang dilakukan oleh pihak kreditor (penerima fidusia) maupun oleh pihak debitor (pemberi fidusia). Pelanggaran-pelanggaran yang sering dilakukan oleh kreditor adalah sebagai berikut :<sup>18</sup>

1. Kreditor tidak mendaftarkan obyek jaminan fidusia di Kantor Pendaftaran Fidusia (KPF).

---

<sup>17</sup>*Ibid.*

<sup>18</sup><http://www.kumham-jogja.info/karya-ilmiah/37-karya-ilmiah-lainnya/183-pelanggaran-pelanggaran-hukum-dalam-perjanjian-kredit-dengan-jaminan-fidusia>, diakses pada tanggal 18 Agustus 2018 pukul 10.01 WIB.

2. Pendaftaran fidusia dilakukan setelah debitor wanprestasi.
3. Perjanjian kredit yang diikat dengan jaminan fidusia namun obyeknya bukan merupakan obyek jaminan fidusia. Kreditor melakukan eksekusi terhadap obyek jaminan fidusia tidak sesuai ketentuan Pasal 29 UUF.

Selain dilakukan oleh pihak kreditor, pelanggaran hukum terhadap ketentuan dalam UUF juga dapat dilakukan oleh pihak debitor. Pelanggaran-pelanggaran yang sering dilakukan debitor adalah sebagai berikut :<sup>19</sup>

1. Debitor menjaminkan lagi obyek jaminan fidusia (Fidusia ulang).
2. Pemberi fidusia (debitor) menggadaikan, mengalihkan atau menyewakan obyek
3. Debitor mengubah dan atau mengganti isi dari benda yang menjadi obyek jaminan.

Mengacu pada uraian tersebut diatas terlihat bahwa dalam praktek pemberian kredit dengan jaminan fidusia, ternyata masih banyak pelanggaran terhadap ketentuan-ketentuan dalam UUF walaupun undang-undang tersebut telah berlaku lebih dari sepuluh tahun yang lalu. Oleh karena itu pelaksanaan jaminan fidusia dalam praktek masih memerlukan perhatian yang serius dari para penegak hukum khususnya para pembentuk undang-undang.

Jika ditinjau dari UUF, apakah ada perlindungan hukum kepada pihak kreditor pada saat terjadi wanprestasi :

1. Bahwa pendaftaran ikatan jaminan atas benda tidak terdaftar sesungguhnya tidak cukup melindungi kepentingan kreditor terhadap pihak ketiga.
2. Dalam hal yang dijaminan adalah benda persediaan atau *inventory*, maka kedudukan kreditor sangat lemah karena barang jaminan baik jumlah, perpindahan maupun kedudukan atau keberadaan barang tersebut sulit terdeteksi sehingga pemenuhan terhadap asas publisitas hanyalah pemenuhan dekoratif terhadap suatu aturan hukum. Keberlakuan dekoratif sesungguhnya memiliki potensi memunculkan masalah hukum baru yang tentu saja tidak dikehendaki oleh para pelaku bisnis dan para pembuat undang-undang di badan legislatif, khusus mengenai barang fidusia berupa inventori, barang komoditi agro telah diatur dengan undang-undang Nomor 9 tahun 2006 tentang Sistem Resi Gudang.
3. Dari sisi praktis, sistem pendaftaran fidusia dalam UUF untuk sementara hanya bermanfaat bagi kreditor besar dengan jaminan yang mempunyai nilai besar saja. Debitor dari sektor Unit Usaha Kecil dan Menengah (UKM) sangat sulit memanfaatkan

---

<sup>19</sup>*Ibid*

keberadaan undang-undang ini bagi pengembangan usaha mereka. Sifat universalitas aturan perundang-undangan menjadi sulit diterapkan karena hanya golongan tertentu khususnya pengusaha yang bermodal kuat saja yang dapat memanfaatkan keberadaan undang-undang ini.

4. Keberadaan Kantor Pendaftaran Fidusia (KPF) di ibu kota provinsi menyulitkan pelaksanaan pendaftaran fidusia, karena belum semua provinsi memiliki fasilitas transportasi yang memadai sehingga tidak memberikan manfaat dari segi kepraktisan. Terlebih bagi pemberi fidusia yang bertempat tinggal diluar wilayah Republik Indonesia. Dengan demikian pelaksanaan pendaftaran akan menimbulkan biaya yang tidak sedikit dan waktu yang digunakan cukup lama. Ini tidak menunjang kondisi bisnis yang mempunyai filosofi waktu adalah uang (*time is money*).
5. Akta jaminan fidusia yang bernilai kecil dimanfaatkan oleh pengusaha menengah kebawah dan harus didaftarkan ternyata didalam kenyataan sebagian besar tidak didaftarkan ke Kantor Pendaftaran Fidusia (KPF).<sup>20</sup>

Uraian tersebut merupakan bukti kerancuan dalam pengaturan norma-norma dalam UUJF tidak didudukan pada asas hukum yang menjadi dasar pembentukan undang-undang guna mendukung eksistensi norma-norma tersebut dalam aturan perundang-undangan. Hal tersebut sebagai akibat dari peraturan tersebut dibuat secara tergesa-gesa dan tidak melewati kajian akademis yang memadai.

## **PENUTUP**

### **Kesimpulan**

Akibat hukum suatu jaminan fidusia yang tidak terdaftar pada kantor pendaftaran fidusia yaitu akta yang dibuat dihadapan pejabat umum notaris hanya dipandang sebagai suatu perjanjian biasa yang tidak memiliki kekuatan eksekutorial sama sekali, tidak melahirkan perjanjian kebendaan bagi jaminan fidusia tersebut, sehingga karakter kebendaan *droit de suite* dan *droit de preference* tidak melekat pada objek jaminan fidusia sehingga proses eksekusi atas benda atau objek jaminan fidusia yang tidak didaftarkan tidak dapat dilakukan. Berdasarkan uraian pada pembahasan sebagaimana tersebut diatas penulis mengambil kesimpulan bahwa perlindungan hukum terhadap kreditor dalam hal tidak didaftarkannya

---

<sup>20</sup> A.A. Andi Prajitno, *Hukum Fidusia : Pasca Pendaftaran Secara Online*, Putra Media Nusantara, 2018, hal. 38

akta jaminan fidusia dari UUJF tidak ada sama sekali karena menurut UUJF tiada suatu jaminan fidusia tanpa suatu pendaftaran.

### **Saran**

Diperlukan adanya ketelitian bagi Notaris dalam membuat akta jaminan fidusia yang prosesnya meliputi pembuatan akta dan pendaftaran. Notaris sebagai pejabat yang mempunyai akses untuk mendaftarkan jaminan fidusia secara online harus mendaftarkan akta fidusia tepat waktu guna memenuhi asas publisitas. Kelalaian Notaris dalam melakukan pendaftaran jaminan fidusia dapat merugikan kreditur dan atas kelalaian tersebut Notaris dapat digugat untuk memberikan ganti rugi atas kerugian yang dialami kreditur.

### **DAFTAR PUSTAKA**

- A.A. Andi Prajitno, *Hukum Fidusia : Pasca Pendaftaran Secara Online*, Putra Media Nusantara, 2018
- Habib Adjie, *Hukum Notaris Indonesia, Tafsir Tematik Terhadap UU No.30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris*, Refika Aditama, Bandung, 2008
- Hatta Isnaini Wahyu Utomo, "Hukum Jaminan", Bahan Ajar Mata Kuliah Hukum Jaminan, Universitas Yos Sudarso, 2017
- Indah Antari Mutri, *Perjanjian Kredit Dengan Jaminan fidusia Atas Kendaraan Bermotor Yang Dijual Pada Pihak Ketiga Pada PT. Bank Danamon (Persero) Tbk Unit DSP Pracimantoro Wonogiri*, Tesis, Universitas Dipegoro, Semarang, 2010
- Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan Indonesia*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2011
- Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, *Hukum Jaminan Di Indonesia Pokok-Pokok Hukum Jaminan Dan Jaminan Perorangan*, Liberty, Yogyakarta, 1980
- Tan Kamelo, *Hukum Jaminan fidusia (Suatu Kebutuhan Yang Di Dambakan)*, Alumni, Bandung, 2006

---

# **KEPASTIAN HUKUM DALAM KEPEMILIKAN SATUAN RUMAH SUSUN**

**Hestining Cholifah**

Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Narotama

Email: hestiningcholifah@gmail.com

## **ABSTRAK**

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui hubungan hukum para pihak dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Satuan Rumah Susun dan perlindungan hukum bagi pembeli Satuan Rumah Susun apabila penjual/developer wanprestasi. Penelitian ini merupakan penelitian yang bersifat yuridis normatif yaitu penelitian terhadap hukum yang berada di dalam perundang-undangan yang berlaku di Indonesia. Penelitian ini menitikberatkan pada penelitian dokumen atau kepustakaan yang intinya mencari teori-teori, pandangan yang mempunyai korelasi dan relevan dengan permasalahan yang akan diteliti. Hasil penelitian menunjukkan bahwa hubungan hukum antara para pihak dalam PPJB dimulai sejak adanya penandatanganan PPJB maka terjalin hubungan hukum yang menimbulkan hak dan kewajiban pada masing-masing pihak. Perlindungan hukum bagi pembeli Satuan Rumah Susun apabila penjual/developer melakukan wanprestasi adalah melalui arbitrase dengan biaya tanggung renteng oleh para pihak. Ini berarti jika terjadi sengketa antara para pihak mengenai perjanjian jual beli satuan rumah susun, maka penyelesaiannya tidak melalui peradilan umum atau litigasi, tetapi upaya penyelesaiannya ditempuh melalui arbitrase (non litigasi).

**Kata Kunci:** *Rumah Susun, Perjanjian Pengikatan Jual Beli, Perlindungan Hukum*

## **ABSTRACT**

This study aimed to determine the legal relationship of the parties in the Agreement on Sale and Purchase (PPJB) Flats and legal protection for buyers of Flat Housing Unit if the seller / developer defaults. This research is a normative juridical research, namely research on laws that are in the legislation in force in Indonesia. This research focused on document research or literature which essentially looks for theories, views that have correlation and are relevant to the problems to be studied. The results of the study indicated that the legal relationship between the parties in the PPJB starts from the signing of the PPJB, so that a legal relationship is established which creates the rights and obligations of each party. Legal protection for buyers of Flat Units if the seller / developer defaults is through arbitration at the cost of joint responsibility by the parties. It meant that if there is a dispute between the parties regarding the sale and purchase agreement unit apartment, the settlement is not through public court or litigation, but the solution is taken through arbitration (non litigation).

**Key words:** *Flats, Agreement on Binding of Sale and Purchase, Legal Protection*

## PENDAHULUAN

Rumah adalah tempat tinggal, tempat berlindung dan bernaung bagi setiap orang yang merupakan salah satu kebutuhan primer setelah makanan, minuman dan pakaian bagi manusia. Pembangunan perumahan yang semakin pesat salah satu tujuannya adalah memenuhi kebutuhan primer manusia. Dari tahun ke tahun kebutuhan rumah ini dirasa cukup sangat besar, mengingat pesatnya pertumbuhan penduduk yang merupakan permasalahan utama bagi peningkatan permintaan akan rumah, khususnya di kota-kota besar negara berkembang seperti Indonesia. Sementara kendala yang dihadapi adalah terbatasnya lahan untuk pemukiman di perkotaan. Salah satu alternatif untuk memecahkan kebutuhan pemukiman/perumahan di perkotaan dengan lahan yang sangat terbatas, yaitu dengan membuat model hunian yang dibuat secara vertikal, yaitu berupa bangunan rumah susun.

Ada beberapa istilah dalam penyebutan rumah susun, seperti : rumah susun, apartemen, *flat*, *strata title* dan *condominium*, hal ini biasanya dilihat dari bentuk bangunan dan siapa penghuni dari rumah susun tersebut, misalnya mulai dari yang berkelas, biasa disebut apartemen/ *condominium* (untuk golongan menengah keatas) maupun yang sederhana yang biasa disebut Rusun (Rumah Susun) untuk golongan menengah kebawah. Namun demikian, apapun istilah-istilah yang ada dalam masyarakat tentang rumah susun tersebut, apakah itu rumah susun, *strata title*, apartemen, *flat* dan *condominium*, yang biasanya dilihat dari bentuk bangunan dan siapa penghuni dari rumah susun tersebut, baik yang berkelas seperti apartemen/*condominium* maupun yang sederhana yang biasa disebut Rusun (Rumah Susun), dalam bahasa hukumnya tetaplah disebut sebagai “Rumah Susun”, karena mengacu pada Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun (UURS), dimana dalam Pasal 1 ayat (1) UURS disebutkan pengertian Rumah Susun, adalah:

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

Rumah susun sebagai sesuatu yang tergolong baru bagi masyarakat, maka cukup banyak timbul permasalahan yang menyangkut pengelolaan rumah susun. Permasalahan penghunian bisa timbul karena menghuni rumah susun sebagai bentuk budaya baru yang membutuhkan waktu untuk penyesuaian.

Hubungan hukum antara pengembang, pengelola, penghuni dan pengurus PPPSRS (Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun), yang terkadang tidak harmonis,

dapat menimbulkan ketidak nyamanan dalam penghunian rumah susun. Demikian juga untuk perlindungan terhadap pemilik/ penghuni satuan rumah susun sebagai konsumen/pembeli satuan rumah susun hingga saat ini masih lemah, dikarenakan dalam perjanjian jual beli/sewa menyewa rumah susun yg dibuat dalam bentuk baku tersebut lebih diutamakan kepentingan pihak yang menyewakan/pemilik dari pada pihak penyewa/penghuni rumah susun. Belum lagi adanya developer yang melakukan wanprestasi dengan berbagai alasan-alasan yang tentunya sangat merugikan bagi pembeli rumah susun, seperti penyelesaian pembangunan yang mundur dari jadwal yang telah ditentukan, ataupun kualitas rumah susun yang ternyata tidak sesuai dengan apa yang diperjanjikan, dimana bila terjadi sengketa, maka penyelesaiannya selalu melalui musyawarah, karena hal ini sudah diatur dalam perjanjian jual beli/sewa menyewa satuan rumah susun tersebut, namun bila melalui jalur non litigasi tersebut tidak dapat menyelesaikan sengketa, maka tidak menutup kemungkinan untuk menyelesaikan sengketa melalui jalur litigasi, yaitu dengan mengajukan gugatan ke pengadilan umum.

## **RUMUSAN MASALAH**

1. Apa hubungan hukum antara penjual (developer) dan pembeli dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun ?
2. Apa bentuk perlindungan hukum bagi pembeli Satuan Rumah Susun apabila penjual/developer wanprestasi?

## **METODE PENELITIAN**

Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum normatif yang dilakukan untuk mencari pemecahan masalah atas permasalahan hukum yang ada. Pendekatan penelitian yang digunakan adalah pendekatan undang-undang (*statute approach*) dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*).

## **PEMBAHASAN**

### **Hubungan Hukum Penjual Dan Pembeli Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun**

Rumah susun dibangun sebagai upaya memenuhi kebutuhan masyarakat akan hunian yang layak dalam lingkungan yang sehat, dan merupakan salah satu alternatif pemecahan masalah dalam hal pengadaan lahan yang sangat sulit didapat, khususnya diwilayah kota-kota

besar dinegara berkembang yang sangat padat penduduknya akibat banyaknya urbanisasi dikota-kota besar seperti kota Jakarta dan Surabaya.

Secara sederhana pelaku dalam rumah susun terbagi dalam empat (4) agen, yakni:<sup>1</sup>

1. Pengembang (developer) yakni seseorang atau perusahaan yang mengharapkan keuntungan dengan kegiatan pengembangan rumah susun ;
2. Pengguna (user), seseorang atau perusahaan yang memperoleh keuntungan dengan memanfaatkan atau memiliki rumah susun ;
3. Investor, seseorang atau perusahaan yang mengharapkan keuntungan dari modal yang ditanamkan untuk berinvestasi rumah susun.
4. Spekulator, yakni seseorang atau perusahaan yang memperoleh keuntungan dari spekulasi penempatan modal dalam investasi Rumah Susun.

Selain itu masih ada beberapa pihak yang terkait yang terlibat dalam dunia pemasaran rumah susun, seperti banker, Notaris sebagai pembuat PPJB/AJBnya, pengacara atau konsultan hukum, pihak asuransi, instansi-instansi terkait dan lain-lain.

Menurut peraturan perundangan, para pihak yang terlibat dalam pembangunan dan pengelolaan Rumah Susun adalah :<sup>2</sup>

1. Penyelenggaraan pembangunan, dalam hal ini Pengembang;
2. Perhimpunan penghuni, yang akan dibentuk para penghuni (owner unit) dengan dibantu oleh penyelenggara pembangunan dan dituangkan dalam suatu Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga yang wajib dipatuhi oleh para penghuni / pemilik;
3. Badan Pengelola, yang akan ditunjuk oleh perhimpunan penghuni untuk mengelola Rumah Susun tersebut dengan upah dan biaya-biaya yang akan disetujui oleh Rapat Umum Anggota Perhimpunan penghuni. Badan pengelola ini dapat saja dibentuk oleh perhimpunan sendiri, tetapi lazimnya pengelolaan diserahkan kepada properti manajemen yang profesional;
4. Penghuni, dalam hal ini para pemilik unit sarusun yang akan menjadi anggota Perhimpunan Penghuni dan memiliki hak suara dalam menentukan jalannya pengelolaan.

Hubungan Hukum adalah hubungan yang menimbulkan akibat hukum, akibat hukum disebabkan karena timbulnya hak dan kewajiban, dimana hak merupakan suatu kenikmatan,

---

<sup>1</sup> Adrian Sutedi, *Hukum Rumah Susun & Apartemen*, Jakarta, Sinar Grafika, Cetakan I, Nopember 2010, hal. 9

<sup>2</sup> Hatta Isnaini Wahyu Utomo, "Hukum Tanah Nasional : Bahan Diskusi Dalam Menghadapi Ujian Pejabat Pembuat Akta Tanah 2017", Makalah, disampaikan pada acara *Belajar Bareng Alumni*, Universitas Narotama, 22 Oktober 2017, hal. 53

sedangkan kewajiban merupakan beban.<sup>3</sup> Hubungan hukum dari perjanjian menimbulkan suatu perikatan, karena perjanjian tersebut mengikat pada para pihak yang terlibat didalamnya, sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1338 ayat (1) BW, yang menyebutkan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Karena itulah mengapa perjanjian pengikatan jual beli harus dibuat secara otentik yaitu dibuat dihadapan pejabat yang berwenang. Untuk itu pula perlu diperhatikan mengenai syarat-syarat sahnya suatu perjanjian, sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 BW, yaitu : kesepakatan, kecakapan untuk membuat suatu perikatan, suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal.

Untuk memiliki satuan rumah susun dapat dilakukan dengan perjanjian jual beli, dimana proses jual beli sarusun yang dilakukan sebelum pembangunan rumah susun selesai, melalui suatu tindakan hukum dengan membuat suatu perjanjian awal yaitu Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang dibuat dihadapan Notaris, sebagaimana diatur di dalam Pasal 43 ayat (1) UURS, tentunya setelah memenuhi persyaratan sebagaimana diatur dalam Pasal 43 ayat (2) UURS. Dengan dibuatnya perjanjian ini, maka mulailah terjalin hubungan hukum antara pengembang (developer) dan pembeli (penghuni) yang menimbulkan hak dan kewajiban pada masing-masing pihak.

PPJB yang dibuat dengan tujuan untuk mengamankan kepentingan penjual/ Pengembang/developer dan calon pembeli satuan rumah susun/ Pemesan dan merupakan salah satu kekuatan hukum sekaligus jaminan hukum pada saat membeli rumah, maka dirasakan perlunya pengaturan secara khusus mengenai pedoman perikatan jual beli SRS yang kemudian dituangkan dalam Kepmenpera No. 11/KPTS/1994 tentang Pedoman Perikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun.<sup>4</sup>

Namun pada umumnya perjanjian jual beli atau sewa menyewa pada suatu perumahan, bila kita perhatikan tercantum beberapa klausula baku yang seolah menjadi baku dan sudah lazim dipergunakan dalam perjanjian jual beli yang telah dipersiapkan terlebih dulu oleh developer. Yang dimaksud Klausula baku menurut Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen (UUPK) adalah setiap aturan atau ketentuan dan syarat-syarat yang telah dipersiapkan dan ditetapkan terlebih dahulu secara sepihak oleh

---

<sup>3</sup>Burhanudin Ali SDB & Nathanilea Stg, *60 Contoh Perjanjian (Kontrak)*, Jakarta, Hi-Fest Publishing, Cetakan III, 2009, hal. 14

<sup>4</sup> Hatta Isnaini Wahyu Utomo, *Op.Cit.*, hal. 54

pelaku usaha yang dituangkan dalam suatu dokumen dan/atau perjanjian yang mengikat dan wajib dipenuhi oleh konsumen.

Klausula baku merupakan aturan sepihak dalam kuitansi, faktur/bon, perjanjian, atau dokumen lainnya dalam transaksi jual beli yang sangat merugikan konsumen. Dibuatnya klausula baku menyebabkan posisi konsumen sangat lemah dibandingkan dengan pelaku usaha. Banyak konsumen yang belum mengetahui tentang klausula baku yang terjadi dalam jual-beli rumah. UUPK melarang adanya klausula baku karena mengandung delapan daftar negatif, diantaranya karena isinya mengurangi, membatasi, menghapuskan kewajiban atau tanggungjawab pelaku usaha dan isinya menciptakan kewajiban atau tanggungjawab yang dibebankan pada konsumen. Pencantuman klausula baku dalam dokumen promosi dan transaksi diperbolehkan sepanjang tidak bertentangan dengan Undang-Undang.

Rumah susun dalam hukum Indonesia merupakan rumah yang dibentuk dengan sistem *condominium*, sebagaimana ditemukan dalam penjelasan umum Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 Tentang Rumah Susun, yang menyebutkan “Sistem pemilikan perseorangan dan hak bersama (*condominium*)”.

Dalam sistem *condominium* ini terdapat pemilikan individual atas satuan rumah susun yang merupakan hak penghuni. Disamping itu terdapat hak pemilikan bersama atas tanah dimana bangunan tersebut terletak (*Common areas*), hak milik bersama atas sarana-sarana bangunan (*common elements*) misal *corridors*, *lift*, instalasi listrik, kebun, tempat rekreasi, kolam renang, lobi, garasi dan lain sebagainya yang dapat digunakan bersama oleh para penghuni.<sup>5</sup>

Sistem *condominium* ini dapat dijelaskan dalam Pasal 1 ayat (4), (5) dan (6) UURS, yang memuat tentang pengertian tanah bersama, bagian bersama dan benda bersama. Menurut Oloan Sitorus dan Balans Sebayang ada 3 (tiga) bentuk sistem pemilikan, yaitu :<sup>6</sup>

1. Sistem pemilikan perseorangan
2. Sistem pemilikan bersama yang terikat
3. Sistem pemilikan perseorangan yang sekaligus dilengkapi dengan sistem pemilikan bersama yang bebas (*condominium*).

Bila dilihat dari ketiga bentuk sistem kepemilikan tersebut diatas, maka sistem kepemilikan rumah susun jelas merupakan kategori sistem pemilikan ketiga (huruf c).

---

<sup>5</sup> M.Rizal Alif, *Analisis Kepemilikan Hak Atas Tanah Satuan Rumah Susun di Dalam Kerangka Hukum Benda*, Bandung, Nuansa Aulia, Cetakan I, Maret 2009, hal. 19

<sup>6</sup> Oloan Sitorus dan Balans Sebayang, *Kondominium dan Permasalahannya*, Yogyakarta, Mitra Kebijakan Tanah Indonesia, Cetakan Pertama, 1998, hal. 18

Guna memberikan kedudukan atau sebagai dasar untuk memberikan kedudukan sebagai benda tak bergerak yang dapat menjadi objek pemilikan serta untuk memberikan landasan bagi sistem pemilikan atas SRS diwajibkan adanya pengaturan atas bagian bangunan yang masing-masing dapat dimiliki secara terpisah yang mengandung hak atas bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama, dikenal dengan pemisahan.<sup>7</sup> Pemisahan menjelaskan bagian-bagian satuan rumah susun dalam bentuk gambar dan uraian yang dibuat sebelum pelaksanaan pembangunan rumah susun, yang disahkan oleh instansi yang berwenang sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang merupakan kewajiban penyelenggara pembangunan (Pasal 25 ayat (1) UURS).

### **Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Satuan Rumah Susun Apabila Penjual Wanprestasi**

Perjanjian jual beli adalah suatu perjanjian dimana pihak yang satu menyanggupi akan menyerahkan hak milik atas suatu barang sedangkan pihak lainnya menyanggupi akan membayar sejumlah uang sebagaimana harganya.<sup>8</sup> Dari pengertian ini maka perjanjian jual beli merupakan perjanjian timbal balik yang melahirkan hak dan kewajiban bagi penjual dan pembeli.

Hak dan kewajiban bagi penjual dan pembeli timbul dari adanya hubungan hukum, dimana hubungan hukum ini bersumber dari adanya perjanjian yang telah dibuat oleh kedua belah pihak, adapun unsur-unsur yang harus ada dalam perjanjian adalah sebagai berikut :<sup>9</sup>

1. Adanya kaidah hukum
2. Subyek hukum
3. Adanya prestasi
4. Kata Sepakat
5. Akibat hukum

Dalam perjanjian jual beli secara umum hak dan kewajiban penjual dan pembeli adalah:

1. Menurut Pasal 1474 BW, penjual mempunyai dua kewajiban utama, yaitu:
  - a. Menyerahkan barangnya;
  - b. Menanggung barang yang dijual ;

<sup>7</sup> Imam Sutikno, *Beberapa Permasalahan Tentang Rumah Susun*, Jakarta, Pelita Ilmu, 2007, hal. 65

<sup>8</sup> Subekti, *Hukum Perjanjian*, Jakarta, Intermasa, Cetakan 21, 2005, hal. 161-162

<sup>9</sup> Burhanudin Ali SDB & Nathanilea Stg, *Op.Cit*, hal. 14

Penanggungan yang menjadi kewajiban si penjual terhadap si pembeli menurut Pasal 1491 BW adalah untuk menjamin dua hal, yaitu:

- 1) Menjamin penguasaan benda yang dijual secara aman dan tenteram.
- 2) Menjamin tidak adanya cacad barang yang tersembunyi.

Disamping itu, menurut ketentuan Pasal 1473 BW, seorang penjual diwajibkan menyatakan dengan tegas untuk apa ia mengikatkan dirinya dan segala janji yang tidak terang akan ditafsir untuk kerugiannya.

2. Kewajiban utama untuk pembeli adalah membayar harga pembelian, pada waktu mana dan di tempat sebagaimana ditetapkan menurut perjanjian. Jika pada waktu membuat perjanjian tidak ditetapkan tempat dan waktu pembayaran, maka si pembeli harus membayar di tempat dan pada waktu di mana penyerahan harus dilakukan. Apabila si pembeli tidak membayar harga pembelian, maka si penjual dapat menuntut pembatalan perjanjian.<sup>10</sup>

Akibat hukum yang timbul dari adanya hubungan hukum yang kemudian memunculkan hak dan kewajiban. Dimana hak merupakan kenikmatan sedangkan kewajiban merupakan beban.<sup>11</sup> Maka timbal balik dari pada kewajiban-kewajiban penjual dan pembeli tersebut adalah hak yang harus diterima oleh penjual dan pembeli. Hak penjual adalah menerima uang dari pembeli sebagaimana yang telah disepakati dan hak pembeli adalah menerima apa yang dikehendaki dari yang diperjanjikan. Hak dan kewajiban bagi para pihak (penjual dan pembeli) dalam jual beli SRS sudah tertera dalam PPJB yang pembuatannya berdasarkan Kepmenpera No. 9/1995.

Wanprestasi dari developer bisa jadi berawal dari mulai masa promosi, yaitu saat dibuatnya brosur-brosur atau iklan-iklan dari berbagai media, bisa juga berawal dari perjanjian perikatan jual beli yang dibuat.

Bentuk-bentuk wanprestasi pengembang/developer, antara lain dapat berupa :

1. Gagal atau terlambat membangun satuan rumah susun ;
2. Bangunan disengketakan karena status tanah ;
3. Sertifikat masih berbentuk sertifikat induk dan bank tidak bersedia untuk dilakukannya pemecahan sertifikat induk ;
4. Pengembang bangkrut sehingga sertifikat yang digunakan sebagai jaminan tidak dapat dikeluarkan oleh bank.

<sup>10</sup> P.N.H.Simanjuntak, Pokok-Pokok Hukum Perdata Indonesia, Jakarta, Djambatan, 1999, hal. 356

<sup>11</sup> Burhanudin Ali SDB & Nathaniela Stg., *Op.Cit.*, hal. 14

Demi menjamin perlindungan hukum bagi pembeli satuan rumah susun sebagai konsumen, maka di dalam perjanjian pengikatan jual beli selain dicantumkan secara tegas : harga, cara pembayaran, spesifikasi satuan rumah susun yang dibeli, hak dan kewajiban penjual dan pembeli, klausula pembatalan jual beli, jaminan penjual atas mutu dan status yang jelas satuan rumah susun, klausula ganti rugi, masa berlakunya perjanjian, juga di cantumkan klausula tentang penyelesaian perselisihan bila ada perselisihan apakah diselesaikan di peradilan umum atau di Badan Arbitrase.

## **PENUTUP**

### **Kesimpulan**

Hubungan hukum antara penjual (developer) dan pembeli dalam PPJB adalah sebagai penjual dan pembeli, dimana developer/pengembang sebagai penjual SRS dan pembeli adalah sebagai pembeli SRS dengan didasari hukum perjanjian jual beli yang diatur didalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (BW). PPJB yang dibuat dengan tujuan untuk mengamankan kepentingan penjual/pengembang/developer dan calon pembeli SRS/pemesan dan merupakan salah satu kekuatan hukum sekaligus jaminan hukum pada saat membeli SRS, maka harus sesuai dengan Kepmenpera No. 11/KPTS/1994. Perlindungan hukum bagi konsumen dapat berupa suatu tuntutan atas PPJB yang telah dibuat dan ditandatangani, dimana tuntutan tersebut dapat diajukan kepada Badan Arbitrase dan atau Peradilan Umum setempat, penyelesaian perselisihan melalui Badan Arbitrase sesuai dengan Permenpera No. 11/KPTS/1994.

### **Saran**

Perlu adanya upaya dari pemerintah maupun lembaga konsumen untuk sosialisasi dan memberikan kesadaran kepada konsumen agar lebih cermat dalam mengadakan hubungan hukum dengan developer dalam pembelian rumah susun agar dapat melindungi kepentingan para pihak.

## **DAFTAR PUSTAKA**

- Adrian Sutedi, *Hukum Rumah Susun & Apartemen*, Jakarta, Sinar Grafika, Cetakan I, Nopember 2010
- Burhanudin Ali SDB & Nathanilea Stg, *60 Contoh Perjanjian (Kontrak)*, Jakarta, Hi-Fest Publishing, Cetakan III, 2009

Hatta Isnaini Wahyu Utomo, “Hukum Tanah Nasional : Bahan Diskusi Dalam Menghadapi Ujian Pejabat Pembuat Akta Tanah 2017”, Makalah, disampaikan pada acara *Belajar Bareng Alumni*, Universitas Narotama, 22 Oktober 2017

Imam Sutikno, *Beberapa Permasalahan Tentang Rumah Susun*, Jakarta, Pelita Ilmu, 2007

M.Rizal Alif, *Analisis Kepemilikan Hak Atas Tanah Satuan Rumah Susun di Dalam Kerangka Hukum Benda*, Bandung, Nuansa Aulia, Cetakan I, Maret 2009

Oloan Sitorus dan Balans Sebayang, *Konominium dan Permasalahannya*, Yogyakarta, Mitra Kebijakan Tanah Indonesia, Cetakan Pertama, 1998

P.N.H.Simanjuntak, *Pokok-Pokok Hukum Perdata Indonesia*, Jakarta, Djambatan, 1999

Subekti, *Hukum Perjanjian*, Jakarta, Intermasa, Cetakan 21, 2005