

ISSN 2776-6616 (ONLINE)

ISSN 2797-0213 (PRINT)

NOTARY JOURNAL

VOL. 4 NO. 1 APRIL 2024



Published by:
Master of Notary Program
Faculty of Law
Universitas Pelita Harapan

NOTARY JOURNAL

Vol. 4 No. 1 April 2024

Notary Journal is published by the Master of Notary Study Program of Faculty of Law at Universitas Pelita Harapan and serves as a venue for scientific information in the field of notary resulting from scientific research or research-based scientific law writing.

Editor-in-Chief

Dr. Susi Susantijo, S.H., LL.M.

Managing Editor

Steffi Yan, S.H., M.Kn.

Board of Editors

Prof. Dr. Jur. Udin Silalahi, S.H., LL.M.

Prof. Dr. Agus Budianto, S.H., M.Hum.

Dr. Jonker Sihombing, S.H., M.H., MA.

Assistant Editor

Revianty Yovinka Zega, S.H.

Mailing Address

Universitas Pelita Harapan Graduate Campus
Plaza Semanggi Lt. 3 dan 16, Jl. Jend. Sudirman No. 50, RT.1/RW.4,
Karet Semanggi, Kecamatan Setiabudi, Kota Jakarta Selatan,
Daerah Khusus Ibukota Jakarta 12930

Phone: 021-25535168

Email: notary.journal@uph.edu

Website: <https://ojs.uph.edu/index.php/NJ>

NOTARY JOURNAL
Vol. 4 No. 1 April 2024

DAFTAR ISI

	Halaman
Peran dan Tanggung Jawab Notaris Dalam Transaksi Saham Backdoor Listing Terhadap Akta Perseroan Terbatas yang Dibuatnya (Sheila Aliya Putri, Udin Silalahi)	1–20
Warisan Berdasarkan Pada Wasiat yang Tidak Ditemukan Salinannya dan Kaitannya dengan Peralihan Hak atas Tanah Akibat Pewarisan (Stefanie Hartanto, Reza Boentoro)	21–33
Tanggung Jawab Notaris Terhadap Perjanjian Jual Beli Tanah Negara Bekas Hak Eigendom (Nathania Febriani, Henry Soelistyo Budi)	34–45
Degradasi Kekuatan Pembuktian Akta Notaris Menjadi Akta di Bawah Tangan (Edrick Edwardina Effendy, Reza Boentoro)	46–57
Perlindungan Hukum Pemegang Sertipikat Hak Milik yang Tanahnya Diterbitkan Kembali Sertipikat Hak Milik atas Nama Pihak Ketiga (Michelle Lien, Gunanegara)	58–72

**PERAN DAN TANGGUNG JAWAB NOTARIS DALAM TRANSAKSI SAHAM
BACKDOOR LISTING TERHADAP AKTA PERSEROAN TERBATAS YANG
DIBUATNYA**

Sheila Aliya Putri

Bank BTPN Tbk., Indonesia
sheilasadmoko@gmail.com

Udin Silalahi

Fakultas Hukum Universitas Pelita Harapan, Indonesia

Abstract

The capital market is a place for fund owners to invest in companies listed on the Exchange. The company will conduct share trading such as a public offering which has a mandatory requirement to submit a registration statement to the OJK. The process will be assisted by capital market support professionals, one of which is a notary. The length of the process, the high cost, and the uncertainty of getting the statement are the reasons for Backdoor listing. This research aims to discuss the legality of backdoor listing in Indonesia in relation to Article 70 paragraph (1) of the Capital Market Law as well as the roles and responsibilities of capital market notaries in the preparation of Company Deeds that conduct backdoor listing. This research is in the form of normative legal research with the nature of qualitative analysis in which the data is obtained through literature study with secondary data consisting of primary, secondary, and tertiary legal materials. Based on the research results, backdoor listing violates Article 70 of the UUPM because the registration statement from OJK as a sign of fulfillment of the requirements for an IPO does not exist. In addition, the role and responsibility of a notary in a backdoor listing is to make the Minutes of the GMS with the schedule of the backdoor listing plan, which in making it must be in accordance with the provisions and obligations stated in the UUJN, UUPT, and UUPM. If it is appropriate, then the notary gets legal protection, but if not, the notary must be responsible.

Keywords: *Responsibility; Backdoor Listing; Notary*

Abstrak

Pasar modal merupakan wadah bagi pemilik dana untuk berinvestasi pada perusahaan yang terdaftar di Bursa. Perusahaan tersebut akan melakukan perdagangan saham seperti penawaran umum yang mempunyai syarat wajib untuk mengajukan persyaratan pernyataan pendaftaran kepada OJK. Proses tersebut akan dibantu oleh profesi penunjang pasar modal, salah satunya notaris. Lamanya proses, mahalnya biaya, dan belum pastinya akan lolos hingga memperoleh pernyataan itu menjadi alasan adanya *backdoor listing*. Penelitian ini bertujuan untuk membahas legalitas *backdoor listing* di Indonesia sehubungan dengan Pasal 70 ayat (1) UUPM serta peran dan tanggung jawab notaris pasar modal pada pembuatan Akta Perusahaan yang melakukan *backdoor listing*. Penelitian ini berupa penelitian hukum normatif dengan sifat analisis kualitatif yang cara perolehan datanya melalui studi kepustakaan dengan data sekunder yang terdiri dari bahan hukum primer, sekunder, dan tersier. Berdasarkan hasil penelitian, *backdoor listing* melanggar Pasal 70 UUPM karena pernyataan pendaftaran dari OJK sebagai tanda terpenuhinya persyaratan untuk IPO tidak ada. Selain itu, peran dan tanggung jawab notaris dalam *backdoor listing* adalah membuat Risalah RUPS dengan jadwal rencana penyelenggaraan *backdoor listing*, di mana dalam pembuatannya wajib sesuai dengan

ketentuan dan kewajiban yang tercantum dalam UUJN, UUPT, dan UUPM. Jika sesuai, maka notaris mendapatkan perlindungan hukum namun jika tidak maka notaris harus bertanggung jawab.

Kata Kunci: Tanggung Jawab; *Backdoor Listing*; Notaris

A. Pendahuluan

Pasar Modal ialah kawasan jual beli untuk berbagai instrumen keuangan berjangka panjang seperti saham, reksadana, obligasi, ataupun alat derivatif lainnya yang diterbitkan oleh perusahaan swasta.¹ Pasar modal sebagai sarana untuk para pemegang dana melakukan investasi ke perusahaan yang telah terdaftar di Bursa. Pasar modal mempunyai fungsi yang besar untuk perekonomian negara, di mana terdapat 2 fungsi utama yaitu fungsi ekonomi dan fungsi keuangan. Fungsi ekonomi di sini ialah bahwa bursa efek memberikan wadah untuk mempertemukan 2 pihak yakni investor dan emiten. Dengan kehadiran pasar modal, investor atau pihak yang mempunyai sejumlah dana dapat melangsungkan investasi pada emiten yang memerlukan dana demi permodalannya. Sementara itu, fungsi keuangan dari pasar modal antara lain adalah dapat menjadi suatu kesempatan bagus bagi investor untuk mendapatkan keuntungan atau dividen selaku pemilik dana sesuai dengan saham-saham yang dipilih.²

Suatu perusahaan yang mau melakukan penawaran saham dalam bursa efek hendak melaksanakan *Initial Public Offering* (IPO) terlebih dahulu. IPO merupakan usaha penawaran efek yang diselenggarakan oleh Emiten guna menjual efek pada masyarakat berlandaskan dengan mekanisme yang telah diatur dalam ketentuan pasar modal maupun peraturan pelaksanaannya.³ Biasanya, penawaran efek dilakukan dalam pasar perdana atau *primary market* yang diselenggarakan pada waktu yang cukup singkat dan terbatas. Setelah jangka waktu penawaran efek dalam *primary market* habis, akan dilanjutkan dalam pasar sekunder atau bursa.

Sebelum mendaftarkan perusahaannya ke bursa, perusahaan harus memiliki aset nyata atau *real asset* dengan minimal Rp 100 miliar. Aset nyata tersebut merupakan total aset yang sudah dikurangi dengan beban pajak. Dengan nilai aset yang memenuhi ketentuan minimal, menjadi bukti bahwa perseroan tersebut mumpuni dalam mengatur asetnya dengan baik

¹ M. Irsan Nasrudin and Indara Surya, *Aspek Hukum Pasar Modal Indonesia* (Jakarta: Prenada Media Group, 2014), 13.

² The Indonesia Capital Market Institute, "Mekanisme Perdagangan Efek Struktur Pasar Modal Indonesia," *Academia.edu*, 2016,

https://www.academia.edu/31382620/Modul_WPPE_MPE_MEKANISME_PERDAGANGAN_EFEK_STRUKTUR_PASAR_MODAL_INDONESIA, 3.

³ Pasal 1 angka 15 *Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1995 tentang Pasar Modal*.

sehingga modal yang mereka dapatkan dari IPO dapat dikelola dengan baik juga. Selanjutnya, perusahaan harus memiliki struktur organisasi yang jelas di mana para pimpinannya memiliki reputasi yang baik serta memiliki kemampuan dalam berbisnis yang mumpuni. Sebab itu, para investor juga memilih untuk berinvestasi pada perseroan dengan pimpinan yang kompeten. Perusahaan juga harus memenuhi syarat finansial di mana perusahaan harus berjalan minimal satu tahun dan harus memiliki laporan keuangan yang bersih dan rapi. Serta perusahaan tidak boleh mengalami kerugian selama dua tahun terakhir. Syarat terakhir untuk jumlah saham yang akan ditawarkan minimal jumlahnya adalah 150 juta lembar saham, minimal pemegang sahamnya adalah 500 orang serta untuk harga per lembar sahamnya harus Rp100,- (seratus rupiah) atau lebih.⁴

Keuntungan perusahaan yang melakukan penawaran umum adalah perusahaan mendapatkan modal tambahan, peningkatan likuiditas terhadap kepentingan pemegang saham, serta meningkatkan publisitas perusahaan. Walaupun ada keuntungan adapun kelemahannya yaitu untuk melakukan penawaran umum ada tambahan biaya, pembagian dividen, dan hilangnya kontrol akan manajemen perusahaan. Perusahaan yang ingin melaksanakan IPO diwajibkan untuk mengikuti beberapa tahap, dalam tahap pra emisi di mana Perusahaan harus melaksanakan *due diligence* terhadap keadaan keuangan, asset, rencana penghimpunan dana, maupun kewajiban kepada pihak lain serta menyusun pula rencana IPO yang nantinya harus memperoleh persetujuan RUPS.

Selain itu, perseroan harus menentukan *underwriter* atau penjamin emisi. Sesuai dengan Pasal 70 ayat (1) Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1995 tentang Pasar Modal (selanjutnya disebut UUPM), emiten yang telah menyampaikan pernyataan pendaftaran kepada OJK untuk menawar atau menjual efek kepada rakyat dan pernyataan pendaftaran tersebut telah efektif akan diberikan pernyataan pendaftaran kepada emiten setelah pembuatan kontrak dengan *underwriter*.⁵

Walaupun IPO memberikan kemudahan bagi perusahaan untuk mendapatkan modal lebih ada konsekuensi dari IPO itu sendiri bahwa perusahaan harus menyiapkan biaya yang besar untuk melakukan IPO dan tidak murah juga harus siap untuk berbagi kepemilikan saham dengan investor-investor pasar modal. Proses IPO tidaklah mudah bagi suatu perusahaan, terdapat beberapa ketentuan yang hendak dipenuhi oleh perusahaan dan tidak ada satu pihak pun yang dapat menjamin jika perusahaan telah mengikuti seluruh proses dan tahapan IPO

⁴ Syafira Maulida, "Kenali IPO: Pengertian, Tujuan, Syarat dan Mekanismenya," *Tanamduit.com*, 7 January 2023, <https://www.tanamduit.com/belajar/investasi/kenali-ipo-adalah-pengertian-tujuan-syarat-dan-mekanismenya>.

⁵ Pasal 70 ayat (1) *Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1995 tentang Pasar Modal*.

dapat lolos dan mendapatkan pernyataan efektif dari OJK, dengan demikian perseroan biasanya memakai metode *backdoor listing*.

Backdoor listing merupakan cara atau metode bagi perusahaan terbuka untuk dapat masuk dan *listing* di Bursa Efek Indonesia (BEI) tanpa melewati tahap IPO dan tak melakukan pencatatan di BEI.⁶ Bisa ditarik pengertian bahwa *backdoor listing* merupakan sebuah aksi korporasi yang dilakukan oleh perusahaan untuk memperoleh kondisi yang layaknya seperti perusahaan publik tanpa melakukan IPO atau penawaran umum. Namun, praktik *backdoor listing* ini belum diatur dalam peraturan perundang-undangan mengenai pasar modal. Sehingga, terdapat *grey area* dalam praktik ini dan beberapa perusahaan merasa hal ini lazim untuk dilakukan. Yang dimaksud dengan tanpa melakukan IPO, ialah perusahaan tertutup biasanya melakukan akuisisi terhadap perusahaan terbuka yang sudah terdaftar di bursa.

Pengambilalihan adalah tindakan hukum yang dilakukan oleh badan hukum atau individu untuk mengambil alih saham Perusahaan yang mengakibatkan peralihan pengendalian perusahaan tersebut.⁷ Dengan pengertian tersebut, perseroan tertutup yang ingin mengambilalih perseroan terbuka dan mengakuisisi pengendalian saham perseroan terbuka tersebut. Dengan begitu, perusahaan tertutup akan menjadi perusahaan terbuka setelah melaksanakan akuisisi atau yang dikenal dengan nama *backdoor listing*.

Di Indonesia, telah ada beberapa perseroan besar yang melaksanakan akuisisi perseroan terbuka yang sudah terdaftar dalam bursa supaya bisa melantai di bursa. Salah satunya PT Global Digital Niaga, perusahaan *ecommerce* Blibli.com yang merupakan Grup Djarum melakukan akuisisi dengan cara membeli 51% saham PT Supra Boga Lestari yang merupakan salah satu perusahaan pasar swalayan Ranch Market. Besaran saham yang diambil oleh Blibli adalah sebanyak 797.888.628 saham atau setara dengan 51% dari keseluruhan modal yang ditempatkan dan modal disetor oleh Ranch Market. Blibli menyatakan strategi aksi korporasi ini merupakan tindakan perseroan demi mengembangkan bisnis yang telah ada dengan menjadi jalan keluar bagi segenap pemangku kepentingan, dalam hal ini merupakan pemegang sahamnya pada ekosistem bisnisnya.⁸

Salah satu dari banyak profesi yang mendukung berjalannya dunia pasar modal adalah notaris, Notaris merupakan pejabat umum yang diberikan tanggung jawab untuk menerbitkan

⁶ Agus Riyanto, "Mempertanyakan Legalitas Backdoor Listing," *Binus University*, 17 May 2020, <https://business-law.binus.ac.id/2020/05/17/mempertanyakan-legalitas-back-door-listing/>.

⁷ Pasal 1 angka 11 *Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas*.

⁸ Monica Wareza, "Mau Masuk Bursa, Blibli Pilih IPO Atau Backdoor Listing?," *CNBC Indonesia*, 17 September 2021, <https://www.cnbcindonesia.com/market/20210917155230-17-277191/mau-masuk-bursa-blibli-pilih-ipo-atau-backdoor-listing>.

akta autentik dan memiliki kewenangan tambahan yang diberikan oleh ketentuan hukum jabatan notaris atau undang-undang lainnya.⁹ Selain itu, notaris memiliki otoritas untuk membuat, menyimpan, dan memberikan akta autentik sesuai dengan peraturan yang berlaku.¹⁰ Pekerjaan Notaris ini diwujudkan dengan cara menyediakan jasa pembuatan alat bukti di bidang hukum perdata, yang mana bersifat autentik terkait perjanjian, penetapan, perbuatan dan kejadian hukum. Dalam pembuatan akta-akta tersebut, selain hendak memenuhi syarat dalam aspek pasar modal, juga hendak memenuhi syarat dalam ketentuan hukum jabatan notaris. Dengan tak adanya aturan terkait *backdoor listing*, maka kehadiran notaris sebagai profesi penopang pasar modal demi menyelamatkan dirinya dari peristiwa yang tak diharapkan, sehingga membutuhkan perlindungan hukum dalam melaksanakan profesinya.

Dengan diaturnya Pasal 70 ayat (1) UUPM, secara tegas dinyatakan bahwa tidak dapat dilakukan penawaran umum tanpa melalui izin OJK.¹¹ Dengan perusahaan yang melakukan *backdoor listing* tersebut, mereka tidak mendapatkan surat keterangan pernyataan efektif dari OJK untuk dapat menyelenggarakan IPO. Tidak terpenuhinya ketentuan 70 ayat (1) UUPM adalah suatu kesalahan fundamental yang tidak dapat kita hiraukan dengan demikian aksi korporasi *backdoor listing* ini merupakan hal yang melanggar secara normatif kecuali ada yang mengatur sebaliknya.

Berangkat dari penjabaran tersebut di atas, tujuan diadakannya penelitian ini adalah untuk menganalisis legalitas *backdoor listing* di Indonesia terhadap perusahaan tertutup yang akan melakukan merger/akuisisi dengan perusahaan yang telah terdaftar di Bursa Efek Indonesia berdasarkan ketentuan Pasal 70 ayat (1) UUPM, serta untuk mengidentifikasi peran dan tanggung jawab notaris pasar modal atas akta perseroan yang melakukan *backdoor listing*. Penelitian ini adalah penelitian yuridis normatif dengan menggunakan pendekatan perundang-undangan dan pendekatan kasus. Cara memperoleh data dalam kajian ini dilaksanakan dengan studi kepustakaan terhadap bahan hukum yang dibutuhkan, yakni jenis data sekunder yang terdiri dari bahan-bahan hukum primer, sekunder, dan tersier, di mana proses analisis sumber data akan dilaksanakan dengan kualitatif.

⁹ Pasal 1 angka 1 *Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris*.

¹⁰ Pasal 15 ayat (1) *Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris*.

¹¹ Pasal 70 ayat (1) *Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1995 tentang Pasar Modal*.

B. Pembahasan

B.1 Legalitas *Backdoor Listing* di Indonesia Terhadap Perusahaan Tertutup yang Akan Melakukan Merger/Akuisisi dengan Perusahaan yang Telah Terdaftar di Bursa Efek Indonesia berdasarkan Pasal 70 ayat (1) Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1995 tentang Pasar Modal

Akuisisi atau pengambilalihan adalah kegiatan pengambilalihan kepemilikan suatu perseoran oleh perseroan lain yang dilaksanakan melalui metode pembelian sebagian atau seluruh saham perseroan, di mana perseroan yang melaksanakan akuisisi tersebut dan perusahaan yang diakuisisi tetap menjadi badan hukum sendiri, hanya saja hak kepemilikan perseroannya yang berubah.¹² Akuisisi dapat terjadi karena berbagai macam alasan kepentingan maupun tujuan suatu perusahaan. Seperti untuk memperluas kegiatan bisnis karena perusahaan beranggapan telah mencapai nilai puncaknya, atau karena satu atau lebih pemegang saham memerlukan atau menginginkan likuiditas, atau adanya permasalahan finansial maupun kepentingan finansial lainnya.¹³ Selain daripada itu, salah satu motif dari dilakukannya tindakan akuisisi adalah akses pada pasar modal, artinya perusahaan yang semakin besar akan memiliki kemampuan akses pada pasar modal yang besar juga. Perusahaan melakukan akuisisi agar dapat memiliki aset yang besar, sehingga memudahkan akses pada pasar modal baik utang maupun ekuitas.¹⁴

Alasan dari pihak perusahaan dalam melakukan tindakan akuisisi dikarenakan adanya manfaat atau keuntungan yang dapat dirasakan oleh perusahaan tersebut, namun asumsi tersebut tidak dapat selalu dibuktikan. Keunggulan atau manfaat dari akuisisi antara lain seperti memperoleh sistem manajemen dan karyawan yang mempunyai kapasitas dan kapabilitas yang unggul; menghemat anggaran dari sumber daya; mendapatkan nasabah atau konsumen yang sudah ada sehingga mampu melaksanakan *cross selling* produk; menyatukan budaya kerja yang lebih unggul sehingga secara keseluruhan perseroan akan lebih baik; serta mempercepat pengembangan perusahaan dibandingkan dengan mendirikan perseroan baru dari awal lagi.¹⁵ Selain itu, dewasa ini juga ditemukan perusahaan tertutup yang melakukan akuisisi terhadap perusahaan terbuka sehingga perusahaan tertutup tersebut tidak perlu melakukan penawaran umum untuk turut melantai di bursa saham. Fenomena ini disebut dengan *backdoor listing*.

¹² Kamaludin., Karona Cahya Susena and Berto Usman, *Restrukturisasi Merger & Akuisisi* (Bandung: Mandar Maju, 2015), 16.

¹³ Edwin L. Miller Jr., *Mergers and Acquisitions: Panduan Praktis Sukses Merger dalam Kerangka Hukum* (Jakarta: PT Elex Media Komputindo, 2010), 39.

¹⁴ Suwinto Johan, *Merger, Akuisisi, dan Restrukturisasi* (Bogor: PT Penerbit IPB Press, 2018), 15–16.

¹⁵ *Ibid.*, 17.

Setiap pelaku usaha yang menciptakan Perseroan Terbatas selalu bertujuan guna mendapatkan profit serta terus menerus menaikkan keuntungan. Aturan yang bisa dipergunakan untuk hal itu antara lain dengan menjadikan perseroan tersebut *go public* dan menjadi emiten di bursa efek. Metode yang biasanya dilakukan guna menjadi emiten di Pasar Modal ialah melaksanakan IPO. Menurut UUPM, IPO adalah perbuatan penawaran efek oleh emiten untuk menjual efek pada rakyat dengan cara yang diatur dalam aturan hukum Pasar Modal dan ketentuan pelaksanaannya. IPO dilakukan dengan melewati 3 (tiga) tahapan, yakni tahap persiapan, tahap penawaran, dan tahap pencatatan. Dalam tahap persiapan atau pra-emisi, perusahaan diminta untuk mempersiapkan segala berkas yang dibutuhkan sebelum melaksanakan penawaran emisi. Proses ini sangat erat kaitannya dengan ketentuan administratif yang wajib dipenuhi perusahaan non-publik yang mau mengubah statusnya menjadi perusahaan publik.

Pada tahap persiapan ini, diketahui bahwa Emiten harus mengajukan pernyataan ingin melakukan penawaran umum kepada OJK sebagaimana yang diamanatkan oleh Pasal 70 UUPM, dilengkapi dengan seluruh dokumen-dokumen pengajuan IPO lainnya yang nantinya diperiksa serta dievaluasi guna menentukan apakah Perusahaan tersebut sudah memenuhi segala persyaratan serta pantas melaksanakan penawaran emisi atau tidak.

Semua persyaratan harus terpenuhi, termasuk pengisian terhadap pernyataan pendaftaran ke OJK, membuat surat pernyataan, dan melengkapi ketentuan umum pengajuan persyaratan pendaftaran sesuai yang dimintakan. Setelah itu, dalam jangka waktu 30 hari kerja, OJK akan memberikan tanggapan atas pernyataan pendaftaran yang diajukan dan jika semua persyaratan telah terpenuhi, maka pernyataan pendaftaran itu akan dinyatakan efektif.¹⁶ Setelah pernyataan pendaftaran dinyatakan efektif, maka emiten harus membuat kontrak pendahuluan dengan bursa efek dan menyerahkan prospektus agar saham yang ditawarkan dapat dikenal oleh masyarakat.

Berdasarkan ketentuan tersebut, bisa disimpulkan bahwa adalah suatu keharusan bagi Emiten yang ingin melakukan penawaran emisi kepada masyarakat harus terlebih dahulu menyampaikan Pernyataan Pendaftaran kepada OJK. Apabila penyampaian pernyataan pendaftaran tidak diberikan kepada OJK maka OJK tidak dapat memberikan pernyataan pendaftaran yang berperan sebagai “tanda” bahwa tahapan administratif dari pengajuan perubahan status Perusahaan Tertutup menjadi Perseroan Publik telah diterima, maka proses penawaran umum tidak dapat dilangsungkan (tidak sah).

¹⁶ Sawidji Widoatmodjo, *Jurus Jitu Go Public* (Jakarta: Elex Media Komputindo, 2004), 56.

IPO adalah salah satu aksi korporasi yang bertujuan guna memperoleh pembiayaan atau jalur pemodal untuk perseroan. Perseroan memperoleh dana dengan jalur menawarkan kepemilikan sahamnya atau surat utang (obligasi) yang dikeluarkannya kepada masyarakat.¹⁷ Perbuatan terpenting pada IPO yang menentukan bisa atau tidaknya sebuah emiten melaksanakan penawaran umum ialah dengan melaksanakan penyampaian pernyataan pendaftaran kepada otoritas pasar modal. Hal tersebut sejalan dengan UUPM terkait pernyataan pendaftaran yang mengatakan bahwa yang bisa melakukan penawaran umum hanyalah emiten yang sudah menyampaikan pernyataan pendaftaran kepada OJK guna menawarkan atau menjual efek kepada masyarakat dan pernyataan pendaftaran tersebut telah efektif.¹⁸ Oleh sebab itu, dapat ditarik pemahaman bahwa apabila perusahaan tertutup ingin mengakuisisi perusahaan terbuka, tidak ada surat rekomendasi dari OJK. Namun, jika perusahaan terbuka ingin mengakuisisi perusahaan terbuka maka dibutuhkan surat rekomendasi dari OJK.

Adapun pernyataan pendaftaran ialah berkas wajib yang diberikan oleh emiten kepada OJK guna penawaran umum atau perusahaan publik.¹⁹ Pernyataan pendaftaran serta semua berkas pendukungnya hendaknya diberikan kepada OJK secara lengkap, meskipun informasi tertentu seperti harga penawaran dan tanggal efektif belum dapat ditentukan saat melaksanakan penyampaian pernyataan pendaftaran. Emiten bertanggung jawab sepenuhnya atas pendapat yang disampaikan dari semua informasi yang ada dalam pernyataan pendaftaran dan dokumen lainnya serta informasi material yang tidak menyesatkan. Pernyataan pendaftaran yang telah dibuat oleh emiten disampaikan kepada OJK, OJK memeriksa kelengkapan pernyataan pendaftaran yang disampaikan oleh emiten dalam jangka waktu 45 hari terhitung sejak pernyataan pendaftaran tersebut diterima oleh OJK.

Apabila suatu perusahaan telah berstatus sebagai emiten, maka memiliki akses yang jauh lebih mudah terhadap modal (adanya investasi) dan juga merupakan cara guna memaksimalkan publisitas atas Perseroan. Oleh karena itu, banyak Perseroan yang melakukan IPO dengan tujuan utama agar menambah sumber pendanaan untuk menambah keuntungan Perseroan. Meskipun demikian, proses IPO bukan merupakan hal yang sederhana, dibutuhkan berbagai tahapan yang tentunya memakan waktu dan biaya yang cukup besar. Akibatnya, terdapat cara yang dapat membuat suatu perseroan menjadi emiten tanpa harus melakukan penawaran umum, yakni dengan skema *backdoor listing*.

¹⁷ Alexander Lay and Andika Gunadarma, *Ikhtisar Ketentuan Pasar Modal* (Jakarta: The Indonesia Netherlands National Legal Reform Program (NLRP), 2010), 109.

¹⁸ Pasal 70 ayat (1) *Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1995 tentang Pasar Modal*.

¹⁹ Pasal 1 angka 19 *Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1995 tentang Pasar Modal*.

Di Indonesia, belum ditemukan arti secara harfiah dari *backdoor listing* dalam literatur ataupun ketentuan hukum yang berlaku. Namun, merujuk ke beberapa pengertian yang disampaikan oleh para ahli nasional maupun internasional, *backdoor listing* dapat diartikan sebagai suatu *corporate action* yang dilakukan oleh Perseroan dalam hal ingin memperoleh keadaan selayaknya Perseroan Terbuka namun tanpa melaksanakan IPO dalam rangka pencatatan dan perdagangan di Pasar Modal. *Backdoor listing* dapat dilakukan dengan beberapa cara yakni perseroan tertutup mengakuisisi perseroan terbuka, dengan membeli seluruh atau sebagian besar saham perseroan yang telah masuk bursa atau *listing* di pasar modal, baik secara seketika maupun bertahap; dan dengan cara perseroan terbuka mengambilalih perseroan non-publik.²⁰

Mekanisme *backdoor listing* dilakukan dengan tujuan menciptakan Perusahaan yang mampu mendapatkan berbagai keuntungan yang dimiliki oleh perseroan publik dengan cara menciptakan perseroan (semulanya non-publik) menjadi perseroan publik. adalah untuk membuat Perseroan memperoleh keuntungan-keuntungan yang terdapat dari Perusahaan Terbuka dengan cara membuat perusahaan (semula Perusahaan Tertutup) menjadi Perusahaan Terbuka namun tanpa melakukan IPO. Umumnya, *backdoor listing* dilakukan Perseroan yang tak memenuhi ketentuan untuk *go public* atau tak mau perseroannya dicampuri oleh masyarakat, namun mau mendapatkan akses ke pasar bursa. *Backdoor listing* dinilai sebagai suatu strategi jalan pintas Perseroan demi memperoleh akses ke bursa saham tanpa melalui proses IPO, sehingga dapat meningkatkan kekayaan secara instan dan memperoleh sumber pendanaan lain demi keperluan usaha, seperti ekspansi usaha. Tak hanya mempercepat pencapaian target sesuai yang diharapkan, *backdoor listing* juga mampu membuat perseroan terhindar dari berbagai tahapan yang semula harus dilalui demi bisa melantai di bursa efek melalui prosedur IPO. Skema ini juga bisa menghemat biaya yang harus dikeluarkan karena mengurangi keterlibatan dari pihak atau badan yang dibutuhkan selama proses penawaran umum, dapat meminimalisir adanya dilusi kepemilikan saham, serta tidak perlu melakukan keterbukaan (*full disclosure*).

Sebenarnya, perseroan terbuka yang terdaftar di bursa saham memiliki banyak keuntungan, termasuk akses yang mudah untuk mendapatkan modal modal, likuiditas yang lebih lancar, kemampuan untuk mengembangkan bisnis melalui kemitraan atau akuisisi strategis, keunggulan yang menarik minat eksekutif senior untuk bekerja di perusahaan yang bersangkutan dengan menawarkan *stock option*, dan meningkatkan kepercayaan pemegang

²⁰ “Plus Minus Backdoor Listing,” *Jurnal Pasar Modal Indonesia* 8, no. 7 (July 1997): 80.

saham pada manajemen perusahaan. Untuk perusahaan yang belum melakukan IPO, *backdoor listing* adalah jalan keluar. Contohnya *backdoor listing* yang telah dilakukan oleh PT Global Digital Niaga (Blibli.com) terhadap PT Supra Boga Lestari Tbk. (RANC), Blibli.com membeli saham PT Supra Boga Lestari Tbk. sebanyak 51% (lima puluh satu persen) sehingga mengacu pada POJK Pengambilalihan Perusahaan Terbuka, Blibli.com menjadi pengendali dari perusahaan tersebut. Lebih lanjut, akibat akuisisi atas RANC maka Blibli.com diwajibkan untuk melakukan Penawaran Tender Wajib (PTW) dengan melakukan transaksi pembelian dari para pemegang saham yang berpartisipasi dalam PTW.²¹ Pasca diselesaikannya kewajiban PTW tersebut, diketahui bahwa PT Global Digital Niaga kini telah menggenggam 70,56% (tujuh puluh koma lima puluh enam persen) saham PT Supra Boga Lestari Tbk. dari semula 51% (lima puluh satu persen) saja. Dengan demikian, diketahui bahwa PT Global Digital Niaga telah menyelenggarakan *backdoor listing* karena menjadi pengendali perseroan publik tanpa melalui IPO di bursa efek. Meskipun demikian, Direktur Penilaian Perusahaan Bursa Efek Indonesia, I Gede Nyoman Yetna mengatakan bahwa keputusan yang diambil oleh PT Global Digital sangat berdampak baik bagi peningkatan *value* perusahaan dan bagi perkembangan pasar modal Indonesia.²²

Apabila *backdoor listing* dipandang melalui kacamata ekonomi, tentu saja prosedur ini sangatlah menguntungkan bagi banyak pihak, mulai dari perusahaan yang belum *go public*, Perseroan Publik, investor, masyarakat, hingga lingkup pasar modal itu sendiri. Meskipun demikian, mengingat negara Indonesia adalah negara hukum sesuai Pasal 1 ayat (3) UUD 1945, maka kedudukan hukum dari *backdoor listing* tersebut haruslah jelas, karena hal tersebut nantinya akan berkaitan dengan kepastian dan perlindungan hukum sebagai tanggung jawab yang diberikan negara sebagai pemegang kekuasaan tertinggi kepada masyarakat, khususnya pada pihak yang terdapat dalam segala kegiatan Pasar Modal. Ketentuan hukum di Indonesia belum ada yang memberikan pengertian tentang *backdoor listing* secara gamblang. Namun, terkait dengan legalitas dari *backdoor listing* apabila kita mengacu pada pengertian secara umum tentang *backdoor listing*, yakni sebagai suatu strategi bagi perusahaan non-publik untuk tercatat dalam bursa efek tanpa melalui IPO dengan melakukan pengambilalihan dan/atau

²¹ PT Global Digital Niaga (Blibli.com), "Penyelesaian Penawaran Tender Wajib Atas Saham PT Supra Boga Lestari Tbk., oleh PT Global Digital Niaga," *Pressrelease.id*, 3 January 2022, <https://pressrelease.kontan.co.id/release/penyelesaian-penawaran-tender-wajib-atas-saham-pt-supra-boga-lestari-tbk-oleh-pt-global-digital-niaga>.

²² Aditya Pratama, "Blibli berpotensi lakukan *backdoor listing* melalui RANC, ini respon BEI," *IDXChannel.com*, 17 September 2021, <https://www.idxchannel.com/market-news/blibli-berpotensi-lakukan-backdoor-listing-melalui-ranc-ini-respon-bei>.

penggabungan dengan Perseroan Publik, maka UUPM yang mengatur mengenai Penawaran Umum dapat diajukan acuan.

Backdoor listing merupakan jalan bagi perusahaan non-publik agar dapat masuk dan tercatat di bursa efek dengan metode akuisisi pada perusahaan publik tanpa melewati proses IPO. Artinya, perusahaan non-publik yang menyelenggarakan *backdoor listing* berubah sebagai perseroan publik dan dapat menawarkan dan menjual efek ke masyarakat, tanpa memenuhi persyaratan-persyaratan yang dibutuhkan untuk IPO. Dengan demikian, Pernyataan Pendaftaran yang merupakan salah satu syarat IPO dan dapat dikatakan sebagai “tanda” bahwa perusahaan terkait telah memenuhi segala persyaratan yang dibutuhkan untuk IPO, tidaklah ada.

Dengan tidak terpenuhinya Pernyataan Pendaftaran dalam tahapan persiapan penawaran umum, maka skema *backdoor listing* ini telah melanggar aturan hukum dalam pasar modal yakni Pasal 70 UUPM yang mewajibkan Emiten untuk menyampaikan Pernyataan Pendaftaran terlebih dahulu kepada OJK sebelum melakukan penawaran emisi dan baru dapat melakukan penawaran dan penjualan efek apabila pernyataan tersebut telah dinyatakan efektif oleh OJK. Lebih lanjut, aturan di bidang pasar modal juga menaruh sanksi pidana kepada pihak tidak mengikuti ketentuan persyaratan dalam melaksanakan IPO. Ketentuan dalam hukum pasar modal mengatakan bahwa semua pihak yang menyelenggarakan pelanggaran terhadap Pasal 70 UUPM akan dituntut pidana penjara terlama 10 tahun serta denda maksimal Rp15.000.000.000,-.²³ Dengan demikian, dapat diketahui bahwa proses IPO harus dilakukan dengan adanya Surat Pernyataan Pendaftaran, sehingga bagi pihak yang melanggar hal tersebut, hukum positif Indonesia telah menyiapkan ganjaran bagi para oknumnya.

Dengan tidak dipenuhinya tahapan administratif sesuai dalam Pasal 70 UUPM, maka ketentuan dalam POJK Dokumen Pernyataan Pendaftaran Penawaran Umum sebagai salah satu peraturan pelaksana dari ketentuan dalam UUPM juga turut dilanggar, khususnya pada Pasal 3 jo. Pasal 7 POJK Dokumen Pernyataan Pendaftaran Penawaran Umum yang pada pokoknya menyatakan bahwa Emiten wajib memberitahukan berkas paling sedikit surat pengantar Pernyataan Pendaftaran, prospektus, jadwal penawaran umum, contoh surat efek, fotokopi anggaran dasar terakhir, laporan keuangan yang telah diaudit oleh Akuntan Publik, laporan pemeriksaan dan pendapat opini hukum, perjanjian penjaminan emisi efek (jika ada), serta segala berkas yang mengandung informasi lain sesuai dengan permintaan OJK yang dianggap perlu dalam proses pemeriksaan dan evaluasi Pernyataan Pendaftaran.

²³ Pasal 106 *Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1995 tentang Pasar Modal*.

Keseluruhan aturan tersebut di atas merupakan sebuah kewajiban (bersifat *mandatory*) untuk perseroan publik yang ingin melaksanakan IPO, namun dalam mekanisme *backdoor listing*, hal-hal tersebut tidak dilakukan. Artinya, telah terjadi penyimpangan dari segi prosedural yang seyogyanya wajib dipenuhi oleh perusahaan terbuka yang ingin melantai di bursa efek, sehingga tindakan tidak mengindahkan ketentuan yang berlaku tersebut sama halnya dengan tidak melengkapi persyaratan administrasi dari penawaran umum yang diamanatkan oleh ketentuan hukum yang berlaku. Dengan demikian, mengingat aktivitas IPO berkaitan erat dengan kegiatan perusahaan dalam menghimpun dana masyarakat, maka dianggap perlu untuk mewujudkan kepastian dan perlindungan hukum dalam penyelenggaraannya, sehingga harus sesuai dengan aturan hukum yang berlaku.

Berkaitan dengan kasus posisi yang Penulis diangkat pada penelitian ini, diketahui bahwa PT Global Digital Niaga (Blibli.com) yang merupakan perusahaan non-publik mengakuisisi PT Supra Boga Lestari, Tbk. dengan membeli saham sejumlah 797.888.628 saham RANC atau sekitar 51% dari modal ditempatkan dan disetor. Tidak dapat dipungkiri bahwa keputusan PT Global Digital Niaga (Blibli.com) untuk mengambilalih PT Supra Boga Lestari, Tbk. adalah strategi bisnis yang diharapkan mampu meningkatkan pertumbuhan pendapatan dan cakupan skala bisnis dari Blibli.com secara sehat, serta mampu mengembangkan layanan omnichannel ini dengan melibatkan sektor UMKM yang merupakan bagian dari pemasok PT Supra Boga Lestari, Tbk. melalui ekosistem teknologi Blibli.com sehingga nantinya para pelaku UMKM juga dapat mempunyai kesempatan untuk memperluas distribusi produknya ke seluruh Indonesia. Apabila ditinjau dari aspek ekonomi, mekanisme *backdoor listing* memang menghadirkan berbagai kemudahan yang menggiurkan bagi para pelaku usaha demi memperoleh keuntungan yang lebih besar jika dibandingkan dengan mekanisme pengajuan penawaran umum pada biasanya. Namun demikian, dalam aspek hukum diketahui bahwa kehadiran *backdoor listing* dalam pasar modal tidaklah legal karena bertentangan dengan aturan hukum yang berlaku saat ini.

Berdasarkan semua yang telah dijabarkan di atas, dapat ditarik kesimpulan bahwa *backdoor listing* merupakan sesuatu yang dilarang oleh ketentuan perundang-undangan pasar modal, khususnya pada Pasal 70 UUPM yang menyatakan jika IPO hanya dapat dilakukan oleh Emiten yang telah memberikan Pernyataan Pendaftaran kepada OJK guna melakukan penawaran dan penjualan efek kepada masyarakat, di mana Pernyataan Pendaftaran tersebut haruslah dinyatakan efektif terlebih dahulu sebelum Emiten melakukan penawaran umum. Lebih lanjut, dalam UUPM diketahui terdapat ancaman pidana bagi pihak yang melanggar

ketentuan Pasal 70 UUPM yakni pidana penjara terlama 10 tahun dan denda maksimal Rp15.000.000.000,00 (lima belas miliar rupiah).²⁴

B.2 Peran dan Tanggung Jawab bagi Notaris Pasar Modal dalam Pembuatan Akta Perseroan yang Melakukan *Backdoor Listing*

Notaris seringkali disebut sebagai *Officium Nobile*, karena merupakan pekerjaan hukum yang mulia. Hal tersebut dikarenakan pekerjaan ini dekat dengan kemanusiaan dan membela kebenaran serta keadilan dan menjunjung tinggi profesionalisme dan etika dalam menjalankan jabatannya. Notaris berwenang membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lain yang diberikan oleh UUJN. Dalam menjalankan tugasnya, notaris harus mampu memberikan pelayanan hukum yang terbaik kepada rakyat serta mencukupi kewajiban yang ditetapkan oleh undang-undang untuk menjamin keamanan dan perlindungan hukum. Secara umum, notaris memiliki otoritas untuk membuat akta autentik yang berfungsi sebagai sarana untuk memberikan bukti yang sah di muka hukum.

UUJN telah mengatur segala perbuatan notaris yang berkaitan dengan jabatannya, di mana ketentuan perundang-undangan tersebut merupakan implementasi dari perlindungan hukum preventif yang dimaksudkan mencegah terjadinya pelanggaran serta memberikan batasan bagi notaris terkait perbuatan apa saja yang boleh dan tidak boleh dilaksanakan dalam menjalankan kewenangan serta kewajibannya. Artinya, aturan hukum tersebut merupakan tindakan pencegahan dari terjadinya pelanggaran-pelanggaran yang mungkin dapat dilakukan oleh notaris.

Selayaknya pejabat umum dalam menyediakan pelayanan terhadap rakyat, notaris juga turut serta dalam hal tersebut berdasarkan kewenangan yang dipunyainya, di mana notaris merupakan satu-satunya pejabat yang memiliki kewenangan untuk membuat akta autentik. Notaris memiliki kewenangan untuk membuat akta autentik mengenai segala tindakan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh hukum dan/atau diinginkan oleh pihak yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta itu. Notaris juga dapat menyimpan akta, menyediakan grosse, salinan, dan kutipan akta, dan melakukan segala sesuatu yang diperlukan untuk membuat akta autentik. Kewenangan ini tidak diberikan atau dikecualikan kepada pejabat lain dalam hal pembuatan akta.²⁵ Sebagai pejabat umum, peran notaris sangat penting dalam membantu warga negara mendapatkan perlindungan hukum. Notaris sepatutnya

²⁴ Pasal 106 *Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1995 tentang Pasar Modal*.

²⁵ Pasal 15 *Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris*.

berfungsi untuk mencegah masalah hukum dengan membuat akta autentik mereka sebagai bukti sempurna di depan pengadilan. Sebaliknya, jika masyarakat mempertanyakan kredibilitas akta autentik mereka, notaris dapat sehingga harus dimintakan pertanggungjawaban atas hal tersebut.

Tanggung jawab merupakan resiko bagi seorang Notaris dalam menjalankan kewajibannya. Notaris harus mampu dibebankan tanggung jawab terhadap tindakannya dalam menyelenggarakan fungsi dan tugas jabatannya selaku pejabat umum yang berwenang membuat akta autentik dan juga sebagai profesi penopang pasar modal sesuai oleh Pasal 64 ayat (1) UUPM. Adapun bentuk pertanggungjawaban hukum yang dapat dimintakan terhadap Notaris dapat dikategorikan menjadi 4 bentuk, yakni tanggung jawab hukum perdata atas kebenaran formil akta yang ia buat, tanggung jawab hukum pidana atas kebenaran materiil akta yang ia buat; tanggung jawab hukum berlandaskan Peraturan Jabatan Notaris terhadap kebenaran prosedur pada akta yang dibuat; serta tanggung jawab berlandaskan pada Kode Etik Notaris terhadap perilaku serta pelaksanaan jabatan Notaris.

Dalam dunia pasar modal, peran notaris pasar modal diperlukan dalam hal yang berhubungan pada penyusunan anggaran dasar untuk para pihak seperti emiten, perusahaan terbuka, perusahaan efek, dan reksa dana, dan pembuatan berbagai perjanjian penting lainnya.²⁶ Hal ini adalah amanat Pasal 64 ayat (1) UUPM yang menjelaskan notaris adalah salah satu profesi penunjang dunia pasar modal, di mana penjelasan pasal tersebut juga menyebutkan jika notaris adalah pejabat umum yang berwenang membuat akta autentik dan terdaftar di OJK. Tak semua notaris mampu menjadi seorang notaris pasar modal. Notaris yang bisa menjadi notaris profesi penopang pasar modal adalah notaris yang terdaftar di OJK. Dalam kapasitasnya sebagai profesi penopang pasar modal, notaris juga bisa dihentikan oleh OJK jika izin pekerjaannya telah dicabut oleh instansi yang berwenang, Selain itu, notaris pasar modal juga bisa berhenti secara sukarela dengan cara mengirimkan surat permohonan berhenti kepada OJK.

Dalam pasar modal, notaris berperan sebagai pejabat umum yang bertugas dalam perubahan anggaran dasar para pihak di pasar modal serta berbagai perjanjian yang berkaitan dengan aktivitas pasar modal seperti perjanjian penjaminan emisi efek dan perjanjian pengelolaan administrasi saham. Pada mekanisme *backdoor listing*, notaris mempunyai kewajiban untuk memastikan perubahan anggaran dasar perusahaan berlangsung sesuai dengan ketentuan-ketentuan yang berlaku, mengingat RUPS adalah proses pengambilan keputusan

²⁶ M. Irsan Nasrudin and Indara Surya, *Op. Cit.*, 94.

paling tinggi dalam suatu perseroan sehingga pelaksanaannya harus senantiasa diperhatikan hingga detail terkecil.

Dalam suatu proses *backdoor listing*, Notaris memiliki peran yang cukup fundamental. Notaris bertanggung jawab untuk memastikan bahwa prosedur perubahan anggaran dasar perusahaan sudah sesuai dengan aturan yang ada, baik aturan yang berlaku di Bursa maupun aturan umum yang berlaku di perseroan terbatas. Sangat penting untuk memperhatikan proses RUPS, yang merupakan proses pengambilan keputusan tertinggi dalam perusahaan. Jumlah kuorum pemanggilan dan pengambilan keputusan harus diperhatikan saat melakukan RUPS. Untuk melindungi kepentingan para pemegang saham mayoritas dan minoritas, notaris secara konsisten bertanggung jawab untuk memastikan RUPS berlangsung. Untuk perubahan dalam susunan kepemilikan saham dan anggaran dasar perseroan, notaris harus membuat akta Berita Acara RUPS.

UUPM telah menyediakan pengawasan pada notaris yang menyelenggarakan aktivitas dalam ruang lingkup pasar modal, yakni dengan mengharuskan adanya pendaftaran bagi notaris yang hendak melaksanakan usaha di bidang pasar modal serta mengadakan pemeriksaan dan penyidikan kepada notaris jika nantinya terjadi kejadian yang diduga adalah pelanggaran.²⁷ Dalam pelaksanaan *backdoor listing*, pengawasan terhadap notaris pasar modal dilakukan berkaitan dengan posisinya, apakah terdaftar atau tidak di OJK. Jika tidak, maka notaris tersebut bukanlah notaris pasar modal sehingga tidak diperkenankan untuk membuat akta perubahan anggaran dasar Perusahaan.

Beban tanggung jawab seorang notaris adalah sepanjang dengan akta yang dibuatnya, di mana pertanggungjawaban tersebut dapat dimintakan baik secara perdata, pidana, maupun administrasi. Apabila akta yang dibuat notaris menyebabkan kerugian bagi pihak lain karena kekuatan pembuktian akta yang sejatinya sempurna mengalami penurunan menjadi akta di bawah tangan, maka notaris tersebut dapat dimintakan pertanggungjawaban secara perdata. Namun, jika perbuatan notaris terbukti melakukan tindak pidana, maka notaris akan dimintakan pertanggungjawaban secara pidana. Terakhir, apabila berkaitan dengan kesalahan-kesalahan substansi maka notaris dapat dikenakan sanksi administrasi seperti peringatan lisan maupun tulisan, pemberhentian sementara, dengan hormat, bahkan tidak hormat.

Suatu perlindungan hukum bisa didefinisikan sebagai pemberian hal atau perbuatan yang dimaksudkan untuk melindungi bagi semua hak manusia yang dirugikan oleh pihak lain serta seluruh rakyat berhak memperoleh perlindungan tersebut tanpa terkecuali bahkan telah

²⁷ Pasal 5 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1995 tentang Pasar Modal.

diberikan sejak masih di kandungan hingga hak tersebut yang hukum berikan bisa dinikmati oleh mereka. Perlindungan hukum juga mencakup upaya hukum yang penegak hukum berikan berkaitan dengan penyediaan keamanan fisik dan pikiran dari ancaman pihak luar. Dalam melaksanakan pekerjaan dan jabatannya, notaris perlu diberikan perlindungan hukum antara lain demi senantiasa menjaga harkat martabat jabatannya termasuk saat sedang memberikan kesaksian atau berproses dalam pemeriksaan di muka hukum; merahasiakan isi akta dan keterangan yang diperoleh dalam proses pembuatan akta; dan menjaga surat-surat atau minuta yang dilekatkan pada minuta akta atau protokol notaris dalam penyimpanan notaris.

UUJN telah memberikan perlindungan hukum notaris yakni hak ingkar di mana dalam melaksanakan jabatannya notaris diwajibkan untuk menyelenggarakan beberapa hal seperti merahasiakan semua yang berkaitan dengan akta yang dibuatnya dan semua keterangan yang ia dapat demi membuat akta sesuai dengan sumpah/janji jabatan kecuali undang-undang menentukan lain. Kewajiban notaris mutlak untuk menjaga kerahasiaan dalam akta yang dibuatnya serta dengan informasi yang menyertainya, hal ini juga diperkuat dengan KUHPerdara yang menyatakan semua siapa karena kedudukan, pekerjaan, atau jabatannya menurut aturan diharuskan untuk merahasiakan sesuatu, namun hanya semata-mata terkait hal-hal yang pengetahuannya dipercayakan kepadanya sedemikian rupa.²⁸

Dalam tatanan hukum pidana, hak ingkar diamanatkan di ketentuan Pasal 148 KUHP, Pasal 146 dan Pasal 277 dan Pasal 170 KUHP yang menyebutkan jika ia yang menjadi saksi dapat mengundurkan diri apabila mereka mempergunakan hak ingkarnya, di mana hak itu adalah pengecualian terhadap ketentuan umum yang disebut di atas, yaitu bahwa setiap pihak yang dipanggil sebagai saksi, wajib memberikan kesaksian. Jika Notaris membuka rahasia jabatan yang dipesankan kepadanya, maka bisa diancam pidana dan dikenakan sanksi dalam Pasal 85 UUJN, digugat secara perdata berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdara, dan Pasal 322 ayat (1) KUHP.

Notaris sebagai suatu profesi juga mempunyai organisasi menyatakan wadah organisasi notaris yaitu Ikatan Notaris Indonesia (INI). Adanya wadah tersebut juga mampu memberikan perlindungan hukum kepada anggotanya terkait dengan pekerjaan dan posisinya selaku pejabat publik. Bagi perlindungan hukum notaris, INI melakukan kerja sama dengan lembaga kepolisian melalui nota kesepahaman antara INI dengan POLRI mengatur adanya pembinaan dan pengoptimalan profesionalisme di bidang hukum yang merupakan perlindungan hukum tersendiri bagi notaris dalam kaitannya untuk rahasia jabatan selaku pekerjaan yang didasarkan

²⁸ Pasal 1909 ayat (3) *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*.

kepercayaan.²⁹ Nota kesepahaman ini adalah prosedur yang wajib dilaksanakan apabila Notaris dipanggil atau diperiksa oleh Lembaga kepolisian.

Lebih lanjut, perlindungan Notaris juga dapat dilaksanakan melalui Lembaga Majelis Kehormatan Notaris yang merupakan pihak yang diberikan kewenangan untuk menyerahkan persetujuan pada pemanggilan notaris serta pengambilan minuta akta dan berkas yang pelengkapannya adalah para penegak hukum itu sendiri, mulai dari pihak penyidik, penuntut umum, hingga hakim dalam proses pengadilan, sebagaimana termaktub dalam UUJN dan Permenkum dan HAM No. 7 Tahun 2016 tentang Majelis Kehormatan Notaris.

Pada mekanisme *backdoor listing*, peran notaris adalah sebagai pejabat umum yang memiliki kewenangan untuk membuat akta Berita Acara RUPS saat agenda rencana pelaksanaan proses *backdoor listing*. Dalam pembuatan akta itu, notaris pasar modal wajib mencakup segala kewajiban dan ketentuan yang termaktub dalam aturan jabatan notaris, aturan perseroan terbatas, hingga aturan bidang pasar modal. Apabila dalam proses pembuatan akta tersebut notaris telah memenuhi segala ketentuan serta kewajibannya berdasarkan semua aturan hukum yang berlaku, tanggung jawab yang dibebankan kepada Notaris hanyalah sebatas akta yang dibuatnya yaitu menjamin isi dan maksud serta tujuan akta tersebut adalah benar dan tidak melanggar kode etik, undang-undang serta ketentuan dan peraturan yang berlaku. Namun apabila nyatanya kelak terungkap dalam proses *backdoor listing* ada pelanggaran hukum, maka pihak yang berwenang akan memanggil notaris dalam keterkaitannya dengan akta *backdoor listing* tersebut, maka pemanggilan notaris harus mendapat persetujuan dari Majelis Kehormatan Notaris.³⁰ Hal ini adalah wujud dari salah satu perlindungan hukum notaris dalam dunia pasar modal sehubungan dengan skema *backdoor listing* yang dilakukan Perseroan.

C. Kesimpulan

Backdoor listing adalah *shortcut* untuk perseroan yang belum *go public* untuk ikut menikmati semua kemudahan yang diterima oleh perseroan yang sudah melakukan IPO. Tak hanya mempercepat tercapainya target yang diharapkan, metode *backdoor listing* juga membuat perusahaan terhindari dari berbagai tahapan yang wajib dilalui untuk melantai di bursa efek melewati prosedur IPO. Di Indonesia, belum ada aturan hukum yang mengartikan *backdoor listing* secara gamblang. Namun, terkait dengan legalitas dari *backdoor listing* apabila kita mengacu pada pengertian secara umum tentang *backdoor listing*, yakni sebagai

²⁹ MoU No. Pol. B/1056/V/2006 dan 01/MOU/PP-INI/V/2006.

³⁰ Pasal 66 ayat (1) *Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris*.

suatu strategi bagi perusahaan non-publik untuk tercatat dalam bursa efek tanpa melalui IPO dengan mengambilalih dan/atau menggabungkan dengan Perseroan Terbuka, maka UUPM yang mengatur mengenai Penawaran Umum dapat diajukan acuan. Dengan tidak terpenuhinya Pernyataan Pendaftaran dalam tahapan persiapan penawaran umum, maka skema *backdoor listing* ini telah melanggar aturan hukum dalam pasar modal yakni Pasal 70 UUPM yang mewajibkan Emiten untuk menyampaikan Pernyataan Pendaftaran terlebih dahulu kepada OJK sebelum melakukan penawaran emisi dan baru dapat melakukan penawaran dan penjualan efek apabila pernyataan tersebut telah dinyatakan efektif oleh OJK. Lebih lanjut, dalam UUPM diketahui terdapat ancaman pidana bagi pihak yang melanggar ketentuan Pasal 70 UUPM yakni pidana penjara terlama 10 tahun dan denda maksimal Rp15.000.000.000,00 sesuai Pasal 106 UUPM.

Dalam sistem *backdoor listing*, notaris sering kali harus memastikan bahwa perubahan anggaran dasar perseroan dilakukan sesuai dengan peraturan dan persyaratan yang berlaku, mengingat RUPS merupakan proses pengambilan keputusan tertinggi perseroan sehingga, oleh karena itu pelaksanaannya harus memperhatikan hingga detail terkecil. Selain itu, peran notaris adalah sebagai yang berhak menerbitkan berita acara RUPS untuk pelaksanaan *backdoor listing*. Notaris pasar modal dalam Menyusun akta ini wajib mematuhi ketentuan dan kewajiban dalam UUJN, UUPT, dan UUPM.

Dalam system *backdoor listing*, tanggung jawab Notaris hanya sebatas perbuatannya saja, yakni memastikan isi akta serta maksud dan tujuannya adalah benar dan tidak melanggar aturan etik atau peraturan yang berlaku. Jika notaris menaati seluruh ketentuan yang berlaku pada saat menerbitkan akta, oleh karenanya notaris memiliki hak untuk memperoleh perlindungan dari segi hukum. Pada Akta Berita Acara RUPS tersebut, notaris menuangkan apa yang ia lihat dan ia dengan sepanjang rapat tersebut berlangsung. Acara Rapat Umum Pemegang Saham dituangkan ke dalam akta sesuai dengan tata cara pembuatan akta. Jika instansi yang berwenang mengundang notaris untuk suatu akta terkait *backdoor listing* tersebut, maka pemanggilan tersebut harus dikoordinasikan dengan Majelis Kehormatan Notaris terlebih dahulu.

Perlu diatur lebih rinci terkait fenomena *backdoor listing* di Indonesia dengan mempertimbangkan segala manfaat dan resiko yang dapat dihadirkan dari skema *backdoor listing* tersebut, baik dari kacamata hukum maupun ekonomi sehingga tidak terjadi perbedaan pendapat atas keabsahan mekanisme *backdoor listing* di Indonesia. Lebih lanjut, Notaris selaku profesi penopang pasar modal wajib lebih berhati-hati dalam melihat potensi resiko dalam pekerjaannya, hal tersebut agar tak terjadi segala hal yang tidak diharapkan. Sejatinya,

sepanjang notaris melaksanakan kewajibannya sebagaimana yang diamanatkan undang-undang beserta kode etik dan tak melanggar sumpah jabatannya, maka hukum senantiasa memberikan perlindungan.

DAFTAR PUSTAKA

Peraturan Perundang-undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Kitab Undang-Undang Hukum Pidana.

Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana.

Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1995 tentang Pasar Modal. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1995 Nomor 64, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3608.

Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 106, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4756.

Peraturan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Nomor 7 Tahun 2016 tentang Majelis Kehormatan Notaris. Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 180.

Buku

Johan, Suwinto. *Merger, Akuisisi, dan Restrukturisasi.* Bogor: PT Penerbit IPB Press, 2018.

Lay, Alexander and Andika Gunadarma. *Ikhtisar Ketentuan Pasar Modal.* Jakarta: The Indonesia Netherlands National Legal Reform Program (NLRP), 2010.

Miller, Edwin L., Jr. *Mergers and Acquisitions: Panduan Praktis Sukses Merger dalam Kerangka Hukum.* Jakarta: PT Elex Media Komputindo, 2010.

Nasrudin, M. Irsan and Indara Surya. *Aspek Hukum Pasar Modal Indonesia.* Jakarta: Prenada Media Group, 2014.

Kamaludin., Karona Cahya Susena and Berto Usman. *Restrukturisasi Merger & Akuisisi.* Bandung: Mandar Maju, 2015.

Widoatmodjo, Sawidji. *Jurus Jitu Go Public.* Jakarta: Elex Media Komputindo, 2004.

Jurnal Ilmiah

“Plus Minus Backdoor Listing.” *Jurnal Pasar Modal Indonesia* 8, no. 7 (July 1997).

Media Internet

Pratama, Aditya. “Blibli berpotensi lakukan backdoor listing melalui RANC, ini respon BEI.” *IDXChannel.com*, 17 September 2021. <https://www.idxchannel.com/market-news/blibli-berpotensi-lakukan-backdoor-listing-melalui-ranc-ini-respon-bei>.

The Indonesia Capital Market Institute. “Mekanisme Perdagangan Efek Struktur Pasar Modal Indonesia.” *Academia.edu*, 2016.

https://www.academia.edu/31382620/Modul_WPPE_MPE_MEKANISME_PERDAGANGAN_EFEK_STRUKTUR_PASAR_MODAL_INDONESIA

Maulida, Syafira. “Kenali IPO: Pengertian, Tujuan, Syarat dan Mekanismenya.” *Tanamduit.com*, 7 January 2023. <https://www.tanamduit.com/belajar/investasi/kenali-ipo-adalah-pengertian-tujuan-syarat-dan-mekanismenya>.

PT Global Digital Niaga (Bibli.com). “Penyelesaian Penawaran Tender Wajib Atas Saham PT Supra Boga Lestari Tbk., oleh PT Global Digital Niaga.” *Pressrelease.kontan.co.id*, 3 January 2022. <https://pressrelease.kontan.co.id/release/penyelesaian-penawaran-tender-wajib-atas-saham-pt-supra-boga-lestari-tbk-oleh-pt-global-digital-niag>.

Riyanto, Agus. “Mempertanyakan Legalitas Backdoor Listing.” *Binus University*, 17 May 2020. <https://business-law.binus.ac.id/2020/05/17/mempertanyakan-legalitas-back-door-listing/>.

Wareza, Monica. “Mau Masuk Bursa, Blibli Pilih IPO Atau Backdoor Listing?.” *CNBC Indonesia*, 17 September 2021. <https://www.cnbcindonesia.com/market/20210917155230-17-277191/mau-masuk-bursa-blibli-pilih-ipo-atau-backdoor-listing>.

**WARISAN BERDASARKAN PADA WASIAT YANG TIDAK DITEMUKAN
SALINANNYA DAN KAITANNYA DENGAN PERALIHAN HAK ATAS TANAH
AKIBAT PEWARISAN**

Stefanie Hartanto

Fakultas Hukum, Universitas Pelita Harapan, Indonesia
stefanie.hartanto@lecturer.uph.edu

Reza Boentoro

Boentoro & Associates, Indonesia

Abstract

Testament is the the last will of the testator, which stipulate the content of the will is in regards with the inheritance of the testator to the beneficiary as stipulated in the testament. It will be a matters if the original copy of testament which already registered in the authority does not found, therefore the inheritance will be hindered to distribute, especially the inheritance in the form of the estate. This research to analyze the legal implication of no assignment of holder of Notary Protocol for the deeds made by a retired Notary dan the legal implication of the unavailability of copy of testament deed in the process of reassignment title of the land. The research method is juridical normative and empirical research, with using the library research, statute approach and the implementation of the regulation as well as the enforcing to the legal event in the society. The assignment of Notary protocol is a very important to interest of the client, as well as the Notary Protocol is a government document, it is necessary in compliance to the prevailing laws and the active action from the Notary itself as well as the organization.

Keyword: *Inheritance; Original Copy of Deed of Testament; Assignment of Title of the Land*

Abstrak

Wasiat adalah kehendak terakhir dari pewaris, yang menentukan isi dari wasiat adalah mengenai harta benda yang ditinggalkan oleh pewaris kepada ahli waris yang ditetapkan dalam wasiat tersebut. Akan menjadi suatu masalah dalam hal wasiat yang sudah didaftarkan pada instansi yang berwenang tidak dapat ditemukan salinan dari wasiat tersebut dan karenanya proses harta warisan akan menjadi terkendala untuk pembagiannya, khususnya mengenai harta warisan yang berupa tanah. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengkaji dan membahas bagaimana implikasi hukum terhadap belum ditunjukkannya Notaris pemegang protokol atas akta-akta yang dibuat oleh Notaris yang telah pensiun dan bagaimana implikasi hukum ketiadaan salinan akta wasiat dalam proses peralihan hak atas tanah. Penelitian ini menggunakan metode penelitian dengan jenis penelitian yuridis normatif dan empiris, yang menggunakan studi kepustakaan, pendekatan perundang-undangan serta implementasi atas suatu peraturan perundang-undangan dan pelaksanaannya pada setiap peristiwa hukum yang terjadi dalam suatu masyarakat. Penyerahan protokol Notaris adalah suatu hal yang sangat penting guna kepentingan klien, dan protokol Notaris merupakan dokumen negara, hal mana perlu dilakukan dengan mengikuti peraturan perundang-undangan dan juga peran aktif baik dari Notaris maupun dari organisasi.

Kata Kunci: Warisan; Salinan Akta Wasiat; Peralihan Hak Atas Tanah

A. Pendahuluan

Setiap warga negara Indonesia dijamin haknya oleh negara untuk memiliki milik sendiri (harta benda) sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.¹ Sebagai warga negara Indonesia, kita mempunyai hak eksklusif yaitu mempunyai hubungan penuh dengan bumi, air dan angkasa wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia sebagaimana diatur dalam Pasal 9 ayat 1 Undang-undang No. 5 Tahun 1960 tentang Pokok-pokok Agraria (UUPA). Hubungan penuh bagi warga negara Indonesia tersebut diwujudkan dalam bentuk adanya kesempatan yang sama untuk memperoleh hak atas tanah.² Salah satu hak atas tanah yang dapat diperoleh warga negara Indonesia adalah hak milik. Hak milik dapat diklasifikasikan sebagai hak turun temurun, terkuat, terpenuh serta dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.³

Ketentuan tata cara peralihan hak atas tanah telah diatur tegas dalam Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (untuk selanjutnya disebut PP No. 24 Tahun 1997) yaitu melalui mekanisme: 1) pemindahan hak melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan pemindahan hak lainnya;⁴ 2) pemindahan hak melalui lelang;⁵ dan 3) pemindahan hak karena pewarisan.⁶ Ketiga mekanisme pemindahan hak tersebut harus dilakukan dengan tata cara dan juga menggunakan dokumen autentik yang dibuat oleh pejabat yang ditunjuk berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Contoh, pemindahan hak melalui jual beli, tukar menukar, hibah mensyaratkan adanya akta Pejabat Pembuat Akta Tanah. Untuk pemindahan hak melalui lelang mensyaratkan adanya dokumen Risalah Lelang yang diterbitkan Pejabat Lelang. Sedangkan untuk pemindahan hak karena warisan lebih lanjut diatur dalam mensyaratkan adanya surat tanda bukti ahli waris dan akta pembagian waris (apabila penerima waris lebih dari satu).

Pemindahan hak atas tanah karena warisan dalam prakteknya dapat dilakukan berdasarkan adanya kehendak pewaris ataupun tanpa ada kehendak pewaris. Sesuai ketentuan Pasal 875 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (untuk selanjutnya disebut KUH Perdata), kehendak pewaris dituangkan dalam bentuk surat wasiat atau testamen yaitu akta yang

¹ Pasal 36 ayat (1) *Undang-Undang Nomor 39 Tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia*.

“Setiap orang berhak mempunyai milik, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain demi pengembangan dirinya, keluarga, bangsa, dan masyarakat dengan cara yang tidak melanggar hukum”.

² Pasal 9 ayat (2) *Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*.

“Tiap-tiap warga negara Indonesia baik laki-laki maupun wanita mempunyai kesempatan yang sama untuk memperoleh sesuatu hak atas tanah serta untuk mendapat manfaat dan hasilnya, baik bagi diri sendiri maupun keluarganya.”

³ Pasal 20 *Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*.

⁴ Pasal 37 ayat (1) *Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah*.

⁵ Pasal 41 ayat (1) *Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah*.

⁶ Pasal 42 ayat (1) *Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah*.

memuat pernyataan seorang tentang apa yang dikehendakinya akan terjadi setelah ia meninggal dunia dan yang olehnya dapat dicabut kembali lagi. Berkaitan dengan pembuatan wasiat, setiap akta wasiat dibuat oleh Notaris dan harus didaftarkan pada pusat daftar wasiat Kementerian Hukum dan HAM Republik Indonesia.⁷ Adapun tata cara pembuatan akta wasiat oleh Notaris mengacu pada prosedur pembuatan akta sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 38, 39, 40 Undang-Undang No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang No. 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Undang-Undang No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (untuk selanjutnya disebut UUJN).

Lebih lanjut dalam Pasal 111 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2021 tentang Perubahan Ketiga atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (untuk selanjutnya disebut Permen ATR No. 16 Tahun 2021), proses peralihan hak atas tanah berdasarkan pewarisan mensyaratkan beberapa dokumen-dokumen sebagai berikut:

- a. Sertipikat Hak Atas Tanah atau Sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun atas nama pewaris atau alat bukti pemilikan tanah lainnya;
- b. Surat kematian atas nama pemegang hak yang tercantum dalam sertipikat yang bersangkutan dari kepala desa/lurah tempat tinggal pewaris waktu meninggal dunia, rumah sakit, petugas kesehatan atau instansi lain yang berwenang;
- c. Surat tanda bukti sebagai ahli waris dapat berupa:
 1. Wasiat dari pewaris;
 2. Putusan pengadilan;
 3. Penetapan hakim/ketua pengadilan;
 4. Surat pernyataan ahli waris yang dibuat oleh para ahli waris dengan disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi dan diketahui oleh kepala desa/lurah dan camat tempat tinggal pewaris pada waktu meninggal dunia;
 5. Akta keterangan hak mewaris dari Notaris yang berkedudukan di tempat tinggal pewaris pada waktu meninggal dunia; atau
 6. Surat keterangan waris dari Balai Harta Peninggalan.

Sepanjang dokumen telah lengkap, maka Kantor Pertanahan akan melaksanakan proses peralihan hak atas tanah.

⁷ Pasal 16 ayat (1) huruf i, j *Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.*

Dalam suatu peristiwa, seorang pewaris meninggalkan harta waris berupa sebidang tanah hak milik kepada keluarganya yang sah yang terdiri dari istri dan seorang anak. Agar tanah harta waris dapat dialihkan menjadi atas nama ahli waris, maka sebagai langkah awal para ahli waris mengurus surat keterangan ahli waris ke Notaris. Saat Notaris melakukan pemeriksaan/pengecekan wasiat pada Daftar Pusat Wasiat Kementerian Hukum dan HAM Republik Indonesia ternyata diketahui pewaris pernah membuat wasiat semasa hidupnya. Para ahli waris ternyata tidak memiliki salinan akta wasiat tersebut sehingga mencoba mendatangi kantor Notaris pembuat akta wasiat, namun ternyata kantor Notaris sudah tutup dan Notaris pembuat akta wasiat sudah tidak diketahui lagi keberadaannya. Hal ini berdampak para ahli waris gagal memperoleh akta wasiat pewaris sehingga tidak diketahui apa yang menjadi wasiat/kehendak terakhir Pewaris. Selanjutnya para ahli waris mencari keberadaan Notaris pembuat akta wasiat ke MPD, dimana kemudian diketahui ternyata Notaris pembuat akta wasiat telah berhenti melakukan tugas jabatannya karena masa jabatannya telah berakhir (pensiun), namun sampai saat ini belum ditunjuk pemegang protokolnya.

Apabila diketahui pewaris pernah membuat akta wasiat, maka akta wasiat ini merupakan salah satu persyaratan untuk melakukan peralihan hak atas tanah karena pewarisan. Tanpa adanya akta wasiat ini, pihak Kantor Pertanahan tidak dapat memproses peralihan hak atas tanah. Ahli waris berhak untuk mendapatkan salinan akta sebagaimana dijamin oleh Pasal 54 UUJN dan Notaris harus memberikan.⁸ Sudah ada norma hukum positif bahwa setiap Notaris berhenti atau diberhentikan dari jabatannya dengan hormat karena telah berumur 65 (enam puluh lima tahun).⁹ Dalam hal Notaris berhenti karena masa jabatannya telah berakhir maka harus ada langkah penyerahkan Protokol Notaris.¹⁰ Penyerahan Protokol dilakukan oleh Notaris kepada Notaris lain yang ditunjuk oleh Menteri atas usul Majelis Pengawas Daerah (MPD).¹¹ Hal ini untuk memudahkan dan memberi kepastian hukum bagi masyarakat umum pengguna jasa Notaris untuk tetap memperoleh salinan akta meski Notaris pembuat akta telah berhenti karena pensiun. Dengan demikian

⁸ Pasal 54 ayat (1) *Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.*

“Notaris hanya dapat memberikan, memperlihatkan atau memberitahukan isi akta, grosse akta, salinan akta atau kutipan akta kepada orang yang berkepentingan langsung pada akta, ahli waris atau orang yang memperoleh hak, kecuali ditentukan lain oleh peraturan perundang-undangan.”

⁹ Pasal 8 ayat (1) huruf b *Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.*

¹⁰ Pasal 62 huruf b *Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.*

¹¹ Pasal 63 ayat (4) *Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.*

seharusnya ahli waris dapat menemui Notaris pemegang protokol dan meminta salinan akta tersebut. Faktanya adalah sampai saat ini belum ada Notaris lain yang ditunjuk sebagai pemegang protokol sehingga ahli waris tidak dapat memperoleh salinan akta wasiat. Hambatan memperoleh salinan akta wasiat akibat belum ditunjuknya Notaris pemegang protokol berakibat proses peralihan hak atas tanah pewaris ke ahli waris menjadi terhambat dan para ahli waris tidak mendapatkan haknya atas harta waris.

Berdasarkan latar belakang masalah yang penulis uraikan di atas, maka tujuan penelitian adalah untuk mengkaji dan membahas bagaimana implikasi hukum terhadap belum ditunjuknya Notaris pemegang protokol atas akta-akta yang dibuat oleh Notaris yang telah pensiun dan bagaimana implikasi hukum ketiadaan salinan akta wasiat dalam proses peralihan hak atas tanah.

Penelitian merupakan suatu sarana pokok dalam pengembangan ilmu pengetahuan maupun teknologi yang bertujuan untuk mengungkapkan kebenaran secara sistematis, metodologis dan konsisten.¹² Tujuan penelitian ini adalah untuk menemukan solusi atas permasalahan yang disebutkan di atas dan bermanfaat bagi masyarakat umum, khususnya dalam praktik peralihan hak atas tanah karena pewarisan.

Metode penelitian yang dipergunakan Penulis untuk mengkaji, membahas rumusan permasalahan ini adalah metode penelitian yuridis normatif menggunakan studi kepustakaan dan pendekatan perundang-undangan. Data yang digunakan adalah data sekunder, yaitu:

1. Bahan Hukum Primer berupa peraturan perundang-undangan yaitu:
 - a. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
 - b. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria;
 - c. Undang-Undang Nomor 39 Tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia;
 - d. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris;
 - e. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
 - f. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2021 tentang Perubahan Ketiga atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

¹² Soerjono Soekanto and Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat* (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2013)

- g. Peraturan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Nomor 19 Tahun 2019 tentang Syarat dan Tata Cara Pengangkatan, Cuti, Perpindahan, Pemberhentian dan Perpanjangan Masa Jabatan Notaris.
2. Bahan Hukum Sekunder berupa buku, artikel, jurnal yang terkait dengan permasalahan yang dibahas.
3. Bahan Hukum Tersier berupa bahan hukum penunjang yang memberikan petunjuk terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum rujukan bidang hukum seperti direktori instansi pemerintah.

Di samping itu, penelitian ini juga menggunakan penelitian empiris yang menekankan pada implementasi suatu peraturan perundang-undangan dan pelaksanaannya pada setiap peristiwa hukum yang terjadi dalam suatu masyarakat.

B. Pembahasan

B.1 Kewajiban Adanya Notaris Pemegang Protokol

UUJN secara tegas telah mengatur kondisi di mana seorang Notaris tidak dapat menjalankan tugas jabatannya yaitu berhenti atau diberhentikan dengan hormat karena alasan-alasan sebagai berikut:¹³

- a. meninggal dunia;
- b. telah berumur 65 (enam puluh lima) tahun;
- c. permintaan sendiri;
- d. tidak mampu secara rohani dan/atau jasmani untuk melaksanakan tugas jabatan Notaris secara terus menerus lebih dari 3 (tiga) tahun;
- e. merangkap jabatan.

Majelis Pengawas Daerah (MPD) adalah suatu badan yang mempunyai kewenangan dan kewajiban untuk melaksanakan pembinaan dan pengawasan Notaris di tingkat kabupaten/kota.¹⁴ Kewenangan ini termasuk pengaturan terhadap hal-hal yang terkait dengan halangan bagi Notaris dalam menjalankan tugas jabatannya.

Alasan pemberhentian yang pertama adalah Notaris meninggal dunia dalam menjalankan jabatannya. Dalam hal Notaris meninggal dunia, maka berdasarkan ketentuan Pasal 56 angka 1 Peraturan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Nomor 19 Tahun 2019 tentang Syarat dan Tata Cara Pengangkatan, Cuti, Perpindahan, Pemberhentian dan

¹³ Pasal 8 *Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris*.

¹⁴ Pasal 1 angka 7 *Peraturan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Nomor 19 Tahun 2019 tentang Syarat dan Tata Cara Pengangkatan, Cuti, Perpindahan, Pemberhentian dan Perpanjangan Masa Jabatan Notaris*.

Perpanjangan Masa Jabatan Notaris (untuk selanjutnya disebut Permen No. 19 Tahun 2019), ahli waris wajib untuk memberitahukannya kepada MPD baik secara manual maupun elektronik dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari terhitung sejak Notaris meninggal dunia. Dalam pelaksanaan di lapangan, ternyata hal ini belum sepenuhnya dilaksanakan oleh ahli waris sebagaimana penjelasan dari staff MPD Jakarta Pusat. Dalam hal ada Notaris meninggal dunia, ternyata ahli warisnya tidak segera melaporkan atau bahkan tidak melaporkan peristiwa tersebut.¹⁵ Sebagai konsekuensi seorang Notaris meninggal dalam menjalankan jabatannya, maka harus ditunjuk Notaris lain sebagai pemegang protokol. Masalah berpotensi akan terjadi apabila ada pihak ketiga, masyarakat umum yang hendak meminta salinan akta yang pernah dibuat oleh Notaris tersebut, namun tidak bisa mendapatkannya karena Notaris pembuat telah meninggal dunia dan belum ada Notaris lain yang ditunjuk sebagai pemegang protokol.

Alasan pemberhentian yang kedua adalah telah berusia 65 (enam puluh lima) tahun atau pensiun (werda notaris). Kewajiban yang sama juga harus dilakukan Notaris yang memasuki pensiun (werda notaris) yaitu harus melaporkannya kepada MPD sesuai wilayah kerjanya dalam waktu paling cepat 180 (seratus delapan puluh) hari dan paling lambat 60 (enam puluh) sebelum berakhirnya masa jabatan.¹⁶ Apabila Notaris memperpanjang masa jabatannya hingga umur 67 (enam puluh tujuh) tahun, maka Notaris tersebut tetap mempunyai kewajiban melaporkannya ke MPD selambat-lambatnya 60 (enam puluh) hari sebelum memasuki usia 67 (enam puluh tujuh) tahun.¹⁷ Pelaporan Notaris kepada MPD harus disertai pengusulan Notaris lain sebagai pemegang protokol. Dalam pelaksanaan di lapangan masih ditemukan ada Notaris yang tidak melaporkannya kepada MPD sehingga hal ini menyulitkan MPD untuk menjalankan tugasnya.¹⁸ Sebagai konsekuensi seorang Notaris memasuki usia pensiun, maka harus ditunjuk Notaris lain sebagai pemegang protokol. Masalahnya apabila Notaris tidak melapor telah memasuki usia pensiun dan belum ada Notaris lain yang ditunjuk atau diusulkan untuk menjadi pemegang protokol, maka penulis berpendapat akan terjadi kekosongan layanan hukum. Masalah berpotensi akan terjadi apabila ada pihak ketiga, masyarakat umum yang hendak meminta salinan akta yang pernah

¹⁵ Hasil konsultasi dengan Bapak Wahyu Murti, staff Majelis Pengawas Daerah (MPD) Jakarta Pusat tanggal 12 September 2023.

¹⁶ Pasal 65 ayat (2) *Peraturan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Nomor 19 Tahun 2019 tentang Syarat dan Tata Cara Pengangkatan, Cuti, Perpindahan, Pemberhentian dan Perpanjangan Masa Jabatan Notaris*.

¹⁷ Pasal 65 ayat (3) *Peraturan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Nomor 19 Tahun 2019 tentang Syarat dan Tata Cara Pengangkatan, Cuti, Perpindahan, Pemberhentian dan Perpanjangan Masa Jabatan Notaris*.

¹⁸ Hasil konsultasi dengan Bapak Wahyu Murti, staff Majelis Pengawas Daerah (MPD) Jakarta Pusat tanggal 12 September 2023.

dibuat oleh Notaris tersebut, namun tidak bisa mendapatkannya karena Notaris pembuat telah memasuki usia pensiun dan belum ada Notaris lain yang ditunjuk sebagai pemegang protokol.

Alasan pemberhentian ketiga adalah berhenti atas permintaan sendiri. Setiap Notaris yang hendak berhenti dari jabatannya tetap mempunyai kewajiban untuk menyampaikan kehendaknya tersebut baik secara manual maupun elektronik kepada MPD dalam waktu selambat-lambatnya 30 (tiga puluh) hari sebelum mengajukan permohonan berhenti kepada Menteri.¹⁹ Selain itu Notaris yang hendak berhenti dari jabatannya juga menyampaikan usulan siapa Notaris lain yang akan menjadi pemegang protokolnya dan juga pernyataan kesediaan Notaris lain yang diusulkan sebagai pemegang protokol.

Alasan pemberhentian keempat adalah tidak mampu secara rohani dan/atau jasmani untuk melaksanakan tugas jabatan Notaris secara terus menerus lebih dari 3 (tiga) tahun. Dalam hal terjadi kondisi ini, maka Notaris atau keluarganya atau karyawannya tetap mempunyai kewajiban untuk melaporkannya baik secara manual maupun elektronik kepada MPD dalam waktu 30 (tiga puluh) hari terhitung sejak Notaris dinyatakan tidak mampu melaksanakan jabatannya secara terus menerus. Pemberitahuan ini juga kembali mensyaratkan adanya usulan siapa Notaris lain yang akan menjadi pemegang protokolnya dan juga pernyataan kesediaan Notaris lain yang diusulkan sebagai pemegang protokol.

Alasan pemberhentian kelima adalah karena merangkap jabatan sebagai pegawai negeri, advokat atau jabatan lain yang menurut ketentuan undang-undang dilarang dirangkap dengan jabatan Notaris. Dalam hal terjadi rangkap jabatan ini, maka Notaris berkewajiban menyampaikan pemberitahuan kepada MPD baik secara manual maupun elektronik selambat-lambatnya dalam waktu 60 (enam puluh) hari terhitung sejak Notaris diangkat sebagai pegawai negeri, advokat atau jabatan lain yang menurut ketentuan Undang Undang dilarang dirangkap dengan jabatan Notaris. Pemberitahuan ini juga harus disertai usulan siapa Notaris lain yang akan menjadi pemegang protokolnya dan juga pernyataan kesediaan Notaris lain yang diusulkan sebagai pemegang protokol.

Apabila dicermati lebih lanjut, penulis menemukan tugas dan fungsi MPD yang cukup vital guna menjamin terlaksananya layanan Notaris yang berkelanjutan, khususnya dalam hal penunjuk Notaris lain sebagai pemegang protokol dari Notaris yang berhenti menjalankan tugas jabatannya. Setiap Notaris yang berhenti menjalankan tugas jabatannya dibebani tanggung jawab untuk melaporkannya terlebih dahulu kepada MPD dalam batas waktu yang

¹⁹ Pasal 71 ayat (1) *Peraturan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Nomor 19 Tahun 2019 tentang Syarat dan Tata Cara Pengangkatan, Cuti, Perpindahan, Pemberhentian dan Perpanjangan Masa Jabatan Notaris.*

telah ditentukan dan juga menyampaikan usulan Notaris lain yang akan menjadi pemegang protokolnya. Tentunya hal ini memerlukan kesadaran hukum dari Notaris itu sendiri, namun sayangnya dalam pelaksanaannya ada Notaris yang tidak melapor ke MPD saat akan berhenti dari tugas jabatannya. Sebagai contoh, apabila Notaris meninggal dunia, ternyata ahli warisnya tidak segera melaporkan atau bahkan tidak melaporkan peristiwa tersebut.²⁰ MPD baru mengetahui apabila adanya laporan dari masyarakat. Juga ada Notaris yang tidak melapor telah memasuki usia pensiun dan belum ada Notaris lain yang ditunjuk atau diusulkan untuk menjadi pemegang protokol. Dari sudut pandang ini, penunjukkan Notaris lain sebagai pemegang protokol menjadi vital bagi keberlanjutan layanan Notaris. Namun sayangnya MPD tidak serta merta dapat langsung menunjuk Notaris pemegang protokol kecuali Notaris yang berhenti menjalankan tugas jabatannya tidak mengajukan usulan Notaris lain sebagai pemegang protokol. Penulis berpendapat demi kepastian hukum harus ada langkah tegas dari MPD dalam menyikapi, menyelesaikan permasalahan ini. Penataan, pengawasan bagi para Notaris perlu dilakukan secara konsisten. Sebaiknya jangan baru bertindak apabila ada keluhan dari masyarakat yang tidak bisa mengakses layanan Notaris. Masalah berpotensi akan terjadi apabila ada pihak ketiga, masyarakat umum yang hendak meminta salinan akta yang pernah dibuat oleh Notaris tersebut, namun tidak bisa mendapatkannya karena belum ada Notaris lain yang ditunjuk sebagai pemegang protokol. Hal ini membawa implikasi hukum adanya kerugian yang dialami oleh masyarakat, yang penulis uraikan dalam pendahuluan diatas yaitu dimana ahli waris tidak dapat melakukan balik nama waris hanya karena akta wasiat mendiang pewaris tidak dapat dimintakan salinannya karena Notaris pembuat akta wasiatnya telah berhenti melaksanakan tugas jabatannya (pensiun) namun sampai saat ini belum ditunjuk Notaris pemegang protokolnya.

B.2 Peralihan Hak Atas Tanah Tanpa Adanya Salinan Akta Wasiat

Dalam konteks peralihan hak atas tanah karena pewarisan, berdasarkan informasi dari website Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat²¹ persyaratan dokumen yang diperlukan adalah:

1. Formulir permohonan yang sudah diisi dan ditandatangani pemohon atau kuasanya diatas materai cukup;
2. Surat kuasa apabila dikuasakan;

²⁰ Hasil konsultasi dengan Bapak Wahyu Murti, staff Majelis Pengawas Daerah (MPD) Jakarta Pusat tanggal 12 September 2023.

²¹ "Cari Layanan," Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat, accessed 1 November 2023, <https://kot-jakbar.atrbpn.go.id/cari-layanan>.

3. Fotokopi identitas pemohon/para ahli waris (KTP, KK) dan kuasa apabila dikuasakan, yang telah dicocokkan dengan asilnya oleh petugas loket;
4. Sertifikat asli;
5. Surat Keterangan Waris sesuai peraturan perundang-undangan;
6. Akta Wasiat Notarial;
7. Fotokopi SPPT dan PBB tahun berjalan yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket, penyerahan bukti SSB (BPHTB) dan bukti bayar uang pemasukan (pada saat pendaftaran hak);
8. Penyerahan bukti SSB (BPHTB), bukti SSP/PPH untuk perolehan hak tanah lebih dari 60 juta rupiah bukti bayar uang pemasukan (pada saat pendaftaran hak).

Akta Wasiat merupakan salah satu dokumen yang dipersyaratkan, namun menjadi permasalahan, jika ahli waris tidak bisa mendapatkan salinan akta wasiat tersebut. Ketiadaan salinan akta wasiat ini akan menjadi penghambat bagi ahli waris untuk memproses balik nama waris. Permasalahan akan semakin rumit, apabila ahli waris tidak bisa meminta salinan akta wasiat karena Notaris pembuat akta wasiat sudah berhenti menjalankan tugas jabatannya sebagaimana diatur dalam pasal 8 UUJN namun sampai saat ini belum ada Notaris yang ditunjuk sebagai pemegang protokolnya.

Upaya yang dapat dilakukan ahli waris adalah menghubungi MPD setempat sesuai wilayah kerja Notaris untuk meminta keterangan mengenai status Notaris dan juga informasi Notaris Pemegang Protokol. Apabila dari hasil keterangan MPD ternyata Notaris masih aktif, maka ahli waris dapat menghubungi dan meminta salinan akta wasiat. Namun apabila Notaris sudah tidak menjalankan tugas jabatannya karena meninggal, pensiun, berhenti atas permintaan sendiri, rangkap jabatan, maka salinan akta wasiat dapat dimintakan ke Notaris pemegang protokolnya.

Sesuai ketentuan Pasal 16 angka 1 huruf j UUJN, setiap Notaris wajib melaporkan akta wasiat yang dibuatnya ke pusat daftar wasiat ke Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia. Sayangnya pelaporan ini hanya bersifat administratif saja dan parsial yaitu terbatas hanya memasukan keterangan tentang Nomor Akta, Notaris Pembuat, Pihak Pembuat Wasiat saja, tidak menyertakan keseluruhan isi akta tersebut. Penulis berpendapat perlu dipertimbangkan untuk memperbaiki sistem pelaporan wasiat yaitu Notaris diwajibkan untuk melaporkan, meng-*upload* secara utuh akta wasiat yang dibuatnya sepanjang hal tersebut tidak melanggar ketentuan hukum yang berlaku. Hal ini tentunya untuk membantu masyarakat umum yang kesulitan mencari salinan akta wasiat akibat Notaris telah berhenti melakukan tugas jabatannya namun belum ada penunjuk Notaris pemegang protokol.

Tentunya menjadi pertanyaan, apabila ahli waris tidak dapat memperoleh salinan akta wasiat, apakah ada opsi lain? Ketentuan Pasal 875 KUH Perdata menyebutkan “Adapun yang dinamakan surat wasiat atau testamen ialah suatu akta yang memuat pernyataan seorang tentang apa yang dikehendakinya akan terjadi setelah ia meninggal dunia dan yang olehnya dapat dicabut kembali.” Apakah dimungkinkan untuk membatalkan, mengesampingkan akta wasiat pewaris? Kehendak pewaris barulah diketahui apabila wasiat terbuka di hadapan seluruh ahli waris. Hal ini semata-mata sebagai bentuk keterbukaan. Apabila ada ahli waris yang tidak setuju atas isi wasiat yang telah terbuka tentunya dapat melakukan upaya hukum. Namun jika ahli waris tidak mengetahui kehendak pewaris, penulis berpendapat tentunya hal ini juga dapat menjadi masalah tersendiri dan berpotensi terjadi masalah hukum dikemudian hari. Juga pembatalan, pencabutan wasiat secara normatif hanya bisa dilakukan oleh pemberi wasiat.²² Dengan situasi seperti ini, tentunya sangat merugikan para ahli waris. Peralihan hak atas tanah karena pewarisan menjadi terhalang karena kekurangan syarat formil berupa belum adanya akta wasiat. Pasal 111 angka 2 Permen ATR No. 16 Tahun 2021 menyebutkan “Apabila pada waktu permohonan pendaftaran peralihan sudah ada putusan pengadilan atau penetapan hakim/ketua pengadilan atau akta mengenai pembagian waris, maka putusan/penetapan atau akta tersebut juga dilampirkan pada permohonan.” Menurut Penulis, diksi putusan pengadilan/penetapan hakim/ketua pengadilan ini setidaknya dapat memberi peluang bagi para ahli waris dapat mengajukan upaya hukum ke Pengadilan Negeri setempat yang mana hal ini diharapkan bisa menjadi jalan keluar.

C. Kesimpulan

Berdasarkan pembahasan yang Penulis uraian diatas, dapat diambil kesimpulan bahwa Notaris Pemegang Protokol memiliki peran vital terhadap keberlanjutan layanan Notaris kepada masyarakat umum/pihak ketiga meskipun Notaris telah berhenti melakukan tugas jabatannya. Dengan demikian Notaris juga harus memiliki kesadaran hukum dalam menjalankan Peraturan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Nomor 19 Tahun 2019 khususnya secara aktif, penuh kesadaran melakukan pelaporan ke Majelis Pengawas Daerah (MPD) terkait berhenti melakukan tugas jabatannya sebagai Notaris. Tidak adanya pelaporan ke MPD tentunya membawa implikasi hukum yaitu:

²² Pasal 992 *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*.

“Dengan tak mengurangi ketentuan Pasal 934, tiap-tiap wasiat, baik untuk seluruhnya maupun untuk sebagian tidak boleh dicabut lagi, melainkan oleh suatu wasiat yang kemudian atau dengan akta notaris yang khusus, dengan mana si yang mewasiatkan menyatakan kehendaknya akan mencabut wasiat itu untuk seluruhnya atau untuk sebagian.

- a. Tidak adanya kejelasan status Notaris, apakah masih menjabat atautkah sudah berhenti menjabat;
- b. MPD tidak dapat menunjuk Notaris lain sebagai pemegang protokol;
- c. Masyarakat umum/pihak ketiga dirugikan karena tidak dapat mengakses layanan Notaris.

Masih adanya Notaris yang tidak melapor ke MPD tentunya perlu menjadi catatan bagi MPD agar lebih bersifat aktif untuk melakukan pengawasan, pembinaan bagi para Notaris. Jangan baru bergerak ketika hanya mendapat aduan dari masyarakat.

Akta Wasiat masih merupakan syarat untuk melakukan proses peralihan hak atas tanah akibat pewarisan. Ketiadaan akta wasiat ini membawa implikasi hukum yaitu tidak dapat diprosesnya peralihan hak atas tanah akibat pewarisan. Ahli waris akan kesulitan untuk memperoleh salinan akta wasiat apabila Notaris pembuat akta ternyata telah berhenti melakukan tugas jabatannya sebagai Notaris namun MPD belum menunjuk Notaris pemegang protokol. Melakukan upaya hukum melalui Pengadilan Negeri setempat dapat menjadi opsi, peluang untuk melanjutkan proses peralihan hak atas tanah akibat pewarisan.

Saran Penulis adalah: Pertama, pembinaan, pengawasan Notaris perlu lebih diintensifkan oleh MPD, agar dapat memudahkan pemantauan terhadap kehadiran, status Notaris di wilayah kerjanya, khususnya terhadap Notaris yang berhenti atau diberhentikan dari tugas jabatannya serta penunjukan Notaris pemegang protokolnya. Kedua, tata cara pelaporan akta wasiat ke daftar pusat wasiat perlu dipertimbangkan untuk diperbaiki yaitu yang semula hanya mencantumkan data akta, namun sebaiknya sekarang juga melaporkan, mengupload akta wasiat secara utuh sepanjang hal tersebut tidak melanggar ketentuan hukum yang berlaku. Hal ini dapat menjadi salah satu alternatif/opsi untuk memudahkan ahli waris mendapatkan akta wasiat yang sudah didaftarkan ke sistem Daftar Pusat Wasiat Kemenkumham RI.

DAFTAR PUSTAKA

Peraturan Perundang-undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043.

Undang-Undang Nomor 39 Tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 165, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3886.

Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 117, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4432.

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

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2021 tentang Perubahan Ketiga atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 953.

Peraturan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Nomor 19 Tahun 2019 tentang Syarat dan Tata Cara Pengangkatan, Cuti, Perpindahan, Pemberhentian dan Perpanjangan Masa Jabatan Notaris. Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2019 Nomor 990.

Buku

Habib, Adjie. *Hukum Notaris Indonesia, Tafsir Tematik Terhadap UU No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris* (Bandung: Refika Aditama, 2011).

Soekanto, Soerjono and Sri Mamudji. *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat* (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2013).

Media Internet

Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat. "Cari Layanan." Accessed 1 November 2023. <https://kot-jakbar.atrbpn.go.id/cari-layanan>.

TANGGUNG JAWAB NOTARIS TERHADAP PERJANJIAN JUAL BELI TANAH NEGARA BEKAS HAK *EIGENDOM*

Nathania Febriani

Program Studi Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Pelita Harapan,
Indonesia
nathania.feb@gmail.com

Henry Soelistyo Budi

Fakultas Hukum, Universitas Pelita Harapan, Indonesia

Abstract

In carrying out a land sale and purchase agreement, a Notary is required. Notaries are public officials who have the authority to make authentic deeds relating to land. In a land sale and purchase agreement made before a Notary, the Sale and Purchase Agreement must be executed first by the parties before it is made into a Deed of Sale by the Land Deed Official. An agreement is the most important thing in a land sale and purchase agreement, and each party has the freedom to determine what conditions they wish to agree upon. However, in some occasion, making an agreement in an authentic deed would allow legal problems to arise. Legal problems can arise if a Sale and Purchase Agreement is executed on a plot of land with former eigendom rights which has not yet been converted. Furthermore, because the plot of land with former eigendom rights is a land that has not been converted yet, its status is a land controlled by the state. State land cannot be the object of land sale and purchase, therefore, the land cannot be traded. The aim of this research is to analyze the Notary's responsibilities regarding sales and purchase agreements for state land with former eigendom rights. The legal research method used is normative-empirical, the type of approach used is the Approach to Legal Cases (Case Study) and the Approach to Legal Systematics. The type of data used is by using secondary data sources supported by primary data, and the method of obtaining data is by literature study and interview techniques.

Keywords: *Notary Responsibility; Sale and Purchase Agreement; Eigendom*

Abstrak

Dalam melakukan perjanjian jual beli tanah diperlukan profesi Notaris. Notaris sebagai pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik peralihan hak atas tanah atau membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan. Dalam perjanjian jual beli tanah, Perjanjian Pengikatan Jual Beli harus dibuat di hadapan Notaris dan dilaksanakan terlebih dahulu oleh para pihak karena adanya syarat-syarat atau keadaan yang harus dipenuhi sebelum dibuat menjadi Akta Jual Beli oleh PPAT. Suatu kesepakatan menjadi hal yang terpenting dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanah di hadapan Notaris, dan setiap pihak mempunyai kebebasan untuk menentukan syarat-syarat yang ingin diperjanjikan. Namun pada kenyataannya, dalam pembuatan perjanjian dalam akta autentik memungkinkan terjadinya permasalahan hukum. Permasalahan hukum dapat terjadi apabila dilakukannya Perjanjian Pengikatan Jual Beli atas sebidang tanah bekas hak *eigendom* yang hingga saat ini belum dikonversi dan dilakukan pendaftaran di Badan Pertanahan Nasional. Lebih lanjut, karena objek tanah bekas hak *eigendom* yang menjadi objek jual beli adalah tanah yang belum dikonversi, maka tanah tersebut merupakan tanah yang dikuasai oleh negara. Oleh karena itu, tanah tersebut tidak bisa diperjualbelikan karena tanah negara tidak bisa menjadi objek jual beli tanah. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk menganalisa tanggung jawab Notaris

terhadap perjanjian jual beli tanah negara bekas hak *eigendom*. Metode penelitian hukum yang digunakan adalah normatif empiris, jenis pendekatan yang digunakan adalah pendekatan terhadap kasus hukum (*case study*) dan pendekatan terhadap sistematika hukum. Jenis data yang digunakan adalah menggunakan sumber data sekunder yang dikuatkan dengan data primer, dan cara perolehan data dengan studi kepustakaan dan teknik wawancara.

Kata Kunci: Tanggung Jawab Notaris; Perjanjian Jual Beli; *Eigendom*

A. Pendahuluan

Seiring dengan perkembangan negara Indonesia sejak zaman kemerdekaan hingga sekarang, prinsip-prinsip negara hukum Indonesia terus mengalami perubahan. Negara Indonesia adalah negara hukum. Artinya, Indonesia adalah negara yang sangat menjunjung tinggi hukum dan berpijak serta berdiri tegak di atas hukum. Pengertian Indonesia sebagai negara hukum dapat ditemukan dalam banyak tulisan atau pendapat-pendapat para ahli, sarjana maupun dalam kepustakaan hukum Indonesia. Dalam berbagai kepustakaan tersebut dapat dijumpai secara jelas pengertian negara hukum yang dikemukakan oleh para sarjana. Salah satunya adalah Muhammad Yamin¹ yang menyatakan pengertian mengenai negara hukum Indonesia sebagai berikut:

Negara hukum Indonesia merupakan negara hukum yang menjalankan pemerintahan yang tidak menurut kemauan orang-orang yang memegang kekuasaan, melainkan menurut aturan tertulis yang dibuat oleh badan-badan perwakilan rakyat yang terbentuk secara sah sesuai dengan asas *the laws and not men shall govern*.

Indonesia merupakan negara hukum, maka dalam proses melaksanakan transaksi jual beli tanah atau bangunan tidak dapat terlepas dari apa yang dinamakan dengan perjanjian, dan dalam proses melaksanakan transaksi suatu jual beli tanah atau bangunan memerlukan profesi Notaris. Berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (selanjutnya disebut UUJN 2014), secara definitif, apa yang dimaksud dengan Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam undang-undang tersebut atau berdasarkan undang-undang lainnya. Selanjutnya, menurut ketentuan Pasal 15 ayat (2) huruf f UUJN 2014, kewenangan Notaris atau pejabat umum tersebut antara lain meliputi membuat akta peralihan hak atas tanah.

Intinya, Notaris berwenang pula membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan. Salah satu bentuk akta autentik tersebut adalah akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang

¹ Muhammad Yamin, *Naskah Persiapan Undang-Undang Dasar 1945* (Jakarta: Siguntang, 1971), 74.

kemudian akan dibuat menjadi Akta Jual Beli oleh PPAT. Perjanjian Pengikatan Jual Beli merupakan suatu perjanjian yang dibuat oleh calon penjual dan calon pembeli tanah sebagai pengikatan awal sebelum para pihak membuat Akta Jual Beli di hadapan PPAT. Pada dasarnya, Perjanjian Pengikatan Jual Beli dibuat oleh para pihak karena adanya syarat-syarat atau keadaan yang harus dilaksanakan terlebih dahulu oleh para pihak sebelum menandatangani Akta Jual Beli di hadapan PPAT.

Berkaitan dengan tanggung jawab seorang Notaris dalam pembuatan akta autentik, pada dasarnya tanggung jawab Notaris terhadap akta yang dibuatnya adalah berdasarkan kesalahan (*based on fault of liability*) sehingga seorang Notaris harus bertanggung jawab apabila akta yang dibuatnya terdapat kesalahan atau pelanggaran yang disengaja oleh Notaris. Namun, sebaliknya apabila suatu unsur kesalahan tersebut terjadi di antara para penghadap maka sepanjang seorang Notaris tersebut menjalankan kewenangannya sesuai dengan apa yang tercantum di dalam undang-undang, Notaris yang bersangkutan tidak dapat diminta pertanggungjawabannya karena Notaris hanya mencatat semua informasi yang diperolehnya dari para penghadap.

Suatu akta autentik yang dibuat oleh Notaris dapat menjadi alat pembuktian yang sempurna bagi kedua belah pihak dan ahli warisnya serta orang yang mendapat hak darinya tentang apa yang dimuat dalam akta tersebut, tetapi pada kenyataannya dalam pembuatan perjanjian para pihak dalam akta autentik memungkinkan terjadinya permasalahan, baik akibat kelalaian pihak-pihak maupun kelalaian Notaris yang berdampak terhadap akta autentik tersebut. Dalam proses pengadilan di Indonesia, banyak kasus di bidang perdata yang terjadi karena Notaris membuat suatu akta jual beli dengan objek tanah bekas hak *eigendom* yang belum dikonversi, salah satunya adalah dengan rujukan kasus yang disidangkan di Pengadilan Negeri Jakarta Pusat dan diputus dengan Putusan Nomor 608 Pdt.G/2016/PN.JKT.PST. Putusan tersebut selanjutnya dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi dengan Putusan Nomor 138/PDT/2018/PT.DKI dan kemudian dikuatkan oleh Putusan Mahkamah Agung Nomor 756 K/Pdt/2019.

Kasus ini berawal dari Bobby Abbas dan Elisabeth Abbas sebagai pihak Penggugat dan Wesly Silalahi sebagai pihak Tergugat yang telah melakukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dibuat di hadapan Notaris Nurul Huda di Bekasi berupa perjanjian jual beli atas sebidang tanah bekas *eigendom* beserta bangunan sebagaimana dimaksud dalam objek gugatan. Namun, sebelum Tergugat atau pembeli memenuhi kewajibannya berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut kepada Penggugat, diketahui bahwa Surat Izin Perumahan telah dibalik nama menjadi atas nama Tergugat. Padahal, Tergugat baru

menyerahkan uang kepada Penggugat sebesar Rp50.000.000 (lima puluh juta rupiah) sebagai tanda jadi atau uang muka kepada Penggugat selaku penjual. Tergugat juga memberikan 4 (empat) cek yang tidak dapat dicairkan karena tidak ada dananya atau merupakan cek kosong.²

Pihak Penggugat kemudian mengajukan gugatannya kepada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat untuk menuntut kembali tanah dan bangunan tersebut. Penggugat memohon agar seluruh akta-akta yang dibuat antara Penggugat dan Tergugat yang berkenaan dengan tanah dan bangunan yang merupakan objek sengketa dari kasus ini untuk dibatalkan. Pengadilan Negeri kemudian menyatakan bahwa kasus ini dimenangkan oleh pihak Penggugat atau Penjual. Namun setelah pihak Tergugat mengajukan banding, putusan Pengadilan Tinggi menyatakan membatalkan putusan Pengadilan Negeri tersebut. Dasarnya, karena di dalam bukti-bukti yang diajukan oleh para pihak tidak ada satupun yang menerangkan bahwa objek sengketa tersebut telah dikonversi. Mengingat objek sengketa berupa sebidang tanah bekas *eigendom* tersebut tidak dikonversi, maka statusnya adalah menjadi tanah yang dikuasai oleh negara.³

Selanjutnya pada tingkat Kasasi, Mahkamah Agung memberikan putusan yang sama dengan putusan Pengadilan Tinggi. Intinya, putusan Pengadilan Tinggi yang membatalkan putusan Pengadilan Negeri dianggap sudah tepat dan tidak bertentangan dengan hukum atau undang-undang. Atas dasar itu, Mahkamah Agung kemudian juga menolak permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi.⁴

Dalam buku “Kamus Hukum” terbitan *Indonesia Legal Center Publishing*,⁵ *eigendom* berarti hak milik mutlak, sedangkan *verponding* berarti harta tetap. Tanah *eigendom verponding* adalah hak atas tanah yang berasal dari hak-hak barat yang berupa hak milik. Dengan kata lain, tanah *eigendom* atau yang disebut dengan hak *eigendom* merupakan salah satu jenis hak atas tanah barat yang dikenal sebagai hak milik.

Pemberlakuan konversi terhadap tanah hak barat atau hak *eigendom* di Indonesia dilakukan dengan pemberian batas jangka waktu sampai 20 tahun sejak pemberlakuan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut dengan UUPA) yang disahkan pada tanggal 24 September 1960 dan diundangkan dalam Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 104 Tahun 1960. Artinya, mensyaratkan terhadap masyarakat bahwa hak atas tanah *eigendom* harus dilakukan konversi

² Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor: 608 Pdt.G/2016/PN.JKT.PST.

³ Putusan Pengadilan Tinggi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor: 138/PDT/2018/PT.DKI.

⁴ Putusan Mahkamah Agung Nomor: 756 K/Pdt/2019.

⁵ Yudha Pandu, *Kamus Hukum* (Jakarta: Legal Centre Publishing, 2006).

selambat-lambatnya tanggal 24 September 1960 hingga tanggal 24 September 1980. Namun, ternyata hingga saat ini masih banyak permasalahan hukum yang timbul akibat adanya kegiatan jual beli tanah dengan tanah *eigendom* yang belum dikonversi. Banyak pemilik tanah atau ahli waris yang memiliki bukti kepemilikan hak atas tanah dengan hak bekas *eigendom* yang belum dikonversi dan menganggap bukti kepemilikan hak atas tanah itu adalah sah untuk diperjualbelikan dan dibuat akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli di hadapan Notaris.

Berdasarkan uraian latar belakang permasalahan di atas, maka tujuan penelitian ini adalah untuk menganalisis bagaimana tanggung jawab Notaris terhadap perjanjian jual beli tanah negara bekas hak *eigendom* dengan melakukan studi terhadap Putusan Mahkamah Agung Nomor 756 K/PDT/2019. Jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum normatif yang didukung dengan verifikasi empiris. Penelitian hukum normatif adalah penelitian yang mengutamakan data sekunder, baik berupa bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier. Data sekunder tersebut kemudian dikuatkan atau didukung dengan data primer berupa wawancara dengan narasumber terkait sesuai dengan penelitian yang diteliti oleh Penulis. Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan terhadap kasus hukum (*case study*) dan pendekatan terhadap sistematika hukum. Penulis memilih pendekatan ini agar dapat menelaah isu hukum yang diangkat dan menjawab permasalahan hukum tersebut.

B. Pembahasan

Indonesia merupakan negara hukum, maka dalam proses melaksanakan suatu jual beli tanah memerlukan peran Notaris. Notaris adalah pejabat umum yang satu-satunya berwenang untuk membuat akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan penetapan yang diharuskan oleh suatu peraturan umum atau oleh yang berkepentingan dikehendaki untuk dinyatakan dalam suatu akta autentik, menjamin kepastian tanggalnya, menyimpan aktanya dan memberikan grosse, salinan dan kutipannya, semua sepanjang pembuatan akta itu oleh suatu peraturan umum tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat atau orang lain.⁶ Notaris sebagai pejabat umum tentunya memiliki tanggung jawab dan kewenangan, yang didapatkan dari undang-undang dengan tujuan untuk memberikan pelayanan bagi

⁶ Habib Adjie, *Hukum Notaris Indonesia Tafsir Tematik Terhadap UU No. 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris* (Bandung: Refika Aditama, 2008), 13.

masyarakat dalam membuat akta yang dibutuhkan karena adanya suatu bentuk perbuatan, perjanjian dan penetapan.⁷

Sebagai pejabat yang berwenang, Notaris telah diberi kewenangan dalam UUJN 2014 untuk membuat berbagai akta autentik. Kewenangan Notaris sebagaimana diatur dalam Pasal 15 ayat (1) UUJN 2014 dinyatakan sebagai berikut:

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

Pasal 15 ayat (2) UUJN 2014 juga menjelaskan berbagai akta autentik yang dapat dibuat oleh Notaris.⁸ Dalam ketentuan Pasal 15 ayat (3) UUJN 2014, selain kewenangan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dan ayat (2) UUJN 2014, Notaris juga mempunyai kewenangan lain yang diatur dalam peraturan perundang-undangan. Berdasarkan uraian di atas, kompetensi utama Notaris pada pokoknya adalah menyiapkan akta autentik yang dapat menjadi alat bukti yang lengkap. Akta Notaris juga mendapat cap keaslian sesuai dengan Pasal 1868 KUH Perdata dan akta tersebut harus memenuhi ketentuan persyaratan sebagai berikut:

- 1) Suatu akta harus dibuat oleh atau di hadapan seorang pejabat umum;
- 2) Suatu akta itu harus dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang;
- 3) Pejabat umum oleh atau di hadapan siapa akta itu dibuat, harus memiliki kewenangan untuk membuat akta itu.

Setiap pembuatan akta Notaris harus dilaksanakan dengan berpedoman pada segala ketentuan yang berlaku bagi jabatan Notaris agar dapat menghindari permasalahan hukum yang dapat timbul di kemudian hari terkait dengan akta yang dibuatnya, oleh karena itu dalam menjalankan kewenangannya Notaris berkewajiban untuk melaksanakan kewenangannya itu dengan baik dan benar. Selain itu, Notaris dalam melaksanakan kewajibannya juga wajib untuk menerapkan asas kecermatan. Menurut Abdulkadir Muhammad, “asas kecermatan mengandung arti bahwa suatu keputusan harus didasarkan pada informasi dan dokumen yang lengkap untuk mendukung legalitas proses pengambilan

⁷ Khairlunas and Leny Agustan, *Panduan Notaris/PPAT Dalam Menghadapi Gugatan Perdata* (Yogyakarta: UII Press Yogyakarta, 2018), 7.

⁸ Pasal 15 ayat (2) *Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris*.

keputusan, dengan kata lain, keputusan yang bersangkutan harus dipersiapkan dengan cermat sebelum keputusan tersebut diambil atau diucapkan.”⁹

Pengaturan mengenai jabatan Notaris sudah diatur sedemikian rupa, namun didapati masih adanya Notaris yang melakukan kesalahan dalam pembuatan akta autentik, baik dilakukan secara sengaja maupun tidak disengaja. Dalam kasus gugatan yang diajukan di Pengadilan Negeri Jakarta Pusat dengan Nomor 608 Pdt.G/2016/PN.JKT.PST. dan dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi dengan Nomor 138/PDT/2018/PT.DKI dan kemudian dikuatkan oleh Mahkamah Agung dengan Nomor 459/K/Sip/1975, Notaris yang membuat akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli antara Tuan Bobby Abbas beserta dengan Nyonya Elisabeth Abbas sebagai pihak Penjual dan Tuan Wesly Silalahi sebagai pihak Pembeli atas objek tanah berupa tanah bekas hak *eigendom* seharusnya menerapkan prinsip kehati-hatian (*prudentiality principle*) dalam membuat akta sebelum menerima untuk membuat akta tersebut.

Bentuk prinsip kehati-hatian yang seharusnya dilakukan Notaris dalam proses pembuatan akta adalah dengan melakukan verifikasi secara cermat data subjek dan objek penghadap, bertindak berhati-hati, cermat dan teliti dalam proses pengerjaan akta, serta memenuhi segala teknik dan syarat pembuatan akta. Bentuk prinsip kehati-hatian ini wajib dilaksanakan oleh Notaris agar dapat mencegah timbulnya permasalahan hukum terhadap akta autentik yang dibuatnya dikemudian hari. Hal ini penting karena sebagai pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik, Notaris dituntut untuk memberikan pertanggungjawaban atas setiap akta yang dibuatnya, baik dalam bentuk pertanggungjawaban secara hukum maupun moral.

Dalam kaitannya dengan kasus yang diteliti, Notaris seharusnya wajib terlebih dahulu memeriksa apakah dokumen tanah bekas hak *eigendom* yang dimaksud sebagai objek jual beli tanah tersebut sudah memiliki bukti konversi atau belum sebagai bentuk tanggung jawabnya terhadap pembuatan akta tersebut, dikarenakan Majelis Hakim pada tingkat banding dan kasasi berpendapat bahwa tanah *eigendom* yang belum dikonversi dan menjadi objek jual beli adalah tidak sah untuk diperjualbelikan menurut ketentuan hukum yang ada karena merupakan tanah Negara yang dikuasai oleh Negara. Selain itu, setelah membaca dan mempelajari dengan seksama salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 608/Pdt.G/2016/PN.JKT.PST tanggal 10 Agustus 2017 dan berkas perkara beserta surat-surat terlampir yang dimohonkan banding serta bukti-bukti yang ada, Hakim Pengadilan Tinggi tidak sependapat dengan pertimbangan dan Putusan Majelis Tingkat Pertama yang melihat

⁹ Abdulkadir Muhammad, *Etika Profesi Hukum* (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2014), 26.

bahwa akta-akta Notaril antara Penggugat dan Tergugat yang berisi kesepakatan antara Penggugat dan Tergugat terkait tanah dan bangunan yang berdiri di atas tanah bekas *eigendom verponding* seluas 272 m² tersebut pada dasarnya adalah sah menurut hukum.

Hakim Pengadilan Tinggi dan Hakim Agung berpendapat bahwa terhadap objek gugatan berupa sebidang tanah berikut bangunan yang terletak di Jalan Kramat V/4 RT 002, RW 009 Kelurahan Kenari, Kecamatan Senen, Jakarta Pusat seluas 272 m² adalah tanah bekas *eigendom verponding*, dan dalam bukti-bukti yang diajukan oleh para pihak tidak ada satu buktipun yang menerangkan bahwa objek sengketa tersebut telah dikonversi menurut Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1958. Ketentuan Pasal 3 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1958 menyatakan bahwa sejak berlakunya Undang-Undang ini demi kepentingan umum hak-hak pemilik beserta hak-hak pertuanannya atas semua tanah-tanah partikelir hapus dan tanah-tanah bekas partikelir karena hukumnya seluruhnya serentak telah menjadi tanah Negara. Artinya, berdasarkan ketentuan tersebut objek sengketa yang dipermasalahkan dalam kasus gugatan ini merupakan tanah bekas *eigendom* yang tidak mempunyai bukti bahwa objek sengketa tersebut telah dikonversi menurut hukum yang berlaku, sehingga Majelis Hakim Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa tanah sengketa setelah berlakunya Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1958 tersebut menjadi tanah yang dikuasai Negara.

Perbuatan yang dilakukan oleh Notaris dalam membuat akta autentik tersebut meskipun dilakukan tanpa sengaja, tetap dapat dimintakan pertanggungjawaban atas pelanggaran yang dilakukannya karena menimbulkan kerugian bagi para pihak. Notaris dapat dimintakan pertanggungjawabannya apabila terdapat unsur kesalahan yang dilakukannya. Aspek pertanggungjawaban Notaris dapat timbul karena adanya kelalaian (*culpa*) yang mengakibatkan kesalahan (*schuld*) yang dilakukan oleh Notaris di dalam menjalankan suatu tugas jabatan dan kesalahan itu menimbulkan kerugian bagi orang lain yang menggunakan jasa Notaris. Sehingga perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) atas kelalaian Notaris tersebut yang sebelumnya harus dibuktikan terlebih dahulu, maka Notaris itu dapat dikenakan sanksi berupa ancaman sebagaimana yang telah ditentukan oleh Undang-Undang dan dapat diminta pertanggungjawaban dari sudut pandang keperdataan, administrasi, maupun dari sudut pandang hukum pidana.¹⁰

Sebagai data tambahan untuk mendukung penelitian ini, telah dilakukan juga wawancara dengan beberapa narasumber seperti praktisi hukum yang memiliki kompetensi di bidang yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti:

¹⁰ Erlan Ardiansyah, "Batasan Tanggungjawab Notaris Terhadap Akta Autentik Yang Dibuatnya," *Recital Review* 4, no. 2 (July 2022): 441, <https://doi.org/10.22437/rr.v4i2.18867>.

1) Notaris dan PPAT Tan Susy, S.H.

Penulis mewawancarai Tan Susy, di mana Beliau memiliki profesi sebagai seorang Notaris dan juga berprofesi sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah di Jakarta Barat. Narasumber berpendapat bahwa Notaris memiliki tanggung jawab untuk memeriksa kelengkapan berkas dan dokumen yang diberikan oleh para pihak yang ingin melakukan jual beli dengan tetap memperhatikan peraturan-peraturan yang ada. Oleh karena itu, sebelum dibuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli oleh seorang Notaris, pihak yang memiliki hak atas tanah dengan hak *eigendom* yang tidak dikonversi harus memohon haknya atas tanah tersebut terlebih dahulu dan melakukan pendaftaran tanah di Badan Pertanahan Nasional untuk mendapatkan kepastian hukum dan perlindungan hukum atas tanah tersebut.

2) Notaris Tan Swandy, S.H.

Penulis kemudian juga mewawancarai Tan Swandy, Notaris di Tangerang. Notaris Tan Swandy memiliki pendapat yang hampir sama dengan Notaris Tan Susy, narasumber ini menjelaskan bahwa seorang Notaris tidak boleh membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli dengan objek tanah bekas hak *eigendom* sebelum tanah tersebut dimohonkan haknya. Objek tanah tersebut merupakan tanah negara, oleh karena itu tanah tersebut hanya bisa dimohonkan haknya secara prioritas apabila pemohon menduduki maupun bertempat tinggal di tempat tersebut. Dengan kata lain, pemohon yang bertempat tinggal di atas lahan tersebut dapat diberikan hak prioritas untuk dapat memohon haknya atas objek tanah tersebut.

Berkaitan dengan kasus yang diteliti, objek berupa sebidang tanah dengan hak atas tanah bekas *eigendom* yang belum dikonversi dan dilakukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli antara pihak Penjual dengan pihak Pembeli di hadapan Notaris adalah objek yang sebenarnya tidak sah untuk diperjualbelikan dan tidak dapat dibuatkan akta autentiknya karena tidak memenuhi salah satu ketentuan dalam Pasal 1320 KUH Perdata, yaitu bukan merupakan kausa atau objek yang halal, karena sejak awal objek jual beli tersebut tidak memenuhi syarat karena merupakan tanah yang dikuasai oleh negara. Tanah yang dikuasai oleh Negara tidak dapat diperjualbelikan, sehingga tanah tersebut tidak bisa menjadi objek jual beli tanah dalam suatu perjanjian yang dibuat oleh Notaris. Dengan demikian, akta autentik yang dibuat oleh para pihak menjadi batal demi hukum karena tidak memenuhi salah satu unsur syarat-syarat sahnya perjanjian yang terdapat dalam Pasal 1320 KUH Perdata tersebut.

Notaris memiliki tanggung jawab untuk memeriksa kelengkapan berkas dan dokumen yang diberikan oleh para pihak yang ingin melakukan jual beli dengan tetap memperhatikan

peraturan-peraturan yang ada. Notaris juga memiliki kewajiban untuk memberikan penyuluhan hukum atau nasihat hukum bagi pihak yang meminta petunjuk hukum kepada Notaris yang bersangkutan. Oleh sebab itu, Notaris dapat memberikan penyuluhan hukum atau nasihat hukum kepada pihak yang memiliki hak atas tanah dengan hak *eigendom* yang belum dikonversi, yaitu dengan memohon haknya atas tanah tersebut terlebih dahulu dan melakukan pendaftaran tanah di Badan Pertanahan Nasional untuk mendapatkan kepastian hukum dan perlindungan hukum atas tanah tersebut.

C. Kesimpulan

Berdasarkan analisis dan pembahasan yang telah Penulis uraikan di atas, maka dapat ditarik kesimpulan bahwa dalam kasus gugatan yang diteliti, Notaris yang membuat akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli antara Tuan Bobby Abbas beserta dengan Nyonya Elisabeth Abbas sebagai pihak Penjual dan Tuan Wesly Silalahi sebagai pihak Pembeli atas objek tanah berupa tanah bekas hak *eigendom* seharusnya menerapkan prinsip kehati-hatian (*prudentiality principle*) dalam membuat akta sebelum menerima untuk membuat akta tersebut sebagai bentuk tanggung jawabnya dalam menjalankan profesinya sebagai seorang Notaris.

Bentuk prinsip kehati-hatian yang seharusnya dilakukan Notaris dalam proses pembuatan akta adalah dengan melakukan verifikasi secara cermat mengenai data subjek dan objek penghadap, bertindak berhati-hati, cermat dan teliti dalam proses pengerjaan akta, serta memenuhi segala teknik dan syarat pembuatan akta. Bentuk prinsip kehati-hatian wajib dilaksanakan oleh Notaris agar dapat mencegah timbulnya permasalahan hukum terhadap akta autentik yang dibuatnya di kemudian hari. Hal ini penting karena sebagai pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik, Notaris dituntut untuk memberikan pertanggungjawaban atas setiap akta yang dibuatnya, baik dalam bentuk pertanggungjawaban secara hukum maupun moral.

Pada dasarnya, tanggung jawab Notaris terhadap akta yang dibuatnya adalah berdasarkan kesalahan (*based on fault of liability*), sehingga seorang Notaris harus bertanggung jawab apabila atas akta yang dibuatnya terdapat kesalahan atau pelanggaran yang disengaja oleh Notaris. Sebaliknya, apabila suatu unsur kesalahan tersebut terjadi di antara para penghadap maka sepanjang seorang Notaris tersebut menjalankan kewenangannya sesuai dengan apa yang tercantum di dalam undang-undang, Notaris yang bersangkutan tidak dapat diminta pertanggungjawabannya karena Notaris hanya mencatat semua informasi yang diperolehnya dari para penghadap.

Oleh sebab itu, Notaris mempunyai tanggung jawab untuk memeriksa kelengkapan berkas dan dokumen tanah bekas hak *eigendom* yang diberikan oleh para pihak yang ingin membuat akta autentik atas tanah tersebut, yakni apakah tanah yang menjadi objek jual beli dalam hal ini memiliki bukti bahwa tanah tersebut telah dikonversi agar dapat dibuatkan aktanya oleh Notaris. Notaris sebagai pejabat umum memiliki tanggung jawab untuk memberikan penyuluhan hukum atau nasihat hukum bagi masyarakat yang berkepentingan untuk membuat akta perjanjian jual beli tanah dengan hak *eigendom* yang belum dikonversi.

Apabila akta yang dibuat oleh Notaris yang bersangkutan diketahui tidak sesuai dengan ketentuan pembuatan akta autentik dalam UUJN dan peraturan-peraturan terkait lainnya, maka Notaris dapat dimintakan pertanggungjawaban atas pelanggaran yang dilakukannya karena menimbulkan kerugian bagi para pihak, baik dalam bentuk pertanggungjawaban secara hukum maupun moral. Notaris yang bersangkutan dapat dijatuhi hukuman sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dari sudut pandang hukum administrasi, perdata, maupun dari sudut pandang hukum pidana.

DAFTAR PUSTAKA

Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043.

Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 117, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 443.

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

Buku

Adjie, Habib. *Hukum Notaris Indonesia Tafsir Tematik Terhadap UU No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.* Bandung: Refika Aditama, 2008.

Khairlunas and Leny Agustan. *Panduan Notaris/PPAT Dalam Menghadapi Gugatan Perdata.* Yogyakarta: UII Press Yogyakarta, 2018.

Muhammad, Abdulkadir. *Etika Profesi Hukum.* Bandung: Citra Aditya Bakti, 2014.

Pandu, Yudha. *Kamus Hukum.* Jakarta: Legal Centre Publishing, 2006.

Yamin, Muhammad. *Naskah Persiapan Undang-Undang Dasar 1945*. Jakarta: Siguntang, 1971.

Jurnal Ilmiah

Ardiansyah, Erlan. “Batasan Tanggungjawab Notaris Terhadap Akta Autentik Yang Dibuatnya.” *Recital Review* 4, no. 2 (July 2022): 432–451. <https://doi.org/10.22437/rr.v4i2.18867>.

Putusan Pengadilan

Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor: 608 Pdt.G/2016/PN.JKT.PST.

Putusan Pengadilan Tinggi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor: 138/PDT/2018/PT.DKI.

Putusan Mahkamah Agung Nomor: 756 K/Pdt/2019.

DEGRADASI KEKUATAN PEMBUKTIAN AKTA NOTARIS MENJADI AKTA DI BAWAH TANGAN

Edrick Edwardina Effendy

Fakultas Hukum, Universitas Pelita Harapan, Indonesia
edrick.effendy@lecturer.uph.edu

Reza Boentoro

Boentoro & Associates, Indonesia

Abstract

Notary Deed is the deed with the perfect legitimate evidence, except proven otherwise, in the other hand the privately drawn up deed is the deed which having the equivalent legitimate evidence with the Notary Deed if the signor party acknowledge the privately drawn up deed. The Notary Deed may degrade which cause by incomppliance to the provision as stipulated on Law Number 30 Year 2004 which has been amended by Law Number 2 Year 2014 regarding Notary Office (Notary Office Law). In the event of the incomppliance to the Notary Office Law it may cause to the parties of the deed, such as if any law suit, therefore the Notary Deed which has been submitted as evidence will be imperfect, and the authenticity will be doubted, this will cause the disadvantage to the party whom submitted the Notary Deed as the Evidence. In Notary Office Law it has been stipulated that in the event of the Notary Deed incomppliance with the provision as stipulated on Notary Office Law, therefore the Notary Deed shall be having the legitimate evidence as privately drawn up deed, however how to prevail the provision, is it firstly has to proceed to certain procedure or with immediate effect. The purpose of this research is to acknowledge the procedure of the degradation of the legitimate evidence of the Notary Deed, and the methods of this research is using the juridical normative method as well as the library research and statute approach.

Keyword: *Degradation; Legitimate Evidence; Notary Deed*

Abstrak

Akta Notaris adalah suatu akta yang memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna, kecuali dibuktikan sebaliknya, sedangkan akta di bawah tangan adalah akta yang memiliki kekuatan pembuktian yang setara dengan Akta Notaris apabila ada pengakuan dari pihak yang menandatangani akta di bawah tangan tersebut. Adapun Akta Notaris ini juga dapat mengalami degradasi yang diakibatkan oleh tidak dipenuhinya ketentuan sebagaimana ditetapkan dalam Undang-Undang No. 30 Tahun 2004 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang No. 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris (UUJN). Hal mana dengan tidak dipenuhinya ketentuan dalam UUJN tentunya dapat membawa dampak kepada para pihak yang membuat akta, di antaranya dalam hal terjadi gugatan di pengadilan, maka Akta Notaris yang dijadikan sebagai alat bukti menjadi tidak sempurna, dan diragukan keautentikannya, yang tentunya hal ini akan membawa kerugian bagi pihak yang menjadikan Akta Notaris tersebut sebagai alat bukti. Dalam UUJN memang telah menetapkan bahwa dalam hal Akta Notaris melanggar ketentuan yang ditetapkan dalam UUJN, maka Akta Notaris tersebut memiliki kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan, namun demikian bagaimanakah memberlakukan ketentuan tersebut, apakah hal tersebut harus melalui prosedur tertentu terlebih dahulu ataukah serta merta. Tujuan penelitian ini adalah untuk mengkaji dan membahas bagaimana proses degradasi kekuatan pembuktian Akta Notaris

Penelitian ini menggunakan metode penelitian dengan jenis penelitian yuridis normatif, yang menggunakan studi kepustakaan dan pendekatan perundang-undangan.

Kata Kunci: Degradasi; Kekuatan Pembuktian; Akta Notaris

A. Pendahuluan

Hubungan antar manusia sudah mengalami perkembangan yang sangat pesat. Interaksi sosial antar manusia juga semakin luas, mempertemukan berbagai kepentingan, tujuan yang hendak dicapai, sehingga untuk tertibnya hubungan antar manusia ini, diperlukan aturan-aturan baik yang dituangkan dalam bentuk tertulis maupun tidak tertulis, yang kita kenal sebagai hukum. Menurut Yahya Harahap definisi hukum yang paling umum seperti yang diungkapkan oleh David Barker & Colin Padfield adalah “*as a rule of human conduct, imposed upon and enforced among the members of a given state*”¹ yang jika dikaji lebih lanjut akan ditemukan karakter yang melekat padanya antara lain:

1. Hukum merupakan kumpulan (gugus) peraturan, sebagian berbentuk kebiasaan, sebagian besar berbentuk peraturan perundang-undangan;
2. Hukum sebagai pedoman tingkah laku manusia;
3. Hukum ditentukan;
4. Memiliki daya eksekusi.

Saat ini sudah menjadi kelaziman dalam masyarakat untuk menuangkan suatu perjanjian, kesepakatan dalam bentuk tertulis dengan tujuan sebagai bukti, apabila di kemudian hari muncul sengketa di antara para pihak. Sesuai dengan tujuan dibuatnya, maka Pasal 1867 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) menyebutkan terdapat 2 (dua) macam jenis tulisan yang dapat dipergunakan sebagai pembuktian yaitu:

1. tulisan-tulisan autentik;
2. tulisan-tulisan di bawah tangan.

Tulisan autentik dikenal juga sebagai akta autentik yaitu suatu akta yang di dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau di hadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat di mana akta dibuatnya.² Akta Notaris termasuk dalam salah satu akta autentik.³ Menurut Habib Adjie, agar suatu Akta Notaris memenuhi syarat sebagai akta autentik harus memenuhi syarat-syarat sebagai berikut:⁴

¹ M. Yahya Harahap, “Citra Penegakan Hukum Suatu Kajian Pada Era PJPT II,” *Varia Peradilan: Majalah Hukum* 10, no. 116 (May 1995).

² Pasal 1868 *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*.

³ Pasal 1 angka 7 Undang-Undang No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang No. 2 Tahun 2014 (selanjutnya disebut UUJN), yang selengkapnya berbunyi Akta Notaris yang

1. Akta itu harus dibuat (*door*) atau di hadapan (*ten overstaan*) seorang Pejabat Umum;
2. Akta itu harus dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang;
3. Pejabat umum oleh atau di hadapan siapa akta itu dibuat harus mempunyai wewenang untuk membuat akta tersebut.

Tulisan di bawah tangan juga dikenal sebagai akta di bawah tangan. Menurut Subekti, akta di bawah tangan adalah tiap akta yang tidak dibuat oleh atau dengan perantaraan seorang pejabat umum.⁵ Menurut Albert Aries, yang dianggap sebagai akta di bawah tangan adalah surat yang ditandatangani di bawah tangan, surat, daftar, surat urusan internal dan tulisan-tulisan lain yang dibuat tanpa perantaraan seorang pejabat umum (Pasal 1874 KUH Perdata).⁶

Kelebihan/keistimewaan akta autentik dibanding akta di bawah tangan adalah akta autentik mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna.⁷ Menurut Subekti berarti apa yang ditulis dalam akta tersebut harus dipercaya oleh hakim yaitu harus dianggap benar selama ketidakbenarannya tidak dibuktikan sebaliknya.⁸ Sedangkan akta di bawah tangan barulah mempunyai kekuatan pembuktian yang setara dengan akta autentik apabila adanya pengakuan dari para pihak yang menandatangani.⁹

Penegasan Akta Notaris sebagai suatu akta autentik disebutkan dalam Pasal 1 angka 7 UUJN yang berbunyi “Akta Notaris yang selanjutnya disebut Akta adalah akta autentik yang dibuat oleh atau di hadapan Notaris menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam Undang-Undang ini.” Ada persyaratan yang harus dipenuhi oleh suatu Akta Notaris untuk dapat disebut sebagai akta otentik yaitu harus memenuhi bentuk dan tata cara yang diatur dalam Pasal 38, Pasal 39 dan Pasal 40 UUJN yang masing-masing berbunyi sebagai berikut:

Pasal 38

- (1) Setiap Akta terdiri atas:
 - a. awal Akta atau kepala Akta;
 - b. badan Akta; dan

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

⁴ Habib Adjie, *Kebatalan dan Pembatalan Akta Notaris* (Bandung: Refika Aditama, 2011), 9.

⁵ Subekti, *Pokok-pokok Hukum Perdata* (Jakarta: Intermasa, 1985), 179.

⁶ Albert Aries, *Hukum Pembuktian Teori, Asas dan Yurisprudensi (Dalam Perkara Pidana, Perdata, TUN dan Konstitusi)* (Depok: Raja Grafindo Perkasa, 2022), 53.

⁷ Pasal 1870 *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata* berbunyi: “Suatu akta otentik memberikan diantara para pihak beserta ahli waris-ahli warisnya atau orang-orang yang mendapat hak dari mereka, suatu bukti yang sempurna tentang apa yang dimuat didalamnya.”

⁸ R. Subekti, *Hukum Pembuktian* (Jakarta: Pradya Paramita, 2007), 27.

⁹ Pasal 1875 *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata* berbunyi: “Suatu tulisan bawah tangan yang diakui oleh orang terhadap siapa tulisan itu hendak dipakai, atau yang dengan cara menurut undang-undang dianggap sebagai diakui, memberikan terhadap orang-orang yang menandatangani serta para ahli warisnya dan orang-orang yang mendapat hak dari pada mereka, suatu bukti yang sempurna seperti suatu akta otentik dan demikian pula berlakulah ketentuan Pasal 1871 untuk tulisan itu”.

- c. akhir dan penutup Akta.
- (2) Awal Akta atau kepala Akta memuat
 - a. judul Akta;
 - b. nomor Akta;
 - c. jam, hari, tanggal, bulan dan tahun; dan
 - d. nama lengkap dan kedudukan Notaris.
- (3) Badan Akta memuat:
 - a. nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, kewarganegaraan, pekerjaan, jabatan, kedudukan, tempat tinggal para penghadap dan/atau orang yang mereka wakili;
 - b. keterangan mengenai kedudukan bertindak penghadap;
 - c. isi Akta yang merupakan kehendak dan keinginan dari pihak yang berkepentingan; dan
 - d. nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, serta pekerjaan, jabatan, kedudukan dan tempat tinggal dari tiap-tiap saksi pengenalan.
- (4) Akhir atau penutup Akta memuat:
 - a. uraian tentang pembacaan Akta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (1) huruf m atau Pasal 16 ayat (7);
 - b. uraian tentang penandatanganan dan tempat penandatanganan atau penerjemahan Akta jika ada;
 - c. nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, pekerjaan, jabatan, kedudukan, dan tempat tinggal dari tiap-tiap saksi Akta; dan
 - d. uraian tentang tidak adanya perubahan yang terjadi dalam pembuatan Akta atau uraian tentang adanya perubahan yang dapat berupa penambahan, pencoretan atau penggantian serta jumlah perubahannya.
- (5) Akta Notaris Pengganti dan Pejabat Sementara Notaris selain memuat ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (2), ayat (3) dan ayat(4), juga memuat nomor dan tanggal penetapan pengangkatan serta pejabat yang mengangkatnya.

Pasal 39

- (1) Penghadap harus memenuhi syarat sebagai berikut:
 - a. paling rendah berumur 18 (delapan belas) tahun atau telah menikah; dan
 - b. cakap melakukan perbuatan hukum.
- (2) Penghadap harus dikenal oleh Notaris atau diperkenalkan kepadanya oleh 2 (dua) orang saksi pengenalan yang berumur paling rendah 18 (delapan belas) tahun atau telah menikah dan cakap melakukan perbuatan hukum atau diperkenalkan oleh 2 (dua) penghadap lainnya.
- (3) Pengenalan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dinyatakan secara tegas dalam akta.

Pasal 40

- (1) Setiap Akta yang dibacakan oleh Notaris dihadiri paling sedikit 2 (dua) orang saksi, kecuali peraturan perundang-undangan menentukan lain.
- (2) Saksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memenuhi syarat sebagai berikut:
 - a. paling rendah berumur 18 (delapan belas) tahun atau sebelumnya telah menikah;
 - b. cakap melakukan perbuatan hukum;
 - c. mengerti bahasa yang dipergunakan dalam Akta;

- d. dapat membubuhkan tanda tangan dan paraf; dan
 - e. tidak mempunyai hubungan perkawinan atau hubungan darah dalam garis lurus ke atas atau ke bawah tanpa pembatasan derajat dan garis ke samping sampai derajat ketiga dengan Notaris atau para pihak
- (3) Saksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus dikenal oleh Notaris atau diperkenalkan kepada Notaris atau diterangkan tentang identitas dan kewenangannya kepada Notaris oleh penghadap
- (4) Pengenalan atau pernyataan tentang identitas dan kewenangan saksi dinyatakan secara tegas dalam Akta.

Di dalam masyarakat, sering kali terjadi sengketa menyangkut Akta Notaris. Sebagai contoh ada para pihak yang pada awalnya telah sepakat menuangkan suatu kesepakatan perjanjian dalam bentuk Akta Notaris. Namun saat terjadi sengketa salah satu pihak menyangkal pernah datang menghadap menandatangani Akta Notaris, sehingga pihak yang merasa dirugikan memperlakukan mengajukan gugatan terhadap Akta Notarisnya sebagai obyek sengketa dan Notaris pembuat akta juga terbawa dalam konflik. Apabila Notaris pembuat akta telah membuat akta sesuai ketentuan UUJN tentu akta tersebut tetap mempunyai eksistensi sebagai akta autentik yang mempunyai kekuatan pembuktian sempurna. Namun bagaimana jika ternyata ada prosedur yang tidak dipenuhi/dilanggar oleh Notaris saat pembuatan akta? Tidak dipenuhinya persyaratan-persyaratan pembuatan Akta Notaris yang diatur dalam UUJN menyebabkan akta tersebut tidak memenuhi persyaratan sebagai akta autentik dan terjadi degradasi kekuatan pembuktian menjadi akta di bawah tangan.¹⁰ Degradasi dapat diartikan penurunan, kemunduran, kemerosotan.¹¹ Tentunya menjadi pertanyaan bagaimanakah terjadinya degradasi kekuatan pembuktian Akta Notaris ini? Sayangnya sampai saat ini belum ada mekanisme yang mengatur proses degradasi kekuatan pembuktian Akta Notaris yang semula sebagai akta autentik menjadi akta di bawah tangan.

Berdasarkan latar belakang masalah yang Penulis uraikan di atas, maka tujuan penelitian ini adalah untuk mengkaji dan membahas bagaimana proses degradasi kekuatan pembuktian Akta Notaris. Penelitian merupakan suatu sarana pokok dalam pengembangan ilmu pengetahuan maupun teknologi yang bertujuan untuk mengungkapkan kebenaran secara sistematis, metodologis dan konsisten.¹² Tujuan penelitian ini adalah untuk menemukan solusi atas permasalahan yang disebutkan di atas dan bermanfaat bagi masyarakat umum,

¹⁰ Pasal 41 UUJN.

¹¹ "Degradasi," KBBI VI Daring, <https://kbbi.kemdikbud.go.id/entri/degradasi>.

¹² Soerjono Soekanto and Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat* (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2013), 1.

khususnya mengetahui proses degradasi kekuatan pembuktian Akta Notaris menjadi akta di bawah tangan.

Metode penelitian yang dipergunakan Penulis untuk mengkaji, membahas rumusan permasalahan ini adalah metode penelitian yuridis normatif menggunakan studi kepustakaan dan pendekatan perundang-undangan. Data yang digunakan adalah data sekunder berupa:

1. Bahan Hukum Primer berupa peraturan perundang-undangan, yaitu:
 - a. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
 - b. Buku ke IV Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek*);
 - c. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris;
 - d. Peraturan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Nomor 16 Tahun 2021 tentang Susunan Organisasi dan Tata Kerja, Tata Cara Pengangkatan dan Pemberhentian, serta Anggaran Majelis Pengawas Notaris.
2. Bahan Hukum Sekunder berupa buku, artikel, jurnal yang terkait dengan permasalahan yang dibahas.
3. Bahan Hukum Tersier berupa bahan hukum penunjang yang memberikan petunjuk terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum rujukan bidang hukum seperti direktori putusan Mahkamah Agung, instansi pemerintah.

B. Pembahasan

B.1 Kewajiban Notaris untuk Membuat Akta Sesuai Ketentuan UUJN

Dalam menjalankan tugas jabatannya, seorang Notaris sebagai pejabat umum berkewajiban untuk membuat akta sesuai dengan ketentuan yang telah ditentukan dalam UUJN. Prosedur yang telah ditentukan dalam UUJN inilah yang membuat suatu Akta Notaris mempunyai eksistensi sebagai akta autentik yang mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna (Pasal 1870 KUH Perdata). UUJN menyebutkan beberapa kondisi di mana Akta Notaris mengalami penurunan/degradasi kekuatan pembuktian menjadi akta di bawah tangan yaitu:

1. Melakukan pelanggaran terhadap ketentuan Pasal 16 ayat 1 huruf m¹³ dan ayat 7¹⁴ (Pasal 16 angka 9 UUJN);

¹³ Pasal 16 angka 1 huruf m UUJN mengatur dalam menjalankan jabatannya, Notaris wajib membacakan akta di hadapan penghadap dengan dihadiri oleh paling sedikit 2 (dua) orang saksi atau 4 (empat) orang saksi khusus untuk pembuatan Akta Wasiat di bawah tangan dan ditandatangani pada saat itu juga oleh penghadap, saksi dan Notaris.

2. Melakukan pelanggaran terhadap proses pembuatan akta yang dimaksud Pasal 38, 39 dan Pasal 40 (Pasal 41 UUJN);
3. Melakukan pelanggaran terhadap ketentuan Pasal 44 ayat 1,¹⁵ ayat 2,¹⁶ ayat 3¹⁷ dan ayat 4¹⁸ (Pasal 44 angka 5 UUJN);
4. Melakukan pelanggaran terhadap ketentuan Pasal 48 ayat 1,¹⁹ ayat 2²⁰ (Pasal 48 angka 3 UUJN);
5. Melakukan pelanggaran terhadap ketentuan Pasal 49 ayat 1²¹ dan ayat 2²² (Pasal 49 angka 4 UUJN);
6. Melakukan pelanggaran terhadap ketentuan Pasal 50 ayat 1,²³ ayat 2,²⁴ ayat 3,²⁵ ayat 4²⁶ serta dalam Pasal 38 ayat 4 huruf d²⁷ (Pasal 50 angka 5 UUJN); dan
7. Melakukan pelanggaran terhadap ketentuan Pasal 51 ayat 2²⁸ (Pasal 51 angka 4 UUJN).

¹⁴ Pasal 16 ayat (7) UUJN mengatur bahwa pengecualian pembacaan akta tidak wajib dilakukan jika dikehendaki penghadap karena penghadap telah membaca sendiri, mengetahui dan memahami isinya, yang mana hal ini harus dinyatakan dalam penutup akta serta pada setiap halaman minuta akta diparaf oleh penghadap, saksi dan Notaris.

¹⁵ Pasal 44 ayat (1) UUJN mengatur bahwa segera setelah akta dibacakan, akta tersebut ditandatangani oleh setiap penghadap, saksi, dan Notaris, kecuali apabila ada penghadap yang tidak dapat membubuhkan tanda tangan dengan menyebutkan alasannya.

¹⁶ Pasal 44 ayat (2) UUJN mengatur bahwa alasan sebagaimana dimaksud pada Pasal 44 angka 1 dinyatakan secara tegas pada akhir Akta.

¹⁷ Pasal 44 ayat (3) UUJN mengatur bahwa akta sebagaimana dimaksud pada Pasal 43 ayat 3 ditandatangani oleh penghadap, Notaris, saksi dan penerjemah resmi. Pasal 43 ayat 3 UUJN menyebutkan jika para pihak menghendaki, Akta dapat dibuat dalam bahasa asing.

¹⁸ Pasal 44 ayat (4) UUJN mengatur bahwa pembacaan, penerjemahan atau penjelasan dan penandatanganan sebagaimana dimaksud pada Pasal ayat 1 dan ayat 3 serta dalam Pasal 43 ayat 3 dinyatakan secara tegas pada akhir Akta.

¹⁹ Pasal 48 ayat (1) UUJN mengatur bahwa isi akta dilarang untuk diubah dengan a. diganti; b. ditambah; c. dicoret; d. disisipkan; e. dihapus; dan/atau f. ditulis tindh.

²⁰ Pasal 48 ayat (2) UUJN mengatur bahwa perubahan isi akta sebagaimana dimaksud pada ayat 1 huruf a, huruf b, huruf c, huruf d dapat dilakukan dan sah jika perubahan tersebut diparaf atau diberi tanda pengesahan lain oleh penghadap, saksi dan Notaris.

²¹ Pasal 49 ayat (1) UUJN mengatur bahwa setiap perubahan atas akta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 48 ayat (2) dibuat di sisi kiri Akta.

²² Pasal 49 ayat (2) UUJN mengatur bahwa dalam hal suatu perubahan tidak dapat dibuat di sisi kiri akta, perubahan tersebut dibuat pada akhir akta, sebelum penutup akta dengan menunjuk bagian yang diubah dan dengan menyisipkan lembar tambahan.

²³ Pasal 50 ayat (1) UUJN mengatur bahwa jika dalam akta perlu dilakukan pencoretan kata, huruf atau angka, pencoretan dilakukan sedemikian rupa sehingga tetap dapat dibaca sesuai dengan yang tercantum semula, dan jumlah kata, huruf atau angka yang dicoret dinyatakan pada sisi kiri akta.

²⁴ Pasal 50 ayat (2) UUJN mengatur bahwa pencoretan sebagaimana dimaksud pada ayat 1 dinyatakan sah setelah diparaf atau diberi tanda pengesahan lain oleh penghadap, saksi dan Notaris.

²⁵ Pasal 50 ayat (3) UUJN mengatur bahwa dalam hal terjadi perubahan lain terhadap pencoretan sebagaimana dimaksud pada ayat 2, perubahan itu dilakukan pada sisi kiri akta sesuai dengan ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 49 ayat 2.

²⁶ Pasal 50 ayat (4) UUJN mengatur bahwa pada penutup setiap akta dinyatakan tentang ada atau tidak adanya perubahan atas pencoretan.

²⁷ Pasal 38 ayat (4) huruf d UUJN mengatur bahwa akhir atau penutup akta memuat: d. uraian tentang tidak adanya perubahan yang terjadi dalam pembuatan akta atau uraian tentang adanya perubahan yang dapat berupa penambahan, pencoretan atau penggantian serta jumlah perubahannya.

Tidak dipungkiri Notaris memiliki tanggung jawab yang berat dan dituntut untuk selalu waspada dan hati-hati dalam membuat Akta. Dalam hal Notaris melakukan pelanggaran sebagaimana disebutkan di atas, maka membawa implikasi hukum yaitu Akta yang dibuatnya tersebut hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan dan pihak yang merasa dirugikan dapat mengajukan tuntutan penggantian biaya, ganti kerugian dan bunga kepada Notaris pembuat akta.

Tentunya menjadi pertanyaan, apakah proses degradasi kekuatan pembuktian Akta Notaris menjadi akta di bawah tangan bersifat otomatis ataukah harus melalui tahapan-tahapan tertentu? Sayangnya sering kali keluhan/komplain terhadap adanya kesalahan prosedur dalam pembuatan Akta Notaris barulah terungkap apabila terjadi sengketa antar para pihak dalam Akta tersebut. Akibatnya para pihak yang dirugikan mencoba mencari kelemahan Akta Notaris dengan berbagai macam alasan. Adapun alasan yang sering Penulis temukan dalam permasalahan hukum terkait Akta Notaris di antaranya adalah:

1. Notaris tidak membacakan Minuta Akta di hadapan penghadap;²⁹
2. Para pihak merasa tidak hadir di hadapan Notaris dan menandatangani Minuta Akta.³⁰

Dari uraian pasal-pasal UUJN, Penulis berpendapat degradasi kekuatan pembuktian Akta Notaris menjadi akta di bawah tangan berkaitan erat dengan apakah ada pelanggaran dalam pelaksanaan UUJN sebagaimana telah Penulis uraikan di atas, yang dilakukan Notaris saat pembuatan akta, sehingga proses pembuatan akta tersebut harus diuji apakah telah sesuai UUJN atau tidak. Apabila ada pihak yang dirugikan oleh Notaris terkait proses pembuatan akta, maka apa langkah hukum yang dapat dilakukan? Menurut Penulis, pihak yang merasa dirugikan dapat menempuh mekanisme melakukan pelaporan kepada Majelis Pengawas Daerah (MPD) setempat sesuai domisili wilayah kerja Notaris. Tujuannya agar dapat dipastikan apakah Notaris telah menjalankan prosedur pembuatan Akta sesuai ketentuan

²⁸ Pasal 51 ayat (2) UUJN mengatur bahwa pembetulan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan di hadapan penghadap, saksi dan Notaris yang dituangkan dalam berita acara dan memberikan catatan tentang hal tersebut pada Minuta Akta asli dengan menyebutkan tanggal dan nomor Akta berita acara pembetulan. Pasal 51 ayat (1) UUJN mengatur bahwa Notaris berwenang untuk membetulkan kesalahan tulis dan/atau kesalahan ketik yang terdapat pada Minuta Akta yang telah ditandatangani.

²⁹ Kewajiban Notaris untuk membacakan akta diatur dalam Pasal 16 angka 1 huruf m UUJN bahwa Notaris membacakan akta di hadapan penghadap dengan dihadiri oleh paling sedikit 2 (dua) orang saksi atau 4 (empat) orang saksi khusus untuk pembuatan Akta Wasiat di bawah tangan dan ditandatangani pada saat itu juga oleh penghadap, saksi dan Notaris. Penjelasan pasal 16 angka 1 huruf m secara tegas menyebutkan bahwa notaris harus hadir secara fisik dan menandatangani akta dihadapan penghadap dan saksi

³⁰ Pasal 44 ayat (1) UUJN menyebutkan segera setelah akta dibacakan, akta tersebut ditandatangani oleh setiap penghadap, saksi dan Notaris. Jika dihubungkan dengan penjelasan pasal 16 angka 1 huruf m yang menyebutkan bahwa Notaris harus hadir secara fisik dan menandatangani akta di hadapan penghadap dan saksi, maka penghadap juga harus hadir secara fisik di hadapan Notaris untuk menandatangani minuta akta

UUJN. Tentunya hal ini vital mengingat adanya kesalahan prosedur akan berimplikasi hukum terjadinya degradasi kekuatan pembuktian Akta Notaris menjadi akta di bawah tangan. Salah satu kewenangan MPD adalah menerima laporan dari masyarakat mengenai adanya dugaan pelanggaran Kode Etik Notaris atau pelanggaran ketentuan UUJN.³¹ Untuk menindaklanjuti laporan atas Notaris, maka MPD akan melakukan pemeriksaan terhadap Notaris yang dilaporkan dalam waktu 30 (tiga puluh) hari.³² Hasil pemeriksaan MPD wajib dilaporkan kepada Majelis Pengawas Wilayah (MPW). Atas kewenangan yang dimilikinya, MPW dapat menyelenggarakan sidang dan mengambil keputusan atas laporan masyarakat yang dapat disampaikan melalui MPW.³³ Menurut Penulis, putusan MPW memegang peranan penting yang mempunyai implikasi hukum terhadap Akta yang dibuat Notaris. Jika MPW menyatakan Notaris melanggar ketentuan UUJN dalam proses pembuatan Akta, maka sesuai ketentuan UUJN, Akta yang dibuatnya hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan. Namun sebaliknya jika Notaris tidak terbukti melakukan pelanggaran, maka Akta yang dibuatnya tetap memenuhi persyaratan sebagai Akta Autentik sesuai UUJN.

Sebagai contoh, Penulis mengambil fakta hukum dalam Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta No. 456/Pdt/2020/PT.DKI tanggal 15 Oktober 2020 (untuk selanjutnya disebut Putusan 456 PT DKI) yang mengikutsertakan Putusan MPW Notaris Provinsi Banten Nomor 11/PTS/Mj.PWN Prov Banten/XII/2018 tanggal 6 Desember 2018 (untuk selanjutnya disebut Putusan MPW Banten) sebagai pertimbangan hukum Putusan 456 PT DKI. Salah satu amar Putusan MPW Banten tersebut menyebutkan “4. Menyatakan Terlapor terbukti melanggar Kode Etik Notaris dan pelaksanaan Jabatan Notaris sebagaimana diatur Pasal 16 ayat 1 huruf a dan m dan Pasal 17 ayat 1 huruf a Undang Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris.”³⁴ Dalam Putusan 456 PT DKI disebutkan pertimbangan hukum MPW Banten yang mendasari putusannya adalah:

“Menimbang, bahwa berdasarkan hasil pemeriksaan, Terlapor terbukti tidak melaksanakan ketentuan Undang Undang Jabatan Notaris sebagaimana dimaksud dalam pasal 16 ayat (1) huruf a, di mana Notaris wajib bertindak amanah, jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak dan menjaga kepentingan pihak yang terkait pembuatan Akta, Pasal 16 ayat (1) huruf m di mana Notaris wajib membacakan Akta di hadapan

³¹ Pasal 70 huruf g UUJN *jo.* Pasal 29 ayat (1) huruf e *Peraturan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Nomor 16 Tahun 2021 tentang Susunan Organisasi dan Tata Kerja, Tata Cara Pengangkatan dan Pemberhentian, Serta Anggaran Majelis Pengawas Notaris.*

³² Pasal 30 huruf a, f *Peraturan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Nomor 16 Tahun 2021 tentang Susunan Organisasi dan Tata Kerja, Tata Cara Pengangkatan dan Pemberhentian, Serta Anggaran Majelis Pengawas Notaris.*

³³ Pasal 73 ayat 1 huruf a UUJN *jo.* Pasal 32 *Peraturan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Nomor 16 Tahun 2021 tentang Susunan Organisasi dan Tata Kerja, Tata Cara Pengangkatan dan Pemberhentian, Serta Anggaran Majelis Pengawas Notaris.*

³⁴ *Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta No. 456/Pdt/2020/PT.DKI* tanggal 15 Oktober 2020, page 3.

Penghadap dengan dihadiri oleh paling sedikit 2 (dua) orang saksi, atau 4 (empat) orang saksi khusus untuk pembuatan akta wasiat dibawah tangan, ditandatangani pada saat itu juga oleh Penghadap, Saksi dan Notaris dan Pasal 17 ayat (1) huruf a dimana Notaris dilarang menjalankan jabatan di luar wilayah jabatannya.”³⁵

Putusan MPW Banten tersebut menjadi alasan bagi pihak yang dirugikan untuk meminta kepada Pengadilan agar perbuatan hukum yang dituangkan dalam Akta-akta yang dibuat oleh Notaris tersebut dinyatakan batal demi dan Akta-akta tersebut ditetapkan bukan sebagai Akta Notaris. Dalam pertimbangan hukum Putusan 456 PT DKI, Majelis Hakim Tinggi sependapat adanya perbuatan Notaris yang melanggar Kode Etik Notaris dan pelaksanaan UUJN³⁶ mengakibatkan akta-akta yang dibuat Notaris tersebut hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan.³⁷ Namun terkait perbuatan hukum yang dituangkan dalam akta-akta tersebut, Majelis Hakim Tinggi berpendapat meskipun akta-akta Notaris tersebut turun kekuatannya, namun tetap berlaku sebagai perikatan atau perjanjian antara pihak yang bersepakat.³⁸

Dari Putusan MPW Banten dan Putusan 456 PT DKI ini setidaknya dapat memberi petunjuk bahwa proses terjadinya degradasi kekuatan pembuktian Akta Notaris menjadi akta di bawah tangan harus dimulai dengan adanya laporan dugaan pelanggaran Kode Etik Notaris maupun pelanggaran terhadap UUJN kepada MPD/MPW. Atas laporan ini, baik MPD dan MPW akan memeriksa Notaris terlapor sesuai dengan kewenangannya masing-masing. Kewenangan untuk memberikan putusan berada di MPW. Apabila Putusan MPW menyatakan Notaris terlapor melakukan pelanggaran, maka Akta Notaris yang dibuatnya akan mengalami degradasi kekuatan pembuktian menjadi akta di bawah tangan. Pihak yang dirugikan dapat menggunakan Putusan MPW ini untuk menuntut penggantian biaya, kerugian, bunga kepada Notaris bahkan dapat pula meminta agar Pengadilan menyatakan akta-akta yang dibuat Notaris hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan.

³⁵ *Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta No. 456/Pdt/2020/PT.DKI* tanggal 15 Oktober 2020, halaman 68 alinea 2.

³⁶ Berdasarkan Putusan MPW Provinsi Banten Nomor 11/PTS/Mj.PWN Prov Banten/XII/2018 tanggal 6 Desember 2018, Notaris terbukti melanggar pasal 16 ayat (1) huruf a, pasal 16 ayat (1) huruf m dan pasal 17 ayat (1) huruf a.

³⁷ *Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta No. 456/Pdt/2020/PT.DKI* tanggal 15 Oktober 2020, halaman 69 alinea 2.

³⁸ *Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta No. 456/Pdt/2020/PT.DKI* tanggal 15 Oktober 2020, halaman 70 alinea 1.

C. Kesimpulan

Berdasarkan pembahasan yang Penulis uraian di atas, dapat diambil kesimpulan bahwa degradasi kekuatan pembuktian Akta Notaris menjadi akta di bawah tangan barulah terjadi apabila Notaris terbukti melakukan pelanggaran terhadap Kode Etik Notaris dan pelanggaran terhadap UUJN. Untuk itu harus dibuktikan terlebih dahulu apakah seorang Notaris telah melakukan pelanggaran atau tidak. Pemeriksaan terhadap Notaris dilakukan oleh MPD dan/atau MPW sesuai kewenangan masing-masing berdasarkan laporan dari masyarakat atau pihak yang dirugikan dengan adanya Akta Notaris. Apabila MPW memutuskan seorang Notaris terbukti melakukan pelanggaran terhadap Kode Etik Notaris dan pelanggaran terhadap UUJN, maka sesuai ketentuan UUJN Akta-akta Notaris tersebut mengalami degradasi kekuatan pembuktian menjadi akta di bawah tangan. Putusan MPW dapat dipergunakan untuk meminta Pengadilan agar menyatakan akta-akta Notaris hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan.

Terkait dengan kesimpulan tersebut, saran yang dapat Penulis sampaikan adalah: Pertama, Notaris adalah Pejabat Umum yang mempunyai kewenangan untuk membuat akta autentik sesuai ketentuan UUJN. Akta Autentik/Akta Notaris mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna, sehingga Notaris harus selalu waspada berhati-hati dalam menjalankan tugas jabatannya membuat Akta Notaris sesuai ketentuan UUJN. Kedua, MPD perlu mengintensifkan pembinaan, pengawasan serta memberikan penyuluhan kepada Notaris terhadap implikasi hukum terjadinya degradasi kekuatan pembuktian Akta Notaris menjadi akta di bawah tangan agar tidak ada Notaris maupun masyarakat yang mengalami kerugian.

DAFTAR PUSTAKA

Peraturan Perundang-undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 117, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4432.

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

Peraturan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Nomor 16 Tahun 2021 Tentang Susunan Organisasi Dan Tata Kerja, Tata Cara Pengangkatan Dan Pemberhentian, Serta Anggaran Majelis Pengawas Notaris. Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 211.

Buku

Aries, Albert. *Hukum Pembuktian Teori, Asas dan Yurisprudensi (Dalam Perkara Pidana, Perdata, TUN dan Konstitusi)*. Depok: Raja Grafindo Perkasa, 2022.

Habib, Adjie. *Kebatalan dan Pembatalan Akta Notaris*. Bandung: Refika Aditama, 2011.

Soekanto, Soerjono and Sri Mamudji. *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat*. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2013.

Subekti, R. *Hukum Pembuktian*. Jakarta: Pradya Paramita, 2007.

Subekti. *Pokok-pokok Hukum Perdata*. Jakarta: Intermasa, 1985.

Majalah

Harahap, M. Yahya. "Citra Penegakan Hukum Suatu Kajian Pada Era PJPT II." *Varia Peradilan: Majalah Hukum* 10, no. 116 (May 1995).

Putusan

Putusan Majelis Pengawas Wilayah Provinsi Banten Nomor 11/PTS/Mj.PWN Prov Banten/XII/2018 tanggal 6 Desember 2018.

Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 456/Pdt/2020/PT.DKI tanggal 15 Oktober 2020.

Media Internet

KBBI VI Daring. "Degradasi." <https://kbbi.kemdikbud.go.id/entri/degradasi>.

**PERLINDUNGAN HUKUM PEMEGANG SERTIPIKAT HAK MILIK YANG
TANAHNYA DITERBITKAN KEMBALI SERTIPIKAT HAK MILIK ATAS NAMA
PIHAK KETIGA**

Michelle Lien

Fakultas Hukum, Universitas Pelita Harapan, Indonesia
hellomichellelien@gmail.com

Gunanegara

Fakultas Hukum, Universitas Pelita Harapan, Indonesia

Abstract

A certificate is a legal document of land registration issued by an authorized official as proof of legitimate ownership. Land registration aims to provide legal certainty and protection for the land rights holders as mandated in the constitution and laws. The certificate of ownership, referred to as hereditary, strongest, and fullest right in the UUPA (Land Law), in reality, has the potential to overlap with certificates of ownership or other types of land rights registered in the name of third parties. The purpose of this research is to analyze the legal certainty of the certificate of ownership and the legal protection provided to land rights holders. This study uses a normative juridical research method which is explained in a descriptive-analytical manner. The data used in this research are secondary data obtained through literature studies. This research uses legislative approaches, case approaches, analytical approach, and conceptual approaches. The results of this research indicate that the applicable regulations does not provide absolute legal certainty to land rights holders, with the limitation that the government guarantees the accuracy of physical and juridical data in the certificate as long as it is not proven otherwise. Therefore, people are given the right to file for the annulment of land ownership certificates containing administrative and/or juridical defects, either through administrative efforts or judicial efforts. Dispute resolution conducted by the government provides preventive and/or repressive protection to land rights holders.

Keywords: Certificate; Overlapping; Legal Protection

Abstrak

Sertipikat merupakan produk hukum pendaftaran tanah yang diterbitkan oleh Pejabat yang berwenang sebagai bukti kepemilikan yang sah. Pendaftaran tanah bertujuan untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah, sebagaimana diamanatkan dalam konstitusi dan peraturan perundang-undangan. Sertipikat hak milik yang disebut sebagai hak yang turun temurun, terkuat, dan terpenuh dalam UUPA, nyatanya berpotensi mengalami tumpang tindih dengan sertipikat hak milik maupun dengan jenis hak atas tanah lainnya yang terdaftar atas nama pihak ketiga. Tujuan penelitian ini adalah menganalisis kepastian hukum sertipikat hak milik dan perlindungan hukum yang diberikan kepada pemegang hak atas tanah. Penelitian ini menggunakan metode penelitian yuridis normatif yang dijelaskan secara deskriptif analitis. Data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder yang didapatkan melalui studi kepustakaan. Penelitian ini menggunakan pendekatan perundang-undangan, pendekatan kasus, pendekatan analisis dan pendekatan konseptual. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa peraturan perundang-undangan tidak memberikan kepastian hukum mutlak kepada pemegang hak atas tanah, dengan pembatasan bahwa Pemerintah menjamin kebenaran akan data fisik dan yuridis dalam sertipikat adalah benar sepanjang tidak dibuktikan sebaliknya, sehingga masyarakat diberikan hak untuk mengajukan pembatalan sertipikat hak atas tanah yang mengandung cacat administratif

dan/atau cacat yuridis, baik melalui upaya administratif maupun upaya peradilan. Penyelesaian sengketa yang dilakukan pemerintah memberikan perlindungan preventif dan/atau represif kepada pemegang hak atas tanah.

Kata Kunci: Sertipikat; Tumpang Tindih; Perlindungan Hukum

A. Pendahuluan

Tanah merupakan sumber daya alam yang erat dan tidak dapat terlepas dari kehidupan manusia dikarenakan sebagian besar aktivitas manusia dilakukan di atas tanah. Berdasarkan asas hak menguasai negara, maka atas kedudukan tanah dikuasai dan diatur oleh Negara untuk kesejahteraan rakyat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (untuk selanjutnya disebut UUD 1945) dinyatakan bahwa “Bumi, Air, Ruang Angkasa serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat.”

Dalam ketentuan Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (untuk selanjutnya disebut UUPA) mengenai pendaftaran tanah, dinyatakan bahwa untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.¹ Pendaftaran tanah tersebut meliputi pengukuran perpetaan dan pembukuan tanah, pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut dan pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.² Berdasarkan ketentuan tersebut maka dapat dipahami bahwa Pemerintah Indonesia berupaya memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi masyarakat melalui penyelenggaraan kegiatan pendaftaran tanah yang dikenal dengan *Rechts Kadaster*.

Perwujudan dari *Rechts Kadaster* dan Pasal 19 UUPA tersebut kemudian diwujudkan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (untuk selanjutnya disebut PP 24/1997). Dalam ketentuan Pasal 32 ayat (1) PP 24/1997, pengertian sertipikat hak atas tanah dinyatakan bahwa sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan yang menjamin kepastian status hak yang didaftar, kepastian subyek hak dan obyek hak atas tanah dengan memberikan surat-surat tanda

¹ Pasal 19 ayat (1) *Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*.

² *Ibid.*, Pasal 19 ayat (2).

bukti hak (sertipikat) yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat sebagaimana sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 32 ayat (2) PP 24/1997.

Sistem pendaftaran tanah di Indonesia dilaksanakan dengan stelsel negatif bertendensi positif dan menganut prinsip satu sertipikat, satu bidang tanah dan satu nomor identifikasi bidang tanah (dikenal dengan NIB) yang merupakan perwujudan dari *land rights certificate*. Dalam ketentuan Pasal 1 angka 7 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (untuk selanjutnya disebut Permen Agraria No. 3 Tahun 1997) yang kemudian diubah Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 16 Tahun 2021 tentang Perubahan Ketiga Atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Adapun Pengertian NIB adalah tanda pengenal khusus yang diberikan untuk bidang tanah yang bersifat unik atau tunggal untuk setiap bidang tanah di seluruh Indonesia. Dalam ketentuan Pasal 23 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2021 tentang Perubahan Ketiga atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dinyatakan bahwa setiap bidang tanah yang sudah ditetapkan batas-batasnya baik dalam pendaftaran tanah secara sistematis maupun sporadis diberi NIB yang dicantumkan dalam Peta Bidang Tanah.

Sistem pendaftaran tanah di Indonesia menganut sistem stelsel negatif bertendensi positif, dalam hal ini negara tidak menjamin secara mutlak kebenaran data fisik dan data yuridis dalam sertipikat hak atas tanah, yang pada intinya adalah segala apa yang tercantum dalam buku tanah dan sertipikat, berlaku sebagai tanda bukti hak yang kuat sampai dapat dibuktikan suatu keadaan yang sebaliknya (tidak benar). Hal ini membuka peluang bagi para pihak yang merasa dirugikan haknya oleh penerbitan suatu sertipikat, dapat menggugat ke pengadilan, sehingga hak atas tanah dan/atau sertipikat hak atas tanah memungkinkan untuk dibatalkan berdasarkan putusan hakim atau keputusan Kementerian ATR/BPN sesuai asas *contrario actus*.³

³ Gunanegara, *Hukum Pidana Agraria: Logika Hukum Pemberian Hak Atas Tanah dan Ancaman Hukum Pidana* (Jakarta: Tatanusa, 2017), 13.

Sertipikat hak atas tanah diterbitkan dalam bentuk penetapan tertulis oleh Kepala Kantor Pertanahan yang bersifat konkret, individual, dan final sehingga dalam hal terjadi sengketa atau perkara tumpang tindih sertipikat hak atas tanah, penyelesaiannya dapat diajukan melalui Peradilan Umum dan Pengadilan Tata Usaha Negara, seperti yang dapat dijumpai dalam Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung No. 72/G/2017/PTUN-BDG tanggal 12 Oktober 2017, yaitu perkara antara FOW (selaku Penggugat) melawan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor (selaku Tergugat I) dan L (selaku Tergugat II Intervensi), untuk selanjutnya secara bersama-sama disebut Para Tergugat, dengan objek perkara berupa 2 (dua) Sertipikat Hak Milik atas nama Tergugat II Intervensi yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor. Sertipikat hak milik atas nama Tergugat II Intervensi tersebut terbit di atas bidang tanah milik Penggugat dan tumpang tindih dengan 3 (tiga) bidang tanah atas nama Penggugat. Perkara ini sudah diputus di tingkat Mahkamah Agung melalui Putusan No. 346 K/TUN/2018 tanggal 17 Juli 2018 dan Majelis Hakim menyatakan batal sertipikat atas Objek Perkara atas nama Tergugat II Intervensi dan mewajibkan Tergugat I untuk mencabut Keputusan Tata Negara berupa Objek Perkara.

Tujuan utama dari kegiatan pendaftaran tanah adalah memberikan kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah. Namun, pada kenyataannya terdapat sertipikat hak milik yang seharusnya merupakan hak terkuat, terpenuh, dan turun-temurun dengan dibuktikan dengan alat bukti yang kuat berupa sertipikat hak milik, dapat ditumpang oleh sertipikat hak milik lain atas nama pihak ketiga yang diterbitkan di atas bidang tanah yang sama. Dengan demikian terdapat ketidakcocokan antara *das sollen* dan *das sein*. Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional (untuk selanjutnya disebut BPN) sebagai lembaga pemerintah yang seharusnya melindungi pemegang hak atas tanah, nyatanya menjadi penerbit sertipikat di atas bidang tanah yang sudah ada pemilikinya sehingga menyebabkan tumpang tindih (*overlapping*).

Guna mencegah terjadinya tumpang tindih hak atas tanah, berbagai upaya telah dilakukan oleh pemerintah, di antaranya melalui program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL), penerbitan sertipikat elektronik dan pembaharuan peraturan di bidang pertanahan. Pembaharuan peraturan tidaklah cukup untuk menanggulangi kasus pertanahan yang terjadi, perlu adanya langkah tegas yang dilakukan oleh BPN, selaku penerbit sertipikat hak atas tanah untuk melaksanakan prinsip kehati-hatian dan ketelitian dalam melakukan penerbitan sertipikat hak atas tanah sehingga dapat meminimalisir terjadinya tumpang tindih sertipikat hak atas tanah dan memberikan kepastian serta perlindungan hukum bagi pemilik tanah. Kementerian kerap terjadinya tumpang tindih kepemilikan hak milik mengingat Kementerian ATR/BPN

sering kali diposisikan sebagai Tergugat dalam kasus tumpang tindih (*overlapping*) sertipikat. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis bagaimana tanah yang sudah bersertipikat hak milik diterbitkan kembali dengan sertipikat hak milik atas nama pihak ketiga dalam Perkara No. 346 K/TUN/2018 ditinjau dari teori perlindungan hukum represif oleh Pengadilan.

Penelitian ini dilakukan dengan metode penelitian hukum yuridis normatif yang menggunakan data sekunder yang diperoleh melalui studi kepustakaan. Penelitian dilakukan dengan pendekatan perundang-undangan, pendekatan konseptual, pendekatan analisis dan pendekatan kasus yang akan menganalisis permasalahan secara kualitatif dengan logika deduktif.

B. Pembahasan

Setiap warga negara berhak mendapatkan pengakuan, jaminan, kepastian dan perlindungan hukum yang adil serta perlakuan yang sama di depan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 28 D ayat (1) UUD 1945, dinyatakan bahwa setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama di hadapan hukum, termasuk di antaranya kepastian dan perlindungan hukum atas hak-hak milik pribadi yang dimiliki setiap orang. Dalam ketentuan Pasal 28 H ayat (4) UUD 1945 mengatur bahwa “Setiap orang berhak mempunyai hak milik pribadi dan hak milik tersebut tidak boleh diambil alih secara sewenang-wenang oleh siapa pun.” Pemerintah menyelenggarakan kegiatan pendaftaran tanah guna memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah. Untuk itu Pemerintah Indonesia menyelenggarakan kegiatan pendaftaran tanah guna memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah. Pengertian pendaftaran tanah menurut Pasal 1 angka 9 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah (untuk selanjutnya disebut PP No. 18 Tahun 2021) yaitu rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang Tanah, Ruang Atas Tanah, Ruang Bawah Tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang Tanah, Ruang Atas Tanah, Ruang Bawah Tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas Satuan Rumah Susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya. Kegiatan Pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) UUPA oleh Pemerintah Indonesia akan menerbitkan sertipikat sebagai alat bukti yang kuat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA. Konsitusi Negara dan undang-undang Negara sudah

memerintahkan agar Pemerintah menjamin dan melindungi hak atas benda atau hak milik pribadi atas benda oleh seseorang dan tidak boleh diambil alih dengan sewenang-wenang oleh siapapun dan penerbitan sertipikat hak atas tanah kepada pihak lain di atas tanah yang sudah ada pemiliknnya yang sah adalah cara-cara pengambilalihan hak pribadi orang atas tanah yang tidak sejalan dengan perintah konstitusi dan hukum pendaftaran tanah.

Dalam pengaturan UUPA menegaskan bahwa Hak Milik merupakan hak turun-menurun, terkuat dan terpenuh, namun pada kenyataannya, sertipikat hak milik dapat dimungkinkan diajukan pembatalannya akibat tumpang tindih dengan sertipikat hak atas tanah lainnya, seperti dalam Perkara No. 346 K/TUN/2018 tanggal 17 Juli 2018. Perkara ini bermula dari gugatan yang diajukan oleh FOW (selaku Penggugat) melawan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor (selaku Tergugat I) di Pengadilan Tata Usaha Bandung pada tanggal 26 Mei 2017 melawan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor (untuk selanjutnya disebut sebagai Tergugat) dan L (selaku Tergugat II Intervensi) dan terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung dengan Nomor Register: 72/G/2017/PTUN-BDG. Objek Perkara yang dirumuskan Penggugat dalam Perkara No. 72/G/2017/PTUN-BDG yakni sebagai berikut:

1. Sertipikat Hak Milik (untuk selanjutnya disebut SHM) No. 1759/Desa Cibeureum tanggal 16 September 2014, Surat Ukur Nomor: 33/Cibeureum tanggal 20 Agustus 2014 dengan luas tanah 11.944 m² (sebelas ribu sembilan ratus empat puluh empat meter persegi) atas nama L;
2. SHM No. 1760/Desa Cibeureum tanggal 16 September 2014, Surat Ukur Nomor: 34/Cibeureum/2014 tanggal 20 Agustus 2014, dengan luas tanah 609 m² (enam ratus sembilan meter persegi) atas nama L.

untuk selanjutnya dalam penulisan ini disebut dengan Objek Perkara.

Objek Perkara tersebut di atas diterbitkan oleh Kepala Kantor Kabupaten Bogor di atas 3 (tiga) bidang tanah milik Penggugat yang sudah bersertipikat dan menyebabkan terjadinya *overlapping* (tumpang tindih) dengan 3 (tiga) sertipikat hak milik atas nama Penggugat yang sudah terbit terlebih dahulu di tahun 1979, yakni SHM No. 444/Desa Cibeureum, SHM No. 445/Desa Cibeureum, SHM. 446/Desa Cibeureum, yang ketiganya terbit pada tanggal 27 September 1979. Ketiga bidang tanah milik Penggugat tersebut diperolehnya secara sah melalui jual-beli yang dibuktikan dengan akta autentik yang dibuat oleh dan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dengan keterangan sebagai berikut:

No.	No. SHM	Akta Jual Beli	Pihak Penjual	Notaris/PPAT
1.	444/Desa Cibeureum	AJB No. 74/CS/1989 tertanggal 2 Agustus 1989	L	LH, S.H., PPAT di Kabupaten Bogor.
2.	445/Desa Cibeureum	AJB No. 66/CS/1989 tertanggal 6 Juni 1989	M. L	LH, S.H., PPAT di Kabupaten Bogor.
3.	446/Desa Cibeureum	AJB No.75/CS/1989 tertanggal 2 Agustus 1989	SR	LH, S.H., PPAT di Kabupaten Bogor.

Kedua SHM atas nama Tergugat II Intervensi yang merupakan Objek Perkara yang diterbitkan Tergugat dan diperoleh melalui kegiatan redistribusi tanah yang berasal dari bekas tanah negara dalam program *landreform*. Dalam Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung No: 72/G/2017/PTUN-BDG tanggal 12 Oktober 2017, Majelis Hakim mengabulkan gugatan Penggugat yaitu menyatakan batal Objek Perkara dan mewajibkan Tergugat untuk mencabut Objek Perkara. *Contrarius actus* merupakan suatu istilah terhadap tindakan yang diambil oleh badan atau pejabat tata usaha negara yang menerbitkan suatu keputusan tata usaha negara dengan sendirinya atau secara otomatis memiliki kewenangan untuk membatalkan keputusan tata negara tersebut.⁴ Menurut Philipus M. Hadjon dinyatakan bahwa salah satu aspek sahnya suatu keputusan yang dikeluarkan badan atau pejabat tata usaha negara adalah aspek substantif, artinya objek keputusan tidak ada *error in re*. Jika ternyata terbukti ada *error in re* maka keputusan dibatalkan karena bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.⁵

Para Tergugat mengajukan banding dan sudah diputuskan melalui Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta dengan No: 1/B/2018/PT.TUN.JKT tanggal 5 Februari 2018, dengan amar Putusan yaitu menguatkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung No: 72/G/2017/PTUN-BDG tanggal 12 Oktober 2017 yang diajukan banding. Kemudian Para Tergugat (selaku Pemohon Kasasi) mengajukan permohonan kasasi secara lisan pada 28 Februari 2018. Atas permohonan Pemohon Kasasi telah terbit putusan yang telah berkekuatan hukum tetap yaitu melalui Putusan No. 346 K/TUN/2018 tanggal 17 Juli 2018 dengan Amar Putusan dua di antaranya adalah menolak permohonan kasasi dari Pemohon

⁴ Romi Sihombing, *Cacat Administrasi: Pembatalan Sertifikat Tanah oleh BPN Tanpa Putusan Pengadilan* (Jakarta: Kencana, 2022), 246.

⁵ *Ibid.*, 156.

Kasasi I (L) dan menyatakan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi II (Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor) Tidak Diterima/N.O (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

Terjadinya tumpang tindih sertipikat dalam Perkara No. 346 K/TUN/2018 melanggar prinsip satu sertipikat, satu bidang tanah, dan satu Nomor Identifikasi Bidang (NIB) tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 1 ayat (2) jo. Pasal 23 ayat (1) sampai dengan (3) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2021 tentang Perubahan Ketiga Atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (untuk selanjutnya disebut Permen ATR/BPN No. 16 Tahun 2021).

Dalam perkara di atas perlu dihubungkan dengan Pasal 2 PP No. 24 Tahun 1997, maka diperlukan adanya tindakan pengecekan data fisik dan data yuridis sebelum melaksanakan penerbitan sertipikat, sehingga menerapkan prinsip kepastian hukum dan prinsip kecermatan yang merupakan Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik (AAPB). Tumpang tindih hak atas tanah dapat terjadi karena beberapa faktor, di antaranya tidak sesuainya data fisik dan yuridis dalam buku tanah BPN dan tidak tersedianya peta pendaftaran/peta bidang tanah, yang menyebabkan BPN tidak mempunyai data terkini mengenai status bidang tanah. Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan (untuk selanjutnya disebut UU No. 30 Tahun 2014) mengatur bahwa ada 3 (tiga) klasifikasi kewenangan, yaitu atribusi, delegasi, dan mandat. Kewenangan yang diperoleh BPN dalam melaksanakan kegiatan pendaftaran tanah adalah kewenangan yang diperoleh melalui delegasi atau subdelegasi dari Kementrian ATR/BPN kepada Kepala Kantor Wilayah atau Kepala Kantor Pertanahan, di mana tanggung jawab penuh adalah berada pada penerima delegasi.

Masyarakat yang merasa dirugikan oleh suatu keputusan pejabat yang berwenang dapat mengajukan upaya administratif, dan mengajukan pencabutan atas keputusan yang mengandung cacat wewenang, prosedur, dan/atau substansi. Cacat administrasi/cacat yuridis atas suatu produk hukum pendaftaran tanah dapat disebabkan oleh beberapa hal, salah satunya adalah karena terjadinya tumpang tindih hak atas tanah sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan (untuk selanjutnya disebut Permen ATR/BPN No. 21 Tahun 2020).

Pencabutan keputusan dapat dilakukan oleh pejabat pemerintahan yang menetapkan keputusan atau oleh atasan pejabat yang menetapkan keputusan, atau atas perintah pengadilan. Secara peraturan, Pemerintah Indonesia memberikan mandat kepada Kementerian ATR/BPN

dalam melakukan penanganan pembatalan sertipikat cacat administrasi yang diketahui mengalami tumpang tindih, namun Pemerintah tidak dapat memastikan penyelesaian atas tumpang tindih sertipikat dapat diselesaikan oleh Kementerian ATR/BPN dan dikaitkan dengan pendapat dari Oliver Wendell Holmes, salah satu tokoh gerakan realisme hukum, tidak menempatkan undang-undang sebagai sumber utama hukum, melainkan menempatkan hakim sebagai titik pusat perhatian dan penyelidikan hukum.⁶ Hukum yang pasti itu jikalau hakim berperan sesuai prediksinya akan harapan para pencari keadilan. Hukum yang sejati nyata sesungguhnya adalah hukum-hukum yang direproduksi di peradilan.⁷

Dengan demikian, yang dapat memberikan kepastian hukum kepada pemegang hak atas tanah dalam perkara tumpang tindih sertipikat hak atas tanah adalah hakim yang memeriksa dan memutus perkara di Lembaga peradilan. Perlindungan yang diberikan Pemerintah kepada pemegang hak atas tanah adalah melalui peraturan yang memfasilitasi pengajuan pembatalan hak atas tanah karena cacat administrasi sebagaimana diatur dalam Pasal 64 PP No. 18 Tahun 2021, bahwa pembatalan hak atas tanah karena cacat administrasi dapat diajukan kepada Kementerian ATR/BPN sebelum jangka waktu 5 (lima) tahun, untuk hak atas tanah yang diterbitkan pertama kali dan belum dialihkan; atau hak atas tanah yang telah dialihkan namun para pihak yang tidak beriktikad baik atas peralihan hak tersebut sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Apabila jangka waktu 5 (lima) tahun tersebut sudah terlampaui, maka pembatalan dilakukan melalui mekanisme peradilan. Berdasarkan ketentuan Pasal 30 Permen ATR/BPN No. 21 Tahun 2020 dinyatakan bahwa Menteri ATR/BPN dapat menerbitkan keputusan Pembatalan karena adanya cacat administrasi dan/atau cacat yuridis terhadap produk hukum yang diterbitkan oleh Kementerian ATR/BPN atau Kantor Wilayah atau pelaksanaan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan Hukum Tetap (*inkracht van gewijsde*) yang membatalkan produk hukum yang diterbitkan oleh Kementerian sedangkan, Kepala Kantor Wilayah menerbitkan keputusan Pembatalan karena cacat administrasi dan/atau cacat yuridis terhadap Produk Hukum yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan; atau melaksanakan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap yang membatalkan Produk Hukum yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Wilayah atau Kepala Kantor Pertanahan.

Dalam hal tertentu, Menteri ATR/BPN dapat membatalkan Produk Hukum Kantor Wilayah atau Kantor Pertanahan yang merupakan kewenangan Kantor Wilayah karena adanya

⁶ H. Lili Rasjidi and Ira Thania Rasjidi, *Pengantar Filsafat Hukum* (Bandung: Mandar Maju, 2002), 68.

⁷ Fernando M. Manullang, *Legisme, Legalitas, dan Kepastian Hukum* (Jakarta: Prenadamedia Group, 2023), 18.

cacat administrasi dan/atau cacat yuridis maupun sebagai pelaksanaan putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap.

Dalam hal diketahui terdapat satu atau beberapa sertipikat tumpang tindih dalam satu bidang tanah baik seluruh maupun sebagian atas tanah, maka terhadap sertipikat dimaksud wajib dilakukan penanganan oleh ATR/BPN. Dalam penanganan sengketa dan konflik di ATR/BPN, akan dilakukan tahapan sebagai berikut: pengkajian kasus; gelar awal; penelitian; ekspos hasil penelitian; rapat koordinasi; gelar perkara akhir; dan penyelesaian kasus. Apabila berdasarkan hasil penanganan diperoleh fakta bahwa terdapat cacat administrasi dan/atau cacat yuridis pada sertipikat yang dimaksud maka sertipikat tersebut yang akan dilakukan pembatalan. Pembatalan sertipikat yang diatur dalam Permen ATR/BPN No. 21 Tahun 2020 berbeda dengan yang diatur dalam Bab V Rumusan Hukum Kamar Tata Usaha Negara poin E mengenai Pengujian Sertipikat Tumpang Tindih dalam Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2018 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2018 (untuk selanjutnya disebut SEMA Nomor 3 Tahun 2018) yang mengatur bahwa:

1. Pengujian keabsahan sertipikat hak atas tanah oleh Pengadilan TUN dalam hal terdapat sertipikat hak atas tanah yang tumpang tindih, hakim dapat membatalkan sertipikat yang terbit kemudian, dengan syarat:
 - a. Pemegang sertipikat yang terbit lebih dahulu menguasai fisik tanah dengan itikad baik; atau
 - b. Riwayat hak dan penguasaannya jelas dan tidak terputus;
 - c. Prosedur penerbitan sertipikat yang terbit terlebih dahulu sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

Dalam hal tidak terpenuhinya syarat sebagaimana pada poin a atau b atau c di atas maka masalah kepemilikan sertipikat tanah yang terbit terlebih dahulu harus diselesaikan melalui proses perkara perdata/peradilan umum.

Prinsip pembatalan sertipikat yang diatur dalam Permen ATR/BPN No. 21 Tahun 2020 berbeda dengan yang diatur dalam SEMA Nomor 3 Tahun 2018. Dalam SEMA, diatur bahwa sertipikat yang dibatalkan adalah sertipikat yang terbit kemudian, sedangkan dalam Permen ATR/BPN No. 21 Tahun 2020 diatur bahwa sertipikat yang dibatalkan adalah sertipikat yang ditemukan memuat cacat administratif dan/atau cacat yuridis yang mana tidak menetapkan berdasarkan sertipikat yang terbit terlebih dahulu atau sertipikat yang terbit kemudian. Ketentuan yang diatur dalam SEMA Nomor 3 Tahun 2018 sejalan dengan prinsip Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 5/Yur/Pdt/2018 mengenai sertipikat ganda, dengan kaidah hukum yang mengatur bahwa: “Jika terdapat sertifikat ganda atas bidang tanah yang

sama, di mana keduanya sama-sama otentik maka bukti hak yang paling kuat adalah sertifikat hak yang terbit lebih dahulu.” Pendapat MA tersebut tertuang dalam Putusan No. 976 K/Pdt/2015 (Liem Teddy vs Kodam III/Siliwangi TNI Angkatan Darat) tanggal 27 November 2015. Dalam putusan itu, Mahkamah Agung berpendapat: “bahwa dalam menilai keabsahan salah satu dari 2 (dua) bukti hak yang bersifat otentik maka berlaku kaedah bahwa sertifikat hak yang terbit lebih awal adalah yang sah dan berkekuatan hukum...” Mengenai sertipikat mana yang dibatalkan dalam hal tumpang tindih sertipikat, Penulis sependapat dengan Permen ATR/BPN 21 Tahun 2020, maka perlu dilakukan penelitian terlebih dahulu terhadap sertipikat-sertipikat yang tumpang tindih dan sertipikat yang perlu dibatalkan adalah sertipikat yang memuat cacat administratif dan/atau cacat yuridis.

Dalam Perkara No. 346 K/TUN/2018, Tergugat II Intervensi mengajukan permohonan hak atas tanah kepada Bupati Kabupaten Bogor cq. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor di atas tanah yang sudah ada pemilik sahnya. Tindakan BPN yang menerbitkan Objek Perkara tidak bisa dibenarkan dan seharusnya BPN dapat membatalkan Objek Perkara yakni sertipikat hak milik atas nama Tergugat II Intervensi. Dalam hal pembatalan tidak dapat dilaksanakan oleh Menteri ATR/BPN maupun Kantor Wilayah BPN, maka pemegang sertipikat hak atas tanah dapat mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara, mengingat Sertipikat Hak Atas Tanah merupakan keputusan pemerintahan/keputusan tata usaha negara (TUN). Alasan-alasan yang dapat diajukan sebagai dasar gugatan sebagaimana diatur dalam Pasal 53 ayat 2 Undang-Undang Nomor 5 tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara adalah sebagai berikut:

1. Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
2. Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara pada waktu mengeluarkan keputusan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) telah menggunakan wewenangnya untuk tujuan lain dari maksud diberikannya wewenang tersebut;
3. Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara pada waktu mengeluarkan atau tidak mengeluarkan keputusan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) setelah mempertimbangkan semua kepentingan yang tersangkut dengan keputusan itu seharusnya tidak sampai pada pengambilan atau tidak mengambil tersebut.

Berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung No. 10 Tahun 2020 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2020 sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan mengatur bahwa hakim perdata (peradilan umum) tidak berwenang membatalkan sertipikat, namun hanya berwenang menyatakan sertipikat tidak

mempunyai kekuatan hukum, dengan dasar tidak mempunyai alas hak yang sah. Pembatalan sertipikat hak atas tanah adalah tindakan administratif yang merupakan kewenangan Peradilan Tata Usaha Negara (TUN), mengingat Sertipikat Hak Atas Tanah merupakan keputusan Pejabat Tata Usaha Negara (Pejabat TUN) yang bersifat konkret, individual, dan final.

Perlindungan hukum yang diberikan oleh Kementerian ATR/BPN kepada masyarakat adalah perlindungan hukum preventif, yang bertujuan untuk mencegah terjadinya sengketa. Sedangkan, perlindungan hukum oleh hakim di pengadilan disebut perlindungan hukum represif yang bertujuan untuk menyelesaikan sengketa. Hakim dalam peradilan memiliki wewenang untuk menyatakan pembatalan atas sertipikat hak atas tanah, namun tidak berwenang untuk melakukan pencabutan sertipikat. Pencabutan sertipikat adalah wewenang Kementerian ATR/BPN. Dalam Perkara No. 346 K/TUN/2018, hakim memberikan perlindungan represif kepada Penggugat dengan membatalkan 2 (dua) sertipikat atas nama Tergugat II Intervensi yang menjadi objek perkara tanpa adanya ganti kerugian. Perlindungan hukum yang dapat diberikan pemerintah kepada pemegang sertipikat hak milik yang tanahnya diterbitkan kembali dengan sertipikat lain atas nama pihak ketiga adalah memastikan bahwa Kementerian ATR/BPN melaksanakan putusan Pengadilan dan juga dapat memberikan ganti rugi atas kerugian yang diderita pemilik tanah yang sah.

Perlindungan hukum yang preventif sangat besar artinya bagi tindakan aparat pemerintahan yang didasarkan kepada kewenangan bertindak karena dengan adanya perlindungan hukum preventif, pemerintah terdorong untuk bertindak hati-hati dalam pengambilan keputusan berdasarkan diskresi.⁸ Perlu adanya sanksi administratif yang diberikan oleh Kementerian ATR/BPN kepada Kepala Kantor Wilayah atau Kepala Kantor Pertanahan yang menerbitkan sertipikat cacat hukum administratif, sesuai dengan 3 (tiga) klasifikasi sanksi yang dikelompokkan menurut UU No. 30 Tahun 2014, yaitu sanksi ringan, sedang, dan berat. Sanksi ringan berupa teguran lisan; teguran tertulis; atau penundaan kenaikan pangkat, golongan, dan/atau hak-hak jabatan. Sanksi sedang berupa pembayaran uang paksa dan/atau ganti rugi; pemberhentian sementara dengan memperoleh hak-hak jabatan; atau pemberhentian sementara tanpa memperoleh hak-hak jabatan. Sedangkan sanksi berat berupa pemberhentian tetap dengan memperoleh hak-hak ekonomis dan/atau lainnya; pemberhentian tetap tanpa memperoleh hak-hak ekonomis dan fasilitas lainnya; pemberhentian tetap dengan memperoleh hak-hak ekonomis dan fasilitas lainnya serta dipublikasikan di media massa; atau

⁸ Philipus M. Hadjon, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia: Sebuah Studi Tentang Prinsip-Prinsipnya, Penanganannya oleh Pengadilan Dalam Lingkungan Peradilan Umum dan Pembentukan Peradilan Administrasi Negara* (Surabaya: PT Bina Ilmu, 1987), 2.

pemberhentian tetap tanpa memperoleh hak-hak keuangan dan fasilitas lainnya serta dipublikasikan di media massa.

Beberapa langkah yang dapat ditempuh oleh Kementerian ATR/BPN untuk memberikan perlindungan hukum preventif kepada pemegang hak atas tanah adalah menerapkan asas Kontradiktur Delimitasi, dengan meminta persetujuan pihak-pihak yang berbatasan pada saat melakukan pengukuran dan pengembalian batas atas satu bidang tanah yang dimohonkan haknya, untuk meminimalisir kesalahan dalam pengukuran dan penetapan batas-batas bidang tanah. Dengan dilaksanakannya pendaftaran tanah oleh BPN yang berpedoman pada prosedur yang ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan, maka dapat diharapkan dapat mengurangi peluang terjadinya tumpang tindih sertipikat hak atas tanah di masyarakat.

C. Kesimpulan

Sertipikat hak milik sebagai produk hukum pendaftaran tanah seharusnya menjadi alat pembuktian yang kuat, namun nyatanya dapat terjadi *overlapping* dengan sertipikat hak atas tanah atas nama pihak lain seperti yang terjadi dalam Perkara No. 346 K/TUN/2018. Tumpang tindih sertipikat hak atas tanah melanggar prinsip satu bidang tanah satu NIB satu sertipikat sebagaimana diatur dalam Pasal 23 Permen ATR/BPN Nomor 16 Tahun 2021 *juncto* Pasal 34 ayat (1) Permen ATR/BPN No. 21 Tahun 2020. Perlindungan hukum yang diberikan oleh Pemerintah Indonesia melalui Kementerian ATR/BPN kepada pemilik sah atas tanah adalah melalui mekanisme penyelesaian tumpang tindih sertipikat. Pemegang sertipikat hak milik yang tanahnya mengalami tumpang tindih sertipikat dapat mengajukan upaya administratif kepada ATR/BPN dan sesuai asas *contrario actus* Kementerian ATR/BPN berwenang membatalkan hak atas tanah yang memuat cacat administrasi/cacat yuridis, sebagai wujud pemberian perlindungan preventif kepada masyarakat. Hakim melalui putusannya, membatalkan Objek Perkara yang memuat cacat administrasi/cacat yuridis dalam rangka memberikan perlindungan hukum represif, yang bertujuan untuk menyelesaikan perkara.

DAFTAR PUSTAKA

Peraturan Perundang-undangan

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1986 Nomor 77, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3344.

Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 292, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5601.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3696.

Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 28, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6630.

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 7 Tahun 2019 tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 16 Tahun 2021 tentang Perubahan Ketiga Atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2018 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2018.

Surat Edaran Mahkamah Agung No 10 Tahun 2020 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2020 sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan.

Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 5/Yur/Pdt/2018.

Buku

Gunanegara. *Hukum Pidana Agraria: Logika Hukum Pemberian Hak Atas Tanah dan Ancaman Hukum Pidana.* Jakarta: Tatanusa, 2017.

Hadjon, Philipus M. *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia: Sebuah Studi Tentang Prinsip-Prinsipnya, Penanganannya oleh Pengadilan Dalam Lingkungan Peradilan Umum dan Pembentukan Peradilan Administrasi Negara,* Surabaya: PT Bina Ilmu, 1987.

Manullang, Fernando M. *Legisme, Legalitas, dan Kepastian Hukum*. Jakarta: Prenadamedia Group, 2023.

Rasjidi, H. Lili and Ira Thania Rasjidi. *Pengantar Filsafat Hukum*. Bandung: Mandar Maju, 2002.

Sihombing, Romi. *Cacat Administrasi: Pembatalan Sertifikat Tanah oleh BPN Tanpa Putusan Pengadilan*. Jakarta: Kencana, 2022.

Putusan Pengadilan

Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung No. 72/G/2017/PTUN-BDG tanggal 12 Oktober 2017.

Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta Nomor 1/B/2018/PT.TUN.JKT tanggal 5 Februari 2018.

Putusan Mahkamah Agung Nomor 346 K/TUN/2018 tanggal 17 Juli 2018.

Published by:
Master of Notary Study Program
Faculty of Law
Universitas Pelita Harapan

Mailing Address:
Universitas Pelita Harapan Graduate Campus
Plaza Semanggi Lt. 3 dan 16, Jl. Jend. Sudirman No. 50, RT.1/RW.4,
Karet Semanggi, Kecamatan Setiabudi, Kota Jakarta Selatan,
Daerah Khusus Ibukota Jakarta 12930

Phone: 021-25535168
Email: notary.journal@uph.edu
Website: <https://ojs.uph.edu/index.php/NJ>



ISSN 2776-6616



9 772776 661006