

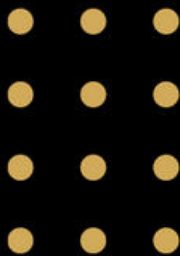


MATRA CENDIKIA ABADI

AJLR

ACTEN JOURNAL LAW REVIEW

VOLUME 01 | ISSUE 01 | AUG 2024



ISSN: 3064-0164



ACTEN JOURNAL LAW REVIEW

ISSN : 3064 - 0164

<https://journal.matracendikia.id/ajlr/index>

VOLUME 01 | ISSUE 01

AUGUST 2024

INDEXED BY



Published by :

PT MATRA CENDIKIA ABADI

in collab with Faculty of Law, University of 17 August 1945 Banyuwangi

New Rengganis Residence, Jember, East Java, Indonesia | Pos Code 68121

Email : ajlr@matracendikia.id | Telp. 089512960812



Journal MANAGEMENT

EDITORIAL BOARD

Editor in Chief

Bayu Indra Permana

Extraordinary Member of Indonesian Notary Association, INDONESIA

Managing Editor

Siti Ayu Rahayu

Extraordinary Member of Indonesian Notary Association, INDONESIA

Editorial Board

Dhifa Nadhira Syadzwina

University of Jember, INDONESIA

Mohammad Rafi Al Farizy

Airlangga University, INDONESIA

Apta Daniswara Hardiani Kusuma

University of Jember, INDONESIA

Assistant Editor

Firman Yuliansyah

Extraordinary Member of Indonesian Notary Association, INDONESIA

Clarissa Oktaviriya Prakoso

Brawijaya University, INDONESIA

Justicia Firdaus Kurniawan

University of Jember, INDONESIA

Ahmad Aufar

University of Jember, INDONESIA

Journal MANAGEMENT

REVIEWERS

Firman Floranta Adonara
University of Jember, INDONESIA

Galuh Puspaningrum
University of Jember, INDONESIA

Andika Putra Eskanugraha
University of Jember, INDONESIA

M. Abd. Nasir
University of Jember, INDONESIA

Abdul Munir
*Islamic Darul Ulum University of Lamongan,
INDONESIA*

Diah Aju Wisnuwardhani
Merdaka University of Malang, INDONESIA

Rudi Mulyanto
*University of 17 August 1945 Banyuwangi,
INDONESIA*

Elok Sunaringtyas Mahanani
Notary / PPAT on Jember, INDONESIA

Isro Vita Nugrahaningsih
Notary / PPAT on Jember, INDONESIA

Misbah Imam Subari
Notary / PPAT on Banyuwangi, INDONESIA

Misbah Imam Solehadi
Notary / PPAT on Banyuwangi, INDONESIA

Akhyar Tarfi
Land Office on Jember, INDONESIA

Dahlia Eka Syahputri Kencana
Land Office on Jember, INDONESIA

Elzha Putri Widya Yurisa
Land Office on Bondowoso, INDONESIA

Holla
Land Office on Situbondo, INDONESIA

Acten Journal Law Review's Management expresses its deepest gratitude for the contribution of all Reviewers for the reviewed all the manuscript of **AJLR's publication Volume 01, Issue 01: August 2024**. Colleagues' assistance is a real contribution in advancing knowledge in the field of Contarct Law, Notary Law, and Land Law.

Table of CONTENTS

Volume 01 | Issue 01 | Aug 2024

01 – 16

Arrangement of Agrarian Reform as A Basis For Providing Legal Certainty For the Community

<https://doi.org/10.71087/ajlr.v1i1.2>

Bhim Prakoso, Iswi Hariyani, Edi Wahjuni, Diah Aju Wisnuwardhani

17 – 38

Tanggung Jawab Para Pihak Setelah Pelaksanaan Lelang Tanah Kas Desa

(Studi Kasus di Desa Cangan Kabupaten Bojonegoro)

<https://doi.org/10.71087/ajlr.v1i1.5>

Tiyas Putri Megawati, Faizah Nur Fahmida, Aulia Dwi Ramadhanti

39 – 64

Akibat Hukum Notaris Menggunakan Website Pribadi Dalam Memberikan Pelayanan Jasa Kepada Masyarakat

<https://doi.org/10.71087/ajlr.v1i1.4>

Nadia Pitra Kinasih, Azizahtul Himma

65 – 85

Perlindungan Hukum Kreditur Dan Pemilik Jaminan Dalam Pelaksanaan Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Tanah Milik Orang Lain

<https://doi.org/10.71087/ajlr.v1i1.3>

Meralda Amala Istighfarin

86 – 101

Perlindungan Hukum Pemegang Saham Perseroan Terbatas Terbuka Pada Rapat Umum Pemegang Saham Secara Elektronik

<https://doi.org/10.71087/ajlr.v1i1.1>

Marvel Romi Sutiono, Kenneth Bradley Sajogo



Arrangement of Agrarian Reform as A Basis For Providing Legal Certainty For the Community

Bhim Prakoso¹, Iswi Hariyani², Edi Wahjuni³, Diah Aju Wisnuwardhani⁴

^{1,2,3} University of Jember, Indonesia

⁴ Merdeka University of Malang, Indonesia

*Correspondence Email : drbhimfh@unej.ac.id

Article

DOI :
10.71087/ajlr.v1i1.2

How to Cite :
Bhim Prakoso, et.al.,
"Arrangement of Agrarian
Reform As A Basis For
Providing Legal Certainty
For The Community", *Acten
Journal Law Review* 1, No.
1, (2024): 1-16.

Abstract

The existence of government policies that have been issued regarding the implementation of the agrarian reform program but still give rise to imbalances in the structure of control, ownership, use, and utilization of land. Until now, it seems as if the implementation of the agrarian reform program is running in place, even though in order to make the agrarian reform a success, the government has tried to create regulations that are used as a legal basis so that the agrarian reform can run according to its objectives. This study aims to examine the legal certainty of agrarian reform asset management policies. This study is a normative study that uses a statutory regulatory approach and a conceptual approach. The statutory approach is a study of legal products. The results of the study show that 1). The nature of the arrangement of Agrarian Reform assets that are certain: Agrarian reform fundamentally provides programs that can resolve the problem of rural community poverty, increase welfare with national food independence, increase land productivity, provide recognition of land rights owned both privately, state, and public land whose use is to meet the interests of the community. 2). Implementation of land redistribution in Agrarian Reform: There are three forms of agrarian reform, namely asset legalization, land redistribution and social forestry. Model of equitable agrarian reform: Agrarian reform or equitable agrarian renewal is something that is complex and multidimensional which is a major program of the Indonesian state in realizing the welfare of the Indonesian people, especially in terms of increasing access for poor farmers to land control in Indonesia, but implementing equitable agrarian reform is not an easy thing, there are many obstacles, both in terms of legal aspects, land administration, social, political, cultural, and security.

Keywords: Asset Management Policy; Agrarian Reform; Legal Certainty.



Acten Journal Law Review is a journal published by Matra Cendikia Abadi, under a Creative Commons Attribution-Share Alike 4.0 International License.

Submitted: 02-08-2024 | Reviewed: 18-08-2024 | Accepted: 20-08-2024

Published at <https://journal.matracendikia.id/ajlr>, on 31 August 2024

I. INTRODUCTION

Humans live and develop and carry out activities on the land so that at all times humans are in contact with the land. So land is one of the sources of life and for humans so that it becomes the most basic need, with the belief that land is very valuable and useful for human life, even land and humans cannot be separated.¹ As one of those that produces goods and services and plays a very important role in human livelihood and life, even determining the civilization of a nation, it must be treated wisely. The meaning of thinking wisely about land means that there needs to be a broader spectrum than just land registration, which in essence provides a guarantee of legal certainty and information about a piece of land, both in terms of management, use and status.

The position of land is very important for human life and has a strategic position for national development and is then used as a tool to increase the prosperity and welfare of society, as explained in Article 33 paragraph (3) of the 1945 Constitution "the earth and water and the natural resources contained therein are controlled by the state and used for the greatest prosperity of the people".² This article mandates that everything concerning the earth, land, water, natural resources and other natural wealth within the territorial territory of the Unitary State of the Republic of Indonesia (NKRI) is controlled, regulated and managed by the State, Government and all its management institutions are used as a tool for the prosperity and welfare of the Indonesian people.

The strategic value of land functions is regulated in Article (2), (12), and (13) of Law Number 5 of 1960 concerning Basic Agrarian Regulations which states that the earth, water, and space including the natural resources contained therein, are in the highest position controlled by the state. In principle, it is used as capital to achieve people's prosperity, and government efforts in the agrarian sector are implemented to increase productivity based on common interests within the framework of national interests. Based on Presidential Regulation Number 62 of 2023 concerning the

¹ Siti Nurhayati, et.al., "Penataan Aset Dan Akses Dalam Meningkatkan Kesejahteraan Masyarakat Melalui Pendaftaran Lahan Sistemik Lengkap", *Jurnal Rectum* 4, No. 1, (2022):282-291

² Hanu Nur Hidayat, *Optimalisasi Penanganan Akses Reforma Agraria Melalui Integrasi Data Penataan Asset Dan Penataan Akses (Indrapas) Pada Kantor Pertanahan Kabupaten Halmahera Timur*, (Jakarta: Laporan Implementasi Aksi Perubahan Kualitas Pelayanan Publik, 2023), p.1



Acceleration of the Implementation of Agrarian Reform is a restructuring of the control, ownership, use and utilization structure of land that is more equitable through asset management and accompanied by access management for people's prosperity.

It is undeniable that the position of land is very important to support life, along with the progress of the times, land has become one of the important assets for its owners, not only for individuals but also for legal entities and the government. In terms of the economy which is linear with the development of national development, the need for land becomes very important, in addition, the increasing number of residents certainly requires economic management and the need for housing. Likewise, the development of infrastructure also increases, so the need for land also increases.

Looking at these conditions, we must restore the strategic function of land to be managed properly in order to increase productivity, so that there is no more land that is abandoned and controlled by certain parties. This idea is based on the fact that there will no longer be inequality in land ownership, such as small farmers who do not have access to land. So this is in accordance with the objectives of implementing agrarian reform, namely increasing people's income and welfare, fairly and evenly, especially small farmers, so that there is an opportunity to develop themselves to achieve prosperity.

Agrarian reform can be implemented through asset management and access management. Asset management is implemented through asset legalization programs including Complete Systematic Land Registration (PTSL), State Property Certification (BMN), cross-sector certification and land redistribution. Asset management in this case is the restructuring of the control, ownership, use and utilization of land that is more equitable through asset management and accompanied by access management for the prosperity of the Indonesian people. The agrarian reform program is not just about distributing land.

The implementation of asset management aims to provide legal certainty of land rights owned by the community. In addition, the Ministry of Agrarian Affairs and Spatial Planning/National Land Agency (ATR/BPN) also carries out land redistribution activities to farmers, whose land comes from former Land Use Rights (HGU) that have expired and are no longer extended, abandoned land, and land released from forest



areas, all of which are land objects of agrarian reform. Asset redistribution is intended to realize justice in the control, ownership, use, and utilization of land, areas, and natural resources.

It is expected that land redistribution will have a real impact on reducing poverty, especially in rural areas. Based on the simulation results of the National Economic and Industrial Committee (KEIN) using Susenas data from March 2017, which states that land redistribution can reduce the Gini coefficient, especially the Gini coefficient in rural areas from 0.320 to 0.316. Therefore, land redistribution is expected to be able to reduce the problem of inequality, inequity, and boost the sustainable development process to create equitable development. In fact, land redistribution is a classic problem that has no end to its solution. Several former HGU lands of companies, especially plantation companies whose HGU periods have not been extended, have become vulnerable points for land conflicts in various regions of Indonesia. Many factors have become obstacles to the success of land redistribution from time to time, especially the long regulatory issues and the less than ideal attitudes of authorities and capital owners who systematically and massively monopolize land rights.³

Various problems regarding Agrarian Reform in general occur due to the land redistribution program originating from former forest areas, former customary land and former HGU not being coordinated by each of the land owners. Meanwhile, for the community, the land is very important to maintain their lives, which in general are farm laborers, small farmers or poor people.⁴ Therefore, income is one of the keys to forming community welfare. One way that can be done to increase community income is through the implementation of strategic land programs, especially within the framework of Agrarian Reform. The implementation of Agrarian Reform activities leads to the distribution and legalization of assets through land certification along with obtaining access to optimize existing land resources.

Agrarian Reform is a restructuring of the control, ownership, use, and utilization of land that is more equitable through Asset Arrangement and accompanied by Access

³ Arie Sukanti Hutagalung, *Program Redistribusi Tanah di Indonesia, Suara Kearah Pemecahan Masalah Penguasaan Tanah dan Pemilikan Tanah*, (Jakarta: Raja Grafindo, 1985), p.32.

⁴ Triana Rejekiingsih, "Asas Fungsi Sosial Hak Atas Tanah Pada Negara Hukum (Suatu Tinjauan dari Teori, Yuridis dan Penerapannya di Indonesia)", *Jurnal Yustisia* 5, No. 2, (2016):1-28.



Arrangement for the prosperity of the people. Agrarian Reform Policy is ideally designed to resolve the urgency of agrarian problems in the form of inequality in control and ownership of land, difficulties in obtaining access to land in forest areas, and others.⁵ Legalization of asset management in the Agrarian Reform rolled out by the government must be realized immediately. Its implementation must be truly clear, right on target, so that it can become a means of realizing people's welfare. Based on the main problem, the problems in this study are: What is the Nature of the Implementation of Agrarian Reform Asset Management in Providing Legal Certainty to the Community. Has Agrarian Reform Asset Management Become the Basis for Providing Legal Certainty for the Community.

II. METHODOLOGY

The author uses a normative legal research method, namely a legal research method that prioritizes the method of researching library materials or what is called secondary data in the form of positive law.⁶ This method uses primary legal materials and secondary legal materials. Primary legal materials include related laws and regulations. Secondary legal materials are in the form of legal writings, including: legal journal articles, legal textbooks and other legal scientific papers. The approaches used are the statutory approach and the conceptual approach. The type of research used is analytical descriptive research, which is a type of research that works by collecting data, facts, and analysis from research results that aim to obtain a picture to support legal arguments systematically and structured.⁷

III. THE NATURE OF IMPLEMENTATION OF AGRARIAN REFORM ASSET ARRANGEMENT REGARDING THE PROVISION OF LEGAL CERTAINTY TO THE COMMUNITY

Agrarian reform in Indonesia has a very long history. In general, land policies are described in 1945-1960, there was a reform of control and ownership from a colonial system to a national one; in 1960-1967, policies were directed at the

⁵ Muhammad Nazir Salim, *Reforma Agraria: Kelembagaan dan Praktik Kebijakan*, (Yogyakarta: STPN Press, 2020), p.84.

⁶ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, (Jakarta: Kencana, 2020), p.133.

⁷ Bernard Arief Sidharta, *Meuwissen tentang Pengembangan Hukum, Ilmu Hukum, Teori Hukum dan Filsafat Hukum*, (Bandung: Refika Aditama, 2003), p.56-57.



distribution and redistribution of land by the state to farmers; in 1967-1997, investment policies; in 1997-2005, policies that directly affected the community, emphasized land registration for the underprivileged. In the period from 2005 to the present, land policies are directed at "land for justice and people's welfare" which is marked by policies to regulate abandoned land, land redistribution,⁸ dispute resolution, and asset legalization.⁹

The background to agrarian reform is that the land in the territory of the Republic of Indonesia is a gift from God Almighty, for the entire Indonesian nation, at the highest level controlled by the state and used for the greatest prosperity of the people, but in reality, there is still an imbalance in land control and ownership that occurs. So currently the government still needs to realize an equal distribution of land control, ownership, use and utilization structures to improve social justice and people's welfare.

Ideally, agrarian reform policies are formed to resolve land problems in the form of: 1) abandonment of former HGU land; 2) difficulty in gaining access and 3) criminality of residents regarding land control.¹⁰ The success of agrarian reform can be determined by the availability of Agrarian Reform Object Land (TORA) originating from the Transmigration cluster, expired HGU, state land, abandoned land, and release from forest areas.¹¹ Agrarian reform is one way to handle the restructuring of ownership, control, utilization and use of land.¹²

Basically, agrarian reform is a restructuring of agrarian resources. However, in the current context, agrarian reform is understood only as land redistribution, not yet to asset and access management. Agrarian reform activities are a government step to improve, equalize community welfare and reduce inequality in land ownership control. This program is a cross-sector program, in its implementation involving several

⁸ Felishella Earlene & Benny Djaja, "Implikasi kebijakan reforma agraria terhadap ketidaksetaraan kepemilikan tanah melalui lensa hak asasi manusia", *Tunas Agraria* 6, No. 2, (2023): 152-170.

⁹ Farah Ananda Resti & Harvini Wulansari, "Peran Gugus Tugas Reforma Agraria Mewujudkan Kampung Reforma Agraria", *Tunas Agraria* 5, No. 2 (2022): 67-80.

¹⁰ A.N. Luthfi, "Reforma Kelembagaan Dalam Kebijakan Reforma Agraria Era Joko Widodo-Jusuf Kalla", *BHUMI: Jurnal Agraria dan Pertanahan* 4, No. 2, (2019): 140-163.

¹¹ S. Sutaryono, et.al., *Penataan Kelembagaan Dalam Pelaksanaan Reforma Agraria Di Kabupaten Sanggau Kalimantan Barat*. (Yogyakarta: STPN Press, 2019), p. 60.

¹² R. D. Sutadi, et.al., "Kebijakan Reforma Agraria di Indonesia (Kajian Komparatif Tiga Periode Pelaksanaan: Orde Lama Orde Baru, dan Orde Reformasi)", *Tunas Agraria* 1, No. 1, (2018):46-60.



Ministries/Institutions, one of which is the Ministry of ATR/BPN. In this case, there are still many land ownership disparities in Indonesia. With agrarian reform, it is a government step in trying to improve people's welfare.

The successful implementation of agrarian reform activities requires a balance between asset reform activities and access reform activities. However, in reality, the implementation of agrarian reform is mainly focused on the implementation of asset reform programs.¹³ One example is the ongoing Complete Systematic Land Registration (PTSL) activity.¹⁴ The main objective of agrarian reform initiatives is to improve the socio-economic welfare of farmers. However, the success of these efforts depends on increasing land assets. It is important to establish measures that limit the transfer or sale of land acquired through PTSL, while allowing individuals to access better financial resources, factors of production, technology, markets, and other related opportunities.¹⁵

The current shrinking area of agricultural land is seriously threatening the life of the nation, because it has an impact on the availability of food needs as a shared need in the concept of the social function of land, for the greatest prosperity of the people in a country with agricultural potential.¹⁶ The potential of agrarian life that should be able to increase the prosperity of the people is not utilized and even has the potential to be marginalized. The loss of the characteristics of an agrarian society has an impact on the occurrence of a risk society or citizenship risk in countries that have the potential to be an agrarian country such as Indonesia.

In general, citizens, politicians, and academics assume that land ownership is an individual right that is only limited by the rights of others and the public interest. Therefore, rights holders can use, obtain benefits, and use their assets in a proper manner, in accordance with the legal order and without violating the public interest. Moreover, this right is very important for the implementation of autonomy or individual freedom. Ownership of land or property rights enables and reflects decisions made by

¹³ Muhammad Nazir Salim & Westi Utami, *Reforma Agraria, Menyelesaikan Mandat Konstitusi: Kebijakan Reforma Agraria Dan Perdebatan Tanah Objek Reforma Agraria*, (Yogyakarta: STPN Press, 2020), p.54.

¹⁴ Dian Aries Mujiburohman, "Potensi Permasalahan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL)", *BHUMI: Jurnal Agraria Dan Pertanahan* 4, No. 1 (2018): 88–101

¹⁵ Alfonsa, et.al., "Penerbitan Dan Pembatalan Sertipikat Hak Atas Tanah Karena Cacat Administrasi", *Jurnal Ilmu Hukum* 10, No. 2, (2021): 277–288

¹⁶ Bernhard Limbong, *Hukum Agraria Nasional*, (Jakarta: Pustaka Margatetha, 2011), p.45.



individuals regarding their life plans. Land is a physical means that allows people to build their identities and express their moral commitments.

The concept of interest can be referred to from the theory of interest according to Roscou Pound, which classifies interests into three types, including: (1) individual (personal) interests; (2) public interests; (3) social interests. This opinion is accompanied by further confirmation that individual interests come from the perspective of personal, domestic and property rights. While public interests have a specific purpose for the interests of the state as a legal institution and as a guardian of social interest.¹⁷ Structurally, the basic law of land rights has been implemented through various government policies, in this case the National Land Agency, to carry out land control that guarantees a balance between individual interests, social interests and public interests over land through.

Land control by providing protection for citizens' rights to land, through agrarian reform programs, by implementing asset reform and access reform, especially for the poor and farmers. The application of the principle of social function in the review of legal culture, has made efforts to empower the community through the formation of the Land Orderly Awareness Community Group by the BPN, to form public awareness of the importance of maintaining land as a social function.

IV. ARRANGEMENT OF AGRARIAN REFORM ASSETS HAS BECOME THE BASIS FOR PROVIDING LEGAL CERTAINTY

Agrarian Reform (RA) is a major agenda of the Ministry of Agrarian Affairs and Spatial Planning/National Land Agency mandated by TAP MPR IX/MPR/2001 concerning agrarian reform and management of natural resources. The implementation of agrarian reform is a continuous process intended to implement arrangements related to control, ownership, use, and utilization of land so that it can realize justice and prosperity, especially in the land sector. Agrarian reform as a restructuring or rearrangement of the structure of ownership, control and use of agrarian resources, especially land.¹⁸

¹⁷ Triana Rejekiingsih, *Loc.Cit.*

¹⁸ Muhammad Ilham Arisaputra, "Penerapan Prinsip-Prinsip Good Governance Dalam Penyelenggaraan Reforma Agraria Di Indonesia." *Jurnal Yuridika* 28, No. 2, (2013):432-450.



Fauzi explained that Agrarian Reform is the creation of social justice which is characterized by the existence of agrarian justice, increased productivity, and increased people's welfare.¹⁹ Agrarian Reform can then be understood as an activity that strengthens the structure of land ownership and control through the implementation of asset management activities which are then carried out by arranging access to provide a way for the community to sources of capital, technology and roles in obtaining welfare. In essence, Agrarian Reform is implemented to improve community welfare through government policies.

However, in achieving these goals, Agrarian Reform cannot be implemented optimally by using authority but rather needs to be continuous with the active role of the community. Continuity between policy makers and the active role of the community is needed to understand the characteristics of a region. The element of active role of the community or stakeholders related to the implementation of Agrarian Reform (RA) is needed considering the characteristics of each region in Indonesia has its own uniqueness and needs. The community or stakeholders are considered as parties who directly understand the field conditions with their respective characteristics.

Rohman and Astuti stated that the implementation of providing access within the framework of Agrarian Reform (RA) is related to increasing the capacity or Capacity Building of communities with very specific conditions, so that its implementation must prioritize the desires and wishes of the community so that they can read the potential conditions of the region.²⁰ The paradigm related to certificate ownership is often understood as a tool used to provide strong legal certainty regarding land ownership and as important capital in providing community welfare.

In this case, Agrarian Reform²¹ can be interpreted as a systematic, planned effort carried out relatively quickly, within a certain and limited time period, to create social welfare and justice and to open the way for the formation of a 'new' democratic

¹⁹ Ahmad Fauzi, "Reformasi Agraria Dalam Kerangka Otonomi Daerah", *Jurnal Bina Mulia Hukum* 6, No. 2, (2022): 218–233.

²⁰ Muhammad Luthfi Rohman & Puji Astuti, "Access Reform Dalam Program Reforma Agraria: Studi Kasus Desa Tahunan Kecamatan Tahunan Kabupaten Jepara", *Journal of Politic and Government Studies* 8, No. 4, (2019): 120–131.

²¹ Ade Nurul Aida, "Redistribusi Lahan Di Indonesia Untuk Kesejahteraan Petani", *Buletin APBN* 2, No. 6, (2017): 3–13



and just society; which begins with steps to reorganize the control, use and utilization of land and other natural resources, then followed by a number of other supporting programs to increase the productivity of farmers in particular and the people's economy in general.²²

Legal certainty of land rights is an absolute must to maintain the stability of land use in development and to realize legal certainty of land for the community to obtain valid evidence in the form of a Land Certificate from the Land Office.²³ This is also to support orderly administration in land registration, and to facilitate the government, especially the Ministry of ATR/BPN or interested parties, to easily obtain the data needed to make legal decisions regarding land plots that have been registered. Agrarian Reform will restrain the concentration of control, ownership, use, and utilization of land in rural areas by providing certainty of collective land ownership rights and access to land for poor people in rural areas.

Strengthening land rights for sharecroppers can be done through several policies, including:

- a. Granting of land rights through land redistribution.
- b. Issuance of a State Land Cultivation Permit (SIM-TN)

Strengthening land rights for sharecroppers is in line with the provisions in Article 13 paragraph (4) of the UUPA which aims to provide certainty of obtaining land for cultivation and social security for farm laborers. The use and control of land without a legal basis or commonly referred to as land grabbing by the community, especially sharecroppers. This land control occurs on abandoned plantation lands that have been attached to HGU for a long time, even until the land has become state land because its HGU has been revoked.²⁴

The management of state land can be done through several policies, including granting land rights through redistribution. According to Maria Sumardjono, theoretically, land cultivated by local communities on state land ex-HGU can be given

²² Dianto Bachriadi, "Reforma Agraria untuk Indonesia: Pandangan Kritis tentang Program Pembaharuan Agraria Nasional (PPAN) atau Redistribusi Tanah ala Pemerintahan SBY", *Jurnal Ilmiah Reforma Agraria Untuk Indonesia* 1, No. 1, (2007):20-45.

²³ Niluh Ariningsih Sari & I Wayan Suwanda, "Kebijakan Di Era Pemerintahan Joko Widodo Dan Jusuf Kalla (Perspektif Politik Hukum Dan Agraria)", *Jurnal Ganec Swara* 13, No. 2, (2019): 237-243

²⁴ Shohibuddin & Muhammad Nazir Salim, *Pembentukan Kebijakan Reforma Agraria 2006-2007 Bunga Rampai Perdebatan*. (Yogyakarta: STPN Press, 2012), p.23



to cultivators with the status of usage rights or ownership rights. This is also referred to as strengthening rights, where farmers who were initially only cultivators can own the land.²⁵ Handling the problem of land grabbing by the community, especially sharecroppers, often causes problems. This is because the management of state land does not pay enough attention to the interests of the people.²⁶ In addition, there is still often a lack of harmony and integration of various government policies. Therefore, good coordination between land agencies and other agencies within the authority to manage state land is very necessary to try to resolve the problem of illegal occupation or cultivation of state land (grabbing) carried out by the community, especially sharecroppers.

For the redistribution of 4.5 million hectares of land, including Expired Land Use Rights, abandoned land and other State land of 400,000 hectares and land originating from the release of forest areas of 4.1 million hectares. The role of the Ministry of Agrarian Affairs and Spatial Planning/National Land Agency (ATR/BPN) in Agrarian Reform is to provide assets and access. In terms of assets, the Ministry of ATR/BPN guarantees legal certainty over land owned such as providing land certificates, accelerating land registration and inventory of control, ownership and use and utilization of land within the framework of agrarian reform carried out through the Complete Systematic Land Registration Program (PTSL).

In terms of access, the Ministry of ATR/BPN provides empowerment for road and irrigation infrastructure, including post-harvest infrastructure, education and training, business credit, and marketing. In 2018, the Ministry of ATR/BPN has a target of land certification through PTSL of 7 million plots and a target of land redistribution of 350,650 plots spread across 31 provinces throughout Indonesia. Based on data held by the Ministry of ATR/BPN, PTSL using potential data as of June 7, 2018, has been mapped for 2,077,139 plots, certificates for 519,759 and potential PTSL for 915,911 plots.²⁷

²⁵ Maria S.W. Sumardjono, *Tanah dalam Perspektif Hak Ekonomi, Sosial, dan Budaya*, (Jakarta: Kompas, 2008), p.68.

²⁶ Siti Chadijah, et.al., "Kebijakan Reforma Agraria Terhadap Lahan Pertanian Di Kabupaten Tulungagung", *Jurnal Cendekia Hukum* 6, No. 1, (2022): 91–103

²⁷ Martua Sihalo,dkk, Reforma Agraria Dan Revitalisasi Pertanian Di Indonesia: Studi Kasus Pertanian Tanaman Pangan dan Hortikultura di Jawa Barat, *Sodality: Jurnal Transdisiplin Sosiologi, Komunikasi, dan Ekologi Manusia*, Vol. 4 No. 1 (2010):149-165.



During 2018, the Ministry of ATR/BPN has recorded a success story of Agrarian Reform, including; Redistribution of former HGU land that was voluntarily released in Siak, Riau totaling 4,000 plots covering an area of approximately 4,000 ha, KT in the context of developing science and technology-based livestock on former HGU land covering an area of 510 ha in Soppeng, South Sulawesi, KT in the context of developing a tourism area on former HGU land covering an area of 47 ha in Pandeglang, Banten. Redistribution of former HGU land and abandoned land in North Sulawesi; Kampung Kakao in Kolaka will be developed 3,000 ha, East Kolaka: Release of HGU 6,070 ha and abandoned land 225 ha, Muna ex HGU 1,100 and 1,500 ha, IP4T has been implemented.²⁸

Agrarian reform²⁹ or equitable agrarian reform is something that is complex and multidimensional³⁰ which is a major program of the Indonesian state in realizing the welfare of the Indonesian people, especially in terms of increasing access for poor farmers to land control in Indonesia³¹, but implementing equitable agrarian reform is not an easy thing, there are many obstacles, both from the legal, land administration, social, political, cultural, and security aspects. Therefore, the state needs to prepare a strategy or model to implement this program effectively and efficiently, by referring to the policy of equitable agrarian reform as follows:³²

1. conducting a review of various laws and regulations relating to agrarian matters in order to synchronize policies between sectors in order to realize laws and regulations based on the principles of agrarian reform.
2. implementing a just restructuring of land control, ownership, use and utilization (land reform) by paying attention to land ownership for the people, both agricultural land and urban land.
3. Organizing land data collection through inventory and registration of land ownership, use and utilization in a comprehensive and systematic manner in the context of implementing land reform.

²⁸ Baiq Rara Charina Sizi, et.al., "Kebijakan Reforma Agraria Yang Berkeadilan", *Unizar Law Review* 6, No. 2, (2023): 210-216.

²⁹ Febrie Hastiyanto, "Perencanaan Pembangunan dan Gerakan Sosial Dalam Reforma Agraria di Indonesia", *Kybernan: Jurnal Studi Kepemerintahan* 4, No. 2, (2019): 56-76.

³⁰ Widiyanto, "Potret Konflik Agraria Di Indonesia", *BHUMI: Jurnal Agraria Dan Pertanahan* 1, No. 37, (2013): 67-79.

³¹ Agus Haryono Saputro, et.al., "Third Party Legal Protection as a GoodIntention Buyer of Land Which is Indicated Abandoned", *Unes Law Review* 5, No. 4, (2023): 4014-4030.

³² Suadi Amran, *Filsafat Keadilan*, (Jakarta: Kencana, 2020), p. 35



4. Resolve conflicts relating to agrarian resources that have arisen so far and at the same time anticipate potential conflicts in the future to ensure the implementation of law enforcement based on the principles of Agrarian Reform.
5. Strengthening institutions and their authority in order to carry out agrarian reform and resolve conflicts relating to agrarian resources that occur.
6. Seek funding to implement agrarian reform programs and resolve agrarian resource conflicts that occur.
7. Form a law related to Agrarian Reform that is able to accommodate the legal needs of the community in a more comprehensive manner.

From a number of literatures, there are several important factors in the framework of the success of agrarian reform, First, the existence of a strong government structure, accompanied by political will and legal certainty for new landowners. Second, favorable macroeconomic policies (interest rates, exchange rates, agricultural policies). Third, technical assistance, support for organizations and financial assistance for beneficiaries. Fourth, administrative experience of beneficiaries and the necessary infrastructure around their agricultural ownership. Fifth, economic encouragement to beneficiaries supports productivity and the creation of non-agricultural businesses. Sixth, compensation for land cultivators stimulates investment in other sectors. Seventh, the formation of social capital through the involvement of beneficiaries in decisions about them. Eighth, effective agricultural policies (good land registration, planning and taxation systems).

V. CONCLUSION

Agrarian reform or equitable agrarian reform is something that is complex and multidimensional which is a major program of the Indonesian state in realizing the welfare of the Indonesian people, especially in terms of increasing access for poor farmers to land control in Indonesia, but implementing equitable agrarian reform is not an easy thing, there are many obstacles, both from the legal, land administration, social, political, cultural, and security aspects. Therefore, the state needs to prepare a strategy or model to implement this program effectively and efficiently, by referring to the direction of agrarian reform policies that have legal certainty.



Conducting a review of various laws and regulations related to agrarian matters in order to synchronize policies between sectors in order to realize laws and regulations based on the principles of agrarian reform because the current regulation is only Presidential Regulation Number 62 of 2023 concerning the Acceleration of Agrarian Reform Dispute Resolution, while what is needed is a more comprehensive legal regulation in the form of a Law that will later meet the legal needs of the Indonesian people.

REFERENCE

A. Book

Amran, Suadi. 2020. *Filsafat Keadilan*. Jakarta: Kencana.

Hidayat, Hanu Nur. 2023. *Optimalisasi Penanganan Akses Reforma Agraria Melalui Integrasi Data Penataan Asset Dan Penataan Akses (Indrapas) Pada Kantor Pertanahan Kabupaten Halmahera Timur*. Jakarta: Laporan Implementasi Aksi Perubahan Kualitas Pelayanan Publik.

Hutagalung, Arie Sukanti. 1985. *Program Redistribusi Tanah di Indonesia, Suara Kearsah Pemecahan Masalah Penguasaan Tanah dan Pemilikan Tanah*. Jakarta: Raja Grafindo.

Limbong, Bernhard. 2011. *Hukum Agraria Nasional*. Jakarta: Pustaka Margatetha.

Marzuki, Peter Mahmud. 2020. *Penelitian Hukum*. Jakarta: Kencana.

Salim, Muhammad Nazir. 2020. *Reforma Agraria: Kelembagaan dan Praktik Kebijakan*. Yogyakarta: STPN Press.

-----, & Westi Utami. 2020. *Reforma Agraria, Menyelesaikan Mandat Konstitusi: Kebijakan Reforma Agraria Dan Perdebatan Tanah Objek Reforma Agraria*. Yogyakarta: STPN Press.

Shohibuddin & Muhammad Nazir Salim. 2012. *Pembentukan Kebijakan Reforma Agraria 2006-2007 Bunga Rampai Perdebatan*. Yogyakarta: STPN Press.

Sidharta, Bernard Arief. 2003. *Meuwissen tentang Pengembangan Hukum, Ilmu Hukum, Teori Hukum dan Filsafat Hukum*. Bandung: Refika Aditama.

Sumardjono, Maria S.W. 2008. *Tanah dalam Perspektif Hak Ekonomi, Sosial, dan Budaya*. Jakarta: Kompas.

Sutaryono, S. et.al. 2019. *Penataan Kelembagaan Dalam Pelaksanaan Reforma Agraria Di Kabupaten Sanggau Kalimantan Barat*. Yogyakarta: STPN Press.



B. Article Journal

- Aida, Ade Nurul. "Redistribusi Lahan Di Indonesia Untuk Kesejahteraan Petani", *Buletin APBN* 2. No. 6. (2017):3-13.
- Alfonsa. Dian Aries Mujiburohman. & Sutaryono. "Penerbitan Dan Pembatalan Sertipikat Hak Atas Tanah Karena Cacat Administrasi", *Jurnal Ilmu Hukum* 10, No. 2, (2021): 277–288. <https://jih.ejournal.unri.ac.id/index.php/JIH/article/view/8095>
- Arisaputra, Muhammad Ilham. "Penerapan Prinsip-Prinsip Good Governance Dalam Penyelenggaraan Reforma Agraria Di Indonesia". *Jurnal Yuridika* 28. No. 2. (2013):432-450. <https://doi.org/10.20473/ydk.v28i2.1881>.
- Bachriadi, Dianto. "Reforma Agraria untuk Indonesia: Pandangan Kritis tentang Program Pembaharuan Agraria Nasional (PPAN) atau Redistribusi Tanah ala Pemerintahan SBY". *Jurnal Ilmiah Reforma Agraria Untuk Indonesia* 1. No. 1. (2007):20-45.
- Chadijah, Siti. Dwi Kusumo Wardhani. & Ali Imron. "Kebijakan Reforma Agraria Terhadap Lahan Pertanian Di Kabupaten Tulungagung", *Jurnal Cendekia Hukum* 6, No. 1, (2022): 91–103. <http://doi.org/10.33760/jch.v6i1.286>
- Earlene, Felishella. & Benny Djaja. "Implikasi kebijakan reforma agraria terhadap ketidaksetaraan kepemilikan tanah melalui lensa hak asasi manusia". *Jurnal Tunas Agraria* 6. No. 2. (2023):152-170. <https://doi.org/10.31292/jta.v6i2.223>
- Fauzi, Ahmad. "Reformasi Agraria Dalam Kerangka Otonomi Daerah". *Jurnal Bina Mulia Hukum* 6. No. 2. (2022):218–233. <https://doi.org/10.23920/jbmh.v6i2.678>
- Hastiyanto, Febrie. "Perencanaan Pembangunan dan Gerakan Sosial Dalam Reforma Agraria di Indonesia", *Kybernan: Jurnal Studi Kepemerintahan* 4, No. 2, (2019): 56-76. <https://doi.org/10.35326/kybernan.v5i2.369>
- Luthfi, A.N. "Reforma Kelembagaan Dalam Kebijakan Reforma Agraria Era Joko Widodo-Jusuf Kalla". *BHUMI: Jurnal Agraria dan Pertanahan* 4. No. 2. (2019): 140–163. <https://doi.org/10.31292/jb.v4i2.276>
- Mujiburohman, Dian Aries. "Potensi Permasalahan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL)". *BHUMI: Jurnal Agraria Dan Pertanahan* 4. No. 1. (2018): 88–101. <https://doi.org/10.31292/jb.v4i1.217>
- Nurhayati, Siti. Onny Medaline. & Ayumi Kartika Sari. "Penataan Aset Dan Akses Dalam Meningkatkan Kesejahteraan Masyarakat Melalui Pendaftaran Lahan Sistemik Lengkap", *Jurnal Rectum* 4, No. 1, (2022):282-291. <http://dx.doi.org/10.46930/jurnalrectum.v4i2.1882>



- Rejekiingsih, Triana. "Asas Fungsi Sosial Hak Atas Tanah Pada Negara Hukum (Suatu Tinjauan dari Teori, Yuridis dan Penerapannya di Indonesia)". *Jurnal Yustisia* 5. No. 2. (2016):1-28. <https://doi.org/10.20961/yustisia.v5i2.8744>
- Resti, Farah Ananda. & Harvini Wulansari. "Peran Gugus Tugas Reforma Agraria Mewujudkan Kampung Reforma Agraria", *Tunas Agraria* 5. No. 2. (2022): 67-80. <https://doi.org/10.31292/jta.v5i2.178>
- Rohman, Muhammad Luthfi. & Puji Astuti. "Access Reform Dalam Program Reforma Agraria: Studi Kasus Desa Tahunan Kecamatan Tahunan Kabupaten Jepara", *Journal of Politic and Government Studies* 8. No. 4. (2019):120-131. <https://ejournal3.undip.ac.id/index.php/jpgs/article/view/25067>
- Saputro, Agus Haryono. Fokky Fuad. & Suartini. "Third Party Legal Protection as a Good Intention Buyer of Land Which is Indicated Abandoned", *Unes Law Review* 5, No. 4, (2023): 4014-4030. <https://doi.org/10.31933/unesrev.v5i4.709>
- Sari, Ni Luh Ariningsih. & I Wayan Suwanda. "Kebijakan Di Era Pemerintahan Joko Widodo Dan Jusuf Kalla (Perspektif Politik Hukum Dan Agraria)". *Jurnal Ganec Swara* 13. No. 2. (2019): 237-243. <https://doi.org/10.35327/gara.v13i2.87>
- Sihaloho, Martua. et.al., Reforma Agraria Dan Revitalisasi Pertanian Di Indonesia: Studi Kasus Pertanian Tanaman Pangan dan Hortikultura di Jawa Barat, Sodality: *Jurnal Transdisiplin Sosiologi, Komunikasi, dan Ekologi Manusia*, Vol. 4 No. 1 (2010):149-165. <https://doi.org/10.22500/sodality.v4i1.5849>
- Sizi, Baiq Rara Charina. Usman Munir. & Imawanto. "Kebijakan Reforma Agraria Yang Berkeadilan", *Unizar Law Review* 6, No. 2, (2023): 210-216. <https://ulr.unizar.ac.id/ulr/article/view/57>
- Sutadi, Rayyan Dimas. et.al. "Kebijakan Reforma Agraria di Indonesia (Kajian Komparatif Tiga Periode Pelaksanaan: Orde Lama Orde Baru, dan Orde Reformasi)", *Tunas Agraria* 1, No. 1, (2018):46-60. <https://doi.org/10.31292/jta.v1i1.11>
- Widiyanto, "Potret Konflik Agraria Di Indonesia", *BHUMI: Jurnal Agraria Dan Pertanahan* 1, No. 37, (2013): 67-79. <https://doi.org/10.31292/jb.v0i37.149>

C. Statutory Regulations

Law Number 5 of 1960 concerning Basic Agrarian Regulations

Presidential Regulation Number 62 of 2023 concerning the Acceleration of the Implementation of Agrarian Reform





Tanggung Jawab Para Pihak Setelah Pelaksanaan Lelang Tanah Kas Desa

(Studi Kasus di Desa Cangaan Kabupaten Bojonegoro)

Tiyas Putri Megawati¹, Faizah Nur Fahmida², Aulia Dwi Ramadhanti³

^{1,2,3} Gadjah Mada University, Indonesia

*Correspondence Email : tiyasputrimegawati@mail.ugm.ac.id

Article

Abstract

DOI :

10.71087/ajlr.v1i1.5

How to Cite :

Megawati, Tiyas Putri.
et.al., "Tanggung Jawab
Para Pihak Setelah
Pelaksanaan Lelang Tanah
Kas Desa (Studi Kasus di
Desa Cangaan Kabupaten
Bojonegoro)", *Acten
Journal Law Review* 1, No.
1, (2024): 17-38.

Auction is a sale that is open to the public with written and/or oral price offers and guided by an auction official. This is different from what happened in Cangaan Village where the Village Treasury Land auction was carried out without an auction official and was carried out using a lottery system. The uniqueness of the implementation of this auction then became the basis for the author to further examine and find out the extent of the differences in the implementation of the Village Treasury Land auction in Cangaan Village, the rights and obligations arising from the parties involved and the things that must be done after the auction was carried out. The research method used is normative juridical by examining primary legal sources and related secondary legal sources. The implementation of the Cangaan Village Land Auction is not in accordance with PMK No. 122/2023 concerning Auction Implementation Guidelines, because the auction is carried out by lottery and does not fulfill the elements of announcement. With verbal or written price offers, which increase or decrease to reach the highest price. Based on this description, it can be said that the implementation of the auction in Cangaan Village is not in accordance with the current regulations, because the auction in Cangaan Village is carried out by lottery, in addition, the price has been set by the village government so that there is no bargaining process regarding the price. The announcement procedure will also be closely related to openness, whether the openness really exists or not, whether the linkage is there, whether the transparency really exists or not, and whether or not it opens participation.

Keywords: Auction; Village Treasury Land; Responsibility



Acten Journal Law Review is a journal published by Matra Cendikia Abadi, under a Creative Commons Attribution-Share Alike 4.0 International License.

Submitted: 05-08-2024 | Reviewed: 18-08-2024 | Accepted: 21-08-2024

Published at <https://journal.matracendikia.id/ajlr>, on 31 August 2024

I. PENDAHULUAN

Kekayaan negara ini sangat beragam dan bersumber dari banyak hal salah satunya adalah tanah. Tanah disebut sebagai sumber kekayaan negara karena sangat bermanfaat bagi perkembangan dan kepentingan umum.¹ Berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut Undang-Undang Pokok Agraria), bahwa dalam pengertian bumi, selain permukaan bumi, termasuk pula tubuh bumi di bawahnya serta yang berada di bawah air. Sehingga dalam hal ini tanah merupakan salah satu bagian dari permukaan bumi yang menjadi salah satu objek dari Undang-Undang Pokok Agraria. Lebih lanjut dalam pasal 4 Undang-Undang Pokok Agraria dijelaskan bahwa atas dasar hak menguasai dari Negara yang dimaksud dalam pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum.

Tanah itu menjadi salah satu sumber kekayaan yang penting bagi negara Indonesia, karena berdasarkan Undang-Undang Pokok Agraria tanah tidak hanya memiliki fungsi ekonomis saja tetapi tanah juga memiliki fungsi sosial. Adapun maksud dari fungsi sosial ini termaktub dalam penjelasan umum angka II (4) Undang-Undang Pokok Agraria bahwa "...hak atas tanah apapun yang ada pada seseorang, tidaklah dapat dibenarkan, bahwa tanahnya itu akan dipergunakan (atau tidak dipergunakan) semata-mata untuk kepentingan pribadinya, apalagi kalau hal itu menimbulkan kerugian bagi masyarakat". Penggunaan tanah harus disesuaikan dengan keadaannya dan sifat dari pada haknya, hingga bermanfaat bagi kesejahteraan dan kebahagiaan yang mempunyainya maupun bermanfaat pula bagi masyarakat dan negara.

Maka dari itu, berangkat dari fungsi sosial bahwa tanah harus dimanfaatkan sesuai dengan kegunaannya. Salah satu aset tanah yang dapat dimanfaatkan untuk kesejahteraan rakyat yaitu tanah kas desa. Berdasarkan pasal 1 angka 1 Peraturan Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2016 tentang Pengelolaan Kekayaan Desa (selanjutnya disebut Permendagri No. 1 Tahun 2016) dijelaskan

¹ Nova Permata Sari & Robby Darwis Nasution, "Pemanfaatan Tanah Kas Desa Tatung Kecamatan Balong Kabupaten Ponorogo Dengan Sistem Lelang", *Jurnal Ilmu Sosial dan Pendidikan* 5, No. 3, (2021):103-110.



bahwa Desa adalah desa dan desa adat atau yang disebut dengan nama lain, selanjutnya disebut Desa adalah kesatuan masyarakat hukum yang memiliki batas wilayah yang berwenang mengatur dan mengurus urusan pemerintahan, kepentingan masyarakat setempat berdasarkan prakarsa masyarakat, hak asal usul, dan/atau hak tradisional yang diakui dan dihormati dalam sistem pemerintahan Negara Kesatuan Republik Indonesia.

Desa juga dapat diartikan sebagai hasil dari perpaduan sekelompok manusia yang berkegiatan dengan lingkungannya dimana didalamnya terdapat unsur-unsur sosial, ekonomi, fisiografi, kultural dan politik yang kesemuanya saling berinteraksi.² Lebih lanjut berdasarkan pasal 2 ayat (2) Permendagri No. 1 Tahun 2016 yaitu salah satu kekayaan asli desa adalah tanah kas desa. Berdasarkan pasal 4 ayat (1) Permendagri No. 1 Tahun 2016 bahwa "Kepala Desa sebagai pemegang kekuasaan pengelolaan aset desa berwenang dan bertanggung jawab atas pengelolaan aset desa". Berdasarkan keterkaitan pengaturan tersebut bahwa pemerintah desa mempunyai kewenangan untuk mempergunakan, mengatur, menyelenggarakan persediaan, penggunaan dan pemeliharaan kekayaan desa untuk tujuan kemakmuran masyarakat desa.

Salah satu pemerintah desa yang memanfaatkan tanah kas desa adalah Desa Cangaan, Kabupaten Bojonegoro. Pemanfaatan tanah kas desa yang dilakukan oleh pemerintah desa setempat yaitu dengan melakukan lelang untuk masyarakat yang berhak menyewa tanah kas desa untuk kegiatan pertanian. Pada Desa Cangaan Kabupaten Bojonegoro melakukan pelelangan tanah kas desa dengan cara yang berbeda dengan lelang pada umumnya. Memang pada dasarnya lelang sejak lama telah dikenal oleh masyarakat sebagai salah satu sarana untuk melakukan jual beli barang, namun dalam perkembangannya lelang dimanfaatkan untuk alat penegakan hukum (*law enforcement*).³ Lelang juga sebagai sarana untuk menyelesaikan masalah kredit macet di suatu perusahaan, apabila perusahaan tersebut tidak dapat menyelesaikan kredit setelah dilakukan eksekusi pada jaminan yang telah diserahkan

² Fajar Wirawan, Nanik Sutarni, et.al., "Pengelolaan Tanah Kas Desa Oleh Kepala Desa Berdasarkan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 2016 tentang Pengelolaan Aset Desa (Studi Kasus di Desa Pusporenggo Kecamatan Musuk Kabupaten Boyolali)", *Jurnal Bedah Hukum* 6, No. 2, (2022):142-162.

³ Lili Rasjidi & Wyasa Putra LB, *Hukum Sebagai Suatu Sistem*, (Bandung: Mandar Maju, 2003), h. 79.



lelang masuk ke Indonesia seiring dengan kedatangan bangsa Belanda melalui sebuah perusahaan dagang yang disebut *Vereenigde Oostindische Compagnie* (VOC) tahun 1750.⁴

Seiring berkembangnya waktu, lelang memiliki peran yang cukup besar dalam rangka memenuhi kebutuhan masyarakat, dengan adanya asas-asas yang adil, transparan atau terbuka, mempunyai kepastian hukum, akuntabilitas, dan efisien, dimana merupakan salah satu alternatif jual beli dengan harga optimal karena adanya kompetisi di antara para peminat atau calon pembeli.⁵ Lelang juga merupakan suatu lembaga hukum yang harus memuat aspek-aspek filosofis yaitu dapat menjamin kepastian hukum, keadilan serta kemanfaatan.⁶

Berdasarkan ketentuan *Vendu Reglement* lelang dapat dilakukan dengan naik-naik, turun-turun, atau dengan pendaftaran harga. *Vendu Reglement* adalah aturan yang mengatur tentang prinsip-prinsip pokok lelang yang sudah diberlakukan sejak 01 April 1908.⁷ Apabila ditentukan harga naik-naik pemenang lelang adalah peserta yang menawar dengan harga paling tinggi. Sedangkan dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Lelang (selanjutnya disebut PMK No. 122 Tahun 2023) dijelaskan bahwa "Lelang adalah penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis dan/atau lisan yang semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi, yang didahului oleh Pengumuman Lelang". Sedangkan lelang tanah kas desa di Desa Cangaan tersebut dilakukan dengan telah menggunakan sistem undian atau kopyokan. Setiap lelang yang dilakukan oleh Pejabat Lelang memiliki tahapan proses yang terdiri dari proses pra lelang, pelaksanaan lelang dan pasca lelang.⁸

⁴ Ersal Malida Astriani dan Ngadino, "Prosedur Pelaksanaan Lelang Oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL)", *Notarius* 15, No. 2, (2022): 649-650.

⁵ *Ibid.*

⁶ Ahnia Septya Karina, et.al., "Keabsahan Risalah Lelang Sebagai Akta Otentik Dalam Pelaksanaan Lelang Elektronik Oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang", *Jurnal Hukum dan Syariah* 11, No. 1, (2020): 1-19.

⁷ Adetha Chintya Gavril & Wiwin Yulianingsih, "Eksekusi Objek Hak Tanggungan Melalui Lelang Yang Mendapat Perlawanan Pihak Ketiga (Derdin Verzet)", *Jurnal Justitia* 7, No. 2, (2014): 401-413.

⁸ Muhammad Junaidi, dkk, "Keabsahan Risalah Lelang Atas Objek Lelang Yang Tidak Dapat Dibalik Nama", *Jurnal USM Law Review* 6, No. 3, (2023): 1322-1335..



Berdasarkan fakta tersebut di atas, menjadi suatu hal yang menarik bagi para penulis untuk meneliti unsur-unsur lelang dalam pelaksanaan lelang tanah kas desa di Desa Cangaan berdasarkan peraturan *Vendu Reglement* dan PMK No. 122 Tahun 2023. Serta meneliti bagaimana proses lelang tanah kas desa dan tanggung jawab para pihak pasca dilakukannya pelelangan tersebut.

II. METODOLOGI

Penulis dalam melakukan penelitian ini menggunakan metode penelitian yuridis normatif yaitu dengan meneliti dan menelaah berbagai peraturan perundang-undangan terkait untuk mengetahui unsur lelang dalam pelaksanaan lelang tanah kas desa dan tanggung jawab para pihak pasca lelang di Desa Cangaan Kabupaten Bojonegoro. Metode penelitian yuridis normatif ini digunakan sebagai sebagai proses menemukan aturan hukum yang berlaku, prinsip hukum, serta doktrin-doktrin hukum guna menjawab permasalahan yang sedang diteliti. Penelitian ini menggunakan 2 (dua) pendekatan yaitu : pendekatan konseptual (*conceptual approach*) seperti halnya melakukan telaah mengenai pandangan para sarjana ilmu hukum serta doktrin dan teori hukum yang berkembang dalam Ilmu Hukum.⁹ Pendekatan ini dilakukan khususnya mengenai hal yang berkaitan dengan unsur lelang, lelang tanah kas desa, serta tanggung jawab para pihak pasca dilakukannya lelang tanah kas desa. Pendekatan perundang-undangan (*statute approach*), yakni dengan melakukan telaah menggunakan peraturan perundang-undangan yang berhubungan dengan topik serta permasalahan hukum yang dibahas dalam penelitian ini.

III. UNSUR LELANG DALAM PELAKSANAAN LELANG TANAH KAS DESA DI DESA CANGAAN KABUPATEN BOJONEGORO

Frasa lelang diambil dari kata adalah *Auctio*, yang artinya peningkatan secara bertahap.¹⁰ Menurut Christopher L.Allen, *Auctioneer* dari Australia mendefinisikan lelang sebagai¹¹: "*The sale by auctions involves an invitation to the public for the purchase of real or personal property offered for sale by making successive increasing*

⁹ Peter Mahmud Marzuki, Penelitian Hukum Edisi Revisi, (Jakarta: Kencana, 2005), h.47.

¹⁰ Adwin Tista, "Perkembangan Sistem Lelang Di Indonesia", *Al'Adl*, No. 10, (2013):46-69.

¹¹ David Osborne & Ted Gaedler, *Reinventing Government How the Entrepreneurial Spirit Is Transforming the Public Sector*, (New York: Penguins Books, 1993), h.67.



offers until, subject to the sellers reserve price the property is knocked down to the highest bidder". Menurut Mr. M.T. G. Maulenberg, seorang ahli lelang negeri Belanda dari *Departement of Marketing and Agricultural Market Research, University of Wageningen* menggaris bawahi hal ini dengan mengemukakan bahwa¹²: "*Auction is an intermediary between buyers and sellers. The main objective is price discovery*".

Pelaksanaan lelang di Indonesia pada dasarnya diatur dalam ketentuan umum berupa peraturan perundang-undangan yang memang tidak secara khusus mengatur mengenai ketentuan yang berkenaan dengan penyelenggaraan pelaksanaan lelang. Maka dari itu terkait dengan persyaratan dan tata cara pelelangan lebih lanjut diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan yang saat ini berlaku yaitu PMK No. 122 Tahun 2023.

Berdasarkan pasal 1 *Vendu Reglement* yang dimaksud dengan lelang yaitu:

"Lelang atau penjualan di muka umum adalah pelelangan atau penjualan barang-barang yang diadakan di muka umum, dengan penawaran yang semakin meningkat, makin menurun, atau dengan pendaftaran harga, atau di mana kepada orang-orang yang diundang itu untuk yang sebelumnya telah diberitahukan tentang pelelangan itu ataupun yang diperkenankan pada pelelangan atau penjualan itu diberi kesempatan untuk menawar harga dengan cara yang makin meningkat, semakin menurun, atau dengan pendaftaran harga".

Berdasarkan ketentuan pasal 1 *Vendu Reglement* tersebut dapat ditarik kesimpulan bahwa unsur lelang terdiri dari:¹³

1. Penjualan di muka umum.
2. Cara penawaran harga yang khas.
3. Pelaksanaan lelang harus didahului dengan pengumuman.

Tak hanya itu apabila ditinjau lebih dalam lagi, suatu pelaksanaan lelang itu harus memenuhi 5 (lima) unsur sebagai berikut :¹⁴

1. Penjualan barang kepada umum yang dilakukan di muka umum.
2. Didahului dengan pengumuman lelang.
3. Dilakukan dengan penawaran yang khas.
4. Dilaksanakan oleh dan/atau dihadapan Pejabat Lelang.
5. Dibuat berita acara bernama Risalah Lelang.

¹² Pistor Katharina & Wellons Philip A, *The Role Of Law And Legal Institution in Asian Economic Development 1960-1995*, (Hongkong: Oxford University Press, 1998), h. 179.

¹³ Shinta Oktaviani, "Keabsahan Pelaksanaan Lelang Melalui Sosial Media Instagram", Jurnal Kertha Semaya 9, No. 12 (2021): 2408-2425.

¹⁴ Ibid.



Guna mewujudkan optimalisasi hasil lelang, diperlukan pelaksanaan lelang yang efisien, adil, terbuka, dan akuntabel.¹⁵ Guna memenuhi hal tersebut, setiap pelaksanaan lelang harus selalu memperhatikan asas keterbukaan, asas keadilan, asas kepastian hukum, asas efisiensi dan asas akuntabilitas.¹⁶

Terkait dengan pelaksanaan lelang tanah kas desa di Desa Cangaan Kabupaten Bojonegoro tersebut dilaksanakan beberapa tahap oleh pemerintah desa setempat. Adapun tahapan pertama yaitu dilakukannya penetapan panitia lelang yang ditunjuk langsung dari pemerintah desa. Panitia lelang yang ditunjuk oleh pemerintah desa bertugas untuk melaksanakan lelang tanah kas dan dalam lelang tersebut harus dilakukan secara profesional. Selanjutnya pada tahap kedua tanah desa yang akan dilelangkan ini merupakan hasil dari tanah bengkok pemerintah desa yang statusnya sudah pensiun atau berhenti¹⁷. Sehingga status dari tanah tersebut dikembalikan kepada pihak desa. Penyerahan tanah bengkok harus disaksikan oleh sekretaris desa dan staf keuangan desa. Tanah yang telah berhenti dikelola oleh pemerintah lalu beralih menjadi tanah kas desa yang akan dilelangkan. Lalu pada tahap ketiga dilakukan pencatatan tanah yang akan dilelangkan, kemudian akan dilakukan pengumuman kepada masyarakat Desa Cangaan. Setelah itu lebih lanjut tahapan pendaftaran dan pelaksanaan lelang dengan ketentuan sebagai berikut :¹⁸

1. Dokumen pendaftaran yang dibutuhkan adalah fotokopi Kartu Tanda Penduduk (KTP) dan Kartu Keluarga (KK).
2. Apabila Dalam satu rumah terdapat 2-3 KK atau lebih maka yang diperbolehkan mendaftar sebagai peserta lelang hanya 1 KK.
3. Apabila dalam satu rumah terdapat 2-3 KK atau lebih dan tahun sebelumnya sudah pernah mengikuti dan menjadi pemenang lelang tanah kas desa maka tidak diperbolehkan mengikuti lelang lagi.
4. Peserta yang mengikuti lelang pada tahun ini akan dijadikan sebagai acuan lelang TKD tahun berikutnya, sehingga peserta tetap dan tidak diperbolehkan ada penambahan peserta di tahun berikutnya.

¹⁵ Refans Jaka Pratama Yudha & Rasji, "Kedudukan Hukum Pejabat Lelang Kelas II Membuat Akta Risalah Lelang Terkait Harta Bank dalam Likuidasi", *Unes Law Review* 6, No. 2, (2023):5539-5545.

¹⁶ Ria Juliana Siregar, "Pelaksanaan Lelang Terhadap Penerapan Prinsip Keadilan Di Indonesia", *Visi Sosial dan Humaniora*, No. 02, (2022): h.189-197.

¹⁷ Imam Rosyidin, "Lelang Tanah Kas Desa Cangaan", diakses pada tanggal 03 Juni 2024, <https://cangaan-bjn.desa.id/artikel/2024/3/23/lelang-tanah-kas-desa-cangaan-2024>.

¹⁸ *Ibid*.



5. Peserta lelang adalah semua warga Desa Cangaan terkecuali nama-nama warga yang sudah pernah menjadi pemenang lelang TKD.
6. Pelelangan diadakan dengan sistem undian atau kopyokan.
7. Peserta lelang wajib membayar uang jaminan sebesar Rp. 200.000,00 (dua ratus ribu rupiah).
8. Harus mengikuti pola tanam yang berlaku dan ketentuan lain dari pemerintah.
9. Pembayaran dilakukan dengan 2 tahap yakni pada tahun 2024 dan tahun 2025 yaitu tahap 1 maksimal tanggal 04-04-2024 dan tahap 2 maksimal 01-01-2025.
10. Apabila dalam jangka waktu yang ditentukan pemenang lelang tidak dapat melunasi, selanjutnya akan dilelang kembali secara terbuka atau ditawarkan dan peserta yang wanprestasi tersebut tidak diperbolehkan mengikuti lelang lagi.
11. Jangka waktu lelang adalah 2 tahun dengan masa tanam sebanyak 4 kali.
12. Apabila sebelum jangka waktu lelang habis pemenang lelang mengembalikan tanah hasil lelang maka harus dikembalikan dalam kondisi semula.
13. Apabila ada kelebihan waktu karena masa tanam terakhir, maka akan dilakukan perhitungan dengan pemerintah desa.

Dalam hal ini untuk dapat mengetahui apakah prosedur penyelenggaraan lelang TKD di Desa Cangaan sudah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, maka perlu dianalisis prosedur lelang tersebut berdasarkan unsur-unsur lelang yang terdapat dalam *Vendu Reglement* tersebut di atas. Adapun penjelasan terkait dengan unsur lelang berdasarkan *Vendu Reglement* adalah sebagai berikut :

1. Lelang harus dilaksanakan di muka umum

Adapun yang dimaksud dengan lelang harus di muka umum yaitu lelang harus dilaksanakan lebih dari 2 (dua) orang minimal, sehingga apabila kurang dari 2 (dua) orang maka lelang tersebut dianggap tidak sah. Merujuk kepada pendapat Roell bahwa definisi penjualan umum adalah suatu rangkaian kejadian yang terjadi antara saat di mana seseorang hendak menjual sesuatu barang atau lebih, baik secara Pribadi maupun dengan perantaraan kuasanya dengan memberi kesempatan kepada orang-orang untuk membeli barang-barang yang ditawarkan, sampai kepada saat kesempatan itu lenyap”.¹⁹ Kesempatan itu dikatakan lenyap apabila telah tercapai suatu persetujuan antara penjual dan

¹⁹ Rochmat Soemitro, Peraturan Dan Instruksi Lelang, (Bandung: Eresco, 1987), h.154.



pembeli tentang harganya²⁰. Apabila dikaitkan dengan praktik proses pelelangan TKD, memang pada dasarnya pengertian yang digunakan dalam lelang adalah penjualan di muka umum. Sedangkan dalam pelaksanaan lelang di Desa Cangaan ini yang dilelang adalah kesempatan (*opportunity*) untuk menjadi penyewa TKD bukan sebagai pembeli.

Terkait dengan hal ini apakah kegiatan tersebut dapat dikatakan sebagai lelang atau tidak, merujuk kepada pendapat Richo Andi Wibowo bahwa lelang itu beragam dan bermacam-macam jenis. Salah satunya adalah ragam lelang versi ketiga yaitu hal yang ditawarkan dalam lelang tidak hanya untuk jual beli barang tetapi juga kesempatan untuk bekerja sama. Seperti halnya bila ada aset (terutama tanah atau bangunan) milik pemerintah daerah atau milik badan publik yang menganggur, maka dapat dikerjasamakan dengan pihak swasta. Pihak pemerintah ini akan menawarkan kepada pihak swasta untuk menyewa atau dikerjasamakan dengan manfaat. Sehingga merujuk pada pendapat tersebut, proses lelang TKD ini dapat dikualifikasikan sebagai lelang. Terlebih menurut pendapat Richo Andi Wibowo bahwa dalam lelang menyebabkan adanya pemasukan untuk pemerintah (*government income*), berbeda halnya dengan pengadaan justru pemerintah yang harus mengeluarkan biaya (*government spending*).

Dalam proses lelang tersebut terdapat pemasukan pendapatan untuk pemerintah berupa uang sewa yang akan dibayarkan oleh pemenang lelang sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati. Terkait dengan pelaksanaan lelang TKD dilaksanakan di Kantor Desa Cangaan dan diikuti oleh masyarakat Desa Cangaan yang memenuhi syarat dan kualifikasi, maka dari itu apabila ditinjau dari unsur lelang dilaksanakan di muka umum telah memenuhi unsur tersebut.

2. Dilakukan dengan penawaran yang khas yaitu dengan cara penawaran makin naik, makin turun, atau dengan pendaftaran harga.

Di dalam pengaturan *Vendu Reglement* cara penawaran lelang hanya diatur tiga hal tersebut. Terkait dengan penawaran lelang dengan harga naik yaitu

²⁰ *Ibid.*



penawaran pertama akan diberikan oleh juru lelang dengan standar harga limit dan pemenang lelang adalah penawar harga tertinggi. Sedangkan lelang dengan cara penawaran harga semakin menurun yaitu untuk pertama kalinya harga yang ditawarkan adalah harga tertinggi yang melampaui harga sebenarnya. Jika tidak ada yang mengatakan "ya" maka harga diturunkan sampai seterusnya. Bila tidak ada yang menawar sampai pada harga minimal maka lelang tersebut dapat dikatakan gagal dan dapat diulangi lagi. Sedangkan lelang dengan pendaftaran harga yaitu pelaksanaan lelang yang dilakukan dengan menuliskan atau mendaftarkan harga dan diserahkan kepada juru lelang. Namun dalam hal ini praktik lelang TKD yang dilakukan di Desa Cangaan ini, tidak sesuai dengan norma yang diatur dalam *Vendu Reglement*. Dalam lelang TKD sistem lelang digunakan dengan sistem undian, di mana panitia lelang sudah menentukan harga tiap-tiap tanah kas desa yang akan dilelang.

Terkait dengan penentuan nilai limit lelang tanah kas desa tersebut berdasarkan produktivitas tanah tersebut. Semakin subur dan strategis letak tanah tersebut, maka nilai limit yang ditentukan semakin tinggi. Lalu setelah ditentukan harga limit, terdapat kotak yang diisi oleh nama-nama para peserta lelang. Setelah itu kotak tersebut akan dikopyok atau diundi, dan nama yang muncul tersebut adalah pemenang lelang yang berhak menyewa tanah kas desa tersebut. Terkait dengan praktik tersebut menyalahi norma yang diatur dalam *Vendu Reglement*. Di dalam *Vendu Reglement* sendiri jenis penawaran hanya terbagi menjadi tiga macam yaitu jenis penawaran naik-naik, turun-turun, atau pendaftaran harga. Sehingga dengan sistem penawaran yang demikian maka akan rawan dimanfaatkan untuk hal kecurangan oleh oknum-oknum tertentu, dikarenakan tidak ada transparansi dalam lelang tersebut. Jadi dalam hal ini, terkait dengan sistem penawaran lelang TKD di Desa Cangaan tidak sesuai dengan unsur penawaran lelang yang diatur dalam *Vendu Reglement*.

3. Pelaksanaan lelang harus didahului dengan pengumuman lelang

Pengumuman lelang menurut Dwi Haryati memiliki dua tujuan utama yaitu :

- a. Untuk mengumpulkan peminat.
- b. Untuk mendasari keabsahan dalam penjualan barang tersebut.



Dalam pelaksanaan lelang TKD ini pengumuman adanya lelang diumumkan pada website resmi Desa Cangaan yaitu <https://cangaan-bjn.desa.id>. Pada pengumuman lelang tersebut tertera persyaratan peserta lelang, jangka waktu pendaftaran lelang, dan informasi pelaksanaan lelang. Apabila merujuk pada ketentuan *Vendu Reglement* pengumuman pelelangan yang dimaksud ini adalah pengumuman lelang melalui juru lelang. Apabila pengumuman tersebut tidak dilaksanakan melalui juru lelang terkait dengan akibat hukumnya terdapat dua pendapat ahli. Kalau menganut definisi Polderman hal ini tidak ada pelanggaran lelang, karena belum terjadi jual/beli dan belum dicapainya kata sepakat atau persetujuan.²¹ Sedangkan jika menganut definisi Roell sudah terjadi pelanggaran lelang oleh karena sudah dikatakan di muka umum. Jadi tidak boleh ada pengumuman yang tidak dilakukan melalui juru lelang.²² Sedangkan pengaturan lelang di Indonesia mengacu pada teori Roell. Maka dari itu karena pengumuman lelang TKD di Desa Cangaan tidak melalui juru lelang maka hal ini tidak memenuhi unsur dan termasuk ke dalam pelanggaran lelang.

4. Dilaksanakan oleh dan/atau dihadapan Pejabat Lelang

Berdasarkan ketentuan *Vendu Reglement* lelang harus dilakukan dihadapan pejabat lelang, kecuali dalam peraturan pemerintah diatur lain. Tujuannya untuk adanya kepastian hukum dari barang-barang yang dijual tersebut dengan melihat adanya peranan Pejabat Lelang selaku Pejabat Umum²³. Selain itu dengan ditunjuknya pejabat lelang tersebut untuk menghindari konflik kepentingan, oleh karena itu pejabat lelang dalam hal ini tidak boleh. Dalam proses pelelangan TKD apabila merujuk pada ketentuan Pasal 6 Peraturan Bupati Bojonegoro Nomor 18 Tahun 2017 tentang Pengelolaan Tanah Desa (selanjutnya disebut Perbup No. 18 Tahun 2017) dijelaskan bahwa "Lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan oleh panitia, yang dibentuk oleh Kepala Desa dan terdiri dari unsur Perangkat Desa dan LPMD. Terkait dengan hal ini apabila mengacu pada ketentuan, pengaturan mengenai pasal 6 Perbup tersebut

²¹ *Ibid*, h.159.

²² *Ibid*.

²³ Syamsul, et.al., "Perlindungan Hukum Bagi Pemenang Lelang Yang Barangnya Masih Dimiliki Debitur", *Jurnal Hukum Legalita* 5, No. 1, (2023): 37-51



tidak sesuai dengan norma yang telah diatur. Selain itu apabila panitia lelang yang dibentuk terdiri dari unsur perangkat desa yang mana merupakan pihak penyewa dalam lelang, maka akan berpotensi terjadi konflik kepentingan. Maka dari itu, apabila merujuk pada *Vendu Reglement* pelaksanaan lelang tersebut tidak memenuhi unsur lelang.

Pengertian lelang dalam PMK No. 122 Tahun 2023 adalah penjualan yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis dan/ atau lisan yang semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi, yang didahului dengan Pengumuman Lelang. Apa perbedaannya penjualan terbuka untuk umum dengan penjualan di muka umum? Di muka umum harus ada kehadiran peserta lelang (paling sedikit dua orang). Jika terbuka untuk umum bisa diikuti siapa saja dan harus didahului dengan pengumuman (satu peserta pun dianggap sah), asalkan tata cara pengumuman dilakukan dengan benar.

Menurut Tim Penyusun Rancangan Undang-Undang Lelang Direktorat Jenderal Piutang dan Lelang Negara Biro Hukum Sekretariat Jenderal Departemen Keuangan, pengertian lelang adalah cara penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran secara kompetisi yang didahului dengan pengumuman lelang dan atau upaya mengumpulkan peminat.

Unsur lelang menurut PMK No. 122 Tahun 2023 yaitu:

1. Dengan penawaran harga secara lisan atau tertulis, yang semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi. Berdasarkan uraian tersebut dapat dikatakan pelaksanaan lelang di desa Cangaan tidak sesuai dengan peraturan yang berlaku saat ini, karena pelaksanaan lelang di desa Cangaan dilakukan dengan cara atau sistem undian, selain itu harga pun sudah ditetapkan pemerintah desa sehingga tidak terjadi adanya proses tawar menawar mengenai harga. Dalam hal ini dirasa kurang transparan dan dapat mengakibatkan rasa tidak adil bagi warga yang tidak memenangkan undian.
2. Yang didahului oleh pengumuman : pengumuman yang sesuai dengan aturan yang berlaku. Harus ada transparansi, sehingga membuka asas keterbukaan. Asas keterbukaan menghendaki agar seluruh masyarakat mengetahui adanya rencana lelang dan mempunyai kesempatan yang sama untuk mengikuti lelang



sepanjang tidak dilarang oleh undang-undang. Asas ini juga untuk mencegah terjadinya praktik persaingan usaha tidak sehat, dan tidak memberikan kesempatan adanya praktik korupsi, kolusi, dan nepotisme.²⁴ Pelaksanaan lelang di desa Cangaan Bojonegoro sudah diawali dengan pengumuman pada laman (*website*) pemerintah desa.

IV. TANGGUNG JAWAB PARA PIHAK PASCA PELAKSANAAN LELANG TANAH KAS DESA DI DESA CANGAAN KABUPATEN BOJONEGORO

Pelaksanaan lelang tanah kas desa dilaksanakan dengan merujuk pada ketentuan Peraturan Bupati dan Peraturan Desa setempat. Jalannya lelang tanah kas desa pun harus disesuaikan dengan aturan-aturan yang ada baik itu Undang-Undang, Peraturan Menteri, Peraturan Bupati hingga Peraturan Desa setempat yang terkait dengan tetap memperhatikan kepentingan para pihak. Karya Tulis ini mengangkat terkait pelaksanaan lelang yang terjadi di Desa Cangaan, Kabupaten Bojonegoro, Provinsi Jawa Timur. Sehingga, dalam menganalisis harus merujuk dan memperhatikan ketentuan yang ada pada Peraturan Kepala Daerah setempat.

Dalam Perbup No. 18 Tahun 2017 pada Pasal 6 ayat (1) dinyatakan bahwa sewa tanah desa dalam ruang lingkup pemanfaatan, yang peruntukannya bagi kegiatan pertanian dilaksanakan melalui mekanisme lelang. Pada ayat (2) dikatakan Lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan oleh panitia, yang dibentuk oleh Kepala Desa dan terdiri dari unsur Perangkat Desa dan Lembaga Pemberdayaan Masyarakat Desa (LPMD).

Kasus yang terjadi di Desa Cangaan, pelaksanaan Lelang Tanah Kas Desa tidak dilakukan oleh pejabat lelang sebagaimana pada pasal 24 PMK No. 213 Tahun 2020 melainkan oleh panitia lelang yang ditunjuk oleh Pemerintah Desa. Hal yang selanjutnya dilakukan setelah penunjukan panitia lelang ini adalah membuka pendaftaran lelang. Pendaftar adalah warga Desa Cangaan di mana ketentuannya yakni satu pendaftar setiap rumah.²⁵ Apabila dalam satu rumah terdapat 2 atau lebih kartu keluarga, maka yang diperbolehkan mendaftar hanya 1 (satu) orang dari 1

²⁴ Rachmadi Usman, *Hukum Lelang*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2016), h.25.

²⁵ *Ibid.*



(satu) kartu keluarga yang terdapat dalam 1 (satu) rumah tersebut.²⁶ Apabila di dalam satu rumah terdapat anggota keluarga atau penghuni rumah yang sebelumnya sudah pernah memenangkan lelang Tanah Kas Desa, maka penghuni lain dari rumah tersebut tidak diperbolehkan lagi mengikuti lelang.²⁷

Masing-masing pihak yang terlibat pada proses lelang Tanah Kas Desa ini tentu memiliki peran dan tanggung jawabnya masing-masing. Tanggung Jawab dari panitia lelang adalah menetapkan jangka waktu lelang yang lazimnya dilaksanakan dan diselesaikan pada 1 (satu) hari saja.²⁸ Jangka waktu lelang tersebut harus dimuat pada pengumuman lelang desa Cangaan yang ada pada laman resmi Desa Cangaan maupun disebarluaskan oleh panitia lelang serta perangkat desa. Panitia lelang juga bertanggung jawab untuk menerima pembayaran lelang dari pemenang serta memutuskan hal-hal yang belum diatur dalam peraturan yang sudah ditetapkan. Keputusan panitia tersebut bersifat mengikat dan tidak dapat diganggu gugat.

Pihak lain yang sudah pasti ada dalam proses lelang tanah kas desa adalah peserta lelang yang berasal dari Masyarakat Desa Cangaan. Kewajiban peserta agar dapat ikut serta dalam lelang Tanah Kas Desa adalah membayar uang muka sebesar yang telah ditentukan oleh panitia lelang.²⁹ Bila selanjutnya peserta lelang terpilih menjadi pemenang, maka harus membayarkan sesuai harga yang telah ditentukan oleh panitia dan dibayarkan pada bendahara lelang.³⁰ Peserta lelang juga harus mengikuti ketentuan terkait pengelolaan dan pemanfaatan tanah kas desa seperti misalnya terkait pola tanam yang berlaku maupun ketentuan-ketentuan lain yang telah diatur oleh Pemerintah Desa.

Hal yang perlu diperhatikan dalam lelang di atas adalah yang ada dalam Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (selanjutnya disebut PMK No. 213/PMK.06/2020) pada

²⁶ Mastura Ajeng Saputri, et.al., "Perlindungan Hukum Terhadap Pemenang Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Atas Ketidaksesuaian Objeknya yang Dilakukan Melalui E-Auction", *Innovative: Journal Of Social Science Research* 4, No. 4, (2024): 475-487.

²⁷ *Ibid.*

²⁸ Megarisa Carina Mboeik, "Hak Sempurna Melekat Pada Pemenang Benda Tidak Bergerak", *Jurnal Kenotariatan Narotama* 1, No. 2, (2019): 131-145.

²⁹ *Ibid.*

³⁰ Theoputra Yan Bawuna, "Suatu Tinjauan Terhadap Pentingnya Pembaharuan Hukum Jual Beli Melalui Lelang Dalam Menjamin Kepastian Hukum Hak Pembeli Lelang", *Jurnal Lex Privatum* 13, No. 2, (2024): 56-78.



Pasal 1 Nomor 47 dimana dijelaskan pengertian mengenai Pemandu Lelang yang merupakan orang yang membantu Pejabat Lelang dalam menawarkan dan menjelaskan barang dalam suatu pelaksanaan lelang. Sedangkan dalam lelang tersebut sama sekali tidak ada pejabat lelang.

Sejatinya dalam Pasal 22 ayat (1) PMK No. 213/PMK.06/2020 dijelaskan pemandu lelang tugasnya dapat membantu pejabat lelang dan dalam pasal (2) dikatakan pemandu lelang berasal dari pegawai DJKN atau dari luar pegawai DJKN. Pada ayat (3) di pasal yang sama mengatakan Pemandu Lelang yang berasal dari Pegawai DJKN harus memenuhi persyaratan: a. sehat jasmani dan rohani; b. pendidikan paling rendah Sekolah Menengah Umum atau yang sederajat; dan c. lulus diklat Pemandu Lelang atau memiliki kemampuan dan cakap untuk memandu lelang, dan mendapat surat tugas dari pejabat yang berwenang. Sedangkan di ayat selanjutnya mengenai pemandu lelang yang berasal dari luar pegawai DJKN harus memenuhi persyaratan: a. Sehat jasmani dan rohani; b. pendidikan paling rendah Sekolah Menengah Umum atau yang sederajat; dan c. memiliki kemampuan dan cakap untuk memandu lelang.

Dalam hal sudah terjadi lelang ada hal-hal yang harus dilakukan, salah satunya adalah risalah lelang. Namun karena dalam lelang Tanah Kas Desa Cangaan tidak terdapat pejabat lelang dan hanya ada pemandu lelang, maka perlu dipertanyakan keabsahannya dalam pelelangan tersebut. Adapun aturan mengenai Risalah Lelang dimuat dalam PMK No. 213/PMK.06/2020. Setiap pelaksanaan lelang dibuatkan Risalah Lelang oleh Pejabat Lelang menggunakan Bahasa Indonesia dan diberi nomor urut sesuai standar penomoran Risalah lelang.

Ketiadaan pembuatan Risalah Lelang pada Lelang Tanah Kas Desa di Desa Cangaan ini lantas menunjukkan adanya perbedaan proses dan prosedur antara lelang tersebut dengan pelaksanaan lelang pada umumnya. Dalam lelang Tanah Kas Desa, Setelah seluruh rangkaian proses lelang dilaksanakan, para pihak wajib menandatangani perjanjian sewa menyewa, bukan risalah lelang. Perjanjian sewa menyewa tanah kas desa tersebut menjabarkan dengan jelas terkait jangka waktu, hak dan kewajiban para pihak serta hal-hal yang lain dianggap perlu diatur dalam



rangka menciptakan kepastian hukum.³¹ Dibuatnya perjanjian sewa alih-alih risalah lelang adalah karena lelang tanah kas desa ditujukan untuk pemanfaatan tanah kas desa dengan dasar tindakan sewa-menyewa antara pihak Desa dengan pihak pemenang lelang. Hanya terdapat peralihan manfaat, bukan hak kepemilikan atas tanah tersebut.

Perjanjian sewa menyewa pasca pelaksanaan lelang tanah kas desa harus dibuat dengan jelas, mudah dipahami oleh para pihak dan berisi hal-hal penting yang harus diketahui para pihak. Hak dan kewajiban para pihak juga harus tertuang dengan jelas pada perjanjian sewa menyewa yang dibuat. Adapun hak dan kewajiban para pihak yang harus dinyatakan dalam perjanjian sewa menyewa tanah kas desa antara lain sebagai berikut:³²

1. Pihak Pemerintah Desa
 - a. Menerima pembayaran atas sewa tanah kas desa yang telah ditetapkan sebelumnya, sehingga nominal harga sewa harus dinyatakan dengan jelas;
 - b. Menerima kembali objek lelang (dalam hal ini tanah kas desa) dalam kondisi dan keadaan yang baik ketika masa sewa telah berakhir, sehingga harus dinyatakan berapa lama jangka waktu sewa dan kapan tanggal berakhirnya sewa;
 - c. Memilih dan membentuk panitia lelang;
 - d. Menentukan objek tanah yang hendak dilelang dan menyerahkan Tanah Kas Desa sebagaimana yang telah ditentukan.
2. Pihak Pemenang Lelang
 - a. Menerima tanah kas desa yang disewa dalam keadaan yang baik;
 - b. Menerima manfaat atas tanah kas desa secara optimal;
 - c. Memanfaatkan penggunaan dan pengelolaan tanah kas desa sesuai dengan tujuan awal menyewa tanah tersebut, oleh karenanya dalam perjanjian sewa menyewa harus dinyatakan tujuan penggunaan atau bentuk aktivitas yang akan dilakukan di atas tanah kas desa;
 - d. Membayar harga sewa yang telah disepakati;
 - e. Memelihara dan menjaga kondisi tanah kas desa yang disewa dengan baik sehingga tidak berpotensi menimbulkan kerugian bagi pihak Pemerintah Desa di kemudian hari;
 - f. Pemenang lelang juga berkewajiban dalam hal pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) Tanah Kas desa yang dikelolanya.

³¹ Aisyah Nurul Hidayati, "Praktik Penjualan Lelang Tanah Kas Desa Dalam Perspektif Hukum Positif dan Hukum Islam", (Skripsi, Universitas Islam Negeri Raden Mas Said Surakarta, 2023), h.14.

³² *Ibid.*



Selain penandatanganan perjanjian sewa menyewa yang ditandatangani oleh para pihak, pelaksanaan lelang tanah kas desa juga ditutup dengan pembuatan laporan oleh panitia lelang. Pembuatan laporan tersebut bertujuan untuk mencatat dengan detail terkait jalannya prosesi lelang meliputi Tanah Kas Desa yang menjadi objek lelang, pembayaran uang lelang dan pemenang lelang. Laporan tersebut juga harus memuat terkait proses pengelolaan, pemanfaatan, dan penggarapan tanah kas desa (apabila objek lelang merupakan lahan persawahan) yang akan dilakukan oleh pemenang lelang.³³ Tujuan dibuatnya laporan ini adalah sebagai wujud transparansi dan juga dasar kepastian hukum terkait rencana pengelolaan dan pemanfaatan lahan tanah kas desa. Harapannya, pemenang lelang dapat mengelola dan memanfaatkan tanah kas desa dengan baik sebagaimana yang disepakati di awal. Pada pelaksanaan lelang Tanah Kas Desa, pemenang lelang juga tidak memiliki kewajiban dan tanggungan untuk membayar Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) layaknya lelang benda tidak bergerak (tanah) pada umumnya, sebab dalam hal ini tidak terjadi transaksi yang mengakibatkan peralihan hak milik atas tanah melainkan hanya peralihan pemanfaatan tanah dengan dasar sewa menyewa.

Dengan demikian, dapat diketahui bahwa lelang tanah kas desa berbeda dengan lelang pada umumnya. Berikut beberapa perbedaan pelaksanaan lelang pada umumnya dengan lelang tanah kas desa:

Tabel 1. Karakteristik Lelang Tanah Kas Desa

	Lelang Umumnya	Lelang Tanah Kas Desa
Dasar Hukum	• <i>Vendu Reglement</i>; • PMK No. 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.	• Peraturan Bupati; • Peraturan Desa setempat.
Tujuan Lelang	Menjual barang dengan cepat dan harga wajar dengan tetap memperhatikan kepentingan si penjual	Menyewakan tanah kas desa guna menambah pendapatan desa dan diharapkan dapat meningkatkan kesejahteraan serta taraf hidup masyarakat desa. ³⁴
Pemandu Lelang	Dipandu oleh Pejabat Lelang	Dipandu oleh Panitia Lelang yang dipilih dan diangkat oleh Pemerintah Desa.

³³ Nova Permata Sari & Robby Darwis Nasution, *Op.Cit.*, h.105.

³⁴ *Ibid.*, h.106.



Pelaksanaan	Dilakukan dengan sistem penawaran (<i>open bidding</i>).	Pelaksanaannya didasarkan pada keadilan, kesejahteraan dan kepentingan masyarakat desa, sehingga dimungkinkan berbeda pelaksanaannya di setiap desa tergantung pada kebijakan pemerintah desa. Misalnya : Pada desa Cangaan dilakukan dengan sistem kopyokan/undian.
Akibat Hukum	Peralihan hak kepemilikan barang yang menjadi objek lelang kepada pemenang lelang.	Tidak terjadi peralihan hak kepemilikan namun hanya peralihan manfaat kepada pemenang lelang karena merupakan sewa menyewa.
Pasca Lelang	Dibuat Risalah Lelang oleh pejabat lelang sebagai bukti dan dasar beralihnya objek lelang kepada pemenang lelang.	Dibuat laporan pelaksanaan lelang dan perjanjian sewa menyewa yang ditandatangani oleh pemenang lelang dan pihak pemerintah Desa.

Maka dari itu diperlukannya sosialisasi terhadap masyarakat desa setempat terkait dengan prosedur lelang yang benar sesuai dengan peraturan perundang-undangan. Dalam hal ini, jika masyarakat tersosialisasi dengan baik maka pelaksanaan Lelang Tanah Kas Desa akan berjalan lebih tertib dan menghindari adanya konflik kepentingan di antara pemerintah desa dan masyarakat setempat.

Pada pelaksanaan lelang Tanah Kas Desa Cangaan, perbuatan hukum yang timbul adalah sewa menyewa antara Pemerintah Desa sebagai penyewa dan pemenang lelang sebagai penyewa, hal ini jelas berbeda dengan Lelang pada umumnya. Oleh karena dalam lelang Tanah Kas Desa ini didasarkan pada sewa menyewa, tentu yang lahir adalah hak dan kewajiban penerima sewa serta pemberi sewa sebagaimana seharusnya. Hal yang membedakan yakni penerima sewa dalam hal ini adalah pemenang lelang wajib mengelola dan memanfaatkan Tanah Kas Desa sesuai tujuan yang telah ditetapkan di awal. Selain itu, terdapat panitia lelang yang berkewajiban untuk mengatur jalannya lelang dari awal penyusunan ketentuan hingga pelaksanaan lelang dan ditutup dengan pembuatan laporan lelang. Panitia lelang Tanah Kas Desa juga harus memastikan para pihak yakni Pemerintah Desa dan pemenang lelang menandatangani perjanjian atau dokumen sewa menyewa sebagai wujud kepastian hukum.



V. KESIMPULAN

Pada pelaksanaan lelang Tanah Kas Desa Cangaan apabila ditinjau dari ketentuan *Vendu Reglement*, lelang tanah kas desa ini memenuhi unsur diadakannya lelang secara terbuka. Bahkan apabila ditinjau secara teori lelang tanah kas desa ini masuk ke dalam ragam lelang versi ketiga yaitu hal yang ditawarkan dalam lelang tidak hanya untuk jual beli barang tetapi juga kesempatan untuk bekerja sama. Namun dalam hal ini praktik lelang TKD yang dilakukan di Desa Cangaan ini, tidak sesuai dengan norma yang diatur dalam *Vendu Reglement*. Dalam lelang TKD sistem lelang digunakan dengan sistem undian, di mana panitia lelang sudah menentukan harga tiap-tiap tanah kas desa yang akan dilelang. Selain itu, pelaksanaan lelang Tanah Kas Desa Cangaan ini tidak memenuhi unsur pengumuman dan dilaksanakan dengan pejabat lelang. Sehingga secara prosedur dapat disimpulkan bahwa lelang Tanah Kas Desa ini tidak sesuai dengan norma dalam peraturan *Vendu Regelement*.

Pelaksanaan lelang Tanah Kas Desa Cangaan tidak sesuai dengan PMK No. 122/2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, karena lelang dilakukan secara undian dan tidak memenuhi unsur pengumuman. Dengan penawaran harga secara lisan atau tertulis, yang semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi. Berdasarkan uraian tersebut dapat dikatakan pelaksanaan lelang di Desa Cangaan tidak sesuai dengan peraturan yang berlaku saat ini, karena pelaksanaan lelang di Desa Cangaan dilakukan dengan cara atau sistem undian, selain itu harga pun sudah ditetapkan pemerintah desa sehingga tidak terjadi adanya proses tawar menawar mengenai harga. Tata cara pengumuman juga akan sangat berkaitan dengan keterbukaan apakah memang benar-benar keterbukaan itu ada atau tidak, keterkaitan itu ada transparansi tersebut benar ada atau tidak, dan membuka partisipasi atau tidak.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

Katharina, Pistor. & Wellons Philip A. 1998. *The Role Of Law And Legal Institution in Asian Economic Development 1960-1995*. Hongkong: Oxford University Press.

Marzuki, Peter Mahmud. 2005. *Penelitian Hukum Edisi Revisi*. Jakarta: Kencana.



Osborne, David. & Ted Gaedler. 1993. *Reinventing Government How the Entrepreneurial Spirit Is Transforming the Public Sector*. New York: Penguins Books.

Rasjidi, Lili. & Wyasa Putra LB. 2003. *Hukum Sebagai Suatu Sistem*. Bandung: Mandar Maju.

Soemitro, Rochmat. 1987. *Peraturan Dan Instruksi Lelang*. Bandung: Eresco.

Usman, Rachmadi. 2016. *Hukum Lelang*. Jakarta: Sinar Grafika.

B. Artikel Jurnal

Astriani, Ersal Malida dan Ngadino, "Prosedur Pelaksanaan Lelang Oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL)", *Notarius* 15, No. 2, (2022): 649-659. <https://doi.org/10.14710/nts.v15i2.36938>

Bawuna, Theoputra Yan. "Suatu Tinjauan Terhadap Pentingnya Pembaharuan Hukum Jual Beli Melalui Lelang Dalam Menjamin Kepastian Hukum Hak Pembeli Lelang", *Jurnal Lex Privatum* 13, No. 2, (2024): 56-78. <https://ejournal.unsrat.ac.id/v3/index.php/lexprivatum/article/view/54032>

Gavril, Chintya dan Wiwin Yulianingsih, "Eksekusi Objek Hak Tanggungan Melalui Lelang Yang Mendapat Perlawanan Pihak Ketiga (*Derden Verzet*)", *Jurnal Justitia* 7, No. 2, (2014): 409-416. <http://dx.doi.org/10.31604/justitia.v7i2.409-416>

Junaidi, Muhammad. et.al., "Keabsahan Risalah Lelang Atas Objek Lelang Yang Tidak Dapat Dibalik Nama", *Jurnal USM Law Review* 6, No. 3, (2023): 1322. <http://dx.doi.org/10.26623/julr.v6i3.7916>

Mboeik, Megarisa Carina, "Hak Sempurna Melekat Pada Pemenang Benda Tidak Bergerak", *Jurnal Kenotariatan Narotama* 1, No. 2, (2019): 131. <https://doi.org/10.33121/jurtama.v1i2.919>

Karina, Ahnia Septya dkk., "Keabsahan Risalah Lelang Sebagai Akta Otentik Dalam Pelaksanaan Lelang Elektronik Oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang", *Jurnal Hukum dan Syariah* 11, No. 1, (2020): 3. <https://ejournal.uin-malang.ac.id/index.php/jurisdicte/article/view/7421>

Oktaviani, Shinta, "Keabsahan Pelaksanaan Lelang Melalui Sosial Media Instagram", *Jurnal Kertha Semaya* 9, No. 12, (2021): 2411.

Saputri, Mastura Ajeng. et.al., "Perlindungan Hukum Terhadap Pemenang Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Atas Ketidaksesuaian Objeknya yang Dilakukan Melalui E-Auction", *Innovative: Journal Of Social Science Research* 4, No. 4, (2024):475-487. <https://doi.org/10.31004/innovative.v4i4.12845>



- Sari, Nova Permata. & Robby Darwis Nasution, "Pemanfaatan Tanah Kas Desa Tatung Kecamatan Balong Kabupaten Ponorogo Dengan Sistem Lelang", *Jurnal Ilmu Sosial dan Pendidikan* 5, No. 3, (2021): 103-107.
<http://dx.doi.org/10.58258/jisip.v5i3.2115>
- Siregar, Ria Juliana, "Pelaksanaan Lelang Terhadap Penerapan Prinsip Keadilan Di Indonesia", *Visi Sosial dan Humaniora*, No. 02, (2022): 189-197.
<https://doi.org/10.51622/vsh.v3i2.1116>
- Syamsul. et.al. "Perlindungan Hukum Bagi Pemenang Lelang Yang Barangnya Masih Dimiliki Debitur", *Jurnal Hukum Legalita* 5, No. 1, (2023):37-51.
<https://doi.org/10.47637/legalita.v5i1.826>
- Tista, Adwin, "Perkembangan Sistem Lelang Di Indonesia", *Al'Adl*, No 10, (2013) : 46.
<http://dx.doi.org/10.31602/al-adl.v5i10.194>
- Wirawan, Fajar. Et.al., "Pengelolaan Tanah Kas Desa Oleh Kepada Desa Berdasarkan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 2016 tentang Pengelolaan Aset Desa (Studi Kasus di Desa Pusporenggo Kecamatan Musuk Kabupaten Boyolali)", *Jurnal Bedah Hukum* 6, No. 2, (2022): 140-152.
<https://doi.org/10.36596/jbh.v6i2.684>
- Yudha, Refans Jaka Pratama. & Rasji, "Kedudukan Hukum Pejabat Lelang Kelas II Membuat Akta Risalah Lelang Terkait Harta Bank dalam Likuidasi", *Unes Law Review* 6, No. 2, (2023):5539-5545.
<https://doi.org/10.31933/unesrev.v6i2.1380>

C. Disertasi/Tesis

- Hidayati, Aisyah Nuruli, *Praktik Penjualan Lelang Tanah Kas Desa Dalam Perspektif Hukum Positif dan Hukum Islam*, Surakarta: Skripsi, Universitas Islam Negeri Raden Mas Said Surakarta, 2023.

D. Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Agraria

Peraturan Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2016 tentang Pengelolaan Kekayaan Desa

Vendu Reglement

Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Lelang

Peraturan Bupati Bojonegoro Nomor 18 Tahun 2017 tentang Pengelolaan Tanah Desa

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



E. Internet

Imam Rosyidin, "Lelang Tanah Kas Desa Cangaan", <https://cangaan-bjn.desa.id/artikel/2024/3/23/lelang-tanah-kas-desa-cangaan-2024>, (diakses pada tanggal 03 Juni 2024).

Dimas Aditya Saputra, "Ruang Lingkup Lelang dan Permasalahan Dalam Penegakan Hukum", <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/artikel/baca/14920/Ruang-Lingkup-Lelang-Dan-Permasalahan-Dalam-Penegakan-Hukum.html>, (diakses pada tanggal 03 Juni 2024).





Akibat Hukum Notaris Menggunakan Website Pribadi Dalam Memberikan Pelayanan Jasa Kepada Masyarakat

Nadia Pitra Kinasih¹, Azizahtul Himma²

¹ Jenderal Soedirman University, Indonesia

² Surabaya University, Indonesia

*Correspondence Email: nadiapitrakinasih@gmail.com

Article	Abstract
DOI : 10.71087/ajlr.v1i1.4 How to Cite : Kinasih, Nadia Pitra. & Azizahtul Himma, "Akibat Hukum Penggunaan Website Pribadi Bagi Notaris Dalam Memberikan Pelayanan Jasa Kepada Masyarakat", <i>Acten Journal Law Review</i> 1, No. 1, (2024): 39-64.	<i>The use of Notary websites is now widely used by Notary Public groups in various regions. As we know, it has not been specifically regulated in the Law on the Position of Notaries or the Code of Ethics regarding websites as intermediaries between clients and Notaries. This legal vacuum has caused Notaries to start opening services via personal websites. However, there are still pros and cons related to the use of electronic media in Notary services through websites that are currently being carried out, whether the use of websites or other electronic media is allowed or not in Notary Services and their legal consequences. The type of research used is the normative legal research method. The approach used is the statutory and conceptual approach which is analyzed using qualitative methods. The results of this study indicate that first, the use of electronic media in Notary services through websites is permitted as long as it only provides legal consultation or counseling in the civil field. While the use of electronic media in Notary services through websites that is prohibited is on the Notary's personal website containing elements of self-promotion such as including the name and title of office, exposing Notary activities on the website such as photos with clients. Second, the legal consequences for Notaries regarding the use of electronic media in Notary services are the imposition of sanctions on Notaries if they are proven to have carried out self-publication which can bring down the honor and dignity of the Notary's position in the form of a written warning and can even be subject to punitive sanctions, namely in the form of temporary dismissal, even honorable dismissal. or disrespect.</i> Keywords : <i>Notary; Website; Services.</i>



Acten Journal Law Review is a journal published by Matra Cendikia Abadi, under a Creative Commons Attribution-Share Alike 4.0 International License.

Submitted: 05-08-2024 | Reviewed: 20-08-2024 | Accepted: 25-08-2024

Published at <https://journal.matracendikia.id/ajlr>, on 31 August 2024

I. PENDAHULUAN

Profesi merupakan sebutan atau jabatan di mana orang yang menyandanginya mempunyai kompetensi khusus yang diperolehnya melalui pendidikan khusus, latihan atau training tertentu atau sejumlah pengalaman lain yang diakui oleh suatu institusi yang bergerak dalam bidang tertentu tersebut. Penyandang profesi dapat membimbing, mengarahkan atau memberi nasihat dan saran tertentu dalam memberikan pelayanan kepada orang lain dalam bidang khusus sesuai keahliannya.¹

Pengembangan profesi seseorang, bergantung sepenuhnya kepada orang yang bersangkutan tentang apa yang diperbuatnya untuk mengembangkan profesinya tersebut. Secara pribadi ia mempunyai tanggung jawab penuh atas mutu pelayanan profesinya.² Salah satu profesi yang banyak diminati orang adalah Profesi Hukum. Profesi Hukum adalah profesi yang melekat pada dan dilaksanakan oleh aparatur hukum dalam suatu pemerintahan suatu Negara.³ Salah satunya yaitu Notaris, Profesi Notaris merupakan profesi salah satu profesi hukum yang mulia, hal ini dikarenakan karena tugas dan jabatannya digunakan untuk melayani kepentingan masyarakat umum khususnya dibidang hukum perdata. Akta yang dibuat oleh Notaris dapat menjadi alas hukum atas status kepemilikan harta benda, hak dan kewajiban yang memberikan kepastian hukum.⁴

Notaris masuk ke Indonesia pada permulaan abad ke-17 dengan masuknya *Verenigde Oost Indische Compagnie* (VOC) ke Indonesia. Melchior Kerchem merupakan orang pertama yang diangkat sebagai Notaris di Indonesia. Tugas Melchior Kerchem sebagai notaris dalam surat pengangkatannya, yaitu melayani dan melakukan semua surat libel (*smaadschrift*), surat wasiat di bawah tangan (*codicil*), persiapan penerangan, akta perjanjian perdagangan, perjanjian kawin, surat wasiat (*testament*) dan akta-akta lainnya.⁵ Pada tahun 1625 jabatan Notaris dipisahkan dari

¹ N.S. Shidqi, *Hukum Pengawasan Notaris di Indonesia dan Belanda*. (Jakarta: Kencana, 2020), h.21.

² Misbah Imam Soleh Hadi & Bayu Indra Permana, "Konstruksi Hukum Pembebasan Pajak Penghasilan Terhadap Peralihan Hak Atas Tanah Dalam Pembagian Hak Bersama Waris", *Jurnal Ilmu Kenotariatan* 3, No. 1, (2022): 1-13.

³ Bayu Indra Permana, et.al., "Responsibility of Notary for Registered Private Deed in the Perspective of Law of Evidence", *Jurnal Justiciabelen* 7, No. 1, (2024): 70-84.

⁴ Rifandika Naufal Afif, et.al., "Akibat Hukum Bagi Notaris Terhadap Penyalahgunaan Keadaan Dalam Pembuatan Akta Autentik", *Jurnal Ilmu Kenotariatan* 5, No. 1, (2024):45-61.

⁵ Ghansham Anand, *Karakteristik Jabatan Notaris di Indonesia*, (Jakarta: Kencana, 2018), h.6.



jabatan Sekretaris College van Schepenen, yaitu dengan dikeluarkan instruksi untuk para Notaris pada tanggal 16 Juni 1625. Instruksi ini menetapkan bahwa Notaris wajib merahasiakan segala sesuatu yang dipercayakan kepadanya dan tidak boleh menyerahkan salinan-salinan dari akta-akta kepada orang-orang yang tidak berkepentingan.⁶

Pada tahun 1822 (*Staatsblad* Nomor 11) dikeluarkan *Instructie voor de Notarissen Residerende in Nederlands Indie*, yang pada Pasal 1 mengatur secara hukum batas-batas dan wewenang dari seorang notaris, dan juga menegaskan Notaris bertugas untuk membuat akta-akta dan kontrak-kontrak, dengan maksud untuk memberikan kepadanya kekuatan dan pengesahan, menetapkan dan memastikan tanggalnya, menyimpan asli atau minutanya dan mengeluarkan grossenya, demikian juga memberikan salinannya yang sah dan benar.⁷ Kemudian pada Tahun 1860, Pemerintah Belanda menyesuaikan peraturan-peraturan mengenai Notaris di Hindia Belanda dengan yang berlaku di Belanda, sehingga sebagai pengganti peraturan-peraturan yang lama, maka pada tanggal 1 Juli 1860 ditetapkan *Reglement op het Notaris Ambt in Nederlands Indie* (*Staatsblad* Tahun 1860 Nomor 3) atau dikenal dengan sebutan Peraturan Jabatan Notaris (selanjutnya disebut PJN).⁸

Notaris dikonstruksikan sebagai pejabat-pejabat umum, Pejabat umum merupakan orang yang melakukan pekerjaan atau tugas untuk melayani kepentingan masyarakat secara keseluruhan.⁹ Kewenangan Notaris yang merupakan kekuasaan yang diberikan kepada Notaris untuk membuat akta autentik dan kekuasaan lainnya. Kekuasaan diartikan sebagai kemampuan dari Notaris untuk melaksanakan jabatannya.¹⁰ Kewenangan Notaris dibagi menjadi dua macam, yaitu kewenangan membuat akta autentik, dan kewenangan lainnya.¹¹ Kewenangan lainnya merupakan kekuasaan yang diberikan kepada Notaris berdasarkan peraturan perundang-

⁶ Milinia Mutiara Yushinta Dewi & Bayu Indra Permana, "Keabsahan Akta Yang Dibuat Oleh Calon Notaris Yang Sedang Magang Di Kantor Notaris", *Jurnal Ilmu Kenotariatan* 3, No. 2, (2022):78.

⁷ Ghansham Anand, *Op.Cit.*, h. 6

⁸ *Ibid*

⁹ Misbah Imam Subari & Justicia Firdaus Kurniawan, "Penggunaan Klausula Proteksi Diri Bagi Notaris Dalam Akta Partij Ditinjau Dari Undang-Undang Jabatan Notaris", *Jurnal Ilmu Kenotariatan* 4, No. 2, (2023): 144-161.

¹⁰ Salim HS, *Peraturan Jabatan Notaris*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2018), h.16.

¹¹ Elok Sunaringtyas Mahanani & Iswi Hariyani, "The Urgency of The Indonesian Notary Association (INI) In Development And Supervision of Notary", *Jurnal Ilmu Kenotariatan* 4, No. 1, (2023):1-13.



undangan lainnya, selain yang telah ditentukan dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris (selanjutnya disebut Undang-Undang Jabatan Notaris).

Akta autentik adalah akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau dihadapan umum yang berwenang untuk itu ditempat dimana akta itu dibuatnya.¹² Dalam pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (selanjutnya disebut KUHPerdata) bahwa Akta autentik adalah suatu akta yang didalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat di mana akta dibuatnya. Menurut Habib Adjie pasal 1868 KUHperdata memberikan batasan secara unsur yang dimaksud dengan akta otentik yaitu:¹³

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

Selain membuat akta autentik Notaris memiliki kewenangan lainnya yaitu mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat dibawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus, membuat copy dari asli surat-surat dibawah tangan berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan, melakukan pengesahan kecocokan fotokopi dengan surat aslinya, memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta, membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan atau membuat akta risalah lelang.¹⁴

Notaris memiliki kewajiban untuk menjaga kerahasiaan akta sebagaimana diatur dalam pasal 4 dan pasal 16 ayat (1) huruf f Undang-Undang Jabatan Notaris, bahwa Notaris wajib merahasiakan segala sesuatu mengenai akta yang dibuatnya dan segala keterangan yang diperoleh guna pembuatan akta sesuai dengan sumpah atau janji jabatan. Dalam melaksanakan Jabatannya. Notaris diawasi oleh instansi yang

¹² Djoko Soepadmo, *Teknik Pembuatan Akta Seri B-1*, (Surabaya: Bina Ilmu, 1994), h. 2.

¹³ Habib Adjie, *Kebatalan dan Pembatalan Akta Notaris*, (Bandung: Refika Aditama, 2011), h.5.

¹⁴ Christin Sasauw, "Tinjauan Yuridis Tentang Kekuatan Mengikat Suatu Akta Notaris", *Jurnal Lex Privatum* 3, No. 1, (2015):98-109.



berwenang untuk melakukan pengawasan dan pemeriksaan terhadap Notaris.¹⁵ Tujuannya adalah untuk memberikan perlindungan hukum terhadap masyarakat bahwa Notaris akan melaksanakan tugas dan jabatannya sesuai dengan peraturan perundang-undangan serta dapat menghindari dari penyalahgunaan kewenangan serta kepercayaan yang sudah diberikan.¹⁶

Salah satu Instansi yang berwenang dalam melakukan pengawasan Notaris adalah Majelis Pengawas Notaris.¹⁷ Berdasarkan pasal 68 Undang-Undang Jabatan Notaris bahwa Majelis Pengawas berdasarkan tempat kedudukannya dibagi menjadi 3 bagian yaitu :

1. Majelis Pengawas Daerah (MPD)
2. Majelis Pengawas Wilayah (MPW)
3. Majelis Pengawas Pusat (MPP)

Majelis pengawas wilayah, tidak hanya dapat berwenang melakukan pengawasan dan pemeriksaan terhadap Notaris, tapi juga berwenang untuk menjatuhkan sanksi tertentu terhadap Notaris yang telah terbukti dari melakukan pelanggaran terhadap ketentuan pelaksanaan jabatan Notaris.¹⁸

Perkembangan teknologi saat ini mengubah seluruh aktivitas manusia, dengan perkembangan teknologi menuntut semua profesi untuk dapat menyesuaikan diri serta dapat memanfaatkannya. Salah satu teknologi yang paling signifikan perkembangannya dewasa ini adalah kombinasi antara internet dengan www. Sifat internet yang daya guna dengan software penjelajah situs yang murah dan kemudahan akses internasional, menjadikan dasar yang sempurna untuk melakukan komunikasi yang lebih efektif dengan konsumen-konsumen.¹⁹

¹⁵ M. Yoghi Pratama & Ana Silviana, "Peranan Majelis Pengawas Notaris Terhadap Pelaksanaan Kode Etik Notaris", *Jurnal Notarius* 16, No. 2, (2023):861-869.

¹⁶ Fatriansyah, "Peran Majelis Pengawas Wilayah Notaris Dan Majelis Kehormatan Notaris Terhadap Pembinaan dan Pengawasan Notaris Dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris", *Jurnal Legalitas* 14, No. 2, (2022):291-298.

¹⁷ Guntur Ilman Putra, et.al., "Penguatan Kewenangan Majelis Pengawas Wilayah Notaris dalam Pembinaan dan Pengawasan Notaris", *Indonesia Berdaya* 4, No.2, (2023):679-688.

¹⁸ Edgar Syahliputra Kombo, "Kewenangan Majelis Pengawas Notaris Dan Pengawasan Notaris Menurut Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014", *Jurnal Lex Privatum* 11, No. 5, (2023):35-47.

¹⁹ Sukarmi, *Cyber Law Kontrak Elektronik dalam Bayang-Bayang Pelaku Usaha*, (Bandung: Pustaka Sutra, 2008), h.139.



Website adalah keseluruhan halaman-halaman web yang terdapat dalam sebuah domain yang mengandung informasi.²⁰ Hubungan antara satu halaman web dengan halaman web lainnya disebut dengan hyperlink, sedangkan teks yang dijadikan media penghubung disebut *hypertext*.²¹ Kelebihan dari layanan website ini adalah untuk membantu terhubung dengan konsumen, memudahkan untuk memberikan feedback, mempermudah dalam mencari mitra, menghemat waktu penyampaian informasi.²² Website tidak hanya mencakup satu wilayah saja melainkan mencakup seluruh dunia, sehingga dapat diakses oleh siapapun dan kapanpun.

Saat ini banyak kalangan profesi membuka pelayanan jasa dengan pengguna internet, salah satunya adalah Notaris yang membuat website dan membuka layanan jasa Notaris melalui website. *Pertama*, yaitu <https://notarisyustisia.com/>²³ memuat unsur nama serta gelar, alamat kantor, serta akses untuk mengirim pesan langsung ke pemilik website tersebut yang dimana klien harus mengisi form berupa nama, email, subject, serta pesan. *Kedua*, <https://asi-wang.com/>²⁴ memuat unsur nama serta gelar, alamat kantor, nomor hp serta tulisan mengenai segala bentuk pelayanan, dan juga ditemukan berupa testimonial klien. Testimonial merupakan suatu tanggapan yang berupa kepuasan yang diberikan klien terhadap pelayanan jasa tersebut. *Ketiga*, <https://notarismakassar.com/>²⁵ memuat nama serta gelar, alamat kantor nomor whatsapp, serta didalam website memuat konsultasi yang dimana harus mengisi nama, email, serta pesan. *Keempat*, <https://notarispurwakarta.com/>²⁶ memuat unsur, nama serta gelar, jabatan, bentuk pelayanan, serta menyediakan konsultasi gratis yang terhubung langsung ke whatsapp. *Kelima*, <https://aktatanah.com/>²⁷ hanya memuat layanan konsultasi gratis serta testimoni.

²⁰ Edmon Makarim, "Modernisasi Hukum Notaris Masa Depan: Kajian Hukum Terhadap Kemungkinan Cyber Notary Di Indonesia", *Jurnal Hukum dan Pembangunan* 41, No. 3, (2011): 466-500.

²¹ Yuhefizar, et.al., *Cara Mudah Membangun Website Interaktif Menggunakan Content Management System Joomla (CMS)*. (Jakarta: Elex Media Komputindo, 2009), h.2.

²² *Ibid.*

²³ <https://notarisyustisia.com/>

²⁴ <https://asi-wang.com/>

²⁵ <https://notarismakassar.com/>

²⁶ <https://notarispurwakarta.com/>

²⁷ <https://aktatanah.com/>



Website diatas memuat beberapa hal yaitu mengenai jenis layanan, konsultasi melalui whatsapp, serta alamat kantor, selain itu juga ditemukan Testimonial Klien. Testimonial merupakan suatu tanggapan yang berupa kepuasan yang diberikan klien terhadap pelayanan jasa tersebut. beberapa hal yang bertentangan dengan Undang-Undang Jabatan Notaris, yaitu mengenai kerahasiaan yang berhubungan dengan informasi mengenai isi akta. Dalam websitenya telah mencantumkan Testimonial berupa Salah satu nama klien, serta permasalahan yang dihadapi klien, dimana tujuannya adalah menunjukkan profesionalitas dalam menjalankan jabatannya dalam ini secara terang-terangan Notaris melakukan promosi diri.

Perbuatan Notaris tersebut bertentangan dengan Kewajiban Notaris dimuat dalam pasal 16 ayat (1) huruf e Undang-Undang Jabatan Notaris dijelaskan bahwa, dalam menjalankan jabatannya, notaris berkewajiban merahasiakan segala sesuatu mengenai akta yang dibuatnya dan segala keterangan yang diperoleh guna pembuatan akta sesuai dengan sumpah atau janji jabatan, kecuali undang-undang menentukan lain, serta melanggar Kode Etik.²⁸ Dalam penggunaan Website oleh Notaris saat ini masih belum diatur dalam peraturan perundang-undangan maupun kode etik. Akan tetapi sangat penting dikaji untuk melihat perilaku Notaris dalam menjalankan tugas dan kewajiban Jabatan Notaris.

Penggunaan website Notaris saat ini telah banyak diterapkan oleh beberapa Notaris di berbagai daerah. Sedangkan belum diatur secara spesifik di dalam Undang-Undang Jabatan Notaris maupun Kode Etik terkait website sebagai perantara antara klien dengan Notaris. Adanya kekosongan hukum inilah yang menyebabkan Notaris mulai membuka jasa pelayanan melalui website pribadi, kekosongan hukum dapat diartikan sebagai suatu keadaan kosong atau ketiadaan peraturan perundang-undangan.²⁹ Akan tetapi masih terdapat pro dan kontra terkait penggunaan media elektronik dalam pelayanan jasa Notaris melalui website yang saat ini dilakukan apakah penggunaan website maupun media elektronik lainnya diperbolehkan atau tidak dalam pelayanan Jasa Notaris serta akibat hukumnya.

²⁸ Dendik Surya Wardana, et.al., "Pertanggung Jawaban Notaris Terhadap Keabsahan Akta Outentik Yang Dilakukan Secara Electronic Dalam Pembuktian Di Pengadilan", *Jurnal Ilmu Kenotariatan* 2, No. 2, (2021): 14-26.

²⁹ Fona Aprilia Dwi Ningtyas & Bayu Indra Permana, "Perlindungan Hukum Nasabah Bank Terhadap Kekeliruan Transfer Dana Akibat Kelalaian Bank", *Journal of Economic and Business Law Review* 3, No. 1, (2023):10-24.



II. METODOLOGI

Jenis penelitian yang digunakan adalah metode penelitian hukum normatif. Penelitian hukum normatif adalah suatu prosedur penelitian ilmiah untuk menemukan aturan hukum, prinsip-prinsip hukum, maupun doktrin-doktrin hukum guna menjawab isu hukum yang sedang diteliti.³⁰ Objek penelitian yang penulis gunakan adalah Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris, Kode Etik Notaris, Serta Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2016 Tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 Tentang Informasi dan Transaksi Elektronik terkait kewenangan dan kewajiban dalam memberi pelayanan jasa Notaris melalui website.

Bahan hukum yang diperoleh dalam penelitian ini dianalisis dengan menggunakan metode kualitatif, yaitu metode analisis bahan hukum dengan cara mengelompokkan dan menyeleksi bahan hukum yang diperoleh dari penelitian lapangan menurut kualitas dan kebenarannya kemudian disusun secara sistematis, yang selanjutnya dikaji dengan metode berfikir secara deduktif dihubungkan dengan teori-teori dari studi kepustakaan, kemudian dibuat kesimpulan yang berguna untuk menjawab rumusan masalah dalam penelitian ini. Hasil analisis tersebut dipaparkan secara deskriptif, yaitu cara menggambarkan keadaan sebenarnya di lapangan sehingga diperoleh uraian hasil penelitian yang bersifat deskriptif kualitatif yang nantinya akan diperoleh arti dan kesimpulan untuk menjawab permasalahan.³¹

III. PENGGUNAAN MEDIA ELEKTRONIK DALAM PELAYANAN JASA NOTARIS MELALUI WEBSITE

Perkembangan teknologi digital mengubah hampir setiap kegiatan manusia untuk menggunakan teknologi digital, menyebabkan pertemuan antar muka menjadi lebih baik, cepat/praktis dan lebih pintar, tidak membosankan dan sangat diperlukan. Perangkat teknologi digital seperti komputer dan *smartphone* hampir ditemukan disemua tempat karena dapat mencapai layanan dalam skala besar.³² Layanan yang

³⁰ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, (Jakarta: Kencana, 2018), h.35.

³¹ Abdul Kadir Muhammad, *Hukum Dan Penelitian Hukum*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2004), h.50-51.

³² Salsabila, & Endra Wijaya, "Problem Penggunaan Website Oleh Notaris Selaku Pejabat Publik", *Jurnal Otentik's* 5, No. 2, (2023): 269-294.



sangat baik akan tersedia untuk mencari pengetahuan langsung dan dapat memperoleh informasi serta pengetahuan secara mudah, sehingga membawa orang-orang untuk menggunakan teknologi tersebut.³³ Seiring perkembangan akhirnya teknologi mengadaptasikan cara hidup manusia serta memprediksi apa-apa saja kebutuhan dan keinginan masyarakat.

Indonesia telah memiliki Undang-undang Nomor 19 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 Tentang Informasi dan Transaksi Elektronik (selanjutnya disebut Undang-Undang ITE). Tujuan Undang-Undang ITE adalah untuk mengatur tentang informasi elektronik dan dokumen elektronik yang berkaitan dengan bukti elektronik, serta mengatur tentang pengiriman dan penerimaan surat elektronik, tentang tanda tangan elektronik, sistem elektronik dan lainnya. Berdasarkan pasal 5 Undang-Undang ITE bahwa :

- (1) Informasi Elektronik dan/atau Dokumen Elektronik dan/atau hasil cetaknya merupakan alat bukti hukum yang sah;
- (2) Informasi Elektronik dan/atau Dokumen elektronik dan/atau hasil cetaknya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan perluasan dari alat bukti yang sah sesuai dengan Hukum Acara yang berlaku di Indonesia;
- (3) Informasi Elektronik dan/atau Dokumen Elektronik dinyatakan sah apabila menggunakan Sistem Elektronik sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Undang-Undang;
- (4) Ketentuan mengenai Informasi Elektronik dan/atau Dokumen elektronik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak berlaku untuk:
 - a. Surat yang menurut Undang-Undang harus dibuat dalam bentuk tertulis, dan
 - b. Surat beserta dokumennya yang menurut Undang-Undang harus dibuat dalam bentuk akta Notariil atau yang dibuat oleh pejabat pembuat akta.

Berdasarkan uraian pasal 5 diatas, dokumen elektronik dianggap alat bukti yang sah sebagai pembuktian di pengadilan akan tetapi mengapa akta otentik yang dibuat para pejabat umum belum bisa dibuat dalam bentuk elektronik padahal teknologi saat ini sudah mendukung untuk dapat dilaksanakan. Jika kita melihat pengertian Pasal 1 angka 7 Undang-Undang Jabatan Notaris bahwa akta Notaris adalah akta otentik yang dibuat oleh atau di hadapan Notaris menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan

³³ Arum Wahyuni Purbohastuti, "Efektivitas Media Sosial Sebagai Media Promosi", *Jurnal Tirtayasa Ekonomika* 12, No. 2, (2017): 212-231.



dalam undang-undang ini. Dalam pasal 1868 KUHPPerdata suatu akta otentik ialah suatu akta yang di dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat dimana akta dibuatnya.

Selain itu terhambat pelayanan melalui media elektronik disebabkan belum adanya syarat-syarat formil yang belum terpenuhi seperti:

1. Dibuat dihadapan pejabat yang berwenang (pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Jabatan Notaris)
2. Dihadiri para pihak dan akta dibacakan (pasal 16 ayat (1) huruf m)
3. Kedua belah pihak dikenal atau diperkenalkan kepada Notaris (pasal 39 Undang-Undang Jabatan Notaris)
4. Dihadiri oleh dua orang saksi (pasal 40 Undang-Undang Jabatan Notaris)

Berdasar uraian diatas bahwa akta otentik dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum, dengan perkembangan tidak menutup kemungkinan berhadapan atau dihadapan dapat dilakukan melalui via zoom, google meet, ataupun video call melalui media Whatsapp dll. Para pihak dapat mengeluarkan semua pernyataan-pernyataan akan akan dimuat dalam akta. Terkait dokumen pendukung dalam pembuatan akta dapat dikirimkan melalui media elektronik seperti whatsapp atau email. Namun harapan tersebut terbentur dengan norma dalam Pasal 16 ayat (1) Undang-Undang Jabatan Notaris yang mempersyaratkan adanya suatu kehadiran secara fisik dari pihak yang menghadap notaris tersebut.

Kehadiran secara fisik adalah kehadiran secara nyata atau realitas dengan kehadiran fisik badan yang bersangkutan di hadapan notaris. Namun, menurut penulis hal tersebut selayaknya masih membuka kemungkinan tafsir perluasan makna dari maksud "kehadiran secara fisik" tersebut, di mana "kehadiran secara elektronik" jelas-jelas merupakan hal yang sama dengan kehadiran fisik, atau setidaknya memenuhi syarat terhadap suatu kehadiran secara fisik alasan utamanya, adalah karena ilmu elektronika dan sistem elektronik adalah bagian dari ilmu fisik dan kehadirannya juga telah dirasakan sebagaimana kehadiran fisik oleh masyarakat.³⁴

Setiap orang dapat dengan mudah membedakan secara nyata suatu kehadiran yang "life" maupun yang "rekaman." Oleh karena itu, akan terdapat suatu kenaifan

³⁴ Junita Faulina, et.al., "Kedudukan Hukum Akta Notaris yang menerapkan Konsep Cyber Notary di Masa Pandemi Covid-19 di Indonesia", *Notary Law Journal* 1, No. 3, (2022): 247-262



dari tafsir hukum yang diartikan sempit dengan kebenaran direalitas masyarakatnya bahwa kehadiran elektronik ternyata telah diterima sebagaimana layaknya kehadiran fisik dewasa ini.³⁵ Akan tetapi walaupun teknologi sudah mendukung Notaris dalam pelayanan jasa menggunakan penggunaan media elektronik kita harus kembali lagi kepada Undang-Undang Jabatan Notaris. Saat ini Undang-Undang Jabatan Notaris masih belum memperbolehkan penerapan media elektronik dalam pelayanan jasa, sehingga inilah yang membuat penerapan pembuatan akta melalui media elektronik tidak dapat dilakukan.³⁶

Salah satu bentuk penerapan media elektronik dalam pelayanan jasa Notaris dengan menggunakan website. Penulis menemukan beberapa website yaitu notarisyustisia.com, notarismakassar.com, notarispurwakarta.com, asi-wang.com, aktatanah.com. Dalam website tersebut penulis menemukan beberapa hal yaitu, testimoni, portofolio, pencantuman alamat kantor, nomor whatsapp, serta memiliki kolom konsultasi yang memuat nama, email, serta pesan. Testimoni adalah pernyataan dari pelanggan/klien tentang betapa baiknya kinerja anda, testimoni biasa digunakan dalam mempromosikan diri terkait profesional serta andal dalam menyelesaikan suatu pekerjaan. Portofolio adalah hasil dari dokumentasi atas kinerja anda. Pencantuman alamat kantor adalah memberikan alamat secara terang-terangan kepada calon klien yang ingin menghadap secara langsung ke Notaris yang bersangkutan. Memiliki kolom konsultasi yang bertujuan untuk memberikan penyuluhan hukum kepada masyarakat agar membimbing serta memberikan masukan hukum terkait akta yang akan mau dibuatkan nanti.

Website merupakan ruangan pribadi seorang Notaris untuk membuka pelayanan jasa hukum untuk melakukan diskusi.³⁷ Sepanjang dia tidak menawarkan diri terhadap jasanya dalam konteks utama memberikan pelayanan hukum atau edukasi hukum terhadap masyarakat, dan hanya sebatas itu tidak merupakan pelanggaran kode etik.³⁸ Disamping itu hal tersebut juga mempunyai dampak positif

³⁵ Edmon Makarim, *Notaris dan Transaksi Elektronik Kajian Hukum Tentang Cyber Notary atau Electronic Notary*. (Jakarta: Rajagrafindo, 2018), h.87.

³⁶ Tiska Sundani, "Analisis Hukum Atas Penggunaan Dan Pembuatan Akta Notaris Secara Elektronik", *Premise Law Journal* 1, No. 1, (2017): 67-89.

³⁷ Yulfira Briliyanti Ramdani, "Implementasi Penyuluhan Hukum Oleh Notaris Melalui Media Sosial Dalam Meningkatkan Kesadaran Hukum", *Gorontalo Law Review* 6, No. 1, (2023): 190-199

³⁸ Riyan Saputra, & Gunawan Djajaputra, "Penegakan Hukum Terhadap Notaris Yang Mempromosikan Diri Melalui Media Sosial", *Jurnal Hukum Adigama* 1, No. 1, (2018): 1941-1965



karena masyarakat yang awalnya tidak paham hukum apalagi terkait kinerja notaris menjadi tercerahkan. Jadi jika masyarakat merasa bahwa itu membawa manfaat itu bukan masuk kategori pelanggaran kode etik.³⁹

Berdasarkan beberapa hal yang dimuat dalam website tersebut, *pertama*, terkait Testimoni. Didalam Testimoni memuat nama serta komentar atas hasil kepuasan klien terkait pengurusan akta, selain itu testimoni berupa ucapan terima kasih atas suatu pelayanan jasa. Berdasarkan Pasal 16 ayat (1) huruf f yaitu Notaris berkewajiban merahasiakan segala sesuatu mengenai akta yang dibuatnya dan segala keterangan yang diperoleh guna pembuatan akta sesuai dengan sumpah/janji jabatan. Yang dimaksud merahasiakan adalah menyembunyikan suatu informasi atau untuk kepentingan perorangan ataupun kelompok.

Notaris membuat website dengan tujuan membuka ruang konsultasi mengenai hukum untuk memberikan manfaat kepada masyarakat.⁴⁰ Pencantuman testimoni bukan merupakan membuka rahasia klien, namun lebih kearah pelanggaran Kode Etik Notaris. Membuka rahasia penghadap apabila ditafsirkan, yaitu kegiatan seperti sharing kegiatan tanda tangan akta, apalagi sampai minuta diceritakan ke orang lain kalau orang ini atau orang itu menjadi klien saya dan baru tanda tanda dan sebagainya itu sudah merupakan membuka rahasia, apalagi mengumbar foto-foto klien yang menghadap di internet.⁴¹ Apabila pencantuman testimoni dan portofolio telah memperoleh persetujuan dan izin dari penghadap maka itu tidak menjadi suatu persoalan. Testimoni itu bahwasanya bukan dibuat oleh Notaris melainkan dibuat atas sukarela dari klien yang puas terhadap pelayanan yang diberikan oleh Notaris.

Oleh karena itu, pencantuman testimoni dan portfolio yang dimuat dalam website tersebut bukan merupakan pelanggaran Undang-Undang Jabatan Notaris terkait membuka rahasia klien.⁴² Testimoni dibuat atas sukarela masyarakat yang pernah menggunakan jasa Notaris. Maka dapat dipahami bahwa pencantuman

³⁹ Asep Hermawan & Agus Sugiarto, "Analisis Yuridis Terhadap Notaris Yang Publikasi Dan Promosi Diri Ditinjau Dari Kode Etik Di Kota Medan", *Jurnal Pro Hukum* 12, No. 2, (2023): 494-509

⁴⁰ Henry Donald Lbn Toruan, "The Importance Of Using Electronic Deeds To Facilitate The Service And Storage Of Notary Archives", *Jurnal Penelitian De Jure* 22, No. 4, (2022): 483-498

⁴¹ Priscillia Virgina Rumengan, "Analisis Akta Notaris Dalam Era Cyber Notary Ditinjau Dari Asas *Tabellionis Officium Fideliter Exercebo*", *Indonesian Notary* 3, No. 3, (2021): 375-400.

⁴² Denanza Meida Aulia Nafia & Merlin Eva Lyanthi, "Pengaturan Hukum Notaris Yang Membuat Akta Menggunakan Cyber Notary Di Luar Wilayah Jabatannya", *Jurnal Innovative* 3, No. 6, (2023): 3419-3437



testimoni dalam website pribadi Notaris dapat dilakukan karena adanya persetujuan atau izin dari yang bersangkutan. Bahwasanya testimoni sengaja dibuat oleh klien untuk Notaris agar membantu Notaris memperoleh kepercayaan dari masyarakat atas kinerja yang profesional.⁴³

Berdasarkan Pasal 26 ayat (1) Undang-Undang ITE, penggunaan setiap informasi melalui media elektronik yang menyangkut data pribadi seseorang harus dilakukan atas persetujuan orang yang bersangkutan. Sehingga penggunaan testimoni dalam website notaris boleh dilakukan sepanjang atas persetujuan orang yang bersangkutan dan tidak menimbulkan kerugian bagi orang tersebut. Akan tetapi pencantuman testimoni dan portofolio bukan merupakan keharusan bagi Notaris untuk menyebarkannya secara luas melalui website pribadi, karena notaris memiliki hak dan kewajiban yang diatur dalam Undang-Undang untuk menjaga harkat serta martabat jabatan Notaris.⁴⁴

Kedua, pencantuman alamat kantor. Notaris yang mencantumkan alamat kantor lebih kearah melakukan promosi diri. Promosi diri adalah suatu bentuk upaya untuk memberitahukan kepada masyarakat terhadap suatu tawaran jasa dengan tujuan menarik calon pengguna jasa/klien untuk datang ke kantor notaris tersebut.⁴⁵ Dengan pencantuman alamat kantor maka telah terjadi persaingan usaha tidak sehat sesama Notaris dan telah melanggar peraturan Kode Etik Notaris, pada norma Pasal 4 ayat 1 Kode Etik Notaris bahwa Notaris dilarang mempublikasikan diri ataupun mempromosi diri dalam bentuk iklan.

Iklan merupakan suatu proses komunikasi yang bertujuan untuk membujuk atau menggiring orang untuk mengambil tindakan yang menguntungkan bagi pihak pembuat iklan. Berdasarkan dari penjelasan iklan ini bahwa mencantumkan alamat kantor bertujuan untuk menarik klien agar dapat datang langsung ke kantornya, apalagi jika di dalam website dimuat testimoni, serta bentuk-bentuk layanan.⁴⁶ Selain

⁴³ Bintang Rahmatullah, et.al., "Konsep Cyber Notary Dalam Perspektif Asas *Tabellionis Officium Fideliter Exercebd*", *Jurnal Review Pendidikan dan Pengajaran* 7, No. 3, (2024): 10114-10123.

⁴⁴ Meishell Njoto, "Sanski Bagi Notaris yang Mempromosikan Jabatannya Pada Social Media", *Jurnal Panorama Hukum* 4, No. 1, (2019): 31-41.

⁴⁵ Ronald Halim & Anwar Borahima, "Penawaran Jasa Notaris Melalui Website", *Riau Law Journal* 3, No. 2, (2019): 261-284

⁴⁶ Sani Satriangga Atmaja, *Publikasi Jabatan Notaris Pada Akun Pribadi Media Sosial Ditinjau Dari Undang – Undang No. 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris dan Kode Etik Notaris*, (Semarang: Tesis Universitas Islam Sultan Agung, 2021), h.78.



melanggar Kode Etik, promosi diri juga melanggar norma Pasal 16 ayat (1) huruf a Undang-Undang Jabatan Notaris bahwa dalam menjalankan jabatannya Notaris berkewajiban jujur, seksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga pihak yang terkait dalam pembuatan hukum.

Notaris dalam menjalankan Jabatannya harus memiliki pengalaman dan keterampilan yang tinggi, selain itu juga harus memiliki integritas moral yang baik.⁴⁷ Notaris harus mengetahui batasan-batasan terkait kewenangannya dalam berpraktisi serta harus menaati semua peraturan perundang-undangan dan Kode Etik yang berlaku dan mengetahui sejauh mana Notaris dapat bertindak mengenai hal-hal yang boleh dan tidak boleh dilakukan.⁴⁸ Terkait perbuatan beriklankan diri merupakan perbuatan yang melewati batas dari kewenangan Notaris serta sudah merendahkan harkat dan martabat Jabatan Notaris, beriklan merupakan bentuk persaingan tidak sehat sesama rekan Notaris yang menimbulkan suatu pertikaian sehingga hal ini larangan iklan dimuat dalam kode etik Notaris.

Ketiga, pencantuman nomor whatsapp atau email untuk melakukan konsultasi secara gratis. Tujuan konsultasi gratis adalah agar masyarakat dapat memperoleh pengetahuan terkait melakukan hubungan hukum perdata, serta mengetahui hal-hal apa saja yang harus dilakukan sebelum akta dibuat. Notaris membuat website dengan tujuan membuka ruang konsultasi mengenai hukum dibolehkan justru dapat memberikan manfaat kepada masyarakat, hanya saja tidak boleh Notaris menawarkan jasa buat akta dalam website tersebut.⁴⁹

Memberikan konsultasi terhadap klien itu satu hal yang wajib dilakukan oleh semua notaris, baik itu memberikan konsultasi secara langsung maupun melalui media elektronik seperti whatsapp. Akan tetapi memberikan penyuluhan hukum melalui website tentu mengarah kearah iklan hal ini dikarenakan di dalam website itu sudah mencantumkan nama, gelar, serta jabatan dan juga mencantumkan alamat kantor tentunya hal ini melanggar kode Etik Notaris.

⁴⁷ Sri Yuniati, "Mekanisme Pemberian Sanksi Terhadap Notaris Yang Melakukan Pelanggaran Kode Etik Jabatan Notaris", *Jurnal Akta* 4, No. 4, (2017): 585-590.

⁴⁸ Niru Anita Sinaga, "Kode Etik Sebagai Pedoman Pelaksanaan Profesi Hukum Yang Baik", *Jurnal Hukum Dirgantara* 10, No. 2, (2020): 1-34.

⁴⁹ Ferdinand Renaldi & Tiurma M. Pitta Allagan, "Perbandingan Publikasi dan Promosi Diri oleh Notaris di Indonesia dan di Belanda", *Unes Journal of Swara Justisia* 8, No. 1, (2024): 52-68



Berdasarkan uraian diatas bahwa whatsapp atau email dapat dilakukan sepanjang hanya memberikan konsultasi hukum terkait pembuatan akta hal ini tidak melanggar ketentuan Undang-Undang Jabatan Notaris maupun Kode Etik sepanjang tidak ada unsur promosi diri. Tujuan website dibuat agar membantu masyarakat awam yang belum mengetahui kinerja Notaris menjadi paham. Serta mempermudah masyarakat untuk memperoleh bantuan hukum secara cuma-cuma terkait mengenai kepengurusan dibidang keperdataan.

Berdasarkan dari uraian diatas, Seiring perkembangan teknologi yang semakin berkembang dan maju, Website pribadi dapat digunakan oleh Notaris akan tetapi harus melihat dari sisi yang lain, apakah dalam menjalankan website tersebut ada yang bertentangan dengan peraturan perundang-undangan atau tidak. Penggunaan Website oleh Notaris untuk membuka diskusi hukum, konsultasi hukum/penyuluhan hukum itu tidak ditemukan unsur yang bertentangan dengan Undang-Undang Jabatan Notaris maupun Kode Etik justru memberikan manfaat kepada masyarakat awam yang kurang memahami secara luas kinerja Notaris di masyarakat. Akan tetapi penggunaan media elektronik melalui website pribadi justru lebih kearah publish diri dengan membawa gelar, alamat kantor, serta menawarkan segala bentuk pelayanan jasa membuat akta, sehingga hal ini lebih kearah pelanggaran kode etik.

IV. AKIBAT HUKUM BAGI NOTARIS DALAM PENGGUNAAN MEDIA ELEKTRONIK DALAM PELAYANAN JASA NOTARIS

Notaris merupakan salah satu profesi yang ada ditengah kehidupan masyarakat diantara profesi lain yang ada, keberadaan dan perkembangannya juga dipengaruhi oleh kebutuhan masyarakat.⁵⁰ Notaris muncul dari kebutuhan masyarakat untuk berserikat yang mengharuskan mereka untuk memberikan bukti tentang adanya hubungan hukum perdata.⁵¹ Hal ini menunjukkan bahwa dengan tingkat komunitas yang tinggi pertumbuhan pasti mengarah pada interaksi diantara mereka, dan interaksi ini juga mendorong pertumbuhan Notaris.

⁵⁰ Nadia Fauziah Anugrah & Suwari Akhmaddhian, "Sanksi Kode Etik bagi Notaris yang Tidak Menjalankan Kewajiban Jabatannya", *Jurnal Logika* 11, No. 2, (2020): 112-125.

⁵¹ Friko Rumadanu, et.al., "Penggunaan Cyber Notary Pada Akta Autentik dan Kekuatan Pembuktiannya Dalam Perspektif UndangUndang Jabatan Notaris", *Jurnal Krtha Bhayangkara* 16, No. 1, (2022): 89-100.



Saat ini makin banyaknya jumlah Notaris telah menyebabkan adanya pembuatan-pembuatan website pribadi yang dibuat oleh Notaris untuk mempermudah memperoleh klien dan akhirnya dapat menimbulkan adanya persaingan tidak sehat sesama profesi Notaris dalam mendapatkan klien.⁵² Sebagai Pejabat umum, Notaris harus mematuhi aturan yang berlaku yaitu Kode Etik dan Undang-Undang Jabatan Notaris. Kode Etik dan Undang-Undang Jabatan Notaris merupakan pedoman bagi Notaris dalam menjalankan tugas dan kewajibannya serta perilaku sehari-harinya.

Notaris akan menjalankan jabatan dengan amanah, jujur, saksama, mandiri, dan tidak berpihak. Serta Notaris akan menjaga sikap, tingkah laku, dan akan menjalankan kewajiban Notaris sesuai dengan kode etik profesi, kehormatan, martabat, dan tanggung jawab sebagai Notaris, serta merahasiakan segala sesuatu mengenai akta yang dibuatnya dan segala keterangan yang diperoleh guna pembuatan akta sesuai dengan sumpah/janji jabatan. Disamping itu, secara etik Notaris dilarang untuk melakukan publikasi atau mempromosikan diri menggunakan media elektronik. Serta menggunakan orang atau pihak lain sebagai perantara untuk mendapatkan klien. Hal ini tentu saja menurunkan harkat dan martabat Jabatan Notaris sebagai Pejabat Umum.

Pada website yang ditemui oleh penulis, <https://asi-wang.com/> memuat memuat unsur nama serta gelar, alamat kantor, nomor hp serta tulisan mengenai segala bentuk pelayanan, dan juga ditemukan berupa testimonial klien. serta website <https://notarisyustisia.com/>, <https://notarismakassar.com>, <https://notarispurwakarta.com/> memuat unsur nama serta gelar, alamat kantor, konsultasi gratis, serta akses untuk mengirim pesan langsung ke pemilik website tersebut yang dimana klien harus mengisi form berupa nama, email, subject, serta pesan Website tersebut melanggar 2 (dua) peraturan yaitu Undang-Undang Jabatan Notaris dan Kode Etik.

1. Undang-Undang Jabatan Notaris

Berikut aturan-aturan yang dilanggar dalam penggunaan website tersebut:

⁵² Fildzah Dian Salsabila, *Penerapan Hukum Terhadap Notaris Yang Melakukan Pelanggaran Kode Etik Melalui Platform Media Sosial*, (Palembang: Tesis Universitas Sriwijaya, 2022), h.97.



- a. Pasal 9 ayat (1) huruf c dan d

Notaris diberhentikan sementara dari jabatannya karena melakukan perbuatan tercela, melakukan pelanggaran terhadap kewajiban dan larangan jabatan serta kode etik Notaris.

Perbuatan tercela yang dimaksud adalah menggunakan website disertai adanya unsur beriklan sehingga merendahkan harkat dan martabat Jabatan Notaris, beriklan merupakan bentuk persaingan tidak sehat sesama rekan Notaris yang menimbulkan suatu pertikaian sesama Notaris sehingga hal ini larangan iklan dimuat dalam kode etik Notaris.

- b. Pasal 16 ayat (1) huruf a

Dalam menjalankan jabatannya Notaris berkewajiban jujur, seksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga pihak yang terkait dalam pembuatan hukum,

- c. Pasal 17 ayat (1) huruf i

Notaris dilarang melakukan pekerjaan lain yang bertentangan dengan norma agama, kesusilaan, atau kepatutan yang dapat mempengaruhi kehormatan dan martabat Notaris.

2. Kode Etik Notaris

Website tersebut tidak hanya melakukan pelanggaran Undang-Undang Jabatan Notaris melainkan juga Kode Etik Notaris. Berikut adalah aturan-aturan yang dilanggar:

- a. Pasal 4 angka 3

Notaris dilarang melakukan publikasi atau promosi diri, baik sendiri maupun secara bersama-sama dengan mencantumkan nama dan jabatannya, menggunakan sarana media cetak/atau elektronik, dalam bentuk a) Iklan; b) Ucapan selamat; c) Ucapan terima kasih; d) Kegiatan pemasaran; dan e) Kegiatan sponsor, baik dalam bidang sosial, keagamaan, maupun oleh raga.

- b. Pasal 3 angka 3

Notaris dalam menjalankan jabatannya wajib menghormati dan menjunjung tinggi harkat dan martabat jabatan Notaris

Jika dilihat dari website <https://notarisyustisia.com/>, <https://notarismakassar.com>, <https://notarispurwakarta.com/>, <https://asi-wang.com/> sudah sangat jelas adanya Promosi diri karena didalam website tercantum nama serta gelar jabatan, serta mencantumkan alamat kantor. Dalam menjalankan tugas dan jabatan seorang Notaris harus mengikuti serta berpegang teguh pada Norma agama dan Kode Etik, karena tanpa adanya etika dan sopan santun dapat membahayakan harkat, martabat dan



profesionalisme Notaris akan hilang.⁵³ Beriklan merupakan sudah jelas merupakan larangan dalam Kode Etik Notaris sehingga beriklan dapat menjatuhkan harkat dan martabat jabatan Notaris. Adanya pencatuman testimoni klien didalam website <https://asi-wang.com/>. Didalam Undang-Undang ITE bahwasanya menggunakan data pribadi seseorang harus dilakukan atas persetujuan orang yang bersangkutan. Jika orang bersangkutan tersebut merasa dirugikan maka dapat mengajukan gugatan.

Akibat hukum Notaris yang menggunakan website pribadi dalam pelayanan jasa yaitu penjatuhan sanksi terhadap Notaris karena perbuatan Notaris tersebut terbukti secara sah melanggar ketentuan Undang-Undang Jabatan Notaris maupun Kode Etik.

1. Sanksi Terhadap Pelanggaran Undang-Undang Jabatan Notaris

Berdasarkan Pasal 9 ayat (4) Undang-Undang Jabatan Notaris, bahwa Notaris melakukan perbuatan tercelah dan melakukan pelanggaran terhadap kewajiban dan larangan jabatan kode etik Notaris, maka Notaris dapat dikenai sanksi berupa pemberhentian sementara berlaku paling lama 6 (enam) bulan.

Selain itu substansi terhadap pelanggaran yang mengarah menjatuhkan harkat dan martabat jabatan Notaris sebagaimana telah diuraikan dalam pasal 17 ayat (1) huruf i Undang-undang Jabatan Notaris, dapat diberikan sanksi Administratif, adapun sanksi administratif yaitu terdapat dalam pasal 17 ayat (2) Undang-Undang Jabatan Notaris bahwa Notaris yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dikenai sanksi berupa:

- a. Peringatan Tertulis;
- b. Pemberhentian sementara;
- c. Pemberhentian dengan hormat;
- d. Pemberhentian dengan tidak hormat.

Menurut pendapat J.B.J.M. ten Berge sebagaimana dikutip oleh Habib Adjie. bahwa sanksi administratif dapat dibedakan menjadi 3 (tiga) macam, yaitu:⁵⁴

- 1) Sanksi Reparatif Sanksi yang ditujukan untuk perbaikan atas pelanggaran tata tertib hukum. Sanksi kepada Notaris berupa peringatan tertulis merupakan sanksi administratif yang bersifat reparatif. Notaris diberikan peringatan tertulis bertujuan agar Notaris dapat memperbaiki kesalahan yang dilakukannya sehingga Notaris dapat melaksanakan jabatannya

⁵³ Indah Aulia Putri, *Urgensi Penerapan Cyber Notary Dalam Pelayanan Jasa Notaris Berdasarkan UUNJ*, (Yogyakarta: Tesis Universitas Islam Indonesia, 2021), h.54.

⁵⁴ Habib Adjie, *Sanksi Perdata dan Admiinstratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*, (Bandung: Refika Aditama, 2008), h.106-107.



secara tertib hukum. Sanksi berupa peringatan yang diberikan kepada Notaris tidak menghalangi kewenangan Notaris dalam membuat akta autentik, artinya Notaris yang diberi sanksi berupa peringatan tertulis dapat tetap menjalankan jabatannya, namun harus memperbaiki kesalahan dan bertindak hati hati sehingga kesalahan/pelanggaran tersebut tidak terulang.

- 2) Sanksi Punitif Sanksi yang bersifat menghukum, dan hukuman tersebut merupakan beban tambahan. Sanksi berupa pemberhentian sementara kepada Notaris merupakan sanksi yang bersifat punitif. Pemberhentian sementara dianggap sebagai hukuman bagi Notaris karena telah melakukan pelanggaran terhadap kewajiban yang dibebankan kepadanya. Notaris yang mendapatkan sanksi ini tidak dapat menjalankan jabatannya untuk sementara waktu (dalam kurun waktu yang ditentukan oleh pihak yang memberikan sanksi), dan dapat menjalankan jabatannya lagi apabila waktu hukuman telah berakhir, Pemberhentian sementara ini bertujuan agar Notaris yang bersangkutan dapat berfikir dan lebih berhati-hati dalam menjalankan tugas: jabatannya ketika hukuman tersebut berakhir
- 3) Sanksi Regresif Sanksi sebagai reaksi dari tindakan tidak taat, yang berakibat dicabutnya hak atas sesuatu yang diputuskan menurut hukum, seolah-olah dikembalikan kepada keadaan hukum yang sebenarnya sebelum keputusan diambil. Sanksi berupa pemberhentian dengan hormat dan pemberhentian dengan tidak hormat kepada Notaris merupakan sanksi yang bersifat regresif. Notaris yang sudah menjalankan jabatannya karena melakukan pelanggaran, kemudian dicabut jabatannya tersebut dan dikembalikan kepada keadaan semula yaitu sebelum adanya Surat Keputusan pengangkatan Notaris dari Menteri. Sanksi ini tentu saja diberikan kepada Notaris yang telah melakukan pelanggaran yang berat, sehingga berakibat dicabutnya jabatan Notaris yang melekat pada subyek hukum tersebut.

Sanksi-Sanksi yang dimuat dalam Undang-Undang Jabatan Notaris, merupakan sanksi internal, khususnya sanksi terhadap Notaris dalam menjalankan tugas jabatannya dan tidak melaksanakan serangkaian tata tertib pelaksanaan tugas jabatan kerja Notaris yang harus dilakukan untuk kepentingannya secara pribadi Notaris sendiri.

Sanksi teguran tertulis merupakan bentuk peringatan kepada Notaris dari Majelis Pengawas Notaris atas ketidak patuhan Notaris terhadap peraturan perundang-undangan, jika peringatan tersebut tidak dipenuhi oleh Notaris maka



Majelis Pengawas akan menindak lanjuti dengan sanksi berikutnya secara bertahap. Akan tetapi jika pelanggaran yang dilakukan merupakan pelanggaran berat maka sanksi yang akan diberikan harus sesuai dengan ketentuan yang ada.

2. Sanksi Terhadap Pelanggaran Kode Etik Notaris

Pelanggaran Kode Etik akan dikenakan sanksi yang dimuat dalam pasal 6 Kode Etik Notaris, Sanksi yang dikenakan terhadap anggota yang melakukan pelanggaran Kode Etik dapat berupa :

- a. Teguran;
- b. Peringatan;
- c. Pemberhentian sementara dari keanggotaan Perkumpulan;
- d. Pemberhentian dengan hormat dari keanggotaan Perkumpulan;
- e. Pemberhentian dengan tidak hormat dari keanggotaan Perkumpulan.

Mekanisme penjatuhan sanksi tersebut dilakukan oleh Dewan Kehormatan selaku alat perlengkapan Perkumpulan yang berfungsi untuk menegakkan Kode Etik, harkat dan martabat Notaris.⁵⁵ Dewan Kehormatan terdiri atas Dewan Kehormatan Pusat pada tingkat nasional, Dewan Kehormatan Wilayah pada tingkat provinsi, dan Dewan Kehormatan Daerah pada tingkat kabupaten/kota. Keputusan dari Dewan Kehormatan dapat berupa teguran atau peringatan, namun keputusannya tidak dapat dilakukan banding. Sedangkan keputusan Dewan Kehormatan Daerah /Wilayah dapat berupa pemberhentian sementara atau pemberhentian dengan hormat atau pemberhentian dengan tidak hormat dari anggota perkumpulan dapat diajukan banding ke Dewan Kehormatan Pusat.⁵⁶

Penggunaan website dalam pelayanan jasa Notaris seperti ini belum diproses karena tidak adanya aduan dari masyarakat karena pada dasarnya memang sangat membantu masyarakat akan tetapi didalam website memang ada beberapa hal yang melanggar ketentuan Kode Etik yaitu pasal 4 ayat (3) Undang-Undang Jabatan Notaris terkait larangan iklan Notaris. Karena adanya perbuatan yang melanggar hukum maka tentu ada konsekuensi hukum kepada Notaris jika ada pihak yang merasa dirugikan terkait website tersebut maka dapat melakukan pengaduan melalui Dewan Kehormatan Notaris serta Majelis Pengawas Notaris.

⁵⁵ Shidqi Noer Salsa, *Hukum Pengawas Notaris Di Indonesia Dan Belanda*. (Jakarta: Kencana, 2020), h.24.

⁵⁶ *Ibid.* h.34.



Dewan Kehormatan Pusat mempunyai kewenangan untuk memutuskan serta menjatuhkan sanksi terhadap pelanggaran yang dilakukan oleh anggota biasa perkumpulan, terhadap pelanggaran norma Susila atau perilaku yang merendahkan harkat dan martabat Notaris, atau perbuatan yang dapat mengurangi kepercayaan masyarakat terhadap Notaris.⁵⁷ Dewan Kehormatan Pusat juga memiliki wewenang untuk memberikan rekomendasi yang disertai usulan pemecatan Notaris kepada Kementerian Hukum dan Hak Asasi manusia. Keputusan Dewan Kehormatan Pusat tingkat pertama dapat berupa pemberhentian sementara atau pemberhentian dengan hormat atau pemberhentian dengan tidak hormat dari anggota perkumpulan dapat diajukan banding ke Kongres.⁵⁸

Pemberhentian dari keanggotaan Perkumpulan tidak serta merta membuat Notaris kehilangan kewenangannya dalam membuat akta otentik.⁵⁹ Notaris dapat melaksanakan tugas dan jabatan sebagaimana mestinya, akan tetapi dikeluarkannya dari Anggota perkumpulan akan berdampak pada aktivitas segala bentuk kepengurusan Notaris.⁶⁰ Majelis Pengawas memiliki kewenangan dan kewajiban untuk menyelenggarakan sidang untuk memeriksa adanya dugaan pelanggaran kode etik Notaris atau pelanggaran pelaksanaan jabatan Notaris.⁶¹ Serta memanggil Notaris terlapor untuk dilakukan pemeriksaan, menjatuhkan sanksi pemberhentian sementara, dan mengusulkan pemberian sanksi berupa pemberhentian dengan tidak hormat kepada Menteri.

V. KESIMPULAN

Penggunaan media elektronik dalam pelayanan jasa Notaris melalui website diperbolehkan sepanjang hanya sekedar memberikan konsultasi atau penyuluhan hukum dibidang keperdataan, namun dilarang untuk memuat unsur promosi diri. Pencantuman testimoni bukan merupakan membuka rahasia sepanjang itu dibuat oleh

⁵⁷ Deva Apriza, "Limitasi Kewenangan Majelis Pengawas Notaris Daerah Kota Palembang dalam Penanganan Pelanggaran Kode Etik yang Dilakukan Oleh Notaris", *Jurnal Repertorium* 7 No. 1, (2018): 31-42

⁵⁸ Latifah, "Tanggung Jawab Notaris Dalam Pelanggaran Kode Etik Notaris", *Officium Notarium* 1, No. 1, (2021):144-154.

⁵⁹ Pratiwi Ayuningtyas, "Sanksi Terhadap Notaris Dalam Melanggar Kode Etik", *Jurnal Repertorium* 9, No. 2, (2020):95-104.

⁶⁰ Yurist Firdaus Muhammad & Budi Santoso, "Penerapan Sanksi Serta Pengawasan Terhadap Kode Etik Notaris Oleh Dewan Kehormatan", *Jurnal Notarius* 16, No. 2, (2023):601-612.

⁶¹ Chaterine Felicia Sihite, "Akibat Hukum Bagi Notaris Yang Dijatuhi Sanksi Administratif Oleh Majelis Pengawas Notaris", *Jurnal Notarius* 2, No. 1, (2023): 54-64



orang yang bersangkutan serta tidak akan menimbulkan kerugian bagi orang tersebut. Sedangkan penggunaan media elektronik dalam pelayanan jasa Notaris melalui website yang dilarang adalah didalam website pribadi Notaris memuat unsur promosi diri seperti memuat nama dan gelar jabatan, mengumbar aktivitas Notaris kedalam website seperti foto-foto bersama dengan klien dalam hal ini bertentangan dengan Kode Etik Notaris serta Undang-Undang Jabatan Notaris.

Akibat hukum terhadap Notaris mengenai penggunaan media elektronik dalam pelayanan jasa Notaris adalah penjatuhan sanksi terhadap Notaris jika terbukti adanya publikasi diri yang dapat menjatuhkan harkat dan martabat jabatan Notaris berupa teguran tertulis. Apabila Notaris tidak mengindahkan teguran tersebut maka Notaris dapat dikenakan sanksi yang bersifat menghukum, dan hukuman tersebut merupakan beban tambahan. Sanksi berupa pemberhentian sementara, bahkan sampai pemberhentian secara hormat maupun tidak hormat.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Adjie, Habib. 2011. *Kebatalan dan Pembatalan Akta Notaris*. Bandung: Refika Aditama.
- Anand, Ghansham. 2018. *Karakteristik Jabatan Notaris di Indonesia*. Jakarta: Kencana.
- HS, Salim. 2018. *Peraturan Jabatan Notaris*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Makarim, Edmon. 2018. *Notaris dan Transaksi Elektronik Kajian Hukum Tentang Cyber Notary atau Electronic Notary*. Jakarta: Rajagrafindo.
- Marzuki, Peter Mahmud. 2018. *Penelitian Hukum*. Jakarta: Kencana.
- Muhammad, Abdul Kadir. 2004. *Penelitian Hukum*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Salsa, Shidqi Noer. 2020. *Hukum Pengawas Notaris Di Indonesia Dan Belanda*. Jakarta: Kencana.
- Shidqi, N.S. 2020. *Hukum Pengawasan Notaris di Indonesia dan Belanda*. Jakarta: Kencana.
- Soepadmo, Djoko. 1994. *Teknik Pembuatan Akta Seri B-1*. Surabaya: Bina Ilmu.
- Sukarmi. 2008. *Cyber Law Kontrak Elektronik dalam Bayang-Bayang Pelaku Usaha*. Bandung: Pustaka Sutra.



Yuhefizar, et.al. 2009. *Cara Mudah Membangun Website Interaktif Menggunakan Content Management System Joomla (CMS)*. Jakarta: Elex Media Komputindo.

B. Artikel Jurnal

Afif, Rifandika Naufal. Andi Muh Ihsan. & Dita Elvia Kusuma Putri. "Akibat Hukum Bagi Notaris Terhadap Penyalahgunaan Keadaan Dalam Pembuatan Akta Autentik", *Jurnal Ilmu Kenotariatan* 5, No. 1, (2024): 45-61. <https://doi.org/10.19184/jik.v5i1.47761>

Anugrah, Nadia Fauziah. & Suwari Akhmaddhian, "Sanksi Kode Etik bagi Notaris yang Tidak Menjalankan Kewajiban Jabatannya", *Jurnal Logika* 11, No. 2, (2020): 112-125. <https://doi.org/10.25134/logika.v11i02.2857>

Apriza, Deva. "Limitasi Kewenangan Majelis Pengawas Notaris Daerah Kota Palembang dalam Penanganan Pelanggaran Kode Etik yang Dilakukan Oleh Notaris", *Jurnal Repertorium* 7 No. 1, (2018): 31-42. <http://dx.doi.org/10.28946/rpt.v7i1.266>

Ayuningtyas, Pratiwi. "Sanksi Terhadap Notaris Dalam Melanggar Kode Etik", *Jurnal Repertorium* 9, No. 2, (2020):95-104. <http://dx.doi.org/10.28946/rpt.v9i2.637>

Dewi, Milinia Mutiara Yushinta. & Bayu Indra Permana, "Keabsahan Akta Yang Dibuat Oleh Calon Notaris Yang Sedang Magang Di Kantor Notaris", *Jurnal Ilmu Kenotariatan* 3, No. 2, (2022): 76-83. <https://doi.org/10.19184/jik.v3i2.36437>

Fatriansyah. "Peran Majelis Pengawas Wilayah Notaris Dan Majelis Kehormatan Notaris Terhadap Pembinaan dan Pengawasan Notaris Dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris", *Jurnal Legalitas* 14, No. 2, (2022):291-298. <http://dx.doi.org/10.33087/legalitas.v14i2.370>

Faulina, Junita. et.al., "Kedudukan Hukum Akta Notaris yang menerapkan Konsep Cyber Notary di Masa Pandemi Covid-19 di Indonesia", *Notary Law Journal* 1, No. 3, (2022): 247-262. <https://doi.org/10.32801/nolaj.v1i3.28>

Hadi, Misbah Imam Soleh. & Bayu Indra Permana, "Konstruksi Hukum Pembebasan Pajak Penghasilan Terhadap Peralihan Hak Atas Tanah Dalam Pembagian Hak Bersama Waris", *Jurnal Ilmu Kenotariatan* 3, No. 1, (2022): 1-13. <https://doi.org/10.19184/jik.v3i1.34912>

Halim, Ronald. & Anwar Borahima, "Penawaran Jasa Notaris Melalui Website", *Riau Law Journal* 3, No. 2, (2019): 261-284. <http://dx.doi.org/10.30652/rlj.v3i2.6743>

Hermawan, Asep. & Agus Sugiarto, "Analisis Yuridis Terhadap Notaris Yang Publikasi Dan Promosi Diri Ditinjau Dari Kode Etik Di Kota Medan", *Jurnal Pro Hukum* 12, No. 2, (2023): 494-509. <https://journal.unigres.ac.id/index.php/JurnalProHukum/article/view/2640>



- Kombo, Edgar Syahliputra. "Kewenangan Majelis Pengawas Notaris Dan Pengawasan Notaris Menurut Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014", *Jurnal Lex Privatum* 11, No. 5, (2023):35-47. <https://ejournal.unsrat.ac.id/index.php/lexprivatum/article/view/49113>
- Latifah. "Tanggung Jawab Notaris Dalam Pelanggaran Kode Etik Notaris", *Officium Notarium* 1, No. 1, (2021):144-154. <https://doi.org/10.20885/JON.vol1.iss1.art15>
- Mahanani, Elok Sunaringtyas. & Iswi Hariyani, "The Urgency of The Indonesian Notary Association (INI) In Development And Supervision of Notary", *Jurnal Ilmu Kenotariatan* 4, No. 1, (2023):1-13. <https://doi.org/10.19184/jik.v4i1.38764>
- Makarim, Edmon. "Modernisasi Hukum Notaris Masa Depan: Kajian Hukum Terhadap Kemungkinan Cyber Notary Di Indonesia", *Jurnal Hukum dan Pembangunan* 41, No. 3, (2011): 466-500.
- Muhammad, Yurist Firdaus. & Budi Santoso, "Penerapan Sanksi Serta Pengawasan Terhadap Kode Etik Notaris Oleh Dewan Kehormatan", *Jurnal Notarius* 16, No. 2, (2023):601-612. <https://doi.org/10.14710/nts.v16i2.40913>
- Nafia, Denanza Meida Aulia. & Merlin Eva Lyanthi, "Pengaturan Hukum Notaris Yang Membuat Akta Menggunakan Cyber Notary Di Luar Wilayah Jabatannya", *Jurnal Innovative* 3, No. 6, (2023): 3419-3437. <https://doi.org/10.31004/innovative.v3i6.6542>
- Ningtyas, Fona Aprilia Dwi. & Bayu Indra Permana, "Perlindungan Hukum Nasabah Bank Terhadap Kekeliruan Transfer Dana Akibat Kelalaian Bank", *Journal of Economic and Business Law Review* 3, No. 1, (2023):10-24. <https://doi.org/10.19184/jebllr.v3i1.38914>
- Njoto, Meishell. "Sanksi Bagi Notaris yang Mempromosikan Jabatannya Pada Social Media", *Jurnal Panorama Hukum* 4, No. 1, (2019): 31-41. <https://doi.org/10.21067/jph.v4i1.3885>
- Permana, Bayu Indra. Mohammad Rafi Al Farizy. & Ferdiansyah Putra Manggala, "Responsibility of Notary for Registered Private Deed in the Perspective of Law of Evidence", *Jurnal Justiciabelen* 7, No. 1, (2024): 70-84. <http://dx.doi.org/10.30587/justiciabelen.v7i1.7801>
- Pratama, M. Yoghi. & Ana Silviana, "Peranan Majelis Pengawas Notaris Terhadap Pelaksanaan Kode Etik Notaris", *Jurnal Notarius* 16, No. 2, (2023):861-869. <https://doi.org/10.14710/nts.v16i2.42125>
- Purbohastuti, Arum Wahyuni. "Efektivitas Media Sosial Sebagai Media Promosi", *Jurnal Tirtayasa Ekonomika* 12, No. 2, (2017): 212-231. <https://dx.doi.org/10.35448/jte.v12i2.4456>



- Putra, Guntur Ilman. et.al., "Penguatan Kewenangan Majelis Pengawas Wilayah Notaris dalam Pembinaan dan Pengawasan Notaris", *Indonesia Berdaya* 4, No.2, (2023):679-688. <https://doi.org/10.47679/ib.2023475>
- Rahmatullah, Bintang. et.al., "Konsep Cyber Notary Dalam Perspektif Asas *Tabellionis Officium Fideliter Exercebo*", *Jurnal Review Pendidikan dan Pengajaran* 7, No. 3, (2024): 10114-10123. <https://doi.org/10.31004/jrpp.v7i3.31549>
- Ramdani, Yulfira Briliyanti. "Implementasi Penyuluhan Hukum Oleh Notaris Melalui Media Sosial Dalam Meningkatkan Kesadaran Hukum", *Gorontalo Law Review* 6, No. 1, (2023): 190-199. <https://doi.org/10.32662/golrev.v6i1.2709>
- Renaldi, Ferdinand. & Tiurma M. Pitta Allagan, "Perbandingan Publikasi dan Promosi Diri oleh Notaris di Indonesia dan di Belanda", *Unes Journal of Swara Justisia* 8, No. 1, (2024): 52-68. <https://doi.org/10.31933/ujsj.v8i1.478>
- Rumadanu, Friko. et.al., "Penggunaan Cyber Notary Pada Akta Autentik dan Kekuatan Pembuktiannya Dalam Perspektif UndangUndang Jabatan Notaris", *Jurnal Krtha Bhayangkara* 16, No. 1, (2022): 89-100. <https://doi.org/10.31599/krtha.v16i1.1032>
- Rumengan, Priscillia Virgina. "Analisis Akta Notaris Dalam Era Cyber Notary Ditinjau Dari Asas *Tabellionis Officium Fideliter Exercebo*", *Indonesian Notary* 3, No. 3, (2021): 375-400. <https://scholarhub.ui.ac.id/notary/vol3/iss3/16>
- Salsabila. & Endra Wijaya. "Problem Penggunaan Website Oleh Notaris Selaku Pejabat Publik", *Jurnal Otentik's* 5, No. 2, (2023): 269-294. <https://doi.org/10.35814/otentik.v5i2.5172>
- Saputra, Riyan. & Gunawan Djajaputra, "Penegakan Hukum Terhadap Notaris Yang Mempromosikan Diri Melalui Media Sosial", *Jurnal Hukum Adigama* 1, No. 1, (2018): 1941-1965. <https://doi.org/10.24912/adigama.v1i1.2312>
- Sasauw, Christin. "Tinjauan Yuridis Tentang Kekuatan Mengikat Suatu Akta Notaris", *Jurnal Lex Privatum* 3, No. 1, (2015):98-109. <https://ejournal.unsrat.ac.id/index.php/lexprivatum/article/view/7030>
- Sihite, Chaterine Felicia. "Akibat Hukum Bagi Notaris Yang Dijatuhi Sanksi Administratif Oleh Majelis Pengawas Notaris", *Jurnal Notarius* 2, No. 1, (2023): 54-64. <https://jurnal.umsu.ac.id/index.php/notarius/article/view/15892>
- Sinaga, Niru Anita. "Kode Etik Sebagai Pedoman Pelaksanaan Profesi Hukum Yang Baik", *Jurnal Hukum Dirgantara* 10, No. 2, (2020): 1-34. <https://doi.org/10.35968/jh.v10i2.460>
- Subari, Misbah Imam. & Justicia Firdaus Kurniawan, "Penggunaan Klausula Proteksi Diri Bagi Notaris Dalam Akta Partij Ditinjau Dari Undang-Undang Jabatan Notaris", *Jurnal Ilmu Kenotariatan* 4, No. 2, (2023): 144-161. <https://doi.org/10.19184/jik.v4i2.44196>



Sundani, Tiska. "Analisis Hukum Atas Penggunaan Dan Pembuatan Akta Notaris Secara Elektronik", *Premise Law Journal* 1, No. 1, (2017): 67-89.

Toruan, Henry Donald Lbn. "The Importance Of Using Electronic Deeds To Facilitate The Service And Storage Of Notary Archives", *Jurnal Penelitian De Jure* 22, No. 4, (2022): 483-498. <http://dx.doi.org/10.30641/dejure.2022.V22.000-000>

Wardana, Dendik Surya. et.al., "Pertanggungjawaban Notaris Terhadap Keabsahan Akta Outentik Yang Dilakukan Secara Electronic Dalam Pembuktian Di Pengadilan", *Jurnal Ilmu Kenotariatan* 2, No. 2, (2021): 14-26. <https://doi.org/10.19184/jik.v2i2.24088>

Yuniati, Sri. "Mekanisme Pemberian Sanksi Terhadap Notaris Yang Melakukan Pelanggaran Kode Etik Jabatan Notaris", *Jurnal Akta* 4, No. 4, (2017): 585-590. <http://dx.doi.org/10.30659/akta.v4i4.2501>

C. Tesis/Disertasi

Atmaja, Sani Satriangga. 2021. *Publikasi Jabatan Notaris Pada Akun Pribadi Media Sosial Ditinjau Dari Undang – Undang No. 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris dan Kode Etik Notaris*, (Semarang: Tesis Universitas Islam Sultan Agung, 2021), h.

Putri, Indah Aulia. 2021. *Urgensi Penerapan Cyber Notary Dalam Pelayanan Jasa Notaris Berdasarkan UUUJN*. Yogyakarta: Tesis Universitas Islam Indonesia.

Salsabila, Fildzah Dian. 2022. *Penerapan Hukum Terhadap Notaris Yang Melakukan Pelanggaran Kode Etik Melalui Platform Media Sosial*. Palembang: Tesis Universitas Sriwijaya.

D. Peraturan Perundangan-Undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

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

Undang-undang Nomor 19 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 Tentang Informasi dan Transaksi Elektronik

E. Website

<https://notarisyustisia.com/>

<https://asi-wang.com/>

<https://notarismakassar.com/>

<https://notarispurwakarta.com/>

<https://aktatanah.com/>





Perlindungan Hukum Kreditur Dan Pemilik Jaminan Dalam Pelaksanaan Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Tanah Milik Orang Lain

Meralda Amala Istighfarin¹

¹ Islamic University of Indonesia, Indonesia

* Correspondence Email: meraldamala@gmail.com

Article	Abstract
DOI : 10.71087/ajlr.v1i1.3 How to Cite : Meralda Amala Istighfarin, "Perlindungan Hukum Kreditur Dan Pemilik Jaminan Dalam Pelaksanaan Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Tanah Milik Orang Lain", <i>Acten Journal Law Review</i> 1, No. 1, (2024): 65-85.	<i>Problems in society are growing as time goes on. One of the most popular issues right now is banking and security. The authors took research on the implementation of credit agreements for the parties with the insurance of other people's land and made it a research title. The author explains how legal protection is intended for creditors and bail owners when debtors of awanprestasi and turns out the land guaranteed cannot be executed because the bailee doesn't know if the land is charged with charge rights. The new creditors found out that the debtors listed in the credit agreement weren't real people. The owner also knew the land had been charged with rights when his property was to be executed. This research is a normative legal study with a support of empirical data. Study data collected through library study, document studies and interviews. Analysis is done using qualitative data analysis method. This research shows the use of credit and legal protection for creditors and the owner of bail that is with an altruistic and restitution lawsuit that creditors can do. Other than that, An attempt to obtain creditors' legal protection can also do by filing a criminal report on fraud committed by debtors. Then, after the court issued a legal verdict, it remained, Creditors can file a lawsuit against the law and compensate for the fraud committed by debtors. his research is a normative legal study with a support of empirical data. Study data collected through library study, document studies and interviews. Analysis is done using qualitative data analysis method. This research shows the use of credit and legal protection for creditors and the owner of bail that is with an altruistic and restitution lawsuit that creditors can do. Other than that, An attempt to obtain creditors' legal protection can also do by filing a criminal report on fraud committed by debtors. Then, after the court issued a legal verdict, it remained, Creditors can file a lawsuit against the law and compensate for the fraud committed by debtors.</i> Keywords : Credit-Execution, Guarantee, Land, Legal Protection



Acten Journal Law Review is a journal published by Matra Cendikia Abadi, under a Creative Commons Attribution-Share Alike 4.0 International License.

Submitted: 04-08-2024 | Reviewed: 22-08-2024 | Accepted: 26-08-2024

Published at <https://journal.matracendikia.id/ajlr>, on 31 August 2024

I. PENDAHULUAN

Pemberian kredit merupakan suatu usaha bank yang paling pokok, maka bank perlu memberikan penilaian terhadap nasabah yang mengajukan kredit pinjaman serta merasa yakin bahwa nasabahnya tersebut mampu untuk mengembalikan kredit yang telah diterimanya.¹ Salah satu resiko yang dihadapi oleh bank adalah resiko tidak terbayarnya kredit yang telah diberikan kepada debitur atau disebut dengan resiko kredit.² Menurut Dahlan Siamat resiko kredit merupakan suatu resiko akibat kegagalan atau ketidakmampuan nasabah mengembalikan jumlah pinjaman yang diterima dari bank beserta bunganya sesuai dengan jangka waktu yang telah ditetapkan atau dijadwalkan.³

Pihak bank perlu meningkatkan kualitas pengamanan untuk setiap kredit agar memperkecil kemungkinan terjadinya kredit macet. Pihak bank harus sesuai dengan prinsip kehati-hatian dalam pemberian kredit, yakni dengan menerapkan prinsip analisa 5C yang meliputi *Character* (Watak), *Capacity* (Kemampuan), *Condition* (Kondisi), *Capital* (Modal), *Collateral* (Jaminan).⁴ Jaminan dalam transaksi kredit adalah hal yang sangat penting sebagai pengaman pelunasan fasilitas kredit.⁵ Menurut Pasal 2 ayat (1) SK Dir BI No. 23/KEP/DIR tentang Jaminan Pemberian Kredit, yang dimaksud dengan jaminan adalah suatu keyakinan bank atas kesanggupan debitur untuk melunasi kredit sesuai dengan yang diperjanjikan.⁶

Problematika yang sering ditemukan dalam praktik kredit ialah pada perjanjian kredit yang juga menyertakan jaminan kebendaan sebagai pengaman fasilitas kredit terlebih dalam komponen isi perjanjian yang menyertakan jaminan kebendaan yaitu tanah sebagai jaminan atau agunan atas perjanjian kredit sebagai perjanjian utama.⁷

¹ Sandra Aprilian, "Tanggung Jawab Notaris Terhadap Penyalahgunaan Keadaan Dalam Kontrak Baku Perjanjian Kredit Bank", *Notary Law Research* 5, No. 2, (2024):75-85.

² Pusnia Abdul Munsir, et.al., "Perlindungan Hukum Kepada Kreditur Dalam Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan", *Pattimura Law Study Review* 1, No. 1, (2023):85-91.

³ Dahlan Siamat, *Manajemen Lembaga Keuangan*, (Jakarta: UI Press, 2004), h. 92.

⁴ Etty Mulyati & Fajrina Aprilianti Dwiputri, Prinsip Kehati-Hatian Dalam Menganalisis Jaminan Kebendaan Sebagai Pengaman Perjanjian Kredit Perbankan, *Acta Djurnal: Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan* 1, No. 2, (2018):134-148.

⁵ R Juli Moertiono, "Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah dalam Perspektif Teori Perlindungan Hukum", *Jurnal AfoS J-LAS* 1, No. 3, (2021):252-262.

⁶ Pasal 2 ayat (1) SK Dir BI No. 23/KEP/DIR tanggal 28 Februari 1991 tentang Jaminan Pemberian Kredit

⁷ Etty Mulyati, "Asas Keseimbangan Pada Perjanjian Kredit Perbankan Dengan Nasabah Pelaku Usaha Kecil", *Jurnal Bina Mulia Hukum* 1, No. 1, (2016):36-42.



Berdasarkan fakta yang penulis temukan di lapangan didapati kasus yang mana pihak bank sebagai kreditur telah mencairkan dana atas perjanjian kredit yang diajukan oleh debitur. Kreditur baru mengetahui ternyata debitur yang datang dan tanda tangan pada perjanjian kredit bukanlah debitur yang tercantum dalam perjanjian kredit. Orang yang mengaku sebagai debitur tersebut menipu kreditur dengan cara memalsukan identitas debitur yang tercantum dalam perjanjian kredit tersebut.

Kreditur telah menerima jaminan berupa sertifikat hak milik atas sebidang tanah yang diketahui bukan milik debitur itu sendiri karena sertifikat tersebut diperoleh dengan cara mencuri. Lalu debitur telah mengajukan jaminan dengan memalsukan identitas pemilik sertifikat dan mendatangkan orang lain yang diakui sebagai pemilik jaminan tersebut. Pada saat jatuh tempo atas pembayaran kredit tersebut, debitur tidak dapat melunasi pinjaman, sehingga adanya kredit macet yang mana harus mengeksekusi jaminan. Namun telah didapati bahwa pihak pemilik tanah dan pihak kreditur tidak mengetahui tanah tersebut dijadikan jaminan sehingga tidak dapat dieksekusi.

Berdasarkan kasus tersebut ternyata didapatkan suatu keadaan yakni tidak adanya persetujuan kehendak antara pihak-pihak yang membuat perjanjian (*consensus*). Dalam kasus ini tidak ada persetujuan kehendak antara debitur dengan pemilik tanah sebagai jaminan perjanjian kredit, debitur juga telah melakukan pemalsuan identitas pemilik tanah tersebut, kemudian terjadi kredit macet yang mana pihak debitur tidak dapat melakukan pembayaran atas hutangnya kepada bank. Maka penulis membatasi permasalahan-permasalahan yang akan diteliti sebagai berikut, yaitu bagaimana keabsahan perjanjian kredit dan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) serta bagaimana perlindungan hukum terhadap kreditur dan pemilik jaminan.

II. METODOLOGI

Penulis menggunakan jenis penelitian hukum normatif, yaitu penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder, yang terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier. Bahan-bahan hukum tersebut disusun secara sistematis, dikaji kemudian ditarik suatu kesimpulan dalam hubungannya dengan masalah yang diteliti.⁸ Metode pendekatan

⁸ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta: UI Press, 2008), h.52



yang dilakukan dalam penelitian ini oleh peneliti yaitu pendekatan penelitian yang dilakukan pada perundang-undangan tertentu ataupun hukum tercatat. Tujuan pokoknya adalah untuk mengadakan identifikasi terhadap pengertian-pengertian pokok atau dasar dalam hukum, yakni masyarakat hukum, subyek hukum, hak dan kewajiban, peristiwa hukum, hubungan hukum dan obyek hukum.⁹ Dalam proses penulisan peneliti menggunakan analisis data yaitu dengan menggunakan metode deskriptif-kualitatif. Data yang diperoleh dikualifikasikan sesuai dengan permasalahan penelitian kemudian diuraikan dengan cara menganalisis data yang diperoleh dari hasil penelitian. Analisis terhadap data tersebut disusun secara sistematis sehingga akan diperoleh suatu gambaran yang jelas dan lengkap dan dapat menghasilkan suatu kesimpulan yang menjawab rumusan masalah yang ada dalam penelitian.

III. KEABSAHAN PELAKSANAAN PERJANJIAN KREDIT DAN AKTA PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN (APHT)

Keabsahan perjanjian merupakan sesuatu yang memang penting dan utama dalam menjalankan suatu perjanjian antara pihak satu dengan pihak yang lainnya.¹⁰ Untuk menentukan atau menilai keabsahan kontrak yang dituangkan dalam suatu perjanjian harus mengetahui syarat-syarat keabsahan perjanjian.¹¹ Sesuai dengan Pasal 1320 KUHPerdara yang menentukan adanya 4 (empat) syarat sahnya dari suatu perjanjian, yakni:

1. Adanya kata sepakat bagi mereka yang mengikatkan dirinya.
Dimana para pihak yang mengadakan perjanjian tersebut harus sepakat dan setuju dengan apa yang akan diperjanjian tanpa adanya cacat kehendak berupa suatu paksaan, penipuan atau kekhilafan.
2. Kecakapan para pihak untuk membuat suatu perikatan.
Dimana para pihak harus memiliki kecakapan menurut hukum diantara sudah dewasa dan dalam keadaan sehat, serta mempunyai kewenangan.

⁹ Soerjono Soekanto & Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, (Jakarta: Raja Grafindo, 2007), h.15.

¹⁰ Irfan Ridha, et.al., "Peran Hukum Terhadap Perjanjian Kredit Dalam Jaminan Hak Tanggungan", *Madani: Jurnal Ilmiah Multidisiplin* 1, No. 12, (2024):506-512.

¹¹ Vikriatuz Zahro, et.al., "Juridical Implications of the Issuance of Covernotes by A Notary as Basis of Disbursing Credit of Banking", *Jurnal Ilmu Kenotariatan* 4, No. 2, (2023):102-118.



3. Adanya suatu hal tertentu.
Dimana dalam perjanjian tersebut telah ditentukan objek dari perjanjian atau hal yang diperjanjikan.
4. Harus ada sebab (causa) yang halal.
Dimana dalam perjanjian ini harus didasari dengan hal-hal yang tidak bertentangan dengan undang-undang serta norma yang berlaku.

Unsur pertama dan kedua disebut syarat subjektif, karena menyangkut orang atau subjek yang membuat perjanjian. Sedangkan unsur ketiga dan keempat disebut syarat objektif, karena menyangkut objek atau hal yang diperjanjikan. Apabila salah satu dari syarat tersebut tidak terpenuhi, maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan karena dianggap tidak sah.¹²

Masyarakat pada umumnya harus menyadari bahwa sebuah perjanjian harus dibuat secara sadar, tanpa paksaan atau khilaf. Dalam hal ini paksaan yang dimaksud ialah tekanan batin yang membuat salah satu pihak tidak bebas menentukan kehendaknya dalam menyepakati sebuah perjanjian yang dibuatnya.¹³

A. Keabsahan Perjanjian Kredit

Pihak dalam perjanjian kredit yakni antara debitur dengan kreditur, disini debitur merupakan pihak yang mengajukan perjanjian kredit yang dalam hal ini adalah nasabah, sedangkan kreditur di dalam perjanjian kredit ini adalah bank Bukopin yakni pihak yang menerima pengajuan kredit dari pihak yang mengajukan kredit (debitur). Pihak debitur mengajukan kredit kepada bank Bukopin senilai lebih kurang Rp 2.000.000.000.000,- (dua milyar rupiah) yang dipergunakan untuk bisnis kuliner, karena nominal yang besar maka debitur membutuhkan jaminan untuk pengajuan kreditnya. Adapun jaminan yang diberikan debitur untuk menjamin pelunasan kredit tersebut yakni berupa Sertifikat Hak Milik (SHM) tanah nomor: 6097/Caturtunggal luas 1.185 m² gambar situasi nomor 7.486 tanggal 26 Agustus 1996 atas nama Ny. Nur Eni Sundarti. Dalam hal ini pihak debitur mengajukan kredit ke bank Bukopin dengan mengisi formulir kredit.

Berdasarkan uraian diatas, perjanjian kredit antara pihak debitur dengan

¹² Martinus Al Ibrani Giga Taufano & Wilma Silalahi, "Konsekuensi Hak Tanggungan Perjanjian Kredit Antara Kreditor dan Debitor", *Unes Law Review* 6, No. 4, (2024): 11201-11208.

¹³ Kasiani & Weppy Susetiyo, "Pengaturan dan Kedudukan Debitur Wanprestasi dalam Proses Eksekusi Penjualan Objek Hak Tanggungan Milik Pihak Ketiga Secara di Bawah Tangan", *Jurnal Supremasi* 14, No. 1, (2024):87-104.



kreditur (Bank Bukopin) memenuhi syarat pengajuan kredit namun tidak memenuhi syarat subjektif suatu perjanjian yakni mengandung cacat kehendak yakni adanya unsur penipuan yang dilakukan oleh pihak debitur tepatnya pasangan atau istri debitur karena telah mendatangkan orang yang diakui sebagai debitur kemudian telah menandatangani perjanjian kredit tersebut.

Debitur diketahui telah mengajukan kredit untuk tujuan bisnis kuliner kepada bank Bukopin senilai lebih kurang Rp 2.000.000.000.000,- (dua miliar rupiah) dengan mengisi pengajuan kredit yang disediakan oleh pihak bank, memberikan fotokopi identitas diri berupa KTP, akta nikah, KK, dan fotokopi buku tabungan milik debitur selama beberapa bulan terakhir, serta fotocopy laporan keuangan usaha yang dimiliki sebagai slip gaji. Sehingga syarat pengajuan kredit tersebut telah terpenuhi.

Berdasarkan ketentuan Pasal 1320 KUHPdata tentang syarat sah suatu perjanjian dapat diperoleh analisa dari kasus diatas yakni pihak debitur tidak ada kata sepakat atas pengajuan perjanjian kredit tersebut. Perjanjian kredit dalam hal ini mengandung cacat kehendak, yakni adanya penipuan yang dilakukan oleh pihak debitur tepatnya istri debitur kepada pihak Bank Bukopin berupa pemalsuan identitas debitur yang namanya tertera pada perjanjian kredit sebagai syarat pengajuan perjanjian kredit tersebut. Adanya penipuan, pihak Bank Bukopin sebagai pihak yang ditipu, tidak mengetahui jika identitas tersebut palsu. Kemudian orang yang didatangkan dan tanda tangan pun ternyata orang lain yang diakui oleh istri debitur sebagai debitur yang namanya tertera pada perjanjian kredit tersebut.

Akibat hukum atau konsekuensi yang timbul apabila mengandung cacat seperti itu tetap mengikat para pihak, hanya saja, pihak yang merasakan telah memberikan pernyataan yang mengandung cacat tersebut dapat memintakan pembatalan perjanjian.¹⁴ Sehubungan dengan ini, 1321 KUHPdata menyatakan bahwa jika di dalam suatu perjanjian terdapat kekhilafan, paksaan atau penipuan, maka berarti di dalam perjanjian itu terdapat cacat pada kesepakatan antar para pihak dan karenanya perjanjian itu dapat dibatalkan atau dapat dimintakan pembatalan melalui gugatan.

¹⁴ Masitoh Miftahul Jannah & Siti Malikhatun Badriyah, "Tinjauan Yuridis Pelaksanaan Eksekusi Lelang pada Perjanjian Kredit Macet dengan Hak Tanggungan", *Jurnal Al Manhaj* 5, No. 1, (2023):557-566.

B. Keabsahan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT)

Pengajuan perjanjian pengikatan jaminan kredit dalam hal ini mengikuti pada perjanjian kredit yang telah diajukan dan disepakati kedua belah pihak yakni antara pihak Debitur dengan pihak Kreditur (Bank Bukopin). Pihak debitur mengajukan kredit kepada bank Bukopin dengan mengisi pengajuan kredit senilai lebih kurang Rp 2.000.000.000.000,- (dua milyar rupiah) dengan tujuan modal untuk bisnis kuliner, karena nilai yang besar maka si debitur membutuhkan jaminan untuk pengajuan kreditnya. Dalam hal ini pihak debitur mengajukan kredit ke bank Bukopin dengan mengisi pengajuan kredit yang telah disediakan pihak bank, serta memberikan persyaratan umum untuk kredit yakni identitas beserta buku tabungan dalam 3 (tiga) bulan terakhir milik debitur.

Adapun jaminan yang diberikan debitur berupa Sertifikat Hak Milik (SHM) tanah nomor: 6097/Caturtunggal luas 1.185 m² gambar situasi nomor 7.486 tanggal 26 Agustus 1996 atas nama Ny. Nur Eni Sundarti yang diperoleh dengan cara melawan hukum yakni mencuri, kemudian debitur juga telah melakukan pemalsuan terhadap identitas pemilik dari SHM tersebut, agar bisa digunakan sebagai syarat jaminan atas perjanjian kredit dengan pihak Bank Bukopin. Pemalsuan pada identitas tersebut dilakukan dengan cara menduplikat identitas pemilik SHM tersebut, namun mengganti foto pada identitas tersebut dengan foto orang lain yang diakui sebagai pemilik identitas tersebut. Debitur mengajukan jaminan tersebut kepada pihak Bank Bukopin dengan memberikan SHM, identitas palsu, serta debitur membawa seseorang yang fotonya tertera pada identitas palsu tersebut.

Pada saat jatuh tempo atas pembayaran kredit tersebut, debitur tidak dapat melunasi pinjaman yang diberikan pihak Bank Bukopin, sehingga timbul adanya kredit macet. Pihak bank harus mengeksekusi SHM yang telah dibebankan oleh debitur sebagai pelunasan atas pinjaman tersebut. Namun, pihak Bank Bukopin tidak mengetahui jika ternyata debitur telah membebankan SHM tersebut tanpa sepengetahuan dari pemiliknya. Pemilik SHM pun baru mengetahui SHM miliknya telah dibebankan atas perjanjian kredit setelah adanya kondisi kredit macet si debitur. Sehingga pihak bank harus mengeksekusi SHM tanah tersebut, akan tetapi karena pemilik SHM tidak mengetahui tanah miliknya dijadikan jaminan, maka SHM tanah yang telah dibebankan tersebut tidak dapat dieksekusi.



Objek berupa tanah yang dibebankan hak tanggungan dapat menjadi jaminan atau agunan atas perjanjian kredit antara pihak debitur dengan pihak Bank Bukopin, karena berdasarkan Pasal 28 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Agraria (selanjutnya disebut Undang-Undang Pokok Agraria) dan Pasal 4 ayat (1) UUHT menyatakan bahwa hak milik merupakan jenis hak yang dapat dijadikan jaminan dan dibebankan dengan hak tanggungan, hal ini sesuai dengan SHM tanah nomor: 6097/Caturtunggal luas 1.185 m² gambar situasi nomor 7.486 tanggal 26 Agustus 1996 atas nama Ny. Nur Eni Sundarti. Tidak ada ketentuan bahwa jika menjaminkan sesuatu (dalam hal ini adalah tanah) jaminan atau SHM harus dimiliki dan beratas nama pihak debitur yang bersangkutan mengajukan perjanjian kredit tersebut, sehingga bisa saja jika pihak debitur dan pemilik jaminan atau SHM ialah orang yang berbeda. Tentunya harus ada persetujuan antara pihak debitur dengan pemilik jaminan, serta pemilik jaminan telah menandatangani APHT untuk membebaskan SHM tanah tersebut. Namun, berdasarkan fakta yang diperoleh bahwa pihak debitur memperoleh SHM dengan cara melawan hukum yakni mencuri, pihak debitur berarti tidak ada kesepakatan dengan pemilik SHM atau jaminan untuk menjadikan tanah tersebut sebagai jaminan atas perjanjian kredit yang diajukan oleh pihak debitur kepada Bank Bukopin.

Berdasarkan ketentuan Pasal 1320 KUHPdata tentang syarat sah suatu perjanjian dapat diperoleh analisa dari kasus diatas yakni Tidak adanya kata sepakat bagi mereka yang mengikatkan dirinya yakni pihak debitur dan pemilik SHM tanah tidak ada kata sepakat pembebanan tanah atas jaminan perjanjian kredit tersebut. Perjanjian pengikatan jaminan kredit (APHT) dalam hal ini mengandung cacat kehendak, yakni adanya penipuan yang dilakukan oleh pihak debitur kepada pihak Bank Bukopin berupa pemalsuan identitas pemilik SHM sebagai syarat pengajuan jaminan pada perjanjian kredit tersebut.

Adanya penipuan, pihak Bank Bukopin sebagai pihak yang ditipu, memang memberikan pernyataan yang sesuai atas pengajuan perjanjian jaminan pengikatan kredit, tetapi berdasarkan kehendaknya itu, karena adanya daya tipu yang dilakukan oleh pihak debitur, sengaja diarahkan ke suatu yang bertentangan dengan kehendak yang sebenarnya. Dalam hal penipuan, gambaran yang keliru atau bertentangan sengaja ditanamkan oleh pihak debitur kepada pihak Bank Bukopin. Jadi, elemen



penipuan tidak hanya pernyataan yang bohong, melainkan ada serangkaian kebohongan (*samenweefsel van verdichtselen*), serangkaian cerita yang tidak benar, dan setiap tindakan/sikap yang bersifat menipu.¹⁵

Berdasarkan uraian diatas, perjanjian pengikatan jaminan kredit antara pihak debitur dengan kreditur (Bank Bukopin) serta dengan pemilik jaminan atas SHM tanah tidak memenuhi syarat subjektif dari perjanjian, sehingga tidak memenuhi syarat sah suatu perjanjian karena tidak ada kata sepakat antara pihak debitur dengan pemilik SHM tanah, dalam perjanjian tersebut muncul adanya cacat kehendak.

Perjanjian-perjanjian yang mengandung cacat seperti itu berdasarkan doktrin dan yurisprudensi tetap mengikat para pihak, tetapi pihak yang merasakan telah memberikan pernyataan yang mengandung cacat tersebut dapat memintakan pembatalan perjanjian.¹⁶ Sehubungan dengan ini, 1321 KUHPerdota menyatakan bahwa jika di dalam suatu perjanjian terdapat kekhilafan, paksaan atau penipuan, maka berarti di dalam perjanjian itu terdapat cacat pada kesepakatan antar para pihak dan karenanya perjanjian itu dapat dibatalkan atau dapat dimintakan pembatalan melalui gugatan atau pengadilan.

IV. PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP KREDITUR DAN PEMILIK JAMINAN ATAS OBJEK HAK TANGGUNGAN

Hukum menurut Sudikno mempunyai tujuan agar tercapai ketertiban dalam masyarakat sehingga mengharapkan kepentingan manusia akan terlindungi agar tercapai tujuannya dan bertugas membagi hak dan kewajiban antar individu dalam masyarakat, membagi wewenang dan mengutamakan pemecahan masalah pada hukum serta memelihara kepastian hukum.¹⁷ Sedangkan menurut Subekti, bahwa tujuan hukum itu untuk mengabdikan kepada tujuan negara, yang berarti memberikan kemakmuran dan kebahagiaan bagi rakyatnya.¹⁸

¹⁵ J. Satrio, *Hukum Perikatan (Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian)*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1995), h.164.

¹⁶ *Ibid.*

¹⁷ Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum (Suatu Pengantar)*, (Yogyakarta: Liberty, 2003), h.61.

¹⁸ R. Soeroso, *Pengantar Ilmu Hukum*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2011), h. 54.



Pada perjanjian kredit dan perjanjian pengikatan jaminan kredit tentunya menimbulkan hak dan kewajiban antara pihak debitur dengan pihak kreditur serta dari pihak pemilik jaminan, apabila jaminan tersebut bukan milik pihak debitur itu sendiri.¹⁹ Pihak debitur mempunyai hak untuk mendapatkan kredit yang diajukan dan telah disepakati dengan pihak kreditur (dalam kasus ini adalah Bank Bukopin), kemudian kewajiban yang harus dilakukan oleh pihak debitur adalah membayar hutang tersebut ketika sudah jatuh tempo. Dalam hal ini, pihak debitur melakukan pembebanan atas tanah sebagai jaminan atas perjanjian kredit, dengan tujuan untuk menjamin debitur membayar utang atas perjanjian kredit, memberikan dorongan kepada debitur untuk membayar utangnya, serta memberi hak dan kekuasaan kepada kreditur untuk mendapatkan pelunasan agunan apabila debitur melakukan wanprestasi atau ingkar janji.

Pihak kreditur mempunyai hak untuk mendapatkan pelunasan dari kreditur apabila telah jatuh tempo berdasarkan perjanjian kredit, serta memperoleh hak dan kekuasaan atas jaminan yang dibebankan oleh pihak debitur.²⁰ Kreditur juga mempunyai hak tagih dan dapat melakukan teguran-teguran kepada debitur dalam hal debitur tidak memenuhi kewajibannya tepat pada waktunya.²¹ Kreditur berkewajiban untuk memberikan sejumlah uang sesuai kesepakatan dengan pihak debitur berdasarkan perjanjian kredit.²² Dalam perjanjian pengikatan jaminan kredit melibatkan pihak pemilik jaminan, dalam hal ini adalah SHM tanah yang dijadikan jaminan atas perjanjian kredit antara debitur dengan Bank Bukopin. Pada umumnya, pemilik jaminan mempunyai hak atas jaminan yang dimilikinya secara utuh, dalam kasus ini pemilik jaminan mempunyai hak seutuhnya atas tanah yang dimilikinya sesuai dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) atas tanah tersebut.²³

¹⁹ Tiyas Putri Megawati, et.al., "Akibat Hukum Penandatanganan Surat Kuasa Jual Mutlak Sebelum Debitur Mengalami Kredit Macet", *Jurnal Ilmu Kenotariatan* 5, No. 1, (2024):76-87

²⁰ Thomas Adrian Doing, et.al., "Penyelesaian Wanprestasi Dalam Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan", *Comprehensive Law Journal* 1, No. 2, (2023):1-12.

²¹ Ibid. 10.

²² Bryan Achmad Effindri, "Penyelesaian Kredit yang Dibebeani Hak Tanggungan atas Nama Orang Lain yang Meninggal Dunia", *Unes Journal of Swara Justisia* 7, No. 4, (2024):1202-1218.

²³ Fona Aprilia Dwi Ningtyas & Bayu Indra Permana, "Perlindungan Hukum Nasabah Bank Terhadap Kekeliruan Transfer Dana Akibat Kelalaian Bank", *Journal of Economic and Business Law Review* 3, No. 1, (2023):10-24.



Dalam kasus ini, tidak adanya kesepakatan yang dibuat antara pihak pemilik jaminan dengan pihak debitur dan atau kreditur. Pihak debitur telah menjaminkan tanah tanpa sepengetahuan dari pemilik jaminan dengan SHM tanah nomor: 6097/Caturtunggal luas 1.185 m² gambar situasi nomor 7.486 tanggal 26 Agustus 1996 atas nama Ny. Nur Eni Sundarti, debitur telah mendapatkan SHM tersebut dengan cara melawan hukum yakni mencuri dari pemilik jaminan, dengan kata lain, tidak pernah ada kesepakatan antara pihak pemilik jaminan dengan debitur.

Pihak Bank Bukopin telah menerima jaminan tersebut dari debitur atas perjanjian kredit yang dilakukan dengan debitur. Tentunya debitur juga telah melakukan berbagai upaya agar pihak bank percaya bahwa telah ada kesepakatan antara debitur dengan pemilik jaminan, upaya yang dilakukan debitur diantaranya yakni melakukan pemalsuan identitas pemilik jaminan, kemudian mendatangkan kepada pihak bank seseorang yang diakui oleh debitur sebagai pemilik jaminan atas SHM tanah nomor: 6097/Caturtunggal luas 1.185 m² gambar situasi nomor 7.486 tanggal 26 Agustus 1996 atas nama Ny. Nur Eni Sundarti.

Pihak bank tidak mengetahui berbagai upaya yang telah dilakukan oleh debitur, yang ternyata tidak pernah ada kesepakatan dengan pemilik jaminan SHM atas tanah tersebut. Pemilik jaminan pun tidak mengetahui jika SHM atas tanah yang dimilikinya dijadikan jaminan oleh debitur sebelum perjanjian kredit antara debitur dan pihak bank itu jatuh tempo dan ternyata debitur tidak dapat membayar hutang kreditnya. Sehingga pihak bank harus mengeksekusi apa yang dijaminkan oleh debitur yakni SHM tanah nomor: 6097/Caturtunggal luas 1.185 m² gambar situasi nomor 7.486 tanggal 26 Agustus 1996 atas nama Ny. Nur Eni Sundarti. Pihak bank baru mengetahui setelah terjadinya kredit macet bahwa tanah yang dijaminkan tidak dapat dieksekusi karena tidak ada kesepakatan antara debitur dengan pemilik jaminan tersebut.

Debitur melakukan upaya yang bertentangan dengan fakta yang terjadi dan telah melakukan perbuatan bertentangan dengan norma dan undang-undang, sehingga mempunyai dampak terhadap kepentingan atau hak kreditur dan pemilik jaminan yang dirugikan oleh pihak debitur.²⁴ Dalam hal ini perlunya dilakukan perlindungan hukum terhadap pihak yang dirugikan.

²⁴ Marwiyah, *Rekonstruksi Pengaturan Jaminan Hak Tanggungan Dalam Perjanjian Kredit Bank Untuk Mewujudkan Kepastian Hukum*, (Semarang: Disertasi Universitas 17 Agustus 1945, 2024), h.256.



A. Perlindungan Hukum terhadap Kreditur

Kreditur atau pihak yang telah memberikan kredit yakni Bank Bukopin dirasa harus mendapatkan perlindungan hukum karena merasa dirugikan terhadap debitur tidak dapat membayar hutang kreditnya ketika telah jatuh tempo yang berarti tidak memenuhi prestasi sesuai dengan perjanjian kredit atau wanprestasi. Debitur telah melakukan perjanjian pengikatan jaminan kredit dengan menjaminkan SHM tanah nomor: 6097/Caturtunggal luas 1.185 m² gambar situasi nomor 7.486 tanggal 26 Agustus 1996 atas nama Ny. Nur Eni Sundarti namun tidak dapat dieksekusi karena tidak ada kesepakatan dengan pemilik jaminan.

Selain kreditur harus melakukan hak dan kewajiban yang telah diuraikan sebelumnya, kreditur juga harus melakukan prinsip kehati-hatian terhadap kesepakatan yang akan dilakukan oleh pihak debitur atau nasabah yang mengajukan kredit atau pengikatan pada perjanjian kredit yakni pada Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). Dalam perjanjian kredit dan pengikatan jaminan kredit seharusnya pihak bank lebih melakukan analisa kepada calon debitur agar lebih mengetahui informasi berdasarkan fakta. Untuk membantu bank dalam mengantisipasi resiko dari nasabah, bank dapat menerapkan Prinsip KYC (*Know Your Customer*).²⁵ Sebagaimana diatur dalam Peraturan Bank Indonesia Nomor : 3/10/PBI/2001 tentang Penerapan Prinsip Mengenal Nasabah (*Know Your Customer Principles*).

Selain menerapkan prinsip KYC tersebut, salah satu cara kerja para analis adalah dengan menerapkan prinsip analisa 5C yang meliputi *Character, Capacity, Capital, Condition, Collateral*. Detail analisa 5C adalah sebagai berikut:²⁶

1. *Character*
(Watak)

Untuk mendapatkan informasi terkait Karakter pemohon kredit dapat diperoleh dengan cara mengumpulkan informasi dari referensi nasabah dan bank-bank lain tentang perilaku, kejujuran, pergaulan, dan ketaatannya memenuhi

²⁵ Ilham Muzzaki & Aris Machmud, "Prosedur Pengalihan Cessie Dalam Perspektif Hukum Akibat Hukum Terhadap Jaminan Hak Tanggungan dan Perlindungan Debitur", *Binamulia Hukum* 12, No. 1, (2023):143-159.

²⁶ Kasmir, *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*, (Jakarta: Raja Grafindo, 2004), h. 104



pembayaran transaksi. Bisa juga dengan metode cek riwayat kredit di Bank Indonesia. Karakter ini penting karena terkait itikad baik untuk membayar kewajibannya.

2. *Capacity* (Kemampuan)

Analisa kemampuan calon debitur bisa dilakukan dengan melihat komponen penghasilan calon debitur. Seorang analis kredit harus bisa memastikan pemohon memiliki sumber-sumber penghasilan yang memadai untuk membayar kewajibannya sesuai jangka waktu yang telah disepakati.

3. *Capital* (Modal)

Analisa ini lebih ke arah aset yang dimiliki oleh calon debitur. Aset bisa dilihat dari neraca lajur perusahaan calon debitur atau hasil survey kekayaan yang dimiliki oleh calon debitur perorangan. Prinsipnya bank tidak akan membiayai seorang calon debitur yang tidak punya modal sendiri atau kekayaan yang minim.

4. *Condition* (Kondisi)

Analisis terhadap aspek ini meliputi analisis terhadap variabel makro yang melingkupi perusahaan baik variabel regional, nasional maupun internasional. Variabel yang diperhatikan terutama adalah variabel ekonomi.

5. *Collateral* (Jaminan)

Jaminan adalah solusi terakhir untuk menutup resiko kredit jika terjadi gagal bayar. Biasanya bank hanya berani memberikan plafon pinjaman maksimal 75% dari nilai transaksi jaminan kredit.

Bank Bukopin dalam hal ini kurang memperhatikan prinsip kehati-hatian, seharusnya lebih menganalisa debitur yang akan mengajukan kredit terutama jika akan mengajukan jaminan yang bukan milik atau atas nama dirinya sendiri. Berdasarkan wawancara yang penulis lakukan dengan pemilik SHM tanah Ny. Nur Eni Sundarti bahwa pihak bank tidak melakukan pengecekan lebih detail terhadap tanah yang dijadikan jaminan dalam perjanjian tersebut. Padahal ini sangat diperlukan, mengingat perjanjian kredit yang nominalnya cukup besar serta pemilik SHM atas tanah yang dijadikan jaminan bukanlah debitur itu sendiri.

Pihak bank ternyata tidak mendatangi tempat tinggal pemilik jaminan tanah SHM nomor: 6097/Caturtunggal luas 1.185 m² gambar situasi nomor 7.486 tanggal 26



Agustus 1996 atas nama Ny. Nur Eni Sundarti dengan tujuan untuk mengkoscek apakah benar pihak pemilik jaminan tersebut yang datang ketika debitur mengajukan perjanjian pengikatan jaminan kredit. Kemudian apakah pihak pemilik jaminan telah setuju SHM tanah yang dimilikinya tersebut untuk dibebankan jaminan atas perjanjian kredit yang debitur ajukan kepada pihak bank senilai lebih kurang Rp 2.000.0000.0000 (dua miliar rupiah).

Akibat tidak melakukan tindakan yang hati-hati tersebut, pihak bank tersebut telah ditipu oleh pihak debitur yang ternyata tidak ada kesepakatan antara debitur dengan pemilik jaminan atas SHM tanah nomor: 6097/Caturtunggal luas 1.185 m² gambar situasi nomor 7.486 tanggal 26 Agustus 1996 atas nama Ny. Nur Eni Sundarti untuk pengajuan perjanjian pengikatan jaminan kredit antara debitur dengan pihak Bank Bukopin. Debitur juga telah menipu pihak bank bahwa seseorang yang didatangkan pada saat pengajuan perjanjian pengikatan jaminan kredit tersebut ialah orang lain yakni bukanlah pemilik jaminan yang sebenarnya.

Sehingga yang dapat dilakukan kreditur atau pihak Bank Bukopin dalam mendapatkan perlindungan hukum sebagaimana kasus tersebut telah terjadi, mulanya yakni dengan upaya mengajukan gugatan wanprestasi karena debitur tidak dapat membayar pinjaman upaya mengajukan laporan pidana tentang penipuan sebagaimana yang diatur dalam Pasal 378 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP), sebagai berikut:

“Barang siapa dengan maksud untuk menguntungkan diri sendiri atau orang lain secara melawan hukum, dengan memakai nama palsu atau martabat palsu, dengan tipu muslihat, ataupun rangkaian kebohongan, menggerakkan orang lain untuk menyerahkan barang sesuatu kepadanya atau supaya memberi hutang maupun menghapuskan piutang, diancam karena penipuan dengan pidana penjara paling lama empat tahun.”

Pihak Bank Bukopin mengajukan laporan pidana tentang penipuan yang dilakukan oleh debitur atau nasabah kredit bahwa penipuan yang dilakukan dengan cara menggunakan identitas palsu yang diakui sebagai pemilik jaminan untuk pengajuan perjanjian pengikatan jaminan kredit dan pengajuan perjanjian pengikatan jaminan kepada pihak bank.²⁷

²⁷ Marwiyah, Op.Cit., h. 356.



Setelah mengajukan laporan pidana dan menjalani proses hukum dari tahap penyidikan sampai dengan putusan pengadilan terkait penipuan yang dilakukan.²⁸ Apabila sudah ada putusan pengadilan pidana yang berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) atas penipuan tersebut kemudian dapat dijadikan bukti ketika pihak bank akan mengajukan gugatan.²⁹ Tentunya akan lebih memudahkan dalam pembuktian gugatan perdata terhadap debitur, yang mana perjanjian antara debitur dengan pihak bank telah memenuhi unsur pidana perbuatan penipuan sehingga kreditur dapat menempuh upaya hukum perdata dengan mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum dan ganti kerugian.

Berdasarkan uraian diatas, dengan terpenuhinya unsur dari perbuatan melawan hukum, maka pihak kreditur yakni Bank Bukopin dapat mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum dan ganti kerugian atas perbuatan penipuan untuk mendapatkan ganti rugi atas perbuatan debitur, tentunya gugatan perbuatan melawan hukum tersebut diajukan setelah pengadilan mengeluarkan putusan pidana yang berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) tentang penipuan yang dilakukan oleh debitur.³⁰ Hal tersebut sebagai upaya yang dilakukan pihak bank terhadap hak yang dimilikinya untuk mendapatkan perlindungan hukum.

B. Perlindungan Hukum terhadap Pemilik Jaminan

Pemilik jaminan dalam hal ini yakni pihak yang mempunyai SHM tanah nomor: 6097/Caturtunggal luas 1.185 m² gambar situasi nomor 7.486 tanggal 26 Agustus 1996 atas nama Ny. Nur Eni Sundarti, dirasa harus mendapatkan perlindungan hukum karena merasa dirugikan terhadap tindakan debitur yang telah membebankan tanah tersebut sebagai jaminan atas perjanjian kredit antara debitur dengan kreditur yakni Bank Bukopin senilai lebih kurang Rp 2.000.000.000,- (dua miliar rupiah), dalam hal ini pemilik jaminan yakni Ny. Nur Eni Sundarti tidak mengetahui bahwa pihak debitur telah membebankan tanah tersebut sebagai jaminan atas perjanjian kredit antara debitur dengan pihak bank, debitur juga telah melakukan pemalsuan SHM tanah tersebut dan identitas pemilik jaminan.

²⁸ Ilham Zahri, "Analisis Yuridis Putusan Mahkamah Agung Tentang Penyelesaian Sengketa Perbuatan Melawan Hukum Dalam Perjanjian Kredit Dengan Hak Tanggungan", *Jurnal Suara Hukum* 5, No. 2, (2023):55-88.

²⁹ *Ibid.* h.78.

³⁰ Pusnia Abdul Munsir, Op.Cit., h.89.



Debitur telah melakukan perjanjian pengikatan jaminan kredit kepada pihak bank dengan menjaminkan SHM tanah nomor: 6097/Caturtunggal luas 1.185 m² gambar situasi nomor 7.486 tanggal 26 Agustus 1996 atas nama Ny. Nur Eni Sundarti, namun setelah debitur tidak bisa membayar pinjaman kredit tersebut kepada pihak bank, kemudian terjadi adanya kredit macet yang mengharuskan tanah milik Ny. Nur Eni Sundarti tersebut dieksekusi, pihak pemilik jaminan tersebut baru mengetahui jika tanah miliknya dibebankan hak tanggungan ketika pihak bank akan mengeksekusi tanah tersebut, lalu debitur ternyata telah melakukan pemalsuan atas SHM tanah dan identitas pemilik jaminan yang bertujuan untuk pengajuan perjanjian pengikatan kredit tersebut, akibatnya tanah tersebut tidak dapat dieksekusi karena tidak didasarkan pada sepengetahuan dan kesepakatan dengan pemilik jaminan.

Pemilik jaminan merupakan pihak yang paling berhak atas SHM tanah yang dimilikinya, mengingat bahwa tanah tersebut mempunyai hak milik, berarti pemilik tanah mempunyai hak yang terkuat dan terpenuh atas tanah tersebut. Pihak lain dapat mempunyai hak atas tanah yang dimiliki apabila memang diberikan secara turun-temurun, atau memang beralih dan dialihkan kepada pihak lain ataupun sesuai dengan kehendak pemilik jaminan tersebut. Mengingat bahwa semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial yang tentunya harus sesuai dan tidak bertentangan ketentuan dan prosedur yang diberlakukan.³¹

Sehingga yang dapat dilakukan pemilik jaminan yakni SHM tanah nomor: 6097/Caturtunggal luas 1.185 m² gambar situasi nomor 7.486 tanggal 26 Agustus 1996 atas nama Ny. Nur Eni Sundarti, dalam mendapatkan perlindungan hukum sebagaimana kasus tersebut telah terjadi, mulanya yakni dengan upaya mengajukan laporan pidana tentang pemalsuan sebagaimana yang diatur dalam Pasal 263 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP), sebagai berikut:

“Barang siapa membuat surat palsu atau memalsukan surat yang dapat menimbulkan sesuatu hak, perikatan atau pembebasan hutang, atau yang diperuntukkan sebagai bukti daripada sesuatu hal dengan maksud untuk memakai atau menyuruh orang lain memakai surat tersebut seolah-olah isinya benar dan tidak dipalsu, diancam jika pemakaian tersebut dapat menimbulkan kerugian, karena pemalsuan surat, dengan pidana penjara paling lama enam tahun.”

³¹ Marwiyah, *Op.Cit.*, h.360.



Pemilik jaminan mengajukan laporan pidana tentang pemalsuan surat yang dilakukan oleh debitur bahwa pemalsuan surat yang dilakukan yakni melakukan pemalsuan terhadap SHM tanah nomor: 6097/Caturtunggal luas 1.185 m² gambar situasi nomor 7.486 tanggal 26 Agustus 1996 atas nama Ny. Nur Eni Sundarti dan pemalsuan identitas pemilik jaminan untuk pengajuan perjanjian pengikatan jaminan kredit antara debitur dengan pihak bank.

Setelah mengajukan laporan pidana dan menjalani proses hukum dari tahap penyidikan sampai dengan putusan pengadilan terkait pemalsuan surat yang dilakukan debitur, apabila sudah ada putusan pengadilan pidana yang berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) atas pemalsuan surat tersebut kemudian dapat dijadikan bukti ketika pihak pemilik jaminan akan mengajukan gugatan, tentunya akan lebih memudahkan dalam pembuktian gugatan perdata terhadap debitur, yang mana perjanjian antara debitur dengan pihak bank telah memenuhi unsur pidana perbuatan penipuan sehingga kreditur dapat menempuh upaya hukum perdata dengan mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum dan ganti kerugian.

Mariam Darus mengatakan bahwa untuk menentukan suatu perbuatan sebagai perbuatan melawan hukum harus memenuhi syarat-syarat sebagai berikut:³²

1. Harus ada perbuatan, dalam kasus ini perbuatan yang dimaksud adalah pemalsuan surat yang dilakukan oleh debitur;
2. Perbuatan tersebut harus melawan hukum, bahwa perbuatan yang dilakukan oleh debitur tersebut diatur di dalam Pasal 363 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP) tentang Pemalsuan Surat;
3. Adanya kerugian, dengan adanya pemalsuan surat yang dilakukan oleh debitur maka menimbulkan kerugian yang dialami oleh pemilik jaminan, kerugian yang ditimbulkan yakni kerugian immateriil karena debitur telah membebaskan tanah pemilik jaminan SHM tanah nomor: 6097/Caturtunggal luas 1.185 m² gambar situasi nomor 7.486 tanggal 26 Agustus 1996 atas nama Ny. Nur Eni Sundarti, SHM tersebut digunakan debitur untuk objek perjanjian pengikatan jaminan kredit tanpa sepengetahuan pemilik jaminan,

³² Mariam Darus Badruzaman, *Perjanjian Kredit Bank*, (Bandung: Alumni, 1983), h.78.



yang pada akhirnya pemilik jaminan merasa malu dan cemas ketika debitur tidak dapat menyelesaikan pinjaman kepada pihak bank. Kerugian yang ditimbulkan juga yakni apabila tanah tersebut akan digunakan untuk kebutuhan pemilik tanah, yang melibatkan perjanjian dengan pihak lain namun ternyata tanah tersebut telah dibebankan hak tanggungan, sehingga pemilik jaminan harus mengurus pembebasan tanah tersebut agar hak seutuhnya pemilik tanah kembali, yang mana pengurusan tanah tersebut memakan waktu dan bisa saja pihak lain tersebut membatalkan perjanjian tersebut;

4. Adanya hubungan sebab akibat antara perbuatan melawan hukum dengan kerugian tersebut, yakni kerugian yang terjadi disebabkan perbuatan debitur, kerugian tersebut tidak akan terjadi jika debitur tidak melakukan perbuatan melawan hukum yaitu pemalsuan surat;
5. Adanya kesalahan, kesalahan bisa dengan kesengajaan atau kealpaan, dalam hal ini kesalahan yang dilakukan oleh debitur yakni kesalahan kesengajaan karena debitur sengaja melakukan pemalsuan surat agar SHM tanah tersebut dijadikan sebagai objek perjanjian pengikatan jaminan kredit.

Berdasarkan uraian diatas, dengan terpenuhinya unsur dari perbuatan melawan hukum, maka pihak pemilik jaminan SHM tanah nomor: 6097/Caturtunggal luas 1.185 m² gambar situasi nomor 7.486 tanggal 26 Agustus 1996 atas nama Ny. Nur Eni Sundarti dapat mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum dan ganti kerugian atas perbuatan pemalsuan surat untuk mendapatkan ganti rugi atas perbuatan debitur. Tentunya gugatan perbuatan melawan hukum tersebut diajukan setelah pengadilan mengeluarkan putusan pidana yang berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) tentang pemalsuan surat yang dilakukan oleh debitur, hal tersebut sebagai upaya yang dilakukan pihak bank terhadap hak yang dimilikinya untuk mendapatkan perlindungan hukum.



V. KESIMPULAN

Perjanjian pengikatan jaminan kredit antara pihak debitur dengan kreditur (Bank Bukopin) merupakan perjanjian tambahan (*accessoir*) dari perjanjian pokok yakni perjanjian kredit. Sifat dari perjanjian tambahan APHT ini yakni mengikuti perjanjian pokoknya (dalam hal ini adalah mengikuti pada perjanjian kredit). APHT ini diketahui tidak memenuhi syarat subjektif dari perjanjian, maka tidak memenuhi syarat sah suatu perjanjian karena tidak ada kata sepakat antara pihak debitur dengan pemilik SHM tanah, dalam perjanjian tersebut muncul adanya cacat kehendak.

Perlindungan hukum bagi kreditur yaitu dapat mengajukan gugatan wanprestasi dan ganti kerugian karena debitur tidak dapat melunasi kredit. Selain itu, kreditur juga dapat melakukan dengan upaya mengajukan laporan pidana tentang penipuan. Langkah selanjutnya, kreditur mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum atas perbuatan penipuan yang dilakukan oleh debitur. Sedangkan bagi pemilik jaminan dapat mengajukan laporan pidana tentang pemalsuan surat. Selain itu, pemilik jaminan juga dapat menggugat perbuatan melawan hukum atas perbuatan pemalsuan surat yang dilakukan oleh debitur. Dengan terpenuhinya unsur dari perbuatan melawan hukum, maka pemilik jaminan dapat mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum dan ganti kerugian atas perbuatan pemalsuan untuk mendapatkan ganti rugi karena debitur telah melakukan pemalsuan identitas Kartu Tanda Penduduk (KTP) pemilik jaminan, kemudian telah melakukan pembebanan SHM tanpa sepengetahuan pemiliknya.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Badruzaman, Mariam Darus. 1983. *Perjanjian Kredit Bank*. Bandung: Alumni.
- Kasmir. 2004. *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*. Jakarta: Raja Grafindo.
- Mertokusumo, Sudikno. 2003. *Mengenal Hukum (Suatu Pengantar)*. Yogyakarta: Liberty.
- Satrio, J. 1995. *Hukum Perikatan (Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian)*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Siamat, Dahlan. 2004. *Manajemen Lembaga Keuangan*. Jakarta: UI Press.



Soekanto, Soerjono. 2008. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: UI Press.

----- . & Sri Mamudji. 2007. *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*. Jakarta: Raja Grafindo.

B. Artikel Jurnal

Sandra Aprilian, "Tanggung Jawab Notaris Terhadap Penyalahgunaan Keadaan Dalam Kontrak Baku Perjanjian Kredit Bank", *Notary Law Research* 5, No. 2, (2024):75-85. <https://doi.org/10.56444/nlr.v5i2.1593>

Doing, Thomas Adrian. et.al., "Penyelesaian Wanprestasi Dalam Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan", *Comprehensive Law Journal* 1, No. 2, (2023):1-12. <https://ejournal.widyakarya.ac.id/index.php/Comprehensive/article/view/70>

Effindri, Bryan Achmad. "Penyelesaian Kredit yang Dibebeani Hak Tanggungan atas Nama Orang Lain yang Meninggal Dunia", *Unes Journal of Swara Justisia* 7, No. 4, (2024):1202-1218. <https://doi.org/10.31933/ujsj.v7i4.432>

Jannah, Masitoh Miftahul. & Siti Malikhatun Badriyah, "Tinjauan Yuridis Pelaksanaan Eksekusi Lelang pada Perjanjian Kredit Macet dengan Hak Tanggungan", *Jurnal Al Manhaj* 5, No. 1, (2023):557-566. <https://doi.org/10.37680/almanhaj.v5i1.2493>

Kasiani. & Weppy Susetiyo, "Pengaturan dan Kedudukan Debitur Wanprestasi dalam Proses Eksekusi Penjualan Objek Hak Tanggungan Milik Pihak Ketiga Secara di Bawah Tangan", *Jurnal Supremasi* 14, No. 1, (2024):87-104. <https://doi.org/10.35457/supremasi.v14i1.2865>

Megawati, Tiya Putri. et.al., "Akibat Hukum Penandatanganan Surat Kuasa Jual Mutlak Sebelum Debitor Mengalami Kredit Macet", *Jurnal Ilmu Kenotariatan* 5, No. 1, (2024):76-87. <https://doi.org/10.19184/jik.v5i1.47362>

Moertiono, R Juli. "Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah dalam Perspektif Teori Perlindungan Hukum", *Jurnal Afos J-LAS* 1, No. 3, (2021):252-262. <https://doi.org/10.58939/afosj-las.v1i3.109>

Mulyati, Etty. "Asas Keseimbangan Pada Perjanjian Kredit Perbankan Dengan Nasabah Pelaku Usaha Kecil", *Jurnal Bina Mulia Hukum* 1, No. 1, (2016):36-42. <https://jurnal.fh.unpad.ac.id/index.php/jbmh/article/view/43>

----- . & Fajrina Aprilianti Dwiputri, Prinsip Kehati-Hatian Dalam Menganalisis Jaminan Kebendaan Sebagai Pengaman Perjanjian Kredit Perbankan, *Acta Djurnal: Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan* 1, No. 2, (2018):134-148. <https://jurnal.fh.unpad.ac.id/index.php/acta/article/view/164>



- Munsir, Pusnia Abdul. et.al., "Perlindungan Hukum Kepada Kreditur Dalam Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan", *Pattimura Law Study Review* 1, No. 1, (2023):85-91. <https://doi.org/10.47268/palasrev.v1i1.10833>
- Muzzaki, Ilham. & Aris Machmud, "Prosedur Pengalihan Cessie Dalam Perspektif Hukum Akibat Hukum Terhadap Jaminan Hak Tanggungan dan Perlindungan Debitur", *Jurnal Binamulia Hukum* 12, No. 1, (2023):143-159. <https://doi.org/10.37893/jbh.v12i1.503>
- Ningtyas, Fona Aprilia Dwi. & Bayu Indra Permana, "Perlindungan Hukum Nasabah Bank Terhadap Kekeliruan Transfer Dana Akibat Kelalaian Bank", *Journal of Economic and Business Law Review* 3, No. 1, (2023):10-24. <https://doi.org/10.19184/jebbr.v3i1.38914>
- Ridha, Irfan. et.al., "Peran Hukum Terhadap Perjanjian Kredit Dalam Jaminan Hak Tanggungan", *Madani: Jurnal Ilmiah Multidisiplin* 1, No. 12, (2024):506-512. <https://doi.org/10.5281/zenodo.10450016>
- Taufano, Martinus Al Ibrani Giga. & Wilma Silalahi, "Konsekuensi Hak Tanggungan Perjanjian Kredit Antara Kreditor dan Debitor", *Unes Law Review* 6, No. 4, (2024): 11201-11208. <https://doi.org/10.31933/unesrev.v6i4.2055>
- Zahri, Ilham. "Analisis Yuridis Putusan Mahkamah Agung Tentang Penyelesaian Sengketa Perbuatan Melawan Hukum Dalam Perjanjian Kredit Dengan Hak Tanggungan", *Jurnal Suara Hukum* 5, No. 2, (2023):55-88. <https://journal.unesa.ac.id/index.php/suarahukum/article/view/15299>
- Zahro, Vikriatuz. et.al., "Juridical Implications of the Issuance of Covernotes by A Notary as Basis of Disbursing Credit of Banking", *Jurnal Ilmu Kenotariatan* 4, No. 2, (2023):102-118. <https://doi.org/10.19184/jik.v4i2.43761>

C. Tesis/Disertasi

- Marwiyah. 2024. *Rekonstruksi Pengaturan Jaminan Hak Tanggungan Dalam Perjanjian Kredit Bank Untuk Mewujudkan Kepastian Hukum*. Semarang: Disertasi Universitas 17 Agustus 1945.

D. Peraturan Perundang-Undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Surat Keputusan Direktur Bank Indonesia Nomor 23/KEP/DIR tentang Jaminan Pemberian Kredit





Perlindungan Hukum Pemegang Saham Perseroan Terbatas Terbuka Pada Rapat Umum Pemegang Saham Secara Elektronik

Marvel Romi Sutiono¹, Kenneth Bradley Sajogo²

¹ Airlangga University, Indonesia

² Gadjah Mada University, Indonesia

*Correspondence Email : marvelromi24@gmail.com

Article

DOI :
10.71087/ajlr.v1i1.1

How to Cite :

Sutiono, Marvel Romi. & Kenneth Bradley Sajogo. "Perlindungan Hukum Pemegang Saham Perseroan Terbatas Terbuka Pada Rapat Umum Pemegang Saham Secara Elektronik", *Acten Journal Law Review* 1, No. 1, (2024): 86-102.

Abstract

The organs of a Limited Liability Company are the GMS, Board of Directors, and Commissioners, each of which has its own function. Under normal conditions, the GMS of a Public Limited Company is carried out conventionally with a direct meeting, but now it is carried out electronically based on POJK 16/2020. The electronic GMS regulations have been regulated in Article 77 of the Limited Liability Company Law, which requires the signatures of all GMS participants on the minutes, while Article 12 of POJK 16/2020 stipulates that it does not require the signatures of GMS participants and must be made with a notary deed. This study uses a normative legal research type using a statutory approach, a conceptual approach, and a historical approach. The conclusions of the discussion are as follows. First, the meaning of the electronic GMS of a Public Limited Company is part of a public limited company that is born from a group of shareholders and has its own authority and its implementation using electronic media. GMS which used to be conventional can now be carried out using electronic media. Second, the nature of electronic signing of the minutes of the GMS of Public Limited Companies in Article 12 of POJK 16/2020 has not provided legal protection for shareholders and there is disharmony with Article 77 paragraph (4) of the Limited Liability Company Law and the Notary Law. The minutes of the GMS of a Limited Liability Company are a form of internal legal protection and laws and regulations are external legal protection.

Keywords: Shareholders; GMS; Electronic; Legal Protection



Acten Journal Law Review is a journal published by Matra Cendikia Abadi, under a Creative Commons Attribution-Share Alike 4.0 International License.

Submitted: 02-08-2024 | Reviewed: 25-08-2024 | Accepted: 28-08-2024

Published at <https://journal.matracendikia.id/ajlr>, on 31 August 2024

I. PENDAHULUAN

Perseroan terbatas merupakan bentuk badan hukum yang banyak diminati oleh para pelaku usaha karena memiliki legal entity sendiri.¹ Legal entity yang dimaksud ialah perseroan terbatas memiliki personalitas tersendiri yang berbeda dengan pendirinya. Perseroan terbatas sendiri telah diatur dalam Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas (selanjutnya disebut Undang-Undang Perseroan Terbatas). Perseroan terbatas sebagai badan hukum memiliki organ perseroan.

Organ perseroan terdiri dari Rapat Umum Pemegang Saham (RUPS), Direksi, dan Komisaris yang memiliki fungsinya masing-masing. RUPS merupakan organ tertinggi memiliki wewenang khusus yang tidak dimiliki oleh organ lainnya, sedangkan direksi ialah yang mengelola kegiatan perseroan serta mewakili melakukan hubungan hukum tertentu, dan komisaris sebagai bentuk pengawasan dan memberikan masukan atas direksi dalam melaksanakan tugasnya untuk kepentingan Perseroan Terbatas.² RUPS yang wajib dilakukan minimal setahun sekali tersebut merupakan kegiatan penting yang berfungsi untuk mengambil keputusan-keputusan serta kebijakan yang krusial bagi keberlangsungan kegiatan perseroan. Organ perseroan memiliki fungsinya masing-masing yang bertujuan untuk memastikan perseroan dapat berjalan dengan lancar sesuai dengan maksud dan tujuan perseroan didirikan.

RUPS terbagi menjadi dua, RUPS Tahunan dan RUPS Luar Biasa sebagaimana tercantum dalam Pasal 78 ayat (1) Undang-Undang Perseroan Terbatas, selanjutnya dalam ayat (2) disebutkan bahwa RUPS tahunan wajib diadakan dalam jangka waktu paling lambat 6 (enam) bulan setelah tahun buku berakhir, yang pelaksanaannya dilakukan berdasarkan ketentuan dalam Undang-Undang Perseroan Terbatas. Setiap penyelenggaraan RUPS menghasilkan risalah RUPS yang memuat segala sesuatu yang dibicarakan dan diputuskan dalam rapat. Setiap penyelenggaraan RUPS diwajibkan untuk dibuat risalah RUPS sebagaimana tercantum dalam Pasal 90 Undang-Undang Perseroan Terbatas.

¹ Oemar Moechtar, *Teknik Pembuatan Akta Badan Hukum dan Badan Usaha di Indonesia*, (Surabaya: Airlangga University Press, 2019), h. 327

² Iswi Hariyani, dkk., *Panduan Praktis SABH.*, (Yogyakarta: Pustaka Yustisia, 2011), h. 30



Bentuk risalah rapat dapat berupa risalah yang dibuat oleh notaris dalam bentuk akta autentik atau risalah yang dibuat dibawah tangan dan selanjutnya dinyatakan dalam akta autentik dihadapan notaris dalam bentuk Akta Pernyataan Keputusan Rapat (PKR) atau dalam bentuk Berita Acara (*relaas acte*).³

Selain itu keputusan juga dapat diambil oleh para pemegang saham dengan persetujuan seluruh pemegang saham tanpa perlu mengadakan RUPS yang disebut dengan keputusan pemegang saham diluar RUPS/keputusan sirkuler (circular resolution). Pada kondisi normal, para pemegang saham dan/atau kuasanya hadir secara fisik (langsung) untuk menyelenggarakan RUPS perseroan yang dituangkan secara tertulis pada risalah RUPS yang kemudian dituangkan dalam bentuk akta notaris. Namun dengan kondisi pandemi ini RUPS tidak dimungkinkan untuk dilakukan secara fisik, satu-satunya alternatif dalam melaksanakan RUPS ialah secara elektronik.

Pasal 77 ayat (1) Undang-Undang Perseroan Terbatas sebenarnya telah mengatur mengenai penyelenggaraan RUPS melalui media elektronik seperti media telekonferensi, video konferensi, atau sarana media elektronik lainnya yang memungkinkan semua peserta RUPS saling melihat dan mendengar secara langsung serta berpartisipasi dalam rapat. Pasal 77 ayat (4) Undang-Undang Perseroan Terbatas menyebutkan, "penyelenggaraan RUPS sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus dibuatkan risalah rapat yang disetujui dan ditandatangani oleh semua peserta RUPS." Artinya RUPS yang dilangsungkan secara elektronik wajib untuk ditandatangani oleh seluruh peserta RUPS Perseroan Terbatas baik tandatangan secara fisik ataupun secara elektronik. Persyaratan kuorum dan pengambilan keputusan atas RUPS yang dilaksanakan dihitung berdasarkan keikutsertaan peserta RUPS Perseroan Terbatas sebagaimana diatur dalam Undang-undang.

Pengaturan RUPS elektronik selain didalam Undang-Undang Perseroan Terbatas juga tercantum didalam Peraturan Otoritas Jasa Keuangan. Negara dalam rangka menjaga stabilitas ekonomi nasional di masa pandemi yang telah memberikan dampak buruk baik dalam bidang perekonomian dan dunia investasi, memutuskan untuk mengeluarkan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan, Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 16/POJK.04/2020 tentang Pelaksanaan RUPS Perusahaan Terbuka

³ Bonifasius Aji Kuswiratmo, *Memulai Usaha Itu Gampang! Langkah-Langkah Hukum Mendirikan Badan Usaha Hingga Mengelolanya*, (Jakarta: Visimedia, 2016), h. 34



Secara Elektronik (selanjutnya disebut POJK 16/2020) yang pada dasarnya mengatur terkait penyelenggaraan RUPS secara elektronik bagi perusahaan terbuka. Perusahaan Terbuka diatur dalam Undang-Undang Perseroan Terbatas, Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1995 tentang Pasar Modal dan juga tunduk pada Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2011 tentang Otoritas Jasa Keuangan (selanjutnya disebut Undang-Undang OJK). Pasal 12 ayat (1) POJK 16/2020 menyebutkan bahwa "Risalah RUPS secara elektronik wajib dibuat dalam bentuk akta notariil oleh notaris yang terdaftar di Otoritas Jasa Keuangan tanpa memerlukan tanda tangan dari para peserta RUPS."

Jabatan Notaris merupakan salah satu profesi yang terlibat dalam pembuatan risalah RUPS. Notaris berwenang untuk membuat akta autentik tentang semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta autentik.⁴ Seorang notaris dalam membuat akta harus memperhatikan unsur-unsur perbuatan hukum yang akan dituangkan, syarat sah, serta peraturan perundang-undangan yang berlaku karena notaris harus dapat mempertanggungjawabkan akta yang dibuatnya.⁵

Risalah RUPS perseroan sebagaimana tercantum dalam Undang-Undang Perseroan Terbatas Pasal 21 ayat (5) dibuat atau dinyatakan dengan akta notaris. Akta notaris sebagai suatu akta autentik memiliki ciri sebagai alat bukti yang kuat dan terpenuhi, sehingga menjamin kepastian hukum bagi para pihak. Akta autentik merupakan akta yang sudah dijamin kebenaran dan kepastian dari isi maupun waktu pembuatan akta tersebut dan mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna (*volledig bewijs-full*) dari segi lahiriah (pejabat dan kewenangan sesuai undang-undang), formil tulisan merupakan kebenaran isi akta, dan materiil kepastian terhadap peristiwa yang tertulis di dalam akta.⁶ Akta autentik sebagai bentuk jaminan atas kepastian hukum dari kehendak para pihak.

⁴ Bayu Indra Permana, et.al., "Responsibility of Notary for Registered Private Deed in the Perspective of Law of Evidence". *Jurnal Justiciabelen* 7, No. 1, (2024): 70.

⁵ Herlien Budiono, *Demikian Akta Ini*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2018), h. 1

⁶ A.A. Andi Prajitno, *Seri A Kewenangan Notaris*, (Surabaya: Perwira Media Surabaya, 2018), h.14



Arti dari akta autentik yaitu akta yang diberi tanda tangan, memuat peristiwa sebagai dasar adanya perikatan yang dibuat dengan sengaja untuk pembuktian.⁷ Pada Pasal 1870 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (untuk selanjutnya disebut KUHPerdata) disebutkan bahwa "akta autentik memberikan di antara para pihak beserta ahli waris-ahli warisnya atau orang yang mendapat hak dari mereka, suatu bukti yang sempurna tentang apa yang dimuat didalamnya." Pernyataan tersebut menegaskan bahwa akta autentik sebagai suatu bentuk alat bukti yang tertulis bagi para pihak yang telah bersepakat dan akta tersebut berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Para penghadap, saksi, dan notaris setelah menyetujui akta yang dibacakan, segera membubuhkan tanda tangannya.⁸ Penandatanganan akta notaris yang dilakukan segera setelah akta dibacakan dan para pihak menyetujui sebagai bentuk persetujuan dari para penghadap dan bentuk pembenaran atas apa yang telah tertuang dalam akta.

Berdasarkan kedua peraturan hukum tersebut diatas terdapat satu titik objek yang sama yaitu terkait pengaturan penyelenggaraan RUPS Perseroan Terbatas Terbuka secara elektronik. Terdapat ketidakselarasan sebagaimana di dalam Undang-Undang Perseroan Terbatas risalah RUPS wajib ditandatangani oleh seluruh RUPS dalam artian terdapat bukti tertulis akan persetujuan para peserta RUPS terhadap hasil RUPS yang dilakukan secara elektronik, sedangkan dalam POJK 16/2020 risalah RUPS tidak memerlukan tanda tangan para peserta RUPS. Dua peraturan hukum yang mengatur suatu objek yang sama namun memberikan pengaturan yang berbeda mengindikasikan adanya ketidakselarasan hukum yang dapat menimbulkan polemik.

Tanda tangan para peserta RUPS merupakan suatu bentuk persetujuan tertulis terhadap hasil RUPS dimana dalam proses hukum pembuktian merupakan salah satu hal penting sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1866 KUHPerdata bahwa alat-alat bukti terdiri atas bukti tulisan, bukti dengan saksi-saksi, persangkaan-persangkaan, pengakuan, sumpah. Selain itu dalam Pasal 16 ayat (1) huruf m, dalam menjalankan jabatannya, notaris wajib membacakan akta dihadapan penghadap dengan dihadiri oleh paling sedikit 2 (dua) orang saksi, atau 4 (empat) orang saksi khusus untuk

⁷ Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, (Yogyakarta: Liberty, 1993), h. 121

⁸ Oemar Moechtar, *Dasar-dasar Teknik Pembuatan Akta*, (Surabaya: Airlangga University Press, 2017), h. 36



pembuatan akta wasiat dibawah tangan, dan ditandatangani pada saat itu juga oleh penghadap, saksi, dan notaris. Profesi notaris merupakan profesi yang memiliki prinsip kehati-hatian dalam menjalankan jabatannya.

Peraturan pelaksana merupakan peraturan yang dibuat agar dapat mengatur mengenai pelaksanaan dari suatu perundang-undangan yang isinya selaras dengan peraturan perundang-undangan. Pengaturan dalam POJK 16/2020 Pasal 12 tersebut sengaja dibuat untuk memudahkan perseroan dalam melaksanakan RUPS yang memiliki jumlah pemegang saham banyak dan tidak memungkinkan kehadirannya secara fisik ditengah kondisi ini. Namun hal ini menjadi riskan dalam risalah RUPS apabila tidak memerlukan satupun tandatangan dari para peserta RUPS sebab dapat memungkinkan terjadinya pengingkaran dikemudian hari oleh para pemegang saham atas hasil RUPS, dan menjadi pertanyaan akan kekuatan mengikat risalah RUPS yang dilaksanakan secara elektronik terhadap pemegang saham.

Mengingat pentingnya risalah RUPS bagi perusahaan dalam mengambil keputusan atas perbuatan hukum yang akan dilakukan, apabila tidak diseimbangi dengan perlindungan hukum bagi para pemegang saham maka akan beresiko bagi pemegang saham. Pengaturan penandatanganan risalah RUPS Perseroan Terbatas Terbuka secara elektronik tidak lepas dari kaitan antara Undang-Undang Perseroan Terbatas, Undang-Undang Jabatan Notaris, POJK 16/2020 serta Undang-Undang ITE yang saling berkaitan.

II. METODOLOGI

Tipe penelitian hukum yang digunakan dalam artikel ini adalah yuridis normatif, yaitu penelitian hukum dengan menggunakan norma hukum sebagai objek penelitiannya berdasarkan perspektif internal yang mampu memberi argumentasi hukum saat ditemukannya konflik, kekaburan, ataupun kekosongan hukum.⁹ Penelitian ini mengkaji permasalahan-permasalahan yang terdapat dalam norma hukum positif dengan menggunakan teori-teori dan pendekatan-pendekatan hukum.

⁹ Johnny Ibrahim, *Teori & Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, (Malang: Bayumedia Publishing, 2008), h. 27



III. MAKNA RAPAT UMUM PEMEGANG SAHAM PERSEROAN TERBATAS TERBUKA SECARA ELEKTRONIK

Makna merupakan sesuatu yang berbeda dengan pengertian. Makna menurut Saussure adalah suatu pengertian atau konsep yang dimiliki atau terdapat pada sebuah tanda linguistik (tanda bunyi). Makna berbeda dengan pengertian. Makna memiliki pemikiran yang lebih mendalam dari pengertian yang telah ada. Menurut KBBI, makna merupakan maksud dari pembicara atau penulis atau pengertian yang diberikan kepada suatu bentuk kebahasaan., sedangkan pengertian dalam KBBI adalah gambaran atau pengetahuan tentang sesuatu dalam pikiran. Oleh karena itu, makna memiliki arti yang lebih mendalam daripada pengertian.

Perseroan Terbatas didirikan dengan adanya maksud dan tujuan serta kegiatan usaha Perseroan Terbatas yang tercantum di dalam anggaran dasar Perseroan Terbatas. Kegiatan usaha yang tercantum tersebut harus benar-benar dilaksanakan oleh Perseroan Terbatas apabila tidak maka Perseroan Terbatas dianggap tidak eksis. Perseroan Terbatas sebagai badan hukum yang diciptakan oleh hukum maka kelahirannya berdasarkan pada perundang-undangan. Perseroan Terbatas lahir sebagai subjek hukum setelah adanya pengesahan dari kementerian hukum dan hak asasi manusia Republik Indonesia. Pengaturan Perseroan Terbatas jauh sebelum adanya Undang-Undang Perseroan Terbatas terlebih dulu diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Dagang (KUHD).

Perseroan Terbatas dalam KUHD diatur secara umum dan juga sangat sedikit. Pengaturan Perseroan Terbatas dalam KUHD terdapat dalam Pasal 36-56 KUHD. Sedikitnya pengaturan mengenai Perseroan Terbatas maka terciptalah Undang-Undang Perseroan Terbatas yang awalnya diatur dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1995 tentang Perseroan Terbatas. Hal ini dilakukan sebab adanya kegelisahan dari investor dengan ayat dalam Pasal 54 KUHD yang menetapkan pemilikan saham dibatasi maksimal enam suara oleh satu orang bila modal perseroan terbagi seratus saham namun apabila modal perseroan kurang dari itu maka satu orang hanya berhak mengeluarkan tiga suara. Dengan adanya perubahan itu diharapkan dapat menambah jumlah investor di Indonesia.



Pada Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1995 mendefinisikan RUPS sebagai organ dengan kewenangan tertinggi dalam Perseroan Terbatas yang berkuasa atas Perseroan Terbatas dan memiliki derajat tertinggi. Pasal 1 ayat (3) mengenai definisi RUPS menyatakan bahwa “yang disebut RUPS merupakan organ perseroan yang memegang kekuasaan tertinggi dalam perseroan, memegang segala wewenang tidak diserahkan kepada Direksi/Komisaris.”

Perihal tersebut dimaknai bahwa keputusan yang dibuat oleh RUPS tersebut yang memiliki kekuasaan tertinggi dalam Perseroan Terbatas yang tidak dapat ditentang siapapun melainkan apabila bertentangan dengan perundang-undangan ataupun anggaran dasar Perseroan Terbatas yang telah ditentukan.¹⁰ Pemegang kekuasaan tertinggi yang dimaksud ialah RUPS itu sendiri dan bukanlah “pemegang sahamnya”, dan dapat disebut RUPS apabila mencapai kuorum yang ditetapkan dalam Undang-Undang Perseroan Terbatas atau dalam anggaran dasar Perseroan Terbatas apabila menentukan kuorum yang lebih besar. Seiring berjalannya waktu dilakukan penyempurnaan terhadap pengaturan Perseroan Terbatas sehingga terbentuk Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas (untuk selanjutnya disebut Undang-Undang Perseroan Terbatas). Perseroan Terbatas terbagi menjadi dua klasifikasi yaitu:

1. RUPS Perseroan Terbatas Tertutup.

RUPS Perseroan Terbatas Tertutup tunduk pada Undang-Undang Perseroan Terbatas yang pengertian mengenai RUPS telah diatur dalam Pasal 1 angka 4 Undang-Undang Perseroan Terbatas yaitu “organ perseroan yang mempunyai wewenang yang tidak diberikan kepada Direksi atau Dewan Komisaris dalam batas yang ditentukan dalam undang-undang ini dan/atau anggaran dasar. Selain tunduk pada Undang-Undang Perseroan Terbatas, juga tunduk pada anggaran dasar perseroan yang telah dibuat, dan undang-undang terkait lainnya. RUPS merupakan RUPS, yang artinya dua/lebih orang/badan hukum sebagai pemegang saham dari suatu perseroan.

2. RUPS Perseroan Terbatas Terbuka

Perseroan Terbatas Terbuka merupakan perseroan yang telah *go public* dan melakukan *Initial Public Offering* (IPO) atau yang disebut dengan penawaran umum. Namun dalam Undang-Undang Pasar Modal tidak mengatur secara eksplisit terkait organ RUPS Perseroan Terbatas Terbuka, sehingga pengaturan RUPS Perseroan Terbatas Terbuka

¹⁰ Muhammad Yusron Yuwono, “Perkembangan Kewenangan RUPS Perseroan Terbatas di Indonesia”, *Jurnal Notarius* 8, No.2, (2015): 223



tunduk pada Undang-Undang Perseroan Terbatas. Sebagaimana tercantum dalam Pasal 79 ayat (10) Undang-Undang Perseroan Terbatas bahwa penyelenggaraan RUPS bagi Perseroan Terbatas Terbuka tunduk pada ketentuan peraturan perundang-undangan ini sepanjang peraturan perundang-undangan di bidang pasar modal tidak menentukan lain.

RUPS Menurut Gunawan Widjaja merupakan suatu bentuk organ dari perseroan yang bertindak untuk mewakili kepentingan dari bukan hanya satu melainkan seluruh pemegang saham dalam suatu Perseroan Terbatas.¹¹ RUPS membentuk forum yang didalamnya membicarakan mengenai agenda acara yang telah ditentukan. RUPS berbeda dengan pemegang saham, RUPS sebagai organ yang memiliki wewenang sisa yang tidak dimiliki oleh organ Direksi dan Komisaris dan memiliki kehendak atas keputusan seluruh pemegang saham yang dilakukan baik dalam musyawarah ataupun hasil dari pemungutan suara.

Pada Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) pengertian kata "RUPS" atau yang disingkat dengan RUPS tidak dapat ditemukan secara langsung sehingga diperlukan analisis pengertian dari satu per satu kata. Pengertian kata "rapat umum: dapat ditemui yang artinya rapat yaitu suatu pertemuan {kumpulan} untuk membicarakan sesuatu; sidang, majelis, sedangkan penambahan kata "umum" setelah kata rapat memiliki arti rapat untuk semua orang; rapat terbuka.¹² Pengertian untuk kata "pemegang saham" adalah pemilik surat bukti kesertaan dalam modal perusahaan; peserta persekutuan dagang; persero.¹³

Shareholders (pemegang saham) dalam kamus Black's Law Dictionary oleh Henry Campbell Black, M. A., yaitu "*strictly, a person who has agreed to become a member of a corporation or company, and with respect to whom all the required formalities have been gone through; e.g., signing of deed of settlement, registration, or the like.*" Artinya ialah seseorang yang telah menyetujui menjadi anggota dari perusahaan dan telah melalui segala persyaratan formalitas, seperti penandatanganan, suatu akta notaris, registrasi atau yang sejenisnya. Pengertian

¹¹ Gunawan Widjaja, *150 Pertanyaan Tentang Perseroan Terbatas*, (Jakarta: Forum Sahabat, 2008), h. 50

¹² Badan Pengembangan dan Pembinaan Bahasa, *KBBI Daring*, Diakses dari <https://kbbi.kemdikbud.go.id/entri/rapat%20umum>, diakses pada tanggal 21 Maret 2021, pukul 17.00 WIB.

¹³ *Ibid.*



general meeting (rapat umum) menurut kamus Black's Law Dictionary oleh Henry Campbell Black, M.A., ialah "*a meeting of all the stockholders of a corporation, all the creditors of a bankrupt, etc.*" Dalam hal ini pengertian rapat umum adalah pertemuan dari seluruh pemegang saham perusahaan, seluruh kreditor yang bangkrut, dan lainnya.

IV. PERLINDUNGAN HUKUM PEMEGANG SAHAM PERSEROAN TERBATAS TERBUKA PADA RUPS SECARA ELEKTRONIK DALAM POJK NOMOR 16/POJK.04/2020

RUPS dapat dilaksanakan secara elektronik dengan syarat para peserta dapat saling melihat, mendengar dan berinteraksi, yang diatur dalam Pasal 77 ayat (1) Undang-Undang Perseroan Terbatas. Pada Pasal 77 ayat (4) Undang-Undang Perseroan Terbatas menyebutkan "setiap penyelenggaraan RUPS sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus dibuatkan risalah rapat yang disetujui dan ditandatangani oleh semua peserta RUPS. Penyelenggaraan RUPS yang dilakukan melalui media elektronik harus dibuat risalah RUPS yang disetujui dan ditandatangani oleh seluruh peserta RUPS.

Pengertian tanda tangan di dalam KBBI yaitu tanda yang menjadi lambang nama yang dituliskan dengan tangan oleh orang itu sendiri sebagai penanda pribadi, sedangkan penandatanganan adalah prosesnya. Risalah RUPS Perseroan Terbatas Terbuka secara elektronik sebagaimana diatur dalam Pasal 12 ayat (1) POJK 16/2020 wajib dibuat dalam bentuk akta notariil oleh notaris yang terdaftar di Otoritas Jasa Keuangan tanpa memerlukan tanda tangan dari para peserta RUPS. POJK 16/2020 merupakan peraturan pelaksana dari Undang-Undang Otoritas Jasa Keuangan, yang merupakan undang-undang diatas POJK berdasarkan hierarki perundang-undangan. Pasal 12 ayat (1) POJK 16/2020 tersebut menyebutkan tidak memerlukan tanda tangan peserta RUPS pada akta RUPS tersebut, yang artinya tidak ada satupun "tanda tangan" sebagai bentuk pernyataan, persetujuan dan pembuktian diri dari pemegang saham terhadap kebenaran bahwa pemegang saham menyatakan kehendaknya secara tertulis pada akta tersebut. Hal ini dapat ditarik dari pengertian tanda tangan sebagai penanda dalam suatu dokumen.



Perseroan Terbatas Terbuka sebagai bagian dari pasar modal juga tunduk pada OJK yang merupakan badan pengawas pasar modal. Pengaturan tanda tangan pada Pasal 12 ayat (1) POJK 6/2020 menjadi disharmonisasi dengan Pasal 77 Undang-Undang Perseroan Terbatas. Pengaturan RUPS Perseroan Terbatas tunduk pada Undang-Undang Perseroan Terbatas berlaku juga bagi Perseroan Terbatas Terbuka karena dalam Undang-Undang Pasar Modal Nomor 8 Tahun 1995 tidak mengatur mengenai hal itu. Pengaturan RUPS Perseroan Terbatas Terbuka oleh OJK menjadi tidak tepat dan tidak sesuai dengan apa yang seharusnya.¹⁴ Peraturan pelaksana seharusnya yang tepat apabila peraturan pelaksana dari Undang-Undang Perseroan Terbatas atau Undang-Undang Pasar Modal sebab *lex specialis* dari Undang-Undang Perseroan Terbatas ialah Undang-Undang Pasar Modal bagi Perseroan Terbatas Terbuka. Pemberlakuan *asas lex specialis derogat lex generalis* hanya berlaku bagi undang-undang yang sederajat kedudukannya.

POJK 16/2020 merupakan bentuk peraturan pelaksana yang kedudukannya pada hierarki berada di bawah peraturan perundang-undangan OJK sehingga dapat disebutkan bahwa selain produk hukum POJK tersebut tidak tepat untuk dikeluarkan, juga terjadi disharmonisasi peraturan POJK dengan undang-undang yang berada di atasnya. POJK 16/2020 tersebut bukan termasuk *lex specialis* dari Undang-Undang Perseroan Terbatas sebab kedudukannya yang tidak sederajat. Pengaturan penandatanganan akta risalah RUPS Perseroan Terbatas Terbuka pada POJK 16/2020 menjadi polemik karena produk hukum tersebut yang berdasarkan pada wewenang lembaga OJK kurang tepat sebab peraturan RUPS Perseroan Terbatas diatur dalam Undang-Undang Perseroan Terbatas.

Produk hukum yang lebih tepat seharusnya ialah menggunakan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-undang (untuk selanjutnya disebut perppu) agar dapat menjadi *lex specialis* dari Undang-Undang Perseroan Terbatas. Teori perlindungan hukum menurut Moch. Isnaeni terbagi menjadi dua berdasarkan sumbernya yaitu perlindungan hukum internal (yang dibuat oleh para pihak) dan perlindungan hukum eksternal (oleh peraturan hukum). Risalah RUPS Perseroan Terbatas yang dalam

¹⁴ Dimas Pasha Hafidz & Mohammad Rafi Al Farizy, "Perlindungan Hukum Pemegang Saham Terhadap Tindakan Penarikan Kembali Saham Ditinjau Dari Undang-Undang Perseroan Terbatas", *Jurnal Ilmu Kenotariatan* 4, No. 1, (2023): 65-76.



bentuk akta notariil sebagai bentuk perlindungan internal perusahaan sedangkan undang-undang dan peraturan hukum lainnya sebagai bentuk perlindungan eksternal.

Notaris memiliki kapasitas dan kedudukan untuk melaksanakan sebagian tugas yang diberikan oleh negara dalam bidang privat serta memiliki kewenangan dalam hal pembuatan akta autentik yang diminta oleh para penghadap yang menghadap kepadanya.¹⁵ Notaris dalam hal tersebut bertindak sebagai formulator atas kehendak para penghadap. Pejabat yang berhak dalam hal pembuatan akta autentik bukan seorang pegawai negeri, melainkan Notaris.¹⁶ Pasal 15 ayat (1) sampai pada ayat (3) Undang-Undang Jabatan Notaris membahas mengenai kewenangan-kewenangan yang harus dijalankan oleh Notaris.¹⁷ Adapun salah satu wewenang Notaris pada pasal tersebut yakni membuat akta autentik yang mana memuat segala bentuk perbuatan, perjanjian, dan ketetapan baik yang diamanatkan oleh undang-undang di Indonesia maupun kehendak para penghadap. Selain memiliki kewenangan dalam hal pembuatan akta sebagaimana Pasal 15 Undang-Undang Jabatan Notaris, yang mana Notaris juga memiliki tanggung jawab atas akta yang telah dibuat.¹⁸

Kewajiban Notaris ketika melaksanakan tugasnya yakni membacakan akta dan menandatangani akta yang telah ia buat di hadapan para penghadap, 2 (dua) orang saksi instrumenter maupun 4 (empat) orang saksi ketika membuat akta wasiat bawah tangan sesuai apa yang termaktub pada Pasal 16 ayat (1) huruf m Undang-Undang Jabatan Notaris.¹⁹ Adanya pernyataan mengenai "Notaris melaksanakan verlijden kepada penghadap dan dihadiri oleh saksi" menunjukkan bahwa Notaris memang diwajibkan melaksanakan perintah undang-undang tersebut karena produk yang dibuat adalah sebuah akta autentik.²⁰ Secara eksplisit hal ini menunjukkan bahwa Notaris diharuskan melaksanakan verlijden secara langsung di penghadap dan saksi.

¹⁵ Habib Adjie, *Sekilas Dunia Notaris & PPAT Indonesia*, (Bandung: Mandar Maju, 2009), h. 16.

¹⁶ Vikriatuz Zahro, et.al., "Juridical Implications of the Issuance of Covernotes by A Notary as Basis of Disbursing Credit of Banking", *Jurnal Ilmu Kenotariatan* 4, No. 2, (2023): 102-118.

¹⁷ Khafid Setiawan, et.al., "Notaris Dalam Pembuatan Akta Kontrak Yang Berlandaskan Prinsip Kehati-hatian", *Jurnal Ilmu Kenotariatan* 2, No. 2, (2021): 43-52.

¹⁸ Ahmad Farich Sultoni, "Batas Pertanggungjawaban Notaris atas Pembuatan Akta Otentik", *Jurnal Ilmu Kenotariatan* 2, No. 1, (2021): 69-90.

¹⁹ Maya Puspita Dewi, et.al, "Prinsip Pembacaan Akta Oleh Notaris Dihadapan Penghadap dan Saksi", *Jurnal Ilmu Kenotariatan* 2, No. 1, (2021): 91-115.

²⁰ Misbah Imam Subari & Justicia Firdaus Kurniawan, "Penggunaan Klausula Proteksi Diri Bagi Notaris Dalam Akta Partij Ditinjau Dari Undang-Undang Jabatan Notaris", *Jurnal Ilmu Kenotariatan* 4, No. 2, (2023): 144-161.



Akibat hukum apabila Notaris tidak melaksanakan pembacaan dan penandatanganan pada waktu yang sama maka akta yang telah Notaris buat turun derajat dan kehilangan autentikasinya menjadi akta bawah tangan.²¹ Tetapi, pada prinsip cyber notary kewajiban Notaris melaksanakan verlijden bergeser dan dapat dilaksanakan menggunakan perantara video conference.²² Perkembangan teknologi pada bidang kenotariatan dapat kita lihat dengan adanya cyber notary.²³ Hal ini menuntut Notaris untuk tanggap akan fenomena ini dan menyelaraskan majunya teknologi dan ilmu pengetahuan pada masyarakat ketika mengemban dan menunaikan tugas dan kewajibannya tersebut.²⁴

Notaris sebagai formulator memiliki kewenangan untuk hal tersebut sepanjang tidak melanggar aturan hukum yang berlaku. Pada prinsip cyber notary, membubuhkan tanda tangan pada akta dilaksanakan secara digital atau elektronik atau yang dikenal dengan istilah tanda tangan digital atau digital signature.²⁵ Definisi perihal tanda tangan digital dapat ditemukan pada Pasal 1 ayat (12) Undang-undang ITE bahwa tanda tangan mengenai informasi secara elektronik dan kemudian dilekatkan dna terasosiasi pada informasi elektronik yang lain dan digunakan untuk alat autentifikasi dan verifikasi.²⁶

Penandatanganan akta notaris merupakan bentuk dari perlindungan hukum internal yang dapat dilakukan oleh para pihak untuk mencegah terjadinya sengketa karena merupakan bentuk kata sepakat para pihak sehingga segala jenis resiko berlaku berimbang bagi mereka yang membuatnya. Perlindungan hukum internal ini dapat berjalan dengan baik bila kedudukan para pihaknya seimbang dan tidak ada

²¹ Rifandika Naufal Afif, et.al., "Akibat Hukum Bagi Notaris Terhadap Penyalahgunaan Keadaan Dalam Pembuatan Akta Autentik", *Jurnal Ilmu Kenotariatan* 5, No. 1, (2024): 45-61.

²² Opi Kirana Abdal & Widhi Handoko, "Pembuatan Akta Autentik Oleh Notaris Pada Saat Pandemi Covid-19," *Jurnal Notarius* 16, no. 3 (2023): 1121-38.

²³ Dendik Surya Wardana, et.al., "Pertanggung Jawaban Notaris Terhadap Keabsahan Akta Outentik Yang Dilakukan Secara Elektronik Dalam Pembuktian Di Pengadilan", *Jurnal Ilmu Kenotariatan* 2, No. 2, (2021): 14-26.

²⁴ Dini Anggraeni & Siti Mahmudah, "Urgensi Peningkatan Peran Notaris Melalui Implementasi Prinsip Cyber notary dalam Pembuatan Akta di Era Cyber Society 5.0," *Jurnal Al-Manhaj* 5, No. 2 (2023): 2307.

²⁵ Aisyah Amalia & Widhi Handoko, "Peluang Penerapan Cyber notary Di Indonesia," *Jurnal Notarius* 15, no. 2 (2022): 616-25.

²⁶ Fabela Rahma Monetery & Budi Santoso, "Keabsahan Dan Kekuatan Pembuktian Akta Notaris: Perspektif Cyber notary Di Indonesia," *Jurnal Notarius* 16, no. 2 (2023): 666-85.



pihak yang mendominasi.²⁷ Peraturan perundang-undangan sebagai bentuk perlindungan hukum eksternal dalam hal ini yaitu Undang-Undang Perseroan Terbatas dan POJK 16/2020.

V. KESIMPULAN

Makna RUPS Perseroan Terbatas Terbuka secara elektronik berdasarkan hasil penelitian diatas yaitu organ perseroan terbatas terbuka lahir dari kumpulan para pemegang sahamnya, memiliki wewenang tersendiri dalam perusahaan yang tidak dimiliki direksi maupun dewan komisaris, dan penyelenggaraannya dengan menggunakan sarana media telekonferensi, video konferensi, atau sarana media elektronik lainnya yang memungkinkan seluruh peserta rapat untuk hadir dalam satu media serta dapat saling melihat, saling mendengar secara langsung, berpartisipasi dalam rapat tersebut.

Hakikat penandatanganan risalah RUPS dalam Pasal 12 POJK 16/2020 belum memberikan perlindungan hukum bagi para pemegang saham sebab dalam akta notariil tanda tangan merupakan salah satu bukti autentik para penghadap atas kebenaran isi akta. Terdapat disharmonisasi peraturan penandatanganan risalah RUPS Perseroan Terbatas Terbuka secara elektronik dalam POJK 16/2020 yang bertentangan dengan Pasal 77 ayat (4) Undang-Undang Perseroan Terbatas serta Undang-Undang Jabatan Notaris yang belum mengatur mengenai penandatanganan akta secara elektronik. Pengaturan dimasa mendatang untuk memberikan perlindungan hukum bagi pemegang saham pada penandatanganan risalah RUPS Perseroan Terbatas Terbuka secara elektronik memerlukan perubahan peraturan perundang-undangan atas Undang-Undang Perseroan Terbatas, Undang-Undang Jabatan Notaris, dan Undang-Undang ITE untuk dapat mengikuti perkembangan digitalisasi.

²⁷ Fona Aprilia Dwi Ningtyas & Bayu Indra Permana, "Perlindungan Hukum Nasabah Bank Terhadap Kekeliruan Transfer Dana Akibat Kelalaian Bank". *Journal of Economic and Business Law Review* 3, No. 1, (2023): 20.



DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Adjie, Habib. 2009. *Sekilas Dunia Notaris & PPAT Indonesia (Kumpulan Tulisan)*. Bandung: Mandar Maju.
- Budiono, Herlien. 2018. *Demikian Akta Ini*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Diantha, I Made Pasek. 2016. *Metode Penelitian Hukum Normatif dalam Justifikasi Teori Hukum*. Jakarta: Prenada Media Group.
- Hariyani, Iswi, R.Serfianto dan Cita Yustisia Serfiyani. 2011. *Panduan Praktis SABH*. Yogyakarta:Pustaka Yustisia.
- Ibrahim, Johnny. 2008, *Teori & Metodologi Penelitian Hukum Normatif*. Malang: Bayumedia Publishing.
- Isnaeni, Moch. 2016. *Pengantar Hukum Jaminan Kebendaan*. Surabaya: Revka Petra Media.
- Moechtar, Oemar. 2017. *Dasar-Dasar Teknik Pembuatan Akta*. Surabaya; Airlangga University Press.
- Moechtar, Oemar. 2019. *Teknik Pembuatan Akta Badan Hukum dan Badan Usaha di Indonesia*. Surabaya: Airlangga University Press.
- Prajitno, A. A. Andi. 2020. *Pengetahuan Praktis Tentang Apa Dan Siapa Notaris di Indonesia*. Surabaya: Perwira Media Nusantara.
- Widjaja, Gunawan. 2008. *150 Pertanyaan Tentang Perseroan Terbatas*. Jakarta: Forum Sahabat.

B. Artikel Jurnal

- Abdal, Opi Kirana. & Widhi Handoko. "Pembuatan Akta Autentik Oleh Notaris Pada Saat Pandemi Covid-19", *Jurnal Notarius* 16, no. 3 (2023): 1121–1138. <https://doi.org/10.14710/nts.v16i3.42357>
- Afif, Rifandika Naufal. Andi Muh Ihsan. & Dita Elvia Kusuma Putri. "Akibat Hukum Bagi Notaris Terhadap Penyalahgunaan Keadaan Dalam Pembuatan Akta Autentik", *Jurnal Ilmu Kenotariatan* 5, No. 1, (2024): 45-61. <https://doi.org/10.19184/jik.v5i1.47761>
- Amalia, Aisyah. & Widhi Handoko. "Peluang Penerapan Cyber notary Di Indonesia", *Jurnal Notarius* 15, no. 2 (2022): 616–625. <https://doi.org/10.14710/nts.v15i2.36030>



- Anggraeni, Dini. & Siti Mahmudah. "Urgensi Peningkatan Peran Notaris Melalui Implementasi Prinsip Cyber notary dalam Pembuatan Akta di Era Cyber Society 5.0", *Jurnal Al-Manhaj* 5, No. 2 (2023): 2307-2323. <https://doi.org/10.37680/almanhaj.v5i2.3870>
- Dewi, Maya Puspita. Herowati Poesoko. & Aries Harianto. "Prinsip Pembacaan Akta Oleh Notaris Dihadapan Penghadap dan Saksi", *Jurnal Ilmu Kenotariatan* 2, No. 1, (2021): 91-115. <https://doi.org/10.19184/jik.v2i1.19349>
- Hafidz, Dimas Pasha. & Mohammad Rafi Al Farizy. "Perlindungan Hukum Pemegang Saham Terhadap Tindakan Penarikan Kembali Saham Ditinjau Dari Undang-Undang Perseroan Terbatas", *Jurnal Ilmu Kenotariatan* 4, No. 1, (2023): 65-76. <https://doi.org/10.19184/jik.v4i1.39032>
- Monetery. Fabela Rahma. & Budi Santoso. "Keabsahan Dan Kekuatan Pembuktian Akta Notaris: Perspektif Cyber notary Di Indonesia". *Jurnal Notarius* 16, no. 2 (2023): 66–85. <https://doi.org/10.14710/nts.v16i2.41120>
- Ningtyas, Fona Aprilia Dwi. & Bayu Indra Permana. "Perlindungan Hukum Nasabah Bank Terhadap Kekeliruan Transfer Dana Akibat Kelalaian Bank". *Journal of Economic and Business Law Review* 3, No. 1, (2023): 10-24. <https://doi.org/10.19184/jeblr.v3i1.38914>
- Permana, Bayu Indra. Mohamad Rafi Al Farizy. & Ferdiansyah Putra Manggala, "Responsibility of Notary for Registered Private Deed in the Perspective of Law of Evidence", *Jurnal Justiciabelen* 7, No. 1, (2024): 65-75. <http://dx.doi.org/10.30587/justiciabelen.v7i1.7801>
- Setiawan, Khafid. Bhim Prakoso. & Moh. Ali. "Notaris Dalam Pembuatan Akta Kontrak Yang Berlandaskan Prinsip Kehati-hatian", *Jurnal Ilmu Kenotariatan* 2, No. 2, (2021): 43-52. <https://doi.org/10.19184/jik.v2i2.20919>
- Subari, Misbah Imam. & Justicia Firdaus Kurniawan. "Penggunaan Klausula Proteksi Diri Bagi Notaris Dalam Akta Partij Ditinjau Dari Undang-Undang Jabatan Notaris", *Jurnal Ilmu Kenotariatan* 4, No. 2, (2023): 144-161. <https://doi.org/10.19184/jik.v4i2.44196>
- Sulton, Ahmad Farich. "Batas Pertanggungjawaban Notaris atas Pembuatan Akta Otentik", *Jurnal Ilmu Kenotariatan* 2, No. 1, (2021): 69-90. <https://doi.org/10.19184/jik.v2i1.20961>
- Wardana, Dendik Surya. Iswi Hariyani. & Dodik Prihatin AN. "Pertanggungjawaban Notaris Terhadap Keabsahan Akta Outentik Yang Dilakukan Secara Elektronik Dalam Pembuktian Di Pengadilan", *Jurnal Ilmu Kenotariatan* 2, No. 2, (2021): 14-26. <https://doi.org/10.19184/jik.v2i2.24088>
- Yuwono, Muhammad Yusron. "Perkembangan Kewenangan RUPS (RUPS) Perseroan Terbatas di Indonesia", *Jurnal Notarius* 8, No. 2, (2015): 207-235. <https://doi.org/10.14710/nts.v8i2.10265>



Zahro, Vikriatuz. Iswi Hariyani. & Iwan Rachmad Soetijono. "Juridical Implications of the Issuance of Covernotes by A Notary as Basis of Disbursing Credit of Banking", *Jurnal Ilmu Kenotariatan* 4, No. 2, (2023): 102-118. <https://doi.org/10.19184/jik.v4i2.43761>

C. Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas

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

Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 Tentang Informasi Dan Transaksi Elektronik

Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 16/POJK.04/2020 tentang Pelaksanaan RUPS Perusahaan Terbuka Secara Elektronik



Author GUIDELINES

Acten Journal Law Review (AJLR)

The Editorial Team will only accept manuscripts that meet the specified format requirements (download [Indonesia Template](#) or [English Template](#)). The template is designed to assist and facilitate authors in preparing their articles for submission. This file is the exact format expected by the journal editors. To use this template, simply Save As to your document, then copy and paste your paper to the template.

GENERAL REQUIREMENTS

- The manuscripts can be written in Indonesian or English.
- The word limit for the submission is 5000-10000 words (including of abstract and references).
- The systematic of writing consists of: Title; Abstract; Keywords; Introduction; Methodology; Results and Discussion; Conclusion; References.
- Style citation must refer to the Chicago Style format style.
- Reference is compiled automatically using the reference manager application such as Mendeley, Zotero, and Endnote.

WRITING SYSTEMATICS

1. Title

For manuscripts the title should has a concise and descriptive title, with a maximum of 15 words.

2. Author's Identity

It includes author's name (without title), affiliation, and official email (the author email listed preferably uses the institution's email). Affiliates are equipped with agency addresses by mentioning at least the name of the city and country. We only receive for a maximum 5 (five) authors.

3. Abstract

We strongly encourage authors to use the following style of structured abstracts, but without headings: (1) Background: a brief introduction to the problem so put the question addressed in a broad context and highlight the purpose of the study; (2) Methods: briefly describe the main methods or treatments applied; (3) Results: summarize the article's main findings; (4) Conclusions: indicate the main conclusions or interpretations and it ends with the research statement taken by the author and elaborates on suggestions.

Abstract is written in English. *Italic. Tahoma* (10 pt) is preferably between 150-300 words. The abstract should be clear, concise, and descriptive.

4. Keywords

List three to five keywords specific to the article yet reasonably common within the subject discipline and arranged alphabetically.

5. Introduction

The introduction describes the background of the article discussed as a whole. The introduction should be written clearly and succinctly, comprising: (a) an adequate background and significance of your paper; (b) concise previous studies related to the title; (c) the main limitation of the previous studies and what you hope to achieve (to solve the limitation); (d) the scientific merit or novelties of your paper; (e) the aim of the study; (f) structure of the article or research questions.

Please note that all writings should be in the paragraph format; this journal discourages the author(s) from writing point per point in the numbering format. The manuscript written uses *Tahoma* font type, 12 pt font size, 1.5 pt space with a length of 5,000-10,000 words (including of abstract and references).

6. Methodology

This method section is written in descriptive and should provide a statement regarding the methodology of the research, include the type of research, research approach, a source of data and analysis method. The method used is not limited to normative juridical method. Method other than normative juridical method should mention time and place of the research (if applicable) and the focus of the research in first part.

7. Result and Discussion

This section describes the research results and discussion based on the analysis method used. The description of the discussion must be adjusted to the sequence of legal issues that are the main elements in the research. Theories included in the theoretical framework must be cited in this chapter. The discussion contains an analysis and answers to the problem formulation stated in the introduction by using references related to this research. Results should be clear and concise. Discussion should explore the significance of the results of the work, not repeat them. Avoid extensive citations and discussion of published literature.

8. Conclusion

The conclusion should be written concisely between 1-3 paragraphs only. It should answer the objectives of the research. Please provide a clear and concise conclusion. Do not repeat the abstract or simply describe the results of the research. Give a clear explanation regarding the possible application and/or suggestions related to the research findings

9. References

The total of references is suggested at least 20 sources with at least 70% from the journal resources. The authors must refer to the most recent Chicago Style footnotes and bibliography or you can see an example in the Citation Guidelines. Authors are highly encouraged to use a citation manager software, such as: Mendeley, Zotero, and Endnote, in order to generate citations and bibliography.

CITATION GUIDELINE

Except for primary legal materials (statutory regulations, judicial decisions, etc), authors must refer to the most recent Chicago Style footnotes and bibliography. Authors are highly encouraged to use a citation manager software, such as: Mendeley, Zotero, and Endnote, in order to generate citations and bibliography.

It must be noted that, for citation and bibliography purposes, names, titles, publishers, institution names must be retained in their original and official language. There is no need to translate English names/titles/institutions.

It must also be noted that the sequence of examples given below do not imply the order of which to classify the literature in the bibliography. Classification or categorization of literature is required, starting from Books, Journal Articles, Theses/Dissertations, Statutory Regulations, Internet. And each classification must be sorted alphabetically.

A. Books

Footnote

<author's name>, <title>, (<city location of the publisher>: <publisher>, <year>), <page number(s)>.

Ex:

R. Soeroso, Pengantar Ilmu Hukum, (Jakarta: Sinar Grafika, 2011), p. 315.

Salim HS & Erlies Septiana, Pengantar Ilmu Hukum, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2019), p. 12.

Serlika Aprita, et.al., Pengantar Ilmu Hukum, (Jakarta: Prenada Media, 2024), p. 67.

Bibliography Entries

<author's last name, first name>. <year>. <title>. <city location of the publisher>: <publisher>.

Ex:

Aprita, Serlika, et.al. 2024. Pengantar Ilmu Hukum. Jakarta: Prenada Media.

HS, Salim. & Erlies Septiana. 2019. Pengantar Ilmu Hukum. Jakarta: Raja Grafindo Persada.

Soeroso, R. 2011. Pengantar Ilmu Hukum. Jakarta: Sinar Grafika.

B. Journal Articles

Footnote

<author's name>, "<title>", <journal's name> <volume>, <number> (<year>): <page number(s)>.

Ex:

Defita Permata Sari, "Wasiat Yang Ideal Dalam Ruang Lingkup Hukum Pembuktian di Indonesia", Officium Notarium 4, No. 1, (2024): 170.

Askan Sabri Putra Ras & Yunanto, "Pertanggungjawaban Pejabat Notaris dan Penghadap dalam Pembuatan Akta Melawan Hukum", Jurnal Notarius 17, No. 1, (2024): 36.

Deswandie Trinanda, et.al., "Wasiat Wajibah bagi Orang Tua atau Anak yang Berbeda Agama dalam Perspektif Hukum Kewarisan Islam di Indonesia", Notary Law Journal 1, No. 3, (2022): 49.

Bibliography Entries

<author's last name, first name>. "<title>", <journal's name> <volume>, <number> (<year>): <page range of article>. <doi or url address> (if Available).

Ex:

Ras, Askan Sabri Putra. & Yunanto. "Pertanggungjawaban Pejabat Notaris dan Penghadap dalam Pembuatan Akta Melawan Hukum", Jurnal Notarius 17, No. 1, (2024): 30-45. <https://doi.org/10.14710/nts.v17i1.42049>

Sari, Defita Permata. "Wasiat Yang Ideal Dalam Ruang Lingkup Hukum Pembuktian di Indonesia", Officium Notarium 4, No. 1, (2024): 165-175. <https://journal.uui.ac.id/JON/article/view/30081>

Trinanda, Deswandie. et.al.. "Wasiat Wajibah bagi Orang Tua atau Anak yang Berbeda Agama dalam Perspektif Hukum Kewarisan Islam di Indonesia", Notary Law Journal 1, No. 3, (2022): 40-60. <https://doi.org/10.32801/nolaj.v1i3.30>

C. Thesis/dissertation

Footnote

<author's name>, <title> (<city location of the institution>: <(thesis/dissertation)>, <institution>, <year>), <page number(s)>.

Ex:

Bayu Indra Permana, Aspek Kepastian Hukum Pengenaan Pajak Penghasilan Terhadap Peralihan Hak Atas Tanah Dalam Pembagian Hak Bersama Waris, (Jember: Ungraduate Thesis, University of Jember, 2022), p.46.

Luciana Eveline, Kewajiban Notaris Untuk Merahasiakan Akta Dikaitkan Dengan Pasal 66 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris, (Depok: Thesis, Indonesian University, 2010), p.67.

Kukuh Muljo Rahardjo, Prinsip Kemandirian Dan Tanggung Jawab Notaris Pada Persekutuan Perdata Notaris, (Surabaya: Dissertation Airlangga University, 2020), p. 240.

Bibliography Entries

<author's last name, first name>. <title>. (<city location of the institution>: <(thesis/dissertation)>, <institution>, <year>).

Ex:

Eveline, Luciana. Kewajiban Notaris Untuk Merahasiakan Akta Dikaitkan Dengan Pasal 66 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris. Depok: Thesis, Indonesian University, 2010.

Permana, Bayu Indra. Aspek Kepastian Hukum Pengenaan Pajak Penghasilan Terhadap Peralihan Hak Atas Tanah Dalam Pembagian Hak Bersama Waris. Jember: Ungraduate Thesis, University of Jember, 2022.

Rahardjo, Kukuh Muljo. Prinsip Kemandirian Dan Tanggung Jawab Notaris Pada Persekutuan Perdata Notaris. Surabaya: Dissertation Airlangga University, 2020.

D. Statutory Regulations

In-text use

When the author first mentions the regulation in the text, it must be in full similar to the bibliography entry above (it can be in a footnote or in the text). Next to it, in brackets, mention a 'short name' for it for future use throughout the text. The 'short name' is up to the author, but must be clear and reasonable.

Ex:

First use: Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris (selanjutnya disebut Undang-Undang Jabatan Notaris).

Subsequent use: "... this contradicts Undang-Undang Jabatan Notaris is a..."

Bibliography Entries

Nomenclature of statutory regulation with the number, year, and the official title of the regulation.

Ex:

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

E. Internet

Footnote

<author's name/website owner>. "<article's title>", <url address> (accessed <date of access>).

Ex:

John Smith. "Obama inaugurated as President."
http://www.cnn.com/POLITICS/01/21/obama_inaugurated/index.html, (accessed
February 1, 2009).

Bibliography Entries

<author's last name, first name/website owner>, "<article's title>". <url address> (accessed <date
of access>).

Ex:

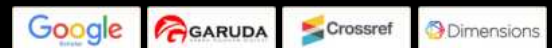
Smith, John. "Obama inaugurated as President."
http://www.cnn.com/POLITICS/01/21/obama_inaugurated/index.html, (accessed
February 1, 2009).

ACTEN JOURNAL LAW REVIEW 3064 - 0164

Volume 01 | Issue 01 | Aug 2024

Open-access peer-reviewed scholarly journal jointly organized and operated by PT. Matra Cendikia Abadi, domicile in Jember, Indonesia in collaborated with Faculty of Law, University 17 August 1945 Banyuwangi, Indonesia. The Journal which publishes original articles on the most recent knowledge, researches, or applied researches and other development. The published article is the result of selection with a double anonymous peer review system. Acten Journal Law Review accepts manuscripts in the form of doctrinal research studies, conceptual ideas, and also the empirical research results to the Contract, Notary, and Land issues.

INDEXED BY



ACTEN JOURNAL LAW REVIEW
published by **PT MATRA CENDIKIA ABADI**
in collab with **Faculty of Law, University of 17 August 1945 Banyuwangi**

