

PERTANGGUNGJAWABAN NOTARIS ATAS PEMBUATAN AKTA PERJANJIAN SEWA MENYEWA TANAH OLEH WARGA NEGARA ASING DENGAN JANGKA WAKTU LAMA

(Studi Putusan Nomor: 94/PDT/2017/PT.DPS)

Oleh:

Ni Komang Diah Valentina Sintya Dewi¹, Agus Sudaryanto²

INTI SARI

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis ketentuan hukum terkait pembuatan akta perjanjian sewa menyewa tanah dengan jangka waktu lama oleh warganegara asing yang dibuat di hadapan notaris oleh orang asing ditinjau berdasarkan ketentuan KUH Perdata dan UUPA serta menganalisis juga pertanggungjawaban hukum notaris atas pembuatan akta perjanjian sewa menyewa tanah oleh warganegara asing dengan jangka lama dalam kasus putusan Nomor 94/PDT/2017/PT.DPS.

Jenis penelitian yang digunakan dalam penulisan tesis ini adalah penelitian yuridis normatif yakni data utama dalam penelitian ini berupa data sekunder yang terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier. Selain itu peneliti melakukan wawancara langsung dengan narasumber guna melengkapi data sekunder. Data yang diperoleh dari penelitian ini dianalisis secara deskriptif kualitatif.

Hasil Penelitian menjelaskan, pertama pembuatan akta perjanjian sewa menyewa tanah dengan jangka waktu lama yang dibuat di hadapan notaris oleh orang asing seperti dalam kasus putusan 94/PDT/2017/PT.DPS jika ditinjau berdasarkan KUHPerdata melanggar batas-batas ketentuan kebebasan berkontrak yang diatur dalam Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata yang berkaitan dengan Pasal 1339 KUH Perdata mengenai asas kepatutan dengan merujuk ketentuan UUPA bahwasannya sifat hak sewa untuk bangunan merupakan hak pakai bersifat khusus. Di sisi lain tidak sesuai dengan prinsip asas nasionalitas dan berpotensi sebagai sarana penyeludupan hukum untuk menghindari Pasal 26 ayat (2) UUPA. Kedua, tidak menutup kemungkinan Notaris terlibat apabila di kemudian hari timbulnya permasalahan hukum terkait akta perjanjian sewa menyewa tanah dengan jangka waktu lama yang telah dibuatnya. Hal ini berkaitan dengan kurangnya kehati-hatian notaris berkaitan dengan penyuluhan hukum, sehingga tidak sesuai segi kewajiban notaris tercantum dalam Pasal 16 ayat (1) huruf a dan e, sehingga menimbulkan pertanggungjawaban Pasal 85 UUJN. Selain itu tidak menutup kemungkinan notaris dimintakan pertanggungjawaban secara perdata yang diatur dalam Pasal 84, karena adanya potensi akta perjanjian sewa menyewa dengan jangka waktu lama batal demi hukum ataupun terpenuhinya ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata, dan di rujuk Pasal 3 angka 4 kode etik notaris menimbulkan pengenaan sanksi kode etik notaris.

Kata kunci: Pertanggungjawaban, Notaris, Perjanjian sewa menyewa tanah

¹ Mahasiswa Magister Kenotariatan Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada Yogyakarta.

² Dosen Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada Yogyakarta

NOTARY RESPONSIBILITY FOR MAKING A DEED OF LEASE AGREEMENT FOR RENTING LAND BY A FOREIGN NATIONAL FOR A LONG PERIOD OF TIME

(Study Decision Number: 94/PDT/2017/PT. DPS)

By:

Ni Komang Diah Valentina Sintya Dewi³, Agus Sudaryanto⁴

ABSTRACT

This study aims to analyze legal provisions related to the preparation of a long-term land lease agreement deed by a foreign national made before a notary by a foreigner in review based on the provisions of the Civil Code and UUPA and also analyze the notary's legal responsibility for making a land lease agreement deed by a foreign national with a long term in the case of decision Number 94 / PDT / 2017 / PT.DPS.

The type of research used in writing this thesis is normative juridical research, namely the main data in this study is in the form of secondary data consisting of primary legal materials, secondary legal materials, and tertiary legal materials. In addition, researchers conduct direct interviews with resource persons to complete secondary data. The data obtained from this study were analyzed in a qualitative descriptive manner.

The results of the study explained, first, the deed of lease agreement for renting land with a long period of time made before a notary by a foreigner as in the case of decision 94/PDT/2017/PT. DPS, if reviewed based on the Civil Code, violates the limits of the provisions of freedom of contract stipulated in Article 1338 paragraph (1) of the Civil Code relating to Article 1339 of the Civil Code regarding the principle of propriety by referring to the provisions of the UUPA that the nature of the right to rent for buildings is a special right of use. On the other hand, it is not in accordance with the basic principle of nationality and has the potential to be a means of legal smuggling to avoid Article 26 paragraph (2) of the UUPA. Second, it does not rule out the possibility of a Notary Public being involved if in the future legal problems arise related to the deed of lease agreement with a long period of time that he has made. This is related to the lack of notary prudence related to legal counseling, so that it is not in accordance with the notary's obligations listed in Article 16 paragraph (1) letter a and e, thus giving rise to the liability of Article 85 of the UUJN. In addition, it does not rule out the possibility of notaries being held civilly responsible as stipulated in Article 84, because of the potential for a lease agreement deed with a long period of time to be null and void or the fulfillment of the provisions of Article 1365 of the Civil Code, and referred to Article 3 point 4 of the notary code of ethics causes the imposition of sanctions for the notary code of ethics.

Keywords: Liability, Notary, Land lease agreement

³ Master Student of Notarial Affairs Postgraduate Program, Faculty of Law, Gadjah Mada University, Yogyakarta.

⁴ Lecturer at Faculty of Law, Universitas Gadjah Mada Yogyakarta