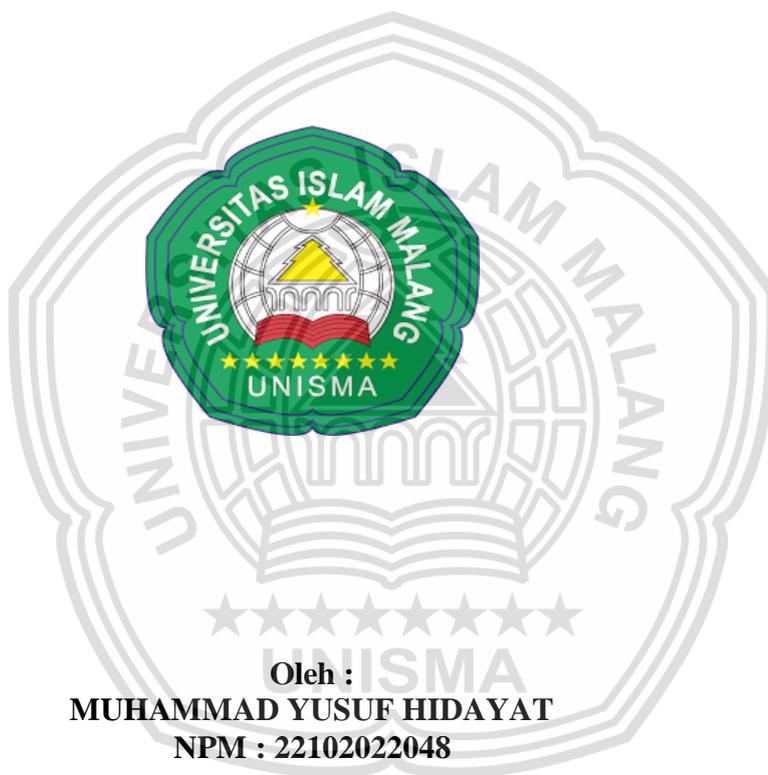




**PERAN NOTARIS DALAM PERALIHAN HAK BADAN HUKUM PASCA  
UNDANG-UNDANG CIPTA KERJA PASAL 24 DAN PERATURAN PEMERINTAH  
NOMOR 2 TAHUN 2022**

**TESIS**

**Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh  
Gelar Magister Kenotariatan**



**Oleh :  
MUHAMMAD YUSUF HIDAYAT  
NPM : 22102022048**

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN  
PROGRAM PASCASARJANA  
UNIVERSITAS ISLAM MALANG  
2022**

## PERAN NOTARIS DALAM PERALIHAN HAK BADAN HUKUM PASCA UNDANG-UNDANG CIPTA KERJA PASAL 24 DAN PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 2 TAHUN 2022

Muhammad Yusuf Hidayat

### ABSTRAK

Dalam Peralihan hak Badan Hukum ada dua hal yang musti di perhatikan yaitu status hak tanah dan dokumen lain yang diperlukan. Peraturan hukum mempunyai sifat apriori yaitu harus ditaati, mengikat dan memaksa, dalam Undang-Undang Cipta Kerja Nomor 11 Tahun 2020 dan Peraturan Pemerintah Nomor 2 Tahun 2022 Pasal 24 menyebutkan bahwa Setiap bangunan gedung harus memiliki fungsi dan klasifikasi bangunan gedung, dimana Fungsi bangunan gedung harus digunakan sesuai dengan peruntukan lokasi yang diatur dalam Rencana Detail Tata Ruang. Fungsi dan klasifikasi bangunan gedung dicantumkan dalam Persetujuan Bangunan Gedung.

Masalah hukum yang dikaji dalam penelitian ini adalah menelaah peraturan sebelum dan sesudah undang-undang cipta kerja dan Peraturan Pemerintah mengenai Persetujuan Bangunan Gedung sebagai syarat peralihan hak di kantor pertanahan, serta bagaimana peran Notaris dalam peralihan hak badan hukum atas persetujuan bangunan gedung.

Dalam penulisan tesis ini menggunakan metode penelitian *yuridis normatif*. Hasil penelitian Persetujuan Bangunan Gedung adalah perizinan yang diberikan kepada pemilik Bangunan Gedung untuk membangun baru, mengubah, memperluas, mengurangi, dan/atau merawat Bangunan Gedung sesuai dengan standar teknis Bangunan Gedung. Pemberian Persetujuan Bangunan Gedung sendiri meliputi dua proses, yakni konsultasi perencanaan dan penerbitan sertipikat laik fungsi

Peran Notaris dalam memberikan pelayanan terkait Badan hukum yang harus memiliki Persetujuan Bangunan Gedung sangat penting, Karena Notaris harus menjaga kepentingan para pihak dan harus memastikan kelengkapan berkas yang akan didaftarkan di Badan Pertanahan Nasional. Disebutkan dalam Kode etik Notaris melalui Kongres luar biasa Ikatan Notaris Indonesia, Notaris memiliki Kewajiban meningkatkan ilmu pengetahuan dan keahlian profesi yang telah dimiliki dan mengutamakan kepentingan masyarakat dan Negara.

**Kata Kunci : Persetujuan Bangunan Gedung, Rencana Detail Tata Ruang, Peralihan Hak, Badan Hukum, Notaris.**

## THE ROLE OF THE NOTARY IN THE TRANSFER OF LEGAL ENTITY RIGHTS POST ARTICLE 24 AND GOVERNMENT REGULATION NUMBER 2 OF 2022

Muhammad Yusuf Hidayat

---

### ABSTRACT

In the transfer of legal entity rights, there are two things that must be considered, namely the status of land rights and other required documents. Legal regulations have a priori nature, namely they must be obeyed, binding and coercive, in the Job Creation Law Number 11 of 2020 and Government Regulation Number 2 of 2022 Article 24 states that every building must have a function and classification of buildings, where the function of the building must be used in accordance with the allotment of the location regulated in the Detailed Spatial Plan. The function and classification of the building are listed in the Building Approval.

The legal issues studied in this study are examining the regulations before and after the work copyright law and government regulations regarding building approvals as a condition for transferring rights at the land office, and what is the role of a notary in transferring legal entity rights to building approvals.

In writing this thesis using normative juridical research methods. The results of research on Building Approvals are permits granted to building owners to build new, change, expand, reduce, and/or maintain buildings in accordance with building technical standards. The granting of the Building Approval itself includes two processes, namely planning consultation and issuance of a certificate of proper functioning.

The role of a notary in providing services related to legal entities that must have a building approval is very important, because the notary must protect the interests of the parties and must ensure the completeness of the files to be registered with the National Land Agency. Mentioned in the Notary Code of Ethics through the Extraordinary Congress of the Indonesian Notary Association, Notaries have an obligation to increase their knowledge and professional expertise and prioritize the interests of society and the State.

**Keywords:** Building Approval, Detailed Spatial Planning, Transfer of Rights, Legal Entity, Notary

## BAB I PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang Masalah

Notaris mempunyai kedudukan dan peran yang sangat penting dalam lalu lintas hukum, khususnya dalam bidang hukum keperdataan, karena notaris berkedudukan sebagai pejabat publik, yang mempunyai kewenangan untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya. Notaris harus menjaga kepentingan para pihak, dan Notaris jangan sampai memberikan informasi yang salah sehingga merugikan kliennya. Notaris merupakan orang yang melakukan pekerjaan atau tugas untuk melayani kepentingan masyarakat.<sup>1</sup>

Negara sebagai wadah hukum membentuk norma sebagai bagian dari sistem untuk mengatur kepentingan banyak orang supaya setiap orang yang menunjukkan aktifitasnya di tengah masyarakat atau dalam hubungan kepentingan dengan orang atau pihak lain mempunyai landasan kepastian yang jelas. Hukum disamping melindungi kepentingan manusia terhadap bahaya yang mengancamnya, juga mengatur hubungan diantara manusia.<sup>2</sup>

Kepentingan yang diatur Negara itu diantaranya dapat dilihat dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 11 tahun 2020 pasal 24 dan Peraturan Pemerintah Nomor 2 Tahun 2022 tentang Persetujuan Bangunan Gedung, peraturan tersebut mengganti Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang bahwa penataan ruang diatur oleh pemerintah daerah kabupaten atau kota dengan mempertimbangkan aspek-aspek yang telah ditetapkan undang-undang yang berlaku.

---

<sup>1</sup>Salim HS, *Peraturan Jabatan Notaris*, Jakarta, Sinar Grafika, 2019, hlm. 14.

<sup>2</sup>Sudikno Mertokusumo, *Teori Hukum Edisi Revisi*, Yogyakarta, Cahaya Atma Pustaka, 2014, hlm. 16.

Ketentuan itu jelas menunjukkan, bahwa produk yuridis itu bermanfaat untuk subyek hukum, dalam hal ini masyarakat yang membutuhkan perlindungan atas kepentingan-kepentingannya. Masyarakat yang membutuhkan perlindungan dan kepastian hukum ini diantaranya adalah pemohon jasa layanan hukum seperti seseorang yang menghadap kepada notaris untuk peralihan hak atas tanah melalui perjanjian jual beli, perjanjian jual beli adalah perjanjian yang terjadi antara dua pihak, yaitu pihak pertama sebagai penjual, sedangkan pihak kedua sebagai pembeli yang mana kedua belah pihak sama-sama memiliki atau memikul hak dan kewajiban.<sup>3</sup>

Dalam Undang-Undang Cipta Kerja Nomor 11 Tahun 2020 Pasal 24 Peraturan Pemerintah Nomor 2 Tahun 2022 Pasal 24 disebutkan bahwa Bangunan gedung adalah wujud fisik hasil pekerjaan konstruksi yang menyatu dengan tempat kedudukannya, sebagian atau seluruhnya berada di atas dan/atau di dalam tanah dan/atau air, yang berfungsi sebagai tempat manusia melakukan kegiatannya, baik untuk hunian atau tempat tinggal, kegiatan keagamaan, kegiatan usaha, kegiatan sosial, budaya, maupun kegiatan khusus.<sup>4</sup>

Dalam pasal 24 juga menyebutkan bahwa Setiap bangunan gedung harus memiliki fungsi dan klasifikasi bangunan gedung, dimana Fungsi bangunan gedung harus digunakan sesuai dengan peruntukan lokasi yang diatur dalam Rencana Detail Tata Ruang, fungsi dan klasifikasi bangunan gedung sehingga menjadi Persetujuan Bangunan Gedung yang dicantumkan dalam sertipikat laik fungsi.

Peraturan yang baru ini juga mengisyaratkan bahwa pembangunan bangunan Gedung dan perawatan bangunan Gedung bukan lagi berdasarkan Izin Mendirikan Bangunan, melainkan harus berdasarkan Rencana Detail Tata Ruang, fungsi dan klasifikasi

---

<sup>3</sup> Wawan Muhawan Hariri, *Hukum Perikatan dilengkapi Hukum Perikatan Dalam Islam*, Bandung: CV Pustaka Setia, 2011, hlm 88.

<sup>4</sup> *Undang-undang Cipta Kerja Nomor 11 Tahun 2020*, Bandung: Fokus Media, 2022, hlm. 78.

bangunan gedung sehingga menjadi Persetujuan Bangunan Gedung yang dicantumkan dalam sertipikat laik fungsi.

Di Indonesia terdapat bermacam-macam badan usaha yang dapat ditinjau dari berbagai segi, dilihat dari status atau kedudukannya ada dua macam, yaitu badan usaha berbadan hukum dan badan usaha bukan atau tidak berbadan hukum. Badan usaha berbadan hukum adalah badan usaha yang ditentukan statusnya sebagai badan hukum dan memperoleh status tersebut akta pendiriannya harus mendapat pengesahan dari pemerintah dan diumumkan di dalam Berita Negara. Badan usaha bukan atau tidak berbadan hukum adalah bentuk usaha badan hukum didirikan berdasarkan perjanjian persekutuan antara dua orang atau lebih yang mengikatkan diri untuk bekerja sama secara terus menerus dengan memberikan pemasukan berupa uang, barang, tenaga, keahlian, dan atau klien guna diusahakan bersama, mempunyai nama tempat dan kedudukan tetap dengan tujuan mencari dan membagi Bersama keuntungan yang diperoleh.<sup>5</sup>

Notaris merupakan salah satu praktisi hukum yang diberikan wewenang oleh undang-undang untuk membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam undang-undang.<sup>6</sup> Selaku Pejabat Umum yang berwenang untuk membuat Akta Autentik melalui Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris yang kemudian diperbarui melalui Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 (UUJN), peran notaris sangat penting dalam mengawal dan memastikan berjalannya undang-undang yang berlaku. Seperti yang kita ketahui peraturan hukum mempunyai sifat apriori yaitu harus ditaati, mengikat dan memaksa.<sup>7</sup>

---

<sup>5</sup>Gatot Suparmono, *BUMN Ditinjau Dari Segi Hukum Perdata*, Jakarta : PT RINEKA CIPTA, 2016, hlm 13-14.

<sup>6</sup>Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris

<sup>7</sup> Moh. Mahfud, *Politik Hukum di Indonesia* Cetakan ke-9, Depok: PT. RAJAGRAFINDO PERSADA, 2019, Hlm 26.



Berdasarkan uraian-uraian pemaparan diatas maka penulis tertarik untuk membahasnya dalam bentuk tesis, yang penulis beri judul : **“PERAN NOTARIS DALAM PERALIHAN HAK BADAN HUKUM PASCA UNDANG-UNDANG CIPTA KERJA PASAL 24 DAN PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 2 TAHUN 2022”**



## BAB V KESIMPULAN DAN SARAN

### A. Kesimpulan

1. Perubahan peraturan perundang-undangan terkait Izin Mendirikan Bangunan sesuai dengan dalam pasal 8 ayat 1 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 menjadi Persetujuan Bangunan Gedung yang ditunjukkan dengan terbitnya Sertifikat Laik Fungsi sesuai dalam Pasal 24 Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 dan pengaturan lebih lanjut dalam Peraturan Pemerintah Pasal 24 Nomor 2 Tahun 2022 mengakibatkan permohonan hak yang semula persyaratan administratif permohonan Hak adalah Izin Mendirikan Bangunan mengisyaratkan menjadi Persetujuan Bangunan Gedung dan terbitnya Sertifikat Laik Fungsi. Mekanisme Persetujuan Bangunan Gedung, juga mengisyaratkan peralihan dengan pemberian Hak kepada Badan hukum yang di atasnya ingin dibangun maka harus menyesuaikan Rencana Detail Tata Ruang, bukan lagi mengisyaratkan Izin Mendirikan Bangunan.
2. Peran notaris dalam peralihan hak badan hukum atas persetujuan bangunan gedung sangat diperlukan karena Notaris selaku pejabat umum yang satu-satunya berwenang dalam hal ini untuk memberikan penyuluhan hukum terkait dengan persyaratan permohonan hak kepada para pihak yang menghadapnya khususnya untuk badan hukum. Penyuluhan hukum dilakukan dalam rangka memberikan kepastian hukum kepada para pihak dalam menjalankan jabatannya yang termuat pada kode etik Notaris, notaris diharuskan profesional dalam memberikan pelayanan dan jangan sampai notaris memberikan informasi yang salah dalam memberikan penyuluhan hukum. Notaris memberikan informasi kepada Badan Hukum yang hendak melakukan peralihan hak melalui mekanisme jual beli tanah bahwa pendaftaran peralihan hak di kantor Badan

Pertanahan Nasional haruslah memenuhi persyaratan administratif persetujuan bangunan gedung dan status hak tanah.

## B. Saran

1. Dalam permohonan peralihan hak, para pihak haruslah mematuhi ketentuan Undang-Undang yang berlaku.
2. Dalam menjalankan jabatannya Notaris tidak boleh ketinggalan informasi terkait peraturan perundang-undangan yang terbaru terkait tugas dan wewenangnya.
3. Sebelum melakukan transaksi pembelian tanah untuk pengadaan tanah yang diperuntukkan usaha, badan hukum haruslah mengecek lokasi tanah tersebut apakah termasuk tanah yang dilindungi atau tidak, karena Mekanisme Persetujuan Bangunan Gedung, juga mengisyaratkan peralihan dengan pemberian Hak kepada Badan Hukum yang di atasnya ingin dibangun maka harus menyesuaikan Rencana Detail Tata Ruang.
4. Pemerintah melewati instansi terkait melakukan sosialisasi atau seminar terbuka untuk para pelaku usaha terkait regulasi yang ada, agar tidak ada para pihak yang dirugikan sehingga regulasi tersebut bisa benar-benar menjamin hak-hak para pelaku usaha.
5. Sebelum melakukan pembayaran atau pelunasan transaksi jual-beli, hendaknya badan hukum menghadap pejabat terkait untuk menanyakan lokasi tanah yang hendak dibeli apakah bisa digunakan untuk usaha atau tidak.

## DAFTAR PUSTAKA

## BUKU

- Ali Achmad. *Menguak Tabir Hukum Suatu Kajian Filosofis dan Sosiologis*. Jakarta: Penerbit Toko Gunung Agung, 2002.
- Ali Aksun Widjaya. *Undang-Undang Jabatan Notaris (UURI No.2 Tahun 2014 & UURI No.30 Tahun 2004)*. Semarang: Duta Nasindo Semarang, 2014.
- Ali Zainuddin. *Metode Penelitian Hukum, Cetakan Kedelapan*. Jakarta: Sinar Grafika, 2008.
- Bambang Sunggono, *Metodologi Penelitian Hukum*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2009.
- Budi Purmono. *Peyalah gunaan Wewenang Dalam Tindak Pidana Korupsi*. Malang: Intelegensia Media PT. Citra Intrans selaras, 2020.
- Cholid Narbuko dan H. Abu Achmadi. *Metodologi Penelitian*. Jakarta: PT. Bumi Aksara, 2002.
- Departemen Pendidikan Nasional Republik Indonesia, *Kamus Besar Bahasa Indonesia – Pusat Bahasa, Edisi Keempat*. Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2008.
- Dwiyanto Agus. *Mewujudkan Good Governance Melalui Pelayanan Publik*. Yogyakarta: Departemen Pendidikan Nasional Gajah Mada University, 2005.
- Gatot Suparmono. *BUMN Ditinjau Dari Segi Hukum Perdata*. Jakarta: PT Rineka Cipta, 2016.
- Kartono Kartini. *Pengantar Metodologi Riset Sosial*. Bandung: Alumni, 2005.
- Marbun S.F. *Mandat, Delegasi, Atribusi Dan Implementasinya Di Indonesia*. Yogyakarta: UII Press, 2004.
- Marta Eri <sup>Safira</sup>. *Hukum Ekonomi di Indonesia*. Ponorogo: CV Senyum Indonesia, 2015.
- Moh. Mahfud, *Politik Hukum di Indonesia*, Cetakan ke-9, Depok: PT. RAJAGRAFINDO PERSADA, 2019.
- Muhammad Abdul Kadir. *Hukum dan Penelitian Hukum*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2004.
- Muhammad Erwin dan Amrullah Arpan. mengutip dari : Soedikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum; Sebuah Pengantar*, Yogyakarta: Liberty, 2008.
- Peter Marzuki Mahmud. *Pengantar Ilmu Hukum*. Jakarta: Kencana Pranada Media Group.
- R. Subekti dan Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Jakarta Timur: PT. Balai Pustaka, 2014.
- Ranggawidjaja Rosjidi. *Pengantar Ilmu Perundang-undangan Indonesia*. Bandung: Mandar Madju, 1998.

- Riduan Syahrani. *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2008.
- Ridwan H.R. *Hukum Administrasi Negara*. Yogyakarta: UII Press, 2006.
- Salim HS. *Peraturan Jabatan Notaris*. Jakarta: Sinar Grafika, 2019.
- Salim HS, Erlies Septiana Nurbani. *Penerapan Teori Hukum Pada Tesis Dan Disertasi*. Jakarta: PT. Raja Grafindo, 2016.
- Salim HS. *Teknik Pembuatan Akta Satu (Konseptoritis, Kewenangan Notaris, Bentuk dan Minuta Akta)*. Jakarta: Radja Grafindo, 2015.
- Salim HS., dkk. *Perancangan Kontrak & Memorandum of Understanding*. Jakarta: SinarGrafika, 2011.
- Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji. *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Cetakan ke –11. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2009.
- Soerjono Soekanto. *Penelitian Hukum Normatif*. Jakarta : PT Raja Grafindo, 2006.
- Sudikno Mertokusumo. *Teori Hukum Edisi Revisi*, Yogyakarta, Cahaya Atma Pustaka, 2014.
- Suratman dan Philip Dillah. *Metode Penelitian Hukum*. Bandung: CV Alfabeta, 2020.
- Syahrani Riduan. *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*. Bandung: Penerbit Citra Aditya Bakti, 1999.
- Undang-undang CiptaKerja Nomor 11 Tahun 2020*. Bandung: Fokus Media, 2022.
- Waluyo Bambang. *Penelitian Hukum Dalam Praktik*. Jakarta: Penerbit Sinar Grafika, 2004.
- Wawan Muhawan Hariri. *Hukum Perikatan dilengkapi Hukum Perikatan Dalam Islam*, Bandung: CV Pustaka Setia, 2011.

## JURNAL DAN MAKALAH

- Syafrudin Ateng. “Menuju Penyelenggaraan Pemerintahan Negara yang Bersih dan Bertanggung jawab”, Jurnal Pro Justisia Edisi IV, Universitas Parahyangan, 2000.

## PERUNDANG-UNDANGAN

- Pasal 7 <sup>Undang</sup>-Undang Nomor 28 Tahun 2002 Bangunan Gedung.
- Pasal 8 <sup>Undang</sup>-Undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung.
- Pasal 23 <sup>Undang</sup>-<sup>Undang</sup> Nomor 11 Tahun 2020 Tentang Persetujuan Bangunan Gedung.
- Pasal 1 angka 10 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

Pasal 24 Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 Ketentuan Pasal 1 atas Perubahan Pasal 1 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002.

Pasal 24 Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 Ketentuan Pasal 6 atas Perubahan Pasal 1 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002.

Pasal 13 Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002.

Pasal 24 Peraturan Pemerintah Nomor 2 Tahun 2022 Tentang Pesetujuan Bangunan Gedung.

Pasal 151 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Syarat Permohonan Hak Milik Atas Tanah untuk rumah tinggal, rumah toko, atau rumah kantor

Pasal 7 ayat (3) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris.

Pasal 7 ayat 1 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris.

Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris.

Pasal 1 angka 10 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris.

Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris.

Pasal 3 Perubahan Anggaran Dasar Ikatan Notaris Indonesia Kongres Luar Biasa Ikatan Notaris Indonesia Banten, 29-30 Mei 2005.

