

## **Peran Notaris dalam Penyelesaian Wanprestasi Kontrak *Build Operate Transfer* (BOT) Restoran Sangria di Surabaya**

<sup>a,\*</sup>Wanda Andhiani.

<sup>a</sup>Fakultas Hukum, Universitas Tarumanegara.

\*corresponding author, email: [wandhaandhiani99@gmail.com](mailto:wandhaandhiani99@gmail.com)

 <https://doi.org/10.56128/jkih.v5i3.826>

ABSTRAK	ABSTRACT
<p>Wanprestasi terjadi karena adanya kelalaian dari pihak yang terlibat dalam perjanjian. Dalam penelitian ini, kasus wanprestasi terjadi pada kontrak BOT dalam pengelolaan kasus Sangria by Pianoza di Surabaya. Penelitian ini berfokus menilik peran Ferry Gunawan sebagai notaris dalam kasus tersebut yang mana telah membuat Akta Perjanjian Pengelolaan Nomor 12 tanggal 27 Juli 2022. Dalam keterlibatannya, ia diduga melakukan pemalsuan akta perjanjian dalam pengelolaan Restoran Sangria by Pianoza di Surabaya. Namun, dalam proses penyelesaian kasus tersebut, penelitian ini menemukan bahwa Ferry menunjukkan sikap netralitas dan membuktikan bahwa ia telah menjalankan tugas sebagaimana mestinya. Peran yang dijalankan tersebut telah sesuai dengan ketentuan Undang-undang Jabatan Notaris, KUHPerdara, dan kode etik profesi. Akta yang telah dibuat oleh Ferry memiliki kekuatan pembuktian sempurna karena disusun berdasarkan kesepakatan para pihak, dibacakan di hadapan para pihak, serta ditandatangani secara sadar dan sukarela. Maka dari itu, Ferry Gunawan sebagai notaris tidak dapat diikutsertakan sebagai pihak yang bersalah dalam kasus wanprestasi tersebut.</p> <p><b>Kata kunci:</b> BOT, notaris, wanprestasi.</p>	<p><i>Breach of contract occurs due to negligence on the part of those involved in the agreement. In this study, the breach of contract occurred in a BOT contract in the management of Sangria by Pianoza in Surabaya. This study focuses on examining the role of Ferry Gunawan as a notary in the case, who drew up the Management Agreement Deed Number 12 dated 27 July 2022. In his involvement, he was suspected of falsifying the agreement deed in the management of the Sangria by Pianoza Restaurant in Surabaya. However, in the process of resolving the case, this study found that Ferry showed neutrality and proved that he had performed his duties properly. The role he played was in accordance with the provisions of the Notary Law, the Civil Code, and the professional code of ethics. The deed prepared by Ferry has full probative value as it was drafted based on the agreement of the parties, read aloud in their presence, and signed voluntarily and with full awareness. Therefore, Ferry Gunawan, as a notary, cannot be implicated as a party at fault in the breach of contract case.</i></p> <p><b>Keywords:</b> <i>Breach of contract, build operational transfer, notary.</i></p>

**Article History**  
Received: October 28, 2025 --- Revised: November 01, 2025 --- Accepted: December 09, 2025

### **1. Pendahuluan**

Wanprestasi kerap kali terjadi dalam suatu perjanjian hukum dan menyisakan kerugian bagi pihak-pihak yang bersangkutan. Terjadinya wanprestasi merupakan suatu refleksi bahwa ada pihak yang terkait namun menunjukkan inkompetensi untuk berkomitmen dengan baik. Akibatnya, inkompetensi tersebut membawa pihak

bersangkutan ke dalam sifat lalai dan tidak mampu bertanggung jawab. Penyebab terjadinya wanprestasi bermacam-macam, namun penyebab yang paling umum diuraikan oleh Lubis, yakni kejadian yang tidak terduga dan adanya hambatan. Adapun secara garis besar, faktor terjadinya wanprestasi dapat dibedakan menjadi dua, yakni faktor internal dan eksternal. (Lubis, 2024)

Dalam penelitian Hasibuan et al., (2023) disebutkan bahwa adanya kelalaian orang yang terlibat, kesalahan petugas yang bertanggungjawab, karakter pihak terlibat yang mengulur-ngulur waktu untuk melakukan tanggung jawabnya merupakan faktor-faktor yang menimbulkan wanprestasi. Dalam penyelesaiannya, wanprestasi juga kerap menemui hambatan. Sinaga et al. (2025) mengungkapkan bahwa itikad baik dari para pihak, kepatuhan terhadap putusan, hingga kendala selama proses eksekusi kerap kali menghambat penyelesaian wanprestasi.

Salah satu penyelesaian wanprestasi yang cukup kompleks terjadi pada penyelesaian kasus wanprestasi kontrak *Build Operate Transfer* (BOT) Restoran Sangria by Pianoza di Surabaya. Kasus ini hadir dari kerjasama antara Fifie Pudjihartono yang merupakan seorang Direktur CV Kraton Resto dengan Ellen Sulistyo dan Effendy Pudjihartono yang merupakan pengelola Restoran Sangria di Surabaya. Restoran tersebut dikelola atas perjanjian antara kedua pihak tersebut dengan kontrak BOT. Setelah sekitar lima bulan pengelolaan, restoran tersebut ditutup, tepatnya pada tanggal 12 Mei 2023. (Asih, 2024)

Fifie sebagai pihak penggugat melayangkan tuduhan terhadap Ellen dan Effendy sebagai pihak tergugat. Fifie mengklaim bahwa Restoran Sangria tutup karena adanya beban retribusi berupa biaya sewa serta PNPB (Penerimaan Negara Bukan Pajak) yang tidak dibayarkan. Effendy juga dinilai tidak mampu menunjukkan sikap yang baik selama melakukan kerja sama kontrak BOT tersebut. Kondisi tersebut mendorong Fifie untuk mengajukan gugatan wanprestasi terhadap Ellen dan Effendy serta KPKNL (Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang) sebagai Turut Tergugat I dan Kodam V Brawijaya sebagai Turut Tergugat II. (Asih, 2024)

Kasus ini menyeret nama notaris, yakni Ferry Gunawan yang dijadikan sebagai saksi. Ferry selaku notaris memberikan pernyataan terkait adanya perjanjian yang dirancang oleh Ellen Sulistyo yang mana diduga menyebabkan pembohongan dan kerugian, serta dugaan korupsi dan tidak adanya laporan keuangan yang akurat (Detik News, 2025). Kehadiran Ferry Gunawan sebagai notaris menunjukkan peran notaris dalam penyelesaian kasus wanprestasi pada kontrak BOT. Penelitian ini dilakukan dengan tujuan untuk mengidentifikasi peran-peran yang dijalankan Ferry sebagai notaris dalam penyelesaian kasus wanprestasi kontrak BOT.

## 2. Metode

Penelitian ini menggunakan metode analisis yuridis normatif dengan penelaahan sistematis terhadap bahan hukum primer, sekunder, dan tersier melalui pendekatan peraturan perundang-undangan dan konseptual guna memperoleh dasar normatif yang kuat

dalam menganalisis permasalahan hukum. Analisis dilakukan secara kualitatif dengan memanfaatkan data sekunder yang bersumber dari buku, jurnal ilmiah, dan pemberitaan yang relevan. Meskipun tidak menggunakan data empiris langsung, pendekatan empiris tetap digunakan secara terbatas untuk memahami konteks kasus wanprestasi dalam kontrak *Build Operate Transfer* (BOT) pada pengelolaan Restoran Sangria by Pianoza di Surabaya sebagai objek kajian.

### 3. Hasil & Pembahasan

#### 3.1. Peran Notaris dalam Penyelesaian Wanprestasi

Ferry Gunawan selaku notaris dalam kasus wanprestasi Sangria by Pianoza merupakan salah seorang pejabat umum yang bertugas untuk membuat Akta Perjanjian Pengelolaan Nomor 12 tanggal 27 Juli 2022. Dalam proses pembuatan perjanjian, Ferry menerima draf perjanjian dari Ellen. Draft tersebut kemudian dikaji, disesuaikan, dan dituangkan dalam bentuk akta otentik. Sebelum disepakati melalui tandatangan, Ferry selaku notaris membacakan akta tersebut dihadap para pihak, yakni Effendi dan Ellen. Hal ini dilakukan guna memastikan bahwa kedua belah pihak telah mengetahui, memahami, dan menyetujui isi perjanjian yang disepakati. (Irman, 2025)

Posisi Ferry Gunawan dalam kesepakatan perjanjian ini adalah fasilitator legal yang membuat dokumen perjanjian sah sesuai hukum, bukan penyelenggara perjanjian. Karena kasus wanprestasi yang terjadi dalam pengelolaan Restoran Sangria by Pianoza di Surabaya, Ferry Gunawan selaku notaris terlibat dalam penyelesaian kasus. Adapun Ferry memberikan keterangan terkait draft awal. Hal ini dipicu oleh adanya kesaksian palsu dari Pendeta Novi Irawati yang mengklaim bahwa draft awal diberikan oleh Effendi. Ferry menyanggah hal tersebut dan menyebutkan bahwa Ellen adalah pihak yang memberikan draft awal perjanjian untuk dijadikan akta otentik. Dari sini, Ferry menegaskan netralitasnya terhadap kasus wanprestasi yang terjadi.

Berkaca pada kondisi di atas, Ferry menunjukkan perannya sebagai notaris tidak hanya sebatas pencatat dan pembuat akta otentik, tetapi juga sebagai penjaga kepastian hukum. Melalui pemenuhannya akan kewajibannya sesuai Undang-Undang Jabatan Notaris, ia memastikan bahwa akta perjanjian yang dibuat memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna di mata hukum. Netralitas yang ditunjukkan Ferry dalam persidangan, terutama saat meluruskan asal-usul draft perjanjian menegaskan bahwa seorang notaris berfungsi sebagai pihak independen yang tidak memihak salah satu pihak dalam sengketa. Hal ini sejalan dengan prinsip bahwa notaris adalah pejabat umum yang bertugas memberikan jaminan kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum bagi masyarakat yang membutuhkan layanan hukum dalam bentuk akta otentik.

#### 3.2 Wanprestasi yang Terjadi dalam Pengelolaan Restoran Sangria by Pianoza di Surabaya

Ferry menjelaskan bahwa seluruh isi akta adalah hasil kesepakatan antara para pihak yang melibatkan Ellen dan Effendi. Kesepakatan tersebut termasuk nilai *profit sharing*

yang awalnya sebesar Rp75.000.000,00. dan kemudian disepakati menjadi Rp60.000.000,00. (Nawi, 2024) Keberatan sebagai alasan terjadinya lalai dalam memenuhi perjanjian tidak diterima karena alasan hukum. Hal ini dikarenakan keberatan seharusnya disampaikan kepada notaris sebelum perjanjian disahkan melalui tandatangan para pihak, bukan setelah akta otentik diterbitkan. Dalam hal ini, Ferry selaku notaris menunjukkan perannya sebagai penjamin keabsahan proses, dimana ia menegaskan bahwa tanda tangan yang dilakukan menunjukkan adanya perbuatan secara sadar dan sukarela.

Dalam proses persidangan, Ferry selaku notaris dihadirkan untuk menjalankan peran saksi ahli yang bertugas menjelaskan proses pembuatan akta, sehingga berwenang untuk memberikan bobot objektif pada perkara yang terjadi. Ferry turut menegaskan bahwa ia tidak melakukan manipulasi isi akta, sehingga tidak ada indikasi yang mengharuskan Ferry terlibat sebagai pihak yang bersalah dalam kasus wanprestasi tersebut. Meskipun dalam keterlibatannya, Ferry turut sempat dianggap membuat akta perjanjian palsu. (Irman, 2025)

Keterangan Ferry di persidangan semakin mempertegas kedudukannya sebagai pejabat umum yang bertanggung jawab menjaga otentisitas akta, bukan sebagai pihak yang turut berperkara. Tuduhan mengenai pembuatan akta palsu tidak memiliki dasar, sebab akta yang dibuat telah melalui prosedur hukum yang benar, dimulai dari penyerahan draf oleh pihak terkait hingga proses pembacaan, persetujuan, dan penandatanganan oleh para pihak. Demikian, kehadiran Ferry lebih menitikberatkan pada pemberian klarifikasi objektif agar majelis hakim memperoleh gambaran yang jelas mengenai validitas akta, sekaligus menghindari adanya kesalahpahaman yang berpotensi merugikan posisi hukum notaris maupun para pihak yang bersengketa.

### **3.3 Kesesuaian Peran Ferry Gunawan sebagai Notaris dalam Hukum**

Peran yang dijalankan oleh Ferry Gunawan telah memenuhi Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (UUJN). Berikut beberapa pasal yang mencerminkan peran Ferry dalam penyelesaian kasus wanprestasi kontrak BOT Restoran Sangria by Pianoza di Surabaya.

- a) Pasal 1 angka 1, dimana notaris dalam hal ini Ferry gunawan merupakan pejabat umum yang memiliki kewenangan untuk membuat akta otentik.
- b) Pasal 15 ayat (1) dimana notaris dalam hal ini Ferry Gunawan memiliki kewenangan untuk membuat akta otentik mengenai seluruh perbuatan, perjanjian, dan ketetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan atau yang dikehendaki oleh pihak yang berkepentingan.
- c) Pasal 16 ayat (1) huruf m, dimana notaris dalam hal ini Ferry Gunawan diwajibkan untuk membacakan akta di hadapan penghadap, dihadiri oleh saksi, dan ditandatangani pada saat itu juga.

Adapun merujuk pada Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPerdata), Ferry telah memenuhi Pasal 1868, dimana akta otentik adalah akta yang dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang. Akta yang dibuat oleh Ferry Gunawan berstatus akta otentik, sehingga akta tersebut memiliki kekuatan pembuktian sempurna sebagaimana

diatur dalam Pasal 1870 KUHPerdata. Apabila merujuk pada Kitab Undang-undang Hukum Acara Pidana (KUHP), Ferry telah memenuhi perannya untuk hadir sebagai saksi apabila diminta keterangan yang relevan.

Merujuk pada Undang-undang Nomor 1 Tahun 2023 tentang KUHP baru, tepatnya dalam Pasal 373 ayat (1), Ferry dibebankan ancaman pidana selama 7 tahun lamanya apabila memberikan keterangan palsu dalam menjalankan perannya sebagai saksi. Langkah Ferry dalam mengklarifikasi proses pembuatan dan kesepakatan perjanjian kontrak BOT dalam pengelolaan Restoran Sangria by Pianoza menunjukkan bahwa Ferry telah berupaya untuk memenuhi Kode Etik Notaris. Hal ini dikarenakan Ferry telah menunjukkan sikap kerja ia sebagai notaris yang diwajibkan untuk bekerja independen, netral, dan tidak memihak. Dalam kasus ini, Ferry tidak menentukan isi perjanjian, melainkan hanya menuangkan kesepakatan para pihak. Ferry juga telah membacakan akta dan memberikan kesempatan kepada para pihak untuk mengoreksi isi perjanjian sebelum menyepakatnya dengan cara membubuhkan tanda tangan.

#### 4. Penutup

Kasus wanprestasi kontrak BOT dalam pengelolaan Restoran Sangria by Pianoza di Surabaya, dapat dipahami bahwa Ferry Gunawan menjalankan perannya sebagai notaris sesuai dengan kewenangan yang diberikan undang-undang. Ia berfungsi sebagai pejabat umum yang memfasilitasi lahirnya akta otentik melalui proses yang sah, mulai dari menerima draf perjanjian, menyesuainya dalam bentuk akta, hingga membacakannya di hadapan para pihak sebelum penandatanganan. Netralitas Ferry tercermin ketika ia menegaskan asal-usul draf perjanjian yang benar, sekaligus menolak tuduhan yang menyebutkan adanya manipulasi. Hal ini menunjukkan bahwa notaris bukan bagian dari pihak yang berperkara, melainkan pengawal kepastian hukum agar akta yang dihasilkan memiliki kekuatan pembuktian sempurna di mata hukum. Keterlibatan Ferry dalam persidangan juga memperlihatkan bahwa peran notaris tidak berhenti setelah akta ditandatangani, tetapi dapat berlanjut sebagai saksi ahli untuk memberi penjelasan mengenai proses pembuatan akta. Kejelasan keterangan yang ia berikan membantu majelis hakim menilai objektivitas akta yang disengketakan serta menghindari adanya kesalahpahaman dalam perkara wanprestasi. Demikian, posisi Ferry dalam kasus Restoran Sangria by Pianoza dapat dijadikan contoh bagaimana seorang notaris menjaga profesionalitas, netralitas, serta mematuhi ketentuan dalam Undang-Undang Jabatan Notaris dan KUHPerdata, sekaligus menjunjung tinggi kode etik profesinya.

#### Referensi

- Asih, N. (2024). *Gugatan Wanprestasi, Ahli Sebut Perjanjian dalam Kasus Restoran Sangria Harus Batal Demi Hukum*. Berita Jatim.
- Detik News. (2025). *Notaris Ferry Gunawan Ungkap Soal Perjanjian Sangria Resto, Ternyata Draf dari Ellen Sulisty*. Detik News.
- Hasibuan, H. R., Imsar, & Harahap, R. D. (2023). Analisis Faktor-Faktor Penyebab Terjadinya Wanprestasi Dalam Penyelesaian Produk Pembiayaan Multijasa di PT.

- BPRS Al-Washliyah Krakatau. *Jurnal Sains Dan Teknologi*, 5(2), 565.
- Irman. (2025). *Dugaan Keterlibatan Notaris Ferry Gunawan dengan Effendi Pudjihartono dalam Pembuatan Akta Perjanjian Palsu*. Seputar Indonesia.
- Lubis, M. F. R. (2024). Akibat Wanprestasi dalam Perjanjian Pemborongan Pekerjaan. *Jurnal Ilmiah Metadata*, 6(1), 131–143.
- Nawi. (2024). *Kesaksian Notaris Ferry Gunawan : Draf awal perjanjian pengelolaan Resto Sangria "THE SAVOY" dari Ellen Sulisty*. Nawacita Post.
- Sinaga, Y., Manik, R., & Sinambela, J. (2025). Efektivitas Gugatan Sederhana dalam Penyelesaian Sengketa Wanprestasi. *Jurnal Hukum Justice*, 3(1), 65–75.
-