

**PENGIKATAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN YANG DILAKUKAN DENGAN  
MENGUNAKAN IDENTITAS PALSU (STUDI KASUS PUTUSAN BANDING  
NOMOR 704/PDT/2017/PT.DKI JUNCTO PUTUSAN NOMOR  
16/PDT.G/2015/PN.JKT.PST)**

**Aulia Rohayati Rahmaniah, Akhmad Budi Cahyoono**

---

**Abstrak**

Dalam membuat suatu perjanjian, seharusnya pihak yang ada dalam perjanjian tersebut adalah pihak yang benar-benar melakukan perikatan atau kuasanya. Hal ini sangat berkaitan dengan tanggung jawab masing-masing pihak yang berada dalam perjanjian apabila perjanjian tersebut dilaksanakan. Dalam tesis ini, kasus terjadi dimana seseorang dijebak untuk membayarkan utang orang lain yang tidak ia ketahui adanya, dengan menggunakan identitasnya sebagai identitas palsu. Penelitian ini merupakan penelitian yuridis normatif dengan tipe penelitian deskriptif analitis dan dianalisa dengan metode kualitatif. Hasil dari penelitian ini adalah putusan batal demi hukum oleh hakim terhadap Akta Pengakuan Hutang serta Akta Pemberian Hak Tanggungan dalam kasus ini sudahlah tepat karena sejak awal tidak ada perikatan sehingga melanggar pasal 1320 KUHPerdara. Selain itu Notaris/PPAT meskipun dibebani tanggungjawab secara hukum perdata, sebenarnya juga dapat dibebani tanggung jawab secara administratif terkait dengan sanksi profesinya.

Kata kunci : Perjanjian, Perikatan, Tanggung Jawab.

## **1. PENDAHULUAN**

### **1.1. Latar Belakang**

Dalam membuat suatu perjanjian, seharusnya pihak yang ada dalam perjanjian tersebut adalah pihak yang benar-benar melakukan perikatan atau kuasanya. Hal ini sangat berkaitan dengan tanggung jawab masing-masing pihak yang berada dalam perjanjian apabila perjanjian tersebut dilaksanakan. Terdapat berbagai macam perjanjian, salah satunya merupakan perjanjian mengenai perbuatan pinjam meminjam terkait utang – piutang. Perjanjian tersebut menimbulkan perikatan dari satu pihak dengan pihak lainnya. Akibat hukum yang timbul yaitu lahirnya pihak debitur (si berutang) dengan kreditur (si berpiutang), yang terikat baik melalui perjanjian maupun Undang-undang.

Utang piutang dapat dilakukan oleh orang perorangan, orang dengan badan, maupun badan dengan badan. Badan yang dimaksud dapat berupa badan hukum maupun bukan badan hukum. Di masyarakat sehari-hari, utang – piutang banyak sekali ditemui. Misalnya dari yang umum seperti utang kepada saudara, kepada tetangga, atau kepada kerabat. Contoh lainnya misalnya utang seorang pedagang atau sebuah badan usaha terhadap suatu bank untuk kelangsungan bisnisnya. Di dalam perundang-undangan tidak diatur bagaimana bentuk wajib dari suatu perjanjian. “Dalam bentuknya, perjanjian itu berupa suatu rangkaian perkataan yang mengandung janji-janji atau kesanggupan yang diucapkan atau ditulis.”<sup>1</sup> Oleh karena itu perjanjian dapat berupa perjanjian lisan maupun

---

<sup>1</sup> Subekti, *Hukum Perjanjian*, cet. 21, (Jakarta : Intermasa, 2005), hlm. 1.

perjanjian tertulis. Untuk perjanjian yang nominalnya mungkin tidak banyak, biasanya masyarakat masih berlandaskan dengan asas kepercayaan sehingga tidak memerlukan perjanjian tertulis, cukup dengan perjanjian lisan saja.

Meskipun demikian, pada faktanya jaman sekarang sulit untuk memberlakukan perjanjian lisan karena berkaitan dengan perkara pembuktian dalam persidangan. Oleh sebab itu, agar hak dari si berpiutang dapat terjamin maka perjanjian tidak hanya dilihat sebatas perjanjian akan tetapi perlu juga dilihat tentang perikatannya. Menurut Prof. R. Subekti, “Perikatan merupakan suatu hubungan hukum antara dua pihak, berdasarkan mana pihak yang satu berhak menuntut sesuatu dari pihak yang lain, dan pihak yang lain berkewajiban memenuhi tuntutan itu.”<sup>2</sup>

Dalam melangsungkan pinjam meminjam terkait utang piutang haruslah sangat hati-hati dilakukan oleh debitur dan kreditur karena hal ini menyangkut dengan menyerahkan suatu harta yang ada nilainya untuk dipinjamkan. Untuk itu, agar dapat melindungi kepentingan pihak debitur dan kreditur maka perjanjian atas utang piutang sangatlah dibutuhkan bagi para pihak yang ingin melangsungkan kegiatan utang piutang tersebut. Dalam praktik umumnya, terutama yang dilangsungkan oleh lembaga keuangan seperti bank, perjanjian atas utang piutang dinamai dengan perjanjian kredit.

Dalam Undang-Undang Perbankan, kredit diartikan sebagai penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga. Berdasarkan pengertian ini, perjanjian kredit dapat diartikan sebagai perjanjian pinjam-meminjam antara bank sebagai kreditur dengan pihak lain sebagai debitur yang mewajibkan debitur untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.

Undang - Undang Perbankan memberikan ketentuan-ketentuan pokok terhadap bank yang memberikan kredit kepada para nasabahnya. Ketentuan-ketentuan pokok ini merupakan pedoman perkreditan yang wajib dimiliki dan diterapkan oleh bank dalam pemberian kredit, yaitu:

1. Pemberian kredit dibuat dalam bentuk perjanjian tertulis.
2. Bank harus memiliki keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan nasabah debitur yang antara lain diperoleh dari penilaian seksama terhadap watak, kemampuan, modal, agunan dan prospek usaha nasabah debitur.
3. Kewajiban bank untuk menyusun dan menerapkan prosedur pemberian kredit.
4. Kewajiban bank untuk memberikan informasi yang jelas mengenai prosedur dan persyaratan kredit.
5. Larangan bank untuk memberikan kredit dengan persyaratan yang berbeda kepada Nasabah Debitur dan atau pihak-pihak terafiliasi.
6. Penyelesaian sengketa.

Pada prinsipnya, ketentuan-ketentuan pokok tersebut tidak hanya memberikan pedoman atau landasan bagi bank sebagai kreditur untuk menerapkan prinsip kehati-hatian, melainkan juga dapat digunakan sebagai pegangan bagi para nasabah debitur dalam memperoleh fasilitas kredit dari bank.

Berdasarkan poin 2 (dua) dalam ketentuan diatas, perjanjian utang – piutang yang dilakukan oleh pihak debitur dan kreditur (dalam hal ini Bank), wajib disepakati tentang adanya jaminan. Terdapat dua macam jaminan, yaitu jaminan yang ditentukan oleh undang – undang atau disebut dengan jaminan umum, dan jaminan yang timbul karena

---

<sup>2</sup> Ibid.

perjanjian atau disebut dengan jaminan khusus. Jaminan khusus dapat dibedakan menjadi jaminan kebendaan dan jaminan perorangan.<sup>3</sup> Untuk jaminan kebendaan terdiri dari :<sup>4</sup>

1. Gadai;
2. Hipotek;
3. Hak Tanggungan;
4. Fidusia; dan
5. Resi Gudang.

Sedangkan untuk jaminan perorangan terdiri dari :<sup>5</sup>

1. Perjanjian penanggungan
2. Perjanjian tanggung menanggung/tanggung renteng; dan
3. Perjanjian garansi

Di Indonesia dalam melakukan pinjaman kredit yang nominalnya besar, jaminan yang diajukan umumnya berupa tanah. Bentuk jaminan atas tanah adalah hak tanggungan. Hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah yang selanjutnya disebut dengan hak tanggungan, adalah hak jaminan yang dibebankan sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang peraturan dasar Pokok-Pokok Agraria berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan suatu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain.<sup>6</sup>

Pembebanan Hak Tanggungan terhadap tanah ataupun benda lainnya yang berkaitan dengan tanah sebagai wujud jaminan dari kreditur kepada debitur dilakukan dengan membuat Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT) yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Objek yang dapat dibebani Hak Tanggungan yaitu berupa Hak Milik, Hak Guna Usaha, dan Hak Guna Bangunan. Perlu di ingat bahwa APHT merupakan perjanjian aksesoir yang artinya suatu perjanjian tambahan atau buntut belaka dari perjanjian pokok, yaitu perjanjian pinjam uang / perjanjian kredit.<sup>7</sup>

Tanpa adanya perjanjian kredit, maka tidak akan ada perjanjian tentang pembebanan hak tanggungan. Perjanjian kredit biasanya dibuat dalam akta notaris, dengan maksud agar perjanjian tersebut otentik, sehingga apabila dikemudian hari terjadi permasalahan hukum maka akan menjadi bukti yang kuat di hadapan persidangan. Kitab Undang – Undang Hukum Perdata, mengatur tentang alat bukti dalam persidangan, yaitu meliputi bukti tertulis, bukti saksi, persangkaan, pengakuan, dan sumpah. Akta notaris masuk ke dalam golongan alat bukti tertulis yang bersifat otentik.

Dalam praktiknya, kegiatan pinjam meminjam utang-piutang tidak selalu berjalan mulus. Bahkan seringkali banyak kasus terjadi dimana seseorang dijebak untuk membayarkan utang orang lain yang tidak ia ketahui adanya. Masalah seperti ini menarik untuk dikaji lebih mendalam agar menjadi pembelajaran bagi masyarakat dan lembaga perbankan untuk lebih berhati-hati dalam hal pinjam meminjam uang. Contoh permasalahan konkrit yang terjadi di masyarakat dapat dilihat langsung di pengadilan, salah satunya misalnya kasus gugatan dalam Putusan Putusan Banding Nomor 704/PDT/2017/PT.DKI juncto Putusan Nomor 16/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Pst. Dalam kasus

---

<sup>3</sup> Djaja S. Meliala, *Hukum Perdata dalam Perspektif BW*, cet. 1, (Bandung : Nuansa Aulia, 2014), hlm. 128.

<sup>4</sup> Ibid.

<sup>5</sup> Ibid.

<sup>6</sup> Indonesia, *Undang-Undang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah*, UU No. 4 Tahun 1996, LN No. 42 Tahun 1996, TLN No. 3632, Ps. 1

<sup>7</sup> Subekti, *Hukum Perjanjian*, hlm. 74.

tersebut, permasalahan dimulai ketika Ahmad Asep mengajukan pinjaman ke PT Danamon Indonesia (Bank Danamon) untuk melancarkan usaha bisnisnya pada tahun 2008. Ahmad Asep menjaminkan ruko yang dimilikinya sebagai jaminan atas pinjamannya tersebut dengan membebaskan Hak Tanggungan atas Sertipikat dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) I Nomor 50/2008 dan Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) I Nomor 5841/2008. Pada tahun 2010 pinjaman tersebut ditingkatkan dengan APHT II Nomor 4177/2010 dan SHT II Nomor 4177/2010.

Sekitar tahun 2012, Ahmad Asep mengalami berbagai kendala dalam usahanya sehingga ia kesulitan untuk membayar pinjaman beserta bunganya. Pertengahan tahun 2012, Toni Wiguna datang kepada Ahmad Asep menawarkan untuk membayarkan pinjamannya kepada Bank Danamon dan meminjamkan sejumlah uang untuk melanjutkan usahanya. Setelah dilunasi hutangnya, Toni Wiguna mengambil Sertipikat asli, Surat Pemberitahuan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) asli tahun 2007 dan Formulir Bukti Pengembalian Jaminan (BPJ) Asli milik Ahmad Asep dari Bank Danamon serta memberikan tanda terima dengan tulisan tangan Toni Wiguna dibelakang fotokopi BPJ tersebut tanpa dibuatkan perjanjian atau persetujuan antara Ahmad Asep dengan Toni Wiguna. Sekitar awal Desember Tahun 2012 Toni Wiguna menghilang tidak dapat ditemukan.

Pada Desember 2012, tiba-tiba Petugas Collection dari PT Bank Negara Indonesia (BNI) Pusat mendatangi Ahmad Asep dan menagih pembayaran hutang beserta bunga dan denda keterlambatan. Padahal Ahmad Asep bukanlah nasabah dari BNI tersebut dan Ahmad Asep tidak pernah mengajukan, menerima ataupun mengetahui mengenai transaksi dan/atau pengajuan pinjaman uang kepada BNI atas namanya. Setelah ditelusuri, Toni Wiguna menyalahgunakan identitas Ahmad Asep dan menggunakannya untuk meminjam uang dari BNI. Ahmad Asep menolak untuk membayar hutang beserta bunga dan denda keterlambatan tersebut karena merasa bukanlah nasabah dari BNI.

Pada tanggal 19 November 2014, Ahmad Asep mendatangi Notaris/PPAT Ichsan Tedjabuana untuk mendapatkan informasi mengenai Akta Pembebanan Hak Tanggungan yang dibuat oleh Notaris/PPAT tersebut. Namun Tuan Ichsan Tedjabuana mengatakan bahwa perjanjian hutang antara Toni Wiguna dengan PT BNI dilakukan tidak dihadapannya dan ia telah membuat APHT Nomor 434/2012 tertanggal 25 September 2012, serta mendaftarkan Hak Tanggungan atas Sertipikat kepada Badan Pertanahan Nasional berdasarkan permintaan PT BNI. Akta Pembebanan Hak Tanggungan tersebut juga sudah diberikan kepada PT BNI. Walaupun Ahmad Asep meminta copy/salinan Akta Pembebanan Hak Tanggungan kepada Notaris, Notaris tersebut tidak memberikannya padahal APHT tersebut memuat nama Ahmad Asep sebagai Pemberi Hak Tanggungan dan menjadikan Sertipikat milik Ahmad Asep sebagai Objek Hak Tanggungan dengan alasan yang tidak berdasar.

Berdasarkan kasus tersebut diatas, meskipun terdapat pihak-pihak yang melakukan perjanjian dan perjanjian yang dilakukan dituangkan dalam suatu akta otentik, namun ternyata terjadi kasus yang melibatkan pihak ketiga. Secara hukum, dengan adanya bukti akta otentik perjanjian dapat dikatakan sah. Namun adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh pihak debitur terhadap kreditur membuat posisi kreditur menjadi terancam. Oleh sebab itu agar hak-hak kreditur dapat dilaksanakan atau terpenuhi, undang-undang mengatur tentang hubungan hukum yang timbul dari perjanjian yang dilakukan antara debitur dengan kreditur, yaitu tentang perikatannya. Upaya hukum yang telah dilakukan oleh pihak-pihak yang merasa dirugikan yaitu dengan melakukan gugatan hukum ke pengadilan.

Hasil putusan dari gugatan hukum yang diajukan yaitu dinyatakan Akta Pengakuan Utang dan Akta Pembebanan Hak Tanggungan yang dibuat oleh

Notaris/PPAT Ichsan Tedjabuana menjadi batal demi hukum. Dalam memutus suatu perkara, tentunya hakim mempunyai pertimbangan – pertimbangan hukum. Dalam pertimbangan hakim tersebut, dapat dilakukan analisis apakah pertimbangan hukum yang ada sudah benar, ataukah dari sisi lain terdapat pendapat hukum lain yang sebenarnya dapat menguatkan pertimbangan hakim yang sudah ada. Selain itu pula, dapat dicari tahu bagaimana tanggung jawab dari pejabat yang berwenang dalam menerbitkan perjanjian kredit serta APHT tersebut.

Berdasarkan latar belakang yang sebelumnya diuraikan, maka tesis ini dibuat dan disampaikan dengan judul “Pengkikatan Jaminan Hak Tanggungan yang Dilakukan Dengan Menggunakan Identitas Palsu (Studi Kasus Putusan Banding Nomor 704/PDT/2017/PT.DKI juncto Putusan Nomor 16/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Pst)”

## **1.2. Rumusan Masalah**

1. Bagaimanakah pertimbangan hakim tentang gugatan batal demi hukum atas Akta Pengakuan Utang dan Akta Pembebanan Hak Tanggungan dalam kasus Putusan Banding Nomor 704/PDT/2017/PT.DKI juncto Putusan Nomor 16/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Pst?
2. Bagaimanakah tanggung jawab Notaris/PPAT terkait penerbitan Akta Pengakuan Utang dan Akta Pembebanan Hak Tanggungan dalam kasus Putusan Banding Nomor 704/PDT/2017/PT.DKI juncto Putusan Nomor 16/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Pst tersebut?

## **1.3. Metode Penelitian**

Penelitian ini merupakan penelitian dengan menggunakan pendekatan Yuridis Normatif, yaitu dengan menelaah data sekunder yang diperoleh oleh peneliti dalam penelitian kepustakaan/studi dokumen berkaitan dengan kasus yang menjadi objek penelitian ini. Metode yang digunakan yaitu deskriptif analitis dimana penulis mencoba untuk mendeskripsikan analisis terhadap kasus sengketa pinjaman uang dengan jaminan tanah dan bangunan yang dibebankan Hak Tanggungan. Pendekatan yuridis normatif yang digunakan dalam penelitian ini tidak hanya ditujukan untuk menyajikan data yang berkaitan dengan kasus sengketa pinjaman dengan jaminan dalam penelitian ini, namun juga ditujukan untuk melakukan analisis terhadap data tersebut.

Pengumpulan data dalam tesis ini dilakukan melalui penelitian kepustakaan atau studi dokumen. Penelitian kepustakaan atau studi dokumen yang dilakukan oleh penulis ditujukan untuk memperoleh data yang berkaitan dengan kasus yang menjadi objek penelitian, terutama data yang berkaitan dengan perjanjian dan perikatan, pemberian jaminan yang dibebani hak tanggungan, hak tanggungan dan pembuatan APHT, perihal batal demi hukum, serta tentang kewajiban dan tanggungjawab Notaris/PPAT yang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Data sekunder yang diperoleh dari hasil penelitian kepustakaan tersebut kemudian dianalisis oleh peneliti dengan menggunakan metode kualitatif. Analisis kemudian disusun secara sistematis dan dirangkaikan ke dalam sebuah bentuk laporan penelitian yang berbentuk analitis evaluatif.

## **1.4. Sistematika Penulisan**

Artikel ini dibagi ke dalam 3 (tiga) sub bahasan, dengan tujuan untuk mempermudah pembaca untuk memahami isi tulisan dalam artikel ini. Bahasan pertama dimulai dari

pendahuluan, yang isinya terdiri dari latar belakang, pokok permasalahan, metode penelitian, dan sistematika penulisan. Bahasan kedua berisikan tentang bahasan daripada pokok permasalahan, yaitu terdiri dari kasus posisi, analisa putusan hakim terkait putusan batal demi hukum, serta analisa tentang tanggung jawab Notaris/PPAT terkait kasus. Bahasan terakhir yaitu bagian penutup yang berisikan simpulan dan saran terkait pokok permasalahan yang diangkat dalam artikel ini.

## 2. PEMBAHASAN

### 2.1. Kasus Posisi

Para pihak dalam perkara nomor 704/PDT/2017/PT.DKI adalah sebagai berikut:

1. Pembanding (semula : PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tergugat II) Tbk (BNI) Pusat
2. Terbanding I (semula : Ahmad Asep Penggugat)
3. Terbanding II (semula : Toni Wiguna Tergugat I)
4. Terbanding III (semula : Ichsan Tedjabuana, S.H Tergugat III) (Notaris/PPAT)
5. Turut Terbanding (semula : Pemerintah Republik Indonesia qq. Turut Tergugat) Presiden Republik Indonesia qq. Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) Republik Indonesia qq. Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi DKI Jakarta qq. Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara.

Kasus posisi perkara nomor 704/PDT/2017/PT.DKI adalah berawal dari adanya gugatan perkara nomor 16/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Pst pada tanggal 13 Januari 2015, yang diajukan oleh Penggugat karena dituduh menerima fasilitas kredit dari Tergugat II yang tertuang dalam Perjanjian Kredit Maksimum Rp. 641.800.000,- (enam ratus empat puluh satu juta delapan ratus ribu rupiah) Nomor: LNC/ BWU/120/2012/005 tanggal 25 september 2012, dengan bukti jaminan yaitu Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT) Nomor 434/2012 tertanggal 25 September 2012 atas sebuah ruko/tanah sebagaimana SHGB Nomor 3158/Papanggo atas nama Ahmad Asep milik Penggugat. Pada kenyataannya, Penggugat bukan merupakan nasabah dari Tergugat II dan tidak pernah merasa mengajukan, menerima ataupun mengetahui mengenai transaksi dan pengajuan pinjaman uang atau kredit kepada Tergugat II sehingga antara semula Penggugat dengan Tergugat II tidak mempunyai hubungan hukum apapun.

Adapun setelah disadari, terjadi pemalsuan identitas yaitu ternyata bukan Penggugat yang mengajukan pinjaman kepada Tergugat II namun merupakan Tergugat I yang menggunakan Sertifikat Tanah dan Bangunan asli milik Penggugat. Sertifikat Tanah dan Bangunan asli milik Penggugat pada awalnya dikuasai oleh Tergugat I. Penguasaan sertifikat oleh Tergugat I yaitu berawal pada tahun 2008 Penggugat mengajukan pinjaman kepada PT. Danamon Indonesia Tbk. (Bank Danamon) dengan membebankan Hak Tanggungan atas sertifikat dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) I No. 50/2008 dan Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) I No. 5841/2008, dan ditingkatkan pinjamannya pada tahun 2010 dengan APHT II no. 104/2010 dan SHT II

no. 4177/2010 sebagaimana termuat pada setifikat lembar Pendaftaran Peralihan Hak Pembebanan Hak, Pembebanan dan Pencatatan Lainnya.

Pada tahun 2012, Penggugat mengalami banyak kendala dalam usahanya sehingga pembayaran cicilan hutang ke Bank Danamon menjadi menunggak. Atas kendala tersebut, Tergugat I pada sekitar pertengahan tahun 2012 mendatangi RUKO Penggugat untuk menawarkan pinjaman dan melunasi pinjaman Penggugat di Bank Danamon serta memberikan tambahan modal kepada Penggugat. Pada tanggal 17 September 2012, Penggugat bersama Tergugat I melunasi pinjaman dengan besaran sekitar Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah) di Bank Danamon dengan uang pinjaman dari Tergugat I dan pada saat itu juga Tergugat I mengambil Sertifikat Asli, Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) asli tahun 2007 dan Formulir Bukti Pengembalian Jaminan asli milik Penggugat dari Bank Danamon sebagai jaminan atas pinjaman tersebut serta memberikan tanda terima dengan tulisan tangan Tergugat I dibelakang fotokopi BPJ tersebut.

Pada sekitar bulan Desember tahun 2012, secara tiba-tiba Petugas Collection Tergugat II mendatangi Penggugat di RUKO nya yang sejak bulan Juni 2002 sampai dengan saat ini ia kuasai atau tempati secara fisik sebagai tempat tinggal/kediaman sekaligus tempat usahanya. Petugas Collection tersebut menagih pembayaran hutang beserta bunga denda keterlambatan kepada Penggugat, padahal Penggugat pada saat itu bukan nasabah dari Tergugat II dan Penggugat tidak pernah mengajukan, menerima ataupun mengetahui mengenai transaksi dan pengajuan pinjaman uang atau kredit kepada Tergugat II atas nama Penggugat, sehingga antara Penggugat dengan Tergugat II tidak mempunyai hubungan hukum apapun. Petugas Collection Tergugat II menyadari telah terjadi pemalsuan identitas yaitu ternyata bukan Penggugat yang mengajukan pinjaman kepada Tergugat II namun menggunakan Sertifikat Tanah dan Bangunan asli milik Penggugat.

Lalu Tergugat II meminta kepada Penggugat untuk menunjukkan asli dari Kartu Tanda Penduduk (KTP), Kartu Keluarga (KK), Buku Nikah Penggugat dan meminta Salinan fotokopinya kepada Penggugat. Setelah memeriksa dan membandingkan identitas debitur yang mengajukan pinjaman dengan identitas asli Penggugat, Petugas Collection Tergugat II menyadari bahwa Penggugat bukanlah pihak yang mengajukan, menandatangani, menyetujui perjanjian dan menerima kredit atau pinjaman dari Tergugat II.

Petugas Collection Tergugat II menyampaikan kepada Penggugat bahwa Tergugat II telah melakukan pemeriksaan ke rumah toko yang diakui sebagai tempat kediaman dan usaha Tergugat I dan orang tidak dikenal mengaku sebagai Penggugat dan menemukan kertas/amplop yang isinya coretan meniru tandatangan Penggugat (bukti tersebut disimpan oleh Tergugat II) dan Tergugat I yang mengaku sebagai Penggugat sudah tidak menempati alamat rumah toko yang diakui sebagai tempat kediaman dan tempat usaha Tergugat I yang mengaku sebagai Penggugat. Setelah ditelusuri dan diteliti petugas Collection Tergugat II, debitur yang meminjam dan menggunakan Sertifikat Tanah dan Bangunan milik Penggugat sebagai jaminan adalah orang yang patut diduga keras memalsukan dan menggunakan identitas serta surat-surat palsu lainnya atas nama Penggugat.

Penggugat dan Tergugat II bekerjasama agar dapat menyelidiki dan menemukan keberadaan Tergugat I (debitur) dan tidak menceritakan atau melaporkan perihal terkait pinjaman atau kredit yang mengatasnamakan Penggugat tersebut kepada siapapun. Karena tidak ada kepastian dari Tergugat II, pada tanggal 21 Februari 2013 Penggugat mendatangi kantor Tergugat II dan bertemu dengan petugas collection yang bernama Sigit, Rosihan A, dan R. Daru M. Penggugat bermaksud untuk mengklarifikasi atas

kondisi kredit an. Ahmad Asep dan Penggugat meminta data debitur yang memalsukan data pihak Penggugat. Namun Penggugat hanya dimintakan keterangannya dan tidak mendapat keterangan apapun dari Tergugat II baik secara tersirat/lisan maupun tertulis.

Pada tanggal 27 Februari 2013, Penggugat mengirimkan surat elektronik (email) kepada Tergugat II perihal komplain mengenai pinjaman dengan jaminan Akta Tanah oleh pihak yang memalsukan identitas namun tidak mendapat tanggapan dari Tergugat II. Penggugat juga mengirim surat tertanggal 28 Februari 2013 dan tertanggal 4 Maret 2013 kepada Tergugat II perihal permohonan data-data berkas pinjaman yang mengaku Ahmad Asep dan Endang Kusmiati. Ternyata pada tanggal 8 Maret 2013, Penggugat mendapatkan balasan jawaban atas Surat Penggugat tertanggal 4 Maret 2013 yang menyampaikan bahwa pihak Tergugat II tidak dapat menyetujui permohonan dari Penggugat, dengan alasan terkait kebijakan dan aturan bank wajib menjaga kerahasiaan informasi debitur dari pihak-pihak yang tidak berkepentingan.

Berdasarkan pernyataan Tergugat II dalam Surat Jawaban, Tergugat II mengetahui dan mengakui bahwa Penggugat adalah pemilik jaminan sebenarnya dari jaminan yang dijamin oleh debitur yang memalsukan dan menggunakan identitas serta surat-surat palsu atas nama Penggugat. Dan juga Tergugat II mengetahui dan mengakui bahwa Penggugat adalah pihak yang tidak berkepentingan terhadap debitur atau data debitur termasuk namun tidak terbatas pada hutang atau pinjaman debitur pada Tergugat II.

Pada tanggal 13 Februari 2014, Petugas collection Tergugat II mendatangi kediaman Penggugat untuk meminta fotokopi KTP dan KK Penggugat dan meminta Penggugat untuk menandatangani Berita Acara Kunjungan yang isinya pada intinya menyatakan debitur akan menjual tanah dan bangunan yang dijadikan jaminan untuk melunasi hutang, bunga serta tunggakan hutang. Namun Penggugat tidak mau menandatangani karena Penggugat bukan debitur dari Tergugat II, Penggugat tidak mempunyai hutang atau pinjaman dalam bentuk apapun kepada Tergugat II dan Penggugat tidak berniat menjual tanah dan bangunan RUKO milik Penggugat yang sampai saat ini ditempatinya apalagi untuk membayar hutang yang tidak pernah dimiliki ataupun diketahui oleh Penggugat.

Untuk melindungi hak dan kepentingan Penggugat, Penggugat mengajukan Permohonan Pemblokiran Sertifikat milik Penggugat kepada Turut Tergugat, dan menerima tanggapan dari Turut Tergugat yang pada pokoknya menyampaikan bahwa berdasarkan data buku tanah yang ada di Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara, Hak Guna Bangunan No. 3158/Papanggo atas nama Ahmad Asep dibebani Hak Tanggungan No. 8617/2012 Peringkat I sebesar Rp. 802.250.000,- atas nama Perseroan Terbatas PT. Bank Negera Indonesia (persero) Tbk. Berdasarkan surat dari Turut Tergugat tersebut yang menyatakan bahwa Sertifikat dibebani HT atas nama Tergugat II, dapat diketahui bahwa Sertifikat berada dan dikuasai oleh Tergugat II.

Pada tanggal 25 Februari 2014, Kuasa Penggugat mengirim surat kepada Tergugat II perihal Permohonan Konfirmasi Atas Keterangan Yang Diberikan Oleh Pemberi Kuasa, namun tidak diindahkan oleh Tergugat II. Karena tidak ada tanggapan dari Tergugat II, Kuasa Penggugat kembali melayangkan somasi I kepada Tergugat II pada tanggal 12 Maret 2014, namun tidak ada tanggapan. Kuasa Penggugat kembali melayangkan somasi II kepada Tergugat II pada tanggal 24 Maret, tetapi tetap tidak juga ditanggapi. Petugas collection Tergugat II mendatangi RUKO Penggugat disaat Penggugat tidak berada ditempat dan tanpa izin atau secara paksa memasuki pekarangan RUKO yang juga merupakan kediaman Penggugat dengan memasang poster bertuliskan "Tanah dan Bangunan ini dalam Pengawasan" dan "Tanah dan Bangunan ini dijual hubungi BNI CNL Jakarta".



Penggugat melakukan kunjungan ke kantor Tergugat II untuk mendapatkan informasi mengenai Akta Pembebanan Hak Tanggungan (AHPT) yang diterbitkan oleh Tergugat II dan menyampaikan surat permohonan copy APHT tersebut tertanggal 17 November 2014. Menurut keterangan Tergugat III perjanjian hutang antara Tergugat I dengan Tergugat II dilakukan tidak dihadapan Tergugat III, dan Tergugat III membuat Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT) Nomor 434/2012, serta mendaftarkan Hak Tanggungan atas Sertifikat kepada Turut Tergugat berdasarkan permintaan Tergugat II.

Tergugat III berjanji akan mencari APHT tersebut dalam arsipnya dan akan memberikan copy/salinannya kepada Penggugat, namun ketika Penggugat menghubungi Tergugat III melalui telepon, Tergugat III menyatakan bahwa APHT telah diberikan kepada Tergugat II dan Tergugat II yang berhak atas APHT tersebut. Untuk melindungi hak dan miliknya, Penggugat mengajukan Pemblokiran sertifikat HGB No. 3158/Papanggo kepada Turut Tergugat. Lalu Turut Tergugat mengirimkan surat tanggapan tertanggal 10 Maret 2014 melalui Pos namun tidak sampai kepada Penggugat, sehingga pada tanggal 24 Maret 2014 Penggugat meminta salinannya langsung kepada Turut Tergugat, yang pada pokoknya menjawab permohonan pemblokiran Penggugat tidak dapat dicatat pada buku tanah dikarenakan hak atas tanah dengan Sertifikat HGB No. 3158/Papanggo telah dibebani Hak Tanggungan No. 8617/2012 Peringkat I sebesar Rp. 802.250.000,- atasnama Perseroan Terbatas PT. Bank Negeri Indonesia (Persero) Tbk.

Perbuatan Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III jelas merupakan perbuatan melawan hukum yang sangat merugikan Penggugat. Kerugiannya adalah dikuasainya Sertifikat HGB No. 3158/ Papanggo milik Penggugat selama lebih dari 2 tahun oleh Tergugat II menyebabkan istri Penggugat sakit ditambah usaha Penggugat semakin memburuk dikarenakan mengurus Sertifikat tersebut. Agar tuntutan tersebut mempunyai daya paksa dengan ini Penggugat mengajukan pengenaan uang paksa terhadap Para Tergugat apabila Para Tergugat terlambat atau tidak melaksanakan Petitum atas Gugatan ini sejumlah Rp. 1.000.000,- perhari dihitung sejak tanggal putusan perkara perdata ini berkekuatan hukum tetap sampau dengan dilaksanakannya isi putusan. Penggugat juga memohon untuk menetapkan sita jaminan (*conservator beslag*) atas harta tidak bergerak milik Tergugat II berupa Gedung BNI-Kota Jl. Lada No. 1 Jakarta Barat.

Setelah Perkara Nomor 16/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Pst. telah selesai diperiksa ditingkat Pengadilan Negeri dengan Putusan yang pada intinya mengabulkan sebagian gugatan Penggugat, termasuk didalamnya mengabulkan gugatan batal demi hukum yang diajukan oleh Penggugat. Tergugat II (PT. BNI Tbk) dalam kasus ditingkat sebelumnya merasa tidak puas atas hasil putusan ditingkat pengadilan negeri, kemudian mengajukan banding ke Pengadilan Tinggi DKI Jakarta. Permohonan banding tersebut diajukan pada tanggal 3 Desember 2015 oleh Kuasa Hukum Tergugat II. Permohonan banding tersebut diterima dengan nomor perkara 704/Pdt/2017/PT.DKI. Adapun yang menjadi dasar dan alasan banding adalah Amar Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat No. 16/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Pst. Bahwa sebagai alasan bandingnya oleh Pembanding semula Penggugat dalam Tergugat II dalam memori bandingnya tertanggal 19 Februari 2016 telah mengemukakan pada pokoknya hal-hal berikut:

1. Ada bagian yang telah diputus tetapi tidak diberikan pertimbangan-pertimbangan hukumnya;
2. Pengadilan Negeri salah menerapkan hukum;
3. Jalannya pemeriksaan perkara di Pengadilan Negeri tidak sesuai dengan hukum acara yang berlaku;
4. Isi putusan Pengadilan Negeri tidak sesuai dengan kenyataan yang ada;
5. Isi putusan hakim Pengadilan Negeri merugikan hak Pembanding.

Kemudian pengajuan banding tersebut diterima dan dilakukan pemeriksaan terhadap Putusan di tingkat sebelumnya, yaitu Putusan Pengadilan Negeri diperiksa. Adapun Putusan akhir yang dijatuhkan oleh Pengadilan Tinggi yang dibacakan dalam sidang terbuka pada hari Kamis, 11 Januari 2018 tersebut yaitu permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat II diterima, hakim menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 16/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Pst tanggal 24 November 2015 yang dimohonkan Banding tersebut, serta Pembanding semula Tergugat II dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah)

## **2.2. Analisa Terhadap Pengikatan Jaminan Hak Tanggungan Yang Dilakukan Dengan Menggunakan Identitas Palsu**

### **a. Analisis Terhadap Putusan Hakim Terkait Pembatalan Akta Pengakuan Hutang dan Akta Pemberian Hak Tanggungan Dalam Kasus Putusan Perkara Banding Nomor 704/Pdt/2017/PT.DKI Juncto Putusan Nomor 16/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Pst**

Dalam kasus, terkait permintaan batal demi hukum atas Akta Pemberian Hak Tanggungan, hakim memberikan pertimbangan-pertimbangan sebagai berikut :

1. Menimbang, bahwa tentang petitum point ke-4 agar menyatakan batal demi hukum (*nietig*) atau setidaknya-tidaknya dinyatakan batal terhadap segala bentuk Perjanjian Hutang atau Pengakuan Hutang yang dilakukan antara orang atau orang-orang yang mengatasnamakan Penggugat dengan Tergugat II, dan petitum point ke-5 agar menyatakan batal demi hukum (*nietig*) atau setidaknya-tidaknya dinyatakan batal terhadap Akta Pembebanan Hak Tanggungan nomor 434/2012 tertanggal 25 September 2012 yang dilakukan oleh Tergugat III dan Hak Tanggungan Nomor 434/2012 tanggal 25 September 2012 yang dilakukan oleh Turut Tergugat terhadap Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 3158/Papanggo atas nama Ahmad Asep milik Penggugat, , Majelis mempertimbangkannya sebagai berikut:
2. Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, suatu perjanjian hanya sah jika memenuhi 4 (empat) syarat, yaitu : 1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya, 2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan/perjanjian, 3. Suatu hal tertentu dan 4. Sebab yang halal;
3. Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 1796 KUH.Perdata, untuk memindahtangankan barang atau meletakkan hipotek di atasnya, untuk membuat suatu perdamaian, ataupun melakukan tindakan lain yang *hanya dapat dilakukan oleh Pemilik dan atau diperlukan suatu pemberian kuasa dengan kata-kata yang tegas*;
4. Menimbang, bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan di atas, bahwa terbukti yang menandatangani Perjanjian Kredit Kredit Nomor: LNC/ BWU/120/2012/005 tanggal 25 september 2012, dan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor 434/2012, tanggal 25 September 2012, bukanlah Penggugat, melainkan orang lain yang mengatas namakan Penggugat untuk menyesuaikan dengan barang jaminan berupa Sertipikat SHGB Nomor 3158/ Papanggo atas nama Ahmad Asep, sehingga telah terbukti bahwa tidak ada dan tidak pernah ada kesepakatan apapun antara Penggugat dengan Tergugat II, dan terjadinya perjanjian aquo disebabkan adanya tipu daya dan pemalsuan, dengan demikian Perjanjian Kredit Kredit Nomor: LNC/BWU/120/2012/005 tanggal 25 september 2012, dan Akta Pemberian Hak

Tanggungjawab (APHT) Nomor 434/2012, tanggal 25 September 2012 sebagai perjanjian *accessoir* dari Perjanjian Kredit aquo adalah tidak sah, karena tidak memenuhi syarat-syarat yang diatur dalam Pasal 1320 KUH.Perdata, dan oleh karena tidak terpenuhinya persyaratan tersebut merupakan “tidak adanya kesepakatan”, maka Perjanjian Kredit Kredit Nomor: LNC/BWU/120/2012/005 tanggal 25 september 2012, dan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor 434/2012, tanggal 25 September 2012 batal demi hukum (*nietig*);

5. Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan di atas, maka petitum point ke-4 dan ke-5 patut dikabulkan;

Berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, hakim menitik beratkan bahwa antara Terbanding I (semula Penggugat) dengan Pembanding (semula Tergugat II) pada kenyataannya tidak terjadi kesepakatan sebagaimana merupakan salah satu syarat sah nya perjanjian yang diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1320. Pertimbangan dalam putusan sudahlah tepat, dan dapat dipertajam dengan lebih dalam membahas tentang perjanjian dan perikatan yang diatur dalam Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Perjanjian adalah sumber dari perikatan selain dari undang-undang. Hubungan antara perjanjian dan perikatan adalah bahwa perjanjian menimbulkan suatu perikatan antara dua orang yang membuatnya. Menurut Subekti, perikatan adalah suatu perhubungan hukum antara dua orang atau dua pihak, berdasarkan mana pihak yang satu berhak menuntut sesuatu hal dari pihak yang lain, dan pihak yang lain berkewajiban untuk memenuhi tuntutan itu.<sup>8</sup>

Berdasarkan gugatan dalam kasus putusan perkara banding nomor 704/Pdt/2017/PT.DKI Juncto Putusan Nomor 16/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Pst, pihak Terbanding I (semula Penggugat) dianggap memiliki hubungan hukum dengan pihak Pembanding (semula Tergugat II). Dalam kaitannya dengan perikatan, seseorang dapat dikatakan memiliki hubungan hukum adalah apabila pihak-pihak nya:

1. Terdapat pihak yang menuntut sesuatu, atau dikenal dengan nama kreditur atau si berpiutang.
2. Terdapat pihak yang berkewajiban memenuhi tuntutan, atau dikenal dengan nama debitur atau si berutang.

Pihak kreditur dan pihak debitur secara tertulis di dalam perjanjian adalah Pembanding (semula Tergugat II) dengan Terbanding I (semula Penggugat). Apabila ditarik pada hakikat perikatan, dalam hal bentuknya perjanjian itu berupa suatu rangkaian perkataan yang mengandung janji-janji atau kesanggupan yang diucapkan atau ditulis. Sehingga perjanjian itu bisa tertulis dan tidak tertulis. Dalam hal perjanjian tidak tertulis maka perjanjian tersebut diucapkan oleh orang yang mengikat perjanjian. Dilihat dari subjeknya, baik perjanjian tertulis maupun tidak tertulis, harus diadakan oleh orang yang benar-benar melakukan perikatan dalam perjanjian tersebut, sehingga meskipun menggunakan identitas palsu, tetaplah yang mengikat diri terhadap perjanjian adalah Terbanding II (semula Tergugat I) dengan Pembanding (semula Tergugat II).

Untuk lebih menguatkan lagi argumen diatas, dapat dilihat dari doktrin perjanjian dan perikatan menurut ahli. Menurut Prof. Subekti, perikatan yang lahir dari perjanjian memang dikehendaki oleh dua orang atau dua pihak yang membuat suatu perjanjian. Kata menghendaki memberikan arti bahwa kedua belah pihak memang secara sadar ingin dan/atau sepakat untuk melakukan perjanjian tersebut. Dalam kasus, Terbanding I (semula Penggugat) bukanlah orang yang sebenarnya mengikat diri dalam perjanjian terhadap Pembanding (semula Tergugat II). Sehingga meskipun di dalam perjanjian

---

<sup>8</sup> Subekti, *Hukum Perjanjian*, hlm. 1

identitas Terbanding I (semula Penggugat) dipakai oleh Terbanding II (semula Tergugat I), namun yang mengikatkan diri terhadap perjanjian kredit Nomor: LNC/BWU/120/2012/005 tanggal 25 September 2012 terhadap Pembanding (semula Tergugat II) adalah Terbanding II (semula Tergugat I),.

Kasus tersebut diatas dapat pula dikaitkan dengan asas konsensualisme yang berlaku dalam hukum perjanjian, dimana pada dasarnya perjanjian dan perikatan yang timbul karenanya itu sudah dilahirkan sejak detik tercapainya kesepakatan. Asas konsensualisme memperlihatkan kepada kita semua bahwa pada dasarnya suatu perjanjian yang dibuat secara lisan antara dua atau lebih orang adalah mengikat, dan karenanya telah melahirkan kewajiban bagi salah satu atau lebih pihak dalam perjanjian tersebut segera setelah orang-orang tersebut mencapai kesepakatan atau konsensus, meskipun kesepakatan tersebut telah dicapai secara lisan semata-mata. Ini berarti pada prinsipnya perjanjian yang mengikat dan berlaku sebagai perikatan bagi para pihak yang berjanji tidak memerlukan formalitas, walau demikian untuk menjaga kepentingan pihak debitor (atau yang berkewajiban memenuhi prestasi) diadakanlah bentuk-bentuk formalitas, atau dipersyaratkan adanya suatu tindakan nyata tertentu. Dalam hal mana sejak terbentuknya perjanjian kredit tidak terjadi kesepakatan antara Terbanding I (semula Penggugat) dengan Pembanding (semula Tergugat II), maka dapat pula kita simpulkan bahwa sejak awal perjanjian dan perikatan tersebut tidak lahir atau tidak pernah ada karna tidak pernah terjadi kesepakatan.

Dalam hal tidak terjadinya perikatan antara pihak Terbanding I (semula Penggugat) dengan Pembanding (semula Tergugat II), pihak Terbanding I (semula Penggugat) berhak mengajukan gugatan batal demi hukum atas perjanjian Hutang atau Pengakuan Hutang, dan pembebanan hak tanggungan atas properti yang dimiliki Terbanding I (semula Penggugat), yang dilakukan antara orang atau orang-orang yang mengatas namakan Terbanding I (semula Penggugat).

Suatu perjanjian dikatakan batal demi hukum, dengan pengertian tidak dapat dipaksakan pelaksanaannya jika terjadi pelanggaran terhadap syarat objektif dari sah nya suatu perikatan. Dalam hal yang demikian, secara yuridis dari semula perjanjian atau perikatan antara orang-orang yang bermaksud membuat perjanjian tersebut dianggap tidak ada. Tujuan para pihak untuk meletakkan suatu perikatan yang mengikat mereka satu sama lain telah gagal. Pihak yang satu dengan pihak yang lainnya tidak dapat saling menuntut di depan hakim, karena dasar hukumnya tidak ada. Hakim berdasarkan jabatannya diwajibkan untuk menyatakan bahwa tidak pernah ada suatu perjanjian atau perikatan.

Yang dimaksud dengan syarat objektif adalah suatu hal tertentu dan kausa/sebab yang halal. Keharusan akan adanya suatu hal tertentu yang menjadi obyek dalam perjanjian dirumuskan dalam Pasal 1332 sampai dengan Pasal 1334 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang diikuti dengan Pasal 1335 sampai dengan Pasal 1336 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang mengatur mengenai rumusan kausa/sebab yang halal, yaitu sebab yang tidak dilarang oleh undang-undang dan tidak berlawanan dengan kesusilaan baik atau ketertiban umum.<sup>9</sup>

Dalam Pasal 1335 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ditegaskan bahwa, "Suatu perjanjian tanpa sebab, atau dibuat berdasarkan suatu sebab yang palsu atau yang terlarang tidaklah mempunyai kekuatan." Alasan pengajuan batal demi hukum atas pemalsuan identitas dalam akta perjanjian kredit serta APHT dalam kasus dapat digolongkan masuk ke dalam suatu sebab yang palsu. Pada dasarnya suatu kausa yang halal tidaklah mudah ditemukan rumusannya dalam suatu perjanjian. Misalnya sebagai

---

<sup>9</sup> Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*, hlm. 182.

contoh, setiap pihak yang mengadakan suatu perjanjian dapat saja menyebutkan suatu isi perjanjian yang walaupun perjanjian tersebut muncul dari suatu kausa yang tidak halal atau dilarang oleh undang-undang, akan tetapi tidak berlawanan dengan kesusilaan atau ketertiban umum, maka akan menjadi tampak sebagai suatu perjanjian yang diperkenankan oleh hukum. Dalam hal seperti ini, maka yang terpenting adalah pelaksanaan prestasi yang dilakukan oleh salah satu atau lebih pihak dalam perjanjian. Yang menjadi tolak ukur konkrit disini apakah pelaksanaan prestasi tersebut akan melanggar undang-undang atau berlawanan dengan kesusilaan baik atau ketertiban umum.<sup>10</sup>

Terkait hal tersebut diatas, dilihat dari pelaksanaan prestasinya yang tidak terpenuhi, sudahlah pasti kasus putusan tersebut diatas merupakan bentuk dari kausa yang tidak halal karena berangkat dari penipuan dengan melakukan pemalsuan atas identitas seseorang sebagai debitur. Perbuatan pemalsuan identitas tersebut merupakan bentuk dari pelanggaran undang-undang, dan para pihak dapat dituntut dan bertanggungjawab atas tindak surat pidana palsu dan keterangan palsu sesuai Pasal 263, Pasal 264, dan Pasal 266 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana. Dengan demikian berarti apa yang disebut dengan kausa yang halal dalam Pasal 1320 juncto Pasal 1337 Kitab Undang – Undang Hukum Perdata tidak lain dan tidak bukan adalah prestasi dalam perjanjian yang melahirkan perikatan, yang wajib dilakukan atau dipenuhi oleh para pihak, yang tanpa adanya prestasi yang ditentukan tersebut, maka perjanjian tersebut tidak mungkin dan tidak akan pernah ada diantara para pihak.<sup>11</sup> Oleh karena itu, suatu akta otentik yang mengandung unsur-unsur tindak pidana identitas palsu dan keterangan palsu adalah batal demi hukum atau batal sejak perjanjian tersebut dibuat (*nitiegbaarheid*) sehingga dapat dianggap sejak awal tidak terjadi perjanjian.

**b. Analisis Terhadap Tanggung Jawab Notaris/PPAT dalam Penerbitan Akta Pengakuan Hutang dan Akta Pemberian Hak Tanggungan Dalam Kasus Putusan Banding Nomor 704/Pdt/2017/Pt.Dki Juncto Putusan Nomor 16/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Pst**

Dalam kasus putusan perkara Banding Nomor 704/Pdt/2017/Pt.Dki Juncto Putusan Nomor 16/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Pst, yang membuat Notaris/PPAT ikut masuk menjadi Terbanding III (semula Tergugat III) adalah bahwa menurut dakwaan Terbanding I (semula Penggugat), menurut keterangan Terbanding III (semula Tergugat III) perjanjian hutang antara Terbanding II (semula Tergugat I) dengan Pembanding (semula Tergugat II) dilakukan tidak dihadapan Terbanding III (semula Tergugat III), dan Terbanding III (semula Tergugat III) dalam membuat Akta Pembebanan Hak Tanggungan (AHPT) Nomor 434/ 2012 tertanggal 25 September 2012, serta mendaftarkan Hak Tanggungan atas Sertipikat kepada Turut Tergugat berdasarkan permintaan Pembanding (semula Tergugat II).

Oleh karena duduk perkara seperti yang disebutkan diatas, dalam gugatannya Terbanding I (semula Penggugat), menyatakan bahwa APHT nomor 434/2012 tertanggal 25 September 2012 yang dibuat oleh Terbanding III (semula Tergugat III) adalah cacat hukum atau tidak sah sehingga batal demi hukum atau batal karena tidak memenuhi ketentuan Pasal 10 ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (UU HT) yaitu pemberian Hak Tanggungan tidak dihadiri oleh pemberi Hak Tanggungan dalam hal ini

<sup>10</sup> Ibid., hlm. 182-183.

<sup>11</sup> Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*, hlm. 164.

adalah Penggugat sebagai Pemilik sah dan yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum atau berdasar Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) yang bertentangan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku yaitu yang memberikan kuasa dan menandatangani adalah Pihak yang mengaku dan memalsukan identitas Penggugat bukan oleh Penggugat sebagai Pemilik sah Sertipikat yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek Hak Tanggungan terhadap objek Hak Tanggungan yaitu Sertipikat HGB No. 3158/ Papanggo.

Dalam eksepsinya terkait permasalahan tersebut diatas, Terbanding III (semula Tergugat III) dalam Putusan Nomor 16/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Pst menyatakan sebagai berikut:

Bahwa, berdasarkan fakta benar antara Tergugat II terjadi hubungan hukum dengan seorang person atau pribadi yang bernama Ahmad Asep yang identitas dan data pribadinya telah diserahkan dan ada pada Tergugat II yang secara *de facto maupun de jure* telah mengajukan permohonan fasilitas kredit kepada Tergugat II dan menyerahkan jaminan berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 3158/Papanggo Tgl. 6-05-1997 s/d 15-05-2017 an. Ahmad Asep yang kemudian diikuti dengan *penanda tangan perjanjian kredit/hutang secara dibawah tangan* antara Tergugat II dengan Ahmad Asep dan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No-434 yang dibuat oleh Tergugat III tetapi oleh Penggugat tidak diakui bahwa Ahmad Asep dalam berkas dokumen pada Tergugat II bukanlah Penggugat tetapi orang lain yang telah memalsukan KTP Penggugat.

Disamping itu, Terbanding III (semula Tergugat III) dalam eksepsinya juga menyatakan

Bahwa kata kata jujur, seksama serta tidak berpihak telah dilakukan oleh Tergugat III sebelum pelaksanaan penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan tersebut diatas yaitu dengan cara:

- a. Melakukan verifikasi dokumen atau pemeriksaan data-data pemilik hak dan data pendukungnya yang asli sudah sesuai yang dipersyaratkan dalam rangka pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan ;
- b. Pihak yang menjadi penghadap sudah terlebih dahulu dilakukan kroscek data yang diajukan dan diterima Tergugat III yaitu, Kartu Tanda Penduduk atau KTP dan data pendukung lainnya telah sesuai asli ;
- c. Tergugat II *membacakan dan menjelaskan akta* pemberian hak tanggungan atau produk hukum lainnya sebelum ditandatangani sebagai tanda telah dimengerti dan persetujuannya ;

Dalam Putusan Nomor 16/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Pst terkait gugatan hakim memberikan pertimbangan bahwa sementara Tergugat III sebagai PPAT telah membuat dan menandatangani Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT) *secara tidak seksama*, karena tanpa dihadiri oleh pihak pemberi Hak Tanggungan yang sah i.c. Penggugat atau tanpa berdasar Surat Kuasa yang sah, mengakibatkan lahirnya Hak Tanggungan Nomor 434/2012, tanggal 25 September 2012. Selain itu, hakim juga menimbang, bahwa oleh karena telah terbukti bahwa yang menandatangani Perjanjian Kredit Kredit Nomor: LNC/BWU/120/2012/005 tanggal 25 september 2012, dan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor 434/2012, tanggal 25 September 2012, bukanlah Penggugat, melainkan orang lain yang mengatas namakan Penggugat untuk

menyesuaikan dengan barang jaminan berupa Sertipikat SHGB Nomor 3158/ Papanggo atas nama Ahmad Asep, dan dalam pemberian fasilitas kredit tersebut telah terjadi pemalsuan identitas, pemalsuan dokumen-dokumen dan pemalsuan tandatangan Penggugat sebagai Debitur, dengan demikian perbuatan Tergugat III sebagai PPAT dengan *tidak seksama (tidak teliti dan tidak cermat)* sebagaimana diwajibkan dalam Pasal 16 Undang-Undang Jabatan Notaris, membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) di hadapan pihak yang tidak berwenang atau tidak dihadiri oleh pemberi hak tanggungan yang sah, dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian bagi Penggugat sebagai pemilik sah atas SHGB Nomor 3158/Papanggo;

Analisis berdasarkan kalimat yang dinyatakan Terbanding III (sebelumnya Tergugat III) dalam jawaban eksepsinya yang menyatakan *penanda tangan perjanjian kredit/hutang secara dibawah tangan*, jika dipahami secara mendalam kata dibawah tangan menunjukkan arti bahwa penandatanganan tidak dilakukan di hadapan Notaris/PPAT. Apabila ditafsirkan, maka sebenarnya secara hukum konsekuensinya adalah meskipun akta tersebut di buat oleh Notaris, akan tetapi apabila tidak ditandatangani dihadapan notaris yang membuatnya maka akta tersebut tidaklah lagi menjadi suatu akta yang otentik, tetapi turun derajatnya menjadi akta di bawah tangan saja. Menurut G.H.S Lumban Tobing,

Penandatanganan itu mengandung arti memberikan keterangan dan pernyataan tertulis diatas tanda tangan itu. Notaris harus menyaksikan, bahwa akta itu ditandatangani oleh penghadap, saksi-saksi dan oleh notaris sendiri. Dengan demikian adalah menjadi suatu keharusan, bahwa notaris menandatangani akta itu paling akhir. Hal ini juga berdasarkan pemikiran bahwa dengan penandatanganan akta itu oleh notaris, akta itu menjadi suatu akta otentik yang lengkap, akta mana yang sesudah penandatanganan oleh notaris, tidak dapat lagi diubah atau ditambah dan karenanya juga tidak boleh ditandatangani oleh orang lain. Juga oleh para saksi dengan membubuhkan tanda tangan mereka diatas akta itu diberi kesaksian, bahwa mereka hadir pada waktu dilakukan berbagai formalitas yang dilakukan oleh undang-undang, seperti misalnya pembacaan dan penandatanganan oleh penghadap dan lain-lain. Dengan demikian penandatanganan dari akta oleh para saksi dilakukan setelah para penghadap menandatangani, sehingga dengan sendirinya yang pertama menandatangani akta itu ialah para penghadap.<sup>12</sup>

Dalam menjalankan peran terkait tugas dan wewenangnya, Notaris bertanggungjawab untuk melaksanakan kewajiban-kewajiban yang telah diatur dalam undang-undang, salah satunya yaitu tentang pembacaan akta. Dari pernyataan eksepsi pada poin c, Terbanding III (semula Tergugat III) secara langsung juga mengakui bahwa pembacaan dan penandatanganan bukanlah dilakukan di hadapan Terbanding III (semula Tergugat III) sebagai notaris, akan tetapi di hadapan Pembanding (semula Tergugat II). Tindakan tersebut melanggar ketentuan UUJN Pasal 16 ayat (1) huruf m, dimana seharusnya yang membacakan dan menjelaskan isi akta seharusnya adalah notaris atau Terbanding III (semula Tergugat III) itu sendiri, serta penandatanganan ditandatangani saat itu juga dihadapan notaris setelah akta dibacakan.

---

<sup>12</sup> Alwesius, *Dasar-Dasar Teknik Pembuatan Akta Notaris*, cet.1, (Jakarta: LP3H Inp Jakarta, 2018), hlm. 106-107, sebagaimana dikutip dalam G.H.S Lumban Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris*, cet.2, (Jakarta : Erlangga, 1982), hlm. 210-211.

Akibat hukum dari pelanggaran tersebut diatas diatur dalam UUJN pada pasal 44 ayat (5), dimana disebutkan bahwa,

Pelanggaran terhadap ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ayat (2), ayat (3), dan ayat (4) mengakibatkan suatu akta hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan dan dapat menjadi alasan bagi pihak yang menderita kerugian untuk menuntut penggantian biaya, ganti rugi, dan bunga kepada Notaris.

Dari pasal tersebut, dapat pula dikatakan sebenarnya secara hukum akta perjanjian kredit Nomor: LNC/ BWU/120/2012/005 tertanggal 25 September 2012 tersebut tidaklah lagi menjadi suatu akta yang otentik, tetapi kekuatan pembuktiannya berubah menjadi akta di bawah tangan.

Untuk Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) nomor 434/2012, yang bertanggung jawab atas perbuatannya adalah Terbanding III (semula Tergugat III) dalam jabatannya sebagai PPAT. Dalam Pasal 28 ayat (4) huruf i Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006, dinyatakan bahwa yang termasuk pelanggaran berat bagi PPAT adalah apabila PPAT tidak membacakan aktanya dihadapan para pihak maupun pihak yang belum atau tidak berwenang melakukan perbuatan sesuai akta yang dibuatnya. Apabila PPAT melakukan pelanggaran berat, maka berdasarkan Pasal 28 ayat (2) huruf a Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 PPAT bisa diberhentikan dengan tidak hormat dari jabatannya oleh Kepala Badan.

Terkait pertimbangan putusan hakim mengenai perbuatan tidak seksama oleh Notaris, tidak dibacakannya Akta oleh notaris dihadapan penghadap, serta Notaris tidak menyaksikan langsung penandatanganan akta, merupakan bentuk pelanggaran dari Pasal 16 ayat (1) huruf a dan huruf m UUJN. Dalam konsep tanggung jawab *responsibility*, Notaris melalaikan kewajiban hukum yang seharusnya dijalankan. Konsekuensinya adalah, Notaris yang melanggar ketentuan sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 16 ayat 1 huruf a sampai huruf i dapat dikenakan sanksi administratif berdasarkan Pasal 16 ayat 11 UUJN. Sanksi administratif tersebut yaitu berupa:

1. Peringatan tertulis;
2. Pemberhentian sementara;
3. Pemberhentian dengan hormat; atau
4. Pemberhentian dengan tidak hormat.

Yang termasuk perbuatan tidak seksama oleh Notaris dalam kasus yaitu hanya melihat kebenaran formil dari data-data yang diberikan oleh pihak Bank, tidak dibacakannya Akta oleh notaris dihadapan penghadap, serta Notaris tidak menyaksikan langsung penandatanganan akta, merupakan bentuk pelanggaran dari Pasal 16 ayat (1) huruf a dan huruf m UUJN. Dalam konsep tanggung jawab *responsibility*, Notaris melalaikan kewajiban hukum yang seharusnya dijalankan. Konsekuensinya adalah, Notaris yang melanggar ketentuan sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 16 ayat 1 huruf a sampai huruf i dapat dikenakan sanksi administratif berdasarkan Pasal 16 ayat 11 UUJN. Sanksi administratif tersebut yaitu berupa:

1. Teguran
2. Peringatan;
3. Pemberhentian sementara dari keanggotaan Perkumpulan;
4. Pemberhentian dengan hormat dari keanggotaan Perkumpulan;



#### 5. Pemberhentian dengan tidak hormat dari keanggotaan Perkumpulan.

Selain sanksi administratif, Terbanding III (semula Tergugat III) sebagai Notaris/PPAT dapat dimintakan pertanggung jawaban (*liability*) secara perdata, sebagaimana yang telah diajukan oleh Terbanding I (semula Penggugat) dalam gugatannya yang mana meminta ganti rugi secara tanggung renteng terhadap Pembanding (semula Tergugat II), Terbanding (semula Tergugat I), dan Terbanding III (semula Tergugat III) atas kerugian materiil sejumlah Rp. 250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah), dan kerugian immateriil sebesar Rp. 1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah). Perlindungan hukum yang menjadi landasan untuk memintakan pertanggung jawaban tersebut ada dalam Pasal 1366 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dimana Notaris juga dapat dituntut untuk membayar ganti kerugian karena kelalaian, yang isi pasalnya menyebutkan “setiap orang bertanggung jawab tidak saja untuk kerugian yang disebabkan karena perbuatannya, tetapi juga untuk kerugian yang disebabkan karena kelalaian atau kurang hati-hatinya”.

Atas permintaan pertanggung jawaban perdata sebagaimana yang diajukan oleh Terbanding I (semula Penggugat) dalam gugatannya, hakim memutuskan bahwa pengajuan gugatan terkait hal tersebut ditolak. Hakim hanya mengabulkan permohonan Terbanding I (semula Penggugat) untuk Terbanding III (semula Tergugat III) dinyatakan melakukan Perbuatan Melawan Hukum, sehingga dalam pembayaran perkara, Terbanding III (semula Tergugat III) bersama-sama Pembanding (semula Tergugat II), Terbanding (semula Tergugat I) secara tanggung renteng membayar ongkos yang timbul dalam perkara yaitu sebesar Rp. 4.436.000,00 (empat juta empat ratus tiga puluh enam ribu rupiah) untuk perkara Putusan Nomor 16/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Pst.

Secara keseluruhan kasus, dari berbagai sudut pandang semua pihak dapat dikatakan memiliki kesalahannya masing-masing. Misalnya terhadap Penggugat yang sertifikatnya dikuasai oleh Tergugat I karena sebelumnya memiliki utang pinjaman yang kemudian dilunasi oleh Tergugat I. Penggugat seharusnya berhati-hati, ketika ada orang tidak dikenal yang ingin membantu melunasi hutangnya. Ketidak hati-hatian dan kepolosan Penggugat membuat ia terjebak dalam skema penipuan yang dilakukan oleh Tergugat I. Selain Penggugat, Tergugat II juga dapat dikatakan juga paling bersalah atas terjadinya kasus apabila dikaitkan dengan teori-teori mengenai prinsip-prinsip hukum perbankan yang ada. Dalam prinsip 5 C, kepribadian atau *character* merupakan salah satu prinsip yang wajib digunakan oleh bank. Prinsip ini menekankan perlunya penilaian kepribadian calon debitur untuk mengetahui kejujuran dan itikad baiknya dalam mengembalikan pinjaman. Dalam kasus sejak awal Tergugat I tidak jujur dalam melakukan pinjaman. Tergugat II seharusnya melakukan pengecekan lebih mendalam soal kebenaran atas data-data yang diajukan oleh Tergugat I agar terhindar dari pemalsuan identitas seperti yang telah terjadi dalam kasus. Dengan terjadinya kasus pemalsuan identitas ini, menjadi pelajaran bagi pihak Bank bahwa seharusnya tidak dapat langsung mempercayai niatan seseorang untuk meminjam uang. Oleh karena itu, sangat perlu adanya ketelitian dan kehati-hatian oleh pihak bank dalam mengidentifikasi data-data asli pihak debitur agar terpenuhi Prinsip 5P yang berkenaan dengan Pihak (*party*) dimana pihak haruslah dapat dipercaya, sehingga pengembalian pinjaman mampu dilakukan oleh debitur.

### 3. PENUTUP

#### 3.1. Simpulan

1. Pertimbangan hakim tentang gugatan batal demi hukum atas Akta Pengakuan Utang dan Akta Pembebanan Hak Tanggungan dalam kasus Putusan Banding Nomor 704/PDT/2017/PT.DKI juncto Putusan Nomor 16/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Pst berdasarkan analisis pada bab sebelumnya sudahlah benar. Dalam kasus, Terbanding I (semula Penggugat) bukanlah orang yang sebenarnya mengikatkan diri dalam perjanjian terhadap Pembanding (semula Tergugat II). Sehingga meskipun di dalam perjanjian identitas Terbanding I (semula Penggugat) dipakai oleh Terbanding II (semula Tergugat I), namun yang mengikatkan diri terhadap perjanjian kredit Nomor: LNC/ BWU/120/2012/005 tanggal 25 September 2012 terhadap Pembanding (semula Tergugat II) adalah Terbanding II (semula Tergugat I). Dalam hal tidak terjadinya perikatan antara pihak Terbanding I (semula Penggugat) dengan Pembanding (semula Tergugat II), pihak Terbanding I (semula Penggugat) berhak mengajukan gugatan batal demi hukum atas perjanjian Hutang atau Pengakuan Hutang, dan pembebanan hak tanggungan atas properti yang dimiliki Terbanding I (semula Penggugat), yang dilakukan antara orang atau orang-orang yang mengatas namakan Terbanding I (semula Penggugat). Dikabulkannya permintaan batal demi hukum atas gugatan kasus diatas memberikan kepastian bahwa memang sejak awal perjanjian dianggap tidak ada.
  
2. Tanggung jawab Notaris/PPAT terkait penerbitan Akta Pengakuan Utang dan Akta Pembebanan Hak Tanggungan dalam kasus Putusan Banding Nomor 704/PDT/2017/PT.DKI juncto Putusan Nomor 16/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Pst yaitu Notaris dikenai tanggung jawab secara perdata. Secara konsep tanggungjawab (*responsibility*) Notaris/PPAT melakukan pelanggaran atas kewajibannya, sehingga untuk Notaris, berdasarkan UUJN apabila Notaris dilaporkan maka dapat dikenai sanksi berupa: (1) peringatan tertulis, (2) pemberhentian sementara, (3) pemberhentian dengan hormat, atau (4) pemberhentian dengan tidak hormat. Sebagai tambahan, secara kode etik dapat dikenai sanksi berupa: (1) teguran, (2) peringatan, (3) pemberhentian sementara dari keanggotaan Perkumpulan, (4) pemberhentian dengan hormat dari keanggotaan Perkumpulan, (5) Pemberhentian dengan tidak hormat dari keanggotaan Perkumpulan. Sementara untuk PPAT, apabila dilaporkan maka menurut Pasal 28 ayat (2) huruf a Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 PPAT bisa diberhentikan dengan tidak hormat dari jabatannya oleh Kepala Badan. Sementara itu, untuk tanggung jawab Notaris/PPAT secara konsep tanggungjawab (*liability*), Notaris/PPAT dapat dimintakan pertanggung jawaban secara perdata, sebagaimana yang sebelumnya telah diajukan oleh Terbanding I (semula Penggugat) dalam gugatannya yang mana meminta ganti rugi secara tanggung renteng terhadap Pembanding (semula Tergugat II), Terbanding (semula Tergugat I), dan Terbanding III (semula Tergugat III) atas kerugian materiil sejumlah Rp. 250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah), dan kerugian immateriil sebesar Rp. 1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah). Akan tetapi permohonan gugatan tersebut ditolak oleh hakim. Hakim hanya mengabulkan tanggung jawab Terbanding III (semula Tergugat III) untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 4.436.000,00 (empat juta empat ratus tiga puluh enam ribu rupiah) secara tanggung renteng dengan Pembanding (semula Tergugat II), Terbanding (semula Tergugat I).

### 3.2. Saran

Berdasarkan analisa pada kasus yang diangkat dalam tesis ini, dapat dipahami bahwa suatu perkara dapat dilihat dari berbagai sudut, dan ditelaah secara mendalam dengan keilmuan hukum, terutama hukum perdata. Permintaan batal demi hukum terhadap akta-akta sebagaimana yang ada dalam kasus sudahlah benar. Akan tetapi apabila pihak yang merasa dirugikan tidak puas dengan hukuman yang diterima oleh Notaris/PPAT yang terlibat dalam kasus, maka selain digugat secara perdata juga dapat melaporkan performa yang dilakukan oleh Notaris/PPAT terhadap Majelis Pengawas Daerah dan Kepala Badan Pertanahan setempat sesuai dengan prosedur yang berlaku.

Saran bagi Notaris/PPAT, seharusnya tidak hanya percaya kepada kebenaran formil atas data dan berkas yang diberikan oleh pihak Bank, akan tetapi harus turun langsung mengecek kebenaran data tersebut, misalnya mengecek kebenaran data KTP bisa dilakukan ke Dinas Kependudukan dan Catatan Sipil. Selain kepada Notaris/PPAT, saran juga diberikan kepada pihak Bank yang bertugas melakukan pencairan kredit agar sebelum kredit dicairkan perlu memastikan dengan benar data-data dan pihak yang menjadi debitur. Perlunya prinsip kehati-hatian diterapkan agar menghindari terjadinya gagal bayar atau kaburnya debitur, karena apabila terjadi kasus, maka seringkali pihak yang dirugikan adalah pihak Bank karena sebagai pihak pemberi pinjaman uang.

## DAFTAR PUSTAKA

### Peraturan Perundang-Undangan

Indonesia. *Kitab Undang – Undang Hukum Perdata.*

\_\_\_\_\_. *Peraturan Pemerintah tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, PP No 37 Tahun 1998.

\_\_\_\_\_. *Undang-Undang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah.* UU No. 4 Tahun 1996. LN No. 42 Tahun 1996. TLN No. 3632.

\_\_\_\_\_. *Undang-Undang Pokok Perbankan Indonesia Tentang Perubahan Undang-Undang No.7 Tahun 1992*, UU No. 10 Tahun 1998, LN No. 182 Tahun 1998, TLN No. 3790.

\_\_\_\_\_. *Undang-Undang tentang Jabatan Notaris.* UU No. 30 Tahun 2004, LN No 117 Tahun 2004, TLN No. 4432.

\_\_\_\_\_. *Undang-Undang tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.* UU No. 2 Tahun 2014, LN No 3 Tahun 2014, TLN No. 5491.

\_\_\_\_\_. *Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Noor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.* Perkaban No. 1 Tahun 2006.

### Buku

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

\_\_\_\_\_. *Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik.* Bandung: Refika Aditama, 2009.

Alwesius. *Dasar-Dasar Teknik Pembuatan Akta Notaris.* cet.1, Jakarta: LP3H Inp Jakarta, 2018.

Anshori, Abdul Ghofur. *Lembaga Kenotariatan Indonesia.* Yogyakarta: UII Press, 2009.

Bahsan, M. *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia.* Cet. 5. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2015.

Budiono, Herlien. *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan.* Buku Kedua. Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2010.

Fuady, Munir. *Pengantar Hukum Bisnis Menata Bisnis Modern di Era Global.* Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2012.

Fuady, Munir. *Perbuatan Melawan Hukum (Pendekatan Kontemporer).* Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2002.

Hermansah. *Hukum Perbankan Nasional Indonesia.* Jakarta : Kencana Prenada Media Group, 2005.

H.R., Ridwan. *Hukum Administrasi Negara.* Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2007.

H.S., Salim. *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia.* Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2014.

Meliala, Djaja S. *Hukum Perdata dalam Perspektif BW.* Cet. 1. Bandung : Nuansa Aulia, 2014.

Mertokusumo, Sudikno. *Hukum Acara Perdata Indonesia.* Jogjakarta: Liberty, 1993.

Muljadi, Kartini dan Gunawan Widjaja. *Perikatan yang Lahir dari Perjanjian.* Ed. 1, Cet. 6. Jakarta: Rajawali Pers, 2014.

- Prayitno, Roesnastiti. “*Bahan Kuliah Kode Etik*”, Bahan Kuliah Magister Kenotariatan Universitas Indonesia, Jakarta 2018.
- Prodjohamidjiji, Martiman. *Penyelidikan dan penyidikan*. Jakarta: Ganesha Indonesia, 1985.
- S.F., Marbun. *Peradilan Administrasi Negara dan Upaya Administratif di Indonesia*. Yogyakarta : Liberty, 1997.
- Siamat, Dahlan. *Manajemen Bank Umum*. Jakarta : Intermedia, 1993.
- Soekanto, Soerjono. *Pengantar Penelitian Hukum*. Cet. 3. Jakarta : Penerbit Universitas Indonesia (UI – Press), 1986.
- Subekti, R. *Aneka Perjanjian*. Cet. 11. Bandung : PT Citra Aditya Bakti, 2016.
- Subekti, *Hukum Perjanjian*. Cet. 21. Jakarta : Intermasa, 2005
- Subekti, R. dan R Tjitrosudibio. *Kamus Hukum*. Jakarta: Pradnya Paramita, 1990.
- Susanto, Herry. *Peranan Notaris Dalam Menciptakan Keputusan Dalam Kontrak*. Yogyakarta : FH UII Press, 2010.
- Tan Thong Kie, *Studi Notariat & Serba-Serbi Praktik Notaris*, Jakarta, Ichtiar Baru Van Hoeve, 2007, hlm. 444.
- Usman, Rachmadi. *Aspek-Aspek Hukum Perbankan di Indonesia*. Cet. 2. Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2003.
- W., Gunawan dan Kartini M. *Perikatan Yang Lahir Dari Undang-Undang*. Cet. 1. Jakarta : Universitas Trisakti, 2017.
- Widyadharma, Ignatius Ridwan. *Hukum Profesi tentang Profesi Hukum*. Semarang: CV Ananta, 1994.

### **Skripsi/Tesis/Disertasi**

- Irwan. “Peran dan Tanggung Jawab Notaris dalam Perjanjian Kredit yang Status Hukum Objek Jaminan Hak Atas Tahanya Belum Jelas (Studi Kasus Akta Perjanjian Kredit Antara Bank X dengan PT. Y)”. Tesis Magister Universitas Indonesia. Jakarta, 2012.
- Ismudiyatun, Anna. “Tugas dan Fungsi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Pendaftaran Tanah di Kabupaten Kudus Provinsi Jawa Tengah”. Tesis Magister Universitas Diponegoro. Semarang, 2009.