

# **AKIBAT PENYERAHAN SERTIPIKAT JAMINAN YANG DITITIPKAN KEPADA NOTARIS BERDASARKAN BUKTI SURAT PELUNASAN UTANG PALSU SERTA EKSEKUSI TERHADAP OBYEK JAMINAN YANG TELAH DIHAPUSKAN (STUDI PUTUSAN PENGADILAN NEGERI KEPANJEN NOMOR 81/Pdt.G/2019/PN.Kpn)**

**Ayu Indah Damayanti, Akhmad Budi Cahyono**

Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Indonesia

## **ABSTRAK**

Penelitian ini membahas mengenai akibat penyerahan sertipikat jaminan yang dititipkan kepada Notaris berdasarkan bukti surat pelunasan utang palsu serta eksekusi terhadap obyek jaminan untuk membayar kerugian yang timbul akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan debitur. Dalam hal ini debitur mengambil Sertipikat Obyek Jaminan hak atas tanah yang dititipkan kepada Notaris dengan Surat Pelunasan Utang Palsu, kemudian dengan surat tersebut digunakan untuk menghapus roya, yang mana utang debitur kepada kreditur belum lunas. Dengan dilakukannya penyerahan tersebut kepada debitur menimbulkan kerugian yang diderita kreditur. Adapun permasalahan yang diangkat dalam penelitian ini adalah mengenai pertanggung jawaban Notaris atas penyerahan Sertipikat Obyek Jaminan kepada Debitur yang didasari pada Surat Pelunasan Utang Palsu; dan proses penjualan obyek jaminan berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Kepanjen Nomor 81/Pdt.G/2019/PN.Kpn. Untuk menjawab permasalahan tersebut digunakan metode penelitian yuridis normatif dengan menggunakan data sekunder yang terdiri dari bahan hukum primer, sekunder, dan tersier yang diperoleh melalui studi dokumen dan wawancara. Adapun tipologi penelitian secara Eksplanatoris dengan pendekatan analisis kualitatif. Hasil dari penelitian ini menunjukkan bahwa Notaris melakukan perbuatan melawan hukum dan dapat dikenakan sanksi perdata, pidana, dan/atau administratif apabila pihak yang dirugikan mengajukan laporan ke Majelis Pengawas. Mengenai kewajiban debitur membayar kerugian kepada kreditur baik kerugian materiil maupun imateriil, dapat dilakukan dengan eksekusi lelang berdasarkan putusan pengadilan.

Kata kunci: tanggung jawab notaris, jaminan utang piutang, eksekusi obyek jaminan

## **1. PENDAHULUAN**

### **1.1 Latar Belakang**

Notaris sebagai penerima titipan sertipikat obyek jaminan utang atas kesepakatan para pihak, seharusnya penitipan diikuti dengan perjanjian penitipan dan memperhatikan mekanisme penyerahan sertipikat obyek jaminan utang tersebut. Hal ini disebabkan guna memberikan jaminan kepastian hukum kepada para pihak dan meminimalisir adanya suatu perbuatan yang dilakukan oleh salah satu pihak seperti kecurangan dan sebagainya.

Pada zaman sekarang manusia tidak lagi hanya mencari pekerjaan untuk mencukupi kebutuhan sehari-hari, namun tidak sedikit yang memulai untuk membuka usaha sendiri, berwiraswasta atau, menanamkan modal sebagai investor sehingga dalam kehidupannya pun manusia tidak luput dari yang namanya utang piutang, baik dalam jumlah pinjaman dengan nominal yang kecil maupun dalam jumlah besar. Namun, mengingat modal yang diperlukan terkadang tidak sedikit, membuat banyak pelaku usaha tersebut membutuhkan pinjaman uang

sebagai modal yang dibutuhkan untuk mengembangkan usahanya atau sebagai modal memulai usaha/bisnis.

Melonjaknya kebutuhan dalam penggunaan uang bagi pelaku usaha pada akhirnya membuat mereka membutuhkan sebuah lembaga keuangan sebagai perantaranya. Salah satunya ialah perbankan yang memiliki peran penting dalam hal menunjang aktivitas perekonomian.<sup>1</sup> Namun, berbeda pada prakteknya, tidak sedikit masyarakat yang menghindari proses pengajuan kredit kepada Bank karena masyarakat menganggap prosesnya menyulitkan dan jangka waktu pembayarannya pun relatif cepat. Maka dari itu, tidak sedikit masyarakat yang akhirnya lebih memilih mengajukan pinjaman melalui pribadi atau yang biasa dikenal dengan sebutan utang piutang.<sup>2</sup> Pada prinsipnya, kegiatan utang piutang ini bisa terjadi dengan siapa saja yang mempunyai kemampuan untuk memberikan pinjaman kepada pelaku usaha yang membutuhkan modal. Utang piutang didefinisikan secara umum merupakan keadaan yang timbul dari 2 (dua) pihak, salah satu pihak membutuhkan uang sedangkan pihak lainnya memberikan pinjaman atas uang tersebut. Hal serupa juga disampaikan oleh R. Subekti yang merupakan salah satu ahli Hukum Indonesia yang memberikan definisi untuk istilah pinjam meminjam sebagai berikut.<sup>3</sup>

“Suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu memberikan kepada pihak yang lain suatu jumlah tertentu barang-barang yang menghabiskan karena pemakaian, dengan syarat bahwa pihak yang terakhir ini akan mengembalikan sejumlah yang sama dari jenis dan mutu yang sama pula (Pasal 1754 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (untuk selanjutnya akan disebut KUHPerdata)).”

Berdasarkan pengertian tersebut, prestasi wajib dilakukan oleh debitur atas kredit yang diterimanya bukan hanya melunasi utangnya saja, melainkan memiliki kewajiban untuk membayar bunga berdasarkan dari apa yang sudah disetujui oleh kedua belah pihak sebelumnya.<sup>4</sup> Sehingga selain dari waktu pengembalian yang telah diperjanjikan untuk melunasi hutangnya, hal yang perlu di perhatikan juga ialah mengenai bunga atas utang tersebut.

Hubungan hukum dapat berjalan dengan baik apabila diantara Kreditur dan Debitur menjalankan segala kewajiban tepat pada waktunya sesuai dengan apa yang telah diperjanjikan. Sebagai salah satu bentuk antisipasi atas hal tersebut, segala perbuatan hukum harus dituangkan kedalam perjanjian secara tertulis. Hal ini dimaksudkan apabila dikemudian hari antara Kreditur dengan Debitur hubungan hukumnya tidak berjalan dengan baik, maka dengan adanya perjanjian utang piutang sebagai alat bukti yang kuat bagi Kreditur. Dengan adanya perjanjian utang piutang yang dapat memberikan kepastian hukum, maka sebaiknya perjanjian utang piutang dibuat secara tertulis dalam akta autentik.<sup>5</sup>

Dalam hal sebelum memberikan pinjaman tersebut tentu berdasarkan prinsip kehati-hatian, seperti yang dilakukan oleh lembaga keuangan atau perseorangan selaku kreditur yang hendak memberikan sejumlah pinjaman yang meminta barang jaminan untuk digunakan sebagai penjamin terhadap pelunasan utangnya apabila debitur terjadi wanprestasi atau cedera janji dikemudian

---

<sup>1</sup> Ni Putu Erna Valentini dan Pande Yogantara, “Pencoretan Hak Tanggungan Dengan Akta Konsen Roya,” *Jurnal Hukum Kenotariatan* Volume 6 Nomor 1 (Maret 2021), hlm. 17.

<sup>2</sup> Fransiska Nona Kartika, “Analisis Mengenai Akta Pengakuan Utang Dengan Jaminan Hak Atas Tanah Yang Diikuti Kuasa Menjual,” (Tesis Magister Universitas Indonesia, Depok, 2012), hlm. 1.

<sup>3</sup> Subekti, *Aneka Perjanjian*, (Bandung: Intermasa, 1995), hlm. 125.

<sup>4</sup> Hermansyah, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, (Jakarta: Prenada Media, 2005), hlm. 57.

<sup>5</sup> Fet Chan Luwesi, “Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Terhadap Pembatalan Akta Pengakuan Utang Berdasarkan Putusan Pengadilan,” *Jurnal Repertorium* (Januari-Juni 2015), hlm. 43-44.

hari.<sup>6</sup>

Pada literatur hukum Indonesia, istilah Hukum Jaminan tidak dapat ditemukan, hal tersebut karena kata *recht* dalam rangkaiannya sebagai *Zekerheidsrechten*, yaitu hak, sehingga *Zekerheidsrechten* merupakan hak-hak jaminan.<sup>7</sup> Pinjaman yang diterima oleh debitur dari kreditur perlu dilindungi karena tanpa adanya perlindungan pihak kreditur tidak mudah untuk menghindari resiko yang akan datang dikemudian hari apabila terjadinya wanprestasi atau perbuatan melawan hukum yang dilakukan pihak debitur.<sup>8</sup> Maka dari itu, sebagai bentuk dari kepastian dan keamanan pinjaman yang diberikan, pihak kreditur mengupayakan tindakan pengamanan dan meminta kepada debitur untuk memberikan jaminan atas suatu barang tertentu sebagai jaminan di dalam pemberian pinjaman dan didefinisikan dalam Pasal 1131 dan 1132 KUHPerduta.<sup>9</sup>

KUHPerduta tidak secara langsung menjelaskan mengenai jaminan, melainkan berdasarkan uraian Pasal 1131 KUHPerduta dan Pasal 1132 KUHPerduta dapat diartikan bahwa jaminan merupakan:<sup>10</sup>

1. Pasal 1131 KUHPerduta menguraikan, “Segala kebendaan si berutang (debitur), baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada di kemudian hari, menjadi jaminan suatu segala perikatan pribadi debitur tersebut.”

2. Pasal 1132 KUHPerduta menguraikan, “Kebendaan tersebut menjadi jaminan bersama-sama bagi orang yang mengutangkannya padanya; pendapatan penjualan benda-benda itu dibagi-bagi menurut keseimbangan, yaitu menurut besar kecilnya piutang masing-masing, kecuali apabila di antara para berpiutang itu ada alasan-alasan yang sah untuk didahulukan.”

Sehingga hukum jaminan didefinisikan sebagai hukum yang mengatur mengenai jaminan atas utang kreditur terhadap utang debitur.<sup>11</sup> Barang atau benda yang menjadi jaminan juga tidak harus kepunyaan debitur, melainkan undang-undang memperbolehkan barang milik pihak ketiga dengan catatan bahwa pihak ketiga telah memberikan persetujuan untuk barangnya digunakan sebagai jaminan utang.<sup>12</sup> Jaminan yang diterima kreditur dari debitur biasanya berupa suatu benda yang disebut dengan benda jaminan.<sup>13</sup>

Pemberian utang piutang mengharuskan adanya jaminan berupa suatu benda yang biasa disebut dengan istilah hak tanggungan, sebagaimana diatur pada Pasal 51 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (untuk selanjutnya akan disebut UUPA) yang menyebutkan hak tanggungan dapat dibebankan pada hak guna usaha, hak guna bangunan, dan hak milik.<sup>14</sup> Agar benda tersebut bisa untuk dijamin dalam perjanjian utang

<sup>6</sup> Yunita Nerrisa Wijaya, “Perlindungan Hukum Bagi Debitur Jika Penghapusan Jaminan Fidusia Tidak Dilaksanakan Oleh Kreditur,” *Jurnal Hukum* (2016), hlm. 3.

<sup>7</sup> J. Satrio, *Hukum Jaminan, Hak Jaminan, Kebendaan, Hak Tanggungan* (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1997), hlm. 54.

<sup>8</sup> Syuryani, “Pelaksanaan Royas Hak Tanggungan Sebagai Upaya Menjamin Kepastian Hukum di Kantor Pertanahan (BPN) Kota Bukittinggi,” *Pagaruyung Law Journal* Volume 2 Nomor 1 (Juli 2018), hlm. 117.

<sup>9</sup> Muchdarsyah Sinungan, *Kredit Seluk Beluk dan Pengelolaannya* (Yogyakarta: Torgaf, 1990), hlm. 12-13.

<sup>10</sup> Zaeni Asyhadie dan Rahma Kusumawati, *Hukum Jaminan Di Indonesia: Kajian Berdasarkan Hukum Nasional Dan Prinsip Ekonomi Syariah*, (Depok: PT. Raja Grafindo Persada, 2018), hlm. 3.

<sup>11</sup> J. Satrio, *Hukum Jaminan...*, hlm. 4.

<sup>12</sup> Ahmad Fauzi, “Eksistensi Hak Tanggungan dan Kredit Perbankan,” *Jurnal Ilmu Hukum* Volume 2 Nomor 3 (2010), hlm. 90.

<sup>13</sup> Syarief Toha, “Problematika Dalam Pelaksanaan Pengambilalihan Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan,” *Jurnal Repertorium* Volume 4 Nomor 2 (2017), hlm. 98.

<sup>14</sup> Syuryani, “Pelaksanaan Royas Hak....”, hlm. 118.

piutang, harus memenuhi syarat-syarat tertentu seperti memiliki nilai ekonomis dan dapat dipindah tangankan.<sup>15</sup>

Tanah merupakan benda yang paling orang jadikan sebagai jaminan atas utangnya, karena tanah dari segi nilai ekonomisnya akan semakin meningkat. Tanah yang sudah dipasang Hak Tanggungan dianggap paling efektif dan mudah dalam hal dilakukannya eksekusi. Jaminan Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah (untuk selanjutnya akan disebut UUHT), yaitu yang intinya menyatakan suatu jaminan penguasaan terhadap objek tanah dimana penguasaan tersebut ada pihak-pihak yang menguasainya, yaitu pihak yang memberi pinjaman (kreditur) menguasai tanahnya secara yuridis dan pihak yang meminjam (debitur) yang menguasai tanahnya secara fisik. Berdasarkan atas sifat dari hak tanggungan yang *accessoir*, yaitu hak tanggungan berkaitan erat atas adanya suatu utang sebagai jaminan pelunasan dari hak tersebut.<sup>16</sup>

Berdasarkan pada Pasal 1 angka 5 UUHT mengatur mengenai perjanjian pokok pengikatan jaminan biasanya diikuti dengan perjanjian tambahan (*accessoir*), yaitu dengan memberikan hak tanggungan terhadap agunan berupa hak atas tanah yang dituangkan pada Akta Pemberian Hak Tanggungan (untuk selanjutnya akan disebut APHT) berdasarkan Pasal 1 angka 5 UUHT.<sup>17</sup> Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah sebagai benda tidak bergerak dapat menjadi obyek jaminan berdasarkan Pasal 1132 KUHPerdara.<sup>18</sup> Mengacu pada UUPA, tanah sebagai obyek jaminan dikuasai dengan Hak Tanggungan diatur dalam Pasal 1 ayat (1) UUHT, yang menyebutkan Hak Tanggungan merupakan hak jaminan yang dibebankan pada Hak Atas Tanah sebagaimana dimaksud dalam UUPA, berikut termasuk tidak termasuk dengan benda-benda yang merupakan satu kesatuan dengan tanah milik, yang dijadikan sebagai pelunasan utang tertentu untuk memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur dengan kreditur-kreditur lainnya.<sup>19</sup>

Pemberian Hak Tanggungan yang dituangkan dalam akta yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (untuk selanjutnya akan disebut PPAT), didahului dengan janji bahwa Hak Tanggungan memberikan jaminan sebagai pelunasan utang sebagaimana tertuang didalam perjanjian dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dari perjanjian utang-piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut.<sup>20</sup> Hak Tanggungan memiliki ciri khusus sebagai jaminan atas suatu kewajiban debitur kepada kreditur, yaitu:<sup>21</sup>

1. “Hak Tanggungan bersifat memberikan Hak Preferen (*droit de preference*) atau kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu dari pada kreditur lainnya;

<sup>15</sup> Gentur Cahyo Setiono, “Jaminan Kebendaan Dalam Proses Perjanjian Kredit Perbankan (Tinjauan Yuridis Terhadap Jaminan Benda Bergerak Tidak Berwujud,” *Jurnal Transparansi Hukum* Volume 1 Nomor 1 (Januari 2018), hlm. 4.

<sup>16</sup> Ni Putu Erna Valentini dan Pande Yogantara, “Pencoretan Hak Tanggungan..., hlm. 18.

<sup>17</sup> Fet Chan Luwesi, “Perlindungan Hukum Bagi Kreditur..., hlm. 44.

<sup>18</sup> Fani Martiawan Kumara Putra, “Tanggung Gugat Pejabat Tata Usaha Negara Dalam Bentuk Pembatalan Sertipikat Hak Atas Tanah,” *Jurnal Penelitian Hukum* Volume 26 Nomor 2 (Agustus 2017), hlm. 7.

<sup>19</sup> Indonesia, *Undang-Undang tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah*, UU No. 4 Tahun 1996. LN No. 42 Tahun 1996, TLN No. 3632, Pasal. 1 butir 1.

<sup>20</sup> Desi Pranata Simamora, “Analisis Peranan Akta Konsen Roya Dalam Roya Hak Tanggungan Yang Hak Tanggungannya Diperpanjang,” (Tesis Magister Universitas Sumatera Utara, Medan, 2017), hlm. 5.

<sup>21</sup> C.S.T. Kansil, *Pokok-Pokok Hukum Hak Tanggungan Atas Tanah*, (Jakarta: Pustaka Sinar Harapan, 1997), hlm. 87.

2. Hak tanggungan mengikuti tempat benda berada (*droit de suite*);
3. Ini merupakan salah satu kekuatan lain hak tanggungan. Jadi walaupun tanah yang dibebani dengan Hak Tanggungan tersebut dialihkan kepada pihak atau orang lain (dalam hal ini misalnya dijual), Hak Tanggungan tersebut tetap melekat pada tanah tersebut, sepanjang belum dihapuskan dalam praktiknya sering juga disebut dengan istilah dilakukan Roya oleh pemegang hak tanggungan;
4. Hak Tanggungan tidak dapat dibagi-bagi, kecuali telah diperjanjikan sebelumnya;
5. Hak tanggungan yang melekat pada suatu jaminan berupa tanah dan bangunan, tidak dapat ditetapkan hanya melekat disebagian bidang tanah atau rumah tersebut. Namun, dapat pula diperjanjikan bahwa Hak Tanggungan yang membebani beberapa bidang tanah, dapat dihapuskan secara sebagian-sebagian, sesuai dengan proporsi pelunasan fasilitas pembiayaan yang dilakukan oleh debitur;
6. Hak Tanggungan dapat digunakan untuk menjamin utang yang sudah ada atau yang akan ada;
7. Yang dimaksud dengan utang yang akan ada adalah utang yang pada saat dibuat dan ditandatangani Akta Pemberian Hak Tanggungan tersebut belum ditetapkan jumlah ataupun bentuknya;
8. Hak Tanggungan memiliki kekuatan eksekutorial;
9. Sertifikat Hak Tanggungan mempunyai kekuatan eksekusi tanpa melalui putusan pengadilan melalui penjualan di muka umum. Namun demikian, hal yang menarik dalam praktiknya adalah pada saat pemilik jaminan melakukan penawaran atas upaya kreditur untuk melelang tanah dan bangunan yang dijamin, kreditur masih tetap membutuhkan bantuan pengadilan untuk mengeksekusi jaminan yang sudah dibebani Hak Tanggungan.”

Pendaftaran Hak Tanggungan yang sudah ditandatangani para pihak dan telah dibuat oleh PPAT wajib didaftarkan paling lambat 7 (tujuh) hari kerja ke Kantor Pertanahan setempat. Apabila utang Debitur kepada Kreditur sudah lunas maka akan dilaksanakan Roya Hak Tanggungan pada Sertipikat Hak Milik (untuk selanjutnya akan disebut SHM) yang dijadikan jaminan pada Kantor Badan Pertanahan (untuk selanjutnya akan disebut BPN) daerah setempat.

Pencoretan hak tanggungan pada buku tanah yang menjadi obyek hak tanggungan karena telah dihapusnya hak tanggungan, atau biasa disebut dengan Roya karena telah hapus hak tanggungan yang membebani tanah tersebut. Kegiatan mengenai Roya Hak Tanggungan telah diatur pada Pasal 22 ayat (1) UUHT. Pada prakteknya, pelaksanaan Roya Hak Tanggungan wajib dilakukan apabila hutang debitur kepada kreditur telah dilunasi.<sup>22</sup>

Permohonan pelaksanaan Roya Hak Tanggungan diatur dalam Pasal 22 ayat (1) UUHT diajukan oleh pihak yang memiliki kepentingan dengan melampirkan sertipikat Hak Tanggungan yang memiliki keterangan dari kreditur apabila Hak Tanggungan hapus karena piutang yang dijamin pelunasannya dengan Hak Tanggungan itu sudah lunas, atau dengan dinyatakan secara tertulis dari Kreditur apabila Hak Tanggungan telah dihapus karena piutang yang dijamin pelunasannya dengan Hak Tanggungan itu telah lunas atau karena kreditur melepaskan Hak Tanggungan yang bersangkutan.<sup>23</sup>

Dalam ketentuan KUHPerdara diatur mengenai jaminan kredit yang dibedakan dalam beberapa bentuk menurut sifatnya, jenis jaminan yang terdapat pada KUHPerdara:

1. “Jaminan Umum, sebagaimana yang terdapat dalam Pasal 1131 KUHPerdara, yaitu segala kebendaan si berutang baik yang bergerak maupun tidak bergerak baik yang sudah ada maupun akan ada di kemudian hari menjadi tanggungan untuk segala perikatan perorangan.

<sup>22</sup> Syuryani, “Pelaksanaan Roya Hak....”, hlm. 119.

<sup>23</sup> *Ibid.*

Mengenai jaminan umum ini merupakan jaminan yang sudah ditetapkan oleh undang-undang yang tanpa diperjanjikan pun secara dengan sendirinya telah mengikat bagi para pihak.

2. Jaminan Khusus, sebagaimana yang terdapat dalam Pasal 1820-1850 KUHPerdara, yaitu jaminan yang lahir karena diperjanjikan terlebih dahulu oleh para pihak, biasanya berupa jaminan kebendaan maupun jaminan perorangan.”<sup>24</sup>
3. Hak Tanggungan dapat hapus karena beberapa peristiwa dan alasan yang terdapat pada ketentuan Pasal 18 ayat (1) UUHT, yaitu:<sup>25</sup>
4. “Hak Tanggungan hapus karena hal-hal sebagai berikut:
5. Hapusnya Hak Tanggungan karena dilepaskan oleh pemegangnya dilakukan dengan pemberian pernyataan tertulis mengenai dilepaskannya Hak Tanggungan tersebut oleh pemegang Hak Tanggungan kepada pemberi Hak Tanggungan;
6. Hapusnya Hak Tanggungan karena pembersihan Hak Tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri terjadi karena permohonan pembeli hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan tersebut agar hak atas tanah yang dibelinya itu dibersihkan dari beban Hak Tanggungan sebagaimana diatur dalam Pasal 19;
7. Hapusnya Hak Tanggungan karena hapusnya hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan tidak menyebabkan hapusnya utang yang dijamin.”

Akibat telah hapusnya Hak Tanggungan mempengaruhi kepada proses administratif, yaitu dihapusnya pembebanan Hak Tanggungan pada sertipikat objek tanah yang dijaminan berikut di buku tanah oleh BPN yang berwenang atas dasar surat keterangan tertulis tentang dilepaskannya Hak Tanggungan oleh Kreditur kepada Debitur terkait dengan pembayaran lunas atas utangnya oleh debitur selaku pemberi Hak Tanggungan. Terkait hapusnya Hak Tanggungan bukan karena telah di Roya, melainkan karena Hak Tanggungan telah hapuslah maka secara administrasi dilanjutkan dengan pelaksanaan Roya di Kantor BPN.<sup>26</sup>

Pada dasarnya, perjanjian akan berjalan tanpa adanya hambatan apabila pihak yang dalam perjanjian melaksanakan perjanjian tersebut yang dilandasi dengan itikad baik sesuai dengan apa yang telah diperjanjikan di awal kesepakatan. Namun, apabila dalam melaksanakan perjanjian terdapat salah satu pihak yang tidak memenuhi kewajibannya, maka akan terjadi adanya wanprestasi.<sup>27</sup> Dalam halnya terjadi wanprestasi maka prosedur hukum penyelesaiannya dengan cara dilelang, dijual, dan lainnya tanpa menghilangkan tanggung jawab dari objek yang dijaminan yang telah diatur dalam UUHT.<sup>28</sup>

Namun, seiring berjalannya waktu tidak sedikit dalam perjanjian utang piutang, baik dari pihak Debitur atau Kreditur, tidak menjalankan prestasinya berdasarkan apa yang telah diperjanjikan, bahkan bisa saja salah satu pihak melakukan perbuatan wanprestasi ataupun melawan hukum sehingga menimbulkan kerugian bagi salah satu pihak. Dalam praktiknya, Notaris/PPAT dapat melakukan kesalahan atau kelalaian dalam melaksanakan proses hukumnya

<sup>24</sup> Gentur Cahyo Setiono, “Jaminan Kebendaan Dalam Proses....”, hlm. 5.

<sup>25</sup> Adrian Sutedi, *Hukum Hak Tanggungan* (Jakarta: Sinar Grafika, 2012), hlm. 79.

<sup>26</sup> Ni Putu Erna Valentini dan Pande Yogantara, “Pencoretan Hak Tanggungan....”, hlm. 18.

<sup>27</sup> Sherry Renata, “Pelaksanaan Perjanjian Utang Piutang Atas Dasar Kepercayaan (Studi Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 2683 K/Pdt./2016),” *Jurnal Hukum Adigama* Volume 2 Nomor 2 (2019), hlm. 2.

<sup>28</sup> Fasatama Prakasa, Mada Apriandi Zuhir, dan Herman Adriansyah, “Pembatalan Sertipikat Hak Milik Dibebani Hak Tanggungan (Putusan Mahkamah Agung Nomor 1138 K/Pdt/2012),” *Jurnal Recital Review* Volume 2 Nomor 1 (2020), hlm. 41.

yang berkaitan dengan perjanjian kredit beserta jaminannya.

Berkaitan dengan apa yang sudah diuraikan di atas, penulis dalam penulisan tesis ini akan mengaitkan pada suatu kasus yang terjadi di daerah Kepanjen, yang mana tidak hanya melibatkan pihak Kreditur dengan Debitur saja, tetapi melibatkan seorang Notaris dan PPAT didalamnya sebagai pihak yang membuat akta, juga Kantor Pertanahan Kabupaten Malang sehingga penulis akan menganalisis lebih dalam lagi.

Berawal dari Pihak Debitur yang membutuhkan dana untuk usahanya sehingga meminta bantuan rekannya untuk memberikan pinjaman dana, kemudian disepakati sebuah Perjanjian Kerja Sama Pembiayaan Proyek Pembangunan. Kemudian, Pihak Debitur dan Kreditur bersepakat untuk membuat Akta Perjanjian Utang Piutang di hadapan Notaris dengan jaminan SHM milik istri Debitur yang telah mendapatkan persetujuan untuk menjaminkan SHM tersebut. Berdasarkan kesepakatan terhadap SHM yang dijaminkan tersebut disimpan di Kantor Notaris.

Namun, menjadi suatu masalah ketika Debitur tidak dapat menjalankan prestasinya untuk melunasi utang sebagaimana waktu yang telah ditentukan. Selain itu yang lebih menariknya lagi apabila kita menganalisa lebih dalam kasus yang akan Penulis bahas ini, karena ternyata terdapat tindakan-tindakan cacat hukum, yaitu memalsukan tandatangan Kreditur pada Surat Pelunasan Utang untuk dapat mengambil SHM milik istri Debitur ke Kantor Notaris, yang menurut pengakuan Debitur tidak menggunakan Surat Pelunasan Utang dengan memalsukan tandatangan Kreditur untuk mengambil SHM yang disimpan oleh Notaris.

Namun dalam penyerahan SHM yang dibebani Hak Tanggungan berdasarkan Surat Pelunasan Utang di bawah tangan tersebut pihak Notaris tidak memastikan terlebih dahulu kebenarannya, apakah benar bahwa Surat Pelunasan Utang tersebut benar dibuat oleh yang berwenang, karena apabila tidak dapat menimbulkan suatu perbuatan melawan hukum yang mengakibatkan kerugian kepada salah satu pihak.

Pada kasus ini juga pihak Debitur yang telah mengambil SHM yang dibebani Hak Tanggungan melakukan Roya ke BPN setempat dengan menggunakan Surat Pelunasan Utang tersebut. Sehingga perbuatannya ini sangat merugikan Kreditur dengan tidak adanya keberadaan jaminan atas utangnya Debitur.

Berdasarkan Pasal 1341 KUHPerdata menjelaskan mengenai *Actio Pauliana*, yaitu setiap kreditur memiliki kesempatan untuk mengajukan pembatalan atas segala perbuatan yang tidak diwajibkan yang dilakukan oleh debitur dengan nama apapun, baik yang merugikan kreditur, apabila dapat dibuktikan ketika perbuatan tersebut dilakukan, baik debitur ataupun orang yang dengan atau untuk siapa debitur berbuat, mengetahui bahwa perbuatan itu membawa akibat yang merugikan kreditur.<sup>29</sup>

Undang-undang telah memberikan upaya hukum berupa *Actio Paulina* kepada Kreditur untuk membatalkan perbuatan Debitur yang merugikan Kreditur. Sehingga dengan adanya *Actio Pauliana* ini bertujuan untuk menghindari kerugian bagi kreditur dengan memohon kepada pengadilan untuk membatalkan perbuatan hukum debitur yang yang dinilai dapat menimbulkan merugikan bagi krediturnya.<sup>30</sup>

Berdasarkan uraian tersebut Penulis mengangat pembahasan yang kronologis kasusnya akan Penulis uraikan pada bab selanjutnya dalam tesis ini. Adapun judul penelitian tesis ini adalah **“Akibat Penyerahan Sertipikat Jaminan Yang Dtitipkan Kepada Notaris Berdasarkan**

---

<sup>29</sup> Elisabeth Nurhaini Butarbutar, ”Pembuktian Terhadap Perbuatan Debitur Yang Merugikan Kreditur Dalam Tuntutan *Actio Pauliana*,” *Jurnal Yudisial* Volume 12 Nomor 2 (Agustus 2019), hlm. 216.

<sup>30</sup> *Ibid.*

## **Bukti Surat Pelunasan Utang Palsu Serta Eksekusi Terhadap Obyek Jaminan Yang Telah Dihapuskan (Studi Putusan Pengadilan Negeri Kepanjen Nomor 81/Pdt.G/2019/PN.Kpn).”**

### **1.2 Pokok Permasalahan**

Berdasarkan latar belakang yang sudah diuraikan sebelumnya, maka dirumuskan rumusan masalah penelitian ini, sebagai berikut:

1. Bagaimanakah pertanggung jawaban Notaris atas penyerahan sertipikat jaminan kepada Debitur yang didasari pada Surat Pelunasan Utang Palsu?
2. Bagaimana proses penjualan obyek jaminan berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Kepanjen Nomor 81/Pdt.G/2019/PN.Kpn?

## **2. PEMBAHASAN**

### **2.1 Pertanggung Jawaban Notaris Atas Penyerahan Sertipikat Jaminan Kepada Debitur Yang Didasari Pada Surat Pelunasan Utang Palsu**

Hadirnya lembaga Notaris sebagai pejabat umum, maka lahirnya juga kewajiban serta kewenangan yang diterima oleh Notaris, dimana kewajiban serta kewenangan Notaris secara sah dan terikat berlaku sejak Notaris mengucapkan sumpah jabatannya sebagai Notaris sebagaimana diatur dalam Pasal 4 ayat (2) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (untuk selanjutnya akan disebut UUNJN). Sehingga dengan sudah disumpahnya Notaris sebagai pejabat umum, maka segala tindakan dan perbuatannya harus berpedoman pada peraturan yang berlaku.

Beberapa hal yang harus Notaris perhatikan saat menjalankan profesinya sebagai pejabat umum antara lain harus bersikap amanah, jujur, seksama, mandiri, tidak berpihak,<sup>31</sup> karena apabila Notaris tidak memperhatikan hal tersebut dan melanggar ketentuan yang berlaku maka akan membawa dirinya kepada perbuatan yang melanggar ketentuan dan harus mempertanggung jawabkan atas perbuatannya tersebut.

Perjanjian utang piutang merupakan perjanjian yang bersifat konsensual, dimana mengikat kedua belah pihak karena telah tercapainya kesepakatan yang telah diperjanjikan. Sifat konsensual mengacu kepada Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (untuk selanjutnya akan disebut KUHPPerdata) *juncto* Pasal 1338 KUHPPerdata. Syarat agar apa yang diperjanjikan menjadi sah antara lain:

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya.

Dalam unsur ini mengandung pengertian bahwa suatu perjanjian harus memiliki kata sepakat dengan adanya kesamaan antara kemauan atau kehendak yang terjadi antara kedua belah pihak atau saling menyetujui kehendak stau sama lain sehingga kesepakatanpun tercipta,<sup>32</sup> tanpa mengandung adanya paksaan (Pasal 1324 KUHPPerdata), penipuan (Pasal 1328 KUHPPerdata), ataupun terdapat kekeliruan mengenai obyek jaminan (Pasal 1322 KUHPPerdata). Kesepakatan para pihak dalam membuat perjanjian merupakan suatu asas dalam pembuatan perjanjian, yaitu asas Konsensualitas yang wajib dipenuhi dalam pembuatan suatu perjanjian, jika ternyata suatu perjanjian dibuat mengandung salah satu unsur tersebut maka perjanjian dapat dibatalkan.<sup>33</sup>

Apabila dikaitkan dengan kasus yang terjadi antara Penggugat (untuk selanjutnya akan disebut

---

<sup>31</sup> Indonesia, *Undang-Undang tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris*, UU Nomor 2 Tahun 2014, LN No. 3 Tahun 2014, Ps. 16 ayat (1) huruf a.

<sup>32</sup> Hal ini dikemukakan oleh Rindyan Syahrani dalam bukunya *Seluk Beluk dan Asas-Asas Hukum Perdata* sebagaimana dikutip dalam Buku Riky Rustam, *Hukum Jaminan*, (Yogyakarta: UII Press, 2018), hlm. 60.

<sup>33</sup> *Ibid.*

Tn. JAT) dengan Tergugat 1 (untuk selanjutnya akan disebut Tn. AR) dan Tergugat 2 (untuk selanjutnya akan disebut Ny. DA), keduanya sepakat untuk melakukan perjanjian utang piutang sebesar Rp1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) sebagai dana pokoknya pinjaman tersebut dan bunga sebesar Rp250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah), dengan jangka waktu 6 (enam bulan) terhitung dari 25 Februari 2014 sampai dengan 25 Agustus 2014, berikut jaminan atas utangnya yaitu berupa hak atas tanah berupa Sertipikat Hak Milik (untuk selanjutnya akan disebut SHM) No. 3113/Mangliawan atas nama Ny. DA yang terletak di Jalan Raya Kapirowo Nomor 01 RT.001 RW.001 Desa Mangliawan Kecamatan Pakis Kabupaten Malang, yang telah hadir memberikan persetujuan untuk menjadikan obyek tersebut diletakan sebagai obyek jaminan.

2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan.

Para penghadap pada Perjanjian Utang Piutang No. 90 tanggal 25 Februari 2014 yang dibuat oleh Notaris merupakan orang yang cakap hukum, karena kecakapan dalam hal membuat suatu perikatan menurut undang-undang adalah orang yang tidak dinyatakan tak cakap<sup>34</sup>, sedangkan usia para penghadap telah sesuai dengan ketentuan pada Pasal 330 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (untuk selanjutnya akan disebut KUHPerdata) yang menyebutkan seseorang yang cakap dalam melakukan perbuatan hukum harus terlebih dahulu berusia 21 (dua puluh satu) tahun dan sudah pernah menikah. Sedangkan apabila melihat ketentuan usia dewasa berdasarkan Pasal 39 ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (untuk selanjutnya akan disebut UUJN Perubahan) menyebutkan usia dewasa paling rendah berumur 18 (delapan belas) tahun atau telah menikah, dan cakap melakukan perbuatan hukum.<sup>35</sup>

Berdasarkan ketentuan KUHPerdata di atas, dapat disimpulkan mengenai usia cakap untuk melakukan perbuatan hukum adalah mereka yang telah genap berusia 21 (dua puluh satu) tahun atau telah menikah dan sepanjang yang bersangkutan tidak ditempatkan di bawah pengampunan. Sehingga, unsur kecakapan untuk membuat suatu perikatan disini telah sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.

3. Suatu hal tertentu.

Perihat sesuatu hal tertentu menyangkut mengenai obyek yang diperjanjikan.<sup>36</sup> Ketentuan mengenai obyek hukum antara para pihak harus disebutkan secara tergas dalam perjanjian. Sehingga dengan obyek jaminan yang jelas dan dapat dijaminakan terlaksanakan. Dalam kasus ini yang menjadi obyek jaminan ialah SHM Nomor 3113/Desa Mangliawan Kecamatan Pakis Kabupaten Malang atas nama Ny. DA, yang juga memberikan persetujuan untuk menjaminkan atas perjanjian utang piutang. Obyek jaminan utang piutang juga disebutkan dengan jelas dalam Akta, dan mendapatkan persetujuan dari pemilik obyek, sehingga unsur ini terpenuhi.

4. Sebab yang halal.

Mengenai sebab yang halal berhubungan dengan benda (obyek hukum) yang menjadi pokok pada perjanjian utang piutang antara debitur dengan kreditur harus melekat hak yang pasti dan diperbolehkan menurut hukum.<sup>37</sup> Mengenai syarat sebab yang halal mengacu pada Pasal 1335 KUHPerdata yang menyatakan bahwa suatu perjanjian tanpa sebab, atau yang sudah dibuat karena

---

<sup>34</sup> Indonesia, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek*). Diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjitrosudibio (Jakarta: PT. Prandya Pratama, 2008), Pasal. 1329.

<sup>35</sup> Indonesia, *UUJN*, Pasal. 39 ayat (1).

<sup>36</sup> Riduan Syahrani, *Seluk-Beluk dan Asas-Asas Hukum Perdata*, ed. 4, cet. 1 (Banjarmasin: PT. Alumni, 2010), hlm. 209.

<sup>37</sup> Herlien Budiono, *Dasar Teknik Pembuatan Akta Notaris*, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2013), hlm. 1.

suatu sebab yang palsu atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan.<sup>38</sup> Dalam pembahasan kasus ini, perjanjian akta pengakuan utang yang dibuat oleh pejabat umum telah sesuai dengan ketentuan, karena dibuat dengan benar dan mendapatkan persetujuan oleh kedua belah pihak, yaitu Tn. JAT, Tn. AR, dan Ny. DA.

Dengan terpenuhinya seluruh persyaratan perjanjian yang telah disetujui oleh para pihak, maka telah memenuhi unsur syarat sahnya perjanjian, hal ini pun sesuai dengan putusan Majelis Hakim yang memutuskan:

- Menyatakan Akta Pengakuan Utang Nomor 90 Tanggal 25 Februari 2014 yang dibuat oleh Notaris Tn. JHL, di Malang sah menurut hukum dan berlaku;

Perjanjian utang piutang juga bersifat obligatoir, yaitu suatu perjanjian baru hanya memiliki keterikatan sebatas timbulnya hak dan kewajiban saja, sedangkan prestasi belum dapat dilaksanakan karena kontrak kebendaan (*zakelijke overeenkomst*), sehingga baru berlaku dengan adanya serah terima (*levering*) antara Debitur dengan Kreditur.<sup>39</sup> Serah terima disini dilakukan secara riil dengan terang dan tunai, terang atas obyek jaminan utang piutangnya dan tunai pinjaman utang piutangnya kepada debitur. Serah terima uangnya adalah bersifat riil. Sehingga, perjanjian utang piutang selain harus adanya kesepakatan juga ada penyerahan uang dari Kreditur kepada Debitur, dengan diserahkannya uang maka berlaku ketentuan yang diperjanjikan dalam perjanjian utang piutang.

Perjanjian hak tanggungan bukan termasuk perjanjian yang bisa berdiri sendiri, karena keberadaannya ada setelah perjanjian pokok dari para pihak berupa perjanjian utang-piutang untuk menjamin hutang, sebagaimana diatur butir 8 Penjelasan umum, Pasal 10 ayat (1) dan Pasal 18 ayat (1) UUHT. Hak tanggungan diberikan untuk menjamin pelunasan utang debitur kepada kreditur, oleh sebab itu hak tanggungan merupakan perjanjian *accessoir* pada suatu perjanjian yang menimbulkan hubungan hukum utang-piutang sebagai perjanjian pokok.<sup>40</sup>

Dalam pengikatan kredit, penandatanganan perjanjian utang piutang disertai dengan penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan (untuk selanjutnya akan disebut APHT), karena APHT sebagai alat bukti pengikatan jaminan antara kreditur dengan debitur. Dalam hal tidak dapat dilaksanakan penandatanganan APHT saat penandatanganan perjanjian utang piutang baik karena pihak yang dalam perjanjian atau bukan kewenangan dari Notaris untuk membuat APHT, maka Notaris akan membuat Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (untuk selanjutnya akan disebut SKMHT).

Dalam hal ini berdasarkan keterangan Penggugat yang juga didukung dengan pernyataan Tn. AR, bahwa obyek yang dijadikan jaminan ini dititipkan kepada Tn. JHL, dalam hal ini Tn. JHL merupakan pejabat umum yang membuat Akta Pengakuan Utang No. 90 tanggal 25 Februari 2014. Penitipan sertipikat tersebut dilakukan berdasarkan kesepakatan para pihak yang melangsungkan perjanjian utang piutang terhadap objek tersebut. Hal ini dilakukan para pihak untuk menjamin keamanan serta kenyamanan diantara kedua belah pihak agar tidak disalah gunakannya baik dijual atau di jaminkan kembali oleh Tn. AR dan Ny. DA kepada pihak lain.

Dalam perjalanannya permasalahan terkadang muncul, seperti Debitur yang tidak dapat melunasi utang kepada Kreditur dengan tepat waktu. Akan tetapi dalam peristiwa hukum seperti ini Notaris sering menjadi pihak yang di persalahkan. Terlebih lagi dalam hal ini, dalam kasus ini Notaris menjadi pihak, Tn. JHT karena menyerahkan obyek jaminan utang kepada Tn. AR dan

<sup>38</sup> Riduan Syahrani, *Seluk-Beluk dan Asas...*, hlm. 211.

<sup>39</sup> Hartana, "Hukum Perjanjian (Dalam Perspektif Perjanjian Karya Pengusahaan Pertambangan Batubara)," *Jurnal Komunikasi Hukum* Volume 2 Nomor 2 (Agustus 2016), hlm. 165.

<sup>40</sup> Riky Rustam, *Hukum Jaminan...*, hlm. 180.

Ny. DA berdasarkan Surat Pelunasan Utang palsu, yang mana dalam hal ini sebenarnya utang piutang antara Debitur dengan Kreditur belum lunas. Padahal tidak ada kewajiban dan kewenangan dari Notaris untuk seperti melakukan pengecekan surat atau dokumen yang diterima.

Namun dalam hal Notaris menjadi pihak yang menerima penitipan sertipikat tanah obyek jaminan, hal demikian bukan termasuk kewenangan dari Notaris. Kewenangan Notaris berdasarkan Pasal 15 UUJN Perubahan tidak menguraikan adanya kewenangan untuk menyimpan sertipikat. Kalau dilihat dari kewenangannya sebagaimana diatur dalam Pasal 15 UUJN Perubahan, menimbulkan akibat dari tidak memiliki kewenangan Notaris dalam hal menerima penitipan saat menjalankan jabatannya sehingga Notaris dalam hal ini menjalankan jabatannya diluar kewenangan, artinya pelanggaran yang dilakukan dari akibat menjalankan jabatan diluar kewenangan tentu akan berakibat kepada perbuatan melawan hukum dan berdampak pada pelanggaran jabatan.<sup>41</sup> Kewenangan Notaris sendiri itu yaitu mengkonstantir kehendak dari para pihak yang membutuhkan akta autentik, baik dalam pembuatan akta perjanjian utang piutang maupun perjanjian lainnya.

Kewenangan Notaris berdasarkan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Nomor 702K/SIP/1973 mengemukakan bahwa Notaris/PPAT fungsinya hanya mencatatkan atau menuliskan apa yang diketahui dan dikemukakan oleh para pihak yang menghadap Notaris/PPAT tersebut, dan tidak ada kewajiban bagi Notaris/PPAT untuk menyelidiki secara materiil mengenai suatu hal yang dikemukakan oleh penghadap di hadapan Notaris/PPAT tersebut.<sup>42</sup> Sehingga berdasarkan uraian tersebut, adanya batasan mengenai kewenangan Notaris terhadap pembuatan akta, dan Notaris tidak bertanggung jawab atas dokumen palsu yang berasal dari penghadap.<sup>43</sup>

Jika dalam hal sertipikat tanah ditiptikan pada Notaris, maka sebaiknya Notaris tidak dapat melakukan hal tersebut, sebagaimana ketentuan yang terdapat pada Pasal 52 ayat (1) UUJN, bahwa Notaris tidak boleh menjadi pihak dalam akta yang dibuatnya. Dalam hal para pihak sepakat menitipkan sertipikat tanah sebagai benda jaminan kepada Notaris untuk menjamin keamanan dan kenyamanan diantara kedua belah pihak supaya aman dan tidak menimbulkan kerugian bagi salah satu pihak, maka Notaris dimungkinkan sebagai penerima titipan tersebut, maka harus dimaknai bukan berkedudukan sebagai Notaris melainkan sebagai individu yang menerima titipan. Apabila hal demikian maka semestinya ada perjanjian penitipan antara penitip dengan penerima titipan. Sedangkan dalam hal berkedudukan sebagai pejabat publik maka Notaris menjadi bagian dari isi akta yang dibuat oleh Notaris, maka dalam hal demikian terdapat perjanjian penitipan terselubung dalam akta yang dibuat Notaris karena Notaris menjadi pihak dalam akta.

Berdasarkan Pasal 1706 KUHPdata, penitipan wajib memelihara barang yang ditiptikan kepadanya dengan sebaik mungkin seperti halnya menjaga, merawat, dan memelihara barang-barang kepunyaan sendiri. Hal ini diberlakukan jika dalam hal sebagaimana diatur Pasal 1707 KUHPdata dan Pasal 1708 KUHPdata.

Dalam hal ini apabila Penggugat dapat membuktikan bahwa memang hilangnya akta tersebut adalah karena salahnya Notaris sebagai penerima titipan dan bukan karena kejadian yang tidak terelakkan, maka Notaris tersebut bertanggung jawab. Sehingga Notaris dapat digugat karena tidak menjalankan kewajibannya sebagai penerima titipan, yaitu menjaga barang yang ditiptikan. Penitipan juga adalah perjanjian, oleh karena itu, atas tidak dilaksanakannya kewajiban penerima

---

<sup>41</sup> Hal ini disampaikan Bapak Firdhonal, Notaris/PPAT di Jakarta Timur, sekaligus Dewan Kehormatan Pusat, dalam wawancara yang dilakukan pada tanggal 20 Desember 2021.

<sup>42</sup> Lorika Cahaya Intan, "Akibat Pelanggaran Oleh Notaris Terhadap Pembuatan Akta Notariil," *Jurnal Cakrawala Hukum* Volume 7 Nomor 2 (Desember 2016), hlm. 211.

<sup>43</sup> Hal ini disampaikan Ibu RA. Dewi Zahara, Notaris/PPAT di Lampung, sekaligus Majelis Pengawas Daerah, dalam wawancara yang dilakukan pada tanggal 03 Desember 2021.

titipan menjaga barang yang dititipkan, pemberi titipan dapat menggugat atas dasar wanprestasi.<sup>44</sup>

Namun belum dilunasinya keseluruhan utang debitur kepada kreditur secara menyeluruh, menimbulkan permasalahan hukum, seperti debitur membuat surat pelunasan utang dengan memalsukan tanda tangan kreditur untuk diserahkan kepada Notaris dalam hal mengambil obyek jaminan yang kemudian oleh Debitur dijamin kembali untuk mendapatkan pinjaman uang. Akan tetapi dalam hal ini Notaris sering menjadi pihak yang selalu di permasalahkan terhadap hal itu, padahal tidak ada kewajiban dan kewenangan dari Notaris untuk melakukan pengecekan surat-surat, memastikan para pihak telah melakukan atau menerima pembayaran sesuai dengan apa yang telah disepakati dan diperjanjian oleh kedua belah pihak di hadapan Notaris tersebut.

Sebelum dilakukannya penyerahan sertipikat tanah yang menjadi obyek jaminan hutang, seharusnya Notaris dalam hal ini menanyakan terlebih dahulu kepada Tn. JAT bahwa benar hutangnya telah lunas. Hal ini dimaksudkan agar sejalan dengan isi Pasal 1706 KUHPerdara, penitipan wajib memelihara barang yang dititipkan kepadanya dengan sebaik mungkin seperti halnya menjaga, merawat, dan memelihara barang-barang kepunyaan sendiri. Karena apabila penyerahan dilakukan secara cuma-cuma tanpa adanya konfrimasi terlebih dahulu kepada pihak Tn. JAT, maka Notaris tidak menjaga dan merawat barang titipan yang dititipkan kepadanya.

Hal ini didukung berdasarkan wawancara dengan Bapak Arsin Lukman, yang mengatakan bahwa Notaris itu sebenarnya bukan jadi tempat penitipan, tetapi apabila kemudian disepakati oleh para pihak dan Notarisnya bersedia, menjadi penerima obyek titipan, Notaris harus memperhatikan terkait tanda terimanya siapakah yang berhak mengambil, hal ini dilakukan untuk meminimalisir resikonya timbul perbuatan hukum dikemudian hari. Perihal menyerahkannya juga harus diperjelas diawal, dalam hal seperti apa Notaris menyerahkan kepada Kreditur dan dalam hal seperti apa Notaris menyerahkan kepada Debitur, bahkan akan lebih baik lagi apabila penyerahan dilakukan di hadapan kedua pihak, hal ini untuk meminimalisir resiko dalam hal Notaris menyerahkan hanya kepada salah satu pihak.<sup>45</sup> Sehingga dalam hal ini, Notaris telah melanggar ketentuan Pasal 16 UUJN Perubahan karena tidak menjalankan jabatannya dengan bersikap amanah, jujur, seksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum.

Perihal kaitannya utang piutang *non* bank, yang mana dalam hal ini merupakan utang piutang orang perorangan, apakah utang debitur kepada kreditur sudah dilunasi atau belum, diperlukannya peran aktif dari Notaris pada waktu sebelum menyerahkan sertipikat obyek jaminan, dengan menanyakan kepada Kreditur apakah benar utangnya Debitur telah lunas, karena apabila tidak. Dalam hal penyerahan yang dilakukan oleh *staff* Notaris sebagaimana berdasarkan pengakuan dari Debitur, hal tersebut tetap termasuk ke dalam tanggung jawab Notaris, kemudian tanggung jawab tadi bisa berkaitan terhadap ganti rugi atas kerugian baik denda, bunga, atau lainnya.<sup>46</sup>

Sebagaimana seharusnya sertipikat tanah jaminan berada pada kreditur, karena Notaris bukan lembaga penitipan. Dalam hal Notaris sebagai penerima barang titipan dikhawatirkan akan menimbulkan peristiwa hukum lagi. Notaris yang menerima barang titipan milik para pihak saja sudah termasuk praktek yang keliru sepertinya. Peran aktif dari Notaris untuk memastikan mengenai pelunasan hutang sebelum diserahkan benda titipan kepada salah satu pihak juga seharusnya dilakukan, seperti menanyakan langsung kepada kreditur. Apabila sudah dipastikan benar hutang debitur kepada kreditur sudah lunas, maka Notaris dapat menerima bukti pelunasan.

---

<sup>44</sup> Letezia Tobing, “Notaris Sebagai Penerima Titipan”, <https://www.hukumonline.com/klinik/detail/ulasan/lt51afbd8b62ae5/notaris-sebagai-penerima-titipan>, diunduh pada 16 September 2013.

<sup>45</sup> Hal ini disampaikan Bapak Arsin Lukman, Notaris/PPAT di Jakarta Barat sekaligus Dosen Magister Kenotariatan Universitas Indonesia, yang dilakukan pada tanggal 6 November 2021.

<sup>46</sup> *Ibid.*

Sekalipun tidak langsung dilakukan oleh Notaris, misalnya oleh *staff* Notaris berdasarkan suatu perintah Notaris atau tidak berdasarkan perintah Notaris maka akan menimbulkan masalah dan tetap menjadi tanggung jawab dari Notaris.<sup>47</sup>

Akibat dari penitipan sertipikat obyek jaminan kepada Notaris walaupun tidak terikat secara langsung akan tetapi para pihak telah memberikan kepercayaan sebelum selesainya tenggang waktu pada perjanjian utang piutang selesai untuk menyimpan obyek jaminan utang di kantor Notaris. Kalaupun para pihak dalam akta bersengketa karena salah satu pihak tidak menjalankan prestasinya atau melakukan perbuatan melawan hukum, maka para pihak lah yang menyelesaikan sengketa sendiri tanpa melibatkan Notaris. Sehingga dapat mengantisipasi timbulnya permasalahan hukum yang akan muncul kedepannya terkait penyimpanan obyek jaminan utang piutang antara debitur dengan kreditur.<sup>48</sup> Untuk mengantisipasi hal-hal demikian, Notaris tidak menjadi penerima titipan milik para pihak baik berupa surat atau dokumen, baik yang secara tegas tertuang dalam akta maupun yang tidak secara tegas tertuang dalam akta.

Sehingga dengan dilakukannya penyerahan Sertipikat yang dijaminan oleh *Staff* Notaris, menimbulkan kerugian bagi pihak Kreditur, walaupun penyerahan obyek jaminan dilakukan oleh *staff* Notaris juga merupakan tanggung jawab dari Notaris, dikarenakan antara Notaris dengan *staff*nya keduanya berada di dalam hubungan kerja, sehingga tanggung jawab atas perbuatan *staff* merupakan tanggung jawab Notaris dan tidak dapat didelegasikan.

Berdasarkan putusan Majelis Hakim, dapat dilihat terdapat unsur kehati-hatian dalam menjalankan jabatannya. Kehati-hatian yang dimaksud juga termasuk dalam melihat surat atau dokumen yang diterimanya, apakah dokumen tersebut merupakan dokumen sebenarnya dan tidak ada indikasi mencurigakan agar dalam menjalankan jabatannya, sehingga Notaris dapat menjaga amanah terhadap apa yang telah dipercayakan oleh para penghadap.

Meskipun tidak diatur secara jelas mengenai pertanggungjawaban Notaris didalam aturan jabatan mengenai tanggung jawab terhadap keaslian data yang diterima, apabila mengacu pada Pasal 16 ayat (1) huruf a UUJN Perubahan yang menyebutkan untuk bertindak amanah, jujur, seksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum. Sebagaimana berdasarkan putusan Majelis Hakim yang menyebutkan bahwa atas perbuatan Tn. AR dan Ny. DA merupakan perbuatan melawan hukum dan dengan sengaja sehingga telah menimbulkan kerugian bagi Tn. JAT yang dikaitkan dengan Pasal 1365 KUHPerdara, serta Tn. JHL, Tn. BS, dan Kantor Pertanahan Kabupaten Malang, yang telah terbukti melakukan perbuatan melawan hukum pada Tn. JAT karena atas ketidakteelitian dan ketidak hati-hatian yang menimbulkan kerugian baik materiil maupun imateriil.

Terhadap Notaris dalam menjalankan jabatannya, apabila melakukan pelanggaran yang menyebabkan penyimpangan dari hukum, berdasarkan UUJN Perubahan Notaris dapat dijatuhi sanksi yaitu berupa Sanksi Perdata, Administratif atau Kode Etik Jabatan Notaris. Sanksi-sanksi tersebut telah diatur bahwa tidak adanya keterangan sanksi pidana melainkan organisasi Majelis Pengawas Notaris yang berkewenangan memberikan hukuman kepada Notaris.<sup>49</sup> Pertanggungjawaban Notaris dapat dimintakan dengan mengajukan laporan terlebih dahulu ke Majelis Pengawas untuk meminta pertanggungjawaban atas perbuatan Notaris yang telah

---

<sup>47</sup> Hal ini disampaikan Bapak Arsin Lukman, Notaris/PPAT di Jakarta Barat sekaligus Dosen Magister Kenotariatan Universitas Indonesia, yang dilakukan pada tanggal 16 Desember 2021.

<sup>48</sup> Letezia Tobing, "Notaris Sebagai Penerima Titipan..."

<sup>49</sup> *Ibid.*, hlm. 231.

menjalankan jabatannya diluar kewenangan dan menimbulkan kerugian atas hal tersebut.<sup>50</sup>

Berikut ini penjelasan dari masing-masing sanksi yang dipertanggung jawabkan kepada Notaris dalam hal melakukan pelanggaran, antara lain:

### 1. Sanksi Perdata

Bentuk sanksi perdata dari perbuatan melawan hukum adalah ganti rugi yang lazimnya diberikan dalam sejumlah uang. Dalam hal gugatan karena melanggar hukum, berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdata membuka kemungkinan pengajuan berbagai gugatan yaitu, gugatan ganti rugi, pernyataan sebagai hukum, dan perintah atau larangan hakim. Langkah preventif dalam menyikapi perbuatan Notaris, maka yang dikenakan adalah sanksi mengenai ganti rugi.<sup>51</sup> Namun apabila melihat pada putusan Majelis Hakim dalam memutuskan perkara tersebut tidak ada sanksi perdata secara khusus yang diberikan, melainkan hanya membayar biaya perkara secara tanggung renteng. Majelis Hakim dalam putusannya hanya menyebutkan:

- Menghukum Tn. AR dan Ny. DA untuk membayar ganti rugi pada Penggugat berupa ganti rugi materiil sejumlah Rp84.000.000,- (delapan puluh empat juta rupiah) dan ganti rugi imateriil sejumlah Rp100.000.000,- (seratus juta rupiah).

- Menghukum Tn. AR, Ny. DA, Tn. JHL, Tn. BS, dan Kantor Pertanahan Kabupaten Malang, untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng, yang hingga saat ini ditaksir sejumlah Rp3.187.000,- (tiga juta seratus delapan puluh tujuh ribu rupiah).

### 2. Sanksi Administratif atau Kode Etik Jabatan Notaris

Apabila apa yang telah ditentukan tersebut melanggar ketentuan oleh Notaris, maka berdasarkan Pasal 85 UUJN Notaris akan mendapatkan sanksi berupa teguran lisan, teguran tertulis, pemberhentian sementara, pemberhentian dengan hormat, dan/atau pemberhentian tidak hormat.<sup>52</sup> Dalam kasus ini, berdasarkan putusan Majelis Hakim tidak menghukum pertanggungjawaban Notaris mengenai sanksi Administratif, melainkan hanya memutuskan perbuatan Notaris merupakan perbuatan melawan hukum. Sehingga dalam hal ini Notaris tidak dikenakan sanksi administratif.

### 3. Sanksi Pidana

Notaris dapat dikenakan hukuman pidana apabila dapat dibuktikan pada proses pengadilan, bahwa benar secara sengaja Notaris bersama-sama dengan para pekerjanya membuat akta dengan maksud dan tujuan untuk menguntungkan salah satu pihak dengan cara merugikan pihak atau penghadap yang lain. Apabila benar hal tersebut terbukti maka pihak yang merasa dirugikan oleh pihak lain beserta Notaris tersebut wajib dihukum. Notaris dapat dikatakan melakukan perbuatan penyertaan dan melakukan perbuatan melawan hukum dalam konteks Hukum Pidana sekaligus juga melanggar kode etik dan UU Perubahan atas UUJN, sehingga syarat pemidanaan menjadi lebih kuat.<sup>53</sup>

Dengan demikian baik antara Notaris maupun *staff* Notaris harus lebih bersikap hati-hati, karena segala tindakannya dapat berpengaruh terhadap pekerjaan terkait kewenangan notaris, dan dapat menimbulkan kerugian bagi pihak lainnya. Berdasarkan hal tersebut maka penulis

<sup>50</sup> Hal ini disampaikan Bapak Firdhonal, Notaris/PPAT di Jakarta Timur, sekaligus Dewan Kehormatan Pusat, dalam wawancara yang dilakukan pada tanggal 20 Desember 2021.

<sup>51</sup> Mario Randy Lengkong, "Perbuatan Melawan Hukum Oleh Notaris Dalam Akta Perjanjian Yang Memberikan Keterangan Palsu," *Jurnal Lex Administratum* Volume 5 Nomor 4 (Juni 2017), hlm. 86.

<sup>52</sup> Indonesia, *UUJN*, Pasal 85.

<sup>53</sup> Abdul Jalal Suwitno, dan Sri Endah Wahyuningsih, "Keterlibatan Pejabat Notaris Terhadap Perbuatan Melawan Hukum dan Turun Serta Melakukan Tindak Kejahatan Dalam Pemalsuan Dokumen," *Jurnal Akta* Volume 5 Nomor 1 (Maret 2018), hlm.232.

berpendapat bahwa tanggung jawab notaris dalam menjalankan jabatannya harus sesuai dengan ketentuan yang mengacu pada UUJN Perubahan dan Kode Etik, tidak menjalankan jabatan diluar kewenangannya dan menjadi pihak dalam hubungan hukum dengan para penghadap. Notaris juga harus berperan aktif sebelum melakukan perbuatan hukum agar tidak menimbulkan kerugian bagi salah satu pihak.

## **2.2 Proses Penjualan Obyek Jaminan Berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Kepenjen Nomor 81/Pdt.G/2019/PN.Kpn**

Perbuatan melanggar hukum merupakan perbuatan yang menimbulkan kerugian, dan secara normatif perbuatan tersebut tunduk pada ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara. Bentuk tanggung gugat yang dianut oleh Pasal 1365 KUHPerdara ini adalah tanggung gugat berdasarkan kesalahan (*liability based fault*). Hal tersebut dapat ditemukan dalam ketentuan pasal tersebut yang menyebutkan adanya kesalahan pada pelaku untuk sampai pada keputusan apakah perbuatan seseorang itu merupakan perbuatan melanggar hukum.

Perlu diperhatikan bahwa unsur kesalahan itu harus dibuktikan oleh pihak yang menderita kerugian sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdara dan 163 HIR, untuk menentukan perbuatan melanggar hukum dapat mengajukan gugatan ke pengadilan maka memenuhi unsur-unsur sebagai berikut:

1. Adanya suatu perbuatan;
2. Perbuatan tersebut melanggar hukum (*onrechtmatige*);
3. Harus ada kesalahan para pelaku;
4. Harus ada kerugian;
5. Harus ada hubungan kausal antara perbuatan dan kerugian.

Berikut ini penjelasan dari masing-masing unsur-unsur dari perbuatan melawan hukum tersebut di atas, antara lain:

1. Adanya Suatu Perbuatan.

Suatu perbuatan melawan hukum diawali dengan perbuatan dari si pelakunya, baik berbuat sesuatu dalam arti aktif maupun tidak berbuat sesuatu dalam arti pasif. Misalnya tidak berbuat sesuatu, padahal dia mempunyai kewajiban hukum berbuat sesuatu sebagaimana tersebut dalam kontrak.<sup>54</sup> Pengertian kontrak atau perjanjian didefinisikan sebagai perbuatan hukum dimana seorang atau lebih mengikatkan dirinya atau saling mengikatkan diri terhadap satu orang atau lebih.<sup>55</sup> Apabila dikaitkan dengan kasus adanya suatu perbuatan disini ialah perbuatan yang seharusnya Debitur laksanakan, namun Debitur tidak melaksanakan kewajiban sebagaimana yang sudah disepakati dalam perjanjian utang piutang yang dibuat di hadapan Notaris. Dalam akta perjanjian utang piutang disebutkan bahwa Debitur mendapatkan pinjaman uang dari Kreditur, dengan jangka waktu peminjaman 6 (enam) bulan untuk melunasinya, namun dalam jangka waktu yang telah ditentukan Debitur tidak menjalankan kewajibannya, bahkan sampai tenggang waktu peminjamannya telah melewati dari yang sudah diperjanjikan. Kemudian Debitur membuat Surat Pelunasan Utang dengan membuat tanda tangan Kreditur sendiri, sehingga seolah-olah Surat Pelunasan Utang tersebut dibuat oleh Kreditur. Sehingga unsur yang pertama telah memenuhi unsur dari perbuatan melawan hukum.

---

<sup>54</sup> Indah Sari, "Perbuatan Melawan Hukum (PMH) Dalam hukum Pidana dan hukum Perdata," *Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara-Fakultas Hukum Universitas Dirgantara Marsekal Suryadarma* Volume 11 Nomor 1 (September 2020), hlm. 67.

<sup>55</sup> Agus Yudha Hernoko, "Hukum Perjanjian: Asas Proporsionalitas Dalam Kontrak Komersial", (Jakarta: Kencana, 2014), hlm. 18.

2. Perbuatan Tersebut Melanggar Hukum (*onrechtmatige*).

Perbuatan yang dilakukan tersebut haruslah melawan hukum, sebagaimana disebutkan unsur melawan hukum sejak tahun 1919 diartikan dalam arti seluas-luasnya, meliputi perbuatan antara lain:<sup>56</sup>

- a. Perbuatan yang melanggar undang-undang yang berlaku;
- b. Yang melanggar hak orang lain yang dijamin oleh hukum;
- c. Perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku;
- d. Perbuatan yang bertentangan dengan kesusilaan (*goede zeden*), atau
- e. Perbuatan yang bertentangan dengan sikap yang baik dalam bermasyarakat untuk memperhatikan kepentingan orang lain (*indruist tegen de zorgvuldigheid, welke in het maatschappelijk verkeer betaamt ten aanzien van anders person of goed*).

Apabila dikaitkan perbuatan Tn. AR dan Ny. DA yang membuat Surat Pelunasan Utang dengan memalsukan tandatangan Tn. JAT sudah melanggar poin (a) dan (b), dengan dibuatnya Surat Pelunasan Utang juga mengakibatkan obyek jaminan Tn. JAT berpindah tangan sehingga melanggar ketentuan apa yang seharusnya menjadi penjamin atas utang Tn. Ar an Ny. DA kepada Tn. JAT. Pelanggaran pada poin (c) terhadap kewajiban membayar utang dalam jangka waktu yang telah disepakati pada perjanjian, Debitur tidak menjalankan kewajibannya. Pelanggaran pada poin (e) menyangkut Tn. AR dan Ny. DA yang membuat Surat Pelunasan Utang dengan memalsukan tanda tangan Tn. JAT, maka Tn. AR dan Ny. DA telah bertentangan dengan sikap yang baik dalam bermasyarakat, sehingga tidak memperhatikan kepentingan Tn. JAT dan hapusnya Hak Tanggungan pada sertipikat tanah.

3. Harus Ada Kesalahan Pada Pelaku.

Berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdata cakupan dari terpenuhinya unsur kesalahan (*schuld*) dalam suatu perbuatan melawan hukum sehingga dapat dimintakan tanggung jawabnya secara hukum jika memenuhi unsur-unsur sebagai berikut:<sup>57</sup>

- a. Ada unsur kesengajaan;
- b. Ada unsur kelalaian (*negligence, culpa*); dan
- c. Tidak ada alasan pembenar atau alasan pemaaf (*rechtvaardigingsgrond*), seperti keadaan *overmacht*, membela diri, tidak waras, dan lain-lain.

Apabila unsur ketiga ini dikaitkan dengan kasus, Tn. AR dan Ny. DA telah lalai atas kewajiban membayar utang piutangnya kepada Tn. JAT, sehingga dengan maksud untuk melunasi utangnya ini Tn. AR dan Ny. DA melakukan suatu perbuatan yang dengan sadar dan sengaja untuk membuat Surat Pelunasan Utang Palsu. Akibat dari perbuatan yang dilakukan oleh Tn. AR dan Ny. DA tidak ada alasan pembenaran, walaupun pada pengakuannya Tn. AR dan Ny. DA menggunakan ucapan dari Tn. JAT yang mengatakan “terserah bagaimana caranya, atur saja supaya bisa cair”, dan akhirnya oleh Tn. AR dan Ny. DA ditafsirkan lain dengan penanda-tanganan surat pelunasan utang tersebut secara logis dan wajar telah mendapatkan ijin tidak secara langsung dari Tn. JAT.

Kesalahan-kesalahan yang dilakukan oleh Tn. AR dan Ny. DA antara lain melakukan penipuan kepada Notaris dengan memberikan Surat Pelunasan Utang palsu.

4. Harus Ada Kerugian.

Harus adanya kerugian merupakan salah satu syarat agar gugatan tersebut merupakan gugatan perbuatan melawan hukum. Kerugian pada perbuatan melawan hukum berbeda dengan kerugian karena wanprestasi, karena pada perbuatan wanprestasi hanya mengenai kerugian materiil, sedangkan pada perbuatan melawan hukum selain kerugian materiil, yurisprudensi juga mengakui

<sup>56</sup> Indah Sari, “Perbuatan Melawan Hukum (PMH)...”, hlm. 67.

<sup>57</sup> *Ibid.*, hlm. 68.

kerugian immaterial yang akan dinilai dengan uang.<sup>58</sup>

Apabila mengacu pada putusan Hakim, menimbang berdasarkan fakta yang telah diuraikan oleh Tn. JAT dan Tn. AR dan Ny. DA, bahwa Tn. AR dan Ny. DA telah membayar utangnya sejumlah Rp900.000.000,- (sembilan ratus juta rupiah), sehingga masih ada kekurangan pembayaran sejumlah Rp350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta rupiah), sehingga perbuatan Tn. AR dan Ny. DA tersebut sangat merugikan Tn. JAT, walaupun faktanya saat ini Tn. AR dan Ny. DA telah membayar lunas seluruh pinjamannya pada Kreditur yaitu sejumlah Rp1.250.000.000,- (satu milyar dua ratus lima puluh juta rupiah), namun saat perbuatan tersebut dilakukan oleh Tn. AR dan Ny. DA maka telah mengakibatkan kerugian materiil pada Tn. JAT yang sejumlah Rp350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta rupiah) atas sisa pinjaman Tn. AR dan Ny. DA yang belum dibayar kepada Kreditur, serta kerugian immateriil pada Tn. JAT.

#### 5. Harus Ada Hubungan Kausal Antara Perbuatan dan Kerugian

Hubungan kasual antara perbuatan yang dilakukan dengan kerugian yang terjadi juga merupakan salah satu dari perbuatan melawan hukum. Terdapat 2 (dua) macam teori, yaitu teori hubungan sebab akibat secara faktual (*causation in fact*) yang merupakan masalah fakta yang terjadi, dalam teori ini sering disebut dengan hukum mengenai “*but for*” atau “*sine qua non*”. Selanjutnya Teori hubungan sebab kira-kira (*proximate cause*). *Proximate cause* merupakan bagian yang paling membingungkan dan paling banyak pertentangan pendapat dalam hukum tentang perbuatan melawan hukum.<sup>59</sup>

Apabila dikaitkan pada kasus, maka teori yang masuk adalah teori sebab akibat. Dengan adanya Surat Pelunasan Utang yang dipalsukan oleh Tn. AR dan Ny. DA mengakibatkan hapusnya hak tanggungan atas obyek utang piutang antara Tn. AR dan Ny. DA dan Tn. JAT tersebut, yang mana seharusnya obyek hak tanggungan belum hapus apabila Tn. AR dan Ny. DA belum melunasi utangnya kepada Tn. JAT dan apabila telah hapusnya utang Tn. AR dan Ny. DA, maka Kreditur lah yang membuat Surat Pelunasan Utang sebagai bukti bahwa Tn. AR dan Ny. DA telah melunasi utangnya.

Akta atau surat yang tidak sesuai dengan kenyataan yang terjadi artinya akta atau surat tersebut adalah palsu, sehingga menjadi batal demi hukum, sebagaimana berdasarkan ketentuan Pasal 1335 KUHPerdara *juncto* Pasal 1337 KUHPerdara yang menyebutkan suatu perjanjian yang dibuat berdasarkan sesuatu sebab yang palsu atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan apabila sebab dimaksud dilarang oleh undang-undang atau apabila berlawanan dengan kesusilaan baik atau ketertiban umum. Sehingga segala perbuatan hukum akibat terjadinya akta atau surat adalah batal demi hukum karena perjanjiannya dianggap tidak pernah terjadi.

Berdasarkan ketentuan di atas telah sesuai dengan putusan Hakim, atas akibat perbuatan yang dilakukan Debitur dinyatakan perbuatan melawan hukum maka perbuatan lanjutan akibat surat itu, dalam hal ini yaitu Roya yang tercatat tanggal 1 April 2014 di dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 3113 seuas 1.493 M2 yang diraiukan dalam Surat Ukur tanggal 19-11-2012 Nomor 00791/2012 tertulis atas nama Ny. DA (istri Debitur yang berkedudukan sebagai Ny. DA) yang diproses dan dihapus oleh BPN tanggal 19 Maret 2015 adalah batal demi hukum.

Kesalahan yang diperbuat karena adanya perbuatan melawan hukum sehingga mengakibatkan kerugian kepada orang lain, maka orang yang melakukan perbuatan melawan hukum harus mengganti kerugian tersebut,<sup>60</sup> apabila dapat dibuktikan benar melakukan perbuatan melawan

<sup>58</sup> *Ibid.*, hlm. 68-69.

<sup>59</sup> *Ibid.*, hlm. 69.

<sup>60</sup> KUHPerdara, Pasal. 1365.

hukum, tetapi juga untuk kerugian yang disebabkan karena kelalaian atau kurang hati-hatinya.<sup>61</sup>

Korban yang mengalami kerugian karena adanya perbuatan melawan hukum merupakan pihak yang nantinya mendapatkan ganti rugi dari pelaku sekaligus menjadi pihak yang dapat menggugat. Pasal 1365 KUHPerdara tidak membedakan korban, selama kerugian itu diderita oleh korban akibat dengan adanya perbuatan melawan hukum, baik karena hubungan sebab akibat yang faktual (*sine qua non*), ataupun sebab akibat kira-kira (*promixate cause*).

Mengenai ganti rugi yang ditimbulkan karena adanya Surat Pelunasan Utang Palsu, Debitur diwajibkan untuk membayar kerugian baik materiil maupun imateriil yang diderita oleh Kreditor. Hal ini sebagai bentuk perlindungan hukum yang diberikan kepada masyarakat. Menurut Satijipto Raharjo, berpendapat bahwa perlindungan hukum adalah pengayoman terhadap hak asasi manusia (HAM) yang di berikan kepada masyarakat yang mengalami kerugian karena orang lain agar dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum.<sup>62</sup> Sedangkan menurut Salim HS, perlindungan hukum merupakan upaya atau bentuk pelayanan yang diberikan oleh hukum kepada subyek hukum, obyek yang dilindungi, dan hal-hal lainnya.<sup>63</sup>

Berdasarkan pertimbangan Majelis Hakim, Debitur diwajibkan untuk membayar kerugian yang diderita Kreditor baik kerugian materiil maupun imateriil tersebut dengan cara lelang atau menjual obyek yang dijadikan jaminan utangnya tersebut. Dalam hal dilakukannya eksekusi, sebagaimana telah diuraikan pada bab sebelumnya Hak Tanggungan memberikan kemudahan dan kepastian dalam pelaksanaan eksekusi sebagaimana telah diatur dalam UUHT yang mengatur 3 (tiga) cara eksekusi Hak Tanggungan, antara lain:<sup>64</sup>

1. Eksekusi berdasarkan Titel Eksekutorial;
2. Eksekusi berdasarkan Kekuasaan Sendiri (*Parate Executie*); dan
3. Eksekusi di Bawah Tangan.

Berdasarkan pertimbangan Majelis Hakim yang menghukum Tn. AR dan Ny. DA untuk menyerahkan Sertipikat Hak Milik Nomor 3113 seluas 1.493 M<sup>2</sup> atas nama Ny. DA (Ny. DA) beserta sebidang tanah beserta bangunan yang berdiri di atasnya kepada Penggugat untuk dijual atau dilelang dan hasilnya untuk memenuhi kewajiban Tn. AR dan Ny. DA pada Penggugat dalam hal membayar ganti rugi materiil sejumlah Rp84.000.000,- (delapan puluh empat juta rupiah) dan ganti rugi imateriil sejumlah Rp100.000.000,- (seratus juta rupiah).

Pada Putusan Majelis Hakim mewajibkan Tn. AR dan Ny. DA untuk menyerahkan obyek jaminan utang piutang kepada Tn. JAT untuk dilakukan penjualan atau pelaksanaan lelang dan hasilnya untuk memenuhi kewajibannya kepada Tn. JAT. Namun pada putusan hakim tidak mengabulkan permohonan sita jaminan dan tidak mengabulkan permintaan untuk mendaftarkan dan mencatat kembali roya di dalam Sertipikat Hak Milik atas nama Ny. DA tersebut, sehingga pada putusan ini terdapat ketidak konsistenan pertimbangan dan putusan Hakimnya. Sedangkan untuk melakukan eksekusi lelang atau dijual sertipikat harus dipasang Hak Tanggungan atau dikabulkan permohonan sita jaminannya.

Menanggapi putusan hakim yang menyatakan roya yang telah tercatat pada tanggal 1 April 2014 di dalam Sertipikat Hak Milik atas nama Ny. DA yang diproses dan dihapus oleh Kantor

<sup>61</sup> *Ibid.*, Pasal. 1366.

<sup>62</sup> Hal ini dikemukakan oleh Salim HS & Erlies Septiana Nurbani dalam bukunya *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Tesis dan Disertasi* sebagaimana dikutip dalam Buku Firzhal Arzhi Jiwantara dan Iking Satrya Medyantara, *Kekuatan Eksekutorial Grosse Akta Pengakuan Utang Dalam Praktek*, (s.l.: Guepedia, 2020), hlm, 18-19.

<sup>63</sup> *Ibid.*

<sup>64</sup> Maria Stephannie Halim, "Perlindungan Hukum Terhadap Pemilik Jaminan Dalam Lelang Eksekusi Hak Tanggungan," *Jurnal Hukum Bisnis Bonum Commune* Volume 1 Nomor 1 (Agustus 2018), hlm. 96-97.

Pertanahan setempat pada tanggal 19 Maret 2015 adalah batal demi hukum, agar dapat dilakukan penjualan atau dilelang sebagaimana pada putusan pengadilan, maka hal ini dapat diungkapkan untuk dilakukan pelaksanaan lelangnya. Namun mengingat keberadaan sertifikat hak milik berada pada tangan Tn. AR dan Ny. DA bukan hal yang gampang untuk melaksanakan eksekusinya. Berbeda apabila Sertipikat Hak Milik dipegang oleh Kreditur, maka Tn. JAT dapat langsung memproses pelaksanaan lelang, sehingga satu-satunya cara dengan real title eksekutorial putusan pengadilan.<sup>65</sup>

Diawali dengan pengajuan penetapan sita jaminan untuk dilakukan eksekusi kepada Ketua Pengadilan Negeri, sehingga eksekusi dapat dilakukan dengan cara title eksekutorial putusan pengadilan. Eksekusi berdasarkan Titel Eksekutorial sebelum pelaksanaan lelang, pemegang hak tanggungan mengajukan permohonan eksekusi kepada Ketua Pengadilan Negeri, kemudian Pengadilan Negeri akan memberikan terguran atau peringan kepada termohon eksekusi atau pemberi hak tanggungan. Namun apabila menggunakan eksekusi berdasarkan title eksekutorial ada unsur yang tidak terpenuhi, dimana obyek jaminan dalam putusan ini tidak disita oleh Jurusita Pengadilan Negeri, melainkan Majelis Hakim memberikan kewenangan untuk Penggugat melakukan eksekusi baik di jual atau di lelang.

Sehingga berdasarkan hal tersebut, penulis berpendapat bahwa eksekusi terhadap obyek hak tanggungan ini menggunakan eksekusi berdasarkan Titel Eksekutorial yang didahului dengan pengajuan gugatan kepada Pengadilan Negeri. Namun kadang pada pelaksanaannya apabila yang sertifikatnya ada pada Debitur, walaupun pada putusan hakim diwajibkan untuk menyerahkan kepada Kreditur, namun tidak mudah dilakukan. Maka dari itu, Kreditur dapat melakukan upaya hukum lain berupa melaporkan ke pihak kepolisian karena adanya tindak pidana berupa penggelapan barang jaminan.<sup>66</sup>

Kemungkinan kedua sebelum pelaksanaan lelang eksekusi, dapat dilakukan dengan cara mendaftarkan kembali sertifikat hak milik dengan Hak Tanggungan, beberapa hal yang harus diperhatikan oleh kreditur sebelum pelaksanaannya antara lain:<sup>67</sup>

1. Melakukan penyuratan kepada Debitur untuk menyerahkan sertifikat kepada Kreditur untuk diproses memasang kembali Hak Tanggungan kepada Kantor Pertanahan setempat;
2. Melakukan penyuratan kepada Kantor Pertanahan untuk memcatatkan kembali Roya yang telah dihapus, sehingga terpasang kembali Hak Tanggungan pada sertifikat hak milik;
3. Kreditur memberikan surat permohonan eksekusi jaminan untuk pelaksanaan lelang berdasarkan perintah pengadilan.

Lelang merupakan penjualan barang yang dilakukan secara terbuka dimuka umum dimana harga barang-barang yang ditawarkan kepada pembeli setiap saat semakin meningkat.<sup>68</sup> Sedangkan menurut Pasal 1 angka (1) Peraturan Menteri Keuangan Nomor: PMK No. 40/PMK.07/2006 menerangkan bahwa lelang adalah penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis dan/atau lisan yang semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi yang didahului dengan pengumuman lelang.<sup>69</sup>

Khusus mengenai lelang eksekusi pengadilan, diperlukan syarat-syarat sebagai kelengkapan

<sup>65</sup> Hal ini disampaikan Bapak Arsin Lukman, Notaris/PPAT di Jakarta Barat sekaligus Dosen Magister Kenotariatan Universitas Indonesia, yang dilakukan pada tanggal 16 Desember 2021.

<sup>66</sup> Hal ini disampaikan Bapak Firdhonal, Notaris/PPAT di Jakarta Timur, sekaligus Dewan Kehormatan Pusat, dalam wawancara yang dilakukan pada tanggal 20 Desember 2021.

<sup>67</sup> *Ibid.*

<sup>68</sup> Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2012), hlm. 239.

<sup>69</sup> Indonesia, *Peraturan Menteri Keuangan*, PMK No. 40/PMK.07/2006 Tahun 2006, Pasal. 1 angka 1.

permohonan antara lain:<sup>70</sup>

1. “Penetapan Ketua Pengadilan Negeri
2. *Aanmaning* atau teguran
3. Penetapan sita atas obyek Hak Tanggungan
4. Berita Acara Sita
5. Perincian utang
6. Pemberitahuan lelang kepada termohon lelang
7. Bukti kepemilikan (sertipikat).”

Adapun tahapan sebelum dilaksanakannya pelaksanaan lelang, antara lain:<sup>71</sup>

1. Tahapan persiapan lelang, permohonan lelang disertai dengan dokumen yang disyaratkan kepada Kantor Lelang.
2. Setiap peserta lelang menyetor uang jaminan penawaran lelang yang besarnya ditentukan oleh penjual lelang.
3. Penentuan harga limit oleh penjual dan diserahkan kepada Pejabat lelang sebelum lelang dimulai.
4. Pemenang lelang disebut sebagai pembeli, apabila tidak memenuhi kewajibannya maka selama waktu 6 (enam) bulan tidak diperbolehkan mengikuti lelang diseluruh wilayah Republik Indonesia.

Setelah ditetapkan tentang waktu pelaksanaan lelang, kemudian Ketua Pengadilan Negeri selaku pemohon lelang melaksanakan pengumuman lelang pertama dan kedua dalam tenggang waktu 15 (lima belas) hari. Jadi pengumuman lelang kedua dengan pelaksanaan lelang tidak boleh kurang dari 14 (empat belas) hari. Apabila setelah pengumuman lelang ke II juga tidak ada pelunasan atau penyelesaian, maka lelang akan dimenangkan dengan yang mengajukan penawaran tertinggi di atas nilai limit.

Sampai pengumuman lelang diumumkan, penjual (pelelang) obyek hak tanggungan dapat dihindari dengan cara melunasi semua utangnya beserta biaya-biaya eksekusi yang telah dikeluarkan. Setelah selesai eksekusi maka kreditor pemegang hak tanggungan berhak mengambil pelunasan atau biaya atas ganti-rugi atas piutangnya dari hasil penjualan obyek hak tanggungan tersebut. Apabila terdapat kelebihan nilai penjualan dari pada piutang tersebut, maka sisa penjualan tersebut menjadi hak untuk pemberi hak tanggungan (debitur).<sup>72</sup>

Penjualan atau eksekusi dengan lelang memiliki 2 (dua) kemungkinan, yaitu mendapatkan hasil penjualan atau lelang diatas nilai hak tanggungan dan mendapatkan hasil penjualan dibawah nilai hak tanggungan. Apabila hasil lelangnya di atas nilai hak tanggungan maka hak kreditor hanya sebatas nilai hak tanggungan yang sudah dipotong dengan biaya-biaya lelang dan penjualan, kemudian lebihnya dikembalikan atau menjadi milik debitur. Berbeda apabila hasil lelang di bawah nilai hak tanggungan, maka hak kreditor hanya sebesar hasil penjualan di potong biaya-biaya lelang atau penjualan.<sup>73</sup>

Walaupun sebelum disepakatinya obyek jaminan terhadap perjanjian utang piutang, antara Debitur dengan Kreditor sudah mentaksir nilai jaminan apakah nilai hutangnya sudah menutupi atau belum dengan jaminan tersebut, hal ini dilakukan untuk mengurangi resiko terhadap

---

<sup>70</sup> Ngadenan, “Eksekusi Hak Tanggungan Sebagai Konsekuensi Jaminan Kredit Untuk Perlindungan Hukum Bagi Kepentingan Kreditor di Mungkid,” *Jurnal Law Reform* Volume 5 Nomor 1 (April 2010), hlm. 131.

<sup>71</sup> Evie Hanavia, “Eksekusi Hak Tanggungan Berdasarkan Titel Eksekutorial Dalam Sertipikat Hak Tanggungan,” *Jurnal Repertorium* Volume 4 Nomor 1 (Januari-Juni 2017), hlm. 26.

<sup>72</sup> Riky Rustam, *Hukum Jaminan...*, hlm. 206.

<sup>73</sup> Sunu Widi Purwoko, *Catatan Hukum Seputar Perjanjian Kredit dan Jaminan*, (Jakarta: s.n., 2011), hlm. 193.

pelunasan utang apabila Debitur tidak sanggup melunasi atau tidak sanggup bayar.<sup>74</sup> Namun pada prakteknya, saat dilaksanakan eksekusi lelang atau penjualan paksa, hasil dari penjualan lelang dapat turun atau dibawah nilai hutang karena yang dipegang *market* adalah nilai jual paksa yang umumnya dibawah nilai pasar.<sup>75</sup>

Dalam hal penjualan lelang melalui pelelangan umum tidak menghasilkan harga tertinggi, namun bermaksud untuk melindungi pihak-pihak yang berkepentingan, para pihak dapat melakukan eksekusi melalui penjualan di bawah tangan, selama para pihak sepakat dan memenuhi syarat bahwa pelaksanaan penjualan di bawah tangan ini hanya dapat dilakukan setelah lewat waktu 1 (satu) bulan sejak diberitahukan secara tertulis oleh pemberi dan/atau pemegang hak tanggungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dan diumumkan paling sedikit dalam 2 (dua) surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan dan/atau media massa setempat, serta tidak ada pihak yang merasa keberatan. Adanya kemungkinan ini dikehendaki untuk mempercepat penjualan obyek hak tanggungan dengan harga penjualan tertinggi.<sup>76</sup>

### 3. PENUTUP

#### 3.1 Simpulan

Berdasarkan hasil analisis yang telah diuraikan pada bab-bab sebelumnya, maka penulis memperoleh kesimpulan sebagai berikut:

1. Terhadap pembuatan Notaris sebagai penerima titipan berupa sertipikat hak milik yang merupakan benda jaminan atas utang piutang antara Tn. AR dan Ny. DA dengan Tn. JAT, perbuatan tersebut telah melanggar kewenangan jabatan Notaris berdasarkan Pasal 15 UUJN Perubahan, karena Notaris tidak memiliki kewenangan untuk menyimpan jaminan para pihak. Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Nomor 702K/SIP/1973 mengemukakan bahwa Notaris/PPAT fungsinya hanya mencatatkan atau menuliskan apa yang diketahui dan dikemukakan oleh para pihak yang menghadap Notaris/PPAT tersebut, dan tidak ada kewajiban bagi Notaris/PPAT untuk menyelidiki secara materiil mengenai suatu hal yang dikemukakan oleh penghadap dihadapan Notaris/PPAT tersebut. Dalam hal Notaris hendak menyerahkan sertipikat jaminan utang, perlu adanya peran aktif Notaris menanyakan kepada Kreditur untuk memastikan apakah benar Debitur dalam hal ini telah melunasi hutangnya kepada Kreditur, sehingga dalam hal ini Notaris telah melanggar Pasal 16 UUJN Perubahan karena dalam menjalankan jabatannya tidak bersikap amanah, jujur, seksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum. Sehingga atas perbuatan Notaris yang menimbulkan kerugian, dapat dimintakan pertanggungjawabannya dengan melaporkan terlebih dahulu ke Majelis Pengawas atas perbuatan Notaris yang telah menjalankan jabatannya diluar kewenangan dan menimbulkan kerugian atas hal tersebut, antara lain berupa sanksi perdata berupa ikut menanggung kerugian dengan tanggung renteng, pidana, dan/atau administratif.
2. Akibat hukum atas perbuatan Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan Debitur, Majelis Hakim menyatakan Surat Pelunasan Utang yang dibuat Tergugat I dan Tergugat II tanggal 18 Agustus 2014 adalah palsu dan menjadi batal karena cacat hukum dan tidak memiliki kekuatan hukum dan tidak berlaku. Karena perbuatan melawan hukum tersebut, mengakibatkan

---

<sup>74</sup> Hal ini disampaikan Bapak Firdhonal, Notaris/PPAT di Jakarta Timur, sekaligus Dewan Kehormatan Pusat, dalam wawancara yang dilakukan pada tanggal 20 Desember 2021.

<sup>75</sup> Sunu Widi Purwoko, *Catatan Hukum Seputar*, hlm. 193.

<sup>76</sup> Riky Rustam, *Hukum Jaminan...*, hlm. 206-207.

kerugian yang diderita Tn. JAT, sehingga Tn. AR dan Ny. DA diwajibkan untuk membayar ganti rugi baik secara materiil sejumlah Rp84.000.000,- (delapan puluh empat juta rupiah) maupun kerugian imateriil sejumlah Rp100.000.000,- (seratus juta rupiah), dengan menyerahkan obyek jaminan utang kepada Tn. JAT untuk dijual atau di lelang. Eksekusi atau penjualan terhadap obyek jaminan tersebut bisa dilakukan dengan cara real Titel Eksekutorial Putusan Pengadilan yang didahului dengan pengajuan gugatan kepada Pengadilan Negeri dalam kasus ini. Pada prinsipnya setiap eksekusi harus dilaksanakan melalui pelelangan umum, namun dalam hal tidak menghasilkan harga tertinggi, para pihak diberi kemungkinan melakukan eksekusi melalui penjualan dibawah tangan, asalkan hal tersebut disepakati oleh pemberi dan pemegang hak tanggungan.

### 3.2 Saran

Berdasarkan dengan kesimpulan yang diambil, maka penulis memberikan saran sebagai berikut:

1. Notaris diharapkan dalam menjalankan profesinya tidak bertentangan dengan Undang-Undang Jabatan Notaris dan Kode Etik Notaris, dapat bersikap sungguh-sungguh, seksama, tidak berpihak, hati-hati, dan tidak menjadi pihak bagi para penghadap yang hendak menitipkan obyek jaminan kepadanya. Apabila hal demikian di sepakati oleh para pihak dan Notaris bersedia sebagai penyimpan sertipikat obyek jaminan, maka dalam hal melakukan penyerahan sertipikat obyek jaminan lebih baik dihadapan para Debitur dan Kreditur langsung. Karena Notaris tidak memiliki kewenangan untuk menyimpan jaminan utang milik para pihak. Sehingga untuk menghindari hal-hal sebagaimana tersebut diatas, Notaris sebaiknya tidak melakukan atau berkedudukan sebagai penerima titipan surat atau dokumen dari para penghadap, baik yang ditegaskan dalam akta maupun yang tidak ditegaskan dalam akta.
2. Bagi Kreditur dengan Debitur yang bersepakat untuk membuat perjanjian utang piutang, seharusnya dapat menjalankan apa yang telah diperjanjikan dan tidak melakukan sesuatu hal perbuatan yang melawan hukum. Mengenai obyek jaminan utang piutang lebih baik disimpan oleh Kreditur sampai hutang Debitur sudah lunas. Sehingga apabila ternyata Debitur belum menyelesaikan kewajibannya, Kreditur dapat langsung memproses eksekusi. Dalam hal utang piutang perorangan, diharapkan adanya suatu lembaga atau sistem baru untuk melindungi Kreditur apabila terjadi sengketa atau masalah hukum.

## DAFTAR PUSTAKA

### A. Peraturan

Indonesia. *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.

\_\_\_\_\_. *Undang-Undang tentang Hak Tanggungan*. UU No. 4 Tahun 1996. LN No. 42 Tahun 1996, TLN No. 3632.

Menteri Keuangan. *Peraturan Menteri Keuangan*, PMK No. 40/PMK.07/2006 Tahun 2006.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [*Burgerlijk Wetboek*]. Diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjitrosudibio. Cet. 41. Jakarta: PT. Balai Pustaka. 2017.

## **B. Buku**

Asyhadie, H. Zaeni dan Rahma Kusumawati. *Hukum Jaminan Di Indonesia: Kajian Berdasarkan Hukum Nasional Dan Prinsip Ekonomi Syariah*. Depok: PT. Raja Grafindo Persada, 2018.

Budiono, Herlien. *Dasar Teknik Pembuatan Akta Notaris*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2013.

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

Hermansyah. *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*. Jakarta: Prenada Media, 2005.

Hernoko, Agus Yudha. "Hukum Perjanjian: Asas Proporsionalitas Dalam Kontrak Komersial". Jakarta: Kencana, 2014.

HS, Salim. *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2012.

Jiwantara, Firzhal Arzhi dan Ikang Satrya Medyantara. *Kekuatan Eksekutorial Grosse Akta Pengakuan Utang Dalam Praktek*. s.l.: Guepedia, 2020.

Kansil, C.S.T. *Pokok-Pokok Hukum Hak Tanggungan Atas Tanah*. Jakarta: Pustaka Sinar Harapan, 1997.

Purwoko, Sunu Widi. *Catatan Hukum Seputar Perjanjian Kredit dan Jaminan*. Jakarta: s.n., 2011.

Rustam, Riky. *Hukum Jaminan*. Yogyakarta: UII Press, 2018.

Satrio, Juswito. *Hukum Jaminan, Hak Jaminan, Kebendaan, Hak Tanggungan*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 1997.

Sinungan, Muchdarsyah. *Kredit Seluk Beluk dan Pengelolaannya*. Yogyakarta: Torgaf, 1990.

Subekti. *Aneka Perjanjian*. Bandung: Intermedia, 1995.

Sutedi, Adrian. *Hukum Hak Tanggungan*. Jakarta: Sinar Grafika, 2012.

## **C. Tesis/Disertasi/Makalah**

Kartika, Fransiska Nona. "Analisis Mengenai Akta Pengakuan Utang Dengan Jaminan Hak Atas Tanah Yang Diikuti Kuasa Menjual." Tesis Magister Universitas Indonesia, Depok, 2012.

Simamora, Desi Pranata. "Analisis Peranan Akta Konsen Roya Dalam Roya Hak Tanggungan Yang Hak Tanggungannya Diperpanjang." Tesis Magister Universitas Sumatera Utara, Medan, 2017.

## **D. Artikel Jurnal**

Butarbutar, Elisabeth Nurhaini. “Pembuktian Terhadap Perbuatan Debitur Yang Merugikan Kreditur Dalam Tuntutan *Actio Pauliana*.” *Jurnal Yudisial* Volume 12 Nomor 2 (Agustus 2019). Hlm. 215-234.

Fauzi, Ahmad. “Eksistensi Hak Tanggungan dan Kredit Perbankan.” *Jurnal Ilmu Hukum* Volume 2 Nomor 3 (2010). Hlm. 87-101.

Halim, Maria Stephannie. “Perlindungan Hukum Terhadap Pemilik Jaminan Dalam Lelang Eksekusi Hak Tanggungan.” *Jurnal Hukum Bisnis Bonum Commune* Volume 1 Nomor 1 (Agustus 2018). Hlm. 96-109.

Hanavia, Evie. “Eksekusi Hak Tanggungan Berdasarkan Titel Eksekutorial Dalam Sertipikat Hak Tanggungan.” *Jurnal Repertorium* Volume 4 Nomor 1 (Januari-Juni 2017). Hlm. 21-27.

Hartana. “Hukum Perjanjian (Dalam Perspektif Perjanjian Karya Pengusahaan Pertambangan Batubara).” *Jurnal Komunikasi Hukum* Volume 2 Nomor 2 (Agustus 2016). Hlm. 147-182.

Intan, Lorika Cahaya. “Akibat Pelanggaran Oleh Notaris Terhadap Pembuatan Akta Notariil.” *Jurnal Cakrawala Hukum* Volume 7 Nomor 2 (Desember 2016). Hlm. 206-215.

Jalal, Abdul, Suwitno, dan Sri Endah Wahyuningsih, “Keterlibatan Pejabat Notaris Terhadap Perbuatan Melawan Hukum dan Turun Serta Melakukan Tindak Kejahatan Dalam Pemalsuan Dokumen.” *Jurnal Akta* Volume 5 Nomor 1 (Maret 2018). Hlm. 231-232.

Lengkong, Mario Randy. “Perbuatan Melawan Hukum Oleh Notaris Dalam Akta Perjanjian Yang Memberikan Keterangan Palsu.” *Jurnal Lex Administratum* Volume 5 Nomor 4 (Juni 2017). Hlm. 79-89.

Luwesi, Fet Chan. “Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Terhadap Pembatalan Akta Pengakuan Utang Berdasarkan Putusan Pengadilan.” *Jurnal Repertorium* Edisi 3 (Januari-Juni 2015). Hlm. 43-53.

Ngadenan. “Eksekusi Hak Tanggungan Sebagai Konsekuensi Jaminan Kredit Untuk Perlindungan Hukum Bagi Kepentingan Kreditur di Mungkid.” *Jurnal Law Reform* Volume 5 Nomor 1 (April 2010), hlm. 118-135.

Prakasa, Fasatama, Mada Apriandi Zuhir, dan Herman Adriansyah. “Pembatalan Sertipikat Hak Milik Dibeberani Hak Tanggungan (Putusan Mahkamah Agung Nomor 1138 K/Pdt/2012).” *Jurnal Recital Review* Volume 2 Nomor 1 (2020). Hlm. 39-53.

Putra, Fani Martiawan Kumara. “Tanggung Gugat Pejabat Tata Usaha Negara Dalam Bentuk Pembatalan Sertipikat Hak Atas Tanah.” *Jurnal Penelitian Hukum* Volume 26 Nomor 2 (Agustus 2017). Hlm. 1-32.

Renata, Sherry. “Pelaksanaan Perjanjian Utang Piutang Atas Dasar Kepercayaan (Studi Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 2683 K/Pdt./2016).” *Jurnal Hukum Adigama* Volume 2 Nomor 2 (2019). Hlm. 1-25.

Sari, Indah. “Perbuatan Melawan Hukum (PMH) Dalam hukum Pidana dan hukum Perdata.” *Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara-Fakultas Hukum Universitas Dirgantara Marsekal Suryadarma* Volume 11 Nomor 1 (September 2020). Hlm. 53-70.

Setiono, Gentur Cahyo. “Jaminan Kebendaan Dalam Proses Perjanjian Kredit Perbankan (Tinjauan Yuridis Terhadap Jaminan Benda Bergerak Tidak Berwujud).” *Jurnal Transparansi Hukum* Volume 1 Nomor 1 (Januari 2018). Hlm. 1-18.

Syuryani. “Pelaksanaan Roya Hak Tanggungan Sebagai Upaya Menjamin Kepastian Hukum di Kantor Pertanahan (BPN) Kota Bukittinggi.” *Pagaruyung Law Journal* Volume 2 Nomor 1 (Juli 2018). Hlm. 116-129.

Toha, Syarief. “Problematika Dalam Pelaksanaan Pengambilalihan Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan.” *Jurnal Repertorium* Volume 4 Nomor 2 (2017). Hlm. 95-102.

Valentini, Ni Putu Erna dan Pande Yogantara. “Pencoretan Hak Tanggungan Dengan Akta Konsen Roya.” *Jurnal Hukum Kenotariatan* Volume 6 Nomor 1 (Maret 2021). Hlm. 16-28.

Wijaya, Yunita Nerrisa. “Perlindungan Hukum Bagi Debitur Jika Penghapusan Jaminan Fidusia Tidak Dilaksanakan Oleh Kreditur.” *Jurnal Hukum* (2016). Hlm. 1-25.

#### **E. Harian/Internet**

Tobing, Letezia. “Notaris Sebagai Penerima Titipan”, <https://www.hukumonline.com/klinik/detail/ulasan/lt51afbd8b62ae5/notaris-sebagai-penerima-titipan>, diunduh 16 September 2013.