

**PERJANJIAN HUTANG PIUTANG YANG OBYEK JAMINANNYA CACAT HUKUM
(STUDI KASUS PUTUSAN MAJELIS PENGAWAS WILAYAH NOMOR :
06/PTS/MJ.PWN.PROV.DKIJAKARTA/VI/2018)**

Florensia Pratiwi, Widodo Suryandono, Mohamad Fajri Mekka Putra

ABSTRAK

Utang piutang adalah uang yang dipinjam dari orang lain dan yang dipinjamkan kepada orang lain. Utang piutang dalam KUHPerdara disebut dengan perjanjian pinjam meminjam yang diatur dalam pasal 1754. Utang piutang diawali dengan perjanjian yang disebut perjanjian utang piutang antara dua subjek hukum yang disebut dengan debitur dan kreditur, kemudian dibarengi dengan penyerahan benda sebagai jaminan. Faktanya di dalam masyarakat masih banyak di temukan masalah utang piutang bentuknya hanya lisan dan jaminan tidak sesuai dengan nilai jual yang diperjanjikan antara pihak kreditur dan debitur atau bukan milik debitur. Penelitian ini menggunakan metode penelitian yang berbentuk yuridis-normatif. Menurut sifatnya, penelitian yang akan dilakukan memiliki tipe penelitian deskriptif analisis dengan jenis data yang digunakan adalah data sekunder, dan alat pengumpulan data yang digunakan adalah studi dokumen atau bahan pustaka. Berdasarkan hasil penelitian, perjanjian hutang piutang dapat menggunakan objek jaminan milik orang lain/ pihak ketiga apabila pihak ketiga tersebut menyetujui digunakannya objek tersebut menjadi jaminan hutang piutang. Penandatanganan akta notaris (*partij acte*) oleh para penghadap secara bersama-sama dan dihadapan notaris merupakan syarat mutlak yang ditentukan dalam pasal 16 ayat (1) huruf m dan ayat (7) UUJN, dimana jika tidak dipenuhi maka akta notaris akan kehilangan otentisitasnya (akta hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan), kecuali ada halangan untuk membubuhkan tanda tangan dengan tetap memperhatikan pasal 44 ayat (1) dan (2) UUJN (*surrogat*). Terhadap pembuatan aktanya notaris dapat diminta pertanggungjawaban baik secara administratif, perdata maupun pidana.

Kata Kunci : *Notaris, Perjanjian Hutang Piutang, Jaminan.*

A. PENDAHULUAN

1. Latar Belakang

Utang dan piutang merupakan dua kata yang berlawanan tapi erat hubungannya karena hampir selalu dipergunakan secara bersamaan. Pengertian utang piutang di jelaskan dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia, utang ialah uang yang dipinjam dari orang lain.¹Piutang adalah uang yang dipinjamkan (yang dapat ditagih dari seseorang). Utang piutang adalah uang yang dipinjam dari orang lain dan yang dipinjamkan kepada orang lain.²Utang piutang dalam KUHPPerdata disebut dengan perjanjian pinjam meminjam yang diatur dalam pasal 1754 berbunyi pinjam meminjam adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu memberikan kepada pihak yang lain suatu jumlah baran-barang tertentu dan habis karena pemakaian dengan syarat bahwa yang belakangan ini akan mengembalikansejumlah yang sama dari macam keadaan yang sama.³

Utang piutang diawali dengan suatu perjanjian antara dua subjek hukum yang disebut dengan debitur dan kreditur, kemudian diikuti dengan perjanjian penyerahan benda sebagai jaminan. Jaminan adalah sesuatu yang diberikan kepada kreditur untuk menimbulkan keyakinan bahwa debitur akan memenuhi kewajiban yang dapat dinilai dengan uang yang timbul dari suatu perikatan.⁴Setiap kreditur yang melakukan perjanjian dengan debitur selalu mengharapkan benda jaminan yang di diberikan debitur. Benda yang diserahkan debitur kepada kreditur sebagai jaminan dalam perjanjian utang piutang adalah benda milik sendiri atau milik orang lain dengan syarat izin orang tersebut. Benda yang diserahkan debitur sebagai jaminan merupakan hak kreditur untuk menjual apabila debitur wanprestasi. Benda yang dapat dijadikan jaminan harus memenuhi syarat diantaranya; memiliki nilai ekonomis dan dapat dipindah tangankan.

Perjanjian utang piutang dan perjanjian penyerahan benda jaminan harus disepakati oleh para pihak dalam perjanjian. KUHPPerdata Pasal 1320 menjelaskan syarat sah suatu perjanjian yaitu;

1. Sepakat meraka yang mengikatkan dirinya.
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan.
3. Suatu hal tertentu.
4. Suatu sebab yang halal.

Kata sepakat dalam suatu perjanjian merupakan suatu keadaan yang menunjukkan kehendak kedua belah pihak saling terima satu sama lain mengenai pokok-pokok dari perjanjian yang diadakan. Kedua belah pihak sama-sama tidak menolak apa yang diinginkan oleh pihak lawannya. Dengan adanya *kata sepakat*, maka perjanjian itu telah ada, sejak saat itu perjanjian mengikat kedua belah pihak dan dapat *dilaksanakan*.⁵

Kecakapan adalah kemampuan membuat perjanjian, pada prinsipnya semua orang mampu mengadakan perjanjian. KUHPPerdata menetapkan mengenai pihak-pihak yang tidak cakap hukum sebagai pihak yang tidak cakap membuat perjanjian seperti dijelaska pasal 1330

¹Departemen Pendidikan Nasional, Kamus Besar Bahasa Indonesia (Jakarta PT Gramedia Pustaka Utama, 2011) hal 1540

²Ibid hal 1083

³R.subekti dan R.Tjitrosudibyo, Kitab Undang Undang Hukum Perdata (Jakarta Pradnya Paramita, 1992) hal 451

⁴Hartono Hadisoeperto, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan Dan Hukum Jaminan*, Cetakan ke-1, (Yogyakarta: Penerbit Liberty, 1984), hal.50.

⁵ Mariam Darus Badruzaman, *Perjanjian Kredit Bank*, (Bandung : Penerbit Alumni, 1983), hal 12.

KUHPerdara diantaranya yaitu orang yang belum dewasa dan orang yang ditaruh dibawah pengampuan.

Suatu hal tertentu merupakan objek perjanjian yaitu benda yang diperjanjian paling sedikit harus dapat ditentukan jenisnya, dapat dihitung atau ditetapkan Seperti dijelaskan dalam pasal 1313 KUHPerdara menentukan bahwa dalam perjanjian tentang barang paling sedikit ditentukan jenisnya, sedangkan jumlahnya dapat ditentukan kemudian.

Suatu sebab yang halal adalah isi perjanjian tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum, kesulitan dan maksud serta tujuan perjanjian harus dapat dilaksanakan (pasal 1335 s.d 1337 KUHPerdara). Suatu perjanjian yang dibuat tanpa sebab atau dibuat karena suatu sebab yang palsu atau terlarang tidak mempunyai kekuatan hukum.

Dalam perjanjian utang piutang ada kebebasan debitur dan kreditur dalam menentukan isi dan bentuk perjanjian sesuai dengan asas perjanjian yaitu kebebasan berkontrak (*contract vreiheid*). Untuk perjanjian utang piutang hendaknya dibuat secara tertulis karena dengan bentuknya yang tertulis akan lebih mudah untuk dipergunakan sebagai bukti apabila dikemudian hari ada hal-hal yang tidak diinginkan, karena dalam hukum perdata, bukti tertulis merupakan bukti utama. Dengan dituangkannya perjanjian dalam bentuk tertulis, maka masing-masing pihak akan mendapat kepastian hukum mengenai pokok-pokok dari perjanjian yang disepakatinya.

Dalam hubungan perutusan jika debitur tidak memenuhi prestasi secara sukarela, maka kreditur mempunyai hak untuk menuntut pemenuhan piutangnya. Apabila piutang belum juga dipenuhi setelah ditagih, maka harta kekayaan debitur yang dipakai sebagai jaminan akan dijual untuk pemenuhan piutang tersebut.⁶ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata juga menjelaskan tentang benda sebagai jaminan dalam utang piutang yaitu Pasal 1131 yang menyatakan bahwa benda bergerak maupun tidak bergerak menjadi jaminan dari utang dari seseorang.

Benda mempunyai pengertian yang luas yaitu segala sesuatu yang dapat dihaki oleh orang seperti dijelaskan Pasal 499 KUHPerdara memberikan pengertian tentang benda ialah tiap-tiap barang dan tiap-tiap hak yang dapat dikuasai oleh hak milik". Jadi cakupannya sangat luas karena meliputi semua barang dan hak. Barang mempunyai pengertian bersifat konkrit dalam arti dapat dilihat, diraba misal meja, kursi dll, sedangkan hak menunjuk pada pengertian benda yang tidak berwujud misalnya piutang piutang seperti piutang atas nama, hak milik intelektual seperti hak cipta, hak merek dan hak paten.⁷

Perjanjian utang piutang merupakan kesepakatan tertulis antara para pihak yang membuat dan sering kali dibuat dalam bentuk akta. Akta merupakan suatu pernyataan tertulis yang ditandatangani, dibuat oleh seseorang atau oleh pihak-pihak dengan maksud dapat dipergunakan sebagai alat bukti dalam proses hukum.⁸ Bentuk perjanjian utang piutang diantaranya berupa pengakuan utang yaitu sebagai pernyataan debitur akan kebenaran adanya sejumlah utang sebagai bentuk kesepakatan tertulis antara para pihak biasanya dibuat dihadapan notaris dalam bentuk akta notaris. Akta Notaris adalah akta autentik yang dibuat oleh atau di hadapan Notaris menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam Undang-Undang. Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang.

Kewenangan notaris dijelaskan dalam Pasal 15 UU Nomor 2 Tahun 2014 ayat 1 Notaris berwenang membuat Akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang

⁶Fransisca Kurnia Harkmawati, *Kajian Yuridis Wanprestasi Dalam Perjanjian Hutang Piutang Dengan Jaminan Sertipikat Hak Milik Atas Rumah (Putusan Mahkamah Agung Nomor 788 K/Pdt/2012)*, Jurnal Ilmu Hukum, Universitas Jember, hal. 1

⁷Trisadini Prasastinah Usanti, *Piutang dalam Prespektif Hukum Jaminan*, Jurnal Ilmu hukum, hal. 5-6

⁸I.G. Rai Widjaya, *Merancang Suatu Kontrak (Contract Drafting Teori Dan Praktik)*, Cetakan ke-2 (Jakarta : Kesaint Blanc, 2007), hal.12.

diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam Akta autentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan Akta, menyimpan Akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan Akta, semuanya itu sepanjang pembuatan Akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang.

Kewenangan notaris dalam membuat akta diawasi oleh menteri yaitu Menteri hukum dan hak asasi manusia. Dalam melakukan pengawasan menteri membentuk Majelis Pengawas. Majelis Pengawas adalah suatu badan yang mempunyai kewenangan dan kewajiban untuk melaksanakan pembinaan dan pengawasan terhadap Notaris. Majelis Pengawas terdiri dari Majelis Pengawas Daerah, Majelis Pengawas Wilayah dan Majelis Pengawas Pusat.

Kewenangan Majelis Pengawas Wilayah adalah memberikan sanksi kepada notaris yang melanggar peraturan perundang-undangan seperti diatur dalam Pasal 73 UU Nomor 2 Tahun 2014 huruf e dan f yaitu sebagai berikut; memberikan sanksi baik peringatan lisan maupun peringatan tertulis bersifat final dan mengusulkan pemberian sanksi terhadap Notaris kepada Majelis Pengawas Pusat berupa (1) pemberhentian sementara atau (2) pemberhentian dengan tidak hormat.⁹

Salah satu hasil Pengawasan yang dilakukan oleh Majelis Pengawas Wilayah terhadap notaris adalah Pengawasan terhadap Notaris Laurensia Siti Nyoman SH dengan Putusan Majelis Pengawas Wilayah DKI Jakarta Nomor : 06/PTS/Mj.PWN. Prov.DKI Jakarta/VI/2018, memberikan sanksi teguran tertulis kepada notaris karena notaris telah melanggar pasal 16 ayat 1 huruf a UU Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas UU Nomor 30 Tahun 2004 tentang jabatan Notaris. Putusan ini berdasarkan dengan adanya pengaduan Ir Yudianto MT terhadap Laurensia Siti Nyoman, SH yang disebabkan kurang hati-hatian notaris dalam membuat akta pengakuan utang dengan jaminan berupa rumah dan tanah.

Putusan Majelis Pengawas Wilayah DKI Jakarta ini dilatar belakangi dari perjanjian yang dibuat antara notaris Laurensia Siti Nyoman SH (terlapor) dengan Yudianto (pelapor). Pelapor sebagai pihak debitur dan Johannes Pribadhi Halim Wijaya (kreditur) membuat akta pengakuan utang dengan jaminan benda milik Nyonya Diah Purwanti (mantan isteri Johannes Pribadhi Halim Wijaya karena bercerai), perjanjian pengakuan utang tersebut tidak disepakati atau tanpa persetujuan Nyonya Diah Purwanti sebagai pemilik benda jaminan. Kemudian Notaris Laurensia Siti Nyoman SH juga meminta pelapor untuk menandatangani Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) benda jaminan atas nama Diah Purnawati, menandatangani Surat Kuasa Jual, tanpa dihadiri oleh Johannes Pribadhi Halim Wijaya (kreditur) dan Nyonya Diah Purwanti sebagai pemilik benda jaminan. Pelapor merasa dirugikan karena terbitnya akta pengakuan utang yang dibuat oleh terlapor disamping itu PPJB, surat kuasa jual serta kuitansi pembayaran tidak pernah diserahkan terlapor kepada pelapor maka Notaris dilaporkan ke Majelis Pengawas Wilayah. Kemudian Majelis Pengawas Wilayah menghukum notaris karena melanggar pasal 16 ayat 1 huruf a UUN yang berbunyi dalam menjalankan jabatannya, Notaris berkewajiban; bertindak jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum; Pertimbangan hukum yang digunakan Majelis Pengawas Wilayah karena notaris tidak teliti tanpa memeriksa apa yang menjadi jaminan pada akta pengakuan utang Nomor 53 Tanggal 25 februari 2011 yang sebenarnya jaminan tersebut tanpa sepengetahuan Ny Diah Purnawati selaku atas nama terhadap SHM Nomor 4198 Lebak Bulus.

Berdasarkan latar belakang yang telah dijelaskan diatas, maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian lebih lanjut dalam bentuk tesis dengan judul “Perjanjian Utang Piutang yang Obyek Jaminannya Cacat Hukum (Studi Kasus Putusan Majelis Pengawas Wilayah Nomor: 06/PTS/Mj.PWN.Prov.DKI Jakarta/ VI/2018)”.

B. PEMBAHASAN

1. Analisis Tentang Perjanjian Utang Piutang Yang Obyek Jaminannya Milik Orang Lain

⁹ Indonesia, *Undang-Undang Perubahan Undang-Undang Jabatan Notaris*, UU No. 2 Tahun 2014, LN No. 3 Tahun 2014, TLN No. 5491, *Pasal 73*

Ketentuan yang berlaku bagi perjanjian adalah sebagaimana diatur dalam Buku III KUHPerdara tentang perikatan. Perjanjian adalah merupakan salah satu sumber dari perikatan, seperti dijelaskan Pasal 1233 KUHPerdara tiap-tiap perikatan dilahirkan baik karena persetujuan, baik karena undang-undang. Pasal 1313 KUHPerdara, menjelaskan bahwa perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih lainnya”. Rumusan “perbuatan”, menunjukkan arti yang sangat luas yaitu seluruh apa saja dapat diperjanjikan yang dikenal sebagai asas kebebasan berkontrak (*contract vrijheid*). Perjanjian sebagai dasar timbulnya akibat hukum antara satu orang dengan orang lain diatur dalam pasal 1338 KUHPerdara yang berbunyi semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya dikenal dengan asas *pacta sunt servanda*.

Sementara pengertian Perikatan tidak dirumuskan dalam KUHPerdara tetapi dapat disimpulkan bahwa perikatan adalah peristiwa hukum yang menciptakan hubungan hukum antara dua pihak atau lebih dalam lapangan harta kekayaan, dimana pihak yang satu disebut kreditur mempunyai hak atas prestasi dan pihak yang lain disebut debitur mempunyai kewajiban memenuhi prestasi itu. Dalam kehidupan bermasyarakat biasanya si berutang (*schuldenaar*) disebut debitur sedangkan si berpiutang (*schuldeischer*) disebut kreditur. Debitur adalah pihak yang memiliki kewajiban membayar sejumlah uang, kewajiban itu timbul karena sebab perjanjian, atau yang timbul karena undang-undang. Kreditur adalah pihak yang memiliki tagihan atau hak tagih berupa pembayaran sejumlah uang, hak tersebut timbul karena perjanjian maupun karena undang-undang, termasuk tagihan berdasarkan pengadilan.

KUHPerdara menggunakan istilah yang berutang (*schuldenaar*) dan si berpiutang (*schuldeischer*). Menurut pasal 1235 KUHPerdara jo pasal 1234 KUHPerdara dan pasal 1239 KUHPerdara, si berutang (*schuldenaar*) adalah pihak yang wajib memberikan sesuatu, berbuat sesuatu atau tidak berbuat sesuatu berkaitan dengan perikatannya, baik perikatan itu timbul karena perjanjian maupun karena undang-undang yang disebut dengan prestasi. Perjanjian utang piutang diatur dalam pasal 1754 s/d 1762 KUHPerdara yang dikenal dengan perjanjian pinjam meminjam.

Pada masyarakat perbankan, dan pengusaha utang piutang dikenal dengan istilah kredit seperti dijelaskan dalam UU RI No.7 Tahun 1992 tentang Perbankan, Bab I Pasal 1 ayat (2) yang memberikan pengertian tentang kredit, berbunyi: “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 jumlah imbalan atau pembagian hasil keuntungan”.

Dalam utang piutang ada kemungkinan debitur lalai dalam melaksanakan kewajiban yang disebut Wanprestasi. Wanprestasi atau ingkar janji adalah tidak dilaksanakannya prestasi atau kewajiban sebagaimana mestinya yang dibebankan oleh perjanjian terhadap pihak tertentu seperti yang disebutkan dalam perjanjian bersangkutan.

Dalam hal terjadinya wanprestasi atau ingkar janji terhadap isi perjanjian yang dibuat para pihak, maka pihak yang dirugikan berhak untuk menuntut prestasi dari pihak yang melakukan wanprestasi. Tuntutan itu dapat berupa pemenuhan perjanjian, ganti rugi dan pemutusan perjanjian. Tujuannya adalah supaya tidak ada satu pihak pun yang dirugikan, karena tindakan wanprestasi yang dilakukan oleh salah satu pihak dari perjanjian yang mereka buat. Seperti dirumuskan dalam pasal 1131 KUHPerdara kreditur dapat menuntut pemenuhan utang terhadap seluruh harta kekayaan debitur, baik yang berwujud benda bergerak maupun benda tak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada di kemudian hari.

Karena adanya kemungkinan debitur wanprestasi dalam utang piutang maka dibarengi dengan penyerahan benda sebagai jaminan selanjutnya dalam dunia perbankan dikenal dengan jaminan kredit. Seperti dijelaskan dalam pasal 1 angka 23 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tentang Perbankan, yaitu: “jaminan tambahan diserahkan nasabah debitur kepada Bank dalam rangka mendapatkan fasilitas kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah.” Fungsi pemberian jaminan adalah untuk; (1) Memberikan hak dan kekuasaan kepada kreditur untuk mendapatkan pelunasan dari hasil penjualan barang-barang jaminan tersebut, apabila debitur melakukan cidera janji, yaitu tidak membayar kembali utangnya pada waktu yang telah ditetapkan dalam perjanjian, (2) Menjamin agar debitur berperan serta di dalam transaksi untuk membiayai usahanya, sehingga kemungkinan untuk meninggalkan usaha atau proyeknya dengan merugikan sendiri atau perusahaannya, dapat dicegah atau sekurang-kurangnya kemungkinan untuk berbuat demikian diperkecil terjadinya. (3) Memberi dorongan kepada debitur untuk memenuhi perjanjian kredit.

Jaminan kredit adalah “segala sesuatu yang mempunyai nilai dan mudah untuk diuangkan yang diikat dengan janji sebagai jaminan untuk pembayaran dari utang debitur berdasarkan perjanjian kredit yang dibuat antara kreditor dengan debitur”. Fungsi jaminan kredit sebagai suatu sarana perlindungan bagi keamanan kreditor yaitu kepastian akan pelunasan utang debitur atas pelaksanaan suatu prestasi oleh debitur atau oleh penjamin debitur. KUHPerdota telah memberikan sarana perlindungan bagi para kreditor melalui jaminan secara umum sebagaimana yang tercantum dalam Pasal 1131 dan 1132 KUHPerdota.

Apabila terjadi kredit macet dengan kata lain prestasi tidak dipenuhi, dimana debitur dalam keadaan sama sekali tidak dapat melakukan pembayaran. maka debitur perlu diperingatkan secara tertulis, dengan surat perintah atau akta sejenis itu dalam surat perintah atau akta mana ditentukan bahwa debitur segera atau pada waktu tertentu yang disebutkan memenuhi prestasinya; jika tidak dipenuhi, ia telah dinyatakan lalai atau wanprestasi (pasal 1238 KUHPerdota). Peringatan tertulis dalam pasal ini adalah surat peringatan resmi dari pengadilan. Peringatan (somasi) itu dilakukan oleh seorang jurusita dari pengadilan, yang membuat proses verbal tentang pekerjaannya itu, atau peringatan tertulis itu cukup dengan surat tercatat, surat kawat, asal jangan sampai dengan dimungkiri oleh si berutang. Surat peringatan (akta) biasa yang disampaikan oleh kreditur kepada debitur itu disebut juga dengan istilah “*ingebreke stelling*”. Apabila debitur tetap tidak memenuhi prestasinya maka dilanjutkan dengan gugatan di muka pengadilan dari pihak kreditur. Dalam gugatan inilah somasi atau *ingebreke stelling* itu menjadi alat bukti bahwa debitur benar-benar telah melakukan wanprestasi.

Sehubungan dengan tuntutan pemenuhan prestasi, adakalanya dalam perikatan itu sudah ditentukan bahwa objek yang dijadikan jaminan dapat dijual oleh kreditur guna mewujudkan prestasi yang menjadi haknya jika debitur ternyata melakukan wanprestasi. Perwujudan prestasi disini tidak perlu lewat hakim, karena debitur sendiri sejak semula sudah menyetujui cara demikian ini. Pelaksanaan pemenuhan prestasi yang dilakukan sendiri oleh kreditur semacam ini disebut “*parate executie*” (eksekusi langsung).

Dalam Hukum Perdata dikenal dua macam jaminan dapat dibedakan menjadi 2 (dua) macam, yaitu: (1) Jaminan kebendaan atau zaken garansi; dan (2) Jaminan perorangan atau personal garansi. Jaminan kebendaan adalah harta kekayaan berupa hak kebendaan yang diberikan dengan cara pemisahan bagian dari harta baik dari si debitur, maupun dari pihak ketiga, guna menjamin pemenuhan kewajiban debitur kepada pihak kreditor, apabila debitur yang bersangkutan cidera janji (wanprestasi). Benda Jaminan merupakan hak bagi orang yang memegangnya, hak itu disebut juga dengan “hak kebendaan”. Hak kebendaan mempunyai ciri-

ciri yaitu: (1) Hak mutlak atas suatu benda yaitu dapat dipertahankan terhadap siapapun; (2) mempunyai hubungan langsung atas benda tersebut; (3) Dapat dipertahankan terhadap siapapun juga; (4) Selalu mengikuti kepada pihak lainnya. (5) dan dapat dialihkan.

Syarat-syarat benda jaminan yang baik adalah: (1) dapat secara mudah membantu perolehan kredit itu oleh pihak yang memerlukannya; (2) tidak melemahkan potensi (kekuatan) si pencari kredit untuk melakukan atau meneruskan usahanya; (3) memberikan kepastian kepada si kreditur, dalam arti bahwa barang jaminan setiap waktu tersedia untuk dieksekusi, bila perlu dapat diuangkan untuk melunasi utangnya di debitur.

Sebagaimana umumnya dalam perjanjian jaminan kebendaan dalam perjanjian kredit, selain penegasan kredit, juga penegasan tentang penyerahan benda tertentu oleh debitur sebagai jaminan, biasanya juga ditetapkan kewajiban-kewajiban tertentu yang harus dipenuhi debitur, antara lain pemeliharaan benda obyek jaminan, mengasuransikan benda obyek jaminan begi kepentingan kreditur dan sebagainya. Di lain pihak kepada kreditur ditetapkan pula hak-hak apa saja yang dapat dimilikinya yang dapat menggugat debitur.

Hak-hak debitur terhadap benda jaminan; (1) Debitur dapat memanfaatkan benda obyek jaminan, dapat menempati gedung atau perkantoran yang dijadikan obyek jaminan apabila benda diikat dengan hak tanggungan, (2) Debitur masih dapat melangsungkan usahanya meskipun benda dijadikan obyek jaminan (mesin-mesin, peralatan pabrik, pabrik kendaraan bermotor dan sebagainya). (3) Debitur mempunyai hak untuk menerima sisa hasil penjualan apabila benda milik debitur tersebut dilelang untuk melunasi kreditnya. (4) Hak untuk menerima kembali semua harta kekayaannya yang dijadikan obyek jaminan apabila debitur telah melunasi utang kreditnya.

Dalam kasus ini jaminan yang diberikan bagi pelunasan hutang atas pemberian utang dari Tuan Johannes Pribadi Halim Wijaya kepada Tuan Yudianto adalah jaminan kebendaan berupa rumah dan tanah seluas 338 M² beralamat di Jalan Pertanian V RT.004 RW.06 Nomor 6 Kelurahan Lebak Bulus Jakarta Selatandengan SHM Nomor 4198/Lebak Bulus.

Pemberian jaminan kebendaan yaitu dengan menyendirikan suatu bagian dari kekayaan si pemberi jaminan guna pemenuhan (pembayaran) kewajiban (utang) debitor. Kekayaan tersebut dapat berupa kekayaan debitor sendiri atau kekayaan pihak ketiga. Penyendirian atau penyediaan secara khusus diperuntukkan bagi keuntungan kreditur tertentu yang telah memintanya, bila tidak ada penyendirian atau penyediaan secara khusus, maka seluruh kekayaan debitor dijadikan jaminan untuk pembayaran semua utang si debitor. Dengan pemberian jaminan kebendaan kepada seorang kreditur tersebut memberikan kedudukan yang istimewa (*privelege*) terhadap para kreditur lain, dalam mengambil pelunasan atas hasil penjualan objek jaminan kebendaan tersebut.

Jaminan perorangan atau personal garansi adalah jaminan berupa pernyataan kesanggupan yang diberikan oleh seorang pihak ketiga, guna menjamin pemenuhan kewajiban debitor kepada kreditur, apabila debitor yang bersangkutan cidera janji (*wanprestasi*). Jaminan perorangan adalah pihak ketiga menjadi penjamin utang seseorang dengan harta kekayaannya dalam pemenuhan perikatan. Jaminan perorangan merupakan jaminan yang menimbulkan hubungan langsung pada perorangan tertentu berkenaan harta kekayaan terhadap debitur tertentu. Seperti juga dijelaskan dalam KUHPerdara jaminan perorangan merupakan penanggungan, sesuai dengan Pasal 1820 KUHPerdara, penanggungan adalah suatu persetujuan dengan mana seorang pihak ketiga, guna kepentingan si berpiutang, mengikatkan diri untuk memenuhi perikatannya si berutang manakala orang ini sendiri tidak memenuhinya. Unsur jaminan perorangan yaitu: (1) Mempunyai hubungan langsung pada orang tertentu; (2) Hanya dapat

dipertahankan terhadap debitor tertentu; dan (3) Terhadap harta kekayaan debitor umumnya. Personal garansi adalah suatu perjanjian antara seorang berpiutang dengan seorang ketiga, yang menjamin dipenuhinya kewajiban si berutang (debitor).

Dalam kasus ini jaminan yang diberikan oleh Tuan Johannes Pribadi Halim Wijaya kepada Tuan Yudianto adalah rumah dan tanah seluas 338 M² beralamat di Jalan Pertanian V RT.004 RW.06 Nomor 6 Kelurahan Lebak Bulus Jakarta Selatan dengan SHM Nomor 4198/Lebak Bulus atas nama Diah Purnawati. Diah Purnawati merupakan pihak ketiga dalam perjanjian utang piutang antara Yudianto dengan Johannes Pribadi Halim Wijaya sementara Diah Purwati tidak pernah diikut sertakan sebagai subjek dalam perjanjian utang piutang ini.

Perjanjian kredit biasanya diikuti dengan perjanjian penyerahan jaminan maka perjanjian kredit adalah perjanjian pokok atau prinsip sedangkan perjanjian penyerahanjaminan adalah perjanjian tambahan atau *accessoir* artinya ada dan berakhirnya perjanjian jaminan tergantung pada perjanjian pokok. Sebagai suatu perjanjian maka penyerahan jaminan juga harus memenuhi empat syarat perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdatayaitu: (1) Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya, (2) Cakap untuk membuat suatu perjanjian, (3) Mengenai suatu hal tertentu, (4) Suatu sebab yang halal

Dalam perjanjian pengakuan utang ini jaminan untuk pelunasan utang yang diserahkan Tuan Johannes Pribadi Halim Wijaya kepada Tuan Yudianto berupa rumah dan tanah seluas 338 M² beralamat di Jalan Pertanian V RT.004 RW.06 Nomor 6 Kelurahan Lebak Bulus Jakarta Selatan dengan SHM Nomor 4198/Lebak Bulus milik Diah Purnawati (dalam status mantan isteri karena bercerai dengan Johannes Pribadhi Halim Wijaya) tanpa diketahui oleh Diah Purwanti selaku pemilik tanah sebagai pihak ketiga. Dengan kata lain jaminan yang diserahkan oleh Tuan Johannes Pribadi Halim Wijaya bukan milik dari Tuan Johannes Pribadi Halim Wijaya tetapi dimiliki oleh Diah Purwati dan Diah Purwati tidak pernah mengetahui dan menyetujui penyerahan benda jaminan tersebut. Dari proses pembuatan perjanjian tersebut dapat disimpulkan bahwa perjanjian itu tidak memenuhi syarat perjanjian berkenaan dengan sebab yang halal, karena benda jaminan yang diserahkan adalah milik orang lain bukan milik debitor. Hak milik merupakan hak kebendaan ciri-cirinya antara lain adalah hak mutlak maka yang berhak mengalihkan hak milik hanya pemilik. Ketentuan mengenai sebab yang halal, diatur dalam pasal 1336 KUHPerdara, yang berbunyi: "suatu sebab adalah terlarang, apabila dilarang oleh undang-undang, atau apabila berlawanan dengan kesusilaan atau ketertiban umum." Syarat ini harus dipenuhi dalam suatu perjanjian, jika tidak maka perjanjian akan berakibat "batal demi hukum", artinya perjanjian dianggap tidak pernah ada.

Perjanjian penyerahan jaminan yang dilakukan oleh Johannes Pribadhi Halim Wijaya bertentangan dengan Undang-undang karena benda yang diserahkan dalam perjanjian utang piutang bukanlah benda miliknya tetapi benda milik Diah Purwati. Hak milik terhadap benda dijelaskan pada Pasal 570 KUHPerdara Hak milik adalah hak untuk menikmati suatu benda dengan sepenuhnya dan untuk menguasai benda itu dengan sebebas-bebasnya. Hak milik merupakan hak kebendaan yang mempunyai sifat hak mutlak maksudnya hak itu dapat dipertahankan terhadap siapapun juga, dan orang lain juga harus menghormati.

Dalam kasus ini pihak debitor yaitu Tuan Johannes memberikan jaminan bagi pelunasan atas utang kepada Tuan Yudianto berupa rumah dan tanah seluas 338 m² beralamat di Jalan Pertanian V RT.004 RW.06 Nomor 6 Kelurahan Lebak Bulus Jakarta Selatandengan SHM Nomor 4198/Lebak Bulus atas nama Diah Purnawati (dalam status mantan isteri karena bercerai dengan Johannes Pribadhi Halim Wijaya). Dalam hal ini Nyonya Diah Purnawati sebagai pemilik tanah dengan SHM nomor 4198 / Lebak Bulus tidak mengetahui bahwa obyek tersebut dijadikan

jaminan utang oleh Tuan Johannes Pribadi Halim Wijaya. Perjanjian ini dibuat dihadapan Notaris Laurensia Siti Nyoman di Jakarta tanggal 25 Februari 2011 dengan akta pengakuan utang No. 53 tidak pernah melibatkan Diah Purwati. Sebagai pihak ketiga yang tidak pernah ikut serta dalam memberikan persetujuan dalam perjanjian ini maka harta milik Nyonya Diah Permata berupa rumah dan tanah dengan SHM nomor 4198/Lebak Bulus bukanlah menjadi jaminan (agunan dari utang Tuan Johannes Pribadi Halim Wijaya, maka Tuan Yudianto tidak berhak terhadap harta jaminan yang diserahkan oleh Tuan Johannes Pribadi Halim Wijaya.

Perjanjian hanya mengikat kepada pihak-pihak yang ikut serta dalam perjanjian dan perjanjian tidak mengikat kepada pihak-pihak yang tidak ikut serta dalam perjanjian, seperti yang dijelaskan dalam pasal 1338 KUHPerduta. Disamping itu masalah personal garansi harus juga disepakati oleh pihak ketiga seperti dijelaskan oleh Pasal 1820 KUHPerduta, penanggungan adalah suatu persetujuan dengan mana seorang pihak ketiga, guna kepentingan si berpiutang, mengikatkan diri untuk memenuhi perikatannya si berutang manakala orang ini sendiri tidak memenuhinya. Maka perjanjian utang piutang yang obyek jaminannya milik orang lain tidak mengikat sipemilik (orang lain) apabila sipemilik tidak ikut serta dalam kesepakatan pada perjanjian tersebut seperti dijelaskan dalam pasal 1320, 1338 dan 1820 BW. Benda milik orang lain tidak bisa jadi jaminan dari utang piutang dari seseorang kalau tidak disetujui pemilik.

Diah Purwati pemegang SHM nomor 4198/Lebak Bulus sebagai pemilik benda jaminan tidak sebagai pihak yang menyepakati perjanjian tersebut, maka Diah Purwati bukanlah sebagai para pihak dalam perjanjian dalam perjanjian dan tidak dapat dimintakan pertanggung jawabannya terhadap perjanjian tersebut. Dengan kata lain secara hukum harta yang dimiliki berupa SHM nomor 4198/Lebak Bulus bukan jaminan dari perjanjian utang piutang antara Ir Yudianto dan Johannes Pribadi Halim Wijaya. Diah Purwati tidak bertanggung jawab dalam perjanjian pengakuan utang antara Ir Yudianto dengan Johannes Pribadi Halim Wijaya yang dibuat pada tanggal 25 Februari 2011 Notaris Laurensia Siti Nyoman, SH dalam akta pengakuan utang No. 53. Berarti perjanjian pengakuan utang yang melibatkan Diah Purwati tidak memenuhi syarat berkenaan dengan kesepakatan bagi mereka yang mengikatkan diri. Seperti disimpulkan dari pasal 1313 KUHPerduta persetujuan atau perjanjian adalah pihak-pihak yang saling mengikatkan diri satu sama lain di dalamnya, sehingga mempunyai hak dan kewajiban yang bertimbang balik hanya bagi pihak yang mengikatkan diri

Perjanjian utang piutang dapat menggunakan objek jaminan milik orang lain atau pihak ketiga apabila pihak ketiga tersebut menyetujui digunakannya objek tersebut menjadi jaminan utang piutang apabila pihak ketiga tidak mengetahui atau tidak memberikan persetujuannya maka obyek jaminannya tersebut cacat hukum, maka perjanjian tersebut batal demi hukum karena telah melanggar pasal 1320 KUHPerduta tentang syarat sahnya perjanjian.

Dapat disimpulkan bahwa akibat hukum pengakuan utang yang obyek jaminannya milik orang lain dalam perjanjian utang piutang adalah sah. Dalam hukum jaminan disebut dengan personal garansi atau jaminan perorangan dengan syarat adanya persetujuan dari orang yang bersangkutan sebagai pemilik benda jaminan, sesuai dengan Pasal 1820 KUHPerduta, penanggungan adalah suatu persetujuan dengan mana seorang pihak ketiga, guna kepentingan si berpiutang, mengikatkan diri untuk memenuhi perikatannya si berutang manakala orang ini sendiri tidak memenuhinya. Disamping itu perjanjian utang piutang yang objek jaminannya milik orang lain atau milik pihak ketiga juga harus memenuhi syarat perjanjian karena diperlukan perjanjian penyerahan benda jaminan dari pihak ketiga sebagai pemilik benda jaminan kepada debitur. Syarat perjanjian dimaksud adalah sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata

yaitu: (1) Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya, (2) Cakap untuk membuat suatu perjanjian, (3) Mengenai suatu hal tertentu, (4) Suatu sebab yang halal.

2. Analisis Terhadap Keabsahan Akta Yang Ditandatangani Tanpa Dihadiri Oleh Salah Satu Pihak

Tuan Johannes Pribadi Halim Wijaya, dan Tuan Yudianto melakukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) atas tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 3485, 3849, 3420 Pondok Ranji dan membuat Surat Kuasa Jual serta membuat kuitansi terima uang Rp. 1.300.000.000,- (satu milyar tiga ratus juta rupiah) dengan Notaris Laurensia Siti Nyoman, S.H. dan tidak di hadiri oleh sdri Diah Purnawati selaku pemilik tanah pemegang SHM. dan juga tidak di hadiri oleh Johannes Pribadhi Halim Wijaya (debitur).

Dalam pasal 18 ayat (1) dan (2) Undang-Undang Jabatan Notaris selanjutnya disebut UUJN dijelaskan bahwa penandatanganan suatu akta notaris harus dilakukan sesuai tempat atau kedudukan dan wilayah kerja notaris, yang berbunyi: (1) Notaris mempunyai tempat kedudukan di daerah kabupaten atau kota; (2) Notaris mempunyai wilayah jabatan meliputi seluruh wilayah propinsi dari tempat kedudukannya.

Apabila penandatanganan dilakukan diluar kedudukan dan wilayah notaris, maka akta tersebut hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan atau suatu akta menjadi batal demi hukum dan dapat menjadi alasan bagi pihak yang menderita kerugian untuk menuntut penggantian biaya, ganti rugi dan bunga kepada notaris yang diajukan di pengadilan. Dalam kasus ini, tempat penandatanganan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 3485, 3849, 3420 Pondok Ranji telah dilakukan sesuai dengan pasal 18 ayat (1) dan (2) UUJN karena penandatanganan tersebut dilakukan diwilayah kedudukan Notaris Laurensia.

Penandatanganan akta notaris merupakan suatu keharusan sebagai tanda persetujuan dari para penghadap dan merupakan syarat formal otentisitas akta notaris tersebut. Hanya akta-akta tertentu yang tidak diharuskan untuk ditandatangani oleh penghadap, misalnya akta relaas. Hal ini menandakan bahwa para penghadap telah menyetujui apa yang terdapat atau yang diperjanjikan oleh kedua belah pihak, yaitu para penghadap itu sendiri. Membubuhi tanda tangan harus mempunyai arti sebagai melihat (membaca) dan menyetujui apa yang ditulis.

Sebelum para penghadap menandatangani akta, terlebih dahulu notaris diwajibkan membacakan dan menjelaskan isi dari akta tersebut dengan maksud agar dapat diketahui jika terdapat kejanggalan atau salah satu penghadap keberatan atau tidak sesuai dengan apa yang diperjanjikan dengan penghadap lainnya, dimana hal tersebut dapat langsung dirubah (di renvoi pada sisi akta) oleh notaris sesuai dengan keinginan para penghadap. Setelah notaris membacakan dan menjelaskan akta dan para penghadap serta saksi-saksi telah mengerti akan maksud dari akta itu, barulah para penghadap dan saksi-saksi membubuhkan tanda tangan pada minuta akta tersebut, kemudian dilanjutkan dengan penandatanganan oleh notaris.

Penandatanganan suatu akta tidak dapat dilakukan pada hari yang berlainan. Pasal 44 ayat (1) UUJN menyatakan dengan tegas bahwa segera setelah akta dibacakan, akta tersebut ditandatangani oleh setiap penghadap, saksi-saksi dan notaris. Penandatanganan suatu akta dibubuhkan di bawah akta. Apabila pada halaman akta yang bersangkutan tidak cukup tempat untuk membubuhkan tanda tangan, misalnya oleh karena banyaknya penghadap atau karena ruang kosong bagian bawah akta sangat sempit, maka pembubuhan tanda tangan dapat dilakukan di halaman berikutnya. Hal ini tidak menyalahi ketentuan dalam UUJN. Tanda tangan harus dibubuhkan di bawah akta, karena seseorang menerangkan dan menyatakan apa yang ada di atas

tanda tangannya dan bukan apa yang ada di bawahnya. Dengan demikian, terlebih dahulu diselesaikan isi dari akta itu kemudian dilakukan penandatanganan.

Dalam hal tanda tangan dari penghadap dibubuhkan di sudut kiri akta. Pembacaan dan penandatanganan itu harus dinyatakan dengan tegas sebagaimana juga halnya dengan persyaratan yang berlaku bagi pembacaan seluruh isi akta yang harus dinyatakan pada bagian penutup dari akta itu. Undang-undang tidak secara tegas menetapkan urutan penandatanganan akta. Akan tetapi, apabila diperhatikan dalam UUJN maka dapat dilihat adanya suatu urutan penandatanganan akta yang logis. Pertama kali yang harus menandatangani akta ialah para penghadap, kemudian para saksi dan yang terakhir notaris.

Penandatanganan akta mengandung arti memberikan keterangan dan pernyataan secara tertulis, yakni apa yang tertulis, yakni apa yang tertulis di atas tanda tangan itu. Notaris harus menyaksikan bahwa tanda tangan itu ditandatangani oleh para penghadap, saksi-saksi dan oleh notaris sendiri. Hal ini berarti bahwa dengan penandatanganan akta notaris maka akta itu menjadi suatu akta autentik yang lengkap. Para saksi dengan membubuhkan tanda tangan mereka di atas akta itu berarti telah memberikan kesaksian, bahwa saksi-saksi hadir pada saat penandatanganan dilakukan sesuai dengan ketentuan yang telah diatur oleh UUJN.

Penghadap diharuskan membubuhkan tanda tangan pada akta notaris yang termasuk dalam akta partij. Apabila penghadap tidak dapat membubuhkan tanda tangannya, maka tanda tangan tersebut dapat diganti dengan *surrogat* atau keterangan dari para penoghadap yang menyatakan bahwa penghadap tidak dapat membubuhkan tanda tangan disertai alasannya yang dapat diganti dengan cara lain, seperti cap jempol dan keterangan (*surrogat*) tersebut harus dinyatakan secara tegas pada bagian akhir akta. Keharusan penandatanganan akta dan/ atau *surrogat* oleh para penghadap diatur dalam pasal 44 ayat (1), (2), dan (4) UUJN

Tanda tangan merupakan bentuk dari suatu kesepakatan dari para pihak yang mereka yang mengikatkan diri merupakan syarat yang penting dalam perjanjian (Pasal 1320 BW). Pihak yang mengadakan perjanjian itu harus bersepakat, berkenaan isi perjanjian yang dibuat. Dengan adanya *kata sepakat*, maka perjanjian itu mengikat para pihak dan harus dilaksanakan. Perjanjian hanya mengikat para pihak yang mensepakati perjanjian dan tidak mengikat pihak ketiga kepada pihak yang tidak mensepakati perjanjian.

Sepakat mereka yang mengikatkan diri merupakan syarat yang penting dalam perjanjian. Subjek yang mengadakan perjanjian itu harus bersepakat, mengenai hal-hal yang pokok dari perjanjian yang diadakan. Kata sepakat dalam suatu perjanjian merupakan suatu keadaan yang menunjukkan kehendak para pihak saling terima satu sama lain. Para pihak sama-sama tidak menolak apa yang diinginkan oleh pihak lawannya. Dengan adanya *kata sepakat*, maka perjanjian itu telah ada, sejak saat itu perjanjian mengikat para pihak dan dapat dilaksanakan. Tidak dipenuhinya syarat ini akan mengakibatkan perjanjian “dapat dibatalkan”. Perjanjian hanya mengikat para pihak yang mensepakati perjanjian dan tidak mengikat kepada pihak yang tidak mensepakati perjanjian atau pihak ketiga.

Seperti Perjanjian utang piutang antara Tuan Johannes Pribadi Halim Wijaya dan Tuan Yudianto dengan surat pengakuan utang yang dibuat di hadapan Notaris Laurensia Siti Nyoman di Jakarta pada tanggal 25 Februari 2011 dimana Tuan Johannes Pribadi Halim Wijaya berutang kepada Tuan Yudianto sebesar sebesar Rp. 1.300.000.000,- dengan jaminan berupa rumah dan tanah seluas 338 M² beralamat di Jalan Pertanian V RT.004 RW.06 Nomor 6 Kelurahan Lebak Bulus Jakarta Selatandengan SHM Nomor 4198/Lebak Bulus atas nama Diah Purnawati (dalam status mantan isteri karena bercerai dengan Johannes Pribadhi Halim Wijaya) tidak di hadiri oleh Diah Purwati dan tidak pernah mensepakati menyerahkan benda miliknya untuk perjanjian utang

piutang antara Tuan Johannes Pribadi Halim Wijaya dan Tuan Yudianto. Sehingga kreditur tidak dapat menjual benda jaminan untuk penggantian kerugian dari piutang yang diberikannya apabila debitur wanprestasi.

Begitu juga pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dan Surat Kuasa Jual yang di buat oleh Tuan Johannes Pribadi Halim Wijaya dan Tuan Yudianto terhadap tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 3485, 3849, 3420 Pondok Ranji atas nama Diah Purnawati yang dibuat pada tanggal 11 Maret 2015, yang dibuat dihadapan Notaris Laurensia Siti Nyoman di Jakarta tidak pernah melibatkan Diah Purwati. Sebagai pihak ketiga maka tidak terikat oleh perjanjian yang dibuat oleh Tuan Johannes Pribadi Halim Wijaya dan Yudianto karena tidak pernah ikut serta dalam memberikan persetujuan dalam perjanjian ini. Diah Purwati pemegang SHM Nomor 4198/Lebak Bulus dan SHM Nomor 3485, 3849,3420 Pondok Ranji sebagai pemilik benda jaminan tidak sebagai pihak yang menyepakati perjanjian tersebut, maka Diah Purwati bukanlah sebagai para pihak dalam perjanjian dalam perjanjian dan tidak dapat dimintakan pertanggung jawabannya terhadap perjanjian tersebut. Dengan kata lain secara hukum harta yang dimiliki berupa SHM Nomor 4198/Lebak Bulus dan SHM Nomor 3485, 3849,3420 Pondok Ranji bukan jaminan dari perjanjian utang piutang antara Ir Yudianto dan Johannes Pribadi Halim Wijaya. Diah Purwati tidak bertanggung jawab dalam perjanjian pengakuan utang antara Ir Yudianto dengan Johannes Pribadi Halim Wijaya yang dibuat pada tanggal 25 Februari 2011 Notaris Laurensia Siti Nyoman, SH dalam akta pengakuan utang No. 53 dengan jaminan SHM Nomor 4198/Lebak Bulus dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 3485, 3849, 3420 Pondok Ranji yang dibuat tanggal pada tanggal 11 Maret 2015,. Pada akhirnya kreditur tidak dapat menjual atau mengalihkan benda tersebut untuk penggantian kerugian dari piutang yang diberikannya. Berarti perjanjian pengakuan utang dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tanah yang melibatkan Diah Purwati tidak memenuhi syarat berkenaan dengan kesepakatan bagi mereka yang mengikatkan diri. Seperti disimpulkan dari pasal 1313 KUHPerdara persetujuan atau perjanjian adalah pihak-pihak yang saling mengikatkan diri satu sama lain di dalamnya, sehingga mempunyai hak dan kewajiban yang bertimbal balik hanya bagi pihak yang mengikatkan diri

Pasal 84 UUJN disimpulkan bahwa dalam pembuatan akta notaris pelanggaran atas pasal 16 ayat (1) huruf i, pasal 16 ayat (1) huruf k, pasal 41, pasal 44, pasal 48, pasal 49, pasal 50, pasal 51 atau pasal 52 mengakibatkan: (1) Suatu akta hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan; atau (2) Suatu akta menjadi batal demi hukum. UUJN pasal 84 tersebut menjelaskan, bila mana ada kondisi yang terpenuhi, maka mengakibatkan “suatu akta hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan”, adalah serupa dengan KUHPerdara pasal 1869, yang juga menjelaskan bilamana ada kondisi yang terpenuhi, maka mengakibatkan suatu akta mempunyai kekuatan sebagai tulisan di bawah tangan jika ia ditandatangani oleh para pihak”. KUHPerdara pasal 1869 menjelaskan, kondisi yang mengakibatkan “suatu akta mempunyai kekuatan sebagai tulisan di bawah tangan jika ia ditandatangani oleh para pihak” tersebut adalah karena tidak berkuasa atau tidak cakupnya pegawai umum atau karena cacat dalam bentuknya. Pembacaan Akta sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf m tidak wajib dilakukan, jika penghadap menghendaki agar Akta tidak dibacakan karena penghadap telah membaca sendiri, mengetahui, dan memahami isinya, dengan ketentuan bahwa hal tersebut dinyatakan dalam penutup Akta serta pada setiap halaman Minuta Akta diparaf oleh penghadap, saksi, dan Notaris.

Akta Autentik adalah produk yang dibuat oleh seorang notaris, akta autentik harus ditandatangani oleh para penghadap. Sebelum para penghadap menandatangani akta, terlebih

dahulu notaris diwajibkan membacakan dan menjelaskan isi dari akta tersebut dengan maksud agar dapat diketahui jika terdapat kejanggalan atau salah satu penghadap keberatan atau tidak sesuai dengan apa yang diperjanjikan dengan penghadap lainnya, dimana hal tersebut dapat langsung dirubah (di renvoi pada sisi akta) oleh notaris sesuai dengan keinginan para penghadap. Setelah notaris membacakan dan menjelaskan akta dan para penghadap serta saksi-saksi telah mengerti akan maksud dari akta itu, barulah para penghadap dan saksi-saksi membubuhkan tanda tangan pada minuta akta tersebut, kemudian dilanjutkan dengan penandatanganan oleh notaris. Penandatanganan suatu akta tidak dapat dilakukan pada hari yang berlainan. Pasal 44 ayat (1) UUJN menyatakan dengan tegas bahwa segera setelah akta dibacakan, akta tersebut ditandatangani oleh setiap penghadap, saksi-saksi dan notaris. Penandatanganan suatu akta dibubuhkan di bawah akta.

Dalam kasus ini pada saat proses penandatanganan akta perjanjian pengakuan utang dengan jaminan SHM Nomor 4198/Lebak Bulus atas nama Diah Purwati hanya dihadiri oleh Tuan Johannes Pribadi Halim Wijaya, Tuan Yudianto, sementara Diah Purwati sebagai pemilik jaminan tidak hadir. Begitu juga akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tersebut, tidak dihadirisecara bersamaan oleh semua pihak yang terlibat dalam perjanjian yaitu Tuan Johannes Pribadi Halim Wijaya, Tuan Yudianto dan Nyonya Diah. Pihak yang menghadap Notaris hanya, Yudianto sementara Tuan Johannes Pribadi Halim Wijaya (suami Diah Purnawati pada saat itu) selaku debitur tidak hadir tetapi telah terlebih dahulu menandatangani akta tersebut, sementara Nyonya Diah Purnawati selaku pemilik tanah tidak pernah menandatangani akta tersebut dan tidak juga hadir pada saat itu. Pada saat minuta akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) ditandatangani oleh Yudianto minuta tersebut sudah ditandatangani oleh Tuan Johannes sebelumnya dan belum ditandatangani oleh Nyonya Diah Purnawati selaku pemilik tanah. Sertifikat Hak Milik Nomor 3485, 3849, 3420 Pondok Ranji

Seperti dijelaskan Pasal 44 ayat (1) UUJN Penandatanganan suatu akta tidak dapat dilakukan pada hari yang berlainan. Dan juga dengan tegas menyatakan bahwa segera setelah akta dibacakan, akta tersebut ditandatangani oleh setiap penghadap, saksi-saksi dan notaris. Akta yang ditandatangani tanpa dihadiri oleh salah satu pihak cacat hukum sebagai akta autentik. Pada perjanjian pengakuan utang karena Nyonya Diah Purnawati tidak pernah menyerahkan rumah dan tanah miliknya sebagai jaminan maka tanah dan rumah miliknya bukanlah jaminan dalam perjanjian utang piutang antara Yudianto dengan Tuan Johannes Pribadi Halim Wijaya. Pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), karena para pihak tidak hadir maka akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tersebut tidak pernah ada dan batal demi hukum karena tidak memenuhi syarat perjanjian seperti dijelaskan dalam pasal 1320 BW yaitu tidak ada kesepakatan atau persetujuan dari pemilik tanah.

Dapat disimpulkan bahwa keabsahan akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang penandatanganannya tidak dihadiri oleh salah satu pihak adalah tidak sah, karena dalam membuat perjanjian para pihak diharapkan hadir untuk mensepakati isi perjanjian, sebagai bentuk kesepakatan maka para pihak diharuskan menandatangani akta perjanjian tersebut. Penandatanganan suatu akta tidak dapat dilakukan pada hari yang berlainan seperti dijelaskan dalam pasal Pasal 44 ayat (1) UUJN Segera setelah akta dibacakan, akta tersebut ditandatangani oleh setiap penghadap, saksi, dan Notaris, kecuali apabila ada penghadap yang tidak dapat membubuhkan tanda tangan dengan menyebutkan alasannya. Dan syarat sah perjanjian yang diatur pasal 1320 KUH Perdata huruf (1) Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya.

3. Analisis Terhadap Tanggungjawab Notaris Terhadap Pembuatan Akta Pengakuan Utang Yang Obyeknya Jaminannya Milik Orang Lain Dan Penandatannya Tidak Dihadiri Salah Satu Pihak

Tanggung jawab yang dimiliki oleh Notaris menganut prinsip tanggung jawab berdasarkan kesalahan (*based on fault of liability*), dalam pembuatan akta autentik, Notaris harus bertanggung jawab apabila atas akta yang dibuatnya terdapat kesalahan atau pelanggaran yang disengaja oleh Notaris. Sebaliknya apabila unsur kesalahan atau pelanggaran itu terjadi dari para pihak penghadap, maka sepanjang Notaris melaksanakan kewenangannya sesuai peraturan. Notaris bersangkutan tidak dapat diminta pertanggungjawabannya, karena Notaris hanya mencatat apa yang disampaikan oleh para pihak untuk dituangkan ke dalam akta. Keterangan palsu yang disampaikan oleh para pihak adalah menjadi tanggung jawab para pihak.

Pertanggungjawaban Notaris secara perdata terhadap akta-akta yang dibuatnya, dapat dikatakan bahwa akta yang dibuat oleh Notaris berkaitan dengan masalah keperdataan yaitu mengenai perikatan yang dibuat oleh dua pihak atau lebih meskipun memungkinkan dibuat secara sepihak (sifatnya hanya menguatkan). Sifat dan asas yang dianut oleh hukum perikatan khususnya perikatan yang lahir karena perjanjian, bahwa undang-undang hanya mungkin dan boleh diubah atau diganti atau dinyatakan tidak berlaku, hanya oleh mereka yang membuatnya, maksudnya kesepakatan kedua belah pihak yang dituangkan dalam suatu akta autentik mengikat kedua belah pihak sebagaimana mengikatnya undang-undang.

Pada dasarnya Notaris tidak bertanggung jawab terhadap isi akta yang dibuat di hadapannya karena mengenai isi dari akta tersebut merupakan kehendak dan kesepakatan yang diinginkan oleh para pihak.. Notaris hanya menuangkan kesepakatan tersebut kedalam bentuk akta autentik sehingga dalam hal ini Notaris hanya bertanggung jawab terhadap bentuk formal akta autentik sebagaimana yang ditetapkan oleh undang-undang. Peran Notaris disini hanya mencatat atau menuangkan suatu perbuatan hukum yang dilakukan oleh para pihak/penghadap ke dalam akta. Notaris hanya mengkonstatir apa yang terjadi, apa yang dilihat, dan dialaminya dari para pihak/penghadap tersebut berikut menyesuaikan syarat-syarat formil pembuatan akta autentik kemudian menuangkannya ke dalam akta. Notaris tidak diwajibkan untuk menyelidiki kebenaran isi materiil dari akta autentik tersebut. Hal ini mewajibkan Notaris untuk bersikap netral dan tidak memihak serta memberikan semacam nasihat hukum bagi klien yang meminta petunjuk hukum pada Notaris yang bersangkutan.

Kecuali isi akta, setiap perbuatan yang dilakukan oleh Notaris dapat dimintakan pertanggung jawabannya apabila ada suatu pelanggaran yang dilakukannya dan perbuatan tersebut menimbulkan kerugian bagi para pihak. Notaris harus mempertanggung jawabkan atas kebenaran materiil suatu akta bila nasihat hukum yang diberikannya ternyata dikemudian hari merupakan suatu yang keliru.

Notaris sebagai pejabat pembuat akta autentik, jika terjadi kesalahan baik disengaja maupun karena kelalaiannya mengakibatkan orang lain (akibat dibuatnya akta) menderita kerugian, yang berarti Notaris telah melakukan perbuatan melanggar hukum. Jika suatu kesalahan yang dilakukan oleh Notaris dapat dibuktikan, maka Notaris dapat dikenakan sanksi berupa ancaman sebagaimana yang telah ditentukan oleh undang-undang.

Sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 84 UUJN yang menetapkan bahwa dapat menjadi alasan bagi pihak yang menderita kerugian untuk menuntut notaris secara perdata berkenaan dengan penggantian biaya, ganti rugi dan bunga. Ganti rugi atas dasar perbuatan melanggar hukum di dalam hukum perdata diatur dalam Pasal 1365 KUH Perdata, yang menentukan: "Tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada orang lain,

mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, menggantikan kerugian tersebut. Pasal 1365 KUH Perdata mengandung unsur-unsur sebagai berikut: 1. Perbuatan yang melanggar hukum; 2. Harus ada kesalahan; 3. Harus ada kerugian yang ditimbulkan; 4. Adanya hubungan kausal antara perbuatan dan kerugian.

Pasal 41 UUJN menentukan adanya sanksi perdata, jika Notaris melakukan perbuatan melawan hukum atau pelanggaran terhadap Pasal 38, Pasal 39, dan Pasal 40 UUJN maka akta Notaris hanya akan mempunyai pembuktian sebagai akta di bawah tangan. Akibat dari akta Notaris yang seperti itu, maka dapat menjadi alasan bagi pihak yang menderita kerugian untuk menuntut penggantian biaya, ganti rugi dan bunga kepada Notaris.

Perihal kesalahan dalam perbuatan melanggar hukum, dalam hukum perdata tidak membedakan antara kesalahan yang ditimbulkan karena kesengajaan pelaku, atau kurang hati-hatinya pelaku yang terpenting harus ada unsur kesalahan dalam perbuatan hukum yang dilakukan notaris tersebut. Notaris telah dapat dimintakan pertanggung jawabannya apabila terdapat unsur kesalahan yang dilakukannya dan perlu diadakannya pembuktian terhadap unsur-unsur kesalahan yang dibuat oleh Notaris tersebut, yaitu meliputi: 1. Hari, tanggal, bulan, dan tahun menghadap; 2. Waktu menghadap; dan 3. Tanda tangan yang tercantum dalam minuta akta.

Akta Notaris yang batal demi hukum tidak dapat dimintakan untuk memberikan penggantian biaya, ganti rugi dan bunga. Penggantian biaya, ganti rugi dan bunga dapat digugat kepada Notaris dengan mendasarkan pada hubungan hukum Notaris dengan para pihak yang menghadap Notaris. Apabila ada pihak yang merasa dirugikan dari akta yang dibuat oleh Notaris, maka yang bersangkutan dapat secara langsung mengajukan tuntutan secara perdata terhadap Notaris tersebut sehingga Notaris tersebut dapat bertanggung jawab secara perdata atas akta yang dibuatnya. Tuntutan penggantian biaya, ganti rugi dan bunga terhadap Notaris, tidak didasarkan pada kedudukan alat bukti yang berubah karena melanggar ketentuan ketentuan tertentu dalam UUJN, tetapi didasarkan kepada hubungan hukum yang terjadi antara Notaris dan para pihak yang menghadap Notaris tersebut. Sekalipun Notaris tersebut telah purna bakti, Notaris tersebut tetap harus bertanggung jawab secara perdata terhadap akta yang pernah dibuatnya. Sebagaimana yang dijelaskan dalam pasal 65 UUJN.

Perihal kerugian dalam perbuatan melanggar hukum secara perdata Notaris dapat dituntut untuk mengganti kerugian-kerugian para pihak yang berupa kerugian materiil dan dapat pula berupa kerugian immaterial. Kerugian dalam bentuk materiil, yaitu kerugian yang jumlahnya dapat dihitung, sedangkan kerugian immaterial, jumlahnya tidak dapat dihitung, misalnya nama baiknya tercemar, mengakibatkan kematian. Dengan adanya akta yang dapat dibatalkan atau batal demi hukum, mengakibatkan timbulnya suatu kerugian, sehingga unsur harus ada kerugian telah terpenuhi. Gugatan ganti kerugian atas dasar perbuatan melanggar hukum apabila pelaku melakukan perbuatan yang memenuhi keseluruhan unsur Pasal 1365 KUHPerdata, mengenai siapa yang diwajibkan untuk membuktikan adanya perbuatan melanggar hukum.

Tanggung jawab Notaris atas akta yang dibuatnya dalam hal pidana tidak diatur dalam UUJN, namun tanggung jawab Notaris secara pidana dikenakan apabila Notaris melakukan perbuatan pidana yang terdapat dalam KUHPidana, dengan catatan bahwa pemidanaan terhadap Notaris tersebut dapat dilakukan dengan batasan yaitu: (1) Ada tindakan hukum dari Notaris terhadap aspek lahiriah, formal dan materiil akta yang disengaja, penuh kesadaran dan keinsyafan, serta direncanakan bahwa akta yang akan dibuat dihadapan Notaris atau oleh Notaris bersama sama atau sepakat para penghadap dijadikan dasar untuk melakukan suatu tindak pidana. (2) Ada tindakan hukum dari Notaris dalam membuat akta dihadapan atau oleh Notaris

yang apabila diukur berdasarkan UUJN tidak sesuai dengan UUJN. (3) Tindakan Notaris tersebut juga tidak sesuai menurut instansi yang berwenang untuk menilai tindakan suatu Notaris, dalam hal ini Majelis Pengawas Notaris.

Perbuatan pidana adalah perbuatan yang dilarang oleh suatu aturan hukum. Larangan tersebut disertai dengan ancaman atau sanksi yang berupa pidana tertentu seperti denda, pidana kurungan maupun pidana penjara bagi mereka yang melanggar ketentuan tersebut. Pidana dalam hal ini adalah perbuatan pidana yang dilakukan oleh Notaris selaku pejabat umum yang berwenang membuat akta dan tidak dalam konteks individu sebagai warga negara.

Pasal yang digunakan untuk menuntut Notaris dalam pelaksanaan tugas jabatan adalah pasal yang mengatur mengenai tindak pidana pemalsuan surat, yaitu Pasal 263, Pasal 264, dan Pasal 266 KUHPidana. Notaris dituduh dengan kualifikasi membuat secara palsu atau memalsukan surat yang seolah-olah surat tersebut adalah surat yang asli dan tidak dipalsukan seperti dijelaskan dalam Pasal 263 ayat 1 KUHPidana Barang siapa yang membuat surat palsu atau memalsukan surat yang dapat menimbulkan suatu hak, perikatan atau pembebasan utang yang diperuntukan sebagai bukti sehingga menimbulkan kerugian karena pemalsuan surat tersebut diancam dengan pidana penjara paling lama enam tahun. Melakukan pemalsuan surat diancam dengan pidana penjara paling lama delapan tahun apabila dilakukan terhadap akta-akta otentik (Pasal 264 ayat 1 angka (1) KUHPidana), dan mencantumkan suatu keterangan palsu di dalam suatu akta otentik (Pasal 266 ayat 1 KUHPidana).

Sanksi administrasi terhadap notaris diatur dalam UUJN, Instrumen penegakan hukum dalam UUJN, meliputi langkah preventif (pengawasan) dan langkah represif (penerapan sanksi). Langkah preventif dilakukan melalui pemeriksaan protokol notaris secara berkala dan kemungkinan adanya pelanggaran kode etik dalam pelaksanaan jabatan notaris. Sedangkan langkah represif dilakukan melalui penjatuhan sanksi oleh: (1) Majelis Pengawas Wilayah, berupa teguran lisan dan teguran tertulis, serta berhak mengusulkan kepada Majelis Pengawas Pusat berupa pemberhentian sementara 3 (tiga) bulan sampai dengan 6 (enam) bulan dan pemberhentian dengan tidak hormat; (2) Majelis Pengawas Pusat, berupa pemberhentian sementara, serta berhak mengusulkan kepada menteri berupa pemberhentian dengan tidak hormat; (3) Menteri, berupa pemberhentian dengan hormat dan pemberhentian dengan tidak hormat.

Dalam pasal 16 UUJN diatur bahwa, dalam menjalankan jabatannya notaris wajib: (a) Bertindak amanah, jujur, seksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum; (b) Membuat akta dalam bentuk minuta akta dan menyimpannya sebagai bagian dari protokol notaris; (c) Melekatkan surat dan dokumen serta sidik jari penghadap pada minuta akta; (d) Mengeluarkan grosse akta, salinan akta, atau kutipan akta berdasarkan minuta akta; (f) Memberikan pelayanan sesuai dengan ketentuan dalam undang-undang ini, kecuali ada alasan untuk menolaknya; (g) Merahasiakan segala sesuatu mengenai akta yang dibuatnya dan segala keterangan yang diperoleh guna pembuatan akta sesuai dengan sumpah/janji jabatan, kecuali undang-undang menentukan lain; (h) Menjilid akta yang dibuatnya dalam 1 (satu) bulan menjadi buku yang memuat tidak lebih dari 50 (lima puluh) akta, dan jika jumlah akta tidak dapat dimuat dalam satu buku, akta tersebut dapat dijilid menjadi lebih dari satu buku, dan mencatat jumlah minuta akta, bulan, dan tahun pembuatannya pada sampul setiap buku; (i) Membuat daftar dari akta protes terhadap tidak dibayar atau tidak diterimanya surat berharga; (j) Membuat daftar akta yang berkenaan dengan wasiat menurut urutan waktu pembuatan akta setiap bulan; (k) Mengirimkan daftar akta sebagaimana dimaksud dalam huruf i atau daftar nilai yang berkenaan dengan wasiat ke pusat daftar wasiat pada kementerian yang

menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang hukum dalam waktu 5 (lima) hari pada minggu pertama setiap bulan berikutnya; (l) Mencatat dalam repertorium tanggal pengiriman daftar wasiat pada setiap akhir bulan; (m) Mempunyai cap atau stempel yang memuat lambang negara Republik Indonesia dan pada ruang yang melingkarinya dituliskan nama, jabatan, dan tempat kedudukan yang bersangkutan; (n) Membacakan akta di hadapan penghadap kecuali disepakati agar akta tidak dibacakan dengan dihadiri oleh paling sedikit 2 (dua) orang saksi, atau 4 (empat) orang saksi khusus untuk pembuatan akta wasiat di bawah tangan, dan ditandatangani pada saat itu juga oleh penghadap, saksi, dan notaris. Tujujuannya agar para penghadap mengetahui, dan memahami isinya serta pada setiap halaman minuta akta diparaf oleh penghadap, saksi, dan notaris. Notaris tetap wajib untuk membacakan kepala akta, komparasi dan penutup akta serta memberikan penjelasan pokok akta secara singkat dan jelas. Jika salah satu syarat tersebut tidak dipenuhi, akta yang bersangkutan hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan (kecuali pembuatan akta wasiat) (o) Menerima magang calon notaris. Notaris yang melanggar ketentuan pasal 16 UUJN akan diberikan sanksi sesuai aturan yang berlaku.

Berdasarkan putusan Majelis Pengawas Notaris Provinsi DKI Jakarta Nomor: 06/PTS/Mj.PWN.Prov.DKI Jakarta/VI/2018, Notaris Laurensia telah melanggar UUJN pasal 16 ayat (1) huruf a yaitu kurang hati-hati dalam membuat akta, karena Notaris Laurensia meminta kepada Tuan Yudianto menandatangani akta walaupun tidak dihadiri para pihak yaitu (1) Perjanjian utang piutang antara Tuan Johannes Pribadi Halim Wijaya dan Tuan Yudianto dengan surat pengakuan utang yang dibuat di hadapan Notaris Laurensia Siti Nyoman di Jakarta pada tanggal 25 Februari 2011 dimana Tuan Johannes Pribadi Halim Wijaya berutang kepada Tuan Yudianto sebesar sebesar Rp. 1.300.000.000,- dengan jaminan berupa rumah dan tanah seluas 338 M² beralamat di Jalan Pertanian V RT.004 RW.06 Nomor 6 Kelurahan Lebak Bulus Jakarta Selatan dengan SHM Nomor 4198/Lebak Bulus atas nama Diah Purnawati (dalam status mantan isteri karena bercerai dengan Johannes Pribadi Halim Wijaya) tidak di hadiri oleh Diah Purwati dan tidak pernah menyepakati menyerahkan benda miliknya untuk perjanjian utang piutang antara Tuan Johannes Pribadi Halim Wijaya dan Tuan Yudianto. (2) Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dan Surat Kuasa Jual yang di buat oleh Tuan Johannes Pribadi Halim Wijaya dan Tuan Yudianto terhadap tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 3485, 3849, 3420 Pondok Ranji atas nama Diah Purnawati yang dibuat pada tanggal 11 Maret 2015, yang dibuat dihadapan Notaris Laurensia Siti Nyoman di Jakarta tidak dihadiri Tuan Johannes Pribadi Halim Wijaya tidak dihadiri disetujui oleh Diah Purwati sebagai pemilik tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 3485, 3849, 3420 Pondok Ranji, sehingga kreditur tidak dapat menjual untuk penggantian kerugian dari piutang yang diberikannya oleh karena itu Notaris Laurensia dikenai sanksi berupa teguran tertulis.

Tanggung jawab yang dimiliki oleh Notaris menganut prinsip tanggung jawab berdasarkan kesalahan (*based on fault of liability*), dalam pembuatan akta autentik, Notaris harus bertanggung jawab apabila atas akta yang dibuatnya terdapat kesalahan atau pelanggaran yang disengaja oleh Notaris. Notaris yang membuat akta pengakuan utang yang obyek jaminannya milik orang lain dan akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang penandatanganannya tidak dihadiri oleh salah satu pihak adalah merupakan kesalahan yaitu melanggar Pasal 16 ayat 1 UUJN diantaranya berkenaan dengan bertindak jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum dan pasal 1320 KUHPerdara huruf (1) berkenaan dengan syarat sah perjanjian yaitu Sepakat mereka yang mengikatkan

dirinya. Notaris yang melakukan kesalahan maka harus bertanggung jawab secara administrasi, perdata dan pidana.

Pertanggung jawaban secara administrasi adalah diberikannya sanksi administrasi kepada notaris yang melakukan kesalahan. Sanksi Administrasi dapat dijatuhkan kepada notaris apabila melakukan pelanggaran seperti yang diatur Pasal 85 UUJN. Pelanggaran ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7, Pasal 16 ayat (1) pasal 17, Pasal 20, Pasal 27, Pasal 32, Pasal 37, Pasal 54, Pasal 58, Pasal 59, dan/atau Pasal 63, dapat dikenai sanksi administrasi. Sanksi administrasi sanksi berupa: (1) Peringatan tertulis; (2) Pemberhentian sementara; (3) Pemberhentian dengan hormat; atau (4) Pemberhentian dengan tidak hormat. Penjatuhan sanksi dilakukan oleh : (1) Majelis Pengawas Wilayah, berupa teguran lisan dan teguran tertulis, serta berhak mengusulkan kepada Majelis Pengawas Pusat berupa pemberhentian sementara 3 (tiga) bulan sampai dengan 6 (enam) bulan dan pemberhentian dengan tidak hormat; (2) Majelis Pengawas Pusat, berupa pemberhentian sementara, serta berhak mengusulkan kepada menteri berupa pemberhentian dengan tidak hormat; (3) Menteri, berupa pemberhentian dengan hormat dan pemberhentian dengan tidak hormat.

Pertanggung jawaban perdata notaris adalah dapatnya dituntut notaris secara perdata apabila notaris melakukan kesalahan. Tuntutan perdata bisa dilakukan apabila ada pihak yang merasa dirugikan dari akta yang dibuat oleh Notaris, maka yang bersangkutan dapat secara langsung mengajukan tuntutan secara perdata terhadap Notaris tersebut sehingga Notaris tersebut dapat bertanggung jawab secara perdata atas akta yang dibuatnya. Tuntutan penggantian biaya, ganti rugi dan bunga terhadap Notaris, didasarkan kepada hubungan hukum yang terjadi antara Notaris dan para pihak yang menghadap Notaris. Pasal 84 UUJN yang menetapkan bahwa dapat menjadi alasan bagi pihak yang menderita kerugian untuk menuntut notaris secara perdata berkenaan dengan penggantian biaya, ganti rugi dan bunga, seperti diatur dalam Pasal 1365 KUH Perdata, yang menentukan: "Tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, menggantikan kerugian tersebut.

Tanggung jawab notaris secara pidana adalah dapatnya notaris dituntut secara pidana. Notaris sebagai pejabat pembuat akta autentik, jika terjadi kesalahan baik disengaja maupun karena kelalaiannya mengakibatkan orang lain (akibat dibuatnya akta) menderita kerugian, yang berarti Notaris telah melakukan perbuatan melanggar hukum. Jika suatu kesalahan yang dilakukan oleh Notaris dapat dibuktikan, maka Notaris dapat dituntut secara pidana. Notaris dapat di tuntutan secara pidana oleh pihak yang dirugikan apabila Notaris dituduh membuat secara palsu atau memalsukan surat yang seolah-olah surat tersebut adalah surat yang asli dan tidak dipalsukan seperti dijelaskan Pasal 263, 264 dan 266 KUHPidana. Penjatuhan sanksi pidana terhadap notaris dapat dilakukan sepanjang batasan-batasan yang dilanggar sebagaimana yang telah tersebut, artinya di samping memenuhi rumusan pelanggaran tersebut dalam UUJN dan Kode Etik Jabatan Notaris juga harus memenuhi rumusan yang tersebut dalam KUHPidana. Pertanggungjawaban secara pidana terhadap Notaris yang melanggar hukum, dapat dikenakan sanksi yang dimaksud dalam Pasal 263 Jo 264 ayat (1) KUHPidana dimana ancaman pidana berupa pidana kurungan atau pidana penjara 8 (delapan) tahun.

C. PENUTUP

1. Simpulan

Berdasarkan penjelasan pada bab-bab sebelumnya, maka dapat ditarik suatu simpulan

pada tesis ini yaitu sebagai berikut :

1. Pihak ketiga juga dapat menjadi jaminan dari utang piutang yang dengan syarat disepakati oleh pihak ketiga tersebut. Dengan arti kata harta pihak ketiga juga menjadi jaminan dari utang debitur. Berkenaan dengan perjanjian utang piutang yang obyek jaminannya punya orang lain tidak mengikat pihak ketiga karena tidak disepakati oleh pihak ketiga sebagai pemilik tanah dengan bukti sertifikat. Perjanjian hanya mengikat kepada pihak-pihak yang ikut serta dalam perjanjian dan perjanjian tidak mengikat kepada pihak-pihak yang tidak ikut serta dalam perjanjian, seperti yang dijelaskan dalam pasal 1338 KUHPerdara. Maka perjanjian utang piutang yang obyek jaminannya milik orang lain tidak mengikat sipemilik (orang lain) apabila sipemilik tidak ikut serta dalam kesepakatan pada perjanjian tersebut seperti dijelaskan dalam pasal 1320 , 1338 dan 1820 BW. Benda milik orang lain tidak bisa jadi jaminan dari utang piutang dari seseorang kalau tidak disetujui pemilik.
2. Penandatanganan akta notaris (*partij acte*) oleh para penghadap secara bersama-sama dan dihadapan notaris merupakan syarat mutlak yang ditentukan dalam pasal 16 ayat (1) huruf m dan ayat (7) UUJN, dimana jika tidak dipenuhi maka akta notaris akan kehilangan otentisitasnya (akta hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan), kecuali ada halangan untuk membubuhkan tanda tangan dengan tetap memperhatikan pasal 44 ayat (1) dan (2) UUJN (*surrogat*). Dalam kasus ini pada saat proses penandatanganan akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tersebut, tidak dihadiri secara bersamaan oleh semua pihak yang terlibat dalam perjanjian yaitu Tuan Johannes, Tuan Yudianto dan Nyonya Diah. Pihak yang menghadap Notaris hanya, Yudianto sementara Nyonya Diah Purnawati selaku pemilik tanah dan Tuan Johannes (suami Diah Purnawati pada saat itu) selaku debitur tidak hadir. Dimana pada saat menandatangani minuta akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), minuta PPJB akta tersebut sudah ditandatangani oleh Tuan Johannes dan belum ditandatangani oleh Nyonya Diah Purnawati selaku pemilik tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 3485, 3849, 3420 Pondok Ranji. Seperti dijelaskan Pasal 44 ayat (1) UUJN Penandatanganan suatu akta tidak dapat dilakukan pada hari yang berlainan. Dan juga dengan tegas menyatakan bahwa segera setelah akta dibacakan, akta tersebut ditandatangani oleh setiap penghadap, saksi-saksi dan notaris. Akta yang ditandatangani tanpa dihadiri oleh salah satu pihak cacat hukum sebagai akta autentik. Disamping itu Nyonya Diah Purnawati tidak pernah menandatangani Perjanjian Pengikata Jual Beli (PPJB), maka akta Perjanjian Pengikata Jual Beli (PPJB) tersebut batal dengan demi hukum karena tidak memenuhi syarat perjanjian seperti dijelaskan dalam pasal 1320 BW
3. Notaris dapat dimintakan pertanggungjawabannya dalam menerbitkan akta pengakuan hutang pembuatan yang obyeknya jaminannya milik orang lain dan penandatannya tidak dihadiri salah satu pihak dengan meminta ganti rugi kepada notaris melalui gugatan perdata. Tanggungjawab Notaris terhadap pembuatan akta pengakuan utang yang obyeknya jaminannya milik orang lain dan penandatannya tidak dihadiri salah satu pihak dapat dituntut secara perdata yaitu biaya, ganti rugi dan bunga. Notaris yang membuat akta pengakuan utang dengan jaminannya tanah milik orang lain tanpa persetujuan pemilik dan penandatanganan perjanjian tidak dihadiri oleh salah satu pihak adalah perbuatan kelalaian dan pelanggaran UUJN pasal 16 ayat (1) huruf a sehingga kreditur tidak dapat menjual untuk penggantian kerugian dari piutang yang diberikannya. Atas perbuatan pelanggaran yang dilakukan Notaris menimbulkan kerugian bagi para pihak maka Notaris harus mempertanggung jawabkan atas kebenaran materiil suatu akta bila nasihat hukum yang diberikannya ternyata dikemudian hari merupakan suatu yang keliru. Notaris sebagai pejabat

pembuat akta autentik, jika terjadi kesalahan baik disengaja maupun karena kelalaiannya mengakibatkan orang lain (akibat dibuatnya akta) menderita kerugian, yang berarti Notaris telah melakukan perbuatan melanggar hukum. Jika suatu kesalahan yang dilakukan oleh Notaris dapat dibuktikan, maka Notaris dapat dikenakan sanksi sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 84 UUJN yang menetapkan bahwa "dapat menjadi alasan bagi pihak yang menderita kerugian untuk menuntut penggantian biaya, ganti rugi dan bunga kepada Notaris", seperti diatur dalam Pasal 1365 KUH Perdata, yang menentukan: "Tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, menggantikan kerugian tersebut. Pertanggungjawaban secara pidana terhadap Notaris yang melanggar hukum, dapat dikenakan sanksi yang dimaksud dalam Pasal 263 Jo 264 ayat (1) KUHPidana dimana ancaman pidana berupa pidana kurungan atau pidana penjara 8 (delapan) tahun.

2. Saran

Notaris dalam menjalankan jabatannya dalam membuat akta harus memiliki ketelitian dan seksama seperti yang diamanatkan pasal 16 ayat (1) UUJN, notaris harus memeriksa kebenaran dokumen yang diberikan oleh para penghadap. Notaris dalam menjalankan jabatannya untuk penandatanganan akta harus memastikan bahwa para pihak hadir pada saat penandatanganan akta sesuai dengan ketentuan pasal 44 UUJN, tujuannya untuk memastikan bahwa para pihak sepakat terhadap isi dari perjanjian.

DAFTAR PUSTAKA

A. Peraturan /perundang-undangan

Indonesia. *Undang-Undang Perubahan Undang-Undang Jabatan Notaris*, UU No. 2 Tahun 2014, LN No. 3 Tahun 2014, TLN No. 5491.

B. BUKU

Adjie, Habib. *Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*. Refika Aditama. Bandung, 2013

Badruzaman, Mariam Darus. *Aneka Hukum Bisnis*, Cetakan I, (Bandung : Penerbit Alumni, 1994).

Badruzaman, Mariam Darus. *Kompilasi Hukum Perikatan*. Bandung, Citra Aditya Bakti. 1987.

Bahsan, M. *Giro dan Bilyet Giro Perbankan Indonesia*, Raja Grafindo Persada, 2005.

Departemen Pendidikan Nasional, *Kamus Besar Bahasa Indonesia* Jakarta PT Gramedia Pustaka Utama , 2011.

Downes, John dan Jordan Elliot Goodman. *Kamus Istilah Keuangan dan Investasi*. PT. Elex Media Komputindo. Gramedia : Jakarta, 1996.

Hadisoeparto, Hartono. *Pokok-Pokok Hukum Perikatan Dan Hukum Jaminan*, Cetakan ke-1. Yogyakarta : Penerbit Liberty, 1984.

Harkmawati , Fransisca Kurnia. *Kajian Yuridis Wanprestasi Dalam Perjanjian Hutang Piutang Dengan Jaminan Sertipikat Hak Milik Atas Rumah (Putusan Mahkamah Agung Nomor 788 K/Pdt/2012)*. Jurnal Ilmu Hukum. Universitas Jember.

Muhammad, Abdulkadir. *Hukum Perikatan*, cet. 3 Bandung : PT. Citra Aditya Bakti, 1992.

Sastra, Djatmika dan Marsono, *Hukum Kepegawaian di Indonesia*, Jakarta:Djambatan,1984.

- Sofwan, Sri Soedewi Masjchoen. *Hukum Perdata Hak Jaminan Atas Tanah*, Liberty, Yogyakarta, 1981.
- Subekti, *Jaminan-Jaminan Untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum Indonesia*, Citra Aditya Bakti, 1996.
- Subekti, R dan R.Tjitrosudibyo, *Kitab Undang Undang Hukum Perdata Jakarta Pradnya Paramita*, 1992.
- Suharjono, *Sekilas Tinjauan Akta Menurut Hukum*, Jakarta: Sinar Grafika, 1995.
- Usanti, Trisadini Prasastinah. *Piutang dalam Prespektif Hukum Jaminan*. Jurnal Ilmu hukum,.
- Widjaya, I.G. Rai. *Merancang Suatu Kontrak (Contract Drafting Teori Dan Praktik..* Cetakan ke-2 Jakarta : Kesaint Blanc, 2007.