

**PERJANJIAN HUTANG PIUTANG PERORANGAN MENGGUNAKAN
JAMINAN SERTIFIKAT YANG DIKAT AKTA JUAL BELI
DI KABUPATEN KENDAL**

TESIS



Oleh :

Nama : Heni Astuti
NIM : 21301900030
Program Studi : Kenotariatan

**PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN (M.Kn)
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)
SEMARANG
2021**

**PERJANJIAN HUTANG PIUTANG PERORANGAN MENGGUNAKAN
JAMINAN SERTIFIKAT YANG DIKAT AKTA JUAL BELI
DI KABUPATEN KENDAL**

TESIS

Diajukan untuk memenuhi salah satu syarat ujian
guna memperoleh gelar Magister Kenotariatan (M.Kn.)



Oleh :

Nama : Heni Astuti
NIM : 21301900030
Program Studi : Kenotariatan

**PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN (M.Kn)
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)
SEMARANG
2021**

**PERJANJIAN HUTANG PIUTANG PERORANGAN MENGGUNAKAN
JAMINAN SERTIFIKAT YANG DIKAT AKTA JUAL BELI
DI KABUPATEN KENDAL**

TESIS

Oleh :

Nama : Heni Astuti
NIM : 21301900030
Program Studi : Kenotariatan

Disetujui oleh;

Pembimbing I
Tanggal,


Dr. Bambang Tri Bawono, S.H., M.H.
NIDN : 0607077601

Mengetahui,
Ketua Program Magister (S2 Kenotariatan (M.Kn))


Dr. MARYANTO, S.H., M.H.
NIDN : 0629086301

**PERJANJIAN HUTANG PIUTANG PERORANGAN MENGGUNAKAN
JAMINAN SERTIFIKAT YANG DIKAT AKTA JUAL BELI
DI KABUPATEN KENDAL**

TESIS

Oleh :

HENI ASTUTI

NIM : 21301900067

Program Studi : Kenotariatan

Telah dipertahankan di depan Dewan Penguji

Pada tanggal 30 Agustus 2021

Dan dinyatakan **LULUS**

Tim Penguji

Ketua,


Prof. Dr. H. Gunarto., S.H., S.E., Akt., M.Hum

NIDN : 06-0503-6205

Anggota


Dr. Bambang Tri Bawono, S.H., M.H.

NIDN : 0607077601

Anggota


Dr. Hj. Aryani Witasari, S.H., M.Hum

NIDN : 06-15106602

Mengetahui,

Ketua Program Magister (S2 Kenotariatan (M.Kn))


Dr. MARYANTO, S.H., M.H.

NIDN : 0629086301

PERNYATAAN KEASLIAN TESIS

Saya yang bertanda tngan di bawah ini,

Nama : HENI ASTUTI
NIM : 21301900030
Program Studi : Magister Kenotariatan
Fakultas / Program : Hukum / Program Magister

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa tesis saya dengan judul **“Perjanjian hutang piutang perorangan menggunakan jaminan sertifikat yang diikat Akta Jual Beli di kabupaten kendal”** benar-benar merupakan hasil karya saya sendiri, bebas dari peniruan hasil karya orang lain. Kutipan pendapat dan tulisan orang lain ditunjuk sesuai dengan cara-cara penulisan karya ilmiah yang berlaku. Apabila dikemudian hari terbukti atau dapat dibuktikan dalam tesis ini terkandung ciri-ciri plagiat dan bentuk-bentuk peniruan lain yang dianggap melanggar peraturan, maka saya bersedia menerima sanksi atas perbuatan tersebut.

Semarang, 18 Agustus 2021

Yang Menyatakan



HENI ASTUTI
NIM. 21301900030

PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH

Yang bertandatangan di bawah ini :

Nama : Heni Astuti
NIM : 21301900030
Program Studi : Magister (S2) Kenotariatan
Fakultas : Hukum

Dengan ini menyerahkan karya ilmiah berupa tugas akhir / Tesis dengan judul:
“PERJANJIAN HUTANG PIUTANG PERORANGAN MENGGUNAKAN JAMINAN SERTIFIKAT YANG DIKAT AKTA JUAL BELI DI KABUPATEN KENDAL” dan menyetujuinya menjadi hak milik Universitas Islam Sultan Agung serta memberikan Hak Bebas Royalti Non-eksklusif untuk disimpan, dialih mediakan, dikelola dalam pangkalan data, dan dipublikasinya di internet atau media lainnya untuk kepentingan akademisi selama tetap mencantumkan nama penulis sebagai pemilik hak cipta.
Pernyataan ini saya buat dengan sungguh-sungguh. Apabila dikemudian hari terbukti ada pelanggaran Hak Cipta/Plagiatisme dalam karya ilmiah ini. Maka segala bentuk tuntutan hukum yang timbul akan saya tanggung secara pribadi tanpa melibatkan pihak Universitas Islam Sultan Agung.

Semarang, 19 Agustus 2021

Yang membuat pernyataan



Heni Astuti

NIM. 21301900030

MOTTO

- ❖ *“Barang siapa bertakwa kepada Allah maka Dia akan menjadikan jalan keluar baginya, dan memberinya rezeki dari jalan yang tidak ia sangka, dan barang siapa yang bertawakal kepada Allah maka cukuplah Allah baginya, Sesungguhnya Allah melaksanakan kehendak-Nya, Dia telah menjadikan untuk setiap sesuatu kadarnya.” (Q.S. Ath-Thalaq ayat 2-3)*
- ❖ Kesuksesan hanya dapat di raih dengan segala upaya dan usaha di sertai dengan do’a, karena sesungguhnya nasib seseorang manusia tidak akan berubah dengan sendiri tanpa berusaha.
- ❖ Berbahagilah kalian masih punya orang tua lengkap dan jangan kecewakan beliau, tetap semangat untuk meraih kesuksesan.

HALAMAN PERSEMBAHAN

Dengan mengucapkan puji syukur kepada Allah S.W.T, tesis ini saya persembahkan untuk:

1. Kakek dan Ibu tercinta yang telah merawat dan membesarkanku, mendidik serta selalu memberikan doa sepanjang waktu.
2. Suami dan anakku selaku orang terkasih yang telah memberikan semangat serta mendukung disetiap saat.
3. Teman-teman seperjuangan angkatan XIV Magister Kenotariatan Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
4. Semua pihak yang telah membantu dalam penyusunan tesis ini.

KATA PENGANTAR

Dengan mengucapkan puji syukur kehadirat Allah SWT yang telah melimpahkan segala rahmat, hidayah, dan inayah-Nya kepada penulis sehingga tesis dengan judul “PERJANJIAN HUTANG PIUTANG PERORANGAN MENGGUNAKAN JAMINAN SERTIFIKAT YANG DIIKAT AKTA JUAL BELI DI KABUPATEN KENDAL” telah selesai. Tesis ini merupakan salah satu syarat untuk memperoleh gelar magister pada Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sultan Agung.

Pada kesempatan ini tidak lupa dengan segenap rasa hormat dan ketulusan hati, saya ucapkan terimakasih yang sebesar-besarnya kepada pihak-pihak yang membantu dan memberikan dukungan, bimbingan, saran, serta motivasi dalam penulisan dan penyusunan tesis ini, kepada:

1. Bapak Drs. Bedjo Santoso, M.T, Ph.D., selaku Rektor Universitas Islam Sultan Agung Semarang;
2. Bapak Dr. Ir. Kartono Wibowo, M.M, M.T., selaku Direktur Pascasarjana Universitas Islam Sultan Agung Semarang;
3. Bapak Prof. Dr. Gunarto, S.H., M.Hum. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang;
4. Bapak Dr. Maryanto, S.H, M.H., selaku Kepala Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang;
5. Dr.Hj. Aryani Witasari, S.H., M.Hum., selaku tim penguji dalam penelitian dan penulisan tesis ini yang senantiasa meluangkan waktu untuk memberikan saya saran dengan penuh kesabaran, perhatian dan dorongan pada Tesis ini;
6. Bapak Dr. Bambang Tri Bawono, S.H., M.H. selaku pembimbing dalam penelitian dan penulisan tesis ini yang senantiasa meluangkan waktu untuk memberikan saya bimbingan dan saran dengan penuh kesabaran, perhatian dan dorongan dalam setiap konsultasi sejak awal usulan penulisan hingga selesainya penulisan Tesis ini;
7. Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Hukum, khususnya Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang yang tidak bisa penulis sebutkan satu per satu, terima kasih banyak atas ilmu dan bimbingannya yang telah diberikan kepada penulis selama penulis berkuliah di Fakultas Hukum Islam Sultan Agung Semarang;

8. Seluruh Bapak dan Ibu staf maupun karyawan di Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang;
9. Suami dan anak penulis, yang selalu memberikan perhatian dan doanya kepada penulis sehingga penulis mendapatkan kelancaran dalam penulisan tesis ini.
10. Sahabat-sahabat penulis yang setia dan selalu memberi motivasi pada penulis
11. Teman-teman seperjuangan angkatan XIV Magister Kenotariatan Universitas Islam Sultan Agung Semarang yang telah banyak membantu, berbagi suka dan duka serta canda dan tawa bersama selama dalam proses perkuliahan di Magister Kenotariatan Universitas Islam Sultan Agung Semarang;
12. Seluruh keluarga besar Magister Kenotariatan Universitas Islam Sultan Agung Semarang terutama kakak-kakak tingkat yang sudah membantu dan memberikan informasi dalam pemenuhan syarat-syarat untuk menyelesaikan penulisan hukum (tesis) ini;
13. Seluruh pihak yang telah membantu dan mendukung penulis dalam menyelesaikan penulisan tesis ini, yang nama-namanya tidak bisa penulis sebutkan satu per satu.

Penulis menyadari bahwa dalam penyusunan tesis ini masih banyak kekurangan, oleh karena itu penulis mengharapkan kritik dan saran yang membangun. Penulis berharap semoga tesis ini dapat memberikan manfaat bagi penulis maupun bagi para pembaca dan apabila di dalam tesis ini terdapat kekeliruan, penulis mohon maaf yang sebesar-besarnya.

Semarang, 18 Agustus 2021

Penulis,

HENLASTUTI
NIM. 21301900030

ABSTRACT

In ancient times it was customary for people to make loan agreements involving land. Land is also commonly loaned to other people under a lease agreement. In Indonesia, lending and borrowing agreements are regulated in Article 1754 of the Civil Code concerning debts and receivables. Accounts payable begins with an agreement between two legal subjects called debtors and creditors, then accompanied by the delivery of objects as collateral. Today, in the Limbangan sub-district, Kendal district, Central Java, there is a practice of individual debt agreements with guaranteed land and building certificates with an area of 255 m² which are bound not by a Mortgage Deed (APHT), but using a Sale and Purchase Deed (AJB) and legalized by a Notary as Land Deed Maker Official (PPAT). The purpose of this study was to determine and analyze the validity of an individual debt agreement using a certificate guarantee bound by a Sale and Purchase Deed in Kendal district. Another objective is to find out and analyze the responsibilities of a Notary to the making and registration of a Sale and Purchase Deed which is used as a guarantee for an individual debt agreement in Kendal district.

This study uses a research method in the form of Sociological Juridical which is also called field research. According to its nature, the research to be conducted has a descriptive analytical research type. the type of data used is primary data and secondary data, and data collection tools used are field studies and literature studies.

Based on the discussion discussed in this study and the data that has been collected that the validity of the guarantee of property rights to land bound using a deed of sale and purchase in Kendal district is legal and can be carried out according to legal certainty theory, as long as the main agreement of the guarantee is not contrary to the provisions stipulated in Article 1320 of the Civil Code regarding the legal terms of the agreement, namely agreement, competence, a certain matter and a lawful cause. The powers and responsibilities of a notary in Kendal district are in accordance with the theory of authority that has been described, namely attributive authority, delegative authority, and mandate authority and in carrying out his position to make and register the sale and purchase deed has been meticulous and thorough as mandated by article 16 paragraph (1) UUJN. However, the notary should still propose a guarantee agreement on land and buildings tied using mortgage rights not with a sale and purchase deed so that unwanted things do not happen that can harm both parties even though in fact the duties or responsibilities of the notary are basically not responsible for the contents. the deed made before him because the contents of the deed are the will and agreement desired by the parties.

Keywords: Notary Public, Accounts Payable Agreements, Collaterals, Deeds of

Sale and Purchase.



ABSTRAK

Zaman dahulu sudah biasa orang melakukan perjanjian pinjam meminjam dengan melibatkan tanah. Tanah juga biasa dipinjamkan kepada orang lain dengan perjanjian sewa menyewa. Di Indonesia perjanjian pinjam meminjam diatur dalam KUHPerdara pasal 1754 yaitu tentang utang piutang. Utang piutang diawali dengan perjanjian antara dua subjek hukum yang disebut dengan debitur dan kreditur, kemudian dibarengi dengan penyerahan benda sebagai jaminan. Dewasa ini di kecamatan Limbangan kabupaten Kendal Jawa Tengah terdapat suatu praktek perjanjian hutang piutang perorangan dengan jaminan sertifikat tanah dan bangunan dengan luas 255 m² yang diikat bukan dengan Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT), melainkan menggunakan Akta Jual Beli (AJB) dan disahkan oleh Notaris sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui dan menganalisis Keabsahan suatu perjanjian hutang piutang perorangan menggunakan jaminan sertifikat yang diikat Akta Jual Beli di kabupaten Kendal. Tujuan yang lain adalah untuk mengetahui dan menganalisis tanggung jawab Notaris terhadap pembuatan dan pendaftaran Akta Jual Beli yang digunakan sebagai jaminan perjanjian hutang piutang perorangan di kabupaten Kendal.

Penelitian ini menggunakan metode penelitian yang berbentuk Yuridis Sosiologis disebut pula penelitian lapangan. Menurut sifatnya, penelitian yang dilakukan memiliki tipe penelitian deskriptif analitis. Jenis data yang digunakan adalah data primer dan data sekunder, dan alat pengumpulan data yang digunakan adalah studi lapangan dan studi pustaka.

Berdasarkan pembahasan yang dibahas dalam penelitian ini dan data-data yang telah dikumpulkan bahwa keabsahan penjaminan hak milik atas tanah yang diikat menggunakan akta jual beli di kabupaten Kendal adalah sah-sah saja dan dapat dilakukan menurut teori kepastian hukum, asalkan perjanjian utama dari penjaminan tersebut tidak bertentangan dengan ketentuan yang diatur di dalam Pasal 1320 KUHPerdara mengenai syarat sah perjanjian yaitu sepakat, cakap, suatu hal tertentu dan sebab yang halal. Wewenang dan tanggung jawab notaris di kabupaten Kendal sudah sesuai dengan teori kewenangan yang sudah dipaparkan yaitu kewenangan atributif, kewenangan delegatif, serta kewenangan mandat dan dalam menjalankan jabatannya untuk membuat dan mendaftarkan akta jual beli sudah teliti dan seksama seperti yang diamanatkan pasal 16 ayat (1) UUJN. Akan tetapi, notaris seharusnya tetap mengusulkan perjanjian penjaminan atas tanah dan bangunan diikat menggunakan Hak tanggungan bukan dengan akta jual beli agar tidak terjadi hal yang tidak diinginkan yang dapat merugikan kedua belah pihak walaupun memang sebenarnya tugas atau tanggung jawab Notaris pada dasarnya 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.

Kata Kunci : *Notaris, Perjanjian Hutang Piutang, Jaminan, Akta Jual Beli.*

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN SAMPUL	ii
HALAMAN PERSETUJUAN	iii
HALAMAN PENGESAHAN	iv
PERNYATAAN KEASLIAN TESIS	v
MOTTO.....	vi
HALAMAN PERSEMBAHAN.....	vi
KATA PENGANTAR	vii
ABSTRACT.....	ix
ABSTRAK.....	xii
DAFTAR ISI	xiii
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Perumusan Masalah	13
C. Tujuan Penelitian	14
D. Manfaat Penelitian	14
E. Kerangka Konseptual	15
F. Kerangka Teori	20
G. Metode Penelitian	29
H. Sistematika Penulisan	34
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	36
A. Tinjauan Umum tentang Perjanjian Hutang Piutang	36
B. Tinjauan Umum tentang Jaminan	52
C. Tinjauan Umum tentang Sertifikat.....	59
D. Tinjauan Umum tentang Akta Jual Beli.....	62
E. Tinjauan Umum tentang Hak Tanggungan.....	70
F. Tinjauan Hukum Islam tentang Perjanjian Hutang Piutang.....	84
BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....	89
A. Keabsahan Penjaminan Hak Milik Atas Tanah yang didasarkan pada	

a

Akta Jual Beli di Kabupaten Kendal.....	89
B. Tanggung jawab Notaris terhadap pembuatan dan pendaftaran Akta Jaminan yang diikat menggunakan Akta Jual Beli di kabupaten Kendal	99
BAB IV PENUTUP.....	120
A. SIMPULAN	120
B. SARAN	121
DAFTAR PUSTAKA	123



BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Zaman dahulu sudah biasa orang melakukan perjanjian pinjam meminjam dengan melibatkan tanah. Misalnya, Ter Haar, seorang sarjana hukum adat dari Belanda, yang melakukan penelitian tentang hukum adat di Indonesia telah menemukan adanya perjanjian pinjam-meminjam tanah di mana seseorang pemilik tanah meminjamkan tanahnya kepada orang lain untuk tempat tinggal atau untuk diusahakan dengan perjanjian pinjam pakai.¹ Tanah juga biasa dipinjamkan kepada orang lain dengan perjanjian sewa menyewa atau bagi hasil. Hukum yang berlaku dalam perjanjian-perjanjian itu adalah hukum adat. Menurut hukum adat, perjanjian sewa menyewa tanah adalah suatu perjanjian di mana pemilik tanah memberi ijin kepada orang lain untuk menggunakan tanah sebagai tempat berusaha untuk waktu tertentu, dengan menerima sejumlah uang sebagai sewa; sedangkan dalam perjanjian bagi hasil, seorang pemilik tanah membuat perjanjian dengan orang lain untuk mengerjakan tanahnya dengan perjanjian bahwa hasil dari tanah tersebut dibagi dua.²

¹ Ter Haar, , *Asas-asas dan Susunan Hukum Adat*, terjemahan Soebakti Poespononoto, Pradnya Paramita, Jakarta, 2001, hlm. 113.

² *Ibid* hlm. 225.

Perjanjian Pada umumnya dinamakan juga sebagai suatu persetujuan, oleh karena dua pihak itu setuju untuk melakukan sesuatu. Dapat dikatakan bahwa antara perjanjian dan persetujuan itu adalah sama artinya dimana persetujuan atau yang dinamakan *Overeenkomst* yaitu “suatu kata sepakat antara dua pihak atau lebih mengenai harta benda kekayaan mereka, yang bertujuan mengikat kedua belah pihak”.

Pasal 1338 KUH Perdata menyebutkan “*semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan-persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu. Persetujuan-persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik*”.

Pemilik tanah terkadang memerlukan sejumlah uang yang cukup besar untuk suatu kepentingan tertentu. Untuk mendapatkan uang, pemilik tanah dapat memanfaatkan tanahnya untuk memperoleh uang dengan beberapa cara. Pertama, dia dapat menjual tanahnya untuk selama-lamanya kepada orang lain yang bersedia membayar harga tanah itu, dalam hukum adat transaksi tersebut lazim disebut jual lepas,³ Apabila pemilik tanah tidak ingin melepaskan tanahnya untuk selama-lamanya, pemilik tanah dapat melepaskan tanah itu untuk sementara, yaitu menyerahkan tanahnya kepada seseorang yang bersedia membayarnya dengan harga yang ditentukan, tetapi penyerahan itu hanya sementara sampai pemilik tanah menebusnya kembali.

³ Ter Haar BZN, *Asas-asas dan Susunan Hukum Adat*, terjemahan Soebakti Poesponoto, Jakarta: Pradnya Paramita, 2002, hlm. 225

Transaksi tersebut dalam hukum adat disebut jual gadai.⁴

Hukum adat ternyata sudah lama pula dikenal perjanjian pinjam uang dengan tanah sebagai jaminan, Ter Haar menyebut hal itu dengan istilah penjaminan (*zekerheidstelling*) dengan tanah, yang bisa dilakukan secara di bawah tangan (*onderhandse zekerheidstelling*) ataupun dengan sepengetahuan kepala-kepala adat.⁵ Hilman Hadikusuma menjelaskan hal ini dengan menyatakan bahwa perjanjian pinjam meminjam dengan tanah sebagai jaminan kebanyakan terjadi dalam hubungan utang-piutang yang melibatkan uang dengan jumlah yang agak besar. Misalnya, seorang pemilik tanah, sebut saja A, meminjam uang tunai atau padi kepada seseorang, sebut saja B, yang nilainya agak besar. Pemilik tanah memberikan jaminan tanah untuk utangnya itu, Apabila dikemudian hari ternyata A tidak mampu melunasi utangnya kepada B, maka B dapat bertindak atas tanah jaminan itu, baik untuk memiliki tanah itu atas dasar jual-beli dengan A; atau dapat menjual tanah kepada orang lain dengan memperhitungkan piutangnya kepada A.

Tanah saat ini juga sudah lazim digunakan sebagai jaminan utang dalam perjanjian pinjam meminjam uang di lembaga lembaga perbankan. Bank adalah suatu lembaga keuangan yang melakukan kegiatan keuangan. Dana bank bersumber dari modal sendiri, pinjaman pihak luar, dan simpanan pihak ketiga atau dana yang dihimpun dari masyarakat. Dana-dana yang dihimpun dari masyarakat merupakan sumber dana terbesar yang paling

⁴ *Ibid.*, hlm. 225.

⁵ Ter Haar, *op.cit.*, hlm. 108-109.

diandalkan oleh bank. Dana tersebut sebagian besar dialokasikan untuk kredit, oleh karena kegiatan pemberian kredit merupakan rangkaian kegiatan utama suatu bank.

Pasal 1 angka 11 Undang-Undang Nomor 10 tahun 1998 tentang Perbankan (selanjutnya disebut Undang-Undang Perbankan), definisi kredit adalah: "...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 hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan jumlah bunga". Definisi kredit yang terkandung di dalam Undang-undang Perbankan di atas terlalu sempit karena hanya membatasi kredit pada penyediaan dana oleh bank. Sesungguhnya definisi kredit lebih luas dari pada itu. Definisi yang lebih luas ditentukan dalam Pasal 1 angka 5 Peraturan Bank Indonesia Nomor 7/2/PBI/2005 yang menyatakan sebagai berikut: Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga, termasuk :⁶

1. Cerukan (*overdraft*), yaitu saldo negatif pada rekening giro nasabah yang tidak dapat dibayar lunas pada akhir hari;
2. Pengambilalihan tagihan dalam rangka kegiatan anjak piutang;
3. Pengambilalihan atau pembelian kredit dari pihak lain.

Bank memberikan kredit kepada nasabahnya dilakukan dengan

⁶ Sentosa Sembiring, *Hukum Perbankan*, CV. Mandar Maju, Bandung, 2012, hlm. 149

prosedur- prosedur yang sesuai dengan standar bank. Berdasarkan ketentuan Pasal 8 ayat (1) Undang-Undang Perbankan, sebelum menyetujui permohonan yang diajukan calon debitur untuk mendapatkan fasilitas kredit, pertama-tama bank akan melakukan analisa secara yuridis dan ekonomis terhadap calon debitur, untuk menentukan kemampuan dan kemauan calon debitur tersebut dalam membayar kembali fasilitas kredit yang akan dinikmatinya sesuai dengan yang telah diperjanjikan. Setiap permohonan kredit yang telah disetujui oleh pihak bank kemudian dituangkan dalam bentuk perjanjian kredit. Perjanjian kredit tersebut disepakati oleh kedua belah pihak, yaitu kreditur (Bank) dan debitur (nasabah) sebagai suatu wujud dari asas kebebasan berkontrak.

Seseorang bilamana ingin meminjam uang di bank dengan jumlah tertentu umumnya diwajibkan menyertakan suatu jaminan. Jaminan yang digunakan baik berupa barang bergerak maupun barang yang tidak bergerak, termasuk tanah. Dalam hal ini jaminan memiliki fungsi sebagai kompensasi dari uang yang dipinjam tersebut, disamping itu jaminan merupakan suatu hak kebendaan bagi pihak yang menjaminkan atau pihak yang memberikan jaminan, agar terjadi kepercayaan diantara para pihak karena dalam setiap kredit selalu diperlukan jaminan. Jenis jaminan pada dasarnya dapat dibedakan menjadi 2 (dua) macam, yaitu jaminan materiil (kebendaan) dan jaminan immateriil (perorangan). Jaminan perorangan tidak memberikan hak mendahului atas benda-benda tertentu, tetapi hanya dijamin oleh harta kekayaan seseorang lewat orang yang menjamin pemenuhan perikatan yang

bersangkutan. Jaminan kebendaan mempunyai ciri-ciri kebendaan dalam arti memberikan hak mendahului di atas benda-benda tertentu dan mempunyai sifat melekat dan mengikuti benda yang bersangkutan.⁷

Jaminan kebendaan pada prakteknya yang paling banyak diminta oleh bank maupun perseorangan yang memberikan kredit adalah tanah, karena secara ekonomis tanah mempunyai prospek yang menguntungkan. Tanah juga mempunyai nilai ekonomi yang senantiasa meningkat. Kondisi yang demikian ini disebabkan oleh nilai permintaan dan ketersediaan barang (tanah) yang senantiasa semakin besar.

Tanah yang dijadikan jaminan, sesungguhnya secara yuridis benda yang dijadikan jaminan adalah hak atas tanah, bukan tanah dalam pengertian yang umum. Berdasarkan ketentuan Pasal 16 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disingkat: UUPA) jenis-jenis hak atas tanah meliputi:

1. Hak milik,
2. Hak guna usaha,
3. Hak guna bangunan,
4. Hak pakai,
5. Hak sewa,
6. Hak membuka tanah,
7. Hak memungut hasil hutan,
8. Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut diatas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya

⁷ Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, Rajawali Pers, Jakarta, 2004, hlm.45

sementara sebagai yang disebutkan dalam pasal 53.

Pasal 28 UUPA menyebutkan hak-hak yang dapat dijadikan jaminan hutang dengan di bebani Hak Tanggungan antara lain :⁸

1. Hak Milik
2. Hak Guna Usaha
3. Hak Guna Bangunan.

Pasal 4 ayat (1) Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (selanjutnya disingkat : UUHT) yang menyatakan bahwa Hak atas tanah yang dapat dibebani Hak Tanggungan adalah :

1. Hak Milik;
2. Hak Guna Usaha;
3. Hak Guna Bangunan

UUHT juga menyebutkan beberapa jenis hak yang dapat dibebani hak tanggungan, yaitu hak pakai atas tanah negara (Pasal 2); hak atas tanah berkul bangunan, tanamana dan hasil karya yang ada dan yang akan ada yang merupakan milik pemegang hak atas tanah yang pembebanannya dengan tegas dinyatakan di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (Pasal 4). Dalam Pasal 27 UUHT juga ditentukan bahwa : “Ketentuan undang-undang ini berlaku juga terhadap pembebanan hak jaminan atas rumah susun dan hak milik atas satuan rumah susun.”

Hak atas tanah yang dijadikan jaminan dalam perjanjian kredit pada

⁸ Boedi Harsono, *Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*, Djambatan, Jakarta, 2002, hlm 37.

bank haruslah diikat dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan (selanjutnya disingkat: APHT). Akta ini dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sesuai dengan tugas dan wewenang yang disebut dalam UUHT. Wewenang PPAT membuat APHT bersumber dari Pasal 1 angka 4 UUHT yang menyatakan bahwa : “Pejabat akta tanah yang selanjutnya disebut PPAT, adalah pejabat yang diberi wewenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan hak atas tanah, dan akta pemberian kuasa membebankan hak tanggungan menurut perundang-undangan yang berlaku”.

Perlindungan hukum sebagaimana yang ditentukan oleh undang-undang, tanah yang menjadi jaminan kredit wajib untuk diikat dengan APHT agar memiliki kekuatan eksekutorial terhadap jaminan. Eksekusi hak tanggungan disebutkan dalam Pasal 20 UUHT yang menyatakan bahwa :

1. Apabila debitur cidera janji, maka berdasarkan:
 - a. Hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau
 - b. Titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), obyek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului dari pada kreditor-kreditor lainnya.
2. Kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, penjualan obyek

Hak Tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan jika dengan demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak.

3. Pelaksanaan penjualan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) hanya dapat dilakukan setelah lewat waktu satu bulan sejak diberitahukan secara tertulis oleh pemberi dan/atau pemegang Hak Tanggungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dan diumumkan sedikit-dikitnya dalam 2 (dua) surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan dan/atau media massa setempat, serta tidak ada pihak yang menyatakan keberatan.
4. Janji untuk melaksanakan eksekusi Hak Tanggungan dengan cara yang bertentangan dengan ketentuan pada ayat (1), ayat (2), dan ayat (3) batal demi hukum.
5. Sampai saat pengumuman untuk lelang dikeluarkan, penjualan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dihindarkan dengan pelunasan utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan itu beserta biaya-biaya eksekusi yang telah dikeluarkan.

Proses eksekusi jaminan jika terjadi wanprestasi dapat ditempuh melalui jalur hukum dengan cara eksekusi obyek hak tanggungan antara lain melakukan eksekusi atas kekuasaan sendiri dan melakukan eksekusi atas perintah Ketua Pengadilan Negeri berdasarkan sertifikat hak tanggungan. Prakteknya, penyelesaian kredit bermasalah juga dapat dilakukan dengan cara penjualan tanah jaminan dengan penjualan di bawah tangan, cara

tersebut dapat dilakukan apabila pihak debitur bersikap kooperatif.⁹

Hak Tanggungan untuk dapat dibebani hak jaminan atas tanah, objek Hak Tanggungan yang bersangkutan harus memenuhi 4 syarat, yaitu:¹⁰

1. Dapat dinilai dengan uang;
2. Termasuk hak yang didaftar dalam daftar umum;
3. Mempunyai sifat dapat dipindah tangankan;
4. Memerlukan penunjukan oleh Undang- Undang.

Proses pembebanan Hak Tanggungan memuat tahap pemberian Hak Tanggungan, yaitu dengan dibuatnya Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT) oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut PPAT) yang didahului dengan perjanjian utang piutang yang dijamin dan tahap pendaftaran oleh Kantor Pertanahan. Pada dasarnya, pelaksanaan jaminan Hak Tanggungan terhadap hak atas tanah, Pemberi Hak Tanggungan harus menghadap sendiri pada waktu pembuatan perjanjian pemberian Hak Tanggungan.

Dewasa ini di kecamatan Limbangan kabupaten Kendal Jawa Tengah terdapat suatu praktek perjanjian hutang piutang perorangan dengan jaminan sertifikat tanah dan bangunan dengan luas 255 m² yang diikat bukan dengan Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT), melainkan menggunakan Akta Jual Beli (AJB) dan disahkan oleh Notaris sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

⁹ Harahap, M. Yahya, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, Edisi Kedua, Jakarta: Sinar Grafika. 2005, hlm. 21

¹⁰ Purwahid Patrik dan Kashadi, *Hukum Jaminan*, Badan Penerbit Universitas Diponegoro, Semarang, 2009, hlm. 115

Perjanjian hutang piutang tersebut menjamin sertifikat tanah dan bangunan seluas 255 m² yang dibuat oleh kesepakatan kedua belah pihak yaitu pihak pertama dengan inisial (B) sebagai pemberi pinjaman / hutang bisa juga disebut pemegang objek jaminan, dan pihak kedua dengan inisial (W) sebagai pemilik sertifikat atas tanah dan bangunan seluas 255 m² bisa juga disebut pemberi objek jaminan, selanjutnya pada tanggal 24 Oktober 2015 tn (B) selaku pihak pertama dan tn (W) selaku pihak kedua menandatangani perjanjian hutang piutang. Proses penjaminan tersebut diikat dalam bentuk Akta Jual Beli (AJB) yang disahkan oleh Notaris sehingga terjadi peralihan hak milik sertifikat dari pihak kedua menjadi atas nama pihak pertama. Pada saat penjaminan hak milik atas tanah dan bangunan tersebut, terdapat hal-hal yang diperjanjikan oleh para pihak, yaitu :

1. Pihak pertama yaitu tn (B) memberi hutang atau pinjaman uang kepada pihak kedua yaitu tn (W) sebesar Rp200.000.000 (dua ratus juta rupiah).
2. Pihak kedua atau tn (W) sanggup mengembalikan akhir bulan Desember 2016, dengan jaminan Sertifikat Hak Milik (SHM) tanah dan bangunan seluas 255 m² nomor 1316 atas nama pihak kedua.
3. Kedua belah pihak sepakat perjanjian penjaminan tersebut diikat dalam bentuk Akta Jual Beli (AJB) yang disahkan oleh Notaris sehingga terjadi peralihan hak milik sertifikat tanah dan bangunan seluas 255 m² atas nama pihak kedua menjadi atas nama pihak pertama (balik nama).
4. Kesepakatan perjanjian pinjaman / hutang tersebut akan dilunasi dalam

waktu satu tahun, Apabila akhir bulan Desember 2016 tn (W) belum dapat mengembalikan maka pihak pertama yaitu tn (B) dapat memproses secara hukum dan pihak kedua yaitu tn (W) sanggup diproses.

Selanjutnya Pihak pertama telah melaksanakan isi perjanjian atau memberikan hutang sebesar tersebut diatas sesuai perjanjian, sedangkan pihak kedua telah menerima hutang tersebut sebesar tersebut diatas dan menyerahkan jaminan sertifikat tanah dan bangunan seluas 255 m2 yang diikat dalam bentuk Akta Jual Beli (AJB) dan dibalik nama menjadi atas nama pihak pertama.

Satu tahun berselang namun sampai dengan lewat batas waktu yang telah disepakati dalam perjanjian, pihak kedua tidak mengembalikan hutang tersebut kepada pihak pertama. Kemudian pada tanggal 23 Maret 2017, pihak pertama telah mengirimkan teguran kepada pihak kedua untuk melaksanakan kewajiban, namun pihak kedua tetap belum menyelesaikan kewajiban membayar hutang kepada pihak pertama, sehingga pihak kedua disebut wanprestasi terhadap perjanjian yang telah dibuat dan ditandatangani pada tanggal 24 Oktober 2015 dihadapan Notaris. Dalam perjanjian tersebut, disepakati jika terjadi wanprestasi atau dalam hal ini pihak kedua tidak melaksanakan kewajiban mengembalikan hutang sampai batas waktu akhir desember 2016, pihak pertama bisa memproses secara hukum (memproses jaminan) dan pihak kedua sanggup diproses atau dengan kata lain jaminan yang berupa tanah dan bangunan atas nama pihak kedua menjadi milik pihak pertama.

Berdasarkan keterangan kasus diatas bisa menjadi riskan untuk terjadinya penyalahgunaan keadaan akta jual beli tanah dan bangunan pada perjanjian hutang piutang, Karena perjanjian penjaminan yang dibuat menggunakan Akta Jual Beli (AJB) bukan menggunakan Hak Tanggungan, bahwasannya sertifikat tersebut secara tidak langsung sudah menjadi hak milik pihak kedua dan sah secara hukum yang berlaku di Indonesia, Sedangkan pihak pertama sudah tidak mempunyai hak atas kepemilikan sertifikat tanah dan bangunan tersebut.

Berdasarkan uraian latar belakang diatas dapat dikatakan bahwa terdapat dinamika Permasalahan dalam Pembuatan perjanjian hutang piutang dengan jaminan sertifikat menggunakan Akta Jual Beli (AJB) di Kabupaten Kendal, hal ini di latar belakang oleh terjadinya penyalahgunaan keadaan akta jual beli pada perjanjian hutang piutang tersebut. Oleh karena itu penulis tertarik untuk melakukan Pembahasan lebih lanjut dalam Penelitian yang berjudul : **“Perjanjian hutang piutang perorangan menggunakan jaminan sertifikat yang diikat Akta Jual Beli di kabupaten kendal”**.

B. Perumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang tersebut, maka Penulis merumuskan beberapa Permasalahan yang akan dibahas, yaitu sebagai berikut :

1. Bagaimana Keabsahan suatu perjanjian jaminan hutang piutang perorangan menggunakan jaminan sertifikat yang diikat Akta Jual Beli di kabupaten kendal?

2. Bagaimana tanggung jawab Notaris terhadap pembuatan dan pendaftaran Akta Jaminan dari perjanjian hutang piutang perorangan menggunakan jaminan sertifikat yang diikat Akta Jual Beli di kabupaten Kendal?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan utama yang hendak dicapai peneliti dalam melakukan penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui dan menganalisis Keabsahan suatu perjanjian hutang piutang perorangan menggunakan jaminan sertifikat yang diikat Akta Jual Beli di kabupaten Kendal.
2. Untuk mengetahui dan menganalisis tanggung jawab Notaris terhadap pembuatan dan pendaftaran Akta Jual Beli yang digunakan sebagai jaminan perjanjian hutang piutang perorangan di kabupaten Kendal.

D. Manfaat Penelitian

Manfaat dari dilakukannya Penelitian ini diharapkan dapat dipergunakan baik secara Teoritis maupun Praktis.

1. Manfaat Teoritis :
 - a. Memberikan sumbangan dan masukan pemikiran di bidang Ilmu Pengetahuan dan Hukum, khususnya mengenai perjanjian hutang piutang perorangan menggunakan jaminan sertifikat yang diikat Akta Jual Beli.
 - b. Menambah wawasan dan khasanah pengetahuan di bidang Hukum khususnya mengenai perjanjian hutang piutang perorangan menggunakan jaminan sertifikat yang diikat Akta Jual Beli.

2. Manfaat Praktis :

a. Bagi Notaris

Memberikan masukan bagi notaris agar memberi arahan yang jelas dalam pengambilan keputusan kepada pihak terkait atas jaminan perjanjian hutang piutang supaya menggunakan Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT).

b. Bagi Masyarakat

Memberikan arahan kepada masyarakat dan Para pihak yang ingin melakukan perjanjian Hutang piutang dengan jaminan sertifikat sebaiknya menggunakan Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT) saja, tidak perlu dengan Akta Jual Beli agar meminimalisir resiko yang ditimbulkan.

c. Bagi Mahasiswa

Diharapkan mampu memberikan masukan dan referensi kepada mahasiswa baik secara hukum mengenai perjanjian hutang piutang perorangan menggunakan jaminan sertifikat yang diikat Akta Jual Beli.

E. Kerangka Konseptual

Konsep berasal dari bahasa Latin, *conceptus* yang memiliki arti sebagai suatu kegiatan atau proses berfikir, daya berfikir khususnya penalaran dan pertimbangan.¹¹ Kerangka konseptual menjadi syarat yang sangat penting, karena mengungkapkan beberapa konsepsi dan berbagai pengertian yang

¹¹ Komaruddin dan Yooke Tjumpharmah, *Kamus Istilah Karya Tulis Ilmiah*, Bumi Askara, Jakarta, 2000, hlm. 122.

akan dipergunakan sebagai dasar penelitian hukum. Penelitian ini mengemukakan beberapa definisi operasional yang merupakan judul dari penelitian agar memudahkan pemahaman dalam penyusunan tesis yaitu:

1. Perjanjian

Definisi perjanjian menurut R. Subekti Perjanjian adalah suatu peristiwa hukum dimana seseorang berjanji kepada orang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal .

Kamus Besar Bahasa Indonesia memberikan pengertian tentang perjanjian adalah “persetujuan tertulis maupun lisan yang dibuat oleh dua pihak atau lebih masing-masing berjanji akan menaati apa yang tersebut didalam persetujuan”.

Pengertian perjanjian diatur dalam Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang berbunyi “Perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu pihak atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu pihak lain atau lebih”.

2. Hutang Piutang

Hutang piutang menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, yaitu uang yang dipinjamkan dari orang lain. Sedangkan piutang mempunyai arti uang yang dipinjamkan (dapat ditagih dari orang lain).¹²

Pengertian hutang piutang sama dengan perjanjian pinjam meminjam yang dijumpai dalam ketentuan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1754 yang berbunyi: “pinjam meminjam adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu memberikan kepada pihak yang lain suatu

¹² Poerwadarminto, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta, 2003, hlm.1136

jumlah barang-barang tertentu dan habis karena pemakaian, dengan syarat bahwa yang belakangan ini akan mengembalikan sejumlah yang sama dari macam keadaan yang sama pula.¹³

3. Perorangan ;

Kamus Besar Bahasa Indonesia memberikan pengertian tentang arti perorangan adalah perihal orang, Perorangan berasal dari kata dasar orang. Perorangan memiliki arti dalam kelas nomina atau kata benda sehingga perorangan dapat menyatakan nama dari seseorang, tempat, atau semua benda dan segala yang dibendakan.

Pengertian Perorangan yang dimaksud dalam penelitian ini adalah Jaminan Perorangan. Jaminan perorangan (*borgtocht/personal guarantee*) pada dasarnya adalah jaminan perorangan hutang yang diatur dalam Pasal 1820-1850 KUH Perdata, yaitu suatu perjanjian dimana seorang pihak ketiga, guna kepentingan si berpiutang, mengikatkan diri untuk memenuhi perikatan si berutang manakala orang ini tidak memenuhinya.¹⁴

4. Jaminan ;

Istilah jaminan merupakan terjemahan dari istilah *zekerheid* atau *cautie* yaitu kemampuan debitur untuk memenuhi atau melunasi perutangannya kepada kreditur yang dilakukan dengan cara menahan

¹³ Subekti, R, dan R. Tjitrosudibio, *Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUH Perdata)*, Pradnya Pramita, Jakarta, 2003, hlm 49

¹⁴ J. Satrio, *Hukum Jaminan, Hak-Hak Jaminan Pribadi Jaminan perorangan (Borgtocht) dan Perikatan Tanggung-Menanggung*, Ctk. Kedua Revisi, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2003, hlm. 1

benda tertentu yang bernilai ekonomis sebagai tanggungan atas pinjaman atau utang yang diterima debitur terhadap krediturnya.¹⁵

Hartono dan Bahsan berpendapat bahwa jaminan adalah sesuatu yang diberikan kepada kreditur untuk menibulkan keyakinan bahwa debitur akan memenuhi kewajiban yang dapat dinilai dengan uang yang timbul dari suatu perikatan.¹⁶

Mariam Darus Badruzaman seperti yang dikutip oleh Rachmadi Usman merumuskan pengertian jaminan sebagai suatu tanggungan yang diberikan oleh seorang debitur dan atau pihak ketiga kepada kreditur untuk menjamin kewajibannya dalam suatu perikatan.¹⁷

5. Sertifikat ;

Sertifikat yang dimaksud dalam penelitian ini adalah tanda bukti hak atas tanah dan bangunan, yang dikeluarkan oleh pemerintah dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah menurut ketentuan peraturan dan perundang-undangan.

Pasal 1 angka 20 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 mendefinisikan sertifikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah

¹⁵ Rachmadi Usman, *Hukum Jaminan Keperdataan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2011, hlm.66.

¹⁶ Bahsan, M, *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, Raja Grafindo Persada. Jakarta, 2007, hlm.50.

¹⁷ Rachmadi Usman, *op.cit*, hlm.69.

yang bersangkutan, sehingga bisa disimpulkan sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat bukti yang kuat.¹⁸

6. Akta Jual Beli (AJB) ;

Kata akta berasal dari bahasa latin “*acta*” yang berarti “*geschrift*” atau surat, menurut R. Subekti dan Tjitrosudibio dalam kamus hukum, bahwa kata “*acta*” merupakan bentuk jamak dari kata “*actum*” yang berasal dari bahasa latin dan berarti perbuatan-perbuatan. Sudikno mertokusumo menyebutkan akta adalah surat yang diberi tanda tangan, yang memuat peristiwa-peristiwa hukum, yang menjadi dasar dari suatu hak atau perikatan, yang dibuat sejak semula secara sengaja untuk tujuan pembuktian.¹⁹

Pasal 1867 menyebutkan akta adalah “*pembuktian dengan tulisan dilakukan. dengan tulisan outentik atau dengan tulisan di bawah tangan.*”

Jual beli adalah suatu perjanjian tukar menukar atau pengalihan hak dari penjual kepada pembeli berupa benda atau barang yang mempunyai nilai secara sukarela diantara kedua belah pihak, dimana pihak yang satu menerima benda-benda dan pihak lain menerima sesuai dengan perjanjian atau ketentuan yang telah dibenarkan secara hukum dan disepakati.²⁰

¹⁸ Adrian Sutedi, *Sertifikat Hak Atas Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta Timur, 2012, hlm. 86

¹⁹ Daeng Naja, *Teknik Pembuatan Akta*, Pustaka yustisia, Yogyakarta, 2012, hlm. 1

²⁰ Hendi Suhendi, *Fiqih Muamalah*,: Rajawali Pers, Jakarta, 2002, hlm. 68-69.

Akta Jual Beli (AJB) adalah akta otentik yang berlaku sah secara hukum negara melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atau Notaris.

7. Hak Tanggungan

Hak tanggungan adalah hak jaminan atas tanah berikutan benda lain di atasnya yang merupakan satu kesatuan dengan tanah yang dimaksud. Hak tanggungan ini memberikan hak *droit de preferent* kepada pemegangannya artinya penerima hak tanggungan tersebut mempunyai keutamaan dari kepada kreditor lain, dalam hal mengeksekusi jaminan apabila debitur melakukan wanprestasi atau tidak dapat melunasi kewajibannya dengan sebagaimana mestinya, sehingga harus menjual obyek jaminan.²¹

F. Kerangka Teori

Teori hukum digunakan untuk dapat menganalisis dan dapat menerangkan pengertian hukum dan konsep yuridis yang relevan untuk menjawab permasalahan yang muncul dalam penelitian hukum.²² Teori berasal dari kata *theorie* dimana dalam bahasa latin artinya perenungan, sedangkan dalam bahasa Yunani berasal dari kata *thea* yang memiliki arti cara atau hasil pandang.²³ Cara atau hasil pandang ini merupakan suatu

²¹ Joseph William Singer, "Foreclosure and the Failures of Formality, or Subprime Mortgage Conundrums and How to Fix Them," Connecticut Law Review, Volume 46, Number 2, 2013, hal.508-509.

²² Salim, *Perkembangan Teori Dalam Ilmu Hukum*, Rajawali Pers, Jakarta, 2015, hlm.54.

²³ Otje Salma dan Anton Susanto, *Teori Hukum Mengingat Mengumpulkan dan Membuka Kembali*, Refika Aditama, Bandung, 2004, hlm.21.

bentuk konstruksi di alam ide imajinatif dari manusia mengenai relaitas-realitas yang ia jumpai dalam pengalaman dalam hidup. Maka dapat dikatakan bahwa teori adalah serangkaian bagian atau variabel, definisi dan dalil yang saling berhubungan dan menghasilkan sebuah pandangan sistematis mengenai suatu fenomena dengan menentukan hubungan antar variable, dengan maksud menjelaskan fenomena alamiah.

Teori memberikan sarana untuk dapat merangkum dan memahami masalah yang dibicarakan secara lebih baik. Teori memberikan penjelasan dengan cara mengorganisasikan dan mensistematisasikan masalah yang sedang dibicarakan. Teori adalah hasil pemikiran yang tidak akan musnah dan hilang begitu saja. Fungsi dari teori adalah untuk menstrukturisasikan penemuan-penemuan, membuat beberapa pemikiran, dan menyajikan dalam bentuk penjelasan-penjelasan dan pertanyaan-pertanyaan. Hal ini juga berarti teori bisa digunakan untuk menjelaskan fakta dan peristiwa hukum yang terjadi dan juga dapat meletakkan fungsi dan kegunaan teori sebagai pisau analisis pembahasan tentang peristiwa atau fakta hukum yang diajukan dalam sebuah masalah. Teori yang digunakan dalam penelitian tesis ini adalah :

1. Teori Kepastian Hukum

Kepastian hukum sebagai salah satu tujuan hukum dapat dikatakan sebagai bagian dari upaya mewujudkan keadilan. Bentuk nyata dari kepastian hukum adalah pelaksanaan atau penegakan hukum terhadap suatu tindakan tanpa memandang siapa yang melakukan. Dengan adanya

kepastian hukum setiap orang dapat memperkirakan apa yang akan dialami jika melakukan tindakan hukum tertentu. Kepastian diperlukan untuk mewujudkan prinsip persamaan dihadapan hukum tanpa diskriminasi.²⁴

Kata "kepastian" berkaitan erat dengan asas kebenaran, yaitu sesuatu yang secara ketat dapat disilogismekan secara legal-formal. Melalui logika deduktif, aturan-aturan hukum positif ditempatkan sebagai premis mayor, sedangkan peristiwa konkret menjadi premis minor. Melalui sistem logika tertutup akan serta merta dapat diperoleh konklusinya. Konklusi itu harus sesuatu yang dapat diprediksi, sehingga semua orang wajib berpegang kepadanya. Dengan pegangan inilah masyarakat menjadi tertib. Oleh sebab itu, kepastian akan mengarahkan masyarakat kepada ketertiban.²⁵

Kepastian hukum akan menjamin seseorang melakukan perilaku sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, sebaliknya tanpa ada kepastian hukum maka seseorang tidak memiliki ketentuan baku dalam menjalankan perilaku. Dengan demikian, tidak salah apabila Gustav Radbruch mengemukakan kepastian sebagai salah satu tujuan dari hukum. Kepastian hukum merujuk pada pelaksanaan tata kehidupan yang dalam pelaksanaannya jelas, teratur, konsisten, dan konsekuen serta tidak

²⁴ Moh. Mahfud MD, *Penegakan Hukum Dan Tata Kelola Pemerintahan Yang Baik, Bahan pada Acara Seminar Nasional "Saatnya Hati Nurani Bicara"* yang diselenggarakan oleh DPP Partai HANURA. Mahkamah Konstitusi Jakarta, 8 Januari 2009.

²⁵ Sidharta Arief, Meuwissen, *Pengembangan Hukum, Ilmu Hukum, Teori Hukum dan Filsafat Hukum*, PT Refika Aditama, Bandung, 2007, hlm.8.

dapat dipengaruhi oleh keadaan-keadaan yang sifatnya subjektif dalam kehidupan masyarakat.²⁶

Gustav Radbruch mengemukakan 4 (empat) hal mendasar yang berhubungan dengan makna kepastian hukum, yaitu : - Pertama, bahwa hukum itu positif, artinya bahwa hukum positif itu adalah perundang-undangan. - Kedua, bahwa hukum itu didasarkan pada fakta, artinya didasarkan pada kenyataan. - Ketiga, bahwa fakta harus dirumuskan dengan cara yang jelas sehingga menghindari kekeliruan dalam pemaknaan, di samping mudah dilaksanakan. - Keempat, hukum positif tidak boleh mudah diubah. Pendapat Gustav Radbruch tersebut didasarkan pada pandangannya bahwa kepastian hukum adalah kepastian tentang hukum itu sendiri. Kepastian hukum merupakan produk dari hukum atau lebih khusus dari perundang-undangan. Berdasarkan pendapatnya tersebut, maka menurut Gustav Radbruch, hukum positif yang mengatur kepentingan-kepentingan manusia dalam masyarakat harus selalu ditaati meskipun hukum positif itu kurang adil.²⁷

Selanjutnya Kepastian hukum adalah perihal (keadaan) yang pasti, ketentuan atau ketetapan. Hukum secara hakiki harus pasti dan adil. Pasti sebagai pedoman kelakuan dan adil karena pedoman kelakuan itu harus

²⁶ Nur Agus Susanto, *Dimensi Aksiologis Dari Putusan Kasus "ST" Kajian Putusan Peninjauan Kembali Nomor 97 PK/Pid.Sus/2012*, Jurnal Yudisial Vol. 7 No. 3 Desember 2014.

²⁷<https://ngobrolinhukum.wordpress.com/memahami-kepastian-dalam-hukum/> Diakses pada tanggal 13 Maret 2021, Pukul 09:50 WIB.

menunjang suatu tatanan yang dinilai wajar. Hanya karena bersifat adil dan dilaksanakan dengan pasti hukum dapat menjalankan fungsinya.²⁸

Kepastian hukum juga diatur dalam Islam, hal tersebut bertujuan agar segala hajat hidup manusia dapat berjalan dengan semestinya, tentunya dengan berpedoman dengan Al-Qur'an dan Hadist. Al-Qur'an Surat Al-Israa' ayat 15, Allah Swt berfirman: *“Barangsiapa yang berbuat sesuai dengan hidayah (Allah), Maka Sesungguhnya Dia berbuat itu untuk (keselamatan) dirinya sendiri; dan Barangsiapa yang sesat Maka Sesungguhnya Dia tersesat bagi (kerugian) dirinya sendiri. dan seorang yang berdosa tidak dapat memikul dosa orang lain, dan Kami tidak akan meng'azab sebelum Kami mengutus seorang rasul”*.

Surat Al-Maidah ayat 95 terdapat ketegasan Illahi yang menyatakan Allah mengampuni kesalahan yang sudah berlalu : *“Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu membunuh binatang buruan, ketika kamu sedang ihram. Barangsiapa di antara kamu membunuhnya dengan sengaja, Maka dendanya ialah mengganti dengan binatang ternak seimbang dengan buruan yang dibunuhnya, menurut putusan dua orang yang adil di antara kamu sebagai had-yad yang dibawa sampai ke Ka'bah atau (dendanya) membayar kaffarat dengan memberi Makan orang-orang miskin atau berpuasa seimbang dengan makanan yang dikeluarkan itu, supaya Dia merasakan akibat buruk dari perbuatannya. Allah telah memaafkan apa yang telah lalu. dan Barangsiapa yang*

²⁸ Dominikus Rato, *Filsafat Hukum Mencari: Memahami dan Memahami Hukum*, Laksbang Pressindo, Yogyakarta, 2010, hlm.59.

kembali mengerjakannya, niscaya Allah akan menyiksanya. Allah Maha Kuasa lagi mempunyai (kekuasaan untuk) menyiksa”.

Berdasarkan kedua firman Allah S.W.T dapat disimpulkan bahwa asas kepastian yaitu tidak ada satu perbuatan pun dapat dihukum, kecuali atas kekuatan ketentuan peraturan perundang-undangan yang ada dan berlaku untuk perbuatan itu. Asas kepastian hukum adalah yang menyatakan bahwa tidak ada satu perbuatan yang dapat dihukum kecuali atas kekuatan perundang-undangan yang ada sebelum perbuatan itu dilakukan, di samping menyuratkan asas kepastian hukum juga asas hukum tidak boleh berlaku surut (*nonretroaktif*).²⁹

2. Teori Kewenangan

Kewenangan atau wewenang memiliki kedudukan penting dalam kajian hukum tata Negara dan hukum administrasi. F.A.M. Stroink dan J.G Steenbeek menyatakan: “*Het Begrip bevoegdheid is dan ook een kembegrip in he staats-en administratief recht*”.³⁰ berdasarkan pernyataan ini dapat ditarik suatu pengertian bahwa wewenang merupakan konsep inti dari hukum tata Negara dan hukum administrasi.

Istilah wewenang atau kewenangan disejajarkan dengan “authority” dalam bahasa inggris dan “*bevoegdheid*” dalam bahasa Belanda. Authority dalam Black’s Law Dictionary diartikan sebagai *Legal Power; a right to command or to act; the right and power of publik*

²⁹ Siti Nuraini, *Unsur-unsur Hukum Pidana Islam*. <http://id.shvoong.com/law-and-politics/criminal-law/2171324-unsur-unsur-tindak-pidana>. Diakses pada tanggal 6 April 2021.

³⁰ Nur Basuki Winanrno, *Penyalahgunaan Wewenang dan Tindak Pidana Korupsi*, laksana mediatama, Yogyakarta, 2008, hlm. 65.

*officers to require obedience to their orders lawfully issued in scope of their public duties.*³¹ (kewenangan atau wewenang adalah kekuasaan hukum, hak untuk memerintah atau bertindak; hak atau kekuasaan pejabat publik untuk mematuhi aturan hukum dalam lingkup melaksanakan kewajiban publik).

Perbuatan pemerintah diisyaratkan harus bertumpu pada kewenangan yang sah. Tanpa adanya kewenangan yang sah, seorang pejabat atau badan tata usaha negara tidak dapat melaksanakan suatu perbuatan pemerintah. Kewenangan yang sah merupakan atribut bagi setiap pejabat atau bagi setiap badan. Kewenangan yang sah bila ditinjau dari sumber darimana kewenangan itu lahir atau diperoleh, maka terdapat tiga kategori kewenangan, yaitu Atribut, Delegatif dan Mandat, yang dapat dijelaskan sebagai berikut :³²

a. Kewenangan Atribut

Kewenangan atribut biasanya digariskan atau berasal dari adanya pembagian kekuasaan oleh peraturan Perundang- undangan. Dalam pelaksanaan kewenangan atributif ini pelaksanaannya dilakukan sendiri oleh pejabat atau badan yang tertera dalam peraturan dasarnya. Terhadap kewenangan atributif mengenai tanggung jawab dan tanggung gugat berada pada pejabat atau badan sebagaimana tertera dalam peraturan dasarnya.

b. Kewenangan Delegatif

³¹ *Ibid* hlm.65.

³² *Ibid*, hlm. 70-75

Kewenangan Delegatif bersumber dari pelimpahan suatu organ pemerintahan kepada organ lain dengan dasar peraturan Perundang-undangan. Dalam hal kewenangan delegatif tanggung jawab dan tanggung gugat beralih kepada yang diberi wewenang tersebut dan beralih pada delegataris.

c. Kewenangan Mandat

Kewenangan Mandat merupakan kewenangan yang bersumber dari proses atau prosedur pelimpahan dari pejabat atau badan yang lebih tinggi kepada pejabat atau badan yang lebih rendah. Kewenangan mandat terdapat dalam hubungan rutin atasan dan bawahan, kecuali bila dilarang secara tegas.

Kaitannya dengan konsep atribusi, delegasi, mandat itu dinyatakan oleh J.G. Brouwer dan A.E. Schilder, bahwa ³³:

- a. *With attribution, power is granted to an administrative authority by an independent legislative body. The power is initial (originair), which is to say that is not derived from a previously non-existent powers and assigns them to an authority.*
- b. *Delegations is the transfer of an acquired attribution of power from one administrative authority to another, so that the delegate (the body that has acquired the power) can exercise power in its own name.*
- c. *With mandate, there is no transfer, but the mandate giver (mandans) assigns power to the other body (mandataris) to make decisions or take action in its name.*

Brouwer berpendapat pada atribusi, kewenangan diberikan kepada suatu badan administrasi oleh suatu badan legislatif yang independen.

Kewenangan ini asli, yang tidak diambil dari kewenangan yang ada

³³ *Ibid.*, hlm. 74.

sebelumnya. Badan legislatif menciptakan kewenangan mandiri dan bukan putusan kewenangan sebelumnya dan memberikannya kepada yang berkompeten.

Delegasi ditransfer dari kewenangan atribusi dari suatu badan administrasi yang satu kepada yang lainnya, sehingga delegator/ delegans (badan yang telah memberikan kewenangan) dapat menguji kewenangan tersebut atas namanya. Pada mandat tidak terdapat suatu transfer kewenangan, tetapi pemberi mandat (mandans) memberikan kewenangan kepada badan lain (mandataris) untuk membuat suatu keputusan atau mengambil suatu tindakan atas namanya.

Perbedaan yang mendasar yang lain antara kewenangan atribusi dan delegasi. Pada atribusi, kewenangan yang siap ditransfer, tidak demikian dengan delegasi. Dalam kaitan dengan asas legalitas kewenangan tidak dengan didelegasikan secara besar-besaran, akan tetapi hanya mungkin dibawah kondisi bahwa peraturan hukum menentukan mengenai kemungkinan delegasi.

Konsep kewenangan dalam hukum administrasi Negara berkaitan dengan asas legalitas, dimana asas ini merupakan salah satu prinsip utama yang dijadikan sebagai bahan dasar dalam setiap penyelenggaraan pemerintah dan kenegaraan disetiap Negara hukum terutama bagi Negara- negara hukum yang menganut system hukum eropa continental. Asas ini dinamakan juga kekuasaan undang-undang (*de heerschappij van de wet*).³⁸ Asas ini dikenal juga didalam hukum pidana

(*nullum delictum sine previa lege peonale*) yang berarti tidak ada hukuman tanpa undang-undang).³⁴ Hukum administrasi Negara asas legalitas ini mempunyai makna *dat het bestuur aan wet is onderworpen*, yakni bahwa pemerintah tunduk kepada undang-undang. Asas ini merupakan sebuah prinsip dalam Negara hukum.

G. Metode Penelitian

1. Metode Pendekatan

Pendekatan yang akan digunakan dalam Penelitian ini adalah menggunakan metode penelitian Yuridis Sosiologis dapat disebut pula penelitian lapangan, yaitu mengkaji ketentuan hukum yang berlaku serta apa yang terjadi dalam kenyataannya di masyarakat atau dengan kata lain suatu penelitian yang dilakukan terhadap keadaan sebenarnya atau keadaan nyata yang terjadi di masyarakat dengan maksud untuk mengetahui dan menemukan fakta-fakta dan data yang dibutuhkan, setelah data yang dibutuhkan terkumpul kemudian menuju kepada identifikasi masalah yang pada akhirnya menuju pada penyelesaian masalah.³⁵

2. Spesifikasi Penelitian

Penelitian ini adalah nantinya akan bersifat deskriptif analitis. Penelitian deskriptif merupakan jenis penelitian yang memberikan gambaran atau uraian atas suatu keadaan sejelas mungkin terhadap obyek

³⁴ Eny Kusdarini, *Dasar-Dasar Hukum Administrasi Negara Dan Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik*, UNY Press, Yogyakarta, 2011, hlm. 89.

³⁵ Bambang Waluyo, *Penelitian Hukum Dalam Praktek*, Sinar Grafika, Jakarta, 2002, hlm.15-16.

yang diteliti.³⁶ Bersifat deskriptif artinya penelitian ini diharapkan dapat menjelaskan gambaran yang utuh mengenai gejala atau fenomena mediasi dalam penegakan hukum pidana. Spesifikasi penelitian ini juga bersifat analitis, mengingat hasil penelitian ini menyusun temuan data atau, seperti telah dikemukakan di atas disinonimkan dengan bahan-bahan hukum baik bahan-bahan hukum yang primer maupun bahan-bahan hukum atau data yang bersifat sekunder. Semuanya langsung diolah atau dianalisis secara kategorial, dan kemudian disusun secara sistematis dan logis.

3. Sumber dan Jenis Data

Sumber dan Jenis Data yang digunakan dalam Penelitian ini berupa data primer dan data sekunder:

- a. Data Primer, yaitu data yang diperoleh secara langsung dari sumber pertama yang terkait dengan permasalahan yang akan dibahas, Teknik yang dapat digunakan peneliti untuk mengumpulkan data primer antara lain observasi dan wawancara.³⁷ Sumber data yang diperoleh dari lapangan secara langsung dari penelitian ini adalah

dengan wawancara kepada:

- 1) Notaris di Kabupaten Kendal yang bersangkutan.
- 2) Pihak penjual dan pembeli atas tanah dan bangunan yang dimaksudkan dalam penelitian ini.

³⁶ Johni Ibrahim, *T'eoris dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, Banyumedia Publishing, Malang, 2012, hlm.300.

³⁷ Amiruddin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2006, hlm.30.

- b. Data Sekunder, yaitu data-data yang berisi bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier, antara lain :
- 1) Bahan Hukum Primer, yaitu bahan Hukum yang mengikat seperti peraturan perundang-undangan dan yurisprudensi, diantaranya :
 - a) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
 - b) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
 - c) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.
 - d) Undang-undang Perbankan yang kini berlaku adalah Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1998 Nomor 182, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3790).
 - e) Kitab Undang-Undang Hak Tanggungan.
 - f) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.
 - g) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional (Perkaban) No. 08 Tahun 2012 Tentang Pendaftaran Tanah.
 - 2) Bahan Hukum Sekunder, yaitu bahan Hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan Hukum Primer, antara lain :

- a) Literatur atau hasil penulisan berupa hasil penelitian yang terdiri dari Buku-buku, dan Jurnal-jurnal ilmiah.
 - b) Hasil karya dari praktisi Hukum dan tulisan dari para pakar.
 - c) Teori-teori Hukum dan pendapat-pendapat sarjana melalui literatur yang dipakai.
- 3) Bahan Hukum Tersier, yaitu bahan Hukum yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, seperti kamus hukum, kamus bahasa Indonesia, ensiklopedia dan bahan-bahan hukum yang mengikat khususnya dibidang kenotariatan.
4. Teknik Pengumpulan Data
- Teknik pengumpulan data dalam penelitian ini terbsgi menjadi dua, yakni:
- a. Studi Lapangan. Tekni pengumpulan data yang digunakan dalam studi lapangan meliputi:
 - 1) Teknik Wawancara (interview) Wawancara adalah percakapan dengan maksud tertentu. Percakapan itu dilakukan oleh dua pihak, yaitu pewawancara (interviewer) yang mengajukan pertanyaan dan terwawancara (interviewer) yang memberikan jawaban atas pertanyaan itu.³⁸
 - 2) Teknik Observasi (pengamatan) Observasi adalah pengamatan yang dilakukan secara sengaja, sistematis, mengenai fenomena

³⁸ Lexy J. Moleong, *Metodologi Penelitian Kualitatif* Edisi Revisi, Remaja Rosdakarya, Bandung , 2009, hlm. 186.

sosial dengan gejala-gejala psikis untuk kemudian dilakukan pencatatan.

3) Teknik Dokumentasi Dokumen merupakan catatan peristiwa yang sudah berlalu. Dokumen bisa berbentuk tulisan, gambar, atau karya-karya monumental.

b. Studi Pustaka. Studi pustaka merupakan teknik pengumpulan data dengan tinjauan pustaka keperpustakaan dan pengumpulan buku-buku bahan-bahan tertulis, serta referensi-referensi yang relevan dengan penelitian ini.

5. Teknik Analisis Data

Analisis data adalah proses mengorganisasikan dan mengurutkan data kedalam pola, kategori dan satuan uraian dasar sehingga dapat ditemukan tema dan dapat dirumuskan hipotesis kerja sehingga dalam analisis data bertujuan untuk mengorganisasikan data-data yang telah diperoleh. Setelah data dari lapangan terkumpul dengan metode pengumpulan data yang telah dijelaskan diatas, maka penulis akan mengelola dan menganalisis data tersebut dengan menggunakan analisis deskriptif kualitatif.³⁹

Analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah analisis data kualitatif. Analisis data kualitatif adalah upaya yang dilakukan dengan jalan bekerja dengan data, mengorganisasikan data, dan memilah-milahnya menjadi satuan yang dapat dikelola, mensistensikannya, mencari dan menemukan pola, menemukan apa yang penting dan apa

³⁹ Bambang Sugugono, *Metode Penelitian Hukum*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2003, hlm.119.

yang dipelajari, dan menemukan apa yang dapat diceritakan kepada orang lain. Analisis data kualitatif adalah suatu teknik yang menggambarkan dan menginterpretasikan data-data yang telah terkumpul, sehingga diperoleh gambaran secara umum dan menyeluruh tentang keadaan sebenarnya.⁴⁰

H. Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan ini terdiri dari 4 (empat) bab, dimana masing-masing bab memiliki keterkaitan antara yang satu dengan yang lain. Gambaran yang lebih jelas mengenai penulisan hukum ini akan diuraikan dalam sistematika sebagai berikut :

Bab I Pendahuluan, yang berisi uraian tentang Latar Belakang, Perumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, Kerangka Konseptual, Kerangka Teoritis, Metode Penelitian, dan Sistematika Penulisan.

Bab II Tinjauan Pustaka, terdiri dari tinjauan umum tentang perjanjian, tinjauan umum tentang hutang piutang, tinjauan umum tentang jaminan, tinjauan umum tentang Akta Notaris, tinjauan umum Akta Jual Beli (AJB), dan Hak Tanggungan (HT).

Bab III Hasil Penelitian dan Pembahasan, yang berisi uraian mengenai rumusan masalah yang ada yaitu tentang Keabsahan suatu perjanjian hutang piutang perorangan menggunakan jaminan sertifikat yang diikat Akta Jual Beli. Serta tanggung jawab Notaris terhadap pembuatan dan pendaftaran Akta Jual Beli dari perjanjian hutang piutang perorangan menggunakan

⁴⁰ Lexy J. Moleong, *Metodelogi Penelitian Kualitatif*, Remaja Rosdakarya Ed. Rev, Jakarta, 2010, hlm.248.

jaminan sertifikat yang diikat akta jual beli di kabupaten Kendal.

Bab IV Penutup, berisi tentang Simpulan dan Saran.



BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum tentang Perjanjian Hutang Piutang

1. Perjanjian

a. Pengertian Perjanjian

Definisi perjanjian menurut R. Subekti Perjanjian adalah suatu peristiwa hukum dimana seseorang berjanji kepada orang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal .

Kamus Besar Bahasa Indonesia memberikan pengertian tentang perjanjian adalah “persetujuan tertulis maupun lisan yang dibuat oleh dua pihak atau lebih masing-masing berjanji akan menaati apa yang tersebut didalam persetujuan”.

Pengertian perjanjian diatur dalam Pasal 1313 Kitab UndangUndang Hukum Perdata, yang berbunyi “Perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu pihak atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu pihak lain atau lebih”

b. Syarat sahnya Perjanjian.

Syarat sahnya perjanjian menurut Pasal 1320 KUH Perdata:⁴¹

⁴¹ Gamal Komandoko, Handri Rahardjo, *Panduan & Contoh Menyusun Surat Perjanjian & Kontrak Terbaik*, Buku Seru, Jakarta, 2013, hlm. 9-10.

1) Kesepakatan (Toestemming)

Perjanjian yang sah harus mengandung unsur kesesuaian, kecocokan, pertemuan kehendak dari yang mengadakan perjanjian atau pernyataan kehendak yang disetujui antara pihak-pihak.

Jadi kesepakatan merupakan hal penting karena merupakan awal terjadinya perjanjian. Selanjutnya menurut pasal 1321 KUH Perdata, kata sepakat harus diberikan secara bebas, dalam arti tidak ada paksaan, penipuan, dan kekhilafan yang selanjutnya disebut cacat kehendak (kehendak yang timbul tidak murni dari yang bersangkutan), Dalam perkembangannya muncul cacat kehendak yang keempat, yaitu penyalahgunaan keadaan/ *Undue Influence* (tidak terdapat dalam KUHPerdata).

2) Kecakapan Bertindak

Perkataan orang (persoon) di dalam dunia hukum berarti pendukung hak dan kewajiban yang juga disebut subjek hukum. Meskipun setiap subjek hukum mempunyai hak dan kewajiban untuk melakukan perbuatan hukum, namun perbuatan tersebut harus didukung oleh kecakapan dan kewenangan hukum.

3) Suatu Hal Tertentu

Suatu hal tertentu adalah terkait dengan objek perjanjian (Pasal1332 s/d 1334 KUHPerdata). Objek perjanjian yang dapat dikategorikan dalam pasal

tersebut, antara lain:

- (a) Objek yang akan ada (kecuali warisan), asalkan dapat ditentukan jenis dan dapat dihitung
- (b) Objek yang dapat diperdagangkan (barang-barang yang dipergunakan untuk kepentingan umum tidak dapat menjadi objek perjanjian).

4) Suatu Sebab Yang Halal.

Sebab yang dimaksud adalah isi perjanjian itu sendiri atau tujuan dari para pihak yang mengadakan perjanjian (Pasal 1337 KUH Perdata). Halal berarti tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum, dan kesusilaan.⁴²

c. Jenis-Jenis Perjanjian.

Jenis perjanjian secara empiris, yaitu: Perjanjian Timbal Balik dan Perjanjian Sepihak, Perjanjian Bernama dan Perjanjian Tidak Bernama, Perjanjian Obligatoir dan Perjanjian Kebendaan, Perjanjian Real dan Perjanjian Konsensual. Kita akan membahas jenis-jenis perjanjian, sebagai berikut:⁴³

1) Perjanjian Timbal Balik dan Perjanjian Sepihak.

Perbedaan jenis perjanjian ini berdasarkan kewajiban berprestasi. Perjanjian timbal balik merupakan perjanjian yang mewajibkan kedua belah pihak berprestasi secara timbal balik, seperti perjanjian jual beli, sewa menyewa, dan tukar-menukar. Sedangkan perjanjian sepihak adalah perjanjian yang mewajibkan pihak yang satu berprestasi dan memberikan haknya kepada pihak

⁴² Ahmad Miru, Op.cit, hlm. 30.

⁴³ Ronal Saija, Roger F.X, *Buku Ajar Hukum Perdata*, Deepublish, Yogyakarta, 2016, hlm. 139-140.

yang lain untuk menerima prestasi apapun bentuknya, seperti perjanjian hibah dan pemberian hadiah. Sebagai contoh dalam perjanjian jual beli menurut Pasal 1457 KUH Perdata, pihak penjual berkewajiban menyerahkan barang yang dijual dan berhak mendapat pembayaran, sebaliknya pihak pembeli berkewajiban membayar harga barangnya.

2) Perjanjian Bernama dan Perjanjian Tidak Bernama.

Perjanjian Bernama adalah perjanjian yang memiliki nama sendiri, dan dikelompokkan dalam perjanjian khusus serta jumlahnya terbatas, seperti perjanjian jual-beli, sewa-menyewa, tukar-menukar, pertanggungan, pengangkutan, melakukan pekerjaan, dan sebagainya. Sedangkan perjanjian tidak bernama adalah perjanjian yang tidak diatur secara khusus dalam KUH Perdata tetapi timbul dan berkembang di masyarakat berdasarkan asas kebebasan membuat kontrak menurut Pasal 1338 KUH Perdata.⁴⁴

3) Perjanjian Obligatoir dan Perjanjian Kebendaan.

Perjanjian Obligatoir adalah perjanjian yang baru menimbulkan hak dan kewajiban, tetapi belum adanya unsur penyerahan. Sedangkan perjanjian kebendaan adalah perjanjian yang memindahkan hak kebendaanya, artinya ada penguasaan atas benda tersebut (bezit). Sebagai contoh dalam perjanjian kebendaan, khususnya benda tetap, dipersyaratkan selain kata sepakat, juga dibuat dalam akta yang dibuat dihadapan pejabat tertentu dan diikuti dengan pendaftaran (balik nama) pada register umum (penyerahan hak kebendaanya-*Lavering*). Peralihan benda bergerak (berwujud) tidak memerlukan akta, tetapi

⁴⁴ Muhammad Syaifuddin, Op.Cit, hlm. 150.

cukup penyerahan nyata dan kata sepakat adalah unsur yang paling menentukan untuk adanya perjanjian tersebut.⁴⁵

4) Perjanjian Riil dan Perjanjian Konsensual.

Perjanjian Real adalah perjanjian yang terjadi sekaligus adanya realisasi pemindahan hak. Sedangkan perjanjian konsensual adalah perjanjian yang baru terjadi dalam hal menimbulkan hak dan kewajiban saja bagi para pihak. Menurut Abdulkadir Muhammad bahwa perjanjian Real justru lebih menonjol sesuai dengan sifat hukum adat sebab setiap perjanjian yang objeknya benda tertentu, seketika juga terjadi persetujuan serentak, saat itu terjadi peralihan hak yang disebut kontan atau tunai. Contoh dari Perjanjian riil dalam Pasal 1741 KUH Perdata misalnya Perjanjian penitipan barang dan Contoh dari Perjanjian konsensual, misalnya perjanjian jual-beli menurut Pasal 1457 KUH Perdata terjadi sepakat mengenai barang dan harganya.

d. Unsur Perjanjian.

Perjanjian lahir jika disepakati tentang hal yang pokok atau unsur esensial dalam suatu kontrak. Penekanan tentang unsur yang esensial tersebut karena selain unsur yang esensial masih dikenal unsur lain dalam suatu perjanjian, Ada tiga unsur perjanjian, yaitu sebagai berikut:

1) Unsur Esensialia

Unsur esensialia merupakan unsur yang harus ada dalam suatu perjanjian karena tanpa adanya kesepakatan tentang unsur esensial ini maka tidak ada perjanjian. Sebagai contoh, dalam kontrak jual beli harus ada kesepakatan

⁴⁵ Muhammad Syaifuddin, Op.Cit, hlm. 148.

mengenai barang dan harga karena tanpa kesepakatan mengenai barang dan harga dalam kontrak jual beli, perjanjian tersebut batal demi hukum karena tidak ada hal tertentu yang diperjanjikan.

2) Unsur Naturalia

Unsur Naturalia merupakan unsur yang telah diatur dalam undang-undang sehingga apabila tidak diatur oleh para pihak dalam kontrak, maka mengikuti ketentuan yang diatur dalam undang-undang tersebut, sehingga unsur naturalia ini merupakan unsur yang selalu dianggap ada dalam kontrak. Sebagai contoh, jika dalam kontrak tidak diperjanjikan tentang cacat tersembunyi, secara otomatis berlaku ketentuan dalam BW bahwa penjual yang harus menanggung cacat tersembunyi.

3) Unsur Aksidentalialia

Unsur Aksidentalialia merupakan unsur yang akan ada atau mengikat para pihak jika para pihak memperjanjikannya. Sebagai contoh, dalam kontrak jual beli dengan angsuran diperjanjikan bahwa apabila pihak debitur lalai membayar hutangnya, dikenakan denda dua persen perbulan keterlambatan, dan apabila debitur lalai membayar selama tiga bulan berturut-turut, barang yang sudah dibeli dapat ditarik kembali oleh kreditor tanpa melalui pengadilan. Demikian pula klausul-klausul lainnya yang sering ditentukan dalam suatu kontrak, yang bukan merupakan unsur essensial dalam kontrak tersebut.

e. Asas – Asas Hukum Perjanjian

Hukum perjanjian terdapat beberapa asas-asas penting, yaitu :

1) Asas Iktikad baik dan kepatutan

Pasal 1338 ayat 3 berbunyi: Perjanjian harus dilaksanakan dengan iktikad baik. Pasal 1339, Perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang dengan tegas dinyatakan di dalamnya, tetapi juga untuk segala sesuatu yang menurut sifat perjanjian diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan, atau undang-undang.

Iktikad baik dalam pelaksanaan perjanjian berarti tidak lain kita harus menafsirkan perjanjian itu berdasarkan keadilan dan kepatutan. Menafsirkan suatu perjanjian adalah menetapkan akibat yang terjadi. Dengan demikian menurut Pitlo, terjadi hubungan yang erat antara ajaran iktikad baik dalam pelaksanaan perjanjian dan teori kepercayaan pada saat perjanjian terjadi.⁴⁶

Iktikad baik (Pasal 1338 ayat 3) dan kepatutan (Pasal 1339) umumnya disebutkan secara senafas, dan H.R dalam putusan tanggal 11 Januari 1924 telah sependapat bahwa apabila hakim setelah menguji dengan kepantasan dari suatu perjanjian tidak dapat dilaksanakan maka berarti perjanjian itu bertentangan dengan ketertiban umum dan kesusilaan.²⁵ Lebih penting lagi Pasal 1338 ayat 3 dan Pasal 1339 sebagai alat pengontrol apakah itikad baik dan kepatutan dipenuhi atau tidak dalam soal “nasihat mengikat” (*binded advises*) yaitu menyerahkan suatu perselisihan yang timbul dari pihak-pihak kepada suatu perwasitan (*Arbitrage*) dan soal putusan pihak (*Partij Beslissing*) yaitu menyerahkan suatu perselisihan yang timbul dari pihak- pihak kepada salah satu pihak yang telah dituangkan dalam perjanjian, juga dalam hal adanya

⁴⁶ Purwahid Patrik, *Dasar-Dasar Hukum Perikatan*, op.cit, hlm. 67

“perubahan anggaran dasar” dari suatu badan hukum yaitu apakah karena perubahan itu terdapat pelaksanaan yang patut daripada perjanjian pendirian badan hukum .⁴⁷

Iktikad baik dan kepatutan dapat pula merubah atau melengkapi Perjanjian. Bahwa perjanjian itu tidak hanya ditentukan oleh para pihak dalam perumusan perjanjian tetapi juga ditentukan oleh iktikad baik dan kepatutan, jadi iktikad baik dan kepatutan menentukan isi dari perjanjian itu.⁴⁸

2) Asas kebebasan berkontrak

Setiap warga Negara bebas untuk membuat kontrak. Hal ini disebut asas kebebasan berkontrak atau sistem terbuka. Artinya, ada kebebasan seluas-luasnya yang diberikan oleh undang-undang kepada masyarakat untuk mengadakan perjanjian tentang apa saja. Hal yang perlu diperhatikan bahwa perjanjian itu tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum, dan kesusilaan.⁴⁹

Ruang lingkup asas kebebasan berkontrak menurut hukum Perjanjian di Indonesia meliputi hal-hal berikut :

- a) Kebebasan untuk membuat atau tidak membuat perjanjian.
- b) Kebebasan untuk memilih dengan siapa ingin membuat perjanjian.
- c) Kebebasan untuk menentukan atau memilih *causa* dari perjanjian yang akan dibuat.

⁴⁷ Ibid.

⁴⁸ Ibid.

⁴⁹ Yunirman Rijan, Ira Koesoemawati, Op.Cithlm. 7.

- d) Kebebasan untuk menentukan obyek perjanjian
- e) Kebebasan untuk menentukan bentuk suatu perjanjian.
- f) Kebebasan untuk menerima atau menyimpangi ketentuan-ketentuan yang bersifat optional.

3) Asas Konsensualisme

Asas ini mempunyai pengertian bahwa suatu kontrak sudah sah dan mengikat pada saat tercapai kata sepakat para pihak, tentunya sepanjang kontrak tersebut memenuhi syarat sah yang ditetapkan dalam Pasal 1320 KUH Perdata. Perlu diingat bahwa asas konsensual tidak berlaku pada perjanjian formal. Perjanjian formal maksudnya adalah perjanjian yang memerlukan tindakan-tindakan formal tertentu, misalnya perjanjian Jual Beli Tanah, formalitas yang diperlukan adalah pembuatannya dalam Akta PPAT. Dalam perjanjian formal, suatu perjanjian akan mengikat setelah sudah terpenuhi tindakan-tindakan formal dimaksud.⁵⁰

Berlakunya asas konsensualisme menurut hukum perjanjian Indonesia memantapkan adanya asas kebebasan berkontrak. Tanpa adanya sepakat dari salah satu pihak yang membuat perjanjian, maka perjanjian yang dibuat tersebut dapat dibatalkan. Seseorang tidak dapat dipaksa untuk memberikan kata sepakat. Sepakat yang diberikan dengan paksaan adalah *contradiction interminis*. Adanya paksaan menunjukkan tidak adanya sepakat yang mungkin dilakukan oleh pihak lain adalah untuk memberikan pilihan kepadanya, yaitu untuk setuju

⁵⁰ Sophar Maru Hutagalung, *Kontrak Bisnis di Asean, Pengaruh sistem hukum Common Law dan Civil Law*, Sinar Grafika, Jakarta, 2013, hlm 49.

mengikatkan diri pada perjanjian yang dimaksud.⁵¹

Menurut hukum perjanjian Indonesia seseorang bebas untuk membuat perjanjian dengan pihak yang manapun yang dikehendakinya. Undang-undang hanya mengatur orang-orang tertentu yang tidak cakap untuk membuat perjanjian, pengaturan mengenai hal ini dapat dilihat dalam Pasal 1330 KUH Perdata. Berdasarkan ketentuan ini dapat disimpulkan bahwa setiap orang bebas untuk memilih pihak yang ia inginkan untuk membuat perjanjian, asalkan pihak tersebut bukan pihak yang tidak cakap menurut hukum.⁵²

4) Asas Pacta Sunt Servanda

Asas pacta sunt servanda disebut juga dengan asas kepastian hukum. Asas ini berhubungan dengan akibat perjanjian. Asas pacta sunt servanda menggariskan bahwa hakim atau pihak ketiga harus menghormati substansi kontrak yang dibuat oleh para pihak, sebagaimana layaknya sebuah undang-undang. Mereka tidak boleh melakukan intervensi terhadap substansi kontrak yang dibuat oleh para pihak. Asas *pacta sunt servanda* dapat disimpulkan dalam pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata, yang berbunyi: “Perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang”.⁵³

5) Asas Keseimbangan

Kata “keseimbangan” menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia berarti “keadaan seimbang (seimbang-sama berat, setimbang, sebanding, setimpat)”. Dalam hubungannya dengan perjanjian, secara umum asas keseimbangan

⁵¹ Ibid.

⁵² Ibid.

⁵³ Salim, Abdulah, *Perancangan kontrak & Memorandum of Understanding*, Sinar Grafika, Jakarta, 2007, hlm. 2-3.

bermakna sebagai keseimbangan posisi para pihak yang membuat perjanjian. Menurut AB Massier dan Marjanne Termoshulzen-Arts, dalam hubungannya dengan perikatan, seimbang (evenwicht, everendig) bermakna imbangan, sebagai contoh pelunasan harus dianggap berlaku untuk masing-masing pihak yang terikat dalam perjanjian.).⁵⁴

Syarat keseimbangan dicapai melalui kepatutan sosial, eksistensi imateriil yang dicapai dalam jiwa keseimbangan. faktor-faktor yang dapat mengganggu keseimbangan perjanjian ialah: cara terbentuknya perjanjian yang melibatkan pihak-pihak yang berkedudukan tidak setara dan atau ketidaksetaraan prestasi-prestasi yang dijanjikan timbal balik.⁵⁵

2. Perjanjian Hutang Piutang

a. Pengertian Hutang Piutang

Hutang piutang menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, yaitu uang yang dipinjamkan dari orang lain. Sedangkan piutang mempunyai arti uang yang dipinjamkan (dapat ditagih dari orang lain).⁵⁶

Pengertian hutang piutang sama dengan perjanjian pinjam meminjam yang dijumpai dalam ketentuan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1754 yang berbunyi: “pinjam meminjam adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu memberikan kepada pihak yang lain suatu jumlah barang-barang tertentu dan habis karena pemakaian, dengan syarat bahwa yang belakangan ini akan mengembalikan

⁵⁴ Tim Penyusun Kamus Pembinaan dalam Muhammad Syaifuddin, *Hukum Kontrak Memahami Kontrak dalam Perspektif Filsafat, Teori, Dogmatik, dan Praktik Hukum*, Mandar Maju, Bandung, 2012, hlm. 97.

⁵⁵ Herlien Budiono, *Asas Keseimbangan bagi Hukum Perjanjian Indonesia (Hukum Perjanjian Berlandaskan Asas-Asas Wigati Indonesia)*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2006, hlm. 318-319.

⁵⁶ Poerwadarminto, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta, 2003, hlm.1136

sejumlah yang sama dari macam keadaan yang sama pula.⁵⁷

b. Pihak-Pihak dalam Perjanjian Hutang Piutang

Pihak-pihak yang terlibat dalam perjanjian utang-piutang yaitu sebagai berikut:

1) Kreditur

Pihak kreditur atau yang sering juga disebut dengan pihak yang memberi pinjaman utang (pihak yang berpiutang). Dalam Undang- Undang Nomor 37 Tahun 2004 Tentang Kepailitan Dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang, pada Pasal 1 angka 2 telah dijelaskan bahwa yang dimaksud dengan Kreditur adalah orang yang mempunyai piutang karena perjanjian atau undang-undang yang dapat ditagih di muka pengadilan.

2) Debitur

Pihak debitur atau yang sering disebut dengan pihak yang menerima pinjaman utang (pihak yang berutang). Dalam Undang- Undang Nomor 37 Tahun 2004 Tentang Kepailitan Dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang, pada Pasal 1 angka 3 telah dijelaskan bahwa yang dimaksud dengan Debitur adalah orang yang mempunyai utang karena perjanjian atau undang-undang yang dapat ditagih di muka pengadilan.

c. Perjanjian Kreditur Dengan Debitur dalam Utang-Piutang

⁵⁷ Subekti, R, dan R. Tjitrosudibio, *Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUH Perdata)*, Pradnya Pramita, Jakarta, 2003, hlm 49.

Perjanjian utang piutang uang termasuk kedalam jenis perjanjian pinjam-meminjam, hal ini sebagaimana diatur dalam Pasal 1754 KUHPerdara menyebutkan, *“Pinjam-meminjam adalah 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 belakangan ini akan mengembalikan sejumlah yang sama dari macam dan keadaan yang sama pula”*.⁵⁸

Perjanjian utang-piutang sebagai sebuah perjanjian menimbulkan hak dan kewajiban kepada kreditur dan debitur yang bertimbal balik. Inti dari perjanjian utang-piutang adalah kreditur memberikan pinjaman uang kepada debitur, dan debitur wajib mengembalikannya dalam waktu yang telah ditentukan disertai dengan bunganya. Pada umumnya, pengembalian utang dilakukan dengan cara mengangsur setiap bulan.⁵⁹

Resiko-resiko yang umumnya merugikan kreditur tersebut perlu diperhatikan secara seksama oleh pihak kreditur, sehingga dalam proses pemberian kredit diperlukan keyakinan kreditur atas kemampuan dan kesanggupan dari debitur untuk membayar hutangnya sampai dengan lunas.⁶⁰

d. Hubungan Antara Debitur Dan Kreditur

Berdasarkan pengertian dari perjanjian utang-piutang yaitu suatu perjanjian tertentu yang dilakukan antara pihak kreditur selaku pemberi pinjaman utang dengan pihak debitur selaku penerima pinjaman utang, dimana yang menjadi objeknya

⁵⁸ Gatot Supramono, *Perjanjian Utang Piutang*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta:, 2013, Hal 9.

⁵⁹ *Ibid.*, Hal 146.

⁶⁰ Martha Noviaditya, *Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Dalam Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan* (Skripsi Tidak Diterbitkan), Surakarta: Universitas Sebelas Maret Surakarta, 2010, Hal 1.

berupa uang, dengan mencantumkan jangka waktu, serta mewajibkan kepada pihak debitur untuk mengembalikan utang tersebut disertai dengan bunga dalam jangka waktu yang telah ditentukan/disepakati bersama.

Berdasarkan pengertian tersebut diatas dapat dilihat bahwa setelah terjadinya kesepakatan antara debitur dan kreditur tersebut. maka berdasarkan *asas pacta sunt servanda* yang berarti bahwa suatu perjanjian yang dibuat secara sah berlaku mengikat sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Dengan demikian setelah terjadi kesepakatan dan setelah ditanda tangannya perjanjian utang-piutang maka kedua belah pihak terikat dengan perjanjian yang dibuatnya tersebut, sehingga harus mentaati aturan- aturan yang berlaku serta beriktikad baik dalam melaksanakan perjanjian.

e. Hak Dan Kewajiban Pihak-Pihak Dalam Perjanjian Utang-Piutang

1) Kewajiban Kreditur.

Perjanjian utang piutang sebagaimana diatur dalam KUHPerdata kewajiban-kewajiban kreditur tidak banyak diatur, pada pokoknya kreditur wajib menyerahkan uang yang dipinjamkan kepada debitur setelah terjadinya perjanjian. Selanjutnya, pasal 1759 hingga pasal 1761 KUHPerdata, menentukan sebagai berikut:

- a) Uang yang telah diserahkan kepada debitur sebagai pinjaman. Sebelum lewat waktu yang ditentukan dalam perjanjian tidak dapat diminta kembali oleh kreditur.

- b) Apabila dalam perjanjian utang piutang tidak ditentukan jangka waktu, dan kreditur menuntut pengembalian utang, caranya dengan mengajukan gugatan perdata ke pengadilan.
- c) Jika dalam perjanjian tersebut, ditentukan pihak debitur akan mengembalikan utang setelah ia mampu membayarnya, kreditur juga harus menuntut pengembalian utang melalui pengadilan, hakim setelah mempertimbangkan keadaan debitur, akan menentukan waktu pengembalian tersebut (pasal 1761 KUHPerdata).

2) Kewajiban Debitur.

Kewajiban debitur dalam perjanjian utang piutang sebenarnya tidak banyak. Karena pada pokoknya kewajiban dari debitur adalah mengembalikan utang dalam jumlah yang sama sesuai yang di berikan oleh kreditur, disertai dengan pembayaran sejumlah bunga yang telah diperjanjikan, dalam jangka waktu yang telah diperjanjikan pula, hal tersebut sebagaimana telah ditentukan dalam Pasal 1763 KUHPerdata.

f. Tanggung Jawab Apabila Terjadi Wanprestasi

Utang-piutang sebagai sebuah perjanjian menimbulkan hak dan kewajiban kepada kreditur dan debitur yang bertimbal balik. Inti dari perjanjian utang-piutang adalah kreditur memberikan pinjaman uang kepada debitur, dan debitur wajib mengembalikannya dalam waktu yang telah ditentukan disertai dengan bunganya. Pada umumnya, pengembalian utang dilakukan dengan cara mengangsur setiap

bulan.⁶¹

Peristiwa yang banyak terjadi di bidang utang-piutang, pengembalian utang yang wajib dibayar oleh debitur acapkali tidak sebagaimana yang telah diperjanjikan. apabila debitur tidak melakukan apa yang dijanjikannya maka dapat dikatakan ia melakukan wanprestasi atau ingkar janji atau juga melanggar perjanjian. Wanprestasi merupakan bentuk pelanggaran terhadap perjanjian utang-piutang sebagai sumber persengketaan antara kreditur dengan debitur. Kreditur sudah menagih utangnya, di lain pihak debitur tidak dapat memenuhi kewajibannya lagi, maka ia harus bertanggung jawab.

Menurut Pasal 1883 KUHPerdara, wanprestasi seorang debitur dapat berupa:⁶²

- (1) Debitur tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya;
- (2) Debitur melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana yang dijanjikannya (melaksanakan tetapi salah).
- (3) Debitur melakukan apa yang dijanjikannya, tetapi terlambat.
- (4) Debitur melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya.

Wanprestasi yang dilakukan oleh debitur menimbulkan suatu akibat hukum/tanggung jawab hukum/sanksi hukum yang harus diterimanya, terdapat 4 (empat) macam yaitu:

- (1) Debitur diwajibkan membayar kerugian yang diderita oleh kreditur atau yang dinamakan membayar ganti rugi;

⁶¹ *Ibid.*, Hal 146.

⁶² Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, 2002, Hal 45.

- (2) Pembatalan perjanjian atau juga dinamakan pemecahan perjanjian;
- (3) Peralihan resiko;
- (4) Debitur wajib membayar biaya perkara apabila sampai diperkarakan di muka pengadilan, dan debitur terbukti melakukan wanprestasi.⁶³

B. Tinjauan Umum tentang Jaminan

1. Jaminan secara Umum

a. Pengertian Jaminan

Istilah jaminan merupakan terjemahan dari istilah *zekerheid* atau *cautio* yaitu kemampuan debitur untuk memenuhi atau melunasi perutangannya kepada kreditur yang dilakukan dengan cara menahan benda tertentu yang bernilai ekonomis sebagai tanggungan atas pinjaman atau utang yang diterima debitur terhadap krediturnya.⁶⁴

Hartono dan Bahsan berpendapat bahwa jaminan adalah sesuatu yang diberikan kepada kreditur untuk menibulkan keyakinan bahwa debitur akan memenuhi kewajiban yang dapat dinilai dengan uang yang timbul dari suatu perikatan.⁶⁵

Mariam Darus Badruzaman seperti yang dikutip oleh Rachmadi Usman merumuskan pengertian jaminan sebagai suatu tanggungan yang diberikan oleh seorang debitur dan atau pihak ketiga kepada kreditur untuk menjamin

⁶³ *Ibid.*

⁶⁴ Rachmadi Usman, *Hukum Jaminan Keperdataan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2011, hlm.66.

⁶⁵ Bahsan, M, *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, Raja Grafindo Persada. Jakarta, 2007, hlm.50.

kewajibannya dalam suatu perikatan.⁶⁶

b. Macam-macam bentuk Jaminan

Pasal 1131 dan 1132 KUHPerdara menyebutkan ada 2 macam bentuk jaminan yaitu:

1) Jaminan Umum

Definisi dari jaminan umum adalah jaminan yang diberikan bagi kepentingan semua kreditur yang menyangkut semua harta kekayaan debitur.⁶⁷

Definisi tersebut dapat dilihat bahwa benda-benda jaminan tidak hanya diperuntukkan untuk kreditur tertentu, akan tetapi hasil dari penjualan benda yang menjadi jaminan akan dibagi secara seimbang untuk seluruh kreditur sesuai dengan jumlah hutang yang dimiliki oleh debitur.

Jaminan umum ini tidak akan terjadi masalah jika hasil penjualan benda jaminan mencukupi seluruh hutang debitur kepada kreditur, akan tetapi jika hasil penjualan benda jaminan tidak mencukupi hutang debitur kepada kreditur maka hasil penjualan benda jaminan akan dibagi berdasarkan presentase piutang yang dimiliki oleh kreditur kepada debitur. Hal ini akan tetap menjadi masalah, karena hutang debitur tetap tidak dapat dibayar secara lunas sehingga akan menimbulkan kerugian terhadap kreditur. Jadi jaminan umum masih belum memberikan keamanan bagi kreditur untuk mendapatkan pelunasan atas piutangnya secara penuh. Untuk memberikan keamanan terhadap pelunasan hutang kepada debitur dibutuhkan suatu bentuk jaminan yang memberikan hak

⁶⁶ Rachmadi Usman, *op.cit*, hlm.69.

⁶⁷ Frieda Husni Hasbullah, *Hukum Kebendaan Perdata, Hak-Hak Yang Memberikan Jaminan (jilid 2)*, Jakarta, Indo Hill-Co, 2005, hlm.8

kepada kreditur untuk menjadi kreditur preferent yaitu kreditur yang harus didahulukan dalam pembayaran diantara kreditur-kreditur lainnya jika debitur melakukan wanprestasi. Oleh karena itu dibentuklah bentuk jaminan lain, yaitu bentuk jaminan khusus. Adapun ciri-ciri dari jaminan umum adalah:

- a) Para kreditur mempunyai kedudukan yang sama atau seimbang, artinya tidak ada yang didahulukan dalam pemenuhan piutangnya dan disebut sebagai kreditur yang konkuren.
 - b) Ditinjau dari sudut haknya, para kreditur konkuren mempunyai hak yang bersifat perorangan, yaitu hak yang hanya dapat dipertahankan terhadap orang-orang tertentu.
 - c) Jaminan umum timbul karena undang-undang, artinya antara para pihak tidak diperjanjikan terlebih dahulu. Dengan demikian para kreditur konkuren secara bersama-sama memperoleh jaminan umum berdasarkan undang-undang.
- 2) Jaminan Khusus

Bentuk jaminan khusus muncul sebagai usaha untuk mengatasi kelemahan yang ada pada bentuk jaminan umum. Dalam Pasal 1132 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata terdapat kalimat yang berbunyi “kecuali diantara para kreditur ada alasan-alasan yang sah untuk didahulukan”. Dengan adanya kalimat tersebut dalam Pasal 1132 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, terdapat kemungkinan diadakan perjanjian yang menyimpang dari pengaturan jaminan umum. Bentuk jaminan khusus ditentukan secara terbatas dan tegas pada Pasal 1133 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang

menyatakan bahwa “Hak untuk didahulukan diantara orang-orang berpiutang terbit dari hak istimewa, dari gadai, dan dari hipotek”, Jadi adanya alasan untuk dapat didahulukan dapat terjadi karena ketentuan undang-undang, dapat juga terjadi karena diperjanjikan antara debitur dan kreditor.⁶⁸

J. Satrio mengungkapkan jaminan khusus tidak memberikan jaminan bahwa tagihan pasti akan dilunasi akan tetapi hanya memberikan kepada yang tidak memegang jaminan khusus atau dengan kata lain relatif lebih terjamin dalam pemenuhan tagihan⁷. Oleh karena itu dalam doktrin masih dikenal mengenai pembagian bentuk jaminan yang lain, yaitu: yang pertama adalah hak jaminan kebendaan (*zakelijke zekerheidsrechten*), yang kedua adalah hak jaminan perorangan (*persoonlijke zekerheidsrechten*), kemudian yang ketiga adalah hak jaminan yang lain.⁶⁹

c. Macam-macam Lembaga Jaminan

Macam-macam Lembaga jaminan, dapat dibedakan berdasarkan jenis benda yang menjadi obyek dari hak jaminan. Apabila yang menjadi obyek jaminan merupakan benda tidak bergerak, maka lembaga jaminannya dapat berbentuk hipotek dan hak tanggungan. Sedangkan jika yang menjadi obyek jaminan merupakan benda bergerak, maka lembaga jaminannya adalah gadai dan fidusia. Berikut ini adalah penjelasan tentang masing-masing hak jaminan tersebut.

1) Hak Tanggungan

Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 menyebutkan hak

⁶⁸ J. Satrio, *Hak Jaminan Kebendaan*, Citra Aditya Bhakti, Bandung, 2002, hlm.10.

⁶⁹ *Ibid*

tanggungannya atas tanah dan benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut hak tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah (sebagaimana dimaksud dalam UUPA) berikutan atau tidak berikutan benda-benda lain yang merupakan suatu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan hutang tertentu yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain.

2) Hipotek

Pasal 1162 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyebutkan definisi dari hipotek adalah suatu hak kebendaan atas benda-benda yang tidak bergerak, untuk diambil daripadanya bagi pelunasan suatu perikatan. Seperti hak jaminan yang lainnya, hipotek bersifat aksesoris. Dalam pasal 1164 Kitab Undang-Undang Hukum perdata, objek hipotek adalah benda tidak bergerak, merupakan sebuah larangan untuk menjadikan benda bergerak sebagai objek hipotek, hal ini diatur dalam pasal 1167 Kitab Undang-Undang akan tetapi setelah diberlakukannya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) dan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, maka hak atas tanah yaitu hak milik (pasal 25 UUPA), hak guna usaha (pasal 33 UUPA), hak guna bangunan (pasal 39 UUPA), dan hak pakai atas tanah negara tidak dapat lagi dibebani dengan hak hipotek melainkan telah diganti dengan hak tanggungan berdasarkan ketentuan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Hingga sekarang benda-benda yang dapat menjadi objek hipotek adalah kapal laut berdasarkan Undang-Undang Nomor 17 Tahun 2008 tentang pelayaran.

d. Manfaat Jaminan

Fungsi jaminan secara yuridis adalah untuk memberikan kepastian hukum pelunasan hutang di dalam perjanjian hutang piutang atau kepastian realisasi atau prestasi dalam suatu perjanjian, dengan mengadakan perjanjian penjaminan memalui lembaga-lembaga jaminan yang dikenal dalam hukum Indonesia.⁷⁰ Sedangkan menurut Thomas Suyanto, fungsi jaminan dalam pemberian kredit adalah:

- 1) Memberikan hak dan kekuasaan kepada bank untuk mendapatkan pelunasan dengan barang-barang jaminan (agunan) tersebut, bilamana nasabah melakukan cidera janji yaitu tidak membayar kembali hutangnya pada waktu yang telah ditetapkan dalam perjanjian.
- 2) Menjamin agar nasabah berperan serta di dalam transaksi untuk membiayai usaha atau proyeknya sehingga kemungkinan untuk mennggalakan usaha atau proyeknya dengan merugikan diri sendiri dapat dicegah atau sekurang-kurangnya kemungkinan untuk dapat berbuat demikian diperkecil terjadinya.
- 3) Memberi dorongan kepada debitur (tertagih untuk) memenuhi perjanjian kredit, khususnya mengenai pembayaran kembali (pelunasan) sesuai dengan syarat-syarat yang telah disetujui agar tidak kehilangan kekayaan yang telah dijaminan kepada bank.⁷¹

2. Jaminan Perorangan

a. Pengertian Perorangan

Kamus Besar Bahasa Indonesia memberikan pengertian tentang arti

⁷⁰ Harum Melati S, *Analisis Terhadap Hak Jaminan Resi Gudang Sebagai Salah Satu Bentuk Pengikatan Jaminan Kredit Pada Lembaga Perbankan*, Tesis Universitas Indonesia, Jakarta, 2010, hlm.32

⁷¹ *Ibid*

perorangan adalah perihal orang, Perorangan berasal dari kata dasar orang. Perorangan memiliki arti dalam kelas nomina atau kata benda sehingga perorangan dapat menyatakan nama dari seseorang, tempat, atau semua benda dan segala yang dibendakan.

Pengertian Perorangan yang dimaksud dalam penelitian ini adalah Jaminan Perorangan. Jaminan perorangan (*borgtocht/personal guarantee*) pada dasarnya adalah jaminan perorangan hutang yang diatur dalam Pasal 1820-1850 KUH Perdata, yaitu suatu perjanjian dimana seorang pihak ketiga, guna kepentingan si berpiutang, mengikatkan diri untuk memenuhi perikatan si berutang manakala orang ini tidak memenuhinya.⁷²

b. Pengertian dan Sifat Jaminan Perorangan

Jaminan Perorangan adalah jaminan berupa pernyataan kesanggupan yang diberikan oleh seorang pihak ketiga, guna menjamin pemenuhan kewajiban-kewajiban debitur kepada pihak kreditur apabila debitur yang bersangkutan cidera janji (wanprestasi).⁷³

Kemudian Hukum Jaminan juga mempunyai sifat menimbulkan hubungan langsung pada perorangan tertentu, hanya dapat dipertahankan terhadap debitur tertentu, terhadap harta kekayaan debitur seumumnya, misalnya *borgtocht*. Selain sifat tersebut hak perorangan mempunyai asas kesamaan yang artinya tidak membedakan mana piutang yang lebih dahulu terjadi dan mana piutang yang terjadi kemudian. Semuanya mempunyai kedudukan yang sama, tidak mengindahkan

⁷² J. Satrio, *Hukum Jaminan, Hak-Hak Jaminan Pribadi Jaminan perorangan (Borgtocht) dan Perikatan Tanggung-Menanggung*, Ctk. Kedua Revisi, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2003, hlm. 1

⁷³ H. Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2004, hlm. 5

urutan terjadinya, semua mempunyai kedudukan yang sama terhadap harta kekayaan debitur.⁷⁴

c. Jenis Jaminan Perorangan

Jaminan Perorangan dibagi menjadi 4 (empat) macam, yaitu :⁷⁵

- 1) Penanggung (*borg*) adalah orang lain yang dapat ditagih;
- 2) Tanggung-menanggung, yang serupa dengan tanggung renteng;
- 3) Akibat hak dari tanggung renteng pasif, hubungan hak bersifat ekstern adalah hubungan hak antara para debitur dengan pihak lain (kreditur) serta hubungan hak bersifat intern adalah hubungan hak antara sesama debitur dengan debitur lainnya.
- 4) Perjanjian garansi (Pasal 1316 KUH Perdata), yaitu bertanggung jawab guna kepentingan pihak ketiga.

C. Tinjauan Umum tentang Sertifikat

1. Pengertian Sertifikat

Secara etimologi, sertifikat berasal dari bahasa Belanda “*Certificat*” yang artinya surat bukti atau surat keterangan yang membuktikan tentang sesuatu. Sertifikat Tanah dengan demikian adalah surat yang dibuat oleh instansi yang berwenang untuk membuktikan hak seseorang atas sebidang tanah.⁷⁶

Pengertian sertifikat kemudian disederhanakan dalam PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dimana bentuknya disederhanakan tidak sebagaimana diatur

⁷⁴ *Ibid*

⁷⁵ H. Salim HS, *Op. Cit.*, Hal. 218

⁷⁶Lubis, Mhd. Yamin dan Abd. Rahim Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah*, Bandung: CV. Mandar Maju, 2010. Hlm. 204

seperti dalam PP No. 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah sehingga bentuknya lebih luwes. Menurut ketentuan Pasal 1 angka 20 PP No. 24 Tahun 1997, sertifikat adalah surat tanda bukti hak sebagai mana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun, dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan. Menurut Herman Hermit, sertifikat merupakan surat tanda bukti hak atas tanah atau satuan rumah susun. Suatu pengakuan dan penegasan dari negara terhadap penguasaan tanah atau satuan rumah susun secara perorangan atau bersama atau badan hukum yang namanya ditulis didalamnya dan sekaligus menjelaskan lokasi, gambar, ukuran dan batas-batas bidang tanah atau satuan rumah susun tersebut.⁷⁷.

2. Macam Sertifikat

Berdasarkan objek pendaftaran tanah yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah, maka dihasilkan bermacam-macam sertifikat sebagai berikut :

- a. Sertifikat Hak Milik
- b. Sertifikat Hak Guna Usaha
- c. Sertifikat Hak Guna Bangunan Atas Tanah Negara
- d. Sertifikat Hak Guna Bangunan Atas Tanah Hak Pengelolaan
- e. Sertifikat Hak Pakai atas Tanah Negara
- f. Sertifikat Hak Pakai Atas Tanah Hak Pengelolaan
- g. Sertifikat Tanah Hak Pengelolaan

⁷⁷Hermit, Herman, *Teknik Penaksiran Harga Tanah*. Perkotaan. Bandung: Penerbit: Mandar Maju, 2009, Hlm.31

- h. Sertifikat Tanah Wakaf
- i. Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun
- j. Sertifikat Hak Tanggungan.⁷⁸

Selain sertifikat-sertifikat tersebut di atas, dikenal juga adanya sertifikat Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak Milik dan Sertifikat Hak Pakai di atas Tanah Hak Milik. Kedua sertifikat tersebut diterbitkan oleh Kantor Pertanahan apabila ada pendaftaran akta Pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas tanah Hak Milik yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah.

3. Manfaat Sertifikat

Menurut Mhd. Yamin Lubis dan Abd. Rahim Lubis, sertifikat hak atas tanah berguna sebagai alat bukti dan jaminan akan eksistensi hak itu. Lebih lanjut, kedua pakar tersebut menyatakan bahwa sertifikat berfungsi dalam menciptakan tertib hukum pertanahan serta membantu mengaktifkan kegiatan perekonomian rakyat.⁷⁹

Sertifikat sebagai produk akhir dari pendaftaran tanah mempunyai banyak fungsi bagi pemiliknya, yaitu :⁸⁰

- a. Sertifikat hak atas tanah berfungsi sebagai alat pembuktian yang kuat. Inilah fungsi paling utama sebagaimana disebut dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA. Seseorang atau badan hukum akan mudah membuktikan dirinya sebagai pemegang hak atas suatu bidang tanah. Apabila telah jelas namanya tercantum dalam sertifikat itu.
- b. Sertifikat hak atas tanah memberikan kepercayaan bagi pihak bank/kreditor untuk memberikan pinjaman uang kepada pemiliknya. Dengan demikian, pemegang hak

⁷⁸ *Ibid.*, Hlm.22

⁷⁹ Lubis, Mhd. Yamin dan Abd. Rahim Lubis, *Op.Cit.*, Hlm. 204-205

⁸⁰ Sutedi, Adrian, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Cet. 2, Jakarta: Sinar Grafika, 2011. Hlm.57-58

- atas tanah akan lebih mudah mengembangkan usahanya karena kebutuhan akan modal mudah diperoleh.
- c. Bagi pemerintah, sertifikat hak atas tanah sangat menguntungkan walaupun kegunaan itu kebanyakan tidak langsung. Data pendaftaran tanah ini biasanya nanti akan diperlukan oleh pemerintah untuk perencanaan kegiatan pembangunan misalnya pengembangan kota, pemasangan pipa-pipa irigasi, kabel telepon, penarikan pajak bumi dan bangunan, dan lain sebagainya.

4. Sertifikat Sebagai Alat Pembuktian

Ketentuan Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA menentukan bahwa kegiatan terakhir dari pendaftaran tanah adalah pemberian surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Kata “kuat” dalam hubungannya dengan sistem negatif adalah berarti tidak mutlak yang berarti bahwa sertifikat tanah tersebut masih mungkin digugurkan sepanjang ada pembuktian sebaliknya yang menyatakan ketidakabsahan sertifikat tanah tersebut. Sertifikat tanah dengan demikian bukanlah satu-satunya surat bukti pemegangan hak atas tanah dan oleh karena itu masih ada lagi bukti-bukti lain tentang pemegangan hak atas tanah antara lain zegel tanah (surat bukti jual beli tanah adat atau Surat Keterangan Hak Milik Adat).⁸¹

D. Tinjauan Umum tentang Akta Jual Beli

1. Pengertian Akta Jual Beli

Kata akta berasal dari bahasa latin “*acta*” yang berarti “*geschrift*” atau surat, menurut R. Subekti dan Tjitrosudibio dalam kamus hukum, bahwa kata “*acta*” merupakan bentuk jamak dari kata “*actum*” yang berasal dari bahasa latin dan berarti

⁸¹Effendie, Bachtiar, *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan-peraturan Pelaksanaannya*, Bandung : Alumni, 1993. Hlm.77

perbuatan-perbuatan. Sudikno mertokusumo menyebutkan akta adalah surat yang diberi tanda tangan, yang memuat peristiwa-peristiwa hukum, yang menjadi dasar dari suatu hak atau perikatan, yang dibuat sejak semula secara sengaja untuk tujuan pembuktian.⁸²

Pasal 1867 menyebutkan akta adalah “ *pembuktian dengan tulisan dilakukan dengan tulisan outentik atau dengan tulisan di bawah tangan.*”

Jual beli adalah suatu perjanjian tukar menukar atau pengalihan hak dari penjual kepada pembeli berupa benda atau barang yang mempunyai nilai secara sukarela diantara kedua belah pihak, dimana pihak yang satu menerima benda-benda dan pihak lain menerima sesuai dengan perjanjian atau ketentuan yang telah dibenarkan secara hukum dan disepakati.⁸³

Akta Jual Beli (AJB) adalah akta otentik yang berlaku sah secara hukum negara melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atau Notaris.

2. Jenis-Jenis Akta Menurut KUHPerdara

Menurut ketentuan yang terdapat dalam Pasal 1867 KUHPerdara, jenis-jenis akta dapat digolongkan menjadi dua jenis, yaitu:⁸⁴

a. Akta Otentik

Pengertian Akta otentik diartikan sebagai akta yang dibuat dalam bentuk yang telah ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau di hadapan pegawai umum yang berkuasa untuk itu, ditempat dimana akta dibuatnya. Wewenang utama yang dimiliki oleh notaris adalah membuat suatu akta otentik sehingga keotentikannya suatu akta notaris bersumber dari Pasal 15 UndangUndang Jabatan Notaris jo Pasal 1868 KUH Perdata. Akta otentik telah memenuhi otentisitas suatu akta, ketika telah

⁸² Daeng Naja, *Teknik Pembuatan Akta*, Pustaka yustisia, Yogyakarta, 2012, hlm. 1

⁸³ Hendi Suhendi, *Fiqih Muamalah*, : Rajawali Pers, Jakarta, 2002, hlm. 68-69.

⁸⁴ Herlien Soerojo, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*, Arkola, Surabaya, 2003, hlm. 148.

memenuhi unsur-unsur, yaitu:

- 1) Akta tersebut dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-Undang;
- 2) Akta tersebut harus dibuat oleh atau dihadapan seorang pejabat umum;
- 3) Pejabat Umum itu mempunyai kewenangan untuk membuat akta.

Akta autentik juga diatur dalam Pasal 165 HIR, yang bunyinya sama dengan Pasal 285 Rbg, yang berbunyi : “Akta autentik adalah suatu akta yang dibuat oleh atau dihadapan pejabat yang diberi wewenang untuk itu, merupakan bukti yang lengkap antara para pihak dari para ahli warisnya dari mereka yang mendapat hak dari padanya tentang yang tercantum di dalamnya dan bahkan sebagai pemberitahuan belaka, akan tetapi yang terakhir ini hanya diberitahukan itu berhubungan langsung dengan perihal pada akta itu” .

Akta otentik yang dibuat dihadapan Notaris dibagi menjadi dua jenis, yaitu :⁸⁵

- 1) Akta yang dibuat oleh Notaris (Relas)

Akta-akta yang dibuat oleh Notaris dapat merupakan suatu akta yang menguraikan secara otentik suatu tindakan yang dilakukan ataupun suatu keadaan yang dilihat atau disaksikan oleh Notaris itu sendiri dalam menjalankan jabatannya sebagai Notaris. Akta yang dibuat memuat uraian dari apa yang dilihat dan disaksikan serta dialaminya. Contohnya antara lain: Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham dalam Perseroan Terbatas, Akta Pencatatan Budel, dan akta-akta lainnya.

- 2) Akta yang dibuat dihadapan Notaris (Partij)

⁸⁵ Habib Adjie, *Meneropong Khazanah Notaris dan PPAT Indonesia*, PT Citra Adhya Bakti, Surabaya, 2008 hlm.45.

Akta Partij merupakan uraian yang diterangkan oleh pihak lain kepada Notaris dalam menjalankan jabatannya dan untuk keperluan mana pihak lain itu sengaja datang di hadapan Notaris dan memberikan keterangan tersebut atau melakukan perbuatan tersebut dihadapan notaris, agar keterangan tersebut dikonstatir oleh Notaris dalam suatu akta otentik. Contohnya yaitu : kemauan terakhir dari penghadap pembuat wasiat, kuasa dan lain sebagainya.

b. Akta di bawah tangan

Akta ini yang dibuat dan ditandatangani oleh para pihak yang membuatnya. Apabila suatu akta di bawah tangan tidak disangkal oleh Para Pihak, maka berarti mereka mengakui dan tidak menyangkal kebenaran apa yang tertulis pada akta di bawah tangan tersebut, sehingga sesuai Pasal 1857 KUHPerdara akta di bawah tangan tersebut memperoleh kekuatan pembuktian yang sama dengan suatu Akta Otentik.

Akta dibawah tangan adalah akta yang dibuat tidak di hadapan pejabat yang berwenang atau Notaris. Akta ini yang dibuat dan ditandatangani oleh para pihak yang membuatnya. Apabila suatu akta di bawah tangan tidak disangkal oleh Para Pihak, maka berarti mereka mengakui dan tidak menyangkal kebenaran apa yang tertulis pada akta di bawah tangan tersebut, sehingga sesuai Pasal 1857 KUHPerdara akta di bawah tangan tersebut memperoleh kekuatan pembuktian yang sama dengan suatu Akta Otentik.

Perjanjian di bawah tangan terdiri dari Akta Waarmerken, adalah suatu akta di bawah tangan yang dibuat dan ditandatangani oleh para pihak untuk kemudian

didaftarkan pada Notaris, karena hanya didaftarkan, maka Notaris tidak bertanggungjawab terhadap materi/isi maupun tanda tangan para pihak dalam dokumen yang dibuat oleh para pihak dan Akta Legalisasi, adalah suatu akta di bawah tangan yang dibuat oleh para pihak namun penandatanganannya disaksikan oleh atau di hadapan Notaris, namun Notaris tidak bertanggungjawab terhadap materi/isi dokumen melainkan Notaris hanya bertanggungjawab terhadap tanda tangan para pihak yang bersangkutan dan tanggal ditandatanganinya dokumen tersebut.

3. Kedudukan Akta

Pengertian Kedudukan Akta tidak terlepas dari pengertian kedudukan hukum. Pengertian Kedudukan diartikan sebagai tempat kediaman/letak atau tempat suatu benda/tingkatan atau martabat/keadaan yang sebenarnya/status.⁸⁶ Kedudukan atau status merupakan posisi sesuatu secara umum dalam suatu kondisi/tempat dalam hubungannya dengan dengan hal tertentu. Posisi menyangkut ruang lingkup, prestige, hak-hak dan kewajibannya. Secara abstrak, kedudukan berarti tempat sesuatu dalam pola tertentu.⁸⁷

Kedudukan Hukum adalah keadaan di mana sesuatu ditentukan memenuhi syarat dan oleh karena itu mempunyai status atau tempat dalam suatu posisi yang diatur dalam hukum.⁸⁸ Kedudukan hukum (Legal Standing) mencakup syarat formal sebagai Mana yang ditentukan di dlm Undang-Undang, dan syarat materil yaitu kerugian hak dan/atau

⁸⁶ <https://www.apaarti.com/kedudukan.html>, Diakses pada tanggal 14 juli 2021, Pukul 12.00 WIB

⁸⁷ <http://www.pengertianilmu.com/pengertian-kedudukan-status.html> , Diakses pada tanggal 14 juli 2021, Pukul 13.00 WIB.

⁸⁸ <http://www.hukumonline.com/klinik/detail/lt581fe58c6c3ea/pengertian-legal-standingterkait-permohonan-ke-mahkamah-konstitusi> ,Diakses pada tanggal 14 juli 2021, Pukul 13.20 WIB.

kewenangan.⁸⁹ Berdasarkan pengertian kedudukan hukum sebagaimana diuraikan di atas, maka dapat dipahami bahwa kedudukan akta adalah suatu akta yang memiliki posisi atau status yang berhubungan dan diatur oleh hukum, sehingga Akta tersebut memiliki akibat hukum terhadap keberadaanya serta implementasinya.

4. Akta Pembatalan Jual Beli

Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang dimaksud dengan Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun. Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah secara rinci disebutkan di dalam Pasal 2 ayat (2) yang salah satunya yaitu membuat akta mengenai jual beli hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun. Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah untuk membuat akta jual beli juga disebutkan di dalam Pasal 95 ayat (1) huruf a Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Kemudian Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyebutkan bahwasannya peralihan hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun melalui jual beli dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

⁸⁹ <http://www.sangkoeno.com/2014/12/kedudukan-hukum-pemohon-legal-standing.html> , Diakses pada tanggal 14 juli 2021, Pukul 13.30 WIB.

Berdasarkan kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah tersebut, maka apabila ada orang yang akan melakukan perbuatan hukum berupa jual beli hak atas tanah yang dimilikinya, maka orang tersebut harus membuat akta jual beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Setelah para pihak yang hendak melakukan jual beli tanah menghadap kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah dan dibuatkan akta jual beli, maka Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam waktu selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak ditandatanganinya akta yang bersangkutan, wajib menyampaikan akta yang dibuatnya berikut dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan untuk didaftar (Pasal 40 ayat (1) PP No. 24/1997).

Ayat (2) mengatakan bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah wajib menyampaikan pemberitahuan secara tertulis mengenai telah disampaikannya akta jual beli tersebut kepada Kantor Pertanahan kepada para pihak yang bersangkutan. Setelah Pejabat Pembuat Akta Tanah melaksanakan kewajibannya tersebut, kegiatan pendaftaran peralihan hak atas tanah selanjutnya serta penerimaan sertifikatnya menjadi urusan pihak yang berkepentingan sendiri (lihat penjelasan pasal 40 ayat (2) PP No. 24/1997). Kewajiban Pejabat Pembuat Akta Tanah hanya sebatas membuat akta jual beli bagi para pihak dan menyampaikan akta tersebut beserta berkas-berkas peralihan hak atas tanah kepada Kantor Pertanahan untuk didaftar. Kegiatan selanjutnya menjadi urusan pihak yang bersangkutan.

Pasal 40 ayat (1) PP No. 24/1997 Pejabat Pembuat Akta Tanah diberikan waktu selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja untuk mendaftarkan akta jual beli tersebut kepada kantor pertanahan. Kemudian Kepala Kantor Pertanahan dapat menolak melakukan pendaftaran peralihan atau pembebanan hak jika salah satu syarat sebagaimana

disebutkan dalam Pasal 45 ayat (1), salah satu syaratnya adalah bahwa apabila perbuatan hukum (dalam hal ini adalah akta jual beli) dibatalkan oleh para pihak sebelum didaftar oleh Kantor Pertanahan. Maka Kantor Pertanahan menolak untuk mendaftarkan peralihan hak yang perjanjiannya sudah dibatalkan atas kesepakatan para pihak. Kemudian para pihak menghadap kepada Notaris untuk membuat akta pembatalan terhadap perjanjian jual beli yang bersangkutan. Dengan demikian, para pihak mempunyai alas hukum yang kuat mengenai perbuatan hukum yang dilakukannya.

Perubahan data pendaftaran tanah menurut pembatalan perbuatan hukum itu harus didasarkan atas alat bukti lain, misalnya putusan Pengadilan atau akta Pejabat Pembuat Akta Tanah mengenai perbuatan hukum yang baru. Berdasarkan penjelasan atas Pasal 45 ayat (1) tersebut, maka apabila para pihak bersepakat membatalkan perbuatan hukumnya padahal sudah didaftarkan di Kantor Pertanahan, maka terlebih dahulu para pihak mengajukan permohonan pembatalan perjanjian jual beli hak atas tanah kepada Pengadilan. Kemudian putusan Pengadilan tersebut diajukan kepada Kantor Pertanahan sebagai dasar pembatalan akta jual beli yang sudah didaftarkan. Atau apabila pembatalan tersebut disebabkan karena para pihak hendak mengganti jenis perjanjian, misalnya yang tadinya perjanjian jual beli menjadi perjanjian hibah, maka para pihak harus menghadap ke Pejabat Pembuat Akta Tanah untuk membuat akta baru mengenai perbuatan hukum yang hendak dilakukan untuk menggantikan atau membatalkan perbuatan hukum yang telah dilakukan. Kemudian akta tersebut diajukan ke Kantor Pertanahan sebagai alasan untuk membatalkan akta jual beli (perbuatan hukum terdahulu) yang telah didaftarkan tersebut.

Akta Pembatalan Jual Beli pada umumnya dibuat secara otentik oleh Notaris, atau

lebih dikenal dibuat dengan Akta Notariil. Akta Pembatalan Jual Beli yang dibuat secara Akta Notariil dalam praktek seringkali ditemukan di masyarakat dalam kehidupan sehari-hari, hal ini dilatarbelakangi karena berbagai kepentingan para pihak dalam menerapkan asas kebebasan berkontrak. Berdasarkan Pasal 5 Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, hukum agraria yang berlaku di Indonesia ialah hukum adat, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan Negara. Dalam hukum adat, jual beli tanah itu bersifat terang dan tunai. Terang itu berarti jual beli tersebut dilakukan di hadapan pejabat umum yang berwenang, dalam hal ini Pejabat Pembuat Akta Tanah. Sedangkan, yang dimaksud dengan tunai adalah hak milik beralih ketika jual beli tanah tersebut dilakukan dan jual beli selesai pada saat itu juga. Apabila harga tanah yang disepakati belum dibayar lunas oleh pembeli, maka sisa harga yang belum dibayar akan menjadi hubungan utang piutang antara penjual dan pembeli.

E. Tinjauan Umum tentang Hak Tanggungan

1. Pengertian dan Ciri-Ciri Hak Tanggungan

Hak tanggungan adalah hak jaminan atas tanah berikut benda lain di atasnya yang merupakan satu kesatuan dengan tanah yang dimaksud. Hak tanggungan ini memberikan hak *droit de preferent* kepada pemegangannya artinya penerima hak tanggungan tersebut mempunyai keutamaan dari kepada kreditor lain, dalam hal mengeksekusi jaminan apabila debitor melakukan wanprestasi atau tidak dapat melunasi kewajibannya dengan sebagaimana mestinya, sehingga harus menjual obyek jaminan.⁹⁰

Senada dengan pendapat tersebut, Chigozie Nwagbara menyatakan kedudukan

⁹⁰ Joseph William Singer, "Foreclosure and the Failures of Formality, or Subprime Mortgage Conundrums and How to Fix Them," Connecticut Law Review, Volume 46, Number 2, 2013, hlm.508-509

istimewa lain dari hak tanggungan adalah *droit de suite* yang artinya bahwa hak tanggungan tetap membebani obyek hak tanggungan, di tangan siapapun benda tersebut berada. Kreditor pemegang hak tanggungan tetap berhak menjual dengan cara lelang benda-benda yang dijadikan jaminan tersebut meskipun telah berpindah haknya.⁹¹

Pasal 1 angka 1 UUHT menyebutkan bahwa Hak Tanggungan adalah Hak Jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam UUPA, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.

Unsur pokok dari hak tanggungan yang termuat di dalam definisi tersebut, yaitu:

- a. Hak tanggungan adalah hak jaminan untuk pelunasan hutang.
- b. Objek hak tanggungan adalah hak atas tanah sesuai UUPA.
- c. Hak tanggungan dapat dibebankan atas tanahnya (hak atas tanah) saja, tetapi dapat pula dibebankan berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu.
- d. Hutang yang dijamin harus suatu utang tertentu.
- e. Memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.

J. Satrio merumuskan pengertian hak tanggungan menurut UUHT di atas bukan merupakan rumusan umum, tetapi hanya tentang hak tanggungan atas tanah dan benda-benda terkait dengan tanah saja. Dalam pandangan J. Satrio, terdapat beberapa unsur

⁹¹ Chigozie Nwagbara "Enforcement of Mortgage Security In Nigeria," Global Journal of Politics and Law Research, Vol.2, No.2, 2014, hlm.62.

penting dari hak tanggungan, yaitu hak jaminan yang dibebankan atas tanah, berikut atau tidak berikut dengan benda-benda lain yang merupakan satu-kesatuan dengan tanah, untuk pelunasan hutang tertentu dan memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor yang lain.⁹²

Pengertian hak tanggungan tidak hanya bisa diperoleh dalam UUHT. Ada beberapa sarjana lain juga mempunyai pemikiran mengenai hak tanggungan. Seperti misalnya C.S.T Kansil dan Christine S.T Kansil yang berpendapat : Hak tanggungan adalah jaminan atas tanah untuk pelunasan utang tertentu yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain. Dalam arti jika debitor cidera janji, kreditor pemegang hak tanggungan berhak menjual melalui pelelangan umum tanah yang dijadikan jaminan menurut perturan perundang-undangan yang bersangkutan, dengan hak mendahului dari pada kreditor-kreditor yang lain.⁹³

Penjelasan umum UUHT, disebutkan bahwa ciri-ciri dari Hak Tanggungan sebagai lembaga hak jaminan atas tanah yang kuat adalah:⁹⁴

- a. Memberikan kedudukan yang diutamakan atau mendahului kepada pemegangnya (droit de preference);

Artinya, bahwa apabila debitor cidera janji (wanprestasi) maka kreditor pemegang Hak Tanggungan berhak untuk menjual obyek yang dijadikan jaminan melalui pelelangan umum menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan dan mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut

⁹² J. Satrio I, *op.cit*, hlm.65

⁹³ C.S.T Kansil dan Christine S.T Kansil, *Pokok-Pokok Hak Tanggungan dan Tanah*, Pustaka Sinar Harapan, Jakarta, 2007, hlm.7

⁹⁴ Sutan Remy Sjahdeini, *Hak Tanggungan Asas-Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok dan Masalah Yang Dihadapi Oleh Perbankan (Suatu Kajian Mengenai Undang-Undang Hak Tanggungan)*, Alumni, Bandung, 2009, hlm 12-13.

dengan hak mendahulu daripada kreditor-kreditor yang lain, yang bukan pemegang Hak Tanggungan atau kreditor pemegang Hak Tanggungan dengan peringkat yang lebih rendah.

- b. Selalu mengikuti obyek yang dijamin dalam tangan siapapun obyek itu berada (*droit de suite*);

Sifat ini merupakan salah satu jaminan khusus bagi kepentingan pemegang Hak Tanggungan. Walaupun obyek dari Hak Tanggungan sudah berpindah tangan dan menjadi milik pihak lain, kreditor masih tetap dapat menggunakan haknya melakukan eksekusi, jika debitur cidera janji

- c. Memenuhi asas spesialitas dan asas publisitas, sehingga dapat mengikat pihak ketiga dan memberi kepastian hukum kepada pihak-pihak yang berkepentingan;

Droit de preference dan droit de suite sebagai keistimewaan yang diberikan kepada kreditor pemegang Hak Tanggungan, jelas bisa merugikan kreditor-kreditor lain dan pembeli obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan, apabila adanya Hak Tanggungan yang membebani obyek yang dijadikan jaminan bagi pelunasan piutang kreditor tersebut tidak diketahui oleh mereka.

Syarat sahnya pembebanan Hak Tanggungan dipersyaratkan bahwa wajib disebut secara jelas piutang yang mana dan sampai sejumlah berapa yang dijamin, serta benda-benda yang mana yang dijadikan jaminan. Hal ini yang disebut pemenuhan syarat spesialitas, yang berdasarkan Pasal 11 ayat (1) UUHT, selain identitas pemegang dan pemberi Hak Tanggungan, serta domisili masing-masing wajib dicantumkan dalam APHT yang bersangkutan.

Selain disebut dalam APHT-nya, Hak Tanggungan yang diberikan juga wajib

untuk didaftarkan sehingga adanya Hak Tanggungan serta apa yang disebut dalam akta itu dapat dengan mudah diketahui oleh yang berkepentingan karena tata usaha pendaftaran yang ada di Kantor Pertanahan terbuka bagi umum, yang merupakan pemenuhan syarat publisitas dan diatur dalam Pasal 13 UUHT.

d. Mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya.

Kemudahan dan kepastian pelaksanaan eksekusi terjadi dengan adanya sifat hak melakukan eksekusi dari pemegang Hak Tanggungan dengan mencantumkan irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” pada sertipikat Hak Tanggungan.

Hal ini dimaksudkan untuk menegaskan adanya kekuatan eksekutorial pada sertipikat Hak Tanggungan, sehingga apabila debitor cidera janji, maka benda jaminan siap untuk dieksekusi seperti halnya suatu putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, melalui tata cara dan dengan menggunakan lembaga *parate executie* sesuai dengan Hukum Acara Perdata.

2. Subyek Hak Tanggungan

Terdapat dua pihak, dalam perjanjian pemberian hak jaminan atas tanah dengan hak tanggungan, yaitu pihak yang memberikan hak tanggungan dan pihak yang menerima hak tanggungan tersebut.

a. Pemberi Hak Tanggungan

Pemberi hak tanggungan adalah pemilik persil yang dengan sepakatnya dibebani dengan hak tanggungan sampai sejumlah uang tertentu untuk menjamin suatu perikatan/hutang.⁹⁵ Pasal 8 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996

⁹⁵ J. Satrio I, *op.cit*, hlm.245.

menentukan bahwa pemberi hak tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang mempunyai wewenang untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek hak tanggungan yang bersangkutan. Kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek hak tanggungan sebagaimana dimaksud di atas harus ada pada pemberi hak tanggungan pada saat pendaftaran hak tanggungan dilakukan.

Pemberi hak tanggungan adalah suatu perseroan terbatas, pelaksanaannya harus tetap mengacu kepada ketentuan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1995 tentang Perseroan Terbatas (selanjutnya disebut UUPT. Menurut ketentuan Pasal 88 ayat (1) UUPT tersebut, Direksi wajib meminta persetujuan Rapat Umum Pemegang Saham (RUPS) untuk mengalihkan atau menjadikan jaminan hutang seluruh atas sebagian besar kekayaan perseroan. Selanjutnya berdasarkan Pasal 88 ayat (4) UUPT tersebut, bahwa untuk melakukan perbuatan hukum mengalihkan atau menjadikan jaminan hutang seluruh atau sebagian besar kekayaan perseroan itu diumumkan dalam 2 (dua) surat kabar harian paling lambat 30 (tiga puluh) hari sejak perbuatan hukum itu dilakukan.⁹⁶

b. Pemegang Hak Tanggungan

Selain pihak yang memberi hak tanggungan, maka sudah barang tentu ada pihak yang menerima hak tanggungan tersebut yang lazim disebut pemegang hak tanggungan. Berdasarkan Pasal 9 UUHT, pemegang hak tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang. Dengan demikian yang dapat menjadi pemegang hak tanggungan adalah siapapun juga yang berwenang melakukan perbuatan perdata untuk memberi uang, baik orang

⁹⁶ Sutan Remy Sjahdeini, *op.cit*, hlm.56.

perseorangan warga negara Indonesia maupun orang asing.⁹⁷

3. Obyek Hak Tanggungan

Obyek hak tanggungan yang diatur dalam ketentuan Pasal 4 ayat (1) UUHT adalah hak atas tanah yang dapat dibebani hak tanggungan adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah Negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftarkan dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan. Hak-hak atas tanah berikut, bangunan, tanaman dan hasil karya yang telah atau akan ada yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut akan merupakan milik pemegang hak atas tanah. Dalam hal ini pembebanannya harus dengan tegas dinyatakan di dalam APHT yang bersangkutan.⁹⁸

Terkait dengan Hak Pakai, tidak semua Tanah Hak Pakai Atas Tanah Negara dapat dijadikan obyek hak tanggungan karena ada Hak Pakai Atas Tanah Negara yang walaupun didaftarkan tidak bisa dipindahtangankan seperti Hak Pakai atas nama pemerintah, Hak Pakai atas nama badan keagamaan dan sosial serta Hak Pakai atas Nama Perwakilan Negara Asing. Pada prinsipnya obyek hak tanggungan adalah hak-hak atas tanah yang memenuhi dua persyaratan, yaitu wajib didaftarkan (untuk memenuhi syarat publisitas) dan dapat dipindahtangankan untuk memudahkan pelaksanaan pembayaran utang yang dijamin pelunasannya.⁹⁹

Terkait dengan Hak Pakai, hak tersebut tidak ditunjuk sebagai obyek hak tanggungan dalam UUPA karena pada saat itu tidak termasuk hak-hak atas tanah yang wajib didaftar dan karenanya tidak memenuhi asas publisitas untuk dapat dijadikan

⁹⁷ Sutan Remy Sjahdeini, *op.cit*, hlm 58

⁹⁸ Adrian Sutedi, *Hukum Hak Tanggungan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2010, hlm 50.

⁹⁹ *Ibid*, hlm. 52.

jaminan utang. Dalam perkembangannya Hak Pakai pun harus didaftarkan, yaitu Hak Pakai yang diberikan atas tanah Negara sebagaimana dijelaskan dalam penjelasan umum angka 5 UUHT. Hak Pakai yang terjadi di atas Tanah Hak Milik saat ini belum diatur, tetapi terbuka kesempatannya untuk dijadikan obyek hak tanggungan apabila telah memenuhi dua syarat, yaitu wajib didaftarkan dan dapat dipindahtangankan untuk mempermudah pelaksanaan pembayaran utang yang dijamin pelunasannya syarat. Pasal 4 ayat (3) UUHT menegaskan terhadap hal tersebut akan diatur dalam peraturan pemerintah.

4. Proses Pembebanan Hak Tanggungan

Perjanjian Hak Tanggungan adalah perjanjian *accessoir* yang artinya perjanjian Hak Tanggungan bukanlah merupakan perjanjian yang berdiri sendiri, akan tetapi mengikuti perjanjian yang terjadi sebelumnya yang disebut perjanjian induk. Perjanjian induk yang terdapat pada Hak Tanggungan adalah perjanjian utang-piutang yang menimbulkan utang yang dijamin.¹⁰⁰ Mengingat Hak Tanggungan bersifat *accessoir* pada suatu hubungan hutang piutang tertentu, maka proses Pembebanan Hak Tanggungan didahului dengan diadakannya perjanjian hutang piutang antara debitor dan kreditor, yang merupakan perjanjian pokoknya, seperti perjanjian kredit atau perjanjian pinjam uang atau perjanjian lainnya yang menimbulkan hubungan pinjam meminjam uang antara kreditor dengan debitor.¹⁰¹

Berdasarkan Pasal 10 ayat (1) UUHT, janji tersebut wajib dituangkan dan merupakan bagian yang tidak dapat dipisahkan dari perjanjian utang piutang. Proses

¹⁰⁰ Diana Veigule, *The Mortgagee's Rights to Enforce The Mortgage Execution*, Lund University Press, 2011, hlm.32

¹⁰¹ Arie S. Hutagalung, *Serba Aneka Masalah Tanah Dalam Kegiatan ekonomi, Suatu Kumpulan Karangan, Cetakan Kedua*, Badan Penerbit Fakultas Hukum Uniersitas Indonesia, Depok, 2002, hlm. 220.

pembebanan hak tanggungan dilaksanakan dalam 2 (dua) tahap, yaitu tahap pembebanan hak tanggungan dan tahap pendaftaran hak tanggungan, yaitu sebagai berikut:¹⁰²

a. Tahap Pembebanan Hak Tanggungan

Berdasarkan Pasal 10 Ayat (2) UUHT, pemberian hak tanggungan dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh PPAT sesuai dengan peraturan perundangundangan yang berlaku. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah pejabat umum yang berwenang membuat akta pemindahan hak atas tanah dan akta lain dalam rangka pembebanan hak atas tanah, sebagai bukti perbuatan hukum tertentu mengenai tanah yang terletak dalam daerah kerjanya masing-masing.

b. Tahap Pendaftaran Hak Tanggungan

Berdasarkan Pasal 13 ayat (1) UUHT, pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan. Pasal 13 ayat (2) menyatakan selambat-lambatnya tujuh (7) hari kerja setelah penandatanganan APHT, PPAT wajib mengirimkan APHT yang bersangkutan dan warkah lain yang diperlukan kepada Kantor Pertanahan. Warkah yang dimaksud meliputi surat-surat bukti yang berkaitan dengan obyek hak tanggungan dan identitas pihak-pihak yang bersangkutan, termasuk di dalamnya sertipikat hak atas tanah dan/atau surat-surat keterangan mengenai obyek hak tanggungan. PPAT wajib melaksanakan hal tersebut karena jabatannya dan sanksi atas pelanggaran hal tersebut akan ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang jabatan PPAT.

Pendaftaran Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) ke Kantor Pertanahan

¹⁰² Sutardja Sudrajat, *Pendaftaran Hak Tanggungan dan Penerbitan Sertifikatnya*, Mandar Maju, Bandung, hlm.54

setempat sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 13 ayat (1) UUHT yang menegaskan pembebanan Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada kantor pertanahan.¹⁰³

Pasal 13 ayat (2) dan ayat (3) UUHT dijelaskan bagaimana caranya pendaftaran Hak Tanggungan itu dilakukan. Tata cara pelaksanaannya adalah sebagai berikut:¹⁰⁴

- 1) Setelah penandatanganan APHT yang dibuat oleh PPAT dilakukan oleh para pihak, PPAT mengirimkan APHT yang bersangkutan dan warkah lain yang diperlukan oleh Kantor Pertanahan. Pengiriman tersebut wajib dilakukan oleh PPAT yang bersangkutan selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan APHT itu;
- 2) Pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan oleh kantor pertanahan dengan membuat buku tanah Hak Tanggungan dan mencatatnya dalam buku tanah hak atas tanah yang menjadi objek Hak Tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertipikat hak atas tanah yang bersangkutan.
- 3) Tanggal buku tanah Hak Tanggungan adalah tanggal hari ketujuh setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftarannya dan jika hari ketujuh itu jatuh pada hari libur, buku tanah yang bersangkutan diberi tanggal hari kerja berikutnya.

Selanjutnya Pasal 14 ayat (1) UUHT menentukan bahwa sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan, Kantor Pertanahan menerbitkan sertipikat Hak Tanggungan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pasal 14 ayat (4) UUHT ditentukan bahwa sertipikat hak atas tanah yang telah dibubuhi catatan pembebanan Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13

¹⁰³ Sutarno, *Aspek-Aspek Hukum Perkreditasi Pada Bank*, Alfabeta, Bandung, 2009, hlm.169

¹⁰⁴ Sutan Remy Sjahdeini, *op.cit*, hlm 144-145.

ayat (3) UUHT, dikembalikan kepada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan. Namun, kreditor dapat memperjanjikan lain di dalam APHT, yaitu agar sertipikat hak atas tanah tersebut diserahkan kepada kreditor.¹⁰⁵

Setelah sertipikat Hak Tanggungan diterbitkan oleh Kantor Pertanahan dan sertipikat hak atas tanah dibubuhi catatan pembebanan Hak Tanggungan, sertipikat Hak Tanggungan diserahkan oleh kantor pertanahan kepada pemegang Hak Tanggungan. Demikian berdasarkan Pasal 14 ayat (5) UUHT.

5. Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan

Pada dasarnya pembebanan Hak Tanggungan wajib dilakukan sendiri oleh pemberi Hak Tanggungan, hanya apabila benar-benar diperlukan yaitu dalam hal pemberi Hak Tanggungan tidak dapat hadir di hadapan PPAT dengan alasan yang sah diperlukan penggunaan Surat Kuasa dalam pembuatan APHT dan SKMHT oleh Notaris/PPAT.¹⁰⁶ Pada saat pembuatan APHT dan SKMHT tersebut harus sudah ada keyakinan pada Notaris/PPAT yang bersangkutan, bahwa pemberi Hak Tanggungan mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan yang dibebankan walaupun kepastian mengenai dimilikinya kewenangan tersebut baru dipersyaratkan pada waktu pemberian Hak Tanggungan itu didaftar.¹⁰⁷

Sejalan dengan itu, surat kuasa tersebut harus diberikan langsung oleh pemberi Hak Tanggungan dan harus memenuhi persyaratan mengenai muatannya sebagaimana

¹⁰⁵ Sutan Remy Sjahdeini, *op.cit.*, hlm.195-155.

¹⁰⁶ Mariam Darus Badruzaman, *Buku II Kompilasi Hukum Jaminan*, Mandar Maju, Bandung, (selanjutnya disingkat Mariam Darus Badruzaman III), 2004, hlm.80-81.

¹⁰⁷ Soedharyo Soimin, *Status Hak dan Pembebasan Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta, (selanjutnya disingkat Soedharyo Soimin II), 2001 hlm.13-14.

ditetapkan berdasarkan Pasal 15 UUHT, yaitu antara lain:¹⁰⁸

a. SKMHT wajib dibuat dengan akta Notaris atau akta PPAT dan memenuhi persyaratan sebagai berikut:

- 1) Tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain daripada membebankan Hak Tanggungan; Dalam ketentuan ini misalnya tidak memuat kuasa untuk menjual, menyewakan obyek Hak Tanggungan atau memperpanjang hak atas tanah.
- 2) Tidak memuat kuasa substitusi. Pengertian substitusi disini adalah penggantian penerima kuasa melalui pengalihan. Dengan demikian bukanlah merupakan substitusi, apabila penerima kuasa memberikan kuasa kepada pihak lain dalam rangka penugasan untuk bertindak mewakilinya, misalnya Direksi Bank menugaskan pelaksanaan kuasa yang diterimanya kepada Kepala Cabangnya atau pihak lain.
- 3) Mencantumkan secara jelas obyek Hak Tanggungan, jumlah utang dan nama serta identitas kreditornya, nama dan identitas debitor apabila debitor bukan pemberi Hak Tanggungan. Kejelasan mengenai unsur-unsur pokok dalam pembebanan Hak Tanggungan sangat diperlukan untuk kepentingan perlindungan pemberi Hak Tanggungan, sedangkan dalam jumlah utang yang dimaksud adalah jumlah utang sesuai dengan yang diperjanjikan, Tidak dipenuhinya syarat ini mengakibatkan surat kuasa yang bersangkutan batal demi hukum, yang berarti bahwa surat kuasa yang bersangkutan tidak dapat digunakan sebagai dasar pembuatan APHT. PPAT wajib menolak permohonan

¹⁰⁸ Purwahid Patrik dan Kashadi, *op.cit*, hlm.72-75

untuk membuat APHT apabila SKMHT tidak dibuat sendiri oleh pemberi Hak Tanggungan atau tidak memenuhi persyaratan tersebut di atas.

- b. Kuasa untuk membebaskan Hak Tanggungan tidak dapat ditarik kembali atau tidak dapat berakhir oleh sebab apapun juga kecuali karena kuasa tersebut telah dilaksanakan atau karena telah habis jangka waktunya sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dan ayat (4).
- c. SKMHT mengenai hak atas tanah yang sudah terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan APHT selambat-lambatnya satu bulan sesudah diberikan
- d. SKMHT mengenai hak atas tanah yang belum didaftarkan atau masih dalam proses pendaftaran wajib diikuti dengan pembuatan APHT selambat-lambatnya tiga bulan setelah diberikan. Dikaitkan ketentuan di atas, hal ini berarti pemegang SKMHT diberikan untuk mendaftarkan atau penyelesaian proses pendaftarannya paling lambat 2 bulan dan setelahnya wajib membuat APHT paling lambat 1 bulan.
- e. Ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dan ayat (4) tidak berlaku dalam hal SKMHT diberikan untuk menjamin kredit tertentu yang ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku
- f. SKMHT yang tidak diikuti dengan pembuatan APHT dalam waktu yang ditentukan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) atau ayat (4), atau waktu yang ditentukan menurut ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (5) batal demi hukum

6. Hapusnya Hak Tanggungan

Hapusnya hak tanggungan berdasarkan Pasal 18 ayat (1) UUHT:

- a. Hapusnya utang yang dijamin dengan hak tanggungan (accessoir),

- b. Dilepaskan hak tanggungan oleh kreditor pemegangnya, yang dibuktikan dengan pernyataan tertulis, mengenai dilepaskannya hak tanggungan yang bersangkutan kepada pemberi hak tanggungan.
- c. Pemberian hak tanggungan yang bersangkutan berdasarkan penetapan peringkat oleh ketua Pengadilan Negeri atas permohonan pembeli tanah yang dijadikan jaminan.
- d. Hapusnya hak tanah yang dibebani hak tanggungan.

Tidak ada penjelasan lebih lanjut mengenai proses apa yang harus dilakukan setelah pemberi hak tanggungan menerima pemberian pernyataan tertulis sebagaimana disebutkan pada poin 2 tersebut, sehingga menurut Sutan Remy Syahdeini:¹⁰⁹ "Karena pemberian hak tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan, dan lahirnya hak tanggungan pada hari tanggal didaftarkannya hak tanggungan itu pada buku tanah hak atas tanah yang menjadi objek hak tanggungan tersebut, serta dengan pendaftaran hak tanggungan itu, setelah pemberi hak tanggungan itu berlaku terhadap pihak ketiga, dan setelah pemberian hak tanggungan menerima pernyataan tertulis dari pemegang hak tanggungan sebagaimana disebutkan di atas, pemberi hak tanggungan harus segera mengajukan surat permohonan kepada Kantor Pertanahan dengan dilampiri Surat Pernyataan tertulis tersebut agar hak tanggungan tersebut dicatat pada buku tanah hak tanah yang menjadi objek hak tanggungan bahwa hak tanggungan itu telah dilepaskan oleh pemegangnya. Hanya dengan demikian, hak tanggungan itu menjadi hapus dan tidak mengikat lagi bagi pihak ketiga."

Berdasarkan Pasal 19 UUHT, diatur tata cara pemberian hak tanggungan jika hasil penjualan objek hak tanggungan ternyata tidak cukup untuk melunasi piutangnya yang

¹⁰⁹ Sutan Remy Sjahdeini, *op.cit.*, hlm.155.

dijamin tanpa diadakan pembersihan hak tanggungan yang menjamin piutang tersebut akan tetap membebani objek yang dibeli. Bahwa dalam melakukan “roya partial (roya sebagian, tidak seluruhnya)” hapusnya hak tanggungan pada bagian objek yang bersangkutan dicatat pada buku tanah dan sertifikat hak tanggungan serta pada buku tanah dan sertifikat hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang telah bebas dari hak tanggungan yang semula membebani (Pasal 22 ayat (9) UUHT).

F. Tinjauan Hukum Islam tentang Perjanjian Hutang Piutang

1. Pengertian Hutang Piutang (Qardh) menurut Islam

Hutang piutang dalam Islam dikenal dengan istilah *Al-Qardh*, secara etimologis kata *Al-Qardh* berarti *AlQath'u* yang berarti potongan. Dengan demikian *AlQardh* dapat dipahami sebagai harta yang diserahkan kepada orang yang berhutang, sebab harta yang diserahkan merupakan satu potongan dari harta orang yang memberikan hutang.¹¹⁰

Menurut Imam Hanafi *Al-Qardh* adalah pemberian harta oleh seseorang kepada orang lain supaya ia membayarnya. Kontrak yang khusus mengenai penyerahan harta kepada seseorang agar orang itu mengembalikan harta yang sama semestinya.¹¹¹

Imam malik mengatakan bahwa *Al-Qardh* merupakan pinjaman atas benda yang bermanfaat yang diberikan hanya karena balas kasihan dan merupakan bantuan atau pemberian, tetapi harus dikembalikan, seperti bentuk yang dipinjamkan.¹¹²

Menurut Imam Hambali *Al-Qardh* adalah pinjaman yang berarti baik yang bersumber kepada Al-Quran bahwa barang siapa yang memberikan pinjaman yang baik

¹¹⁰ A. Marzuki Kamaluddin, *Fiqh Sunnah*, PT. Al-Ma'arif Jilid XII, Bandung, 1998, hlm.129.

¹¹¹ M. Abdul Mudjib, *Kamus Istilah Fiqih*, Pustaka Firdaus, Jakarta, 1994, hlm.723

¹¹² M. Muslichuddin, *Sistem Perbankan dalam Islam*, Rineka Cipta, Jakarta, 1990, hlm.8.

kepada Allah SWT, maka Allah SWT akan melipatgandakan kebaikan kepadanya.¹¹³

Berdasarkan uraian diatas bahwa dapat dipahami bahwa *AlQardh* adalah pinjaman atau hutang yang diberikan kepada seseorang kepada orang lain untuk dikembalikan lagi kepada orang yang telah meminjamkan harta, karena pinjaman tersebut merupakan potongan dari harta yang memberikan pinjaman atau hutang. Dengan kata lain *AlQardh* adalah pemberian harta kepada orang lain yang dapat ditagih atau diminta kembali atau dalam istilah lain meminjam tanpa mengharapkan imbalan.¹¹⁴

Hutang piutang sebagai perjanjian, maksudnya adalah setiap orang yang dapat melakukan perbuatan itu asalkan memenuhi syarat-syarat terjadinya peristiwa hukum tersebut. Dan disamping itu harus memenuhi isi dari perjanjian yang disepakati sebagai kewajiban dari ikatan hukum antar kedua belah pihak.

2. Landasan Hukum Hutang Piutang

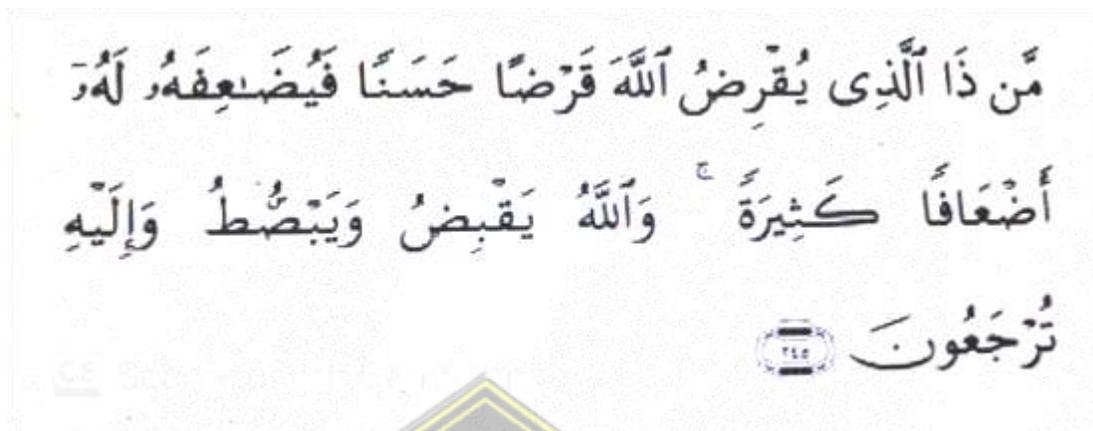
Segala amal perbuatan manusia, tingkah laku dan tutur kata tidak dapat lepas dari ketentuan huku syari'at, baik hukum syari'at yang tercantum dalam al-Quran maupun as-Sunnah:

¹¹³ *Ibid*, hlm 8

¹¹⁴ M. Syafi'i Antonio, *Bank Syari'ah dari Teori ke Praktek*Gema Insani Press, Jakarta: 2001, hlm131.

- a. Dasar hukum qardh yang tercantum dalam al-Quran yaitu:

Firman Allah SWT:



Artinya: “Siapakah yang mau memberi pinjaman kepada Allah, pinjaman yang baik (menafkahkan hartanya di jalan Allah), maka Allah akan melipat gandakan pembayaran kepadanya dengan lipat ganda yang banyak. Dan Allah menyempitkan dan melapangkan (rezeki) dan kepada-Nyalah kamu dikembalikan.”

Ayat diatas menjelaskan bahwa Allah SWT merupakan amal saleh dan memberi infaq fisabilillah dengan harta yang dipinjamkan dan menyerupakan pembalasannya yang berlipat ganda kepada pembayaran utang. Amal kebaikan disebut pinjaman (utang) karena orang yang berbuat baik melakukannya untuk mendapatkan gantinya sehingga menyerupai orang yang mengutangkan sesuatu agar mendapat gantinya.

- b. Dasar hukum qardh yang bersumber dari dalil ijma yaitu bahwa semua kaum muslimin telah sepakat dibolehkannya hutang piutang. Kesepakatan ulama ini didasari tabiat manusia yang tidak bisa hidup tanpa pertolongan dan bantuan yang ia butuhkan. Oleh karena itu hutang piutang sudah menjadi satu bagian dari kehidupan didunia ini.

3. Rukun dan Syarat Hutang Piutang

Ajaran Islam telah menerapkan beberapa rukun dan syarat yang harus dipenuhi dalam transaksi *qardh*. Jika salah satu syarat dan rukunnya tidak terpenuhi maka akad *qardh* ini menjadi tidak sah.

1. Rukun *Qardh*

- 1) *Shighat*, yaitu ijab dan qabul
- 2) *Aqidayn* (dua pihak yang melakukan transaksi), yaitu pemberian utang dan pengutang.
- 3) Harta yang diutangkan, adapun rukun harta yang diutangkan yaitu: a) harta berupa harta yang ada padanya, maksudnya harta yang satu sama lain dalam jenis yang sama tidak banyak berbeda yang mengakibatkan perbedaan nilai. b) harta yang diutangkan disyaratkan berupa benda, tidak sah mengutangkan manfaat (jasa). c) harta yang diutangkan diketahui, yaitu kadarnya dan diketahui sifatnya.

Adapun pihak yang menghutangkan dan berhutang maksudnya yaitu adanya seseorang yang memiliki uang atau barang yang akan diberikan kepada si berhutang. Sedangkan orang yang berhutang hendaknya orang yang cakap untuk melakukan tindakan hukum. Selanjutnya dalam pelaksanaan akad, kedua belah pihak yang berhutang dan yang berpiutang harus memenuhi syarat sebagaimana yang telah diuraikan diatas. Akan tetapi masih ada syarat lain yang sangat penting dalam pelaksanaan hutang piutang tersebut yang sama dengan syarat jual beli, karena sifatnya terbuka tetapi sebagai akad diperlukan tanggung jawab dalam pelaksanaan hak dan kewajiban.

2. Syarat *Qardh*

Sedangkan syarat-syarat qardh yang harus dipenuhi yaitu:

- 1) Berakal
- 2) Atas kehendak sendiri (tidak ada paksaan)
- 3) Bukan untuk memboros
- 4) Dewasa dalam hal baliq

Selain syarat-syarat diatas, perlu diketahui juga bentuk dari barang yang akan dihutangkan, walaupun sebenarnya di dalam Islam tidak ada larangan dalam menghutangkan barang. Maksudnya mengetahui barang tersebut yaitu sesuai dengan jangka waktu pembayaran. Selanjutnya pada lafazh, ijab qabul maksudnya yaitu ungkapan yang keluar terlebih dahulu dari salah satu pihak dari kedua belah pihak.



BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Keabsahan Penjaminan Hak Milik Atas Tanah yang didasarkan pada Akta Jual Beli di Kabupaten Kendal.

Hasil wawancara terhadap pihak pertama dan pihak kedua, peneliti mendapati jawaban terkait dengan Permasalahan yang akan dibahas mengenai keabsahan penjaminan hak milik atas tanah yang didasarkan pada Akta Jual Beli di kabupaten Kendal. Awal mula dari permasalahan hukum ini adalah adanya 2 (dua) orang atau pihak yang membuat perjanjian penjaminan hak milik atas tanah di Kabupaten Kendal. Perjanjian hutang piutang tersebut menjamin sertifikat tanah dan bangunan seluas 255 m² yang dibuat oleh kesepakatan kedua belah pihak yaitu pihak pertama dengan inisial (B) sebagai pemberi pinjaman / hutang bisa juga disebut pemegang objek jaminan, dan pihak kedua dengan inisial (W) sebagai pemilik sertifikat atas tanah dan bangunan seluas 255 m² bisa juga disebut pemberi objek jaminan, selanjutnya pada tanggal 24 Oktober 2015 tn (B) selaku pihak pertama dan tn (W) selaku pihak kedua menandatangani perjanjian hutang piutang. Proses penjaminan tersebut diikat dalam bentuk Akta Jual Beli (AJB) yang disahkan oleh Notaris dan PPAT dengan inisial Ny (E) yang sudah terdaftar resmi di kabupaten Kendal. Pada saat penjaminan hak milik atas tanah dan bangunan tersebut, terdapat hal-hal yang diperjanjikan oleh para pihak, yaitu :

1. Pihak pertama yaitu tn (B) memberi hutang atau pinjaman uang kepada pihak kedua yaitu tn (W) sebesar Rp200.000.000 (dua ratus juta rupiah).
2. Pihak kedua atau tn (W) sanggup mengembalikan akhir bulan Desember 2016, dengan

3. jaminan Sertifikat Hak Milik (SHM) tanah dan bangunan seluas 255 m² nomor 1316 atas nama pihak kedua.
4. Kedua belah pihak sepakat perjanjian penjaminan tersebut diikat dalam bentuk Akta Jual Beli (AJB) yang disahkan oleh Notaris sehingga terjadi peralihan hak milik sertifikat tanah dan bangunan seluas 255 m² atas nama pihak kedua menjadi atas nama pihak pertama (balik nama).
5. Kesepakatan perjanjian pinjaman / hutang tersebut akan dilunasi dalam waktu satu tahun, Apabila akhir bulan Desember 2016 tn (W) belum dapat mengembalikan maka pihak pertama yaitu tn (B) dapat memproses secara hukum dan pihak kedua yaitu tn (W) sanggup diproses.

Selanjutnya Pihak pertama telah melaksanakan isi perjanjian atau memberikan hutang sebesar tersebut diatas sesuai perjanjian, sedangkan pihak kedua telah menerima hutang tersebut sebesar tersebut diatas dan menyerahkan jaminan sertifikat tanah dan bangunan seluas 255 m² yang diikat dalam bentuk Akta Jual Beli (AJB) dan dibalik nama menjadi atas nama pihak pertama.

Satu tahun berselang namun sampai dengan lewat batas waktu yang telah disepakati dalam perjanjian, pihak kedua tidak mengembalikan hutang tersebut kepada pihak pertama. Kemudian pada tanggal 23 Maret 2017, pihak pertama telah mengirimkan teguran kepada pihak kedua untuk melaksanakan kewajiban, namun pihak kedua tetap belum menyelesaikan kewajiban membayar hutang kepada pihak pertama, sehingga pihak kedua disebut wanprestasi terhadap perjanjian yang telah dibuat dan ditandatangani pada tanggal 24 Oktober 2015 dihadapan Notaris. Dalam perjanjian tersebut, disepakati jika terjadi wanprestasi atau dalam hal ini pihak kedua tidak melaksanakan kewajiban mengembalikan

hutang sampai batas waktu akhir desember 2016, pihak pertama bisa memproses secara hukum (memproses jaminan) dan pihak kedua sanggup diproses atau dengan kata lain jaminan yang berupa tanah dan bangunan atas nama pihak kedua menjadi milik pihak pertama. Tanah dan bangunan seluas 255 m2 tersebut berdiri atas Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1316, terletak di Desa Limbangan, Kecamatan Limbangan , Kabupaten Kendal, atas nama Tn (W), dengan batas-batas :

- a. Sebelah Utara : Jalan.
- b. Sebelah Selatan : tanah milik Ny. Sunarti
- c. Sebelah Barat : tanah milik Tn. Nguadi
- d. Sebelah Timur : tanah milik Ny. Sunarti.

Karena pihak kedua telah melakukan wanprestasi, maka sesuai dengan kesepakatan dalam perjanjian tanggal 24 Oktober 2015, pihak kedua harus dihukum menyerahkan obyek jaminan tersebut sepenuhnya dan memproses secara hukum obyek jaminan menjadi atas nama pihak pertama.

Berdasarkan keterangan kasus diatas bisa menjadi riskan untuk terjadinya penyalahgunaan keadaan akta jual beli tanah dan bangunan pada perjanjian hutang piutang, Karena perjanjian penjaminan yang dibuat menggunakan Akta Jual Beli (AJB) bukan menggunakan Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT). bahwa sejak awal perjanjian penjaminan sertifikat tersebut secara tidak langsung sudah menjadi hak milik pihak pertama dan sah secara hukum yang berlaku di Indonesia, Sedangkan pihak kedua sudah tidak mempunyai hak atas kepemilikan sertifikat tanah dan bangunan tersebut walaupun pada akhirnya pihak kedua tidak bisa mengembalikan pinjaman sesuai waktu yang sudah ditentukan dalam perjanjian.

Berdasarkan Pembahasan diatas jika diamati menggunakan teori kepastian hukum bahwasanya Kepastian hukum merupakan salah satu tujuan hukum sebagai bagian dari upaya mewujudkan keadilan. Kasus diatas antara kedua belah pihak yaitu pihak pertama dan kedua sudah mengupayakan agar perjanjian itu sah dimata hukum yang berlaku yakni dengan cara membuat perjanjian penjaminan tersebut diikat dengan menggunakan akta sesuai dengan hukum yang berlaku di Indonesia dan dilakukan dihadapan notaris sehingga terjadi suatu ketetapan hukum yang sah dan terjadi keadilan antara masing-masing pihak.

Teori kepastian hukum juga menyebutkan bahwa bentuk nyata dari kepastian hukum adalah pelaksanaan atau penegakan hukum terhadap suatu tindakan tanpa memandang siapa yang melakukan. Kepastian diperlukan untuk mewujudkan prinsip persamaan dihadapan hukum tanpa diskriminasi. Dalam hal ini pihak pertama dan kedua menyadari dan memahami betul perjanjian penjaminan ini sangat kuat dan sah di mata hukum yang berlaku, maka dari itu masing-masing pihak berusaha untuk tidak melanggar apa yang sudah di tetapkan dalam perjanjian tersebut walaupun pada akhirnya pihak kedua melakukan wanprestasi.

Gustav Radbruch mengemukakan 4 (empat) hal mendasar yang berhubungan dengan makna kepastian hukum, yaitu : Pertama, bahwa hukum itu positif, artinya bahwa hukum positif itu adalah perundang-undangan. Kedua, bahwa hukum itu didasarkan pada fakta, artinya didasarkan pada kenyataan. Ketiga, bahwa fakta harus dirumuskan dengan cara yang jelas sehingga menghindari kekeliruan dalam pemaknaan, di samping mudah dilaksanakan. Keempat, hukum positif tidak boleh mudah diubah. Pendapat Gustav Radbruch tersebut didasarkan pada pandangannya bahwa kepastian hukum adalah kepastian tentang hukum itu sendiri. Kepastian hukum merupakan produk dari hukum atau

lebih khusus dari perundang-undangan. Berdasarkan pendapatnya tersebut, maka menurut Gustav Radbruch, hukum positif yang mengatur kepentingan-kepentingan manusia dalam masyarakat harus selalu ditaati meskipun hukum positif itu kurang adil.

Poin pertama yang dikemukakan oleh Gustav Radbruch adalah hukum itu positif yang artinya adalah perundang-undangan, didalam akta perjanjian jual beli yang dibuat oleh notaris pada kasus ini memuat beberapa pasal-pasal yang harus ditaati oleh masing-masing pihak yang artinya perjanjian tersebut membuat perundang-undangan dimana harus ditaati dan dilaksanakan, kemudian bilamana terjadi pelanggaran terhadap undang-undang tersebut maka pihak pertama atau kedua akan terkena sanksi hukum yang telah disepakati.

Poin kedua adalah hukum itu didasarkan pada fakta, artinya didasarkan pada kenyataan. Dalam pembuatan akta jual beli pada penelitian ini, notaris yang bersangkutan membuat berdasarkan atas kesepakatan kedua belah pihak dan berdasarkan fakta yang ada di lapangan, sertifikat atas tanah dan bangunan seluas 255 m² tersebut benar-benar hak milik pihak kedua dan sudah dilakukan peninjauan terhadap keaslian dokumen sertifikat atas nama, letak geografis, batas-batas, serta ukuran tanah dan bangunan yang dimaksud.

Poin ketiga bahwa fakta harus dirumuskan dengan cara yang jelas sehingga menghindari kekeliruan dalam pemaknaan. Pembuatan akta jual beli yang dibuat oleh notaris dalam kasus ini dirumuskan dengan cara yang jelas yaitu dimulai dari biodata antara masing-masing pihak sudah jelas dan bisa dipertanggung jawabkan, isi perjanjian yang dimuat sudah memenuhi unsur-unsur akta jual beli, dan keaslian dokumen sertifikat penjaminan juga sudah jelas sesuai dengan fakta yang ada.

Poin keempat adalah hukum positif tidak boleh mudah diubah. Notaris ny (E) sebelumnya sudah menyarankan agar perjanjian penjaminan yang dibuat antara kedua

belah pihak agar menggunakan hak tanggungan bukan menggunakan akta jual beli sebagaimana dimaksud dalam penelitian ini, namun para pihak menolak dengan alasan tertentu sehingga menjadikan keputusan hukum yang sudah diambil oleh para pihak tersebut tidak bisa dirubah lagi. Maka dari itu, kemudian notaris ny (E) membuat akta jual beli sesuai permintaan. Hal ini akan menjadi kekuatan hukum tersendiri atas dibuatnya akta jual beli yaitu perjanjian penjaminan atas tanah yang sudah disepakati dan dibuat menjadi tidak bisa diubah lagi dan bilamana dikemudian hari terjadi permasalahan atas perjanjian tersebut akan menjadi tanggung jawab masing-masing pihak. Pada kasus ini kemudian pihak kedua melakukan wanprestasi karena tidak bisa memenuhi tanggung jawab terhadap perjanjian yang telah dibuat, maka dari itu keputusan yang sudah dibuat dalam bentuk akta jual beli ini tidak bisa dirubah lagi, artinya sertifikat tanah dan bangunan yang dijaminan dalam perjanjian tersebut sudah selayaknya menjadi atas nama pihak pertama walaupun sejak awal perjanjian, sertifikat yang dijaminan sudah beralih kepemilikan kepada pihak pertama seperti yang diterangkan dalam akta jual beli yang telah dibuat.

Berdasarkan Ketentuan yang berlaku bagi perjanjian 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 KUHPerduta yang berbunyi semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya dikenal dengan asas *pacta sunt servanda*.

KUHPerduta menggunakan istilah yang berutang (*schuldenaar*) dan si berpiutang (*schuldeischer*). Menurut pasal 1235 KUHPerduta jo pasal 1234 KUHPerduta dan pasal 1239 KUHPerduta, 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 KUHPerduta yang dikenal dengan perjanjian pinjam meminjam. 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.

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 KUHPerduta 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.

Menurut data hasil wawancara kepada Notaris dan PPAT ny (E) yang bersangkutan di kabupaten Kendal menyatakan bahwa perjanjian penjaminan atas tanah dan bangunan tersebut sah-sah saja dimata hukum yang berlaku dan sesuai dengan prosedur yang telah diatur di dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah (UUHT). Notaris dan PPAT yang bersangkutan sudah memberikan opsi untuk menggunakan Hak Tanggungan terhadap perjanjian hutang piutang tersebut namun dari pihak pertama menolak dengan alasan takut jika pihak kedua cidera janji maka sertifikat tidak bisa dibalik nama dan menghindari jika terjadi keadaan yang tidak diinginkan, sehingga Pada akhirnya kedua belah pihak sepakat proses penjaminan yang dilakukan diikat dengan Akta Jual Beli yang artinya ketika perjanjian tersebut dibuat dan disepakati maka Sertifikat tanah dan bangunan akan menjadi atas nama pihak pertama.

Penjaminan hak milik atas tanah pada kasus tersebut diatas dilakukan tanpa dengan prosedur Hak Tanggungan, sehingga penjaminannya masuk ke dalam kategori jaminan umum. Menurut Pasal 1131 jo 1132 KUHPerdata jaminan secara umum adalah : “Segala kebendaan si berutang, baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada di kemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatan perseorangan.” “Kebendaan tersebut menjadi jaminan bersama-sama bagi semua orang yang mengutangkan padanya, Pendapatan penjualan benda-benda itu dibagi-bagi menurut keseimbangannya, yaitu menurut besar kecilnya piutang masing-masing, kecuali apabila diantara para berpiutang itu ada alasan-alasan yang sah untuk didahulukan.”

Menurut Sri Soedewi Masjchoen Sofwan jaminan secara umum adalah: “jaminan yang diberikan bagi kepentingan semua kreditur dan menyangkut semua harta kekayaan debitur

dan sebagainya,” Artinya benda jaminan tersebut tidak ditunjuk secara khusus dan tidak dimaksudkan untuk dimiliki secara pribadi untuk kreditur, lalu kreditur-kreditur mendapatkan hasil dari penjualan benda-benda yang dijual untuk pelunasan hutang tersebut yang diakibatkan oleh debitur yang cedera janji atau wanprestasi secara seimbang dan jaminan tersebut timbul dari undang-undang.¹¹⁵

Menurut Munir Fuady jaminan umum adalah: “jaminan dari pihak debitur yang terjadi by the operation of law dan merupakan mandatory rule, artinya setiap barang bergerak ataupun tidak bergerak milik debitur menjadi tanggungan hutang kepada kreditur.”¹¹⁶

Menurut Salim HS jaminan umum adalah: “cara-cara kreditur menjamin dipenuhinya tagihannya, disamping tanggungan jawab umum debitur terhadap barang barangnya.”¹¹⁷

Inti dari teori-teori yang telah dijelaskan diatas ialah jaminan umum merupakan penjaminan yang dilakukan oleh debitur berupa benda-benda baik bergerak maupun tidak bergerak milik debitur kepada kreditur untuk mendapat pinjaman berupa sejumlah uang dan benda yang dijaminan tersebut berada di tangan kreditur selaku pemegang objek jaminan.

Menurut Pasal 1754 jo Pasal 1755 KUHPerduta perjanjian pinjam meminjam adalah : “perjanjian dengan mana pihak yang satu memberikan kepada pihak yang lain suatu jumlah tertentu barang-barang yang menghabis karena pemakaian, dengan syarat bahwa pihak yang belakangan ini akan mengembalikan sejumlah yang sama dari macam dan keadaan yang sama pula.” “Berdasarkan perjanjian pinjam meminjam ini, pihak yang menerima pinjaman menjadi pemilik barang yang dipinjam, dan jika barang itu musnah, dengan cara

¹¹⁵ Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, *Hukum Jaminan di Indonesia Pokok-Pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan*, Liberty Cetakan ke-1, Yogyakarta, 1980, hlm. 45.

¹¹⁶ Munir Fuady, *Hukum Jaminan Hutang*, Erlangga Cetakan ke-1, Jakarta, 2013, hlm. 8.

¹¹⁷ Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, Rajawali Pers Cetakan ke-1, Jakarta, 2004, hlm. 21.

bagaimanapun, maka kemusnahan itu adalah atas tanggungannya.”

Jadi jika dikaitkan dengan rumusan masalah yang pertama ini mengenai keabsahan penjaminan hak milik atas tanah yang didasarkan pada akta jual beli ialah merunut pada pasal 1320 KUHPerdara tentang syarat sah perjanjian yang bunyi pasalnya sebagai berikut:

“Supaya terjadi persetujuan yang sah, perlu dipenuhi 4 (empat) syarat :

1. Sepakat.
2. Cakap.
3. Karena suatu hal tertentu.
4. Sebab yang halal.

Jika kita telaah pasal-pasal tersebut dan dikaitkan dengan rumusan masalah yang pertama tentang apakah sah penjaminan hak milik atas tanah ini apabila dilakukan dengan perjanjian yang dituangkan di dalam akta jual beli ialah sah-sah saja karena dalam penjaminan tersebut kedua belah pihak yaitu tn (B) selaku pihak pertama dan tn (W) selaku pihak kedua telah membuat kesepakatan untuk membuat perjanjian dalam jaminan hak milik atas tanah. Selanjutnya kedua belah pihak juga sudah cakap dalam melakukan perbuatan hukum sesuai dengan ketentuan pasal 330 KUHPerdara bahwa kedua belah pihak telah berusia diatas 21 tahun dan sudah cakap hukum. Lalu kedua belah pihak juga membuat perjanjian tersebut karena ada suatu hal yang diperjanjikan yaitu perjanjian peminjaman uang yang dibebankan perjanjian penjaminan hak milik atas tanah, yang menimbulkan hak dan kewajiban diantara kedua belah pihak yang membuat perjanjian tersebut, kemudian yang terakhir adalah perjanjian yang dibuat oleh kedua belah pihak tersebut tidak dilarang oleh ketentuan hukum yang berlaku.

Berdasarkan uraian-uraian yang penulis kemukakan diatas, baik dilihat dari teori

kepastian hukum dan juga berdasarkan undang-undang yang ada maka dapat ditarik kesimpulan bahwa perjanjian penjaminan tersebut sah-sah saja diikat dengan akta jual beli dan bukan menggunakan hak tanggungan, namun bilamana pihak kedua dapat melunasi tepat waktu dan tidak terjadi wanprestasi atas hutang yang dimaksud, maka sertifikat atas tanah yang telah dijaminkan kepada pihak pertama akan memakan proses balik nama lagi dan bisa menjadi riskan karena penjaminan tersebut diikat dengan akta jual beli bukan menggunakan hak tanggungan, artinya sertifikat yang dijaminkan sejak awal sudah beralih kepemilikan kepada pihak pertama seperti yang diterangkan dalam akta jual beli yang telah dibuat sebelumnya, dikhawatirkan akan terjadi penyalahgunaan keadaan sertifikat tanah dan bangunan oleh pihak pertama karena secara tidak langsung sertifikat tersebut sudah menjadi hak milik pihak pertama dan sah secara hukum yang berlaku di Indonesia, Sedangkan pihak kedua sudah tidak mempunyai hak kepemilikan atas sertifikat tanah dan bangunan itu.

B. Tanggung jawab Notaris terhadap pembuatan dan pendaftaran Akta Jaminan yang diikat menggunakan Akta Jual Beli di kabupaten Kendal

Wawancara dan observasi yang dilakukan oleh penulis ditujukan kepada salah satu Notaris dan PPAT senior yang berinisial Ny (E) yang sudah terdaftar resmi di kecamatan Limbangan Kabupaten Kendal Provinsi Jawa Tengah. Beliau sudah berpraktek sebagai Notaris dan PPAT selama hampir 15 tahun dan sudah banyak menangani berbagai macam kasus perdata khususnya perjanjian penjaminan jual beli didaerah Kabupaten Kendal dan sekitarnya.

Berdasarkan hasil wawancara yang dilakukan penulis kepada ny (E) selaku Notaris dan PPAT yang menangani kasus tersebut diatas, beliau memberikan keterangan terkait

dengan tanggung jawab pembuatan dan pendaftaran akta jaminan yang diikat menggunakan akta jual beli di Kabupaten Kendal, bahwasannya awal mula dari permasalahan hukum ini adalah pada tanggal 19 oktober 2015 ada 2 (dua) orang yang datang di tempat praktek beliau ingin mengajukan pembuatan perjanjian penjaminan hak milik atas tanah di Kabupaten Kendal. Perjanjian hutang piutang tersebut menjaminkan sertifikat tanah dan bangunan seluas 255 m² yang dibuat oleh kesepakatan kedua belah pihak yaitu pihak pertama dengan inisial (B) sebagai pemberi pinjaman / hutang bisa juga disebut pemegang objek jaminan, dan pihak kedua dengan inisial (W) sebagai pemilik sertifikat atas tanah dan bangunan seluas 255 m² bisa juga disebut pemberi objek jaminan. Selanjutnya Ny (E) selaku Notaris dan PPAT memproses pembuatan perjanjian penjaminan yang diajukan oleh kedua belah pihak, dalam proses tersebut Notaris Ny (E) memberikan pilihan kepada kedua belah pihak untuk memilih akta yang akan digunakan dalam perjanjian tersebut.

Lima hari berselang, tepatnya pada tanggal 24 oktober 2015 perjanjian penjaminan tersebut dapat terealisasi dan terjadi penandatanganan atas perjanjian yang telah disepakati oleh kedua belah pihak yaitu pihak pertama dengan inisial (B) sebagai pemberi pinjaman, dan pihak kedua dengan inisial (W) sebagai pemilik sertifikat atas tanah dan bangunan seluas 255 m² disebut juga pemberi objek jaminan. Penandatanganan perjanjian penjaminan tersebut dilakukan dihadapan Ny (E) selaku Notaris dan PPAT di Kabupaten Kendal. Terdapat hal-hal yang diperjanjikan oleh para pihak, yaitu :

1. Pihak pertama yaitu tn (B) memberi hutang atau pinjaman uang kepada pihak kedua yaitu tn (W) sebesar Rp200.000.000 (dua ratus juta rupiah).
2. Pihak kedua atau tn (W) sanggup mengembalikan akhir bulan Desember 2016, dengan

jaminan Sertifikat Hak Milik (SHM) tanah dan bangunan seluas 255 m2 nomor 1316 atas nama pihak kedua.

3. Kedua belah pihak sepakat perjanjian penjaminan tersebut diikat dalam bentuk Akta Jual Beli (AJB) yang disahkan oleh Notaris sehingga terjadi peralihan hak milik sertifikat tanah dan bangunan seluas 255 m2 atas nama pihak kedua menjadi atas nama pihak pertama (balik nama).
4. Kesepakatan perjanjian pinjaman / hutang tersebut akan dilunasi dalam waktu satu tahun, Apabila akhir bulan Desember 2016 tn (W) belum dapat mengembalikan maka pihak pertama yaitu tn (B) dapat memproses secara hukum dan pihak kedua yaitu tn (W) sanggup diproses.

Selanjutnya Ny (E) selaku Notaris dan PPAT di Kabupaten Kendal membuat dan mendaftarkan Akta Jual Beli atas perjanjian penjaminan yang telah disepakati antara kedua belah pihak. Perjanjian penjaminan dengan akta jual beli tersebut sudah melalui prosedur yang berlaku dan dianggap sah sesuai dengan hukum yang berlaku di Indonesia.

Satu tahun berselang terjadi wanprestasi oleh pihak kedua karena tidak bisa melunasi sejumlah hutang sesuai dengan tenggang waktu yang ditentukan dalam perjanjian sehingga pihak kedua harus dihukum menyerahkan obyek jaminan tersebut sepenuhnya dan memproses secara hukum obyek jaminan menjadi atas nama pihak pertama. Notaris dan PPAT Ny (E) memberikan solusi terkait masalah tersebut yaitu menyarankan kepada masing-masing pihak untuk bisa berunding kembali agar terjadi satu mufakat yang tidak memberatkan kedua belah pihak sehingga kedepannya tidak ada pihak yang saling dirugikan, namun pihak pertama menolak karena sudah beberapa kali berbicara untuk berunding kepada pihak kedua tetapi hasilnya tetap sama saja yaitu pihak kedua meminta

waktu pelunasan bisa diperpanjang. Pihak pertama tidak bisa memperpanjang masa pelunasan dikarenakan sangat membutuhkan uang untuk keperluan lain, sehingga mau tidak mau sertifikat atas tanah dan bangunan yang menjadi jaminan perjanjian kemudian akan di lelang atau di gadaikan di BANK. Sampai disini tugas Notaris dan PPAT dalam menangani kasus tersebut diatas sudah selesai Karena telah terjadi keputusan atau kemufakatan atas perjanjian penjaminan yang ada.

Berdasarkan Pembahasan diatas jika diamati menggunakan teori kewenangan yang menyebutkan bahwa kewenangan atau wewenang adalah kekuasaan hukum, hak untuk memerintah atau bertindak, hak atau kekuasaan pejabat publik untuk mematuhi aturan hukum dalam lingkup melaksanakan kewajiban publik.¹¹⁸ Notaris Ny (E) dalam melaksanakan tanggung jawab sebagai pejabat publik adalah menjembatani perjanjian antara tn (B) dan tn (W) selaku pihak pertama dan kedua untuk membuat dan mendaftarkan Akta Jual Beli atas perjanjian penjaminan yang telah disepakati antara kedua belah pihak. Perjanjian penjaminan antara kedua belah pihak tersebut harus melewati proses di notaris supaya dianggap sah dan berkekuatan hukum, Proses ini merupakan kewenangan notaris ny.(E) yang dibuat berdasarkan atas kekuasaan hukum dalam melaksanakan kewajiban publik.

J.G. Brouwer dan A.E. Schilder dalam teori kewenangan mengemukakan ada 3 kategori kewenangan yaitu kewenangan atribut, kewenangan delegatif dan kewenangan mandat. Membahas mengenai kewenangan atribut, kewenangan delegatif dan kewenangan mandat, notaris ny.(E) menjalankan amanah yang diberikan oleh Negara melalui Undang-

¹¹⁸ Nur Basuki Winanrno, *Penyalahgunaan Wewenang dan Tindak Pidana Korupsi*, laksana mediatama, Yogyakarta, 2008, hlm. 65.

undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris yaitu dalam mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat dibawah tangan tn.(B) dan tn.(W) dengan mendaftar dalam buku khusus, Membukukan surat-surat dibawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus, Membuat kopi dari asli surat-surat dibawah tangan berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan, Melakukan pengesahan kecocokan fotokopi sertifikat tanah dan bangunan seluas 255 m² dengan surat aslinya, Memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta yakni menyarankan tn.(B) dan tn.(W) untuk menggunakan hak tanggungan dalam perjanjian penjaminan, Membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan sebagai salah satu kesepakatan antara tn.(B) dan tn.(W). Kewenangan-kewenangan tersebut sudah dilaksanakan notaris ny.(E) dalam menjalankan profesi sebagai notaris. Hal tersebut menunjukkan bahwa segala kewenangan notaris ny.(E) adalah sah karena dilakukan sesuai dengan hukum yang berlaku dalam bentuk peraturan perundang-undangan.

Pembahasan lain dari kewenangan dan Tanggung jawab yang dimiliki oleh Notaris ny.(E) adalah menganut prinsip tanggung jawab berdasarkan kesalahan (based on fault of liability). dalam pembuatan akta autentik, 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. Sebaliknya Notaris harus bertanggung jawab apabila atas akta yang dibuatnya terdapat kesalahan atau pelanggaran yang disengaja oleh Notaris.

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.

Setiap perbuatan yang dilakukan oleh Notaris Kecuali isi akta, 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 menggati 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.

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.

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, komparisi 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.

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 dihadhiri 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 KUHPerdata 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.

Berdasarkan penjabaran diatas, wewenang dan tanggung jawab Notaris Ny (E) sudah sesuai dengan teori kewenangan yang sudah dipaparkan yaitu kewenangan atributif, kewenangan mandat, serta kewenangan mandat dan dalam menjalankan jabatannya untuk membuat dan mendaftarkan akta jual beli sudah teliti dan seksama seperti yang diamanatkan pasal 16 ayat (1) UUJN. Notaris Ny (E) juga sudah memeriksa kebenaran dokumen yang diberikan oleh para penghadap serta sudah memastikan bahwa para pihak hadir pada saat penandatanganan akta jual beli sesuai dengan ketentuan pasal 44 UUJN. Akan tetapi, Notaris Ny (E) seharusnya tetap mengusulkan perjanjian penjaminan atas tanah dan bangunan tersebut diikat menggunakan Hak tanggungan bukan dengan akta jual

beli agar tidak terjadi hal yang tidak diinginkan yang dapat merugikan kedua belah pihak walaupun memang sebenarnya tugas atau tanggung jawab Notaris pada dasarnya 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.



PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH**(PPAT)****HENI ASTUTI, S.H., M.K.n**

DAERAH KERJA KABUPATEN KENDAL

SK. KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA

Nomor: 799/KEP-17.3/X/2013, tanggal: 21 Oktober 2013

Jl. Limbangan Prangkudan Rt 002 RW 011 Kec Limbangan Kabupaten Kendal

AKTA JUAL BELI

Nomor : 001 /2021

Lembar Pertama / Kedua

Pada hari ini, Sabtu, tanggal 24 (dua puluh empat) bulan Oktober tahun 2015 (dua ribu lima belas);-----

hadir dihadapan Saya HENI ASTUTI, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan yang berdasarkan Surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional tanggal 21 Oktober 2013 nomor 799/KEP-17.3/X/2013 diangkat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang selanjutnya disebut PPAT, yang dimaksud dalam Pasal 7 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dengan daerah kerja Kabupaten Kendal dan berkantor di Jalan Prangkudan Rt. 001 Rw.002 Kec. Limbangan Kab.Kendal dengan dihadiri oleh saksi-saksi yang saya kenal dan akan disebut pada bagian akhir akta ini : -----

I. -Tuan B , lahir di Kendal, pada tanggal 04 Agustus 1990, Warga Negara Indonesia, Wiraswasta, Pemegang Kartu Tanda Penduduk nomor : 3321030408900005 yang untuk melakukan perbuatan hukum dalam akta ini mendapat bersetujuan istrinya.-----

selaku Penjual, untuk selanjutnya disebut : -----

----- PIHAK PERTAMA -----

II. -Tuan W, lahir di Kendal, pada tanggal 03 Agustus 1985, Warga Negara Indonesia, Pelajar, Pemegang Kartu Tanda Penduduk nomor: 3312114308850002, bertempat tinggal di Kendal Rukun Tetangga 001, Rukun Warga 002, Desa Limbangan, Kecamatan Limbangan;-----
 -----selaku Pembeli, untuk selanjutnya disebut : -----
 ----- PIHAK KEDUA -----

Para penghadap dikenal oleh saya. -----
 Pihak Kedua menerangkan dengan ini menjual kepada Pihak Pertama dan Pihak Pertama menerangkan dengan ini membeli dari Pihak Kedua :-

- Hak Milik Nomor : 1316/Limbangan atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 26 Juni 2013 Nomor 00781/Limbangan/2013 seluas 255 m2 (Dua ratus lima puluh lima meter persegi) dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) : 11.08.06.07.00940 dan Nomor Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPTPBB) Nomor Objek Pajak (NOP): 33.R4.060.007 008-0019.0; -----

- terletak di : -----
 - Provinsi : Jawa Tengah ; -----
 - Kabupaten : Kendal ; -----
 - Kecamatan : Limbangan ; -----
 - Kelurahan : Limbangan;-----

Jual beli ini meliputi pula : -----
 segala sesuatu yang tumbuh dan tertanam diatas sebidang tanah tersebut yang merupakan satu kesatuan yang tak terpisahkan ; -----

Selanjutnya semua yang diuraikan diatas dalam akta ini disebut “ Obyek Jual Beli”. -----

-

Pihak Pertama dan Pihak Kedua menerangkan bahwa: -----

- a. Jual beli ini dilakukan dengan harga Rp.200.000.000, -----
(dua ratus juta rupiah) ; -----
- b. Pihak Pertama telah memberi sepenuhnya uang tersebut diatas dari Pihak Kedua dan untuk penerimaan uang tersebut akta ini berlaku pula sebagai tanda penerimaan yang sah (kwitansi). -----
- c. Jual beli ini dilakukan dengan syarat-syarat sebagai berikut : -----

----- Pasal 1 -----

Mulai hari ini obyek jual beli yang diuraikan dalam akta ini telah menjadi milik Pihak Pertama dan karenanya segala keuntungan yang didapat dari, dan segala kerugian/beban atas obyek jual beli tersebut di atas menjadi hak/beban Pihak Pertama. -----

----- Pasal 2 -----

Pihak Kedua menjamin, bahwa obyek jual beli tersebut di atas tidak tersangkut dalam suatu sengketa, bebas dari sitaan, tidak terikat sebagai jaminan untuk sesuatu utang yang tidak tercatat dalam sertipikat, dan bebas dari beban-beban lainnya yang berupa apapun.

----- Pasal 3 -----

Dalam hal terdapat perbedaan luas tanah yang menjadi objek jual beli dalam akta ini dengan hasil pengukuran oleh instansi Badan Pertanahan Nasional, maka para pihak akan menerima hasil pengukuran instansi Badan Pertanahan Nasional tersebut dengan tidak memperhitungkan kembali harga jual beli dan tidak akan saling mengadakan gugatan. -----

 ----- Pasal 4 -----
 -

-Pihak Pertama dan Pihak Kedua menjamin tentang kebenaran identitas masing-masing yang diberikan dalam akta ini, Pihak Kedua menjamin bahwa surat bukti hak atas tanahnya adalah satu-satunya yang sah, tidak pernah dipalsukan atau dibuatkan duplikatnya oleh instansi yang berwenang atas permintaanya. -----

Pihak Kedua juga menjamin bahwa tanah yang menjadi objek Jual Beli dalam akta ini adalah hak miliknya sendiri tidak ada orang (pihak) lain yang turut memiliki atas tanah tersebut. Pihak Kedua dengan ini menyatakan baik sekarang maupun dikemudian hari membebaskan Pihak Pertama, Pejabat Pembuat Akta Tanah serta para saksi dari segala tuntutan dari siapapun dan dari manapun juga atas tanah yang menjadi obyek Jual Beli dalam akta ini. Pihak Pertama dan Pihak kedua juga telah sama-sama mengetahui tentang lokasi, keadaan fisik serta peruntukan tanah yang menjadi obyek jual beli dalam akta ini dan bertanggungjawab akan hal tersebut. ----

----- Pasal 5 -----

Kedua belah Pihak dalam hal ini dengan segala akibatnya memilih tempat kediaman hukum yang umum dan tidak berubah pada Kantor Pengadilan Negeri Kendal. -----

----- Pasal 6 -----

Biaya Pembuatan akta, uang saksi dan segala biaya peralihan hak ini dibayar oleh Pihak Kedua. -----

Demikianlah akta ini dibuat dihadapan para pihak dan : para saksi nona ENY FAJAR WULANDHARI dan nona IZZUL MUFARRIKHAH, keduanya pegawai Kantor Pejabat Pembuat Akta Tanah untuk wilayah Kabupaten Kendal dan bertempat tinggal di Kendal, sebagai saksi-saksi dan setelah dibacakan serta dijelaskan, maka sebagai bukti kebenaran pernyataan yang dikemukakan oleh Pihak Pertama dan Pihak Kedua tersebut diatas, akta ini ditandatangani oleh Pihak Pertama, Pihak Kedua, para saksi dan saya, PPAT, sebanyak 2 (dua) rangkap asli, yaitu 1 (satu) rangkap lembar pertama disimpan dikantor saya, dan 1 (satu) rangkap lembar kedua disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan kabupaten Kendal untuk keperluan pendaftaran peralihan hak akibat jual beli dalam akta ini. -----

Pihak Pertama

Pihak Kedua

TUAN B**Tuan W**

Saksi

Saksi

ENY FAJAR WULANDHARI

IZZUL MUFARRIKHAH

Pejabat Pembuat Akta Tanah

HENI ASTUTI, SH.MKn



BAB IV

PENUTUP

A. SIMPULAN

Berdasarkan penjelasan pada bab-bab sebelumnya, maka dapat ditarik suatu simpulan pada tesis ini yaitu sebagai berikut :

1. Kesimpulan yang dapat ditarik dari rumusan masalah yang pertama ini yaitu mengenai keabsahan penjaminan hak milik atas tanah yang didasarkan pada akta jual beli di kabupaten Kendal, Berdasarkan dari teori kepastian hukum dan juga berdasarkan undang-undang yang ada bahwa perjanjian penjaminan tersebut sah-sah saja diikat dengan akta jual beli dan bukan menggunakan hak tanggungan, namun bilamana pihak kedua dapat melunasi tepat waktu dan tidak terjadi wanprestasi atas hutang yang dimaksud, maka sertifikat atas tanah yang telah dijaminan kepada pihak pertama akan memakan proses balik nama lagi dan bisa menjadi riskan karena penjaminan tersebut diikat dengan akta jual beli bukan menggunakan hak tanggungan, artinya sertifikat yang dijaminan sejak awal sudah beralih kepemilikan kepada pihak pertama seperti yang diterangkan dalam akta jual beli yang telah dibuat sebelumnya, dikhawatirkan akan terjadi penyalahgunaan keadaan sertifikat tanah dan bangunan oleh pihak pertama karena secara tidak langsung sertifikat tersebut sudah menjadi hak milik pihak pertama dan sah secara hukum yang berlaku di Indonesia, Sedangkan pihak kedua sudah tidak mempunyai hak kepemilikan atas sertifikat tanah dan bangunan itu.
2. Kesimpulan yang dapat ditarik dari rumusan masalah yang kedua ini yaitu wewenang dan tanggung jawab Notaris di kabupaten Kendal sudah sesuai dengan teori kewenangan yang sudah dipaparkan yaitu kewenangan atributif, kewenangan delegatif,

serta

kewenangan mandat dan dalam menjalankan jabatannya untuk membuat dan mendaftarkan akta jual beli sudah teliti dan seksama seperti yang diamanatkan pasal 16 ayat (1) UUJN. Notaris juga sudah memeriksa kebenaran dokumen yang diberikan oleh para penghadap serta sudah memastikan bahwa para pihak hadir pada saat penandatanganan akta jual beli sesuai dengan ketentuan pasal 44 UUJN. Akan tetapi, Notaris seharusnya tetap mengusulkan perjanjian penjaminan atas tanah dan bangunan tersebut diikat menggunakan Hak tanggungan bukan dengan akta jual beli agar tidak terjadi hal yang tidak diinginkan yang dapat merugikan kedua belah pihak walaupun memang sebenarnya tugas atau tanggung jawab Notaris pada dasarnya 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.

B. SARAN

Sebaiknya kreditur dan debitur dalam membuat perjanjian pinjam meminjam yang dibebankan penjaminan hak milik atas tanah yang dibuat oleh pejabat umum yang berwenang dalam hal ini ialah Notaris dan PPAT disarankan agar dibuat berupa Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT). Setelah pembuatan APHT harus diikuti dengan pendaftaran Hak Tanggungan di Badan Pertanahan Nasional (BPN). Agar pembuktiannya kuat dan penyelesaiannya lebih mudah apabila debitur mengalami wanprestasi.

1. Saran untuk debitur (pihak kedua)

Sebagai pihak yang mempunyai utang sebaiknya lebih berhati-hati dalam membuat perjanjian dalam berhutang, sebab janji apa yang telah diucapkan itulah yang

harus dilaksanakan karena dengan adanya janji tersebut, debitur telah mengikatkan dirinya kepada pihak kreditur untuk melakukan prestasi yang seharusnya dilakukan, jika janji itu dilanggar atau tidak dilaksanakan, maka akan ada hukum yang menindaknya.

2. Saran untuk kreditur (pihak pertama)

Sebagai pihak yang memberikan pinjaman, atau sebagai pihak yang berpiutang sebaiknya lebih jeli lagi dalam membuat sebuah perjanjian kepada debitur, karena jika perjanjian yang dibuat untuk debitur tidaklah bersifat memaksa, dapat memungkinkan untuk debitur berperilaku semena-mena terhadap pemenuhan prestasinya, lebih ditegaskan jika hendak membuat perjanjian kepada pihak yang meminta hutang, supaya apabila terjadi hal yang tidak diinginkan kreditur bisa untuk menuntutnya.

3. Saran untuk Notaris

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. Al-Quran dan Hadist

Al-Qur'an Surat Al-Israa' ayat 15.

Al-Qur'an Surat Al-Maidah ayat 95.

B. Buku-Buku

Adrian Sutedi, *Hukum Hak Tanggungan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2010,

Adrian Sutedi, *Sertifikat Hak Atas Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta Timur, 2012.

Amiruddin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2006.

A. Marzuki Kamaluddin, *Fiqih Sunnah*, PT. Al-Ma'arif Jilid XII, Bandung, 1998.

Arie S. Hutagalung, *Serba Aneka Masalah Tanah Dalam Kegiatan ekonomi, Suatu Kumpulan Karangan, Cetakan Kedua*, Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Depok, 2002

Bahsan, M, *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, Raja Grafindo Persada. Jakarta, 2007.

Bambang Sugugono, *Metode Penelitian Hukum*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2003.

Bambang Waluyo, *Penelitian Hukum Dalam Praktek*, Sinar Grafika, Jakarta, 2002.

Boedi Harsono, *Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*, Djambatan, Jakarta, 2002.

Chigozie Nwagbara "Enforcement of Mortgage Security In Nigeria," *Global Journal of Politics and Law Research*, Vol.2, No.2, 2014.

C.S.T Kansil dan Christine S.T Kansil, *Pokok-Pokok Hak Tanggungan dan Tanah*, Pustaka Sinar Harapan, Jakarta, 2007,

- Daeng Naja, *Teknik Pembuatan Akta*, Pustaka yustisia, Yogyakarta, 2012.
- Diana Veigule, *The Mortgagee's Rights to Enforce The Mortgage Execution*, Lund University Press, 201
- Dominikus Rato, *Filsafat Hukum Mencari: Memahami dan Memahami Hukum*, Laksbang Pressindo, Yogyakarta, 2010.
- Effendie, Bachtiar, *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan-peraturan Pelaksanaannya*, Bandung : Alumni, 1993.
- Eny Kusdarini, *Dasar-Dasar Hukum Administrasi Negara Dan Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik*, UNY Press, Yogyakarta, 2011.
- Fernando E. Manullang, *Menggapai Hukum Berkeadilan*, Buku Kompas, Jakarta, 2012.
- Frieda Husni Hasbullah, *Hukum Kebendaan Perdata, Hak-Hak Yang Memberikan Jaminan (jilid 2)*, Jakarta, Indo Hill-Co, 2005.
- Gamal Komandoko, Handri Rahardjo, *Panduan & Contoh Menyusun Surat Perjanjian & Kontrak Terbaik*, Buku Seru, Jakarta, 2013.
- Gatot Supramono, *Perjanjian Utang Piutang*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta:, 2013
- Habib Adjie, *Meneropong Khazanah Notaris dan PPAT Indonesia*, PT Citra Adtya Bakti, Surabaya, 2008
- Harahap, M. Yahya, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, Edisi Kedua, Sinar Grafika, Jakarta, 2005.
- Harahap, M. Yahya, *Hukum Acara Perdata*, Sinar Grafika, Jakarta, 2010.
- Harum Melati S, *Analisis Terhadap Hak Jaminan Resi Gudang Sebagai Salah Satu Bentuk Pengikatan Jaminan Kredit Pada Lembaga Perbankan*, Tesis Universitas Indonesia, Jakarta, 2010,
- Hendi Suhendi, *Fiqih Muamalah*,: Rajawali Pers, Jakarta, 2002.
- Herlien Budiono, *Asas Keseimbangan bagi Hukum Perjanjian Indonesia (Hukum Perjanjian Berlandaskan Asas-Asas Wigati Indonesia)*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2006,
- Herlien Soerojo, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*, Arkola, Surabaya, 2003

- Hermit, Herman, *Teknik Penaksiran Harga Tanah*. Perkotaan. Bandung: Penerbit: Mandar Maju, 2009,
- H. Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2004,
- J. Satrio, *Hukum Jaminan, Hak-Hak Jaminan Pribadi Jaminan perorangan (Borgtocht) dan Perikatan Tanggung-Menanggung*, Ctk. Kedua Revisi, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2003.
- J. Satrio, *Hak Jaminan Kebendaan*, Citra Aditya Bhakti, Bandung, 2002
- Johani Ibrahim, *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, Banyumedia Publishing, Malang, 2012.
- Joseph William Singer, "Foreclosure and the Failures of Formality, or Subprime Mortgage Conundrums and How to Fix Them," *Connecticut Law Review*, Volume 46, Number 2, 2013.
- Komaruddin dan Yooke Tjumparmah, *Kamus Istilah Karya Tulis Ilmiah*, Bumi Askara, Jakarta, 2000.
- Lexy J. Moleong, *Metodologi Penelitian Kualitatif Edisi Revisi*, Remaja Rosdakarya, Bandung, 2009.
- Lexy J. Moleong, *Metodelogi Penelitian Kualitatif*, Remaja Rosdakarya Ed. Rev, Jakarta, 2010.
- Lubis, Mhd. Yamin dan Abd. Rahim Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah*, Bandung: CV. Mandar Maju, 2010.
- Martha Noviaditya, *Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Dalam Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan* (Skripsi Tidak Diterbitkan), Surakarta: Universitas Sebelas Maret Surakarta, 2010
- Mariam Darus Badruzaman, *Buku II Kompilasi Hukum Jaminan*, Mandar Maju, Bandung, (selanjutnya disingkat Mariam Darus Badruzaman III), 2004.
- Moh. Mahfud MD, *Penegakan Hukum Dan Tata Kelola Pemerintahan Yang Baik, Bahan pada Acara Seminar Nasional "Saatnya Hati Nurani Bicara" yang diselenggarakan oleh DPP Partai HANURA*. Mahkamah Konstitusi Jakarta, 8 Januari 2009.
- M. Abdul Mudjib, *Kamus Istilah Fiqih*, Pustaka Firdaus, Jakarta, 1994.
- M. Muslichuddin, *Sistem Perbankan dalam Islam*, Rineka Cipta, Jakarta, 1990

- M. Syafi'i Antonio, *Bank Syariah dari Teori ke Praktek* Gema Insani Press, Jakarta: 2001,
- Munir Fuady, *Hukum Jaminan Hutang*, Erlangga Cetakan ke-1, Jakarta, 2013.
- Nur Basuki Winanrno, *Penyalahgunaan Wewenang dan Tindak Pidana Korupsi*, laksana mediatama, Yogyakarta, 2008,
- Otje Salma dan Anton Susanto, *Teori Hukum Mengingat Mengumpulkan dan Membuka Kembali*, Refika Aditama, Bandung, 2004.
- Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2008.
- Poerwadarminto, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta, 2003.
- Purwahid Patrik dan Kashadi, *Hukum Jaminan*, Badan Penerbit Universitas Diponegoro, Semarang, 2009.
- Rachmadi Usman, *Hukum Jaminan Keperdataan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2011.
- Ridwan Halim, *Pengantar Ilmu Hukum Dalam Tanya Jawab*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 2015.
- Ronal Saija, Roger F.X, *Buku Ajar Hukum Perdata*, Deepublish, Yogyakarta, 2016.
- R. Soebekti, *Hukum Perjanjian*, Intermedia, Jakarta, 2005.
- R. Soebekti dan R. Tjitrosudibio, *Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUH Perdata)*, Pradnya Paramita, Jakarta, 2003.
- Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, Rajawali Pers, Jakarta, 2004.
- Salim H.S, *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta, 2010.
- Salim, *Perkembangan Teori Dalam Ilmu Hukum*, Rajawali Pers, Jakarta, 2015.
- Salim, Abdulah, *Perancangan kontrak & Memorandum of Understanding*, Sinar Grafika, Jakarta, 2007
- Sentosa Sembiring, *Hukum Perbankan*, CV. Mandar Maju, Bandung, 2012.

- Sidharta Arief, Meuwissen, *Pengembangan Hukum, Ilmu Hukum, Teori Hukum dan Filsafat Hukum*, PT Refika Aditama, Bandung, 2007.
- Sopnar Maru Hutagalung, *Kontrak Bisnis di Asean, Pengaruh sistem hukum Common Law dan Civil Law*, Sinar Grafika, Jakarta, 2013,
- Soedharyo Soimin, *Status Hak dan Pembebasan Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta, (selanjutnya disingkat Soedharyo Soimin II), 2001.
- Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, *Hukum Jaminan di Indonesia Pokok-Pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan*, Liberty Cetakan ke-1, Yogyakarta, 1980.
- Subekti, R, dan R. Tjitrosudibio, *Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUH Perdata)*, Pradnya Paramita, Jakarta, 2003
- Sulistyowati & Sidarta, *Metodologi Penelitian Hukum Konstelasi dan Refleksi*, Buku Obor, Jakarta, 2009.
- Sutan Remy Sjahdeini, *Hak Tanggungan Asas-Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok dan Masalah Yang Dihadapi Oleh Perbankan (Suatu Kajian Mengenai Undang-Undang Hak Tanggungan)*, Alumni, Bandung, 2009.
- Sutardja Sudrajat, *Pendaftaran Hak Tanggungan dan Penerbitan Sertifikatnya*, Mandar Maju, Bandung,
- Sutarno, *Aspek-Aspek Hukum Perkreditan Pada Bank*, Alfabeta, Bandung, 2009.
- Sutedi, Adrian, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Cet. 2, Jakarta: Sinar Grafika, 2011.
- Ter Haar, *Asas-asas dan Susunan Hukum Adat*, terjemahan Soebakti Poesponoto, Pradnya Paramita, Jakarta, 2001.
- Ter Haar BZN, *Asas-asas dan Susunan Hukum Adat*, terjemahan Soebakti Poesponoto, Pradnya Paramita, Jakarta, 2002.
- Tim Penyusun Kamus Pembinaan dalam Muhammad Syaifuddin, *Hukum Kontrak Memahami Kontrak dalam Perspektif Filsafat, Teori, Dogmatik, dan Praktik Hukum*, Mandar Maju, Bandung, 2012,

C. Jurnal

- Nur Agus Susanto, Dimensi Aksiologis Dari Putusan Kasus “ST” Kajian Putusan Peninjauan Kembali Nomor 97 PK/Pid.Sus/2012, Jurnal Yudisial Vol. 7 No. 3 Desember 2014.

D. Peraturan Perundang-Undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Negara Republik Indonesia Nomor 76 Tahun 1981.

Kitab Undang-Undang Hak Tanggungan.

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional (Perkaban) No. 08 Tahun 2012 Tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

Undang-undang Perbankan yang kini berlaku adalah Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1998 Nomor 182, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3790).

E. Internet

<http://yanbearizona.net/2008/04/13/apa-itu-kepastian-hukum/> Diakses pada tanggal 13 Maret 2021, Pukul 11:07 WIB.

<https://ngobrolinhukum.wordpress.com/memahami-kepastian-dalam-hukum/> Diakses pada tanggal 13 Maret 2021, Pukul 09:50 WIB.

<https://www.apaarti.com/kedudukan.html>, Diakses pada tanggal 14 juli 2021, Pukul 12.00 WIB

<http://www.pengertianilmu.com/pengertian-kedudukan-status.html> , Diakses pada tanggal 14 juli 2021, Pukul 13.00 WIB.

<http://www.hukumonline.com/klinik/detail/lt581fe58c6c3ea/pengertian-legal-standingterkait-permohonan-ke-mahkamah-konstitusi/> ,Diakses pada tanggal 14 juli 2021, Pukul 13.20 WIB.

<http://www.sangkoeno.com/2014/12/kedudukan-hukum-pemohon-legal-standing.html> , Diakses pada tanggal 14 juli 2021, Pukul 13.30 WIB.

Siti Nuraini, *Unsur-unsur Hukum Pidana Islam*. <http://id.shvoong.com/law-and-politics/criminal-law/2171324-unsur-unsur-tindak-pidana>. Diakses pada tanggal 6 April 2021

