

# TANGGUNGJAWAB NOTARIS/PPAT MENGENAI AKTA SIMULASI YANG DIBUATNYA DITINJAU DARI PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

Mika Anabelle, Program Studi Magister Kenotariatan  
Fakultas Hukum Universitas Indonesia, e-mail: [mika.anabelle@ui.ac.id](mailto:mika.anabelle@ui.ac.id)  
Flora Dianti, Fakultas Hukum Universitas Indonesia, e-mail: [flo\\_di@yahoo.com](mailto:flo_di@yahoo.com)

doi: <https://doi.org/10.24843/KS.2021.v09.i11.p15>

## ABSTRAK

*Studi ini dilakukan untuk menganalisis dan mengidentifikasi tanggungjawab notaris/PPAT mengenai akta simulasi yang dibuatnya ditinjau dari peraturan perundang-undangan serta akibat hukum terhadap jaminan kredit yang dilakukan atas dasar perjanjian simulasi dengan studi kasus putusan pengadilan negeri Wonogiri Nomor: 16 /Pdt.G/2019/PN Wng. Metode penelitian yang digunakan ialah penelitian hukum normatif dengan memanfaatkan pendekatan perundang-undangan, pendekatan analitis dan pendekatan kasus. Dari hasil penelitian menjelaskan bahwa Notaris/PPAT yang membuat perjanjian simulasi dihadapannya dapat dimintakan beberapa macam pertanggungjawaban antara lain meliputi tanggungjawab secara perdata, tanggungjawab secara pidana, serta tanggungjawab administrasi dan mengenai jaminan kredit yang diberikan debitur tetap sah dan mengikat karena pembuatan Akta Jual beli berkaitan dengan objek yang menjadi jaminan kredit tidak berkaitan dengan hukum.*

**Kata kunci:** Tanggung jawab Notaris, Perjanjian Simulasi, hukum perjanjian

## ABSTRACT

*This study was conducted to analyze and identify the responsibilities of a notary/PPAT regarding the simulation deed he made in terms of the laws and regulations as well as the legal consequences of credit guarantees made based on a simulation agreement with a study case of the Wonogiri court decision Number: 16 /Pdt.G/2019 /PNWng. The research method used is normative legal research by utilizing a statutory approach, an analytical approach and a case approach. From the analysis of the study, it explains that the Notary/PPAT who made a simulation agreement in front of Notary/PPAT could be asked for several kinds of responsibilities consist of civil liability, criminal responsibility, and administrative responsibility and regarding credit guarantees given by the debtor, it remains valid and binding because the making of the Sale and Purchase Deed is related to the object. which is a credit guarantee that is not related to the law.*

**Keywords:** Notary Responsibilities, Simulation Agreement, contract law

## 1. Pendahuluan

### 1.1 Latar Belakang Masalah

Pertumbuhan jumlah pembangunan perekonomian dalam suatu negara meningkatkan pula kebutuhan akan pendanaan guna menunjang usaha pembangunan perekonomian tersebut. Sering kali perolehan pendanaan tersebut melalui jasa perbankan dengan pemanfaatan pemberian kredit yang diberikan oleh pihak bank atau melalui jasa lembaga pembiayaan yang tersedia.

Bank ialah suatu lembaga keuangan yang menjadi wadah bagi orang perseorangan, badan usaha baik milik swasta, milik negara maupun lembaga-lembaga pemerintahan yang menyimpan dana yang dimilikinya.<sup>1)</sup> Bank dimaksudkan sebagai

---

<sup>1)</sup> Hermansyah, "Hukum Perbankan Nasional Indonesia", (Jakarta: Kencana, 2008), hlm. 7.

penghubung bagi pihak yang memiliki dana yang berlebih (*surplus of funds*) dengan pihak yang kekurangan atau memerlukan dana (*lack of funds*).<sup>2)</sup>

Usaha pokok dari kegiatan perbankan meliputi pemberian kredit dan jasa lalu lintas pembayaran dan peredaran uang. pemberian kredit ialah fungsi utama bank hal ini sebagaimana diatur dalam Pasal 3 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 jo. Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang perbankan dimana ditegaskan bahwa fungsi utama dari kegiatan perbankan ialah sebagai penghimpun dan penyalur dana masyarakat.

Kredit perbankan telah digunakan dan dilakukan oleh masyarakat sejak puluhan tahun lalu dengan tujuan untuk meningkatkan taraf hidupnya. Pasal 1 angka 11 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan merumuskan pengertian kredit:

*“Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara pihak bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga”.*

Pemberian kredit merupakan kegiatan dengan tingkat resiko tinggi bagi pihak bank maka dari itu diperlukan adanya ketentuan hukum jaminan yang jelas dan lengkap maka setiap pemberian kredit memerlukan jaminan yang kuat.<sup>3)</sup> Salah satu resiko kegiatan pemberian kredit atau disebut dengan resiko kredit ialah resiko tidak kembalinya dana pinjaman yang diberikan oleh bank ini lah yang mendorong bank untuk selalu menganalisa secara mendalam dan menyeluruh mengenai permohonan kredit yang diterimanya.<sup>4)</sup> Resiko kredit ialah resiko yang timbul akibat kegagalan atau ketidakmampuan nasabah untuk mengembalikan jumlah pinjaman yang diterima atau diperoleh dari bank beserta bunga yang ditentukan sesuai dengan jangka waktu yang telah ditentukan dalam kesepakatan.<sup>5)</sup>

Resiko yang umumnya menjadi permasalahan yang merugikan bagi bank ini kemudian menjadi pokok perhatian bagi pihak bank sehingga dalam pemberian kredit diperlukan keyakinan atas kemampuan debitur untuk membayar hutang dengan melakukan penilaian secara mendalam terhadap 7 (tujuh) hal yang dikenal dengan istilah 7P yaitu (*Party, Purpose, Payment, Profitability, Protection, Personality, and Prospect*).<sup>6)</sup> Serta dengan menerapkan prinsip kehati-hatian dalam pemberian kredit dengan melakukan analisa 5C yang meliputi Character (Watak), Capacity (Kemampuan), Condition (Kondisi), Capital (Modal), Collateral (Jaminan).<sup>7)</sup>

Salah satu unsur penting dalam analisis terhadap permohonan kredit ialah jaminan atau agunan yang diberikan calon debitur guna perlindungan terhadap bank.

---

<sup>2)</sup> Ismail Nawawi, *“Perbankan Islam Vs Konvensional”*, (Jakarta: VIV Press, 2010), hlm. 87.

<sup>3)</sup> M. Bahsan, *“Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia”*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2007), hlm. 5

<sup>4)</sup> Mariam Darus Badruzaman, *“Beberapa Masalah Hukum Dalam Perjanjian Kredit Bank Dengan Jaminan Hypotheek Serta Hambatan-Hambatannya Dalam Praktek Di Medan”*, (Bandung: Alumni, 1989), hal.165.

<sup>5)</sup> Dahlan Siamat, *“Manajemen Lembaga Keuangan”*, (Jakarta: Fakultas Ekonomi Universitas Indonesia, 2004), hlm. 92.

<sup>6)</sup> Badriyah Harun, *“Penyelesaian Sengketa Kredit Bermasalah”*, (Yogyakarta: Pustaka Yustisia, 2010), hlm. 13

<sup>7)</sup> Sutarni, *“Aspek-Aspek Hukum Perkreditan Pada Bank”*, (Bandung: Penerbit Alfabeta, 2005), hlm.78

Jaminan atau agunan tersebut merupakan salah satu hal yang penting dalam pengamanan pelunasan kredit apabila dikemudian hari debitur tidak dapat melunasi hutangnya dengan cara melakukan lelang eksekusi dan mengambil pelunasan dari penjualan harta kekayaan yang menjadi jaminan tersebut.

Pemberian kredit yang telah memenuhi analisa dan penilaian oleh bank pada umumnya dilaksanakan dengan mengadakan suatu perjanjian pokok dengan ciri yang membedakan dari perjanjian riil, antara lain:<sup>8)</sup>

- a. Sifat konsensuil dimana hak debitur untuk menarik ataupun kewajiban bank untuk memberikan kredit masih bergantung pada telah terpenuhinya syarat yang ditentukan dalam perjanjian kredit atau belum;
- b. Kredit yang diberikan oleh bank tidak dapat digunakan secara semena-mena untuk keperluan debitur, melainkan harus digunakan sesuai dengan tujuan yang telah ditetapkan dalam perjanjian kredit;
- c. Kredit bank tidak selalu dilakukan dengan penyerahan riil melainkan dapat menggunakan cek dan/atau perintah pemindahbukuan.

Dalam Pasal 2 Ayat 1 SK Dir Bank Indonesia Nomor: 23/KEP/DR tentang Jaminan Pemberian Kredit, pengertian jaminan ialah suatu keyakinan bank mengenai kesanggupan debitur untuk melunasi kredit atau pinjaman sesuai dengan yang diperjanjikan.<sup>9)</sup> Fungsi dari agunan tersebut ialah untuk memberikan wewenang kepada bank sebagai kreditor untuk mengambil pelunasan dari barang jaminan apabila dikemudian hari debitur wanprestasi.

Sebagai negara hukum, dimana tidak ada yang berkedudukan di atas hukum karena hukumlah yang berwenang<sup>10)</sup> dan untuk mencapai tujuan hukum antara lain: keadilan (*gerechtigheit*), kemanfaatan (*zweckmassigkeit*), dan kepastian hukum (*rechtssicherheit*).<sup>11)</sup> Undang-Undang telah memberikan pengaturan secara umum mengenai jaminan dalam Pasal 1131 KUHPerdara yaitu:

*"Segala harta kekayaan debitur, baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, baik yang sekarang ada maupun yang akan ada dikemudian hari menjadi tanggungan/jaminan atas hutang-hutangnya".*

Bentuk jaminan yang sering digunakan sebagai jaminan dalam perjanjian atas tanah ialah hak atas tanah hal ini dikarenakan mudahnya bagi pihak kreditor untuk melakukan identifikasi dan kejelasan dalam eksekusi, penggunaan tanah sebagai jaminan kredit didasarkan pada pertimbangan tanah paling aman dan memiliki nilai ekonomis yang relatif tinggi.<sup>12)</sup>

Dalam praktiknya untuk melancarkan proses permohonan kredit yang diajukan, tidak sedikit calon debitur melakukan berbagai cara guna memenuhi syarat-syarat permohonan kredit yang telah ditentukan oleh pihak kreditor, salah satunya

---

<sup>8)</sup> Ida Bagus Gede Gni Wastu, "Kekuatan Hukum Perjanjian Kredit Di Bawah Tangan Pada Bank Perkreditan Rakyat", Jurnal Ilmiah Prodi Magister Kenotariatan, Maret 2016, Hlm.83.

<sup>9)</sup> Pasal 2 ayat (1) SK Dir BI No. 23/KEP/DIR tanggal 28 Februari 1991 tentang Jaminan Pemberian Kredit

<sup>10)</sup> Achmad Irwan Hamzani, "Menggagas Indonesia sebagai negara hukum Yang Membahagiakan Rakyatnya", Jurnal Yustisia edisi 90, September 2014, hlm. 137.

<sup>11)</sup> Umar Said Sugiarto, "Pengantar Hukum Indonesia", (Jakarta: Sinar Grafika, 2012), hal. 30

<sup>12)</sup> Agus Yudha Hernoko, "Lembaga Jaminan Hak Tanggungan sebagai Penunjang Kegiatan Perkreditan Perbankan Nasional", Tesis, (Surabaya: Pascasarjana UNAIR, 1998), hlm. 7.

dengan melakukan peralihan objek jaminan dengan proses jual beli tanah pura-pura atau simulasi.

Perjanjian simulasi dalam Bahasa Belanda disebut dengan "*schijnhandeling*"<sup>13)</sup> yang artinya perbuatan pura-pura atas suatu persetujuan tanpa sebab atau yang telah dibuat karena sebab yang palsu atau terlarang tidak memiliki kekuatan.<sup>14)</sup> Perjanjian simulasi dibedakan menjadi dua, antara lain:<sup>15)</sup>

- a. Perjanjian Simulasi Absolut, Perjanjian ini terjadi apabila para pihak memperlihatkan dan memberi kesan kepada pihak ketiga bahwa telah terjadi suatu perbuatan hukum tertentu, padahal secara rahasia diperjanjikan diantara para pihak bahwa sebenarnya tidak terjadi perubahan dari keadaan semula;
- b. Perjanjian Simulasi Relatif terjadi apabila para pihak membuat perjanjian yang sebenarnya dengan tujuan untuk menimbulkan akibat hukumnya. Namun perjanjian itu dibuat tidak mengikuti ketentuan dari yang seharusnya di buat

Selain itu, MU Sembiring memberikan pengertian *Simulatie* atau perbuatan semu sebagai:<sup>16)</sup>

"Suatu perbuatan atau kompleks perbuatan yang disitu dua orang atau lebih tampaknya mengadakan suatu perbuatan hukum atau perjanjian tertentu pada hal mereka itu antara yang seorang dengan yang lainnya sudah sepakat bahwa perjanjian tadi tidak akan berlaku melainkan bahwa hubungan hukum antara mereka tak akan berubah dari hubungan hukum yang ada sebelum perjanjian itu diadakan atau bahwa yang sebetulnya akan berlaku adalah perjanjian lain".

Maka dari itu, untuk memenuhi seluruh persyaratan yang ditentukan oleh pihak bank, calon debitur sepakat untuk melakukan jual beli simulasi agar dapat mencairkan pinjaman dari bank. Untuk memproses jual beli yang dilakukan oleh debitur maka debitur harus memenuhi syarat formil dalam jual beli sehingga seolah-olah telah terjadi jual beli tanah yang sesungguhnya.

Meskipun dalam praktiknya terdapat suatu kesepakatan diantara kedua belah pihak untuk melakukan perjanjian jual beli simulasi ini, sering kali terjadi suatu permasalahan terlebih apabila kredit tersebut macet dan objek yang dijadikan jaminan akan dijual sebagai bentuk pelunasan.

Seperti contoh gugatan berkaitan dengan jual beli simulasi tanah dengan perjanjian guna memperoleh pinjaman dana dari bank dalam perkara putusan pengadilan Wonogiri Nomor 16 /Pdt.G/2019/PN Wng yang diajukan oleh Mardiman Yusuf Trobanyu (Penggugat I) dan Mujiatun (Penggugat II) melawan Eko Andri Suseno (Tergugat I) dan Lia Triana Andriani (Tergugat II). Dimana kasus ini berawal dari keinginan Mardiman Yusuf Trobanyu untuk mencari pinjaman dari Bank Danamon Kabupaten Wonogiri untuk mendapat modal usaha akan tetapi karena

---

<sup>13)</sup> M.U Sembiring, "*Simulatie (Schijnhandeling – Perbuatan Semu)*", Makalah yang disampaikan pada Dies Natalis Fakultas Hukum ke 45 & Program Pendidikan Notaris ke 30 (Medan, 1999) hal. 1

<sup>14)</sup> Yan Pramadya Puspa, "*Kamus Hukum Lengkap*", (Semarang: Aneka Ilmu, 1977), hal. 759

<sup>15)</sup> I Gede Yusa, dkk, "*Akibat Hukum Akta Perjanjian Nominee Terhadap Pihak Ketiga*", Jurnal Ilmiah Prodi Magister Kenotariatan Universitas Udayana, 2015-2016, hlm.145.

<sup>16)</sup> M.U Sembiring, *Op.Cit.*, hal.2

terkendala dengan angsuran setiap bulannya, ia dianggap tidak mampu untuk memenuhi angsuran setiap bulannya. Atas hal tersebut, Eko Andri Suseno yang masih memiliki hubungan saudara dengan Mardiman Yusuf Trobanyu bersedia untuk membantu dengan cara menjaminkan sertifikat hak milik Nomor: 2040 dengan melakukan penggantian kepemilikan melalui peralihan jual beli pura-pura dilakukan dihadapan PPAT pada 30 Mei 2007 dengan akta jual beli Nomor 377/JATISRONO/V/2007.

Setelah jual beli pura-pura tersebut terealisasi, maka Mardiman Yusuf Trobanyu mengajukan pinjaman kredit pada 19 Juni 2007 dengan agunan sertifikat Hak Milik Nomor 2042 yang telah beralih menjadi atas namanya.

Meskipun demikian, notaris dilarang untuk membuat suatu perjanjian simulasi yang mengandung penyelundupan hukum dikarenakan akan menimbulkan permasalahan yang merugikan banyak pihak terutama pihak bank yang memberikan pinjaman, akan tetapi masih banyak notaris/ppat yang bersedia untuk membuat perjanjian simulasi untuk kepentingan kredit di bank.

## 1.2 Rumusan Masalah

1. Bagaimana Tanggungjawab Notaris/PPAT Mengenai Akta Simulasi Yang Dibuatnya Ditinjau Dari Peraturan Perundang-Undangan?
2. Bagaimana akibat hukum terhadap jaminan kredit yang dilakukan atas dasar perjanjian simulasi?

## 1.3 Tujuan Penelitian

Untuk mengetahui dan memahami Tanggungjawab Notaris/Ppat Mengenai Akta Simulasi Yang Dibuatnya Ditinjau Dari Peraturan Perundang-Undangan serta akibat hukum terhadap jaminan kredit yang dilakukan atas dasar perjanjian simulasi.

## 2. Metode Penelitian

Dalam penelitian ini, Penulis menggunakan tipe penelitian yuridis normatif dengan pendekatan kasus serta pendekatan peraturan perundang-undangan. Penelitian yuridis normatif ialah penelitian untuk menemukan kebenaran berdasarkan logika keilmuan dari normatifnya.

Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini merupakan data primer dan data sekunder. Data primer dalam penelitian ini berupa hasil wawancara yang penulis peroleh dari 2 (dua) orang narasumber. Data sekunder adalah data yang diperoleh dari kepustakaan.<sup>17)</sup>

Jenis data yang banyak dimanfaatkan dalam penelitian ini adalah data sekunder yaitu, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 jo Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris, Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 jo. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Peraturan Pelaksanaan UUPA, Putusan Pengadilan Negeri Wonogiri Nomor: 16 /Pdt.G/2019/PN Wng dan peraturan perundang-undangan lainnya yang berhubungan, serta buku-buku dan tulisan-tulisan mengenai hukum pertanahan serta penetapan pengadilan negeri.

---

<sup>17)</sup> Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tjauan Singkat*, (Jakarta: CV Rajawali, 2014), hal. 13.

Dalam penelitian ini penulis menggunakan sumber penelitian hukum yang dibedakan menjadi sumber penelitian berupa bahan hukum yang dibedakan menjadi bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder serta bahan non-hukum.<sup>18)</sup>

a. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer, yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat atau bersifat autoritatif artinya mempunyai otoritas, atau dokumen yang mengikat dan ditetapkan oleh pihak yang berwenang untuk itu.<sup>19)</sup> Bahan hukum primer yang digunakan dalam penelitian ini terdiri dari peraturan perundang-undangan yaitu Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHP), Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 jo Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris, Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 jo. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Peraturan Pelaksanaan UUPA, Putusan Pengadilan Negri Wonogiri Nomor: 16/Pdt.G/2019/PN.Wng serta peraturan perundang-undangan lainnya yang dapat mendukung dalam penelitian ini.

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder, yaitu berupa semua publikasi tentang hukum yang bukan merupakan dokumen resmi meliputi buku-buku teks, kamus-kamus hukum, jurnal hukum, serta komentar-komentar atas putusan pengadilan.

c. Bahan non-hukum

Bahan non-hukum, yakni bahan-bahan non hukum yang dapat berupa buku mengenai ilmu politik, ekonomi, sosiologi, filsafat, kebudayaan ataupun laporan-laporan penelitian non hukum dan jurnal-jurnal nonhukum selama memiliki relevansi dengan topik penelitian. Bahan nonhukum ini dimaksudkan untuk memperkaya dan memperluas wawasan peneliti.

Dalam penelitian ini metode pengumpulan data yang digunakan oleh Penulis dilakukan dengan studi kepustakaan dan wawancara. Studi kepustakaan terhadap bahan-bahan hukum yang tersedia baik bahan hukum primer, sekunder dan tersier yang dilakukan dengan membaca, melihat, mendengar, maupun menelusuri melalui media internet yang berhubungan baik secara langsung ataupun tidak langsung dengan pokok permasalahan yang dibahas.

Metode analisis data yang digunakan dalam penelitian ini yaitu data kualitatif. Data kualitatif sendiri pada umumnya merupakan data yang menjelaskan suatu peristiwa dengan menjelaskan secara terperinci.

### 3. Hasil dan Pembahasan

#### 3.1 Tanggungjawab Notaris/PPAT Atas Akta Jual Beli Simulasi Yang Dibuat Dihadapannya Menurut Peraturan Perundang-Undangan Yang Berlaku

Notaris ialah pejabat umum yang memiliki wewenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana ditentukan dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 jo Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris. Untuk menjadi Notaris seseorang harus melalui pengangkatan oleh Menteri

---

<sup>18)</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, (Jakarta: Kencana, 2017), hal.181-182.

<sup>19)</sup> Soedikno Mertokusumo, *"Mengenal Hukum (Suatu Pengantar)"*, (Yogyakarta: Liberty, 1996), hlm.19.

Hukum dan Hak Asasi Manusia.<sup>20)</sup> Dalam menjalankan tugas dan wewenang yang dimilikinya, seorang Notaris tidak semata-mata hanya untuk kepentingannya sendiri melainkan untuk kepentingan masyarakat umum<sup>21)</sup>.

Sedangkan PPAT diartikan sebagai pejabat umum yang memiliki kewenangan untuk membuat akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu tentang hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.<sup>22)</sup> Pengaturan atau dasar hukum PPAT sebagai pejabat umum tidak dituangkan dalam Undang-Undang melainkan kedalam suatu peraturan pemerintah yaitu PP Nomor 37 Tahun 1998 jo. PP 24 Tahun 2016 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah.<sup>23)</sup>

Eksistensi atau kehadiran Notaris/PPAT sangat dibutuhkan dalam kegiatan masyarakat guna memberikan kepastian hukum kepada masyarakat dalam hal pembuatan akta otentik yang diperlukan dalam kegiatan sehari-hari baik ekonomi maupun sosial. Akta otentik ialah suatu tulisan yang dibuat secara terencana untuk dapat dimanfaatkan sebagai bukti bila terjadi suatu peristiwa dan ditandatangani.<sup>24)</sup> Dalam Pasal 1868 KUHPerdata telah diatur mengenai akta otentik, dimana akta otentik diartikan sebagai "suatu akta yang di dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-Undang, dibuat oleh atau dihadapan pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat dimana akta dibuatnya".<sup>25)</sup>

Dalam melaksanakan tugas dan jabatan yang dimilikinya sebagai pejabat umum, Notaris/PPAT memiliki tanggungjawab berkaitan dengan perannya. Tanggungjawab ini dibedakan menjadi 3 (tiga) jenis tanggungjawab antara lain tanggungjawab perdata, tanggungjawab pidana dan tanggungjawab administrasi.<sup>26)</sup> tanggungjawab secara administrasi ini akan dilihat atau dikaji dengan ketentuan dalam peraturan jabatan notaris dan kode etik yang menjadi landasan bagi pelaksanaan tugas dan wewenang notaris.

Kemampuan tanggungjawab secara teoritis harus memenuhi unsur-unsur antara lain:<sup>27)</sup>

- a. Kemampuan untuk membedakan mana perbuatan yang baik dan buruk, yang sesuai dengan hukum yang berlaku dan yang melawan hukum;
- b. Kemampuan untuk menilai apakah kehendaknya sesuai dengan keinsyafan mengenai baik atau buruknya perbuatan tersebut.

Dalam kasus putusan pengadilan Wonogiri Nomor: 16/PDT.G/2019/PN WNG, dimana Penggugat dan Tergugat I selaku pemilik sah dari sebidang tanah yang

---

<sup>20)</sup> Hartanti Sulihandari dan Nisya Rifiani, *"Prinsip-Prinsip Dasar Profesi Notaris, berdasarkan Peraturan Perundang-undangan terbaru"*, (Jakarta: Dunia Cerdas, 2013), Hal. 75.

<sup>21)</sup> Henricus Subekti, *"Tugas Notaris (perlu diawasi)"*, Majalah Renvoi, Nomor 26, Tahun ketiga, Tanggal 3 April 2006, Hal.40

<sup>22)</sup> Urip Santoso, *"Pejabat Pembuat Akta Tanah (Perspektif Regulasi, Wewenang dan Sifat Akta)"*, (Jakarta: Prenadamedia Group, 2016), hlm.61

<sup>23)</sup> Husni Thamrin, *"Pembuatan Akta Pertanahan Oleh Notaris"*, (Yogyakarta: LaksBang PressIndo, 2011), hlm.46

<sup>24)</sup> R.Subekti, *"Hukum Pembuktian"*, (Jakarta: Pradnya Paramita, 2001), hlm. 48

<sup>25)</sup> R. Subekti dan R.Tjitrosudibio, *"Kitab-Undang-Undang Hukum Perdata"*, cetakan ke 39, (Jakarta: Pradnya Paramita, 2008), Pasal 1868

<sup>26)</sup> Sudarmanto, *"Pemalsuan Surat Dan Memasukkan Keterangan Palsu ke dalam Akta Autentik"*, (Surabaya: Mitra Ilmu, 2010), hlm. 42

<sup>27)</sup> Sjaifurrachman dan Habib Adjie,, *"Aspek Pertanggungjawaban Notaris dalam Pembuatan Akta"*, (Bandung: CV. Mandar Maju, 2011), hlm. 33.

menjadi objek sengketa, bersama-sama mendatangi kantor Notaris/PPAT selanjutnya disebut Tergugat II, untuk melakukan proses perjanjian jual beli pada tanggal 30 Mei 2007 atas sebidang tanah SHM. No 2042 dengan luas 152 meter persegi atas nama Tergugat I yang terletak di Jatisrono, Kalurahan Jatisrono, Kecamatan Jatsrono Kabupaten Wonogiri. di hadapan PPAT adalah Jual Beli pura-pura (*Proforma*).

Perjanjian jual beli ini berawal dari keinginan penggugat untuk memperoleh pinjaman dana di bank danamon kabupaten wonogiri untuk modal usaha namun terkendala dengan angsuran setiap bulan, maka dari itu kemudian Tergugat I yang masih memiliki hubungan keluarga berkeinginan membantu dengan cara melakukan jual beli pura-pura dimana kemudian sertifikat tanah tersebut dijadikan jaminan pinjaman. Dimana kemudian setelah proses jual beli pura-pura tersebut selesai dan dijadikan jaminan pinjaman, pengajuan kredit pun berhasil, peralihan hak pura-pura hingga pengajuan kredit serta pemberian hak tanggungan menggunakan Notaris/PPAT yang sama.

Maka dari itu, berdasarkan kasus posisi yang dijelaskan secara singkat ini serta segala bukti surat dan fakta-fakta di persidangan, patut diduga bahwa tergugat II mengetahui sejak awal bahwa jual beli pura-pura yang hendak dilakukan adalah untuk kepentingan pribadi daripada penggugat. Dengan demikian, tergugat II selaku pejabat berwenang yang menangani proses jual beli pura-pura hingga pemberian hak tanggungan pada jaminan pinjaman tersebut hendaklah bertanggungjawab atas tindakannya yang dengan sengaja membuat akta jual beli yang menyimpang dari ketentuan hukum yang ada yaitu Akta jual beli pura-pura.

Berikut adalah uraian atau penjabaran tanggungjawab Notaris/PPAT secara terperinci:

1) Tanggungjawab Perdata

Tanggungjawab perdata merupakan sanksi yang dijatuhkan terhadap suatu kesalahan yang timbul baik dikarenakan wanprestasi maupun perbuatan yang melawan hukum. Ditinjau dari hukum perdata yang bersumber dari Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHP), tanggungjawab perdata terhadap kebenaran materiil atas akta yang dibuatnya ialah perbuatan melawan hukum.

Perbuatan melawan hukum diatur dalam Pasal 1365 KUHP. Perbuatan Melawan Hukum diartikan apabila seseorang melakukan suatu perbuatan yang melanggar hukum dan menimbulkan suatu kerugian kepada pihak lain, dimana mewajibkan pihak yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut.

Perbuatan melawan hukum ini dibedakan menjadi dua sifat yaitu perbuatan melawan hukum yang bersifat aktif dan pasif. Bersifat aktif dilihat dari apabila seseorang melakukan suatu tindakan yang menimbulkan suatu kerugian pada pihak lain, maka ini disebut dengan perbuatan melawan hukum yang bersifat aktif. Dikatakan bersifat pasif apabila seseorang tidak melakukan suatu tindakan tertentu akan tetapi menimbulkan suatu kerugian dipihak lain.

Suatu perbuatan dikatakan melawan hukum apabila memenuhi beberapa unsur pokok, antara lain:

a) Adanya perbuatan

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, perbuatan memiliki pengertian atau definisi sebagai suatu tindakan atau sesuatu yang diperbuat. Dalam hal ini Notaris/PPAT melakukan tindakan membuat



akta jual beli pura-pura sebagaimana kesepakatan para pihak guna memenuhi persyaratan pinjaman dana yang ditentukan oleh pihak bank agar Penggugat dapat memperoleh pinjaman dana dengan menjaminkan sertifikat tanah yang menjadi objek sengketa tersebut.

b) Adanya unsur kesalahan

Dalam hal ini, Notaris/PPAT melakukan kesalahan dimana membuat perjanjian yang bertentangan dengan syarat sah suatu perjanjian berdasarkan Pasal 1320 KUHPer yaitu mengenai suatu sebab yang halal untuk membuat suatu perjanjian tersebut.

c) Adanya kerugian yang diderita

Atas perbuatan yang dilakukan oleh Notaris/PPAT yang mana ia melaksanakan akta jual beli pura-pura guna kepentingan sepihak penggugat, dimana setelah 12 (dua belas) tahun lamanya menimbulkan kerugian bagi pihak tergugat I selaku pemilik sah yang timbul akibat perjanjian simulasi yang dibuatnya.

d) Adanya hubungan kausalitas antara kesalahan dan kerugian

Perbuatan yang dilakukan oleh Notaris/PPAT ini saling berkaitan dimana apabila sedari awal selaku pejabat berwenang ia cukup bijak untuk tidak mengambil resiko dalam melaksanakan wewenangnya, perbuatannya tidak akan merugikan salah satu pihak dalam perjanjian yang dikeluarkan olehnya.

Atas perbuatan melawan hukum yang dilakukannya, Notaris/PPAT dapat dikenakan sanksi berupa penggantian biaya, ganti rugi dan bunga. Selain itu, karena terdapat gugatan dari penghadap akta yang dibuatnya cacat hukum sehingga memiliki kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan atau batal demi hukum.

2) Tanggungjawab pidana

Dalam Undang-Undang Jabatan Notaris tidak diatur mengenai sanksi pidana terhadap notaris, apabila terjadi pelanggaran pidana oleh notaris maka mengacu pada Kitab Undang-Undang Hukum Pidana, dengan catatan pemidanaan terhadap notaris dengan ketentuan atau batasan sebagai berikut:<sup>28)</sup>

a) Tindakan yang dilakukan Notaris dalam aspek lahiriah, formil dan materiil suatu akta yang dengan terencana dilakukan dengan sengaja dan penuh kesadaran bahwa akta yang hendak dibuat dihadapannya dijadikan sebagai dasar untuk melakukan suatu tindakan pidana;

b) Tindakan yang dilakukan oleh notaris dalam membuat akta dihadapannya atau oleh notaris yang apabila dikaji berdasarkan UUJN tidak sesuai dengan ketentuan yang ada;

c) Tindakan yang dilakukan oleh notaris tersebut tidak selaras sesuai dengan instansi yang berwenang yaitu Majelis Pengawas Notaris untuk menilai tindakan suatu notaris.

---

<sup>28)</sup> Sjaifurrachman dan Habib Adjie, *Op.Cit.*, hlm. 208.

Dalam hal ini perkara pidana yang berkaitan dalam kasus ini berkaitan dengan:<sup>29)</sup>

- a) Tindakan notaris dalam membuat surat palsu atau yang dipalsukan (Pasal 263 Ayat 1 dan 2 KUHP) guna memenuhi ketentuan persyaratan kredit bank;
  - b) Tindakan notaris dalam melakukan suatu pemalsuan (Pasal 264 KUHP);
  - c) Melakukan, menyuruh melakukan, yang turut serta melakukan (Pasal 55 jo Pasal 263 ayat (1) dan 92) atau 264 atau 266 KUHP);
  - d) Membantu membuat surat palsu atau yang dipalsukan dan menggunakan surat palsu atau yang dipalsukan (Pasal 56 ayat (1) dan (2) jo Pasal 263 ayat (1) dan (2) atau 264 atau 266 KUHP
- 3) Tanggungjawab Administratif  
Notaris/PPAT dalam melaksanakan tugas jabatannya harus memenuhi hal-hal sebagai berikut:<sup>30)</sup>
- a) Notaris/PPAT diminta untuk melaksanakan pembuatan akta secara baik dan benar. Artinya, akta yang dibuatnya memenuhi keinginan secara umum dan keinginan pihak-pihak yang berkepentingan;
  - b) Notaris/PPAT diminta untuk mengeluarkan akta yang berbobot. Artinya, akta yang dikeluarkan olehnya sesuai dengan ketentuan hukum yang ada serta keinginan dari para pihak yang berkepentingan sesuai keadaan yang sebenarnya, bukan dibuat-buat.

Bentuk pertanggungjawaban secara administrative yang dapat dimintakan kepada Notaris bila ditinjau dari Pasal 85 Undang-Undang Jabatan Notaris, sanksi administrasi yang ditentukan meliputi antara lain:

- a) Teguran lisan;
- b) Teguran tertulis;
- c) Pemberhentian sementara;
- d) Pemberhentian dengan hormat;
- e) Pemberhentian dengan tidak hormat.

Adapun pemberian sanksi kepada PPAT yang dianggap lalai dalam melaksanakan tanggungjawabnya sebagai pejabat berwenang, sesuai Pasal 6 Kode Etik PPAT, baik pemberhentian sementara, pemberhentian dengan hormat dan pemberhentian dengan tidak hormat. Lebih lanjut dalam Lampiran II Permen ATR/BPN 2/2018 dijelaskan mengenai jenis pelanggaran dan sanksi sesuai tindakan yang dilakukan PPAT. Dalam permasalahan ini, diterangkan bahwa PPAT melakukan pemberian keterangan yang tidak benar dalam akta yang dibuatnya sehingga mengakibatkan sengketa atau konflik pertanahan, maka dari itu dia seharusnya diberikan sanksi pemberhentian dengan tidak hormat.

---

<sup>29)</sup> Ima Erлие Yuana, *"Tanggung Jawab Notaris Setelah Berakhir Masa Jabatannya Terhadap Akta Yang Dibuatnya Ditinjau Dari Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris"*, Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang, 2010, Thesis, hlm.75-76

<sup>30)</sup> Abdul Ghofur Anshori, *"Lembaga Kenotariatan Indonesia, Perspektif Hukum dan Etika"*, (Yogyakarta: UII Press, 2009), hlm.49

### 3.2 Akibat Hukum Terhadap Jaminan Kredit Yang Dilakukan Atas Dasar Perjanjian Simulasi

Kredit berasal dari Bahasa Yunani "*Credere*" yang memiliki pengertian sebagai kepercayaan (*trust/faith*), maka dari itu sumber pemberian kredit berasal dari kepercayaan.<sup>31)</sup> dalam pasal 1 Angka 11 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang perbankan, pengertian Kredit ialah:<sup>32)</sup>

*"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."*

Raymond P. Kent memberikan pengertian kredit sebagai hak untuk menerima pembayaran atau suatu kewajiban untuk melaksanakan pembayaran pada saat yang diminta, ataupun pada saat yang akan datang, karena penyerahan barang-pada pada saat ini.<sup>33)</sup>

Dalam pelaksanaannya kredit didasari atau bersumber dari suatu perjanjian kredit antara debitur dan kreditur untuk melahirkan hubungan hukum dimana debitur berkewajiban untuk memenuhi kewajiban yang diberikan oleh kreditur dengan persyaratan dan kondisi yang disepakati atau disetujui oleh para pihak.

Dalam pelaksanaannya perjanjian kredit didasari oleh asas kebebasan berkontrak sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 KUHPer dimana para pihak dalam perjanjian berhak menentukan isi dari perjanjian yang dibuat bersama sepanjang tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, ketentuan umum, kesusilaan serta kepatutan yang hidup dalam masyarakat.

Untuk memperoleh pinjaman atau kredit umumnya pihak bank akan melakukan suatu analisa yang dikenal dengan sebutan *The Fives Of Credit* atau disingkat dengan 5C yang meliputi:<sup>34)</sup>

- a) *Character* (watak)  
Analisa ini bertujuan untuk menilai sifat pada individu sebagai bahan penilaian atau pertimbangan untuk mengetahui resiko kredit yang diberikan kepada debitur.
- b) *Capacity* (Kapasitas)  
Hal ini menyangkut kemampuan debitur atau individu untuk bertanggungjawab atas pinjamannya di kemudian hari, apakah pada waktu yang ditentukan debitur bisa melunasi hutangnya dengan baik atau tidak.
- c) *Capital* (Dana)  
hal ini bertujuan untuk mengetahui dari mana sumber pemasukan yang akan digunakan debitur untuk membayar pinjamannya kepada kreditur.
- d) *Condition of Economic* (Kondisi Ekonomi)  
Penilaian terhadap kondisi ekonomi pada saat dimana pemberian kredit diberikan kepada debitur.
- e) *Collateral* (Jaminan)

---

<sup>31)</sup> Thomas Suyatno dkk, "*Dasar-Dasar Perkreditan*", edisi Keempat, cetakan kesebelas, (Jakarta: PT Gramedia Pustaka Umum, 2007). hlm.12

<sup>32)</sup> Republic Indonesia, Undang-Undang No. 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, Pasal 11

<sup>33)</sup> *Ibid.*, hlm.12-23.

<sup>34)</sup> Sutarni, "*Aspek-Aspek Hukum Perkreditan Pada Bank*", (Bandung: Penerbit Alfabeta, 2005), hlm.78

Penilaian terhadap jaminan atau harta kekayaan debitur guna menjamin pelunasan pinjaman dikemudian hari apabila terdapat wanprestasi dimana pelunasan pinjaman dilakukan dengan penjualan jaminan tersebut.

Pada praktiknya seringkali penilaian analisa terkait dengan *Collateral* atau jaminan ini menjadi penghambat bagi debitur yang hendak mengajukan pinjaman dana kepada pihak bank baik karena penilaian nilai jaminan yang tidak sesuai harganya atau karena sama sekali tidak memiliki jaminan. Terhadap jaminan kredit tersebut akan diberikan hak tanggungan untuk jaminan pelunasan utang yang memberikan kedudukan istimewa kepada kreditur terhadap kreditur-kreditur lainnya.

Calon debitur seringkali tidak dapat memenuhi ketentuan yang ditentukan oleh pihak kreditur, maka dari itu guna mempermudah proses permohonan kredit yang diajukan tidak sedikit calon debitur melakukan berbagai macam cara agar memenuhi persyaratan yang ada salah satunya dengan melakukan jual beli pura-pura atas sebidang tanah guna menjadi objek jaminan atau agunan pinjaman kepada bank sebagaimana kasus dalam putusan pengadilan yang telah dijelaskan secara singkat tersebut.

Jual beli pura-pura yang dilakukan oleh Penggugat dan Tergugat I ini guna meyakinkan bank untuk menerima atau *approve* permohonan kredit yang diajukan, dimana atas objek jaminan tersebut akan dilakukan verifikasi mengenai kepemilikan tanah yang menjadi objek jaminan. Hal ini dilakukan agar pihak bank yakin bahwa pemohon adalah benar pemilik sah atas tanah tersebut.

Meskipun jual beli yang disepakati Penggugat dan Tergugat I hanyalah pura-pura, guna memenuhi persyaratan jual beli menurut hukum yang berlaku keduanya sepakat untuk memenuhi syarat formil dalam proses jual beli agar seolah-olah telah sesuai prosedur yang ada. Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961, jual beli harus dilaksanakan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah guna terpenuhinya syarat terang dalam proses jual beli.

Keduanya sepakat untuk membuat Akta Jual Beli di PPAT serta kesepakatan yang menjelaskan bahwa perbuatan yang dilakukan keduanya hanya jual beli fiktif, peralihan tersebut hanya sampai batas waktu kredit selesai atau pada waktu yang ditentukan bersama maka setelah lewat waktu yang disepakati maka objek kembali ke pemilik sesungguhnya.

Kesepakatan tersebut sering disebut dengan perjanjian simulasi dimana diartikan sebagai suatu perbuatan yang dilakukan oleh dua orang atau lebih untuk melakukan perbuatan hukum atau suatu perjanjian dimana satu sama lain sepakat bahwa perjanjian yang dibuat itu tidak akan berlaku dan mengubah hubungan hukum yang ada sebelum dibuatnya perjanjian tersebut.

Kesepakatan yang dibuat ini harus memenuhi syarat sahnya suatu perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPer yang meliputi:

- a) Sepakat  
Dalam kasus ini, penghadap baik Penggugat maupun Tergugat I setuju untuk mengadakan perjanjian simulasi mengenai jual beli fiktif yang akan dilakukan bersama.
- b) Cakap  
Keduanya dalam melakukan perbuatan hukum ini dinyatakan telah dewasa dan tidak berada dibawah pengampuan sehingga dianggap dapat bertindak secara hukum untuk kepentingannya sendiri.
- c) Suatu hal tertentu

Mengenai hal tertentu dalam perjanjian yang dimaksud adalah mengatur bahwa pelaksanaan jual beli yang akan dilaksanakan dihadapan PPAT atau Tergugat II adalah perjanjian pura-pura yang akan berlaku hingga sampai waktu yang telah ditentukan.

d) Suatu sebab yang halal

Dalam perjanjian yang dibuat oleh para pihak, mengenai syarat ini tidak terpenuhi karena isi atau dasar dari suatu perjanjian yang dibuat para penghadap tidak boleh bertentangan dengan hukum, karena tujuan dari perjanjian tersebut mengandung kausa palsu.

Maka dari itu, mengenai perjanjian kesepakatan jual beli yang dilakukan dihadapan PPAT selaku pejabat yang berwenang tersebut adalah pura-pura, hal ini mengakibatkan perjanjian simulasi mengenai kesepakatan tersebut tidak berlaku dan batal demi hukum.

Namun demikian, terkait objek yang menjadi jaminan kredit atau agunan kepada bank tetap berlaku dan mengikat apabila dikemudian hari timbul kredit macet dimana mengakibatkan debitur tidak dapat memenuhi kewajibannya sebagaimana seharusnya. Hal ini dikarenakan atas objek jaminan yang dijaminakan ke bank telah dibebankan hak tanggungan.

Hak tanggungan sendiri sebagaimana diatur dalam Pasal 1 Ayat 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, diartikan sebagai:

*“Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan kepada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dengan undang-undang No. 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada Kreditur tertentu terhadap Kreditur lainnya”<sup>35)</sup>*

Pemberian hak tanggungan atas objek jaminan tersebut telah mengikuti ketentuan hukum yang ada, yaitu dengan membuat Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) secara sah dan telah dilakukan pendaftaran terkait Hak Tanggungan tersebut. SKMHT yang dibuat dilakukan dihadapan PPAT selaku pejabat yang berwenang dengan objek hak tanggungan sebuah hak milik atas sebidang tanah yang diperoleh melalui proses jual beli yang sesuai peraturan.

Maka terkait jaminan kredit tersebut tetap mengikat dan dapat dieksekusi apabila terjadi wanprestasi maupun kredit macet tanpa harus melalui proses gugat menggugat.

#### 4. Kesimpulan

Tanggungjawab Notaris/PPAT terhadap akta jual beli simulasi yang dibuat dihadapannya menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku dapat dimintai menurut hukum perdata dalam hal ini terkait perbuatan melawan hukum yang dilakukannya, menurut hukum pidana dengan ancaman pidana yang telah ditentukan dalam KUHP, serta pertanggungjawaban administrasi yang ditinjau dari UUJN dan

---

<sup>35)</sup> Republik Indonesia, Undang-undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, Pasal 1 Ayat 1

Kode Etik Notaris dengan beberapa bentuk sanksi yang telah ditentukan dalam Pasal 85 UUJN.

Akibat hukum terhadap jaminan kredit yang dilakukan atas dasar perjanjian simulasi tetap sah dan mengikat secara hukum dikarenakan proses pelaksanaan pembuatan akta jual beli mengenai objek sebidang tanah yang menjadi jaminan kredit dilakukan sesuai peraturan yang ada dan tidak bertentangan dengan hukum yang mengatur.

Untuk menghindari permasalahan di kemudian hari yang diakibatkan atau timbul karena perjanjian pura-pura atau perjanjian simulasi, kiranya pemerintah membentuk peraturan lebih jelas dan mendetail mengenai keberlakuan perjanjian simulasi ini terlebih yang akan dijadikan jaminan dalam pinjaman kredit dari bank guna meminimalisir kerugian bagi para pihak yang terlibat.

Memberikan sanksi tegas kepada pihak yang melakukan perjanjian simulasi yang berisikan penyelundupan-penyelundupan hukum terlebih kepada Notaris ataupun PPAT sebagai pihak berwenang yang mengerti dan memahami hukum untuk mengurangi akibat-akibat permasalahan yang bisa timbul dikemudian hari.

## Daftar Pustaka

### Buku

- Anshori, Abdul Ghofur. "Lembaga Kenotariatan Indonesia, Perspektif Hukum dan Etika". Yogyakarta, UII Press, 2009.
- Badruzaman, Mariam Darus. "Beberapa Masalah Hukum Dalam Perjanjian Kredit Bank Dengan Jaminan Hypotheek Serta Hambatan-Hambatannya Dalam Praktek Di Medan". Bandung: Alumni, 1999.
- Bahsan, M.. "Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia". Jakarta, PT. Raja Grafindo Persada, 2007.
- Harun, Badriyah. "Penyelesaian Sengketa Kredit Bermasalah". Yogyakarta, Pustaka Yustisia, 2010.
- Hermansyah. "Hukum Perbankan Nasional Indonesia". Jakarta, Kencana, 2008.
- Nawawi, Ismail. "Perbankan Islam Vs Konvensional". Jakarta, VIV Press, 2010.
- Puspa, Yan Pramadya. "Kamus Hukum Lengkap". Semarang, Aneka Ilmu, 1977.
- Santoso, Urip. "Pejabat Pembuat Akta Tanah (Perspektif Regulasi, Wewenang dan Sifat Akta)". Jakarta, Prenadamedia Group, 2016.
- Siamat, Dahlan. "Manajemen Lembaga Keuangan". Jakarta, Fakultas Ekonomi Universitas Indonesia, 2004.
- Sjaifurrachman dan Habib Adjie. "Aspek Pertanggungjawaban Notaris dalam Pembuatan Akta". Bandung, CV. Mandar Maju, 2011.
- Subekti, R.. "Hukum Pembuktian". Jakarta, Pradnya Paramita, 2001.
- Sudarmanto. "Pemalsuan Surat Dan Memasukkan Keterangan Palsu ke dalam Akta Autentik". Surabaya, Mitra Ilmu, 2010.
- Sugiarto, Umar Said. "Pengantar Hukum Indonesia". Jakarta, Sinar Grafika, 2012.
- Sulihandari, Hartanti dan Nisya Rifiani. "Prinsip-Prinsip Dasar Profesi Notaris, berdasarkan Peraturan Perundang-undangan terbaru". Jakarta, Dunia Cerdas, 2013.
- Sutarni. "Aspek-Aspek Hukum Perkreditan Pada Bank". Bandung, Penerbit Alfabeta, 2005.
- Suyatno, Thomas, dkk. "Dasar-Dasar Perkreditan". Jakarta, PT. Gramedia Pustaka Umum, 2007.

Thamrin, Husni. "Pembuatan Akta Pertanahan Oleh Notaris". Yogyakarta, LaksBang PressIndo, 2011.

### **Jurnal**

Hamzani, Achmad Irwan. "Menggagas Indonesia Sebagai Negara Hukum Yang Membahagiakan Rakyatnya." *Yustisia Jurnal Hukum* 3, no. 3 (2014): 137-142.

Hernoko, Agus Yudha. "Lembaga Jaminan Hak Tanggungan Sebagai Penunjang Kegiatan Perkreditan Perbankan Nasional." *Makalah, Fakultas Hukum Universitas Airlangga Surabaya* (1998).

Sembiring, M.U. "Simulatie (Schjinhandeling - Perbuatan Semu)". Makalah yang disampaikan pada Dies Natalis Fakultas Hukum ke 45 & Program Pendidikan Notaris ke-30. Medan. (1999).

Subekti, Henricus. "Tugas Notaris (Perlu) Diawasi." *Renvoi, April* (2006).

Wastu, Ida Bagus Gde Gni, I. Gusti Ngurah Wairocana, and Desak Putu Dewi Kasih. "Kekuatan Hukum Perjanjian Kredit Di Bawah Tangan Pada Bank Perkreditan Rakyat." *Jurnal Ilmiah Prodi Magister Kenotariatan* 2016 (2017): 83.

### **Tesis**

Yuana, Ima Erлие. "Tanggung Jawab Notaris Setelah Berakhir Masa Jabatannya Terhadap Akta Yang Dibuatnya Ditinjau Dari Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris." PhD diss., Universitas Diponegoro, 2010.

Yusa, I. Gede, I. Dewa Gede Atmadja, Arya Utama, I. Made, Dedy Prianto, I. Made, Gede Prapta Wiguna, and I. Gede Tresna Pratama Wijaya. "Akibat Hukum Akta Perjanjian Nominee terhadap Pihak Ketiga." PhD diss., Udayana University, 2016.

### **Peraturan Perundangan**

Republik Indonesia. 2008. "*Kitab-Undang-Undang Hukum Perdata*". cetakan ke 39. (Jakarta: Pradnya Paramita).

\_\_\_\_\_. Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan

\_\_\_\_\_. Undang-Undang No. 10 Tahun 1998 tentang Perbankan

\_\_\_\_\_. Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris

\_\_\_\_\_. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris

\_\_\_\_\_. Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

SK Dir BI No. 23/KEP/DIR tanggal 28 Februari 1991 tentang Jaminan Pemberian Kredit

### **Putusan**

Putusan Pengadilan Negri Wonogiri Nomor: 16 /Pdt.G/2019/PN Wng