

**KAJIAN YURIDIS TERHADAP AKTA PELEPASAN HAK DENGAN  
GANTI RUGI YANG LAHIR AKIBAT WANPRESTASI  
HUTANG PIUTANG**

**ELLYS NOVITA BANJARNAHOR**

***ABSTRACT***

*Credit contract occurs when someone needs fund and it is provided by a creditor in a form of a contract. It is closely related to collateral since every credit needs security on the fund which is borrowed. The insurance of the reimbursement is indicated by collateral in mortgaging a debtor's property for the reimbursement. If the debtor cannot pay off this debt, the collateral cannot be directly transferred to the creditor. The research used descriptive analytic and judicial normative method. The conclusion of the study was that the legality of the result of PHGR is legally null and void. Its legal consequence is because its settlement is not certain since the MPD (Regional Supervisory Council) of Medan did not get any report from the parties concerned of this case. It is recommended that Notaries have prudential principles, more prudent, moral and ethics. The MPD of Medan should be more careful in examining and controlling which are reported by Notaries each month.*

***Keywords: Renunciation of Rights and Titles and Indemnity Certificate,  
Default, Credit Contract***

**I. Pendahuluan**

Keperluan akan dana di dalam kehidupan sehari-hari guna menggerakkan roda perekonomian dirasakan semakin meningkat. Di satu sisi ada masyarakat yang kelebihan dana, tetapi tidak memiliki kemampuan untuk mengusahakannya, dan di sisi lain ada kelompok masyarakat lain yang memiliki kemampuan untuk berusaha namun terhambat pada kendala oleh karena hanya memiliki sedikit atau bahkan tidak memiliki dana sama sekali. Untuk mempertemukan keduanya diperlukan *intermediary* yang akan bertindak selaku kreditur yang akan menyediakan dana bagi debitur. Dari sinilah timbul perjanjian utang piutang atau pemberian kredit.<sup>1</sup>

Pemberian kredit pada dasarnya dapat diberikan oleh siapa saja yang memiliki kemampuan untuk itu melalui perjanjian utang piutang antara pemberi

---

<sup>1</sup>Gunawan Widjaja, *Jaminan Fidusia*, (Jakarta: PT. Grafindo Persada, 2001), hal.1.

utang (kreditur) di satu pihak dan penerima pinjaman (debitur) di lain pihak. Setelah perjanjian tersebut disepakati, maka lahirlah kewajiban pada diri kreditur, yaitu untuk menyerahkan uang yang diperjanjikan kepada debitur dengan hak untuk menerima kembali uang itu dari debitur pada waktunya, disertai dengan bunga yang disepakati oleh para pihak pada saat perjanjian pemberian kredit tersebut disetujui oleh para pihak.<sup>2</sup>

Sebagian masyarakat menghindari proses kredit dengan lembaga formal, seperti bank. Hal ini dikarenakan prosesnya dianggap menyulitkan dan jangka waktu pembayaran yang terlalu cepat serta bunga bank yang relatif lebih tinggi. Oleh karena itu, sebagian masyarakat lebih memilih untuk memperoleh dana melalui orang pribadi atau yang lebih dikenal dengan istilah utang piutang.

Berbicara mengenai perjanjian utang piutang maka akan sangat berkaitan dengan jaminan karena setiap kreditur membutuhkan rasa aman atas dana yang dipinjamkannya. Kepastian akan pengembalian dana tersebut ditandai dengan adanya jaminan. Jaminan merupakan tindakan preventif untuk mengamankan hutang debitur yang telah diberikan oleh kreditur, yaitu dengan cara menjaminkan kekayaan debitur agar debitur memenuhi kewajiban untuk membayar kembali atau dengan adanya kesanggupan pihak ketiga untuk memenuhi prestasi debitur.<sup>3</sup>

Peranan seorang notaris senantiasa diperlukan oleh masyarakat, terlebih masyarakat yang berkecimpung dalam bidang usaha dan kegiatan perekonomian lainnya, bahkan setiap individu memerlukan jasa notaris. Pasal 1 Undang Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris menyatakan notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam undang-undang ini atau berdasarkan undang-undang lainnya.

Jabatan notaris diadakan atau kehadirannya dikehendaki oleh aturan hukum dengan maksud untuk membantu dan melayani masyarakat yang membutuhkan alat bukti tertulis yang bersifat otentik mengenai keadaan, peristiwa atau perbuatan hukum. Dengan dasar yang demikian mereka yang diangkat

---

<sup>2</sup>*Ibid*, hal.1

<sup>3</sup>Djuhaendah Hasan, *Lembaga Jaminan Kebendaan Bagi Tanah dan Benda Lain yang Melekat pada Tanah dalam Konsepsi Penerapan Asas Pemisahan Horisontal*, (Citra Aditya Bakti, Jakarta,1996),hal.201.

sebagai notaris harus mempunyai semangat untuk melayani masyarakat dan atas pelayanan tersebut, masyarakat yang telah merasa dilayani oleh notaris sesuai dengan tugas jabatannya, dapat memberikan honorarium kepada notaris.<sup>4</sup>

Dalam praktek pelaksanaan pembuatan perjanjian tidak membuat efek jera bagi para pengemban profesi notaris, sebab masih ada ditemukan notaris yang melakukan pelanggaran-pelanggaran dalam melaksanakan kewenangan dan tanggungjawabnya sebagai seorang notaris. Adapun contoh kasus yang akan diangkat peneliti sebagai data sekunder dalam penulisan tesis ini, yakni kasus yang bermula dari tindakan Tuan Y (Pihak Pertama/Penerima Pinjaman), seorang pengusaha yang bertempat tinggal di Kota A yang meminjam dana untuk tambahan modal usaha kepada Nyonya Z (Pihak Kedua/Pemberi Pinjaman) yang bertempat tinggal di Kota A. Hal ini dituangkan dalam Perjanjian Hutang Piutang yang disahkan penandatanganannya dihadapan Notaris X, Sarjana Hukum (bukan nama sebenarnya) dengan Nomor Legalisasi Nomor: PP/QQ/RR/SS. Kedua pihak sepakat perjanjian utang piutang dilakukan untuk jangka waktu 4 (empat) bulan sejak ditandatanganinya perjanjian hutang piutang tersebut.

Untuk menjamin pembayaran sebagaimana mestinya, maka Tuan Y dengan persetujuan isterinya, yaitu Nyonya W memberikan jaminan berupa sebidang tanah kebun yang luasnya kurang lebih 200.000 M<sup>2</sup> (dua ratus ribu) meter persegi, terletak di Kelurahan A, Kecamatan B, Kabupaten C berdasarkan Surat Pelepasan Hak dengan Ganti Rugi (tanah belum bersertifikat). Apabila Pihak Pertama/Penerima Pinjaman tidak dapat melunasi hutangnya kepada Pihak Kedua/Pemberi Pinjaman dalam jangka waktu 4 (empat) bulan terhitung sejak penandatanganan perjanjian hutang piutang tersebut, maka kedua belah pihak sepakat jaminan yang berupa tanah kebun tersebut diserahkan kepada Pihak Kedua/Pemberi Pinjaman dan Pihak Pertama/Penerima Pinjaman tidak berhak lagi atas kebun tersebut beserta pengelolaannya. Hal ini diatur dalam poin keenam Perjanjian Hutang Piutang yang telah disahkan penandatanganannya dihadapan Notaris X.

Notaris X tidak hanya melegalisasi perjanjian hutang piutang tersebut, ia juga membuat Akta Pelepasan Hak dengan Ganti Rugi atas sebidang tanah kebun

---

<sup>4</sup>Habib Adjie, *Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*, (Bandung: PT. Refika Aditama, 2008),hal.32.

yang berukuran kurang lebih 200.000 M<sup>2</sup> (dua ratus ribu) meter persegi tersebut. Atas kerelaan Tuan Y dengan persetujuan isterinya Nyonya W (Pihak Pertama) melepaskan haknya atas tanah tersebut guna kepentingan Nyonya Z (Pihak Kedua), maka Pihak Kedua memberi uang ganti kerugian kepada Pihak Pertama sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah). Akta Pelepasan Hak dengan ganti rugi ini dibuat oleh Notaris X serta ditandatangani kedua belah pihak dihadapan Notaris X.

Setelah lewat dari jangka waktu yang disepakati, debitur tidak dapat melunasi utang sebagaimana yang disepakati pada perjanjian utang piutang dan debitur meminta perpanjangan waktu untuk pelunasan pinjaman modal usaha tersebut. Kedua belah pihak menyetujui adanya perpanjangan waktu selama 3 (tiga) bulan untuk pelunasan, namun kemudian debitur tidak juga melakukan pelunasan hutangnya. Menurut pengakuan debitur, kreditur kemudian melakukan perbuatan tidak menyenangkan dengan selalu datang ke rumah debitur. Hal ini diikuti dengan meminta berkas asli Surat Pelepasan Hak dengan Ganti Rugi Nomor: PP/QQ/RR/SS atas nama debitur, yang mana Surat Pelepasan Hak Dengan Ganti Rugi tersebut merupakan objek jaminan yang dititipkan kepada Notaris X, Sarjana Hukum. Akan tetapi, Notaris X, Sarjana Hukum tidak memberikan Surat Pelepasan Hak Dengan Ganti Rugi yang merupakan objek yang dijamin dalam perjanjian hutang piutang tersebut. Apabila Nyonya Z (Pihak Kedua/Pemberi Pinjaman) datang ke kantor Notaris X, yang bersangkutan selalu menghindar seolah-olah tidak bertanggungjawab atas Akta Pelepasan Hak dengan Ganti Rugi yang telah dibuat olehnya dan ditandatangani kedua belah pihak dihadapannya.

Berdasarkan uraian tersebut diatas maka penulis tertarik untuk mengangkat permasalahan yang masih belum terjawab menyangkut akta pelepasan hak dengan ganti rugi yang lahir dari perjanjian hutang piutang dengan judul: **“Kajian Yuridis Terhadap Akta Pelepasan Hak Dengan Ganti Rugi yang Lahir Akibat Wanprestasi Hutang Piutang”**

Perumusan masalah penelitian ini adalah:

1. Bagaimana legalitas Akta Pelepasan Hak Dengan Ganti Rugi yang lahir akibat wanprestasi hutang piutang?
2. Apa akibat hukum terhadap Akta Pelepasan Hak Dengan Ganti Rugi yang lahir akibat wanprestasi hutang piutang?
3. Bagaimana tanggung jawab Notaris dalam membuat Akta Pelepasan Hak Dengan Ganti Rugi yang lahir akibat wanprestasi hutang piutang?

Sesuai dengan perumusan masalah tersebut di atas, maka tujuan penelitian ini ialah :

1. Untuk mengetahui dan menganalisis legalitas Akta Pelepasan Hak Dengan Ganti Rugi yang lahir akibat wanprestasi hutang piutang.
2. Untuk mengetahui dan menganalisis akibat hukum terhadap Akta Pelepasan Hak Dengan Ganti Rugi yang lahir akibat wanprestasi hutang piutang.
3. Untuk mengetahui dan menganalisis tanggung jawab Notaris dalam membuat Akta Pelepasan Hak Dengan Ganti Rugi yang lahir akibat wanprestasi hutang piutang.

## **II. Metode Penelitian**

Penelitian ini bersifat deskriptif analitis. Jenis penelitian yang digunakan adalah hukum normatif (yuridis normatif). Sumber data yang dipergunakan pada penelitian ini adalah data sekunder yang terdiri dari :

- a. Bahan hukum primer, yang terdiri dari :
  - 1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
  - 2) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris.
  - 3) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- b. Bahan hukum sekunder, yaitu bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, seperti : hasil-hasil penelitian dan karya ilmiah dari kalangan hukum, yang terkait dengan masalah penelitian.
- c. Bahan hukum tertier, yaitu bahan pendukung diluar bidang hukum seperti kamus ensiklopedia atau majalah yang terkait dengan masalah penelitian.

Metode pengumpulan data yang digunakan dalam penulisan ini adalah menggunakan : metode penelitian kepustakaan (*library research*). Untuk lebih mengembangkan data penelitian ini, dilakukan Analisis secara langsung kepada informan dengan menggunakan pedoman analisis yang telah dipersiapkan terlebih dahulu.

### **III. Hasil Penelitian dan Pembahasan**

Objek penelitian dalam penelitian tesis ini adalah Akta PHGR yang lahir akibat wanprestasi hutang piutang. Perjanjian hutang piutang yang diteliti dalam penulisan ini merupakan perjanjian yang dibuat dibawah tangan dan disahkan penandatanganannya dihadapan Notaris X. Pihak Peminjam dalam perjanjian ini adalah Tuan Y dengan persetujuan isterinya yaitu Nyonya W. Pihak pemberi pinjaman adalah Nyonya Z. Isi perjanjian hutang piutang tersebut dapat diuraikan sebagai berikut:

- 1) Pihak Kedua/Pemberi Pinjaman memberikan pinjaman uang sebesar Rp.150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) kepada Pihak Pertama/Penerima Pinjaman dalam jangka waktu 4 (empat) bulan terhitung sejak tanggal 22 April 2015 sampai dengan tanggal 22 Juli 2015.
- 2) Pihak Pertama/Penerima Pinjaman menjaminkan kebun miliknya yang seluas kurang lebih 200.000 M<sup>2</sup> (dua ratus ribu meter persegi) kepada Pihak Kedua/Pemberi Pinjaman.
- 3) Apabila Pihak Pertama/Penerima Pinjaman tidak dapat melunasi hutangnya kepada Pihak Kedua/Pemberi Pinjaman sesuai dengan jangka waktu yang telah disepakati, maka jaminan yang berupa sebidang tanah kebun yang berukuran kurang lebih 200.000 M<sup>2</sup> (dua ratus ribu meter persegi) diserahkan kepada Pihak Kedua/Pemberi Pinjaman. Dengan demikian, Pihak Pertama/Penerima Pinjaman tidak berhak lagi atas kebun tersebut beserta pengelolaannya.

Seiring berjalannya waktu, Pihak Pertama/Penerima Pinjaman tidak dapat memenuhi prestasinya sesuai dengan jangka waktu yang telah disepakati di dalam perjanjian. Maka berdasarkan kesepakatan kedua belah pihak, pihak pertama

harus menyerahkan objek jaminan kepada pihak kedua sesuai dengan poin keenam dalam perjanjian hutang piutang tersebut yang menyatakan:

“Apabila Pihak Pertama/Penerima Pinjaman tidak dapat melunasi hutangnya tersebut kepada Pihak Kedua/Pemberi Pinjaman sampai dengan jangka waktu yang telah disepakati bersama, maka kedua belah pihak sepakat jaminan yang berupa tanah kebun yang luasnya kurang lebih 200.000 M<sup>2</sup> (dua ratus ribu meter persegi) diserahkan kepada Pihak Kedua/Pemberi Pinjaman. Dengan demikian, Pihak Pertama/Penerima Pinjaman tidak berhak lagi atas kebun tersebut beserta pengelolaannya.”

Akibat dari wanprestasi yang dilakukan oleh Pihak Pertama/Penerima Pinjaman tersebut, maka kedua belah pihak sepakat ke kantor Notaris X untuk melakukan penyerahan objek jaminan tersebut secara hukum dengan adanya bukti berupa akta otentik. Berdasarkan poin keenam yang termaktub dalam Perjanjian hutang piutang tersebut, Notaris X membuat Akta PHGR. Pihak Pertama dalam Akta PHGR tersebut adalah Tuan Y dan isterinya Nyonya W. Pihak kedua adalah Nyonya Z. Isi dari Akta PHGR tersebut dapat diuraikan secara singkat sebagai berikut:

- 1) Penghadap Pihak Pertama menerangkan dengan ini bahwa dengan tidak mengurangi izin dari yang berwajib melepaskan dan menyerahkan serta memindahkan haknya kepada Pihak Kedua yang dengan ini menerangkan menerima pelepasan dan penyerahan serta pemindahan dari Pihak Pertama, yaitu hak atas: “sebidang tanah yang berukuran kurang lebih 200.000 M<sup>2</sup> (dua ratus meter persegi).”
- 2) Pihak Pertama menjamin Pihak Kedua, bahwa tanah yang dimaksud diatas berada dalam keadaan baik dan hanya pihak pertama yang berhak untuk melepaskan hak-haknya serta menanggung pihak kedua, bahwa baik sekarang maupun di kemudian hari pihak kedua tidak akan mendapat tuntutan dari pihak lain yang menyatakan mempunyai hak terlebih dahulu, atau turut mempunyai hak atas tanah tersebut yang dilepaskan haknya dengan akta ini dan tanah tersebut bebas dari perkara, sitaan, atau

gangguan serta gugatan dari siapapun juga dan karenanya pihak pertama dengan ini membebaskan pihak kedua dari segala tuntutan perihal itu.

- 3) Atas kerelaan pihak pertama melepaskan haknya atas tanah tersebut guna kepentingan pihak kedua, maka pihak kedua memberi uang ganti kerugian kepada Pihak Pertama sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah).

Perjanjian hutang piutang yang disahkan penandatangananannya dihadapan Notaris X telah memenuhi syarat sahnya suatu perjanjian yang diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang Undang Hukum Perdata. Akan tetapi, tidak serta merta menjadikan perjanjian itu memiliki legalitas yang kuat. Isi dari perjanjian hutang piutang yang disahkan penandatangananannya dihadapan Notaris X tersebut telah melanggar Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 tanggal 6 Maret 1982, yaitu larangan penggunaan kuasa mutlak sebagai dasar pemindahan hak atas tanah. Pelanggaran terhadap larangan penggunaan kuasa mutlak tersebut ditemukan pada poin keenam Perjanjian hutang piutang yang menyebutkan: Apabila pihak peminjam tidak dapat melunasi hutangnya sesuai jangka waktu yang disepakati, maka objek jaminan beralih menjadi milik si pemberi pinjaman.

Perjanjian hutang piutang yang penulis teliti dalam tesis ini mengandung 3 (tiga) perbuatan hukum, yaitu: penyerahan barang jaminan, pengakuan hutang, dan perbuatan hukum untuk pelepasan hak atas tanah agunan. Hal ini melanggar dalil (adagium) yang termaktub dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 1440 K/Pdt/1996 tanggal 30 Juni 1998, yang menyatakan bahwa suatu perjanjian hanya boleh berisi satu perbuatan hukum.

Akta PHGR yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris X lahir akibat wanprestasi hutang piutang. Perjanjian hutang piutang tersebut bertentangan dengan Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 tentang larangan penggunaan kuasa mutlak sebagai pemindahan hak atas tanah dan Pasal 39 ayat 1 huruf d Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Mengingat pentingnya sebuah peralihan hak atas tanah yang harus dilaksanakan sesuai dengan peraturan perundang-undangan, maka sudah sewajarnya Notaris/PPAT sebagai pejabat yang berwenang menerapkan asas kecermatan dalam menjalankan tugas dan kewajibannya.

Notaris/PPAT wajib menerapkan asas kecermatan dalam melaksanakan kewajibannya. Asas kecermatan adalah asas yang mengandung arti bahwa suatu keputusan harus didasarkan pada informasi dan dokumen yang lengkap untuk mendukung legalitas pengambilan keputusan sehingga keputusan yang bersangkutan dipersiapkan dengan cermat sebelum keputusan tersebut diambil atau diucapkan.

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah pada Pasal 39 ayat (1) huruf d menyatakan PPAT berhak menolak apabila salah satu pihak atau para pihak bertindak atas dasar suatu kuasa mutlak yang pada hakekatnya berisikan perbuatan hukum pemindahan hak. Oleh karena itu, pembuatan akta PHGR berdasarkan perjanjian hutang piutang yang mengandung kuasa mutlak pada poin keenam tersebut bertentangan dengan peraturan perundang-undangan, yakni Pasal 39 ayat (1) huruf d Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3438 K/Pdt/1985 Tanggal 9 Desember 1987 antara lain menyatakan bahwa: “suatu perjanjian hutang piutang dengan jaminan sebidang tanah tidak dapat begitu saja menjadi perbuatan hukum jual beli tanah, manakala si debitur tidak melunasi hutangnya.”

Lebih lanjut berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 2817 K/Pdt/1994 menyatakan bahwa jual beli yang dilakukan dengan dasar kuasa mutlak maka tidak sah dan batal demi hukum. Adapun yang menyebabkan batalnya jual beli tanah, yakni tersurat dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 17 K/Sip/1959 yang menyatakan bahwa jual beli yang ditinjau dalam keseluruhan mengandung ketidakberesan, seperti orang-orangnya, tidak meyakinkan secara materil dan tidak adanya persetujuan kehendak yang bebas.

Akta pelepasan hak dengan ganti rugi yang merupakan objek dalam penelitian ini lahir dari perjanjian hutang piutang yang mengandung unsur kuasa mutlak, yaitu pada poin keenam perjanjian hutang piutang tersebut yang menyatakan:

“Apabila Pihak Pertama/Penerima Pinjaman tidak dapat melunasi hutangnya tersebut kepada Pihak Kedua/Pemberi Pinjaman sampai dengan

jangka waktu yang telah disepakati bersama, maka kedua belah pihak sepakat jaminan yang berupa tanah kebun yang luasnya kurang lebih 200.000 M<sup>2</sup> (dua ratus ribu meter persegi) diserahkan kepada Pihak Kedua/Pemberi Pinjaman. Dengan demikian, Pihak Pertama/Penerima Pinjaman tidak berhak lagi atas kebun tersebut beserta pengelolaannya.”

Perjanjian yang terlarang dapat ditinjau dari 3 (tiga) aspek, yaitu:

- 1) Substansi perjanjian yang terlarang.
- 2) Pelaksanaan perjanjian yang terlarang.
- 3) Motivasi atau maksud dan tujuan perjanjian yang terlarang.<sup>5</sup>

Perjanjian hutang piutang yang menjadi objek penelitian tesis ini merupakan perjanjian yang dilarang oleh undang-undang ditinjau dari substansi perjanjiannya. Dalam kaitannya dengan aspek substansi, karena mengandung pembuatan kuasa mutlak yang objeknya adalah hak atas sebidang tanah sebagai jaminan hutang. Pengalihan barang jaminan kepada kreditur dalam hal debitur wanprestasi atau lalai, dilarang oleh undang-undang yang diatur pada Pasal 1154 Kitab Undang Undang Hukum Perdata. Apabila si berutang tidak memenuhi kewajiban-kewajibannya, maka tidak diperkenankan si berpiutang memiliki barang yang dijamin dalam perjanjian hutang piutang tersebut. Segala perjanjian yang bertentangan dengan hal tersebut adalah batal.<sup>6</sup>

Perjanjian yang dibuat mengandung pengalihan hak untuk menjamin hutang piutang merupakan bentuk pelanggaran ketertiban umum. Perbuatan hukum ini tidak dapat dianggap sebagai suatu pemberian kuasa secara sukarela dari pemberi jaminan atau debitur, dan perjanjian tersebut menjadi tidak sah dan melanggar ketertiban umum, karena merupakan penyelundupan hukum terhadap larangan yang bersifat memaksa dimana jaminan harus dilakukan melalui pelelangan umum.<sup>7</sup>

Kasus hutang piutang dengan jaminan sebidang tanah yang diteliti dalam tesis ini tidak dilaporkan para pihak sehingga, penulis hanya dapat menganalisis perbuatan yang dilakukan Notaris X ini berdasarkan peraturan perundang-

---

<sup>5</sup> *Ibid*, hal.171

<sup>6</sup> *Ibid*, hal.172

<sup>7</sup> Irawan Soerodjo, *Op.Cit*, hal. 148.

undangan yang berkaitan dengan jabatan Notaris, undang-undang yang berkaitan dengan permasalahan yang diangkat dalam penulisan ini, serta menurut pandangan pihak-pihak yang berkompeten dalam hal ini yaitu Pengurus Majelis Pengawas Daerah Notaris Kota Medan.

Adapun tanggung jawab hukum seorang Notaris dalam menjalankan profesinya menurut Lanny Kusumawati digolongkan dalam 2 (dua) bentuk yaitu :

1. Tanggung jawab Hukum Perdata yaitu apabila Notaris melakukan kesalahan karena ingkar janji sebagaimana yang telah ditentukan dalam ketentuan Pasal 1234 KUHPerdata atau perbuatan melanggar hukum sebagaimana yang ditentukan dalam ketentuan Pasal 1365 KUHPerdata. Terhadap kesalahan tersebut telah menimbulkan kerugian pihak klien atau pihak lain.
2. Tanggung jawab Hukum Pidana bilamana Notaris telah melakukan perbuatan hukum yang dilarang oleh undang-undang atau melakukan kesalahan/perbuatan melawan hukum baik karena sengaja atau lalai yang menimbulkan kerugian pihak lain.<sup>8</sup>

Selain adanya tanggung jawab Hukum Perdata dan Hukum Pidana, Notaris yang melakukan perbuatan melawan hukum dalam menjalankan tugas dan jabatannya, juga dikenakan tanggung jawab administrasi dan tanggungjawab terhadap kode etik jabatan Notaris. Tanggung jawab administrasi, perdata dan kode etik Notaris dengan dikenai sanksi yang mengarah pada perbuatan yang dilakukan oleh yang bersangkutan, sedangkan pertanggungjawaban pidana yang dikenai sanksi pidana menysasar pada pelaku (orang) yang melakukan tindakan hukum tersebut.

Terkait dengan perbuatan yang dilakukan Notaris X, sampai saat ini MPD KM belum mengetahuinya sehingga sangat sulit untuk menindaklanjuti lebih jauh mengenai kasus ini.<sup>9</sup> Disamping itu, yang menjadi kendala dalam proses penyelesaian Notaris X adalah MPD KM belum mendapat pengaduan dari para pihak dalam perjanjian hutang piutang yang diikuti dengan Akta pelepasan hak

---

<sup>8</sup>Lanny Kusumawati, *Tanggung jawab Jabatan Notaris*, (Bandung,:Refika Aditama, 2006), hal .49.

<sup>9</sup>Wawancara dengan Bapak Cipto Sunaryo, Majelis Pengawas Kota Medan, 23 Mei 2016.

dengan ganti rugi tersebut, sehingga MPD KM tidak dapat menindaklanjuti dengan melakukan pemeriksaan terhadap Notaris X tersebut. Dalam hal ini, MPD KM memiliki kewenangan yang terbatas untuk memberikan sanksi yang tegas kepada Notaris X yang apabila nantinya diperiksa terbukti melakukan perbuatan yang melanggar UUJN dan Kode Etik Jabatan Notaris.

#### **IV. Kesimpulan Dan Saran**

##### **Kesimpulan**

1. Legalitas Akta PHGR yang lahir akibat wanprestasi hutang piutang tidak sah dan batal demi hukum karena melanggar sumber hukum formal yakni: undang-undang yang berlaku dan beberapa yurisprudensi hukum. Akta PHGR yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris X lahir akibat ketidaksanggupan si berutang (debitur) membayar hutangnya kepada si berpiutang (kreditur) sesuai dengan jangka waktu yang telah disepakati dalam Perjanjian hutang piutang yang disahkan penandatanganannya dihadapan Notaris X. Perjanjian Hutang Piutang tersebut berdasarkan Ketentuan Hukum Perdata telah memenuhi syarat sahnya suatu perjanjian. Akan tetapi, tidak serta merta menjadikan perjanjian itu memiliki legalitas yang kuat. Isi dari perjanjian hutang piutang yang disahkan penandatanganannya dihadapan Notaris X tersebut telah melanggar Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 tanggal 6 Maret 1982 Tentang larangan penggunaan kuasa mutlak sebagai dasar pemindahan hak atas tanah, melanggar dalil (adagium) yang termaktub dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 1440 K/Pdt/1996 tanggal 30 Juni 1998, melanggar Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3438 K/Pdt/1985 Tanggal 9 Desember 1987, melanggar Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Nomor 2817 K/Pdt/1994, dan Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 17 K/Sip/1959.
2. Akibat hukum terhadap akta PHGR yang lahir akibat wanprestasi hutang piutang yang penulis teliti adalah masih belum dapat dipastikan penyelesaiannya karena Majelis Pengawas Daerah Kota Medan tidak

mendapat laporan dari para pihak terkait kasus tersebut sehingga penulis hanya dapat menganalisis perbuatan yang dilakukan Notaris X ini berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan jabatan Notaris, undang-undang yang berkaitan dengan permasalahan yang diangkat dalam penulisan ini, serta menurut pandangan pihak-pihak yang berkompeten dalam hal ini yaitu Pengurus Majelis Pengawas Daerah Notaris Kota Medan. Kewenangan dari hakim untuk menyatakan suatu akta Notaris tersebut batal demi hukum, dapat dibatalkan atau akta Notaris tersebut dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum.

3. Pertanggungjawaban Notaris X dalam pembuatan Akta PHGR yang lahir akibat wanprestasi hutang piutang yang diteliti dalam tesis ini belum dapat dimintai pertanggungjawabannya karena, temuan kasus yang diteliti penulis dalam tesis ini belum dilaporkan kepada Majelis Pengawas Daerah Kota Medan sehingga sulit untuk menindaklanjuti lebih jauh kasus ini. Akan tetapi, berdasarkan kajian yuridis terkait pelanggaran hukum atas pembuatan akta yang dilakukan oleh Notaris dapat dimintai pertanggungjawaban berupa sanksi perdata, pidana, dan sanksi administratif.

## **B. Saran**

1. Hendaknya para pengemban profesi Notaris dan para pihak terhindarkan dari segala resiko baik berupa sanksi maupun batalnya suatu akta, maka Notaris dan para pihak harus memiliki sifat kehati-hatian, lebih teliti dan memiliki itikad baik dalam pembuatan akta otentik serta mematuhi ketentuan hukum yang berlaku dan berlandaskan pada moral dan etika.
2. Hendaknya Majelis Pengawas Daerah Khususnya MPD Kota Medan lebih teliti dan cermat dalam melakukan pemeriksaan dan pengawasan terhadap akta-akta yang dibuat dan dilaporkan Notaris setiap bulannya. Hal ini untuk mengetahui dan mencegah adanya pelanggaran terhadap tugas dan wewenang Notaris dalam menjalankan profesinya.
3. Hendaknya Pemerintah selaku lembaga eksekutif dan Dewan Perwakilan Rakyat (DPR) selaku lembaga legislatif merekonstruksi kembali

pengaturan dalam UUJN mengenai penggabungan penerapan sanksi sebagai bentuk pertanggungjawaban seorang Notaris, karena pengaturan penggabungan penerapan sanksi ini tentunya akan lebih memberikan perlindungan dan kepastian hukum bagi para pihak dalam hal perbuatan melawan hukum yang dilakukan para pengemban profesi Notaris.

## V. Daftar Pustaka

- Adjie, Habib, *Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*, Bandung: PT. Refika Aditama, 2008.
- Hasan, Djuhaendah, *Lembaga Jaminan Kebendaan Bagi Tanah dan Benda Lain yang Melekat pada Tanah dalam Konsepsi Penerapan Asas Pemisahan Horisontal*, Jakarta: Citra Aditya Bakti, 1996.
- Kusumawati, Lanny, *Tanggung jawab Jabatan Notaris*, Bandung: Refika Aditama, 2006.
- Soerodjo, Irawan, *Kepastian Hukum Hak atas Tanah di Indonesia*, Surabaya: Arkola, 2003.
- Yani, Ahmad dan Gunawan Widjaja, *Jaminan Fidusia*, Jakarta: PT. Grafindo Persada, 2001.