

PERLINDUNGAN HUKUM BAGI KREDITOR TERHADAP PEMBATALAN AKTA PENGAKUAN HUTANG BERDASARKAN PUTUSAN PENGADILAN

Fet Chan Luwesi
Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret Surakarta
Email : fetchanluwesi@gmail.com

Noor Saptanti, M. Jamal Wiwoho
(Dosen Fakultas Hukum UNS)

Abstract

Authentic deed is perfect evidence, however Deed Authentic remain susceptible to cancellation based on court decisions. In this study the authors examined the effects that occurs for creditors for the cancellation of the Deed of Acknowledgement of Debt, so the judge must ensure the protection of the rights of creditors. This study aims to determine how the legal protection of the right to claim for creditors in the event of cancellation of the Deed of Acknowledgement of Debt based on court decisions. This research was conducted with the doctrinal law researching library materials or secondary data. Based on the research results, the particular in the case of debts, the judge should also protect the rights of creditors on receivables in accordance with Article 1265 of the Civil Code which execution returns to its original state. In addition, the government should make regulations for the management of the execution of the Deed of Acknowledgement of Debt as provided for in Article 224 Herziene Inlandsch Reglement.

Keyword : *Deed of Acknowledgment of Debt and null and void by law*

Abstrak

Akta Autentik merupakan alat bukti yang sempurna, meskipun demikian Akta Autentik tetap rentan terjadi pembatalan berdasarkan putusan pengadilan. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui bagaimana perlindungan hukum terhadap hak atas piutang bagi kreditor apabila terjadi pembatalan Akta Pengakuan Hutang berdasarkan putusan pengadilan. Penelitian ini merupakan penelitian hukum doktrinal yang dilakukan dengan meneliti bahan pustaka atau data sekunder. Berdasarkan hasil penelitian, khusus dalam perkara utang piutang, seharusnya hakim juga melindungi hak kreditor atas piutangnya sesuai Pasal 1265 KUHPerdara yaitu pelaksanaan eksekusi pengembalian keadaan semula. Selain itu, hendaknya pemerintah membuat aturan pelaksanaan tentang eksekusi Akta Pengakuan Hutang sebagaimana yang diatur di dalam Pasal 224 HIR.

Kata kunci: Akta Pengakuan Hutang dan Batal Demi Hukum

A. Pendahuluan

Pada era globalisasi saat ini, kredit tidak asing di telinga kita. Tentunya berbeda dengan zaman dahulu, ketika kredit masih menjadi hal yang tabu sehingga masyarakat enggan untuk melakukan kredit, oleh karena itu dengan hanya berlandaskan kepercayaan saja perbuatan hukum dalam kredit baik hak, kewajiban serta tanggung jawab kreditor maupun debitor hanya diungkapkan secara lisan saja. Namun, seiring dengan perkembangan zaman,

berkembang juga kebutuhan masyarakat. Kredit yang dahulu masih dianggap tabu, saat ini menjadi suatu kebutuhan di masyarakat. Bahkan setiap orang mencari kemudahan untuk kredit tanpa tahu resiko serta dampak yang akan terjadi di kemudian hari. Dengan maraknya berbagai macam penawaran kredit disertai kemudahan prosedur sehingga dapat menimbulkan beberapa permasalahan baik bagi kreditor maupun bagi debitor. Hubungan hukum antara kreditor dan debitor dapat berjalan dengan baik apabila keduabelah pihak menjalankan semua

kewajiban tepat pada waktunya sesuai yang telah tertuang di dalam perjanjian. Tentunya untuk mengantisipasi permasalahan tersebut, salah satunya perbuatan hukum tersebut harus dituangkan ke dalam perjanjian tertulis. Diperlukan perjanjian secara tertulis karena apabila hubungan hukum antara kreditor dengan debitor tidak berjalan baik maka perjanjian kredit merupakan alat bukti yang kuat bagi kreditor. Agar dapat lebih memberikan kepastian hukum, maka perjanjian kredit sebaiknya dituangkan secara tertulis dalam akta autentik.

Perjanjian Kredit merupakan perjanjian pokok sebagai dasar perikatan antara kreditor dengan debitor. Untuk beberapa macam kredit, terdapat syarat agar debitor menyertakan barang miliknya (baik benda bergerak maupun benda tidak bergerak) sebagai syarat untuk dijadikan sebagai jaminan hutang atau agunan. Mengenai pengikatan jaminan biasanya dalam perjanjian pokok diikuti dengan perjanjian tambahan (*accessoir*) yaitu untuk memberikan hak tanggungan terhadap agunan berupa hak atas tanah dengan membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) berdasarkan Pasal 1 Angka 5 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (selanjutnya disingkat UU Hak Tanggungan). Sedangkan untuk agunan berupa benda bergerak serta benda tidak bergerak khususnya bangunan yang tidak dapat dibebani hak tanggungan perjanjian pengikatan jaminan berupa Akta Jaminan Fidusia berdasarkan Pasal 1 ayat (2) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia (selanjutnya disingkat UU Jaminan Fidusia).

Pada kenyataannya terdapat beberapa Akta Utang Piutang yang hanya berbentuk Akta Pengakuan Hutang, bahkan pengikatan jaminannya tidak ditambah dengan perjanjian tambahan (*accessoir*) melainkan digabung bersama dengan perjanjian pokok dalam satu Akta menjadi Akta Pengakuan Hutang dengan Jaminan. Pada dasarnya perjanjian tambahan tersebut berfungsi apabila terjadi sengketa maka kreditor preferen dapat meminta pengadilan untuk melakukan sita jaminan dengan ditindak lanjuti dengan lelang benda jaminan. Menjadi suatu permasalahan ketika dalam Akta Pengakuan Hutang dengan Jaminan yang tidak diikuti dengan perjanjian pengikatan jaminan menjadi batal demi hukum.

Seperti kasus yang terjadi dalam Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor

1691 K/Pdt/2011 dimana dalam kasus hutang piutang dengan jaminan tersebut para pihak hanya menuangkan kesepakatan mereka ke dalam Akta Pengakuan Hutang dengan Jaminan, yang mana kita ketahui bahwa jika dilihat dari definisinya maka Akta Pengakuan Hutang dengan Jaminan merupakan surat pernyataan seseorang secara sepihak kepada orang lain. Dalam salah satu pertimbangan hakim, bahwa tidak ada perjanjian pokok berupa perjanjian kredit maupun perjanjian utang piutang. Begitu pula dengan pengikatan jaminannya yang berupa beberapa Hak Atas Tanah bersertipikat hak milik yang tidak diikat secara sempurna yaitu diikat dengan perjanjian tambahan (*accessoir*) berupa Akta Pemberian Hak Tanggungan sebagaimana yang telah diatur di dalam Pasal 1 angka 5 UU Hak Tanggungan.

Meskipun demikian, menurut Pasal 224 *Herziene Inlandsch Reglement* (selanjutnya disingkat HIR), bahwa surat asli dari pada surat hipotik dan surat utang, yang dibuat di hadapan notaris di Indonesia dan yang memakai perkataan: "atas nama keadilan" di kepalanya, kekuatannya sama dengan surat putusan hakim. Mengacu pada ketentuan tersebut, terhadap Grosse Akta Pengakuan Hutang, apabila tidak dipenuhi secara baik-baik oleh debitor, dapat langsung dieksekusi oleh kreditor, dengan meminta fiat (perintah) eksekusi dari Ketua Pengadilan Negeri. Menurut Bambang Sunggono dalam bukunya Pengantar Hukum Perbankan (Bambang Sunggono 1995 : 127) :

“Maksud dituangkannya di dalam grosse akta pengakuan hutang adalah supaya apabila debitor wanprestasi, maka kreditor hanya tinggal mengajukan permohonan pelaksanaan grosse akta pengakuan hutang tersebut kepada Pengadilan Negeri dan bukan mengajukan gugatan, untuk mendapatkan pemenuhan atas piutangnya tersebut. Biasanya ketika meminjamkan uangnya, kreditor menginginkan adanya jaminan untuk mendapatkan kembali pemenuhan piutangnya. Oleh karena itu, dalam praktek sering diadakan grosse akta pengakuan hutang yang dibuat di depan dan oleh Notaris yang mempunyai kekuatan hukum yang pasti dan dapat dipergunakan pihak kreditor untuk menagih piutangnya manakala pihak debitor lalai membayar hutangnya. Grosse akta tersebut tidak perlu dibuktikan, sehingga harus dianggap benar apa yang tercantum di dalamnya, kecuali jika ada bukti lawan.”

Meskipun demikian J Satrio dalam bukunya menyebutkan bahwa grosse akta mempunyai kekuatan eksekutorial, karena “pejabat yang menetapkan hak yang ada dalam akta yang bersangkutan, mempunyai integritas yang tinggi”, namun selanjutnya J. Satrio juga menyebutkan bahwa tidak semua grosse akta adalah grosse akta yang mempunyai kekuatan eksekutorial, meskipun tidak mengurangi nilai pembuktian substansi yang terkandung dalam akta tersebut. (J. Satrio 2002 : 237-238)

Permasalahan dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 1691 K/Pdt/2011 tersebut terdapat kesenjangan antara yang seharusnya (*das sollen*) dengan kenyataannya (*das sein*), bahwa seharusnya Grosse Akta Pengakuan Hutang apabila telah memenuhi syarat formal dan material berdasarkan ketentuan Pasal 224 HIR bahwa grosse akta yang bertitel eksekutorial “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”, dapat langsung memohon eksekusi kepada Pengadilan Negeri sebagai upaya paksaan agar debitur membayar utangnya pada kreditor tanpa terlebih dahulu melakukan gugatan perdata, tetapi dalam kasus ini, hal tersebut tidak semudah sebagaimana yang telah diatur dalam ketentuan hukum mengenai lembaga-lembaga jaminan yang memberikan hak istimewa kepada kreditor. Untuk memohon eksekusi, kreditor terlebih dahulu melakukan gugatan perdata. Terlebih lagi, debitur yang nyata-nyata wanprestasi diberi kesempatan untuk menyangkal keabsahan Akta Pengakuan Hutang dengan Jaminan, sehingga Akta Pengakuan Hutang dengan Jaminan Nomor 34 menjadi batal demi hukum. Menurut Sudikno Mertokusumo, eksekusi atau pelaksanaan putusan ialah realisasi daripada kewajiban para pihak yang bersangkutan untuk memenuhi prestasi yang tercantum dalam putusan tersebut. (Sudikno Mertokusumo 2000: 248).

Berdasarkan uraian latar belakang kasus tersebut, yang akan dibahas di dalam penelitian ini adalah bagaimana perlindungan hukum bagi kreditor terhadap pembatalan Akta Pengakuan Hutang dengan Jaminan Nomor 34 berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1691 K/Pdt/2011?

B. Metode Penelitian

Penulis melakukan penelitian ini dengan jenis penelitian doktrinal dengan berlandaskan kepada

konsep hukum Soetandyo Wignjosebroto yang ketiga yaitu Hukum adalah apa yang diputuskan oleh hakim *in concreto*, dan tersistematisasi sebagai *judge made law*. (Setiono 2002 : 20) Penelitian ini merupakan jenis penelitian hukum doktrinal yang bersifat perkriftif dan terapan, yaitu dengan cara inventarisasi hukum positif, usaha penemuan asas-asas dan dasar falsafah (dogma atau doktrin) hukum positif. Penelitian ini dilakukan dengan menggunakan pendekatan Undang-Undang, pendekatan konseptual serta pendekatan kasus. Jenis data yang digunakan yaitu data sekunder. Teknik pengumpulan data yang digunakan yaitu melalui studi kepustakaan. Teknik analisis data yang digunakan yaitu dengan teknik analisis logika deduksi.

C. Hasil Penelitian dan Pembahasan

Menjadi suatu kontradiksi apabila suatu akta yang diputuskan batal demi hukum berdasarkan putusan pengadilan dikaitkan dengan kekuatan pembuktian akta. Menimbulkan adanya suatu antitomi tersendiri karena Undang-Undang menentukan bahwa akta autentik mempunyai kekuatan pembuktian sempurna. Kata sempurna sendiri apabila diterjemahkan dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia berarti utuh, dan lengkap segalanya (tidak bercacat dan bercela). Namun pada kenyataannya meskipun Akta Autentik kekuatan pembuktian sempurna terkadang bentuk atau isi akta tidak sesuai dengan ketentuan penulisan sebagaimana yang telah diatur di dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris.

Mengenai definisi akta batal demi hukum, Elly Erawati dan Herlien Budiono mendefinisikan akta batal demi hukum yang artinya adalah dari semula tidak pernah dilahirkan suatu perjanjian, dan dengan demikian tidak pernah ada suatu perikatan. (Elly Erawati dan Herlien Budiono 2010:6), Adapun mengenai alasan suatu akta menjadi batal demi hukum antara lain adalah (Elly Erawati dan Herlien Budiono 2010:6-14) :

1. Batal demi hukum karena syarat perjanjian formil tidak terpenuhi

Pada perjanjian yang tergolong sebagai perjanjian formil, tidak dipenuhinya ketentuan hukum tentang, misalnya bentuk atau format perjanjian, cara pembuatan perjanjian, ataupun cara pengesahan perjanjian, sebagaimana

- diwajibkan melalui peraturan perundang-undangan, berakibat perjanjian formil batal demi hukum. Formalitas tertentu itu, misalnya tentang bentuk atau format perjanjian yang harus dibuat dalam bentuk tertentu, yakni dengan akta autentik ataupun akta dibawah tangan.
2. Batal demi hukum karena syarat objektif sahnya perjanjian tidak terpenuhi
Syarat objektif sahnya perjanjian diatur dalam Pasal 1320 KUHPdata, yaitu untuk sahnya perjanjian harus ada suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal.
 3. Batal demi hukum karena dibuat oleh orang yang tidak berwenang melakukan perbuatan hukum.
Ketidakberwenangan seseorang dalam melakukan perbuatan hukum berbeda dengan ketidakcakapan seseorang untuk melakukan tindakan hukum. Mereka yang tidak berwenang melakukan tindakan hukum adalah orang-orang yang oleh undang-undang dilarang melakukan tindakan hukum tertentu. (Herlien Budiono 2011 : 105)
 4. Batal demi hukum karena ada syarat batal yang terpenuhi
Syarat batal dalam sebuah perjanjian adalah suatu peristiwa atau fakta tertentu yang belum tentu akan terjadi di masa depan, namun para pihak dalam perjanjian itu sepakat bahwa bila peristiwa atau fakta tersebut benar terjadi maka perjanjian tersebut menjadi batal. Perjanjian dengan syarat batal yang menjadi batal demi hukum karena syarat batal tersebut terpenuhi, menimbulkan akibat kembalinya keadaan pada kondisi semula pada saat timbulnya perikatan itu atau dengan kata lain perjanjian yang batal demi hukum itu berlaku surut hingga ke titik awal perjanjian itu dibuat.
 5. Ketidakcakapan absolut
Ketidakcakapan dapat dibedakan menjadi 2 (dua) hal, yaitu (Achmad Ichsan 1969:127-128):
 - a. Ketidakcakapan absolut maksudnya ketidakcakapan karena keadaan atau kenyataan. Contohnya orang yang sakit ingatan (gila) atau Direksi yang melakukan tindakan ultra vires ;
 - b. Ketidakcakapan relatif maksudnya ketidakcakapan menurut hukum (secara yuridis). Contohnya anak dibawah umur (belum dewasa) atau perbuatan Direksi yang memerlukan persetujuan menurut anggaran dasar tetapi dilakukan tanpa persetujuan.
 6. Bertentangan dengan Undang-Undang, Ketertiban Umum atau Kesusilaan
Kausa yang halal merupakan salah satu syarat yang harus dipenuhi untuk sahnya suatu perjanjian, artinya perjanjian tidak boleh bertentangan dengan Undang-Undang, Ketertiban Umum dan kesusilaan baik. Perjanjian terlarang dapat ditinjau dari 3 aspek, yaitu:
 - a. Substansi perjanjian yang dilarang;
Contohnya pengalihan barang jaminan kepada kreditor dalam hal debitor wanprestasi/lalai, dilarang oleh Undang-Undang ;
 - b. Pelaksanaan perjanjian yang dilarang ;
Jual beli kayu bulat tidak dilarang namun jika diekspor kayu gelondongan (pelaksanaan perjanjian menjadi terlarang). Perjanjian ini menjadi batal demi hukum, jika kausa yang terlarang (pengiriman kayu keluar negeri) diketahui sejak semula oleh para pihak.
 - c. Motivasi atau maksud dan tujuan membuat perjanjian yang dilarang.
Maksud dan tujuan pembuat perjanjian yang dilarang adalah perjanjian yang sengaja dibuat untuk menyelundupi Undang-Undang atau menghindari ketentuan undang-undang.
 7. Daluwarsa permohonan pengesahan Akta Pendirian Perseroan Terbatas
Dalam lewatnya jangka waktu 60 hari, atnpa ada pengesahan perseroan sebagai badan hukum, maka akta pendirian perseroan berikut perubahannya jika ada menjadi batal dan perseroan menjadi bubar demi hukum dengan Bertentangan dengan ketertiban umum maksudnya perbuatan yang melanggar atau bertentangan dengan asas-asas pokok (fundamental) dari tatanan masyarakat sedangkan bertentangan dengan kesusilaan baik maksudnya perbuatan yang melanggar atau bertentangan dengan norma kesusilaan atau masyarakat dan kesusilaan baik ini dapat berubah sesuai dengan tempat dan waktu.

lewatnya waktu dan bemberesan dilakukan oleh pendiri.

8. Pelanggaran terhadap pasal-pasal dalam Undang-Undang Jabatan Notaris.

Tidak berbeda jauh dengan konsep penyebab kebatalan akta yang telah dirumuskan oleh Herlien Budiono, menurut Pieter E. Latumeten ada beberapa hal yang menjadi penyebab kebatalan akta, antara lain (Pieter E. Latumeten 2011 : 6-14) :

1. Batal demi hukum karena syarat perjanjian formil tidak terpenuhi;
2. Batal demi hukum karena syarat objektif sahnyanya perjanjian tidak terpenuhi ;
3. Batal demi hukum karena dibuat oleh orang yang tidak berwenang melakukan perbuatan hukum ;
4. Batal demi hukum karena ada syarat batal yang terpenuhi ;
5. Ketidcakapan absolute ;
6. Bertentangan dengan Undang-Undang, ketertiban umum atau kesusilaan ;
7. Daluwarsa permohonan pengesahan Akta Pendirian Perseroan Terbatas ;
8. Pelanggaran terhadap pasal-pasal dalam Undang-Undang Jabatan Notaris.

Mengenai alasan kebatalan akta yang terakhir, yaitu Pelanggaran terhadap pasal-pasal dalam Undang-Undang Jabatan Notaris, dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan atas Undang-Undang Republik Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris (selanjutnya disebut UUJN) tidak terdapat pelanggaran terhadap Pasal-Pasal dalam UUJN yang mengakibatkan Akta tersebut batal demi hukum, melainkan hanya menjadi akta dibawah tangan. Setiap pelanggaran terhadap pasal-pasal dalam UUJN diatur pada pasal yang sama dalam ayat terakhir.

Ada beberapa kaidah hukum mengenai kebatalan perjanjian yang dapat di cermati dalam putusan-putusan Mahkamah Agung, yang telah berkekuatan hukum tetap dan/atau yang telah menjadi yurisprudensi, antara lain :

1. Kebatalan perjanjian karena tidak memenuhi syarat subjektif sahnyanya perjanjian, yaitu kesepakatan para pihak, sebagaimana diatur dalam pasal 1320 BW ;
Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3335 K/PDT/2003 tanggal 14 Juni 2005 menyatakan bahwa perjanjian batal demi hukum

karena tidak memenuhi ketentuan dalam Pasal 1320 BW, yaitu adanya kesepakatan para pihak. Dalam kasus ini, salah satu pihak namanya tercantum di dalam perjanjian, sementara pihak tersebut tidak pernah menyetujui perjanjian tersebut. Oleh karena itu, apabila terbukti demikian maka perjanjian harus dibatalkan.

2. Kebatalan perjanjian karena tidak memenuhi syarat objektif sahnyanya perjanjian, yaitu hal tertentu, sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 BW;
Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 406 K/PDT/2007 tanggal 15 Agustus 2008 dan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1790 K/PDT/2008 tanggal 20 Februari 2009 menerangkan bahwa suatu perjanjian yang tidak ada objeknya/prestasinya harus batal demi hukum karena tidak sejalan dengan Pasal 1320 BW, yang mensyaratkan bahwa perjanjian harus mengenai suatu hal tertentu.
3. Kebatalan perjanjian karena tidak memenuhi syarat objektif sahnyanya perjanjian, yaitu sebab yang halal, sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 BW ;
Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Republik Indonesia Nomor 147K/SIP/1979 tanggal 25 September 1980 serta Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3335 K/PDT/2003 tanggal 14 Juni 2005, perjanjian jual-beli dianggap tidak sah karena mengandung suatu sebab yang dilarang oleh Undang-Undang (ongoorloofdeoorzaak). Dengan demikian, sebab tersebut tidak halal sehingga tidak memenuhi syarat objektif perjanjian berdasarkan Pasal 1320 BW. Contoh lainnya adalah Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 209 K/PDT/2000 tanggal 26 Februari 2002, yang batal demi hukum atas perjanjian kredit karena objek yang diperjanjikan adalah harta bersama sehingga apabila hendak dijaminkan/dialihkan kepada pihak lain oleh suami, harus mendapatkan persetujuan dari istri sebagai pihak yang berhak.
4. Kebatalan karena hak membeli kembali objek dalam perjanjian jual-beli;
Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 381/PK/PDT/1986 dan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor Registrasi 3597 K/PDT/1985 menyatakan bahwa perjanjian jual beli tanah dengan hak membeli kembali, yang dilakukan oleh para

- pihak dalam kasus tersebut, dinyatakan batal demi hukum karena jual beli tanah dengan hak membeli kembali tidak dikenal dalam hukum adat.
5. Kebatalan perjanjian karena menggunakan surat kuasa mutlak ;
Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1400 K/Pdt/2001 tanggal 2 Januari 2003 menerangkan bahwa penggunaan surat kuasa mutlak sebagai pemindahan hak atas tanah tidak diperbolehkan berdasarkan instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14/1982. Oleh karena itu, pengalihan hak atas tanah yang berdasarkan surat kuasa mutlak batal demi hukum.
 6. Kebatalan dalam hal jual-beli harta bersama ;
Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor Registrasi 707 K/PDT/1997 serta Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor Registrasi 209 K/PDT/2000 menyatakan bahwa suatu perjanjian jual beli harta bersama suami atau istri dinyatakan batal demi hukum karena tidak mendapat persetujuan bersama (istri dan suami). Hal ini melanggar ketentuan yang terdapat di dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 1974 Tentang Perkawinan. Ketiadaan persetujuan salah satu pihak tersebut mengakibatkan jual beli batal demi hukum.
 7. Kebatalan perjanjian jual-beli ;
Dalamurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 252 K/PDT/2002 tanggal 11 Juni 2004, perjanjian jual beli dianggap tidak wajar karena tidak memenuhi syarat sahnya jual beli dalam BW, yaitu jual beli dilakukan secara nilai dan kontan. Dapat disimpulkan bahwa perjanjian jual beli tersebut hanya rekayasa dan cacat hukum, oleh karenanya harus dinyatakan batal demi hukum beserta semua akibat hukum yang timbul akibatnya.
 8. Kebatalan dalam hal keadaan darurat (Noodtoestand) ;
Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta nomor 29/1971/PT Perdata, yang kemudian dibatalkan oleh Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia yang telah menjadi Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor Registrasi 1180 K/SIP/1971, menyatakan bahwa keadaan darurat (Noodtoestand) yang diatur dalam Pasal 1144 dan Pasal 1245 BW merupakan suatu keadaan yang dinilai pada saat perjanjian, sedangkan ongeoorloofdeoorzaak yang diatur dalam Pasal 1335 jo Pasal 1337 jo Pasal 1320 BW dinilai pada saat perjanjian diadakan atau dibuat.
 9. Kebatalan perjanjian mengenai hak atas tanah;
Menurut Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor Registrasi 522 K/PDT/1990, pengalihan hak atas tanah, sebelum berlakunya Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok-Pokok Agraria, harus berdasarkan *Vervreemdingsverbod*, 51875 Nomor 179, yang menyatakan bahwa tanah milik pribumi tidak dapat dialihkan kepada golongan asing. Jual beli tanah yang melanggar larangan tersebut tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum. (Elly Erawati dan Herlien Budiono 2010 : 101)
- Dalam kasus perkara perdata pada Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1691 K/Pdt/2011 tersebut hakim menyatakan Akta Pengakuan Hutang dengan Jaminan Nomor 34 adalah cacat hukum sehingga menjadi batal demi hukum. Dalam pertimbangan hakim alasan akta tersebut dinyatakan batal demi hukum, antara lain :
1. Adanya kesalahan penulisan dalam akta
Dalam Pasal 1 Akta Pengakuan Hutang tersebut tertulis **“perjanjian ini berlaku untuk jangka waktu selama 1 (satu) tahun terhitung sejak mulai tanggal 08 Juni 2005 (delapan Juni dua ribu lima) sehingga akan berakhir pada tanggal 08 Juni 2006 (delapan Juni dua ribu lima)”**. Terlihat bahwa terdapat kesalahan ketik pada uraian tahun yang seharusnya dua ribu enam dalam akta tertulis dua ribu lima, sehingga ditafsirkan apabila dilihat dari angka, hari bulan dan tahunnya maka pada hari itu pula berakhir. Seharusnya apabila dalam akta terdapat kesalahan penulisan maka Notaris melakukan *renvoi* atau berita acara pembetulan untuk membetulkan kesalahan tersebut sesuai ketentuan dalam Pasal 48, Pasal 49, Pasal 50 serta Pasal 51 UUJN.
 2. Hakim mempertimbangkan bahwa bunyi akta tidak sesuai dengan kenyataannya
Dalam akta tertulis **“sebelum penandatanganan akta ini yang dibuktikan dengan kwitansi tanda penerimaan yang sah (kwitansi)”**, namun pihak tergugat menyangkal kebenarannya bahwa tidak ada kwitansi yang diberikan oleh penggugat kepada tergugat. Sedangkan dalam premise Akta Pengakuan Hutang dengan Jaminan tertulis:

“Para penghadap dalam tindakannya tersebut di atas, lebih dahulu dengan ini menerangkan (memberitahukan):

Bahwa pihak pertama mengakui telah meminjam uang maksimal sejumlah Rp. 600.000.000,- (enam ratus juta rupiah) dari pihak kedua yang diakui telah diterima oleh pihak kedua sebelum penandatanganan akta ini, yang dibuktikan dengan kwitansi tanda penerimaan dari pihak kedua, sehingga **untuk penerimaan uang tersebut oleh para pihak akta ini dijadikan sebagai penerimaannya yang sah (kwitansinya).**

Tentunya jika dilihat dari kalimat tersebut, **dapat ditafsirkan bahwa kwitansi bukti penerimaan uang tersebut adalah Akta Pengakuan Hutang dengan Jaminan, sehingga tidak ada kwitansi tersendiri.** Dapat terlihat disini bahwa penyangkalan yang dilakukan oleh debitor dapat disinyalir bahwa debitor tidak mempunyai itikad baik untuk memenuhi prestasi sebagaimana yang telah disepakati bersama dengan kreditor di dalam perjanjian.

Di dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 1691 K/Pdt/2011, pertimbangan hakim yang memutuskan bahwa Akta Pengakuan Hutang dengan Jaminan Nomor 34 hanya didasarkan pada rumusan pemahaman hakim terhadap Undang-Undang saja karena belum adanya aturan yang mengatur secara tegas mengenai kriteria cacat yuridis suatu akta yang mengakibatkan akta menjadi batal demi hukum. Akibat dari tidak adanya aturan yang tegas mengenai cacat yuridis suatu akta yang mengakibatkan akta menjadi batal demi hukum, memunculkan ketidakjelasan hukum. Hakim menafsirkan kriteria cacat yuridis hanya berdasarkan pemahaman terhadap KUHPerdata dan UUJN. Sedangkan dalam UUJN itu sendiri hanya ada sanksi bagi pelanggaran terhadap ketentuan pasal-pasal dalam UUJN yang mengakibatkan akta hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan.

Dari uraian diatas membuktikan bahwa hak kreditor untuk mendapatkan pengembalian uang senilai Rp. 600.000.000,- (enam ratus juta rupiah) sebagai piutang tidak dilindungi oleh pengadilan. Konsekwensi apabila hakim memutuskan suatu akta menjadi batal demi hukum maka akta tersebut dianggap tidak pernah ada. Dengan berpijak pada “teori tanggung jawab” yang diperkenalkan oleh Hans Kelsen, bahwa debitor tetap harus

mengembalikan apa yang menjadi kewajibannya. Ketika kesepakatan kredit terjadi antara kreditor dan debitor diikuti oleh penerimaan uang sebesar Rp. 600.000.000,- oleh debitor maka disitulah prinsip tanggung jawab melekat pada debitor untuk melunasi kredit dalam jangka waktu yang telah ditentukan dalam Akta Pengakuan Hutang. Menurut teori tradisional, terdapat dua macam pertanggungjawaban berdasarkan kesalahan (based on fault) dan pertanggungjawaban mutlak (absolute responsibility). (Jimly Asshiddiqie dan Ali Safa’at 2012 : 56) Mengenai tanggung jawab debitor untuk mengembalikan hutang kepada kreditor merupakan tanggung jawab mutlak.

Pada kasus utang piutang perorangan, berbagai maksud dan tujuan seseorang untuk meminjam sejumlah uang kepada orang lain. Salah satunya adalah untuk modal usaha, pemilik modal sebagai kreditor, meminjamkan sejumlah uang kepada debitor dengan beragam syarat dan ketentuan yang dituangkan dalam klausul perjanjian. Dengan adanya asas kebebasan berkontrak tentunya setiap orang dibebaskan untuk Pemilik modal memberikan modal kepada pelaku usaha tentunya dengan prinsip kepercayaan. Semakin berkembangnya perekonomian banyak bermunculan bentuk perjanjian baru. Dari segi prinsip tidak ada hambatan dalam membuat bentuk perjanjian selama tidak bertentangan dengan Undang-Undang, ketertiban umum dan norma kesusilaan.

Akta Pengakuan Hutang dibuat oleh kreditor dengan maksud untuk dapat memanfaatkan ketentuan Pasal 224 HIR. Tujuannya apabila debitor tidak melunasi utangnya (wanprestasi) maka berdasarkan ketentuan Pasal 224 HIR bahwa grosse akta yang bertitel eksekutorial “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”, dapat langsung memohon eksekusi kepada Pengadilan Negeri sebagai upaya paksaan agar debitor membayar utangnya pada kreditor tanpa terlebih dahulu melakukan gugatan perdata. Ketentuan tersebut diperkuat dengan adanya kaidah hukum dalam Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3548 K/Pdt/1994 yaitu Akta Persetujuan Kredit dengan Jaminan yang telah sesuai dengan ketentuan Pasal 224 HIR sehingga dapat dilaksanakan eksekusi tanpa melalui proses gugatan. Di dalam penjelasan Pasal 224 HIR, Akta Pengakuan Hutang dapat dieksekusi apabila memenuhi syarat formal dan syarat material, antara lain:

1. Syarat formal, yaitu dibuat di hadapan Notaris dan kepala akta tercantum title Eksekutorial yang berbunyi “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” ;
2. Syarat material, yaitu besarnya jumlah uang yang harus dilunaskan sudah pasti (*fixed loan*) sehingga tidak ada lagi sesuatu alasan hukum bagi debitur untuk menyangkal utang-utangnya serta tidak dapat ditambahkan persyaratan-persyaratan lain berupa perjanjian.

Berdasarkan ketentuan di atas dapat disimpulkan bahwa agar Akta Pengakuan Hutang dapat dieksekusi, suatu *grosse Akta Pengakuan Hutang* harus memuat:

- a. Pengakuan Hutang;
Dalam suatu *grosse akta pengakuan hutang* harus memuat suatu pernyataan sepihak yang berisi pengakuan hutang dari debitur kepada kreditor.
- b. Kewajiban membayar atau melunasi sejumlah uang tertentu;
Jumlah uang tertentu dalam hal ini meliputi jumlah hutang pokok disertai denda serta biaya lainnya yang harus dibayar oleh debitur kepada kreditor.
- c. Jangka Waktu;
Jangka waktu harus ditentukan secara jelas, hal ini untuk menentukan pada saat debitur dapat disebut wanprestasi atau tidak.
- d. Tempat Pembayaran;
Tempat pembayaran harus disebutkan untuk menentukan dimana debitur harus melakukan pembayaran hutangnya.
- e. *Opeisbaarheid* (dapat ditagih);
- f. Jaminan

Keberadaan jaminan merupakan suatu upaya dalam mengantisipasi resiko yang mungkin timbul dalam pelunasan kredit. Jaminan yang diberikan kepada kreditor baik berupa hak kebendaan maupun hak perorangan. Hak kebendaan ini berupa benda berwujud dan benda tak berwujud, benda bergerak maupun benda tidak bergerak. Sedangkan hak perorangan adalah penanggungan utang, yang diatur dalam pasal 1820-1850 KUHPerdata.

Akta Pengakuan Hutang yang memenuhi syarat formal dan syarat material tersebut sesuai dengan ketentuan Pasal 224 HIR dapat segera dieksekusi dengan perintah Ketua Pengadilan Negeri. Ternyata dengan adanya beberapa kasus wanprestasi terhadap Akta Pengakuan Hutang

yang berperkara bahkan sampai upaya peninjauan kembali, menunjukkan bahwa Mahkamah Agung Republik Indonesia mempunyai pemahaman lain terhadap Akta Pengakuan Hutang. Perihal eksekusi Akta Pengakuan Hutang, kenyataannya harus melewati proses persidangan terlebih dahulu. Tentunya hal ini dipicu karena tidak adanya kepastian hukum mengenai pelaksanaan eksekusi *grosse Akta Pengakuan Hutang*. Dampaknya, debitur nakal dapat berupaya semaksimal mungkin untuk menghindari dari kewajibannya. Bahkan debitur dapat menyangkal keabsahan Akta Pengakuan Hutang yang dibuatnya bersama kreditor sehingga dimungkinkan di dalam putusan Akta Pengakuan Hutang dinyatakan batal demi hukum.

Menelaah dari ketentuan 224 HIR, seharusnya kreditor dalam kasus perdata tersebut tidak perlu melakukan gugatan perdata untuk menuntut pengembalian atas piutangnya. Kreditor cukup melayangkan permohonan kepada Ketua Pengadilan Negeri setempat untuk melaksanakan eksekusi. Tentunya proses eksekusi tidak semudah yang di bayangkan. Debitur masih diberikan kesempatan oleh pengadilan untuk mengajukan bantahan untuk membatalkan eksekusi *Grosse Akta Pengakuan Hutang* tersebut. Kekuasaan kehakiman menjadikan title eksekutorial *grosse Akta Pengakuan Hutang* tidak mempunyai kekuatan lagi.

Dari uraian diatas, tidak adanya peraturan yang mengatur secara konkret mengenai aturan baku tata cara pelaksanaan eksekusi *grosse akta pengakuan hutang* menjadi kendala terbesar. Hal tersebut dikarenakan meskipun Pasal 224 HIR memberikan kekuatan eksekutorial terhadap *grosse Akta Pengakuan Hutang* yang dipersamakan dengan putusan pengadilan, tetapi pada kenyataannya pelaksanaan eksekusinya harus dengan izin ketua pengadilan. Terhadap permohonan eksekusi Akta Pengakuan Hutang dengan Jaminan Nomor 34 tersebut sudah tidak mungkin dilakukan oleh kreditor karena Akta Pengakuan Hutang dengan Jaminan tersebut telah dinyatakan batal demi hukum berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 1691 K/Pdt/2011. Artinya, setelah putusan berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) maka Akta Pengakuan Hutang dengan Jaminan Nomor 34 tersebut dianggap tidak pernah ada, oleh karena itu konsekuensinya, perbuatan hukum dalam akta tersebut juga dianggap tidak pernah ada.

Selanjutnya, mengenai upaya hukum yang masih dapat dilakukan oleh kreditor atas pembatalan

Akta Pengakuan Hutang dengan Jaminan Nomor 34 tersebut, yaitu:

1. Permohonan eksekusi pengembalian keadaan semula kepada Ketua Pengadilan Negeri Berdasarkan Pasal 1265 KUHPerdata, bahwa Suatu syarat batal adalah syarat yang bila dipenuhi akan menghapuskan perikatan dan membawa segala sesuatu kembali pada keadaan semula, seolah-olah tidak pernah ada suatu perikatan. Syarat ini tidak menunda pemenuhan perikatan; ia hanya mewajibkan debitor mengembalikan apa yang telah diterimanya bila peristiwa yang dimaksudkan terjadi. Nindyo Pramono, seorang guru besar Universitas Gadjah Mada berusaha menafsirkan Pasal 1265 KUHPerdata tersebut bahwa (Nindyo Pramono 2010 : 225):

“ Prinsip dasar hukum perdata apabila suatu perjanjian batal demi hukum, maka posisi hukum para pihak juga harus dikembalikan kepada keadaan semula, seolah-olah perjanjian tersebut tidak pernah ada. Doktrin ini mengajarkan kepada kita bahwa apabila suatu perjanjian diputuskan batal demi hukum, maka konsekwensi logisnya adalah tidak boleh ada pihak yang dirugikan. “

Mengkaji pada Pasal 1265 KUHPerdata tersebut debitor dapat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri untuk eksekusi mengenai pengembalian keadaan semula.

Mengenai pelaksanaan eksekusi pengembalian keadaan semula belum diatur di dalam peraturan perundang-undangan. Dari wawancara yang penulis lakukan dengan salah satu panitera pengganti yang menangani kasus tersebut di Mahkamah Agung Republik Indonesia yaitu bapak Bambang Joko Winarno, SH., bahwa implementasi Pasal 1265 KUHPerdata sangat susah. Biasanya semua diserahkan kembali kepada para pihak. Sehingga pengadilan tidak memberi jaminan pelaksanaan penyerahan pengembalian piutang berdasarkan Pasal 1265 KUHPerdata. Kreditor hanya dapat dimungkinkan menggugat ke Pengadilan Negeri untuk eksekusi Putusan Pengadilan tersebut. Dengan prinsip dasar hukum perdata tersebut kreditor dapat memohon kepada Pengadilan Negeri untuk mengembalikan keadaan kreditor pada keadaan semula pada saat sebelum ada akta tersebut, yaitu uang yang telah diserahkan kreditor dan telah diterima debitor yang

menjadi objek dalam Akta Pengakuan Hutang dengan Jaminan harus dikembalikan pada kreditor. Debitor harus mengembalikan uang kreditor yang telah diterimanya sesuai yang telah tertuang dalam Akta Pengakuan Hutang dengan Jaminan senilai Rp. 600.000.000,- (enam ratus juta rupiah) begitu juga kreditor mengembalikan agunan yang telah diserahkan debitor kepada kreditor, yaitu Sertifikat Hak Milik No. 00056 atas nama ICE RAKIAH, Sertifikat Hak Milik No. 55 atas nama JURI ASFIANI, Sertifikat Hak Milik No. 136 atas nama JURI ASFIANI.

Tetapi hal ini pun tidak mudah mengingat di dalam putusan tidak di ikut sertakan perintah untuk mengembalikan pada keadaan semula yaitu debitor mengembalikan uang yang telah ia pinjam sebagaimana yang telah tertuang dalam Akta Pengakuan Hutang dengan Jaminan. Hal ini berbeda jika para pihak membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) sesuai yang ditentukan di dalam UU Hak Tanggungan, sehingga, kreditor dapat dimungkinkan juga untuk meminta Pengadilan Negeri melakukan sita jaminan terhadap objek hak tanggungan.

2. Kreditor dapat meminta ganti rugi atas kesalahan dan kelalaian yang dilakukan oleh Notaris sehingga kreditor mengalami kerugian materiil berdasarkan Pasal 48 ayat (3), Pasal 49 ayat (4), Pasal 50 ayat (5), Pasal 51 (ayat 4) UUNJ.

Kasus ini menjadi pelajaran bagi kita semua, khususnya bagi para Notaris hendaknya lebih cermat dalam membuat Akta Autentik. Mengenai Akta Pengakuan Hutang maupun Akta Utang Piutang lain yang sejenis meskipun tidak ada aturan baku mengenai bentuk macam akta tetapi lebih tepatnya dipertimbangkan dengan segala kemungkinan resiko yang akan terjadi. Misalnya dalam kasus ini, untuk perbuatan hukum utang piutang, maka seharusnya dibuat perjanjian kredit dengan diikuti dengan perjanjian tambahan lainnya misalnya :

- a. Untuk pengikatan jaminan berupa hak atas tanah hendaknya diikat secara sempurna menurut UU Hak Tanggungan, yaitu dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) ;
- b. Apabila para penghadap menghendaki untuk dibuatkan Akta Pengakuan Hutang baik berupa Grosse Akta Pengakuan

Hutang maupun Akta Pengakuan Hutang biasa hendaknya dibuat sebagai perjanjian tambahan. Grosse Akta Pengakuan Hutang dibuat dengan tujuan untuk memberikan kekuatan eksekutorial terhadap eksekusi benda jaminan. Maksudnya, agar dapat dilaksanakan eksekusinya (lelang) tanpa lebih dulu melalui proses pengadilan dan kekuatan hukum sama seperti putusan hakim pengadilan yang berkekuatan hukum.

D. Simpulan

Dari uraian di atas membuktikan bahwa hak kreditor untuk mendapatkan pengembalian uang senilai Rp. 600.000.000,- (enam ratus juta rupiah) sebagai piutang tidak dilindungi oleh pengadilan. Konsekwensi apabila hakim memutuskan suatu akta menjadi batal demi hukum maka akta tersebut dianggap tidak pernah ada. Dengan berpijak pada “teori tanggung jawab” yang diperkenalkan oleh Hans Kelsen, bahwa debitor tetap harus mengembalikan apa yang menjadi kewajibannya. Ketika kesepakatan kredit terjadi antara kreditor dan debitor diikuti oleh penerimaan uang sebesar Rp. 600.000.000,- oleh debitor maka disitulah prinsip tanggung jawab melekat pada debitor untuk melunasi kredit dalam jangka waktu yang telah ditentukan dalam Akta Pengakuan Hutang. Menurut ketentuan Pasal 224 HIR, seharusnya kreditor dalam kasus perdata tersebut tidak perlu melakukan gugatan perdata untuk menuntut pengembalian atas piutangnya. Perihal wanprestasi yang dilakukan oleh debitor, kreditor cukup melayangkan permohonan kepada Ketua Pengadilan Negeri setempat untuk eksekusi Akta Pengakuan Hutang dengan Jaminan Nomor 34. Terhadap pembatalan Akta Pengakuan Hutang.

E. Saran

Berdasarkan simpulan penelitian, maka penulis memberikan saran bagi kreditor untuk lebih berhati-hati dalam membuat perjanjian, tidak hanya mengedepankan efektifitas serta meminimalisirkan biaya saja. Para pihak, sebelum membuat perjanjian, terlebih dahulu harus mengetahui segala resiko yang akan terjadi dengan meminta penyuluhan hukum terlebih dahulu kepada Notaris sehingga tidak mengalami kerugian dikemudian hari. Notaris dalam melaksanakan tugas dan tanggung jawabnya

dituntut untuk mengedepankan prinsip kehati-hatian. Notaris hendaknya menyarankan kepada kreditor untuk mengikat jaminan secara sempurna berdasarkan ketentuan perundang-undangan yang berlaku sesuai dengan objek jaminannya mengingat pelaksanaan eksekusi grosse Akta Pengakuan Hutang yang masih belum diatur secara tegas. Bagi penegak hukum dalam memeriksa dan menjatuhkan putusan terhadap suatu perkara, hendaknya cermat dan tepat dalam menerapkan aturan hukum, menemukan hukum, serta menciptakan hukum, sehingga memberikan keadilan, kepastian hukum serta bermanfaat bagi seluruh lapisan masyarakat mengingat putusan yang memuat kaidah hukum tersebut dapat juga dijadikan sebagai pedoman bagi perkara lain yang sejenis. Mengenai perbedaan pemahaman terhadap peraturan perundang-undangan, pemerintah hendaknya melakukan pembenahan terhadap regulasi hukum perjanjian, yaitu membuat aturan yang tegas mengenai kriteria cacat yuridis suatu akta yang mengakibatkan akta menjadi batal demi hukum, membuat aturan pelaksanaan tentang pengembalian keadaan semula sesuai ketentuan Pasal 1265 KUHPperdata, serta membuat aturan pelaksanaan tentang eksekusi grosse surat hutang.

Daftar Pustaka

Literatur:

- Bambang Sunggono. 1995. *Pengantar Hukum Perbankan*. Bandung : CV Mandar Maju
- Elly Erawati dan Herlien Budiono. 2010. *Penjelasan Hukum tentang Kebatalan Perjanjian*. Jakarta: Nasional Legal Reform Program
- Henry Pandapotan Panggabean. 2012. *Peranan Mahkamah Agung Melalui Putusan-Putusan Hukum Perikatan*. Edisi Kedua. Cetakan Kcsatu. Bandung: PT. Alumn
- Herlien Budiono. 2011. *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti
- Jimly Asshiddiqie dan Ali Safa'at. 2012. *Teori Hans Kelsen Tentang Hukum*. Jakarta: Konstitusi Press
- J. Satrio. Hukum Jaminan. 2002. *Hak-Hak Jaminan Kebendaan*. Bandung : Citra Aditya Bakti

Nindyo Pramono. 2010. “ Problematika Putusan Hakim Dalam Perkara Pembatalan Perjanjian ”. *Jurnal Mimbar Hukum Volume 22 Nomor 2*. Yogyakarta

Pieter E. Latumeten. 2012. *Cacat Yuridis Akta Notaris Dalam peristiwa Hukum Konkrit dan Implikasi Hukumnya*. Jakarta: TUMA Press

Setiono. 2002. Pemahaman Terhadap Metodologi Penelitian Hukum. Bahan Mata Kuliah Metodologi Penelitian Hukum Program Studi Ilmu Hukum Pascasarjana Universitas Sebelas Maret. Surakarta

Sudikno Mertokusumo. 2000. *Hukum Acara Perdata Indonesia*. Yogyakarta : Liberty

Perundang-undangan:

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Herziene Inlandsch Reglement (HIR)

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah