

## BAB II

### TINJAUAN KEPUSTAKAAN MENGENAI TANGGUNG JAWAB NOTARIS ATAS *COVERNOTE* ( SURAT KETERANGAN ) ATAS PROSES PEMECAHAN SERTIPIKAT INDUK HAK ATAS TANAH

#### A. Notaris

##### 1. Pengertian Notaris

Berdasarkan sejarah, notaris adalah pejabat negara/ pejabat umum yang dapat diangkat oleh Negara untuk melakukan tugas – tugas Negara dalam pelayanan hukum kepada masyarakat demi tercapainya kepastian hukum sebagai pejabat pembuat akta autentik dalam hal keperdataan.

Pengertian notaris dijelaskan dalam Pasal 1 Undang - Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris perubahan atas Undang – Undang No 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, yang menjelaskan bahwa : “ Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam undang – undang ini atau berdasarkan undang – undang lainnya.”

Notaris merupakan pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan kewenangan lainnya yang diatur di dalam Undang – Undang Jabatan Notaris. Dimana akta autentik merupakan alat bukti yang memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna bagi para pihak yang membuat perjanjian, terutama apabila terjadi sengketa sehingga dapat menciptakan kepastian hukum.

Dalam menjalankan profesinya, notaris memberikan pelayanan hukum kepada masyarakat yang diatur dalam Undang - Undang No 2 Tahun 2014 tentang perubahan atas Undang – Undang No 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris. Dengan berlakunya undang – undang ini, maka *Reglement op Het Notaris Ambt in Indonesia* / Peraturan Jabatan Notaris di Indonesia ( Stb.1860 Nomor 3 ) dicabut dan dinyatakan tidak berlaku.

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, secara substantif akta Notaris dapat berupa :<sup>32</sup>

- a) Suatu keadaan, peristiwa atau perbuatan hukum yang dikehendaki oleh para pihak agar dituangkan dalam bentuk akta otentik untuk dijadikan sebagai alat bukti;
- b) Berdasarkan peraturan perundang-undangan bahwa tindakan hukum tertentu wajib dibuat dalam bentuk akta otentik.

Dibentuknya notaris adalah untuk membantu masyarakat dalam memberikan keterangan-keterangan yang dapat dipercaya, dengan tandatangan dan cap yang dapat memberikan jaminan dan bukti yang kuat, dan yang terlebih lagi sifatnya yang *independent* atau tidak

---

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

memihak salah satu pihak dalam akta. Notaris diberikan wewenang oleh Pemerintah dan tidak sedikit perbuatan hukum harus dilaksanakan menggunakan jasa seorang notaris untuk mengesahkan atau dikatakan dengan akta otentik.

Profesi Notaris adalah salah satu profesi yang menuntut keseimbangan ketiga bentuk kecerdasan manusia (Intelektual, Emosi dan Spiritual). Seorang notaris sebagai pemberi *legal advice* kepada masyarakat tidak mungkin bisa menjalankan tugasnya jika tidak memiliki pengetahuan hukum yang kuat (kecerdasan intelektual).<sup>33</sup>

Berdasarkan uraian diatas, maka dapat disimpulkan bahwa notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan kewenangan lainnya sebagaimana yang ditentukan dalam ketentuan yang berlaku. Untuk dapat diangkat menjadi notaris seseorang harus memenuhi persyaratan sebagaimana yang ditentukan dalam Pasal 3 Undang – Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris, yaitu sebagai berikut :

- (3) Syarat untuk dapat diangkat menjadi Notaris sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 adalah :
  - a) Warga negara Indonesia;
  - b) Bertakwa kepada Tuhan Yang Maha Esa;
  - c) Berumur paling sedikit 27 ( dua puluh tujuh ) tahun;
  - d) Sehat jasmani dan rohani yang dinyatakan dengan surat keterangan sehat dari dokter dan psikiater;
  - e) Berijazah sarjana hukum dan lulusan jenjang strata dua kenotariatan

---

<sup>33</sup> Pengurus Pusat Ikatan Notaris Indonesia, *Jati Diri Notaris Indonesia Dulu, Sekarang, dan Di Masa Datang*, PT. Gramedia Pustaka, Jakarta, 2009, hlm. 143.

- f) Telah menjalani magang atau nyata – nyata telah bekerja sebagai karyawan Notaris dalam waktu paling singkat 24 ( dua puluh empat ) bulan berturut – turut pada kantor Notaris atas prakarsa sendiri atau atas rekomendasi Organisasi Notaris setelah lulus strata dua kenotariatan;
- g) Tidak berstatus sebagai pegawai negeri, pejabat negara, advokat, atau tidak sedang memegang jabatan lain yang oleh undang – undang dilarang untuk dirangkap dengan jabatan Notaris; dan
- h) Tidak pernah dijatuhi pidana penjara berdasarkan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap karena melakukan tindak pidana yang diancam dengan pidana penjara 5 ( lima ) tahun atau lebih.”

Sebelum menjalankan jabatannya notaris wajib mengucapkan sumpah sebagai mana dijelaskan di dalam Pasal 4 Undang – Undang Jabatan Notaris, yaitu :

- (1) Sebelum menjalankan jabatannya Notaris wajib mengucapkan sumpah atau janji menurut agamanya dihadapan Menteri atau pejabat yang ditunjuk..
- (2) Sumpah/ janji sebagaimana yang dimaksud pada ayat (1) berbunyi sebagai berikut :  
 ‘’ saya bersumpah/berjanji:  
 Bahwa saya akan setia dan patuh pada Negara Republik Indonesia, Pancasila dan Undang – Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, Undang – Undang tentang jabatan Notaris serta peraturan perundang – undangan lainnya.  
 Bahwa saya akan menjalankan jabatan saya dengan amanah, jujur, saksama, mandiri, dan tidak berpihak.  
 Bahwa saya akan menjaga sikap, tingkah laku saya, dan akan menjalankan kewajiban saya sesuai dengan kode etik profesi, kehormatan, martabat, dan tanggung jawab saya sebagai Notaris.  
 Bahwa saya akan merahasiakan isi akta dan keterangan yang diperoleh dalam pelaksanaan jabatan saya.

Bahwa saya untuk dapat diangkat dalam jabatan ini, baik secara langsung maupun tidak langsung, dengan nama atau dalih apa pun, tidak pernah dan tidak akan memberikan atau menjanjikan sesuatu kepada siapapun.”

Kehadiran notaris untuk memenuhi kebutuhan masyarakat yang memerlukan dokumen hukum (akta autentik) dalam bidang hukum perdata, sehingga Notaris mempunyai tanggung jawab untuk melayani masyarakat menggugat secara perdata Notaris, dan menuntut biaya, ganti rugi dan bunga jika ternyata akta tersebut dapat dibuktikan dibuat tidak sesuai dengan aturan hukum yang berlaku, hal ini merupakan bentuk akuntabilitas notaris kepada masyarakat.<sup>34</sup>

## **2. Tugas dan Kewenangan Notaris**

Wewenang atau sering pula ditulis dengan istilah (kewenangan) merupakan suatu tindakan hukum yang diatur dan diberikan kepada suatu jabatan berdasarkan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku yang mengatur jabatan jabatan yang bersangkutan. Dengan demikian setiap wewenang ada batasannya sebagaimana yang tercantum dalam peraturan perundang-undangan yang mengaturnya. Wewenang notaris terbatas sebagaimana peraturan perundang-undangan yang mengatur jabatan Pejabat yang bersangkutan.<sup>35</sup>

Wewenang yang diperoleh suatu Jabatan mempunyai sumber asalnya. Dalam Hukum Administrasi wewenang bisa diperoleh secara

---

<sup>34</sup> Habib Adjie, *Sekilas Dunia Notaris dan PPAT Indonesia (Kumpulan Tulisan)*, CV. Mandar Maju, Bandung, 2009, hlm. 27-28.

<sup>35</sup> Habib Adjie, *Hukum Notaris Indonesia*, PT Refika Aditama, Bandung, 2007, hlm.77.

Atribusi, Delegasi atau Mandat. Wewenang secara Atribusi adalah pemberian wewenang yang baru kepada suatu jabatan berdasarkan suatu peraturan perundang-undangan atau aturan hukum. Wewenang secara Delegasi merupakan pemindahan/pengalihan wewenang yang ada berdasarkan suatu peraturan perundang-undangan atau aturan hukum. Dan Mandat sebenarnya bukan pengalihan atau pemindahan wewenang, tapi karena yang berkompeten berhalangan.<sup>36</sup>

Berdasarkan UUJN tersebut ternyata notaris sebagai pejabat Umum memperoleh wewenang secara Atribusi, karena wewenang tersebut diciptakan dan diberikan oleh UUJN sendiri. Jadi wewenang yang diperoleh Notaris bukan berasal dari lembaga lain, misalnya dari Departemen Hukum dan HAM.<sup>37</sup>

Notaris sebagai sebuah jabatan (bukan profesi atau profesi jabatan), dan jabatan apapun yang ada di negeri ini mempunyai wewenang sendiri. Setiap wewenang harus ada dasar hukumnya. Kalau kita berbicara mengenai wewenang, maka wewenang seorang Pejabat apapun harus jelas dan tegas dalam peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang Pejabat atau jabatan tersebut. Sehingga jika seorang pejabat melakukan suatu tindakan diluar wewenang disebut sebagai perbuatan melanggar hukum. Oleh karena itu, suatu wewenang tidak muncul begitu saja sebagai hasil dari suatu diskusi atau pembicaraan

---

<sup>36</sup> *Ibid*, hlm 77-78

<sup>37</sup> *Ibid*

dibelakang meja ataupun karena pembahasan-pembahasan ataupun pendapat-pendapat di lembaga legislatif, tapi wewenang harus dinyatakan dengan tegas dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan.<sup>38</sup>

Kewenangan notaris dijelaskan di dalam ketentuan Pasal 15 Undang – Undang Nomor 12 tentang Jabatan Notaris, sebagai berikut :

- (1) Notaris berwenang membuat Akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam Akta autentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan Akta, menyimpan Akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan Akta, semuanya itu sepanjang pembuatan Akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang.
- (2) Selain kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), notaris berwenang pula:
  - (a) mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;
  - (b) membukukan surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;
  - (c) membuat kopi dari asli surat di bawah tangan berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan;
  - (d) melakukan pengesahan kecocokan fotokopi dengan surat aslinya;
  - (e) memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan Akta;
  - (f) membuat Akta yang berkaitan dengan pertanahan; atau
  - (g) membuat Akta risalah lelang.
- (3) Selain kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2), notaris mempunyai kewenangan lain yang diatur dalam peraturan perundang-undangan.”

---

<sup>38</sup> *Ibid*

Kewenangan notaris tersebut dalam Pasal 15 dari ayat (1) sampai dengan ayat (3) UUJN, yang dapat dibagi menjadi :<sup>39</sup>

a) Kewenangan Umum Notaris

Pasal 15 ayat (1) UUJN menjelaskan bahwa salah satu kewenangan Notaris yaitu membuat akta secara umum, hal ini disebut sebagai kewenangan umum notaris, dengan batasan sepanjang :

- 1) Tidak dikecualikan kepada pejabat lain yang ditetapkan oleh undang - undang.
- 2) Menyangkut akta yang harus dibuat atau berwenang membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan ketetapan yang diharuskan oleh aturan hukum atau dikehendaki oleh yang bersangkutan
- 3) Mengenai subjek hukum ( orang atau badan hukum ) untuk kepentingan siapa akta itu dibuat atau dikehendaki oleh yang berkepentingan.

Menurut Pasal 15 ayat (1) bahwa wewenang Notaris adalah membuat akta, bukan membuat surat seperti Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) atau membuat surat lain, seperti Surat Keterangan Waris (SKW). Ada beberapa akta otentik yang merupakan wewenang Notaris dan juga menjadi wewenang pejabat atau instansi lain, yaitu :

- 1) Akta pengakuan Anak Luar Kawin (Pasal 281 BW)

---

<sup>39</sup> *Ibid*, hlm 78 – 82.



- 2) Akta berita acara tentang kelalaian pejabat penyimpan hipotik (Pasal 1227 BW)
  - 3) Akta berita acara tentang penawaran pembayaran tunai dan konsinyasi (Pasal 1405 dan 1406 BW)
  - 4) Akta protes wesel dan cek (Pasal 143 dan 218 Wvk)
  - 5) Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) – (Pasal 15 ayat (1) Undang – Undang Nomor 4 Tahun 1996)
  - 6) Membuat akta risalah lelang
- b) Kewenangan Khusus Notaris

Pasal 15 ayat (2) mengatur mengenai kewenangan khusus notaris untuk melakukan tindakan hukum tertentu seperti :

- 1) Mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;
- 2) Membukukan surat – surat dibawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;
- 3) Membuat kopi dari asli surat – surat dibawah tangan berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan;
- 4) Melakukan pengesahan kecocokan fotokopi dengan surat aslinya;
- 5) Memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta;
- 6) Membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan; atau
- 7) Membuat akta risalah lelang.

Sebenarnya ada kewenangan khusus notaris lainnya, yaitu membuat akta dalam bentuk in originali, yaitu akta :

- 1) Pembayaran uang sewa, bunga, dan pensiun;
- 2) Penawaran pembayaran tunai
- 3) Protes terhadap tidak dibayarnya atau tidak diterimanya surat berharga;
- 4) Akta kuasa
- 5) Keterangan kepemilikan; atau
- 6) Akta lainnya berdasarkan peraturan perundang – undangan.

Tetapi kewenangan tersebut tidak dimasukkan sebagai kewenangan khusus, tapi dimasukkan sebagai kewajiban notaris (Pasal 16 ayat (3) UUJN). Dilihat secara substansi hal tersebut harus dimasukkan sebagai kewenangan khusus notaris. Karena Pasal 16 ayat (3) UUJN tersebut tindakan hukum yang harus dilakukan notaris yaitu membuat akta tertentu dalam bentuk In Originali

Notaris juga mempunyai kewenangan khusus lainnya seperti yang tersebut dalam pasal 51 UUJN, yaitu berwenang untuk membetulkan kesalahan tulis atau kesalahan ketik yang terdapat dalam minuta akta yang telah ditandatangani, dengan cara membuat berita acara pembedulan, dan salinan atas berita acara pembedulan tersebut notaris wajib menyampaikan kepada para pihak.

c) Kewenangan Notaris yang Akan Ditentukan Kemudian

Pasal 15 ayat (3) UUJN merupakan wewenang yang akan ditentukan kemudian berdasarkan aturan hukum lain yang akan datang kemudian (*ius constituendum*). Berkaitan dengan wewenang tersebut, jika notaris melakukan tindakan di luar wewenang yang telah ditentukan, maka notaris telah melakukan tindakan di luar wewenang, maka produk atau akta notaris tersebut tidak mengikat secara hukum atau tidak dapat dilaksanakan (*nonexecutable*), dan pihak atau mereka yang merasa dirugikan oleh tindakan notaris diluar wewenang tersebut, maka notaris dapat digugat secara perdata ke pengadilan negeri.

Wewenang notaris yang akan ditentukan kemudian, merupakan wewenang yang akan muncul dan akan ditentukan berdasarkan peraturan perundang – undangan. Dalam kaitan ini perlu diberikan batasan peraturan – undangan dapat dilihat dalam Pasal 1 angka 2 Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, bahwa, : yang dimaksud dengan peraturan perundang – undangan ialah semua peraturan yang bersifat mengikat secara umum yang dikeluarkan oleh Badan Perwakilan Rakyat bersama Pemerintah baik di tingkat pusat maupun di tingkat daerah, serta semua keputusan badan atau pejabat tata usaha Negara, baik di tingkat pusat maupun di tingkat daerah, yang juga bersifat mengikat secara umum.

Dalam pasal 1 angka 2 Undang – Undang Nomor 10 Tahun 2004 tentang pembentukan peraturan perundang – undangan, bahwa : Peraturan perundang – undangan adalah peraturan tertulis yang dibentuk oleh lembaga Negara atau pejabat yang berwenang dan mengikat secara umum.

Berdasarkan uraian di atas, bahwa kewenangan notaris yang akan ditentukan kemudian tersebut dalam peraturan perundang – undangan yang dibentuk oleh lembaga Negara (Pemerintah bersama – sama Dewan Perwakilan Rakyat) atau Pejabat Negara yang berwenang dan mengikat secara umum, dengan batasan seperti ini, maka peraturan perundang – undangan yang dimaksud harus dalam bentuk undang – undang ( bukan dibawah undang – undang).

### **3. Kewajiban Notaris**

Kewajiban notaris merupakan sesuatu yang wajib dilakukan oleh notaris, yang jika tidak dilakukan atau dilanggar, maka atas pelanggaran tersebut akan dikenakan sanksi terhadap kewajiban notaris.

Kewajiban notaris berdasarkan yang tercantum di dalam Pasal 26 Undang – Undang Nomor 2 Tahun 2014 adalah sebagai berikut :

- (1) Dalam menjalankan jabatannya, Notaris wajib:
  - a. bertindak amanah, jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum;
  - b. membuat Akta dalam bentuk Minuta Akta dan menyimpannya sebagai bagian dari Protokol Notaris;
  - c. melekatkan surat dan dokumen serta sidik jari penghadap pada Minuta Akta;

- d. mengeluarkan Grosse Akta, Salinan Akta, atau Kutipan Akta berdasarkan Minuta Akta;
- e. memberikan pelayanan sesuai dengan ketentuan dalam Undang-Undang ini, kecuali ada alasan untuk menolaknya;
- f. merahasiakan segala sesuatu mengenai Akta yang dibuatnya dan segala keterangan yang diperoleh guna pembuatan Akta sesuai dengan sumpah/janji jabatan, kecuali undang-undang menentukan lain;
- g. menjilid Akta yang dibuatnya dalam 1 (satu) bulan menjadi buku yang memuat tidak lebih dari 50 (lima puluh) Akta, dan jika jumlah Akta tidak dapat dimuat dalam satu buku, Akta tersebut dapat dijilid menjadi lebih dari satu buku, dan mencatat jumlah Minuta Akta, bulan, dan tahun pembuatannya pada sampul setiap buku;
- h. membuat daftar dari Akta protes terhadap tidak dibayar atau tidak diterimanya surat berharga;
- i. membuat daftar Akta yang berkenaan dengan wasiat menurut urutan waktu pembuatan Akta setiap bulan;
- j. mengirimkan daftar Akta sebagaimana dimaksud dalam huruf i atau daftar nihil yang berkenaan dengan wasiat ke pusat daftar wasiat pada kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang hukum dalam waktu 5 (lima) hari pada minggu pertama setiap bulan berikutnya;
- k. mencatat dalam repertorium tanggal pengiriman daftar wasiat pada setiap akhir bulan;
- l. mempunyai cap atau stempel yang memuat lambang negara Republik Indonesia dan pada ruang yang melingkarinya dituliskan nama, jabatan, dan tempat kedudukan yang bersangkutan;
- m. membacakan Akta di hadapan penghadap dengan dihadiri oleh paling sedikit 2 (dua) orang saksi, atau 4 (empat) orang saksi khusus untuk pembuatan Akta wasiat di bawah tangan, dan ditandatangani pada saat itu juga oleh penghadap, saksi, dan Notaris;
- n. menerima magang calon Notaris.

- (2) Kewajiban menyimpan Minuta Akta sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b tidak berlaku, dalam hal Notaris mengeluarkan Akta in originali.
- (3) Akta in originali sebagaimana dimaksud pada ayat (2) meliputi:
  - a. Akta pembayaran uang sewa, bunga, dan pensiun;
  - b. Akta penawaran pembayaran tunai;
  - c. Akta protes terhadap tidak dibayarnya atau tidak diterimanya surat berharga;
  - d. Akta kuasa;
  - e. Akta keterangan kepemilikan; dan
  - f. Akta lainnya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (4) Akta in originali sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat dibuat lebih dari 1 (satu) rangkap, ditandatangani pada waktu, bentuk, dan isi yang sama, dengan ketentuan pada setiap Akta tertulis kata-kata "BERLAKU SEBAGAI SATU DAN SATU BERLAKU UNTUK SEMUA".
- (5) Akta in originali yang berisi kuasa yang belum diisi nama penerima kuasa hanya dapat dibuat dalam 1 (satu) rangkap.
- (6) Bentuk dan ukuran cap atau stempel sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf l ditetapkan dengan Peraturan Menteri.
- (7) Pembacaan Akta sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf m tidak wajib dilakukan, jika penghadap menghendaki agar Akta tidak dibacakan karena penghadap telah membaca sendiri, mengetahui, dan memahami isinya, dengan ketentuan bahwa hal tersebut dinyatakan dalam penutup Akta serta pada setiap halaman Minuta Akta diparaf oleh penghadap, saksi, dan Notaris.
- (8) Ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (7) dikecualikan terhadap pembacaan kepala Akta, komparasi, penjelasan pokok Akta secara singkat dan jelas, serta penutup Akta.
- (9) Jika salah satu syarat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf m dan ayat (7) tidak dipenuhi, Akta yang bersangkutan hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan.
- (10) Ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (9) tidak berlaku untuk pembuatan Akta wasiat.

- (11)Notaris yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a sampai dengan huruf l dapat dikenai sanksi berupa:
- a. peringatan tertulis;
  - b. pemberhentian sementara;
  - c. pemberhentian dengan hormat; atau
  - d. pemberhentian dengan tidak hormat.
- (12)Selain dikenai sanksi sebagaimana dimaksud pada ayat (11), pelanggaran terhadap ketentuan Pasal 16 ayat (1) huruf j dapat menjadi alasan bagi pihak yang menderita kerugian untuk menuntut penggantian biaya, ganti rugi, dan bunga kepada Notaris.
- (13)Notaris yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf n dapat dikenai sanksi berupa peringatan tertulis.”

Bahwa kehadiran masyarakat untuk kebutuhan masyarakat yang memerlukan bukti autentik. Oleh karena itu pelayanan kepada masyarakat wajib diutamakan sesuai UUJN, tapi dalam keadaan tertentu dapat menolak untuk memberikan pelayanan dengan alasan – alasan tertentu (Pasal 16 ayat (1) huruf d UUJN. Dalam penjelasan pasal tersebut secara limitatif dijelaskan yang dimaksud alasan untuk menolaknya, alasan yang mengakibatkan notaris tidak berpihak, seperti adanya hubungan darah atau semenda dengan Notaris sendiri atau dengan suami/istrinya. Salah satu pihak tidak mempunyai kemampuan bertindak untuk melakukan perbuatan , atau hal lain yang tidak diperbolehkan oleh undang – undang.

Sebenarnya dalam praktik ditemukan alasan – alasan lain, sehingga notaris menolak memberikan jasanya, antara lain :

- a) Apabila notaris sakit sehingga tidak dapat memberikan jasanya, jadi berhalangan karena fisik.

- b) Apabila notaris tidak ada karena dalam cuti, jadi karena sebab yang sah.
- c) Apabila notaris karena kesibukan pekerjaannya tidak dapat melayani orang lain
- d) Apabila surat-surat yang diperlukan untuk membuat sesuatu akta, tidak diserahkan kepada notaris.
- e) Apabila penghadap atau saksi instrumentair yang diajukan oleh penghadap tidak dikenal oleh notaris atau tidak dapat diperkenalkan kepadanya.
- f) Apabila yang berkepentingan tidak mau membayar bea materai yang diwajibkan.
- g) Apabila karena pemberian jasa tersebut, notaris melanggar sumpahnya atau melakukan perbuatan melanggar hukum.
- h) Apabila pihak-pihak menghendaki bahwa notaris membuat akta dalam bahasa yang tidak dikuasai olehnya, atau apabila orang-orang yang menghadap berbicara dalam bahasa yang tidak jelas, sehingga notaris tidak mengerti apa yang dikehendaki oleh mereka.

Dengan demikian, walaupun notaris akan menolak memberikan jasanya kepada pihak yang membutuhkannya, maka penolakan tersebut harus merupakan penolakan dalam arti hukum, artinya ada alasan atau argumentasi hukum yang jelas dan tegas sehingga pihak yang bersangkutan dapat memahaminya. Pada intinya apapun alasan



penolakan yang dilakukan oleh notaris akan kembali pada notaris sendiri yang menentukannya.

Khusus untuk notaris yang melanggar ketentuan Pasal 16 ayat (1) huruf l dan m UUJN disamping dapat dijatuhi sanksi yang terdapat dalam Pasal 85 UUJN, juga dapat dikenakan sanksi berupa akta yang dibuat dibawah di hadapan notaris hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan atau suatu akta menjadi batal demi hukum, dan juga merugikan para pihak yang bersangkutan, maka pihak tersebut dapat menuntut biaya, ganti rugi dan bunga kepada notaris.

Untuk Pasal 16 ayat (1) huruf l dan m UUJN meskipun termasuk ke dalam kewajiban notaris, tapi jika notaris tidak melakukannya tidak dikenakan sanksi apapun.

#### **4. Larangan Notaris**

Seorang notaris dalam menjalankan tugasnya dibatasi oleh koridor – koridor aturan. Pembatasan ini dilakukan agar seorang notaris tidak keblablasan dalam menjalankan praktiknya dan bertanggung jawab terhadap segala hal yang dilakukannya. Tanpa adanya pembatasan, seseorang cenderung akan bertindak sewenang – wenang. Demi sebuah pemerataan, pemerintah membatasa kerja seorang notaris.

Larangan bagi notaris berdasarkan Pasal 17 UUJN adalah sebagai berikut :

- (1)Notaris dilarang :
  - a. menjalankan jabatan di luar wilayah jabatannya;

- b. meninggalkan wilayah jabatannya lebih dari 7 (tujuh) hari kerja berturut-turut tanpa alasan yang sah;
  - c. merangkap sebagai pegawai negeri;
  - d. merangkap jabatan sebagai pejabat negara;
  - e. merangkap jabatan sebagai advokat;
  - f. merangkap jabatan sebagai pemimpin atau pegawai badan usaha milik negara, badan usaha milik daerah atau badan usaha swasta;
  - g. merangkap jabatan sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah dan/atau Pejabat Lelang Kelas II di luar tempat kedudukan Notaris;
  - h. menjadi Notaris Pengganti; atau
  - i. melakukan pekerjaan lain yang bertentangan dengan norma agama, kesusilaan, atau kepatuhan yang dapat mempengaruhi kehormatan dan martabat jabatan Notaris.
- (2) Notaris yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dikenai sanksi berupa:
- a. peringatan tertulis;
  - b. pemberhentian sementara;
  - c. pemberhentian dengan hormat; atau
  - d. pemberhentian dengan tidak hormat.”

## 5. *Covernote*

*Covernote* berasal dari bahasa Inggris yang terdiri dari dua kata, yakni *cover* dan *note*, dimana *cover* berarti tutup dan *note* berarti tanda catatan. Maka *covernote* berarti tanda catatan penutup. Dalam istilah kenotariatan arti dari *covernote* adalah surat keterangan, yakni surat keterangan yang dikeluarkan oleh seorang notaris yang dipercaya dan diandalkan atas tanda tangan, cap, dan segelnya guna untuk menjamin dan sebagai alat bukti yang kuat. *Covernote* dikeluarkan oleh notaris karena notaris belum tuntas pekerjaannya dalam kaitannya dengan tugas dan kewenangannya untuk menerbitkan akta autentik.

Covernote pada umumnya berisi keterangan notaris antara lain mengenai :

- a) Penyebutan identitas notaris Dan wilayah kerjanya
- b) Keterangan mengenai jenis, tanggal dan nomor akta yang dibuat;
- c) Keterangan mengenai pengurusan akta, sertifikat, balik nama atau lain sejenisnya yang masih dalam proses;
- d) Keterangan mengenai jangka waktu penyelesaian proses;
- e) Keterangan mengenai pihak yang berhak menerima apabila proses telah selesai dilakukan;
- f) Tempat dan tanggal pembuatan covernote, tanda tangan dan stempel notaris.

*Covernote* tersebut dibuat dalam bentuk surat keterangan yang dibuat oleh notaris sendiri atas suatu tindakan hukum para pihak yang dilakukan oleh para pihak di hadapan notaris. *Covernote* ini terkadang menjadi instrument pamungkas untuk menutup semua tindakan hukum tersebut untuk menindak lanjuti tindakan hukum yang lain.

Pada dasarnya *covernote* muncul sebagai surat keterangan tidak hanya terjadi dalam hukum jaminan berupa sertifikat hak tanggungan, melainkan juga dapat dikeluarkan oleh notaris dalam akta yang lain seperti gadai, hipotik, fidusia. Di dalam bentuk suratnya *covernote* hanyalah berupa surat keterangan bisa dari notaris bahwa surat – surat yang hendak dijadikan jaminan sedang di proses oleh notaris.

Pada umumnya tidak ada yang mengatur mengenai bentuk dan tata cara penulisan *covernote*, akan tetapi penulisan dari *covernote* biasanya dilakukan atas kop surat notaris, di tandatangani dan di cap notaris, sedangkan lainnya di sesuaikan dengan proses apa yang sedang dalam pengurusan di kantor notaris.

## **B. Perjanjian Pada Umumnya**

### **1. Pengertian Perikatan dan Perjanjian**

Perikatan berasal dari bahasa Belanda *verbinten* atau bahasa Inggrisnya *binding* dan dalam bahasa Indonesia selain diterjemahkan sebagai ‘perikatan’ juga ada yang menterjemahkan ‘perutangan’ seperti pendapat Sri Soedewi Masjchoen Sofwan.<sup>40</sup>

Berbagai kepustakaan hukum Indonesia memakai bermacam-macam istilah untuk menterjemahkan *Verbintenis* dan *Overeenkomst*, *verbintenis* dikenal tiga istilah Indonesia yaitu, Perikatan, Perutangan dan Perjanjian. Sedangkan untuk *overeenkomst* dipakai dua istilah yaitu, Perjanjian dan Persetujuan.<sup>41</sup>

Menurut Subekti perikatan adalah suatu hubungan hukum (mengenai kekayaan harta benda) antara dua orang, yang memberi hak pada yang satu untuk menuntut barang sesuatu dari yang lainnya, sedangkan orang yang lainnya ini diwajibkan memenuhi tuntutan itu.<sup>42</sup>

---

<sup>40</sup> Sri Soedewi, *Hukum Perjanjian Indonesia dan Common Law, Cet 1*, Pustaka Sinar Harapan, Jakarta, 1992, hlm.26

<sup>41</sup> R. Setiawan, *Pokok – Pokok Hukum Perikatan*, Putra A Badin, Bandung, 1977, hlm.1

<sup>42</sup> Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, PT Intermasa, Jakarta, 2005, hlm.15

Menurut Mariam Daruz Badzulzaman perikatan adalah hubungan hukum yang terjadi antara 2 (dua) orang atau lebih, yang terletak di dalam lapangan harta kekayaan, di mana pihak yang satu berhak atas prestasi dan pihak lainnya wajib memenuhi prestasi itu.<sup>43</sup>

Berdasarkan definisi tersebut, Mariam menyimpulkan bahwa terdapat 4 (empat) unsur perikatan, yaitu hubungan hukum, kekayaan, pihak – pihak dan prestasi. Hubungan hukum yang dimaksud adalah hubungan yang terhadapnya meletakkan “kewajiban” pada pihak lainnya, sedangkan prestasi merupakan pelaksanaan perikatan yang diatur dalam pasal 1234 KUH Perdata yang menyatakan bahwa “ tiap – tiap prestasi perikatan adalah untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, untuk tidak berbuat sesuatu.”

Sedangkan pengertian perjanjian itu sendiri diatur dalam Buku III (tiga) KUH Perdata, Pasal 1313 KUH Perdata yang menyatakan : “ suatu perjanjian (persetujuan) adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang, atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.”

Pengertian perjanjian yang diatur dalam Pasal 1313 KUH Perdata, adalah tidak lengkap, dan terlalu luas. Tidak lengkap karena yang dirumuskan itu hanya mengenai perjanjian yang sepihak saja, sedangkan terlalu luas, artinya yang dipergunakannya perkataan

---

<sup>43</sup> Mariam Daruz Budiman, *Kompilasi Hukum Perikatan*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2001, hlm. 1

“perbuatan” saja, tercakup juga perwakilan sukarela, dan perbuatan melawan hukum.<sup>44</sup>

Pengertian perjanjian, yang diatur dalam 1313 KUH Perdata, sebenarnya kurang tepat, karena terdapat beberapa kelemahan yaitu:<sup>45</sup>

- a) Hanya menyangkut sepihak saja;
- b) Kata perbuatan mencakup juga tanpa konsesut/kesepakatan;
- c) Pengertian perjanjian terlalu luas;
- d) Tanpa menyebut tujuan.

Sehubungan dengan hal itu, R.Setiawan mengemukakan pendapatnya bahwa definisi perjanjian dalam pasal 1313 KUH Perdata belum lengkap dan terlalu luas, maka definisi perjanjian tersebut perlu diperbaiki menjadi :<sup>46</sup>

- a) Perbuatan tersebut harus diartikan sebagai perbuatan hukum, yaitu perbuatan yang bertujuan untuk menimbulkan akibat hukum.
- b) Menambahkan perkataan ‘’atau saling mengikatkan dirinya’’ dalam Pasal 1313 KUH Perdata.

Atas dasar alasan – alasan alsan – alasan tersebut di atas perlu dirumuskan kembali apa yang dimaksud dengan perjanjian itu. Untuk dapat mencerminkan apa yang dimaksud dengan perjanjian itu menurut Rutten adalah sebagai berikut :<sup>47</sup>

---

<sup>44</sup> Salim HS, *Op.Cit*, hlm.160

<sup>45</sup> Purwahid Patrik, *Dasar- Dasar Hukum Perikatan*, Mandar Maju, Bandung 1994, hlm.45

<sup>46</sup> R.Setiawan, *OP.Cit*, hlm.46

<sup>47</sup> Purwahid Patrik, *Op.Cit*, hlm.46

Perjanjian adalah perbuatan hukum yang terjadi sesuai dengan formalitas – formalitas dari peraturan hukum yang ada, tergantung dari persesuaian pernyataan kehendak dua atau lebih orang – orang yang ditunjukkan untuk timbulnya akibat hukum demi kepentingan salah satu pihak atas beban pihak lain atau demi kepentingan dan atas beban masing – masing pihak secara timbal balik.

Perjanjian adalah suatu perbuatan/tindakan hukum yang terbentuk dengan tercapainya kata sepakat yang merupakan pernyataan kehendak bebas dari dua orang (pihak) atau lebih dimana tercapainya sepakat tersebut tergantung dari pihak yang menimbulkan akibat hukum untuk kepentingan pihak lain atau timbal balik dengan mengindahkan peraturan perundang – undangan.<sup>48</sup>

## **2. Hubungan Perikatan Dengan Perjanjian**

Hubungan antara perikatan dan perjanjian, adalah perjanjian itu menerbitkan perikatan. Perjanjian adalah sumber perikatan, disamping sumber – sumber lain. Perjanjian merupakan sumber terpenting yang melahirkan perikatan, tetapi ada juga sumber sumber lain yang melahirkan perikatan, yaitu perikatan yang lahir dari undang – undang.

Menurut ketentuan pasal 1233 KUH Perdata bahwa, perikatan bersumber dari perjanjian dan undang – undang. Perikatan yang bersumber dari perjanjian, daitur dalam titel II (Pasal 1313 sampai

---

<sup>48</sup> Herlien Budiono, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*, Citra Adiya Bakti , Bandung, 2011, hlm 3

dengan Pasal 1351), dan titel V sampai dengan XVII (Pasal 1457 sampai dengan pasal 1864) Buku III KUH Perdata, sedangkan perikatan yang bersumber dari undang – undang, diatur dalam Bab III (Pasal 1352 sampai dengan Pasal 1380) Buku III KUH Perdata.<sup>49</sup>

Perikatan yang lahir dari undang – undang, menurut pasal 1352 KUH Perdata, dibedakan atas perikatan yang lahir dari undang – undang saja (*Uit de wet alen*), dan perikatan yang lahir dari undang – undang karena perbuatan manusia (*Uit de wet door's mensen toedoen*). Perikatan yang lahir dari undang – undang karena perbuatan manusia, menurut Pasal 1353 KUH Perdata dibedakan lagi, atas perbuatan yang sesuai dengan hukum (*Rechtmatige*), dan perbuatan yang melawan hukum (*onrechtmatige*).<sup>50</sup>

Perikatan yang lahir dari perjanjian, memang dikehendaki oleh dua orang atau dua pihak yang membuat suatu perjanjian, sedangkan perikatan yang lahir dari undang – undang, diluar kemauan dari para pihak yang bersangkutan. Apabila dua orang mengadakan suatu perjanjian, maka mereka bermaksud, supaya antara mereka berlaku suatu perikatan hukum. Sungguh – sungguh mereka itu terikat satu sama lain, karena janji yang telah mereka berikan. Tali perikatan ini barulah putus, jika janji itu sudah dipenuhi.<sup>51</sup>

---

<sup>49</sup> Riduan Syahrani, *Seluk Beluk dan Asas – Asas Hukum Perdata*, PT Alumni, Bandung. 2006, hlm 201.

<sup>50</sup> *Ibid*

<sup>51</sup> Subekti, *Hukum Perjanjian Cet XIII*, Intermasa, Jakarta, 1991, hlm.17



### 3. Syarat Sah Perjanjian

Syarat untuk sah nya suatu perjanjian,disebutkan dalam Pasal 1320 KUHPerdara, yaitu :<sup>52</sup>

- a) Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
- b) Cakap untuk membuat suatu perjanjian;
- c) Suatu hal tertentu; dan
- d) Suatu sebab yang halal

Syarat pertama ialah sepakat atau dinamakan juga perizinan. Dimaksudkan bahwa kedua belah pihak yang mengadakan perjanjian itu harus sepakat atau setuju mengenai hal-hal yang pokok dari perjanjian yang diadakan itu. Sepakat itu kesesuaian, kecocokan, pertemuan kehendak dari yang mengadakan perjanjian atau pernyataan kehendak yang disetujui antara pihak – pihak. Unsur kesepakatan dibagi menjadi dua yaitu:<sup>53</sup>

- a) Offerte (Penawaran) adalah pernyataan pihak yang menawarkan.
- b) Acceptsi (Penerimaan) adalah pernyataan pihak yang menerima penawaran.

Kesepakatan itu penting diketahui, karena merupakan awal terjadinya perjanjian. Selanjutnya dalam Pasal 1321 KUH Perdata

---

<sup>52</sup> Riduan Syahrani, *Op.Cit*, hlm 205

<sup>53</sup> Mariam Daruz Badzulzaman, *KUH Perdata Buku III*. PT Alumni, Bandung, 2006, hlm.98

berbunyi, ‘’tiada sepakat yang sah apabila sepakat itu diberikan karena kehilafan, atau diperolehnya dengan paksaan atau penipuan.’’<sup>54</sup>

Sebagai salah satu syarat sah nya perjanjian, kesepakatan dimaksudkan untuk persesuaian kehendak antara para pihak tetapi apabila kesepakatan tersebut mengandung unsur kehilafan, atau diperolehnya dengan paksaan maka kesepakatan tersebut dapat dikatakan kesepakatan yang cacat. Walaupun dikatan tiada sepakat yang sah, tetapi tidak berarti perjanjian itu batal karena sebenarnya telah terjadi kesepakatan, hanya saja kesepakatan yang telah dicapai tersebut mengalami kecacatan karena kesepakatannya terjadi karena adanya kekhilafan, paksaan atau penipuan.

Adapun unsur cacat kehendak, yaitu:<sup>55</sup>

- a) Paksaan/*Dwang* (Pasal 1323 sampai dengan Pasal 1327 KUH Perdata) :

Paksaan bukan karena kehendaknya sendiri namun dipengaruhi oleh orang lain. Paksaan telah terjadi bila perbuatan itu sedemikian rupa, sehingga dapat menakutkan seseorang berpikiran sehat, dan apabila perbuatan itu dapat menimbulkan ketakutan pada orang tersebut, bahwa dirinya atau kekayaannya terancam dengan suatu kerugian yang terang dan nyata. Dengan demikian, maka pengertian paksaan adalah kekerasan jasmani, atau ancaman dengan sesuatu yang

---

<sup>54</sup> Ahmad Miru dan Sakka Pati, *Hukum Perikatan Penjelasan Makna Pasal 1233 sampai 1456 BW*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2012, hlm.74.

<sup>55</sup> Handri Raharjo, *Hukum Perjanjian di Indonesia*, Pustaka Yustia, Yogyakarta, 2009, hlm.49-51

diperbolehkan hukum yang menimbulkan kekuatan pada seseorang, sehingga ia membuat perjanjian.<sup>56</sup>

b) *Kehilafan/Dwaling* (Pasal 1322 KUH Perdata) :

Kehilafan dianggap ada, apabila persyaratan sesuai dengan kemauan, tapi kemauan tersebut didasarkan atas gambaran yang keliru. Baik mengenai orangnya atau objeknya.

c) *Penipuan/Bedrag* (Pasal 1328 KUH Perdata)

Pihak yang menipu dengan daya akalnya, menanamkan suatu gambaran yang keliru, tentang orangnya atau objeknya, sehingga pihak lain bergerak untuk menyepakatinya.

Syarat kedua, orang yang membuat perjanjian harus cakap menurut hukum. Pada dasarnya, setiap orang yang sudah dewasa dan sehat pikirannya, adalah cakap menurut hukum. Dalam pasal 1330 KUH Perdata, disebut sebagai orang – orang yang tidak cakap dalam membuat perjanjian yaitu :

a) Orang – orang yang belum dewasa

Menurut pasal 1330 KUH Perdata adalah mereka yang belum genap 21 tahun, dan belum menikah. Mereka yang belum dewasa, dapat melakukan perbuatan hukum, maka harus diwakili oleh wali, atau perwalian (Pasal 331 sampai dengan 414 KUH Perdata). Perwalian adalah pengawasan atas seorang anak, sebagaimana diatur dalam

---

<sup>56</sup> Mariam Daruz Badzulzaman, *KUH Perdata Buku III, Op.Cit*, hlm.101

undang – undang, dan pengelolaan barang – barang dari anak yang belum dewasa.

b) Mereka yang ditaruh dibawah pengampuan.

Hal ini diatur dalam Pasal 433, sampai dengan Pasal 462 KUH Perdata, tentang pengampuan. Pengampuan adalah dimana keadaan seseorang (*Curandus*), karena sifat – sifat pribadinya dianggap tidak cakap, atau tidak di dalam segala hal cakap bertindak sendiri, di dalam lalu lintas hukum, karena orang tersebut (*Curandus*), oleh putusan hakim dimasukan kedalam golongan orang yang tidak cakap bertindak, dan lantas diberi seorang wakil menurut undang – undang, yang disebut pengampu (*Curator*), sedangkan pengampuannya disebut *Curatel*.

c) Orang perempuan yang dalam hal ditetapkan oleh undang – undang, yakni perempuan yang sudah menikah dan tidak didampingi oleh suaminya. Walaupun demikian, ketentuan ini sudah tidak berlaku lagi sekarang sehingga sehingga perempuan bersuami pun dianggap telah cakap menurut hukum untuk membuat perjanjian.

Syarat ketiga, disebutkan bahwa suatu perjanjian harus mengenai suatu hal tertentu, syarat ini menerangkan tentang harus adanya objek perjanjian yang jelas. Jadi suatu perjanjian tidak bisa dilakukan tanpa objek tertentu. Seperti yang disebutkan dalam pasal 1333 yang berbunyi :

Suatu perjanjian harus mempunyai sebagai pokok suatu barang paling sedikit ditentukan jenisnya.

Tidaklah menjadi halangan bahwa jumlah barang yang tidak tentu, asal jumlah barang itu terkemudian dapat ditentukan atau dihitung.

Pasal ini hanya mempertegas tentang apa yang dimaksud dengan ‘hal tertentu’ sebagai syarat objektif dari syarat sah nya perjanjian yakin barang yang sudah ditentukan minimal sudah ditentukan jenisnya, termasuk juga barang yang baru dapat ditentukan atau dihitung kemudian, walaupun pada saat perjanjian dibuat belum ditentukan.

Syarat keempat mengenai suatu sebab yang halal. Sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1335 KUH Perdata yang menyatakan ‘suatu perjanjian tanpa sebab, atau yang telah dibuat karena suatu sebab, yang palsu atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan.’ Maksud dari pasal ini ialah apabila suatu perjanjian bertentangan dengan undang – undang, kesusilaan, atau ketertiban umum, maka perjanjian tersebut tidak mempunyai kekuatan atau yang lazim disebut batal demi hukum.

Selanjutnya di dalam Pasal 1337 berbunyi ‘suatu sebab adalah terlarang, apabila dilarang oleh undang – undang, atau apabila berlawanan dengan kesusilaan baik atau ketertiban umum.’ Maksud pasal tersebut ialah suatu sebab dinyatakan terlarang atau tidak biasa disebut sebab tidak halal apabila bertentangan dengan undang – undang, kesusilaan, dan ketertiban umum.

Mengenai 4 (empat) syarat tersebut di atas, dibagi menjadi :

- a) Syarat subjektif, yaitu syarat pertama dan kedua, karena mengenai subjek yang mengadakan perjanjian, dan apabila syarat – syarat ini tidak dipenuhi, maka perjanjian dapat dibatalkan.
- b) Syarat objektif, yaitu syarat ketiga dan keempat, karena mengenai perjanjiannya sendiri atau objek dari perbuatan hukum yang dilakukan, dan apabila syarat – syarat tersebut tidak dipenuhi, maka perjanjian tersebut batal demi hukum.

#### **4. Asas – asas Hukum Perjanjian**

Hukum perjanjian mengenal beberapa asas penting yang merupakan dasar kehendak para pihak dalam mencapai tujuannya. Asas – asas yang terdapat dalam hukum perjanjian, yaitu : <sup>57</sup>

##### a) Asas Konsensualisme

Asas ini mempunyai arti bahwa suatu perjanjian lahir sejak detik tercapainya kesepakatan antara kedua belah pihak. Asas ini dapat disimpulkan pada Pasal 1320 KUHPerdara, yang menyatakan : “salah satu syarat sah nya perjanjian adalah kesepakatan kedua belah pihak.” Hal tersebut mengandung makna bahwa perjanjian pada umumnya tidak diadakan secara formal, tetapi cukup dengan adanya kesepakatan kedua belah pihak.

---

<sup>57</sup> P.N.H Simanjutak, *Op.Cit*, hlm.286.

b) Asas Kekuatan Mengikat (*Pacta Sunt Servanda*)

Asas *Pacta Sunt Servanda* berhubungan dengan akibat perjanjian. Hal ini dapat disimpulkan, dalam Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata yang menyatakan : ‘perjanjian yang dibuat secara sah, berlaku sebagai undang – undang bagi mereka yang membuatnya’. Artinya para pihak harus mentaati dan melaksanakan kewajiban – kewajiban (prestasi) dalam perjanjian.

c) Asas Kebebasan Berkontrak

Asas kebebasan berkontrak dapat dianalisis dari ketentuan Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata, yang menyatakan : ‘semua perjanjian yang dibuat secara sah, berlaku sebagai undang – undang bagi mereka yang membuatnya’. Asas kebebasan berkontrak adalah suatu asas yang memberikan kebebasan kepada para pihak, untuk :

- 1) Membuat atau tidak membuat perjanjian;
- 2) Mengadakan perjanjian dengan siapapun;
- 3) Menentukan isi perjanjian, pelaksanaan, dan persyaratannya;
- 4) Menentukan bentuknya perjanjian, yaitu tertulis atau lisan.

d) Asas Itikad Baik

Asas itikad baik diatur dalam pasal 1338 KUH Perdata. Asas itikad baik ini sangat mendasar dan penting untuk diperhatikan terutama dalam membuat perjanjian, maksud itikad baik disini adalah bertindak sebagai pribadi yang baik. Itikad baik dalam pengertian yang sangat subjektif dapat diartikan sebagai kejujuran

seseorang, yaitu apa yang terletak pada seseorang pada waktu diadakan perbuatan hukum.

Sedangkan itikad baik dalam perjanjian itu harus didasarkan pada norma kepatutan atau apa – apa yang dirasa sesuai dengan patut dalam masyarakat.

e) Asas Keseimbangan

Asas keseimbangan adalah suatu asas yang menghendaki, kedua belah pihak memenuhi, dan melaksanakan perjanjian. Kreditur mempunyai kekuatan untuk menuntut prestasi, dan jika diperlukan dapat menuntut pelunasan prestasi melalui kekayaan debitur, namun debitur memikul pula kewajiban, untuk melaksanakan perjanjian itu dengan itikad baik.

f) Asas Kepercayaan

Seorang yang mengadakan perjanjian dengan pihak lain, membutuhkan kepercayaan diantara kedua belah pihak bahwa satu sama lain akan memegang janjinya, dengan kata lain akan memenuhi prestasinya di belakang hari. Tanpa adanya kepercayaan. Kedua belah pihak mengikatkan dirinya untuk keduanya perjanjian itu mempunyai kekuatan mengikat sebagai undang – undang.<sup>58</sup>

---

<sup>58</sup> Mariam Daruz Badzulzaman, *Perjanjian Kredit Bank*, Alumni, Bandung, 1993, hlm.187



## 5. Berakhirnya Suatu Perjanjian

Mengenai hapusnya perjanjian atau berakhirnya perjanjian di Buku III KUHPerdota. Masalah hapusnya perjanjian (*tenietgaan van verbintenist*) bisa juga disebut hapusnya persetujuan (*tenietgaan van overeenkomst*). Berarti menghapuskan semua pernyataan kehendak yang telah dituangkan dalam persetujuan bersama antara pihak kreditur dan debitur. Sehubungan dengan hal ini perlu kiranya mendapat perhatian ditinjau dari segi teoritis, hapusnya persetujuan sebagai hubungan hukum antara kreditur dan debitur dengan sendirinya akan menghapuskan seluruh perjanjian. Akan tetapi dengan hapusnya perjanjian belum tentu dengan sendirinya mengakibatkan hapusnya persetujuan. Hanya saja dengan hapusnya perjanjian, persetujuan yang bersangkutan tidak lagi mempunyai kekuatan pelaksanaan. Sebab dengan hapusnya perjanjian berarti pelaksanaan persetujuan telah dipenuhi debitur.

Hapusnya perjanjian harus benar – benar dibedakan dari pada hapusnya perikatan, karena suatu perikatan dapat dihapus, sedangkan persetujuan yang merupakan sumbernya masih tetap ada. Misalnya pada perjanjian jual beli, dengan dibayarnya harga, maka perikatan mengenai pembayaran menjadi hapus, sedangkan persetujuan belum, karena perikatan mengenai penyerahan barang belum terlaksana.

Apabila, semua perikatan – perikatan daripada perjanjian sebagai hapus seluruhnya maka perjanjiannya pun akan berakhir. Dalam hal ini,

hapusnya perjanjian sebagai akibat daripada hapusnya perikatan – perikatannya. Sebaliknya hapusnya perjanjian, dapat pula mengakibatkan hapusnya perikatan – perikatannya. Sebaliknya hapusnya perjanjian, dapat pula mengakibatkan hapusnya perikatan – perikatannya, yaitu apabila suatu persetujuan hapus dengan berlaku surut, misalnya akibat daripada pembatalan berdasarkan wanprestasi (Pasal 1266 KUH Perdata), maka semua perikatan yang telah terjadi menjadi hapus, perikatan perikatan tersebut tidak perlu lagi dipenuhi dan apa yang telah dipenuhi, harus pula ditiadakan. Akan tetapi, dapat juga terjadi bahwa harus pula berakhir atau hapus untuk waktu selanjutnya, jadi kewajiban – kewajiban yang telah ada tetap ada. Dengan pernyataan mengakhiri perjanjian, perjanjian sewa – menyewa dapat diakhiri, akan tetapi perikatan untuk membayar uang sewa atas sewa yang telah dinikmati tidak menjadi hapus karenanya.<sup>59</sup>

Perjanjian dapat hapus karena :<sup>60</sup>

- a) Ditentukan dalam perjanjian oleh para pihak. Misalnya perjanjian akan berlaku dalam waktu tertentu;
- b) Undang – undang menentukan batas berlakunya suatu perjanjian;
- c) Para pihak atau undang – undang dapat menentukan bahwa dengan terjadinya peristiwa tertentu, maka perjanjian akan hapus;
- d) Pernyataan menghentikan perjanjian (*opzegging*);

---

<sup>59</sup> R. Setiawan, *Op.Cit*, hlm.68.

<sup>60</sup> *Ibid*, hlm.69.

- e) Perjanjian hapus karena putusan hakim;
- f) Tujuan perjanjian telah tercapai; dan
- g) Dengan persetujuan para pihak (*herroeping*).

Hal – hal yang mengakibatkan berakhirnya perikatan, dinyatakan dalam Pasal 1381 KUH Perdata, sebagai berikut :

- a) Adanya pembayaran
- b) Penawaran pembayaran diikuti dengan penitipan atau penyimpanan
- c) Pembaharuan utang
- d) Perjumpaan utang
- e) Pembebasan utang
- f) Musnahnya barang yang terutang
- g) Batal atau pembatalan
- h) Berlakunya suatu syarat batal
- i) Lewatnya waktu

## **C. Tinjauan Umum Mengenai Perjanjian Kredit**

### **1. Pengertian Kredit**

Kata kredit berasal dari bahasa Romawi “*credere*” yang berarti percaya.<sup>61</sup> Jadi unsur dasar dari kredit adalah adanya kepercayaan. Pihak kreditor sebagai pemberi kredit percaya bahwa debitur sebagai penerima kredit akan sanggup memenuhi segala yang diperjanjikan,

---

<sup>61</sup> Muhammad Djumhana , *Hukum Perbankan Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2008, hlm.23

baik menyangkut jangka waktunya, maupun prestasinya dan kontraprestasinya.

Dalam kepustakaan hukum perdata juga terdapat beberapa pendapat tentang arti kredit seperti yang dikemukakan oleh Savelberg dan Levy.

- a) **Savelberg** menyatakan bahwa kredit mempunyai arti antara lain:<sup>62</sup>
- 1) Sebagai dasar setiap perikatan (*verbibtenis*) dimana seseorang berhak menuntut sesuatu dari orang lain;
  - 2) Sebagai jaminan, dimana seseorang menyerahkan sesuatu kepada orang lain dengan tujuan untuk memperoleh kembali apa yang diserahkan itu.
- b) **Levy** merumuskan arti hukum dari kredit sebagai: “menyerahkan secara sukarela sejumlah uang untuk dipergunakan secara bebas oleh penerima kredit. Penerima kredit berhak mempergunakan pinjaman itu untuk keuntungannya dengan kewajiban mengembalikan jumlah pinjaman itu dibelakang hari”.<sup>63</sup>

## 2. Pengertian Perjanjian Kredit

Dalam Undang – Undang Perbankan tidak dicantumkan secara tegas apa dasar hukum perjanjian kredit. Namun demikian dari pengertian kredit, dapat disimpulkan bahwa dasar hukum perjanjian

---

<sup>62</sup> Miriam Darus Badruzaman, *Perjanjian Kredit Bank, Op.Cit* .hlm.22

<sup>63</sup> *Ibid*

kredit adalah pinjam meminjam yang didasarkan kepada kesepakatan antara bank dengan nasabah ( debitur dan kreditur).<sup>64</sup>

Mengenai pinjam meminjam diatur dalam Buku III KUH Perdata Bab ke tiga belas KUH Perdata. Dalam Pasal 1754 KUH Perdata disebutkan, bahwa pinjam meminjam ialah persetujuan dengan mana pihak yang satu memberikan kepada pihak lain suatu jumlah tertentu barang – barang yang menghabis karena pemakaian, dengan syarat bahwa pihak yang belakangan ini akan mengembalikan sejumlah yang sama dari macam dan keadaan yang sama pula.<sup>65</sup>

Selanjutnya di dalam Pasal 1765 KUH Perdata disebutkan, bahwa diperbolehkan memperjanjikan, bunga atas peminjaman uang atau lain barang yang menghabis karena pemakaian.

Menurut Sutarno, perjanjian kredit yaitu sebagai berikut :

“Perjanjian kredit itupun merupakan salah satu aspek yang sangat penting dalam pemberian kredit, tanpa perjanjian kredit yang ditandatangani bank dan debitur maka tidak ada pemberian kredit itu. Perjanjian kredit merupakan ikatan antara bank dengan debitur yang isinya menentukan dan mengatur hak dan kewajiban kedua belah pihak sehubungan dengan pemberian atau pinjaman kredit (pinjaman uang).<sup>66</sup>

---

<sup>64</sup> Sentosa Sembiring, *Hukum Perbankan*, Mandar Maju, Bandung, 2000, hlm 67.

<sup>65</sup> *Ibid*

<sup>66</sup> Sutarno, *Aspek – Aspek Hukum Perkreditan Pada Perbankan*, CV Alfabeta, Bandung, 2014, hlm.98.

Dari pengertian ini, terlihat bahwa unsur pinjam meminjam adalah .<sup>67</sup>

- a) Adanya persetujuan antara peminjam dengan memberi pinjaman.
- b) Adanya suatu jumlah barang tertentu habis karena memberi pinjaman.
- c) Pihak yang menerima pinjaman akan mengganti barang yang sama.

Bagaimana halnya dengan perjanjian kredit, apakah dapat diklasifikasikan sebagai pinjam meminjam yang disertai dengan bunga? Dalam hal ini ada yang berpendapat bahwa perjanjian kredit bank di Indonesia adalah perjanjian yang bernama. Dalam aspeknya yang konsensual perjanjian ini tunduk kepada UUP dan bagian umum Buku III KUH Perdata. Dalam aspek riil perjanjian ini tunduk pada Undang – Undang Perbankan dan ketentuan yang terdapat di dalam model – model perjanjian (standart) kredit yang dipergunakan di lingkungan perbankan, perjanjian kredit dalam aspeknya yang riil ini tidak tunduk pada Bab XIII buku III BW.<sup>68</sup>

### 3. Unsur – Unsur Kredit

Sebagaimana telah dijelaskan sebelumnya bahwa kredit merupakan suatu kepercayaan, maka dengan demikian pemberian kredit merupakan pemberian kepercayaan. Hal ini berarti, pinjaman yang diberikan benar-benar diyakini akan dapat dikembalikan dimasa yang

---

<sup>67</sup> Sentosa Sembiring *Op.Cit*

<sup>68</sup> Sentosa Sembiring, *Op.Cit*.hlm.68

akan datang sesuai dengan waktu dan syarat - syarat yang telah disetujui bersama. Jika dilihat dari pihak pemberi kredit, unsur yang sangat penting dalam pemberian kredit adalah untuk mengambil keuntungan dari modalnya dengan mengharapkan pengembalian, sedangkan bagi penerima kredit adalah adanya bantuan dari pemberi kredit untuk menutupi kebutuhannya. Dari penjelasan diatas, dapat dipahami bahwa dalam pengertian kredit terdapat beberapa unsur.

Thomas Suyatno menyatakan bahwa perkreditan mengandung unsur-unsur sebagai berikut :<sup>69</sup>

- a) Kepercayaan, yaitu keyakinan si pemberi kredit bahwa prestasi yang diberikannya baik dalam bentuk uang, barang, atau jasa akan benar-benar diterimanya kembali dalam jangka waktu tertentu dimasa yang akan datang;
- b) Tenggang waktu, yaitu suatu masa yang memisahkan antara pemberian prestasi dengan kontraprestasi yang akan diterima pada masa yang akan datang.
- c) Degree of risk, Yaitu suatu tingkat resiko yang akan dihadapi sebagai akibat dari adanya jangka waktu yang memisahkan antara pemberian prestasi dengan kontraprestasi yang akan diterima dikemudian hari. Semakin lama kredit diberikan semakin tinggi pula

---

<sup>69</sup> Thomas Suyatno, Dasar-dasar Perkreditan, Cetakan keempat, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2007, hlm.14

tingkat resikonya, karena sejauh kemampuan manusia untuk menerobos hari depan itu.

#### **4. Perjanjian Jaminan dalam Perjanjian Kredit**

Perjanjian jaminan merupakan salah satu perjanjian yang bersifat *accessoir* (tambahan) yaitu perjanjian yang selalu menyertai perjanjian pokok, sehingga perjanjian jaminan dapat berakhir bila perjanjian pokoknya telah berakhir.

Pandangan Subekti yang menjelaskan tentang lembaga jaminan adalah sebagai berikut :

“karena lembaga jaminan yang baik, adalah lembaga yang dapat secara mudah membantu memperoleh kredit itu bagi pihak yang memerlukan, yang mana tidak melemahkan posisi (kekuatan) si kreditur untuk melakukan atau meneruskan usahanya , serta dapat memberikan kepastian kepada si pemberi kredit dalam arti barang jaminan setiap waktu tersedia untuk di eksekusi, artinya jaminan tersebut dapat dengan mudah diuangkan untuk melunasi hutang si penerima kredit”.<sup>70</sup>

Meskipun perjanjian jaminan merupakan perjanjian ikutan, perjanjian jaminan tetap memiliki fungsi yang strategis. Perjanjian jaminan berfungsi sebagai sarana pelindung bagi keamanan kreditur. Keamanan yang dimaksud adalah kepastian akan pelunasan hutang debitur. Dengan begitu perjanjian jaminan mengabdikan pada perjanjian pokoknya, yaitu perjanjian kredit.

---

<sup>70</sup> Subekti, *Jaminan – Jaminan Untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum di Indonesia*, Alumni, Bandung, 1982, hlm.29



Kerangka hukum jaminan dalam KUH Perdata diatur dalam Buku II (Hukum benda) . Bab ke-19, Bagian kesatu Pasal 1131 yang berbunyi. “segala kebendaan si berhutang, baik yang bergerak maupun tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada di kemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatannya perseorangan”.

Selanjutnya Pasal 1132 berbunyi, sebagai berikut :

“kebendaan tersebut menjadi jaminan bersama – sama bagi semua orang yang yang mengutangkan padanya; pendapatan penjualan benda – benda itu dibagi – bagi menurut keseimbangan, yaitu menurut besar kecilnya piutang masing – masing, kecuali diantara para berpiutang itu ada alasan alasan yang sah untuk di dahulukan”.

Dalam keadaan biasa, jika kreditur dalam pemberian kredit berhati – hati dengan memperhitungkan nilai harta kekayaan debitur, jaminan Pasal 1131 KUH Perdata tersebut sudah memadai. Namun jaminan tersebut bukan hanya tertuju kepada kreditur tertentu. Setiap kreditur tertentu. Setiap kreditur karena hukum memperoleh jaminan yang sama. Oleh karenanya, jika ternyata jumlah piutang melebihi hasil penjualan semua barang debitur, tidak akan ada kreditur yang memperoleh pelunasan secara penuh. Kemungkinan lain yang dihadapi kreditur adalah selama hubungan hutang – piutang berlangsung sebagian harta kekayaan debitur tidak lagi cukup untuk pelunasan piutangnya secara penuh karena bukan lagi milik debitur (bagian yang dijual itu bukan lagi merupakan jaminan yang dimaksud dalam Pasal 1311 KUH Perdata).

## D. Tinjauan Umum Mengenai Hak Tanggungan

### 1. Dasar Hukum Pengertian Hak Tanggungan

Pemberian kredit yang dilakukan oleh bank sebagai suatu lembaga keuangan, sudah semestinya harus dapat memberikan perlindungan bagi pemberi dan penerima kredit serta pihak yang terkait mendapat perlindungan melalui suatu lembaga jaminan hukum bagi semua pihak yang berkepentingan. Oleh karena itulah maka dalam pemberian kredit oleh bank haruslah ada jaminannya, karena Hartono Hadi Soerapto yang dimaksud dengan jaminan adalah sesuatu yang diberikan kepada kreditur untuk menimbulkan keyakinan bahwa debitur akan memenuhi kewajiban yang dapat dinilai dengan uang yang timbul dari suatu perikatan.<sup>71</sup>

Sebelum berlakunya UUPA, dalam hukum dikenal lembaga – lembaga hak jaminan atas tanah yaitu : jika yang dijadikan jaminan tanah hak barat, seperti *Hak Eigendom*, *Hak Erfpacht* atau *Hak Opstal*, lembaga jaminannya adalah Hipotik, sedangkan hak milik dapat sebagai objek *Credietverband*. Dengan demikian mengenai segi materilnya mengenai Hipotik dan *Credietverband* atas tanah masih berdasarkan ketentuan – ketentuan KUH Perdata dan Stb 1908 Nomor 542 jo stb 1937 Nomor 190 yaitu misalnya mengenai hak – hak dan kewajiban yang timbul dari adanya hubungan hukum itu mengenai asas –asas

---

<sup>71</sup> Hadi Soerapto Hartono, *Pokok – Pokok Hukum Perikatan dan Hukum Jaminan*, Liberty, Yogyakarta, 1984, hlm.50

hipotik, mengenai tingkatan – tingkatan hipotik, janji – janji dalam hipotik dan *Credietverband*.<sup>72</sup>

Dengan Berlakunya UUPA, maka dalam rangka mengadakan unifikasi hukum tanah, dibentuklah hak jaminan atas tanah baru yang diberi hak tanggungan, sebagai pengganti lembaga hipotik dan *Credietverband* dengan hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, sebagai objek yang dapat dibebaninya hak – hak barat sebagai objek hipotik dan hak milik dapat sebagai objek *Credietverband* tidak ada lagi, karena hak – hak tersebut telah dikonvensi menjadi satu hak baru yang diatur dalam UUPA. Hak tanggungan itu lebih jelas setelah diundangkannya Undang – Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda – Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

Pasal 1 ayat (1) Undang Undang Hak Tanggungan menjelaskan pengertian hak tanggungan, yaitu sebagai berikut :

Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 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 kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain;

---

<sup>72</sup> Sri Soedewi, *Hak Jaminan Atas Tanah*, Liberty, Yogyakarta, 1975, hlm.6..

Selanjutnya mengenai objek hak tanggungan dijelaskan dalam

Pasal 4 Undang – Undang hak tanggungan yaitu, sebagai berikut :

- (1) Hak atas tanah yang dapat dibebani Hak Tanggungan adalah:
  - a. Hak Milik;
  - b. Hak Guna Usaha;
  - c. Hak Guna Bangunan.
- (2) Selain hak-hak atas tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Hak Pakai atas tanah Negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan dapat juga di bebani Hak Tanggungan.

Salim HS mengemukakan bahwa, hak atas tanah yang dapat dijadikan jaminan hutang harus memenuhi syarat – syarat sebagai berikut :

- a) Dapat dinilai dengan uang, karena hutang yang dijamin berupa uang
- b) Termasuk hak yang di daftar dalam daftar umum, karena harus memenuhi syarat publisitas.
- c) Mempunyai sifat dapat dipindah tangankan, karena apabila debitur cidera janji benda yang dijaminan hutang akan dijual dimuka umum.
- d) Memerlukan penuntukan dengan undang – undang.<sup>73</sup>

## **2. Ciri – ciri Hak Tanggungan**

Dalam penjelasan umum Undang – Undang Hak Tanggungan, disebutkan bahwa ciri – ciri dari hak tanggungan sebagai lembaga jaminan hak atas tanah yang kuat adalah :

---

<sup>73</sup> Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2004, hlm.98.

- a) Memberikan kedudukan yang diutamakan atau mendahului kepada pemegangnya.
- b) Selalu mengikuti objek yang dijaminakan dalam tangan siapapun objek itu berada.
- c) Memenuhi asas spesialitas dan publisitas sehingga dapat mengikat pihak ketiga dan memberi kepastian hukm kepada pihak – pihak yang berkepentingan, dan
- d) Mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya.<sup>74</sup>

### **3. Unsur Pokok Hak Tanggungan**

Hak tanggungan adalah jaminan atas tanah dan tidak termasuk gadai, kreditur hanya menguasai tanah dan rumah secara yuridis saja berdasarkan Undang – Undang Hak Tanggungan. Debitur tetap merupakan pemegang hak tanah yang bersangkutan yang menguasai secara yuridis dan fisik hak atas tanah tersebut. Berdasarkan pengertian diatas, dapat ditarik unsur pokok hak tanggungan yaitu, sebagai berikut :

- a) Hak tanggungan adalah hak jaminan untuk pelunasan utang;
- b) Objek hak tanggungan adalah hak atas tanah sesuai UUPA;
- c) Hak tanggungan dapat dibebankan atas tanahnya (hak atas tanah) saja, tetapi dapat pula dibebankan berikud benda – benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu;
- d) Utang yang dijaminakan adalah suatu utang tertentu;

---

<sup>74</sup> *Ibid*

- e) Memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur – kreditur lain.<sup>75</sup>

#### **4. Pihak – Pihak Dalam Hak Tanggungan**

Pemberi hak tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek hak tanggungan yang bersangkutan. Kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam pada ayat (1) harus ada pada pemberi hak tanggungan pada saat pendaftaran hak tanggungan dilakukan badan hukum yang mempunyai hak untuk melakukan tindakan hukum berkenaan dengan hak tanggungan tersebut.

Sedangkan penerima pemegang hak tanggungan adalah orang alamiah ataupun badan hukum, yang namanya badan hukum bisa Perseroan Terbatas, Koperasi, dan Perkumpulan yang telah memperoleh status sebagai badan hukum ataupun yayasan.

---

<sup>75</sup> Salim HS, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*, Op.Cit , hlm.115.