

**RESUME TESIS**  
**FUNGSI PENGECEKAN SERTIFIKAT SEBAGAI BENTUK**  
**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI KREDITUR**



**Disusun Oleh :**  
**RATU ESTER DAMARIS MAKARUNGGALA, S.H.**  
**NIM : 12213088**

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN**

**FAKULTAS HUKUM**

**UNIVERSITAS NAROTAMA**

**SURABAYA**

**2016**

## **FUNGSI PENGECEKAN SERTIFIKAT SEBAGAI BENTUK PERLINDUNGAN HUKUM BAGI KREDITUR**

### **ABSTRAK**

Pengecekan sertifikat dalam kegiatan pemindahan hak atas tanah, merupakan unsur utama yang wajib dilakukan. Menurut ketentuan Pasal 39 Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 1997 Juncto Pasal 97 Peraturan Menteri Negara Agraria (PMNA) atau Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997, PPAT wajib melakukan pengecekan pada Badan Pertanahan setempat mengenai kesesuaian sertifikat atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang akan dijadikan jaminan dengan buku tanah yang ada di kantor tersebut.

Penulis dalam tesis ini ingin menganalisa dan menelaah lebih lanjut tentang fungsi pengecekan sertifikat sebagai bentuk perlindungan hukum bagi kreditur dan bentuk perlindungan hukum bila pengecekan tidak sesuai prosedur.

Metode penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum normatif, yaitu penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau bahan hukum sekunder sedangkan pendekatan penelitian yang digunakan dalam mencari dan mengumpulkan data dilakukan dengan pendekatan perundang-undangan.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa fungsi pengecekan sertifikat bertujuan untuk memberikan perlindungan dan kepastian hukum bagi kreditur atas status jaminan tanah, bangunan atau rumah susun yang akan dijamin oleh debitur. Adanya aturan yang mengatur pengecekan ini merupakan bentuk perlindungan bagi kreditur dalam hal pengikatan Hak Tanggungan. Bila pengecekan tidak sesuai prosedur yang berlaku dengan aturan yang ada, maka hal tersebut dapat dikategorikan ke dalam perbuatan melawan hukum. Ketentuan perundang-undangan dari perbuatan melawan hukum bertujuan untuk melindungi dan memberikan ganti rugi kepada

pihak yang dirugikan yang dalam hal pengikatan Hak Tanggungan ini, adalah kreditur.

Kata Kunci : Pengecekan Sertifikat, Kreditur, Perlindungan Hukum

#### *ABSTRACT*

*Authentication of deed or certificate within transfer process of ownership status of land or property is an essential activity which shall be done. Based on government regulations in article 39 No 24 1997 Juncto article 97 regulations of the Department of Agrarian (PMNA) or Director of National Land Department No 3 1997, notary public must verify to the Department of Agrarian in order to check coupled with ensure that the deed is authentic and appropriate with file that is archived in the Department of Agrarian.*

*The present thesis tries to examine and elaborate further about concerning the function of authentication process of deed in the Department of Agrarian by notary public as the form of legal protection for creditor when the authentication process is conducted not according to the legal procedure.*

*The method used in the present study is a normative legal research, namely legal research which is conducted by examining the library materials or secondary law while in finding and collecting the data is done by two approaches, namely the law and conceptual approaches.*

*The present thesis shows that the function of authentication process of deed or certificate in order to provide legal protection coupled with certainty for creditor about the status of land or property that will be used as collateral asset by debtor. The existence of regulations about authentication process is a form of legal protection for creditor in related to binding agreement of collateral. When the authentication process is not according to the legal procedure, it can be regarded as*

*an action that breaches the law. Indonesian legislation regulates that the party who shall be responsible and paid compensation in the above mentioned case is creditor.*

*Keywords: Authentication of Deed or Certificate, Creditor, Legal Protection*

## **PENDAHULUAN**

Keamanan kredit dan upaya untuk memberikan rasa aman terhadap kegiatan operasional bank kepada nasabahnya, merupakan hal penting. Untuk itu pada pelaksanaan pemberian kredit yang dilakukan oleh bank sebagai suatu lembaga keuangan, sudah semestinya dapat memberikan perlindungan hukum serta kepastian hukum bagi pemberi dan penerima kredit, diantaranya melalui pengikatan agunan yang kuat termasuk pemasangan Hak Tanggungan terhadap objek jaminan kredit yang telah diberikan oleh pihak bank.

Pada umumnya sebelum pelaksanaan pemasangan Hak Tanggungan atas tanah atau bangunan biasanya terlebih dahulu dilakukan pengecekan sertifikat tanah atau bangunan yang dijadikan agunan dan selanjutnya yang akan dipasang Hak Tanggungan. Pelaksanaan pengecekan atau pemeriksaan sertifikat yang dijadikan agunan ini dilakukan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (untuk selanjutnya disebut juga PPAT) pada Kantor Pertanahan setempat untuk mengetahui kesesuaian sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan dengan memperlihatkan sertifikat asli kepada petugas pertanahan.

Menurut ketentuan Pasal 39 Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 1997 Juncto Pasal 97 Peraturan Menteri Negara Agraria (PMNA) atau Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997, PPAT wajib melakukan pengecekan pada Badan Pertanahan setempat mengenai kesesuaian sertifikat atas tanah atau hak milik

atas satuan rumah susun yang akan dijadikan jaminan dengan buku tanah yang ada di kantor tersebut.

Wajibnya pengecekan sertifikat yang diatur oleh Peraturan Pemerintah kadang masih saja diabaikan dalam hal prosedur pengecekan sertifikatnya, oleh karena itu muncul permasalahan yang akan saya kemukakan antara lain :

1. Fungsi pengecekan sertifikat sebagai bentuk perlindungan hukum bagi kreditur.
2. Bentuk perlindungan hukum bagi kreditur bila pengecekan sertifikat tidak sesuai prosedur.

Berdasarkan permasalahan diatas, maka peneliti menentukan tujuan penelitian, yaitu : 1) Untuk mengetahui fungsi pengecekan sertifikat sebagai bentuk perlindungan hukum bagi kreditur. 2) Untuk mengetahui bentuk perlindungan hukum bagi kreditur bila pengecekan sertifikat tidak sesuai dengan prosedur.

Penelitian ini dilakukan dengan harapan dapat memberikan manfaat, yaitu : 1) Manfaat teoritis, memberikan sumbangan pikiran dan landasan teori secara ilmiah bagi perkembangan ilmu hukum pada umumnya dan khususnya untuk lebih memperdalam materi hukum perdata, terutama berkaitan dengan fungsi pengecekan sertifikat sebagai bentuk perlindungan hukum bagi kreditur. 2) Manfaat praktis, memberikan masukan bagi para praktisi hukum serta pihak-pihak lainnya tentang perlunya pengkajian pengecekan sertifikat, terutama mengenai fungsi pengecekan sertifikat sebagai bentuk perlindungan hukum bagi kreditur, agar dapat diimplementasikan dalam dunia praktik secara tepat dan benar.

Metode penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum normatif yaitu penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau bahan hukum sekunder sedangkan pendekatan penelitian yang digunakan dalam mencari dan mengumpulkan data dilakukan dengan pendekatan perundang-undangan. Dalam penelitian hukum terdapat beberapa pendekatan yang bertujuan mendapatkan

informasi dari berbagai aspek mengenai isu yang akan diteliti. Berdasarkan judul, latar belakang masalah dan rumusan masalah, maka penelitian ini bersifat deskriptif dengan pendekatan perundang-undangan (*Statute approach*).

## **HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

### **FUNGSI PENGECEKAN SERTIFIKAT SEBAGAI BENTUK PERLINDUNGAN HUKUM BAGI KREDITUR**

Menurut kamus bahasa Indonesia disebutkan bahwa sertifikat merupakan surat keterangan (pernyataan) tertulis atau tercetak dari orang yang berwenang yang dapat digunakan sebagai bukti kepemilikan atau kejadian.<sup>1</sup>

Pengertian sertifikat tanah disebutkan dalam Pasal 13 ayat (3) dan (4) Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah sebagaimana telah diganti dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah sebagai berikut :

1. Salinan buku tanah dan surat ukur setelah dijahit menjadi satu bersama-sama dengan kertas sampul yang bentuknya ditetapkan oleh Menteri Agraria, disebut sertifikat dan diberikan kepada yang berhak,
2. Sertifikat tersebut pada ayat (3) Pasal ini adalah surat tanda bukti hak yang dimaksud dalam Pasal 19 UUPA.

Dari ketentuan tersebut, sangat jelas bahwa sertifikat tanah adalah bukti kepemilikan tanah yang paling sempurna karena memuat data fisik dan data yuridis yang dikeluarkan oleh lembaga/instansi yang berwenang, yaitu Badan Pertanahan Nasional.

Dalam proses perjanjian kredit, sertifikat yang akan dijamin akan dibebani Hak Tanggungan akan tetapi tidak setiap hak atas tanah dapat dijadikan jaminan utang, dalam Pasal 4 sampai dengan Pasal 7 UU Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak

---

<sup>1</sup> **Rahmat Hendra**, *Kepastian Hukum Sertifikat Hak Milik Tanah Dalam Kaitan Dengan Pembatalan Sertifikat Oleh Pengadilan*, Jurnal Ilmu Hukum, Vol. 2 No. 1, Pebruari 2011, hlm. 145

Tanggungan (selanjutnya disebut juga UUHT) telah ditunjuk secara tegas hak atas tanah yang dapat dijadikan jaminan utang yaitu : Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, baik hak milik maupun hak atas tanah negara, Hak atas tanah berikut bangunan, tanaman, dan hasil karya yang telah ada atau akan ada merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut dan merupakan hak milik pemegang hak yang pembebanannya dengan tegas dan dinyatakan di dalam akta pemberian hak tanah yang bersangkutan.

Adanya aturan hukum mengenai pelaksanaan pembebanan Hak Tanggungan dalam suatu perjanjian kredit bertujuan untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum bagi semua pihak yang memanfaatkan tanah beserta dengan benda-benda yang berkaitan dengan tanah sebagai jaminan kredit. Oleh karena itu, prosedur pengikatan kredit dengan jaminan hak tanggungan dalam kegiatan perbankan hendaknya dilakukan sesuai dengan Undang-Undang yang mengatur hal tersebut.

Prosedur pengikatan kredit dengan jaminan hak tanggungan diawali dengan pembuatan APHT yang dibuat oleh PPAT. Dalam proses pembuatan APHT, sertifikat hak atas tanah yang akan dibebankan hak tanggungan terlebih dahulu dilakukan pengecekan sertifikat pada Kantor BPN setempat. Pengecekan sertifikat lebih berorientasi pada objek hak tanggungan yaitu tanah. Pengecekan sertifikat merupakan syarat utama ketika akan dilakukan proses peralihan hak termasuk pembebanan hak tanggungan. Hal ini telah ditentukan dalam ketentuan Pasal 97 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria/Ka. BPN Nomor 3 Tahun 1997 yang menyebutkan, bahwa :

*“Sebelum melaksanakan pembuatan akta mengenai pemindahan atau pembebanan hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun PPAT wajib terlebih dahulu melakukan pemeriksaan pada Kantor Pertanahan mengenai kesesuaian sertifikat hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang*



*bersangkutan dengan daftar-daftar yang ada pada Kantor Pertanahan setempat dengan memperlihatkan sertifikat asli.”*

Fungsi dari pengecekan dalam pembebanan hak tanggungan adalah untuk mengetahui dibuku tanah, apakah tanah tersebut sedang tidak dalam keadaan sengketa atau apakah tanah tersebut sudah dibebani dengan suatu hak tanggungan. Fungsi ini sangat penting mengingat pembebanan hak tanggungan terhadap hak yang belum dilakukan pelepasan akan mengurangi hak preferen kreditur dikarenakan akan berada pada tingkat kedua, ketiga, dan seterusnya. Hal tersebut sesuai dengan Pasal 5 UUHT yang menyatakan bahwa :

“Suatu objek hak tanggungan dapat dibebani dengan lebih dari satu hak tanggungan guna menjamin pelunasan lebih dari satu utang”

Pemberian hak tanggungan pertama akan lebih diprioritaskan untuk melunasi hutang dibanding dengan pemberian hak tanggungan tingkat kedua, ketiga, dan seterusnya.

Ketentuan mengenai pengecekan sertifikat pada Kantor Pertanahan tersebut dimaksudkan agar supaya kepentingan pihak penerima hak tanggungan dalam hal ini kreditur, dapat terlindungi apabila ternyata sertifikat hak atas tanah yang diserahkan kepada PPAT tersebut yang akan dibebankan hak tanggungan, data yang ada didalam sertifikat tidak sesuai dengan data yang ada pada buku tanah pada Kantor Pertanahan, atau ternyata sertifikat yang akan dibebankan hak tanggungan tersebut bukan dokumen yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan setempat.

## **BENTUK PERLINDUNGAN HUKUM BAGI KREDITUR BILA PENGECEKAN SERTIFIKAT TIDAK SESUAI PROSEDUR**

Pengertian kreditur dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia adalah penyebutan kepada pihak yang memberi utang atau orang atau lembaga yang berpiutang. Kreditur

dapat berbentuk pihak orang perorangan, lembaga atau organisasi, atau perusahaan, maupun pemerintah.

Berdasarkan jenis pelunasan piutangnya, maka tingkatan kreditur dapat dikategorikan sebagai berikut :

#### 1. Kreditur Preferen

Kreditur Preferen (istimewa atau *privilege*) terdiri atas :

##### a. Kreditur Preferen karena Undang-Undang

Yaitu kreditur yang karena Undang-Undang diberi tingkatan yang lebih tinggi daripada kreditur lainnya semata-mata berdasarkan sifat piutang yang diatur dalam Pasal 1139 KUHPerdara dan Pasal 1149 KUHPerdara.

##### b. Kreditur Separatis (*Secured Creditor*)

Yaitu kreditur yang dapat menjual sendiri benda jaminan seolah-olah tidak terjadi kepailitan artinya para kreditur separatis tetap dapat melaksanakan hak-hak eksekusinya meskipun debiturnya dinyatakan pailit.

Kreditur pemegang hak jaminan adalah kreditur preferen. Mariam Darus Badruzaman menyebutkan sebagai kreditur pemegang hak jaminan yang memiliki hak preferen dan kedudukannya sebagai kreditur separatis.<sup>2</sup> Perbedaan antara hak dan kedudukan kreditur yang piutangnya dijamin dengan hak atas kebendaan, yaitu haknya disebut preferen karena ia digolongkan oleh Undang-Undang sebagai kreditur yang diistimewakan pembayarannya, sedangkan kedudukannya adalah sebagai kreditur separatis karena ia memiliki hak yang terpisah dari kreditur preferen lainnya yaitu piutangnya dijamin dengan hak kebendaan.<sup>3</sup> Dikatakan separatis yang berkonotasi pemisahan karena kedudukan kreditur tersebut memang dipisahkan dari kreditur lainnya, dalam arti ia dapat menjual benda sendiri dan mengambil sendiri dari hasil penjualan yang terpisah dengan harta pailit pada

---

<sup>2</sup> **Mariam Darus Badruzaman**, *Bab-bab Tentang Creditverband, Gadai Dan Fidusia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1991, hlm. 17.

<sup>3</sup> *ibid*

umumnya.<sup>4</sup> Kreditur pemegang hak jaminan ini, karena sifat pemilik suatu hak yang dilindungi secara super preferen dapat mengeksekusi seolah-olah tidak terjadi kepailitan karena dianggap “separatis” (berdiri sendiri).

## 2. Kreditur Konkuren (*unsecured creditor*)

Yaitu kreditur yang tidak termasuk dalam kreditur separatis atau golongan preferen. Pelunasan utang-utang mereka dicukupkan dari sisa penjualan/pelelangan harta pailit sesudah diambil bagian golongan separatis dan preferen. Menurut Pasal 1132 KUHPerdara, sisa hasil penjualan harta pailit dibagi menurut imbalan besar kecilnya piutang para kreditur konkuren.

Pengecekan sertifikat merupakan syarat utama dalam prosedur pembebanan hak tanggungan yang dilakukan oleh PPAT. PPAT mempunyai kewajiban lebih dahulu melakukan pemeriksaan atau pengecekan pada Kantor Pertanahan setempat mengenai kesesuaian sertifikat hak atas tanah yang akan dijadikan jaminan dengan daftar-daftar yang ada di kantor tersebut. Hal tersebut ditentukan dalam ketentuan Pasal 97 Peraturan Menteri Agraria (untuk selanjutnya disebut juga Permenag) Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah (untuk selanjutnya disebut juga PP) Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang menyebutkan bahwa:

Ayat (1), “Sebelum melaksanakan pembuatan akta mengenai pemindahan atau pembebanan hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun PPAT wajib terlebih dahulu melakukan pemeriksaan pada Kantor Pertanahan mengenai kesesuaian hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang bersangkutan dengan daftar-daftar yang ada pada Kantor Pertanahan setempat dengan memperlihatkan sertifikat asli.”

Sebelum dibuat akta oleh PPAT, terlebih dahulu dilakukan pengecekan terhadap sertifikat yang akan dijadikan jaminan. Berikut prosedur yang disiapkan beserta alur pengecekan sertifikat, dimulai dari PPAT sampai di Kantor Pertanahan setempat, yaitu:

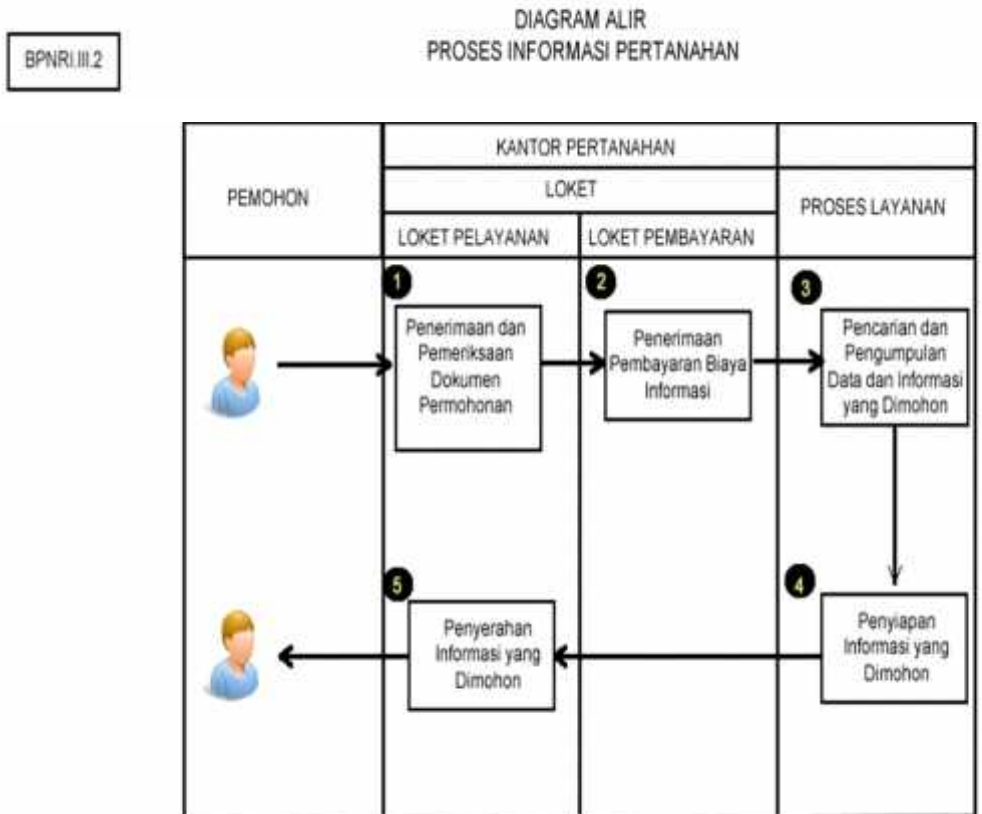
---

<sup>4</sup> **Munir Fuady**, *Hukum Pailit Dalam Teori dan Praktek*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1998, hlm. 105.

1. Pengumpulan berkas :
  - a. Sertifikat asli ;
  - b. KTP (nama sesuai dengan sertifikat).
2. Dilengkapi dengan surat permohonan pengecekan dari Notaris/PPAT
3. Dan disertai dengan Lampiran 13
4. Kemudian seluruh berkas di jadikan satu dalam satu map merah dan bagian depan map ditempel lembar pengendalian

Setelah seluruh data telah terkumpul dan lengkap maka PPAT menyerahkan seluruh berkas pada kantor Pertanahan untuk dilakukan pengecekan sertifikat.

Pada Kantor Pertanahan alur prosedur pengecekan dapat dilihat pada diagram dibawah ini.



Setelah proses pengecekan selesai dan apabila sertifikat tersebut sesuai dengan daftar-daftar yang ada, maka Kepala Kantor atau Pejabat yang ditunjuk membubuhkan pada halaman perubahan sertifikat yang asli dengan cap atau tulisan dengan kalimat “PPAT... *telah minta pengecekan sertifikat*”, kemudian diparaf dan diberi tanggal pengecekan.

Tentang waktu penyelesaian pengecekan sertifikat ini diatur dalam Pasal 97 ayat (2) PMNA/Ka. BPN Nomor 3 Tahun 1997, yang menyatakan “pengembalian sertifikat sebagaimana dimaksud pada ayat (6) dilakukan pada hari yang sama dengan hari pengecekan. Maksud dari ketentuan ini adalah penyelesaian pekerjaan permohonan pengecekan sertifikat harus pada hari itu juga atau dengan kata lain bahwa penyerahan sertifikata yang sudah dibubuhi tanda pengecekan oleh Kantor Pertanahan itu harus dilakukan pada tanggal yang sama dengan tanggal permohonan pengecekan oleh PPAT.

Pengecekan yang tidak sesuai prosedur akan merugikan bagi pihak kreditur apabila ditemukan ternyata bahwa sertifikat yang dijaminkan atau yang telah diikat oleh Hak Tanggungan tersebut dalam sengketa atau diblokir maka kedudukan jaminan Hak Tanggungan cacat hukum. Dalam Pasal 107 Permen Agraria Nomor 9 Tahun 1999 disebutkan bahwa cacat hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 106 (1) adalah :

1. Kesalahan Prosedur
2. Kesalahan penerapan peraturan perundang-undangan
3. Kesalahan subjek hak
4. Kesalahan objek hak
5. Kesalahan jenis hak
6. Kesalahan perhitungan luas
7. Terdapat tumpang tindih hak atas tanah

8. Data yuridis atau data fisik tidak benar ; atau
9. Kesalahan lainnya yang bersifat administratif.

Dengan adanya jaminan Hak Tanggungan yang cacat hukum maka kedudukan APHT menjadi batal demi hukum, dengan demikian kreditur yang merasa dirugikan dapat menggugat Badan Pertanahan Nasional berdasarkan kesalahan prosedur yang dilakukan pada pengecekan sertifikat. Sertifikat hak atas tanah yang berhak mengeluarkan adalah Badan Pertanahan Nasional, demikian pula dengan pengecekan sertifikat yang dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional. Badan Pertanahan Nasional merupakan jabatan Tata Usaha Negara, sehingga apabila kreditur yang merasa dirugikan karena pengecekan yang tidak sesuai prosedur dapat mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara.

Menurut KUHPerdata, unsur kesalahan merupakan syarat mutlak dimana pembuat perbuatan melanggar hukum tersebut harus mengganti segala kerugian, dengan tidak memperdulikan pada nilai berat ringannya kesalahan si pembuat tersebut.<sup>5</sup>

Apabila pengecekan sertifikat yang tidak sesuai prosedur ini menimbulkan suatu kerugian kepada para pihak, maka berdasarkan Pasal 1365 BW yaitu “tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut” ketentuan ini mewajibkan setiap orang yang menimbulkan kerugian bagi orang lain untuk mengganti kerugian sesuai dengan kerugian yang diakibatkan oleh dirinya.

---

<sup>5</sup> R. Wijono Prodjodikoro, *Perbuatan Melanggar Hukum*, Sumur Bandung, Jakarta, 1984, hlm. 32.

## **PENUTUP**

### **KESIMPULAN**

1. Fungsi dari pengecekan dalam pembebanan hak tanggungan adalah untuk mengetahui dibuku tanah, apakah tanah tersebut sedang dalam keadaan sengketa atau apakah tanah tersebut dibebani dengan suatu hak tanggungan. Ketentuan mengenai pengecekan sertifikat pada Kantor Pertanahan tersebut dimaksudkan agar supaya kepentingan pihak penerima hak tanggungan dalam hal ini kreditur, dapat terlindungi apabila ternyata sertifikat hak atas tanah yang diserahkan kepada PPAT tersebut data yang ada didalam sertifikat tidak sesuai dengan data yang ada pada buku tanah pada Kantor Pertanahan, atau ternyata sertifikat yang diserahkan tersebut bukan dokumen yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan setempat.
2. Pengecekan yang tidak sesuai dengan prosedur yang berlaku dengan aturan yang ada, maka hal tersebut merupakan perbuatan melanggar hukum dan mengakibatkan kedudukan jaminan Hak Tanggungan menjadi cacat hukum. Perbuatan melawan hukum tidak hanya mencakup perbuatan yang bertentangan dengan undang-undang pidana saja tetapi juga jika perbuatan tersebut bertentangan dengan undang-undang lainnya dan bahkan dengan ketentuan-ketentuan hukum yang tidak tertulis. Ketentuan perundang-undangan dari perbuatan melawan hukum bertujuan untuk melindungi dan memberikan ganti rugi kepada pihak yang dirugikan dalam hal pengikatan Hak Tanggungan ini adalah kreditur.

### **SARAN**

1. Diperlukan adanya sosialisasi tentang fungsi pengecekan sertifikat, terutama bagi PPAT dan calon debitur yang akan mengikat jaminan sertifikat Hak Tanggungan

agar lebih memahami maksud dan tujuan serta fungsi yang terkandung didalamnya untuk menjamin kepastian hukum bagi pihak yang berkepentingan.

2. Calon debitur dan PPAT diharapkan lebih memahami prosedur pengecekan sertifikat dalam hal pengikatan Hak Tanggungan, bukan hanya memahami akan tetapi, PPAT diharapkan dapat melakukan pengecekan sertifikat sesuai dengan prosedur yang ada agar tidak terjadi hal yang mengarah kepada perbuatan melawan hukum yang timbul akibat kelalaian dalam prosedur pengecekan sertifikat sehingga dapat diminta ganti rugi sesuai dengan aturan dan norma yang berlaku.



## **DAFTAR PUSTAKA**

### **A. Buku-buku**

**Mariam Darus Badruzaman**, *Bab-bab Tentang Creditverband, Gadai Dan Fidusia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1991

**Munir Fuady**, *Hukum Pailit Dalam Teori dan Praktek*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1998

**R. Wijono Prodjodikoro**, *Perbuatan Melanggar Hukum*, Sumur Bandung, Jakarta, 1984.

### **B. Jurnal, Makalah dan Karya Ilmiah Lainnya**

**Rahmat Hendra**, *Kepastian Hukum Sertifikat Hak Milik Tanah Dalam Kaitan Dengan Pembatalan Sertifikat Oleh Pengadilan*, Jurnal Ilmu Hukum, Vol. 2 No. 1, Pebruari 2011