

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Sektor perbankan sebagai lembaga perantara keuangan mempunyai peranan yang sangat strategis dalam membiayai berbagai kegiatan usaha yang proaktif melalui kegiatan perkreditan perbankan. Kredit perbankan disalurkan bank kepada masyarakat sesuai dengan fungsi utamanya untuk menghimpun dan menyalurkan dana masyarakat.

Kredit dalam masyarakat umum merupakan istilah yang sudah tidak asing lagi, bahkan dapat dikatakan merupakan istilah yang populer dan merakyat, sehingga dalam bahasa sehari-hari sudah dicampur-baurkan begitu saja dengan istilah hutang.

Pemberian kredit bank umumnya dikaitkan dengan berbagai persyaratan, antara lain mengenai jumlah maksimal kredit, jangka waktu kredit, tujuan penggunaan kredit, suku bunga kredit, cara penarikan dana kredit, jadwal pelunasan kredit, serta jaminan kredit.

Setiap permohonan kredit yang diajukan oleh calon debitur harus segera diproses melalui penilaian dan selanjutnya diberikan keputusan oleh bank. Penilaian diwujudkan dalam bentuk pembuatan analisis kredit. Analisis dilakukan guna mengetahui kelayakan calon debitur, kelayakan usaha calon debitur, kondisi keuangan dan kemampuan membayar kredit calon debitur serta kondisi risiko yang terkait (Bahsan, 2007:99).

Sebelum memberikan kredit, bank harus terlebih dahulu melakukan penilaian dengan seksama terhadap watak (*character*), kemampuan (*capacity*), modal (*capital*), agunan (*collateral*), dan prospek pelaku usaha dari calon debitur (*condition of economy*), yang lazim disebut dengan prinsip 5C's (Gazali&Usman, 2012:272).

Bank dalam memberikan kredit harus menerapkan prinsip kehati-hatian, sehingga pada tahap awal penilaian dan penelitian permohonan kredit oleh calon debitur, bank harus melakukan *cross checking* dengan cara menelusuri segala sumber informasi calon nasabah debitur.

Salah satu unsur yang penting dalam analisis terhadap permohonan kredit adalah agunan yang diberikan oleh calon debitur, agunan berarti harta kekayaan yang dapat diikat sebagai jaminan guna perlindungan terhadap bank. Agunan dibutuhkan guna menjamin kepastian pelunasan hutang apabila dikemudian hari nasabah debitur tidak dapat melunasi hutangnya yaitu dengan cara lelang eksekusi dan mengambil pelunasan dari penjualan harta kekayaan yang menjadi jaminan tersebut.

Fungsi agunan adalah untuk memberikan hak dan kekuasaan kepada bank selaku kreditur untuk mendapatkan pelunasan dari barang-barang jaminan tersebut bilamana nasabah debitur wanprestasi atau ketika terjadi kredit macet.

Secara umum undang-undang telah memberikan jaminan atau perlindungan kepada kreditur, sebagaimana diatur dalam Pasal 1131 KUHPerdara, yaitu :

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

Jaminan yang diatur dalam Pasal 1131 KUHPerdara tersebut bersifat umum atau dengan kata lain, benda jaminan tersebut tidak ditunjuk secara khusus dan tidak diperuntukkan bagi seorang kreditur tertentu, sehingga apabila jaminan tersebut dijual maka hasilnya dibagi secara seimbang sesuai besarnya piutang masing-masing kreditur (konkurent).

Dalam praktek perbankan, jaminan yang bersifat umum ini belum memberikan perlindungan hukum (kurang menimbulkan rasa aman) untuk menjamin kredit yang telah diberikan. Bank memerlukan jaminan yang ditunjuk dan diikat secara khusus untuk menjamin hutang debitur dan hanya berlaku bagi bank tersebut. Jaminan ini dikenal dengan jaminan khusus yang timbul karena adanya perjanjian khusus antara kreditur dan debitur.

Tanah merupakan barang jaminan untuk pembayaran hutang yang paling disukai oleh lembaga keuangan yang memberikan fasilitas kredit, karena tanah pada umumnya mudah dijual, harganya terus meningkat, mempunyai tanda bukti hak, sulit digelapkan dan dapat dibebani hak tanggungan yang memberikan hak istimewa kepada kreditur (Perangin-Angin, 1981:9). Umumnya bank akan meminta jaminan berupa tanah kepada nasabah debitur yang kemudian dibebani dengan hak tanggungan sebagai jaminan kreditnya kepada bank.

Menurut ketentuan Pasal 1 ayat (1) UU No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, yang dimaksud dengan hak tanggungan adalah:

“Tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut hak tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan kepada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dengan Undang- Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada Kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lainnya.”

Penilaian secara hukum atas jaminan kredit dilakukan sesuai dengan jenis dan bentuk jaminan kredit yang diajukan oleh calon debitur. Legalitas benda jaminan didukung oleh beberapa dokumen dan diantaranya diterbitkan setelah memenuhi ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Nama (judul) dokumen dan syarat-syarat yang harus dipenuhi untuk penerbitannya, kekuatannya (kedudukannya) dan hal lainnya yang terkait dengan penerbitannya ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan, misalnya tanah dapat dibedakan menjadi tanah bersertifikat dan tanah yang belum bersertifikat.

Berdasarkan dokumen dari objek jaminan kredit maka dapat diperoleh berbagai data dan informasi seperti, nama pemilik, domisili pemilik, letak objek, harga objek, ukuran, atau spesifikasi objek dan sebagainya guna dinilai lebih lanjut kebenarannya. Dengan mengetahui keabsahan dokumen dan kebenaran data yang tercantum dalam dokumen, maka akan diperoleh penilaian legalitas atas objek jaminan.

Tidak semua calon debitur yang mengajukan kredit dapat memenuhi persyaratan untuk mengajukan kredit, misalnya disatu sisi calon debitur memiliki usaha, namun disisi lain tidak memiliki aset untuk dijadikan agunan atau sebaliknya, sehingga hal tersebut mengakibatkan syarat-syarat permohonan kredit dari calon nasabah debitur tidak dapat terpenuhi.

Guna melancarkan proses permohonan kreditnya, tidak jarang calon nasabah debitur menempuh berbagai cara agar syarat-syarat permohonan kreditnya terpenuhi, salah satunya dengan melakukan peralihan objek jaminan dengan cara jual beli tanah pura-pura/simulasi.

Jual beli tanah pura-pura (fiktif) tersebut dilakukan oleh calon nasabah debitur karena bank sangat selektif untuk meng-*approve* (ACC) permohonan kredit yang diajukan oleh calon nasabah debitur. Bank akan menelusuri dan memverifikasi seluruh data calon nasabah debitur termasuk data kepemilikan tanah atau hubungan hukum antara calon nasabah debitur dengan penjamin yang memiliki aset untuk dijadikan objek jaminan kredit. Kepemilikan objek jaminan yang akan dijadikan agunan harus jelas, sehingga bank akan yakin bahwa calon nasabah debitur tersebut adalah pemilik atau pemegang hak atas tanah tersebut.

Untuk memenuhi seluruh persyaratan kredit yang telah ditentukan oleh bank, kedua calon debitur bersepakat untuk menggabungkan aset (tanah) dan usahanya agar dapat mencairkan kredit dari bank. Agar proses jual beli yang dilakukan oleh kedua belah pihak dapat diproses, maka kedua belah pihak memenuhi syarat-syarat formil dalam jual beli tanah. Kedua calon debitur memenuhi semua persyaratan dan prosedur dalam jual beli tanah seolah-olah telah terjadi jual beli yang sesungguhnya.

Sejak berlakunya PP No. 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, jual beli dilakukan oleh para pihak dihadapan PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) yang bertugas membuat akta. Dengan dilakukannya jual beli dihadapan PPAT, maka syarat terang (bukan perbuatan hukum gelap/yang dilakukan dengan

sembunyi-sembunyi) telah terpenuhi.

Agar dapat memenuhi syarat untuk mendapatkan kredit di bank, kedua calon nasabah debitur sepakat melakukan jual beli pura-pura (fiktif) tanah yang akan dijadikan agunan kredit di bank. Kedua calon nasabah debitur tersebut melakukan proses balik nama sertifikat tanah yang akan dijadikan objek agunan kredit menjadi atas nama pemohon kredit. Sebelum datang ke PPAT, kedua belah pihak membuat kuitansi seolah-olah telah terjadi pembayaran secara tunai dan perbuatan jual beli telah dilakukan. Kedua belah pihak juga membayar pajak penjual dan pembeli, lalu membawa seluruh persyaratan tersebut ke PPAT dan meminta PPAT membuat dan memproses Akta Jual Beli tanah yang akan dijadikan objek jaminan tanpa memberitahukan kepada PPAT bahwa jual beli tersebut hanya pura-pura.

Selanjutnya, setelah kedua belah pihak membuat Akta Jual Beli di PPAT, guna memberikan jaminan keamanan bagi pihak yang mengalihkan asetnya, maka kedua belah pihak sepakat untuk membuat akta pernyataan bersama yang dituangkan dalam akta notariil dihadapan Notaris. Akta pernyataan bersama tersebut menerangkan bahwa jual beli yang dilakukan sebelum atau sesudah perjanjian tersebut dibuat hanya merupakan jual beli pura-pura, sehingga sampai dengan kredit di bank lunas atau hingga batas waktu yang telah ditentukan, objek yang akan dijadikan agunan tersebut akan dikembalikan kepada pemilik semula/sebenarnya.

Akta pernyataan bersama yang dibuat dihadapan Notaris tersebut merupakan bentuk perjanjian simulasi yang isinya bertentangan dengan akta asli yaitu Akta Jual Beli. Menurut M.U. Sembiring sebagaimana dikutip dalam Sitorus (2011:21), pengertian perjanjian simulasi adalah:

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

Jual beli pura-pura terhadap objek yang akan dijadikan agunan kredit sengaja dilakukan oleh para pihak agar seluruh persyaratan kredit di bank terpenuhi. Setelah kredit cair, nasabah debitur sebagai pihak yang membuat perjanjian simulasi mendapatkan uang dari bank, kemudian para pihak yang membuat perjanjian simulasi sepakat jika hutang tersebut digunakan dan dibayar bersama-sama.

Meskipun ada kesepakatan diantara kedua belah pihak, tidak selamanya kerjasama antara kedua pihak yang membuat perjanjian simulasi tersebut berjalan lancar, apabila terjadi kredit macet, kemudian tanah yang dijadikan agunan dilelang eksekusi, tidak sedikit yang berakhir dengan tuntutan pidana dan gugatan perbuatan melawan hukum. Hal ini dapat diketahui dari adanya beberapa Gugatan yang diajukan ke Pengadilan Negeri Sleman.

Beberapa gugatan terkait dengan jual beli tanah dengan perjanjian simulasi guna mendapatkan kredit di bank antara lain adalah dalam Perkara Perdata Register No. 143/Pdt.G/2014/PN. SMN yang diajukan oleh Dra. Ida Noor Hidayati sebagai Penggugat dan Yulia Imawati sebagai Tergugat I, Yayasan

Ismawan sebagai Tergugat II, Triniken Tyas Tirlin (PPAT) sebagai Tergugat III, H. Suwarno sebagai Turut Tergugat I, PT. BPR Bhakti Daya Ekonomi sebagai Turut Tergugat II.

Perkara serupa yang diajukan di Pengadilan Negeri Yogyakarta adalah perkara Perdata Register No. 69/Pdt.G/2013/PN.Yk yang diajukan oleh Ny. Yatie Wargiati sebagai Penggugat dan PT. Bank Mega Tbk sebagai Tergugat I, Triniken Tyas Tirlin (Notaris) sebagai Tergugat II, Mohamad Iwan sebagai tergugat III, dan kepala Kantor KPKNL Yogyakarta sebagai Tergugat IV.

Beberapa kali mengajukan gugatan namun tidak pernah dikabulkan, akhirnya dengan objek dan materi perkara yang sama suami dari Ny. Yatie Wargiati mengajukan gugatan perkara perdata di Pengadilan Negeri Sleman dalam Perkara Register 110/Pdt.G/2017/PN.SMN yang diajukan oleh Danang Sasmita sebagai Penggugat dan PT. Bank Mega Tbk Cab Yogyakarta sebagai Tergugat I, Edward Warma Raya, SH (Notaris) sebagai Tergugat II, Triken Tiyas Tirlin, SH (PPAT) sebagai Tergugat III, Muhammad Iwan sebagai Tergugat IV, Novita Damayanti sebagai tergugat V, Yatie Wargiatie sebagai Tergugat VI, KPKNL sebagai Tergugat VII serta BPN Kabupaten Sleman sebagai Tergugat VIII.

Terdapat kesamaan dan kemiripan terhadap ketiga perkara perdata tersebut, yaitu pengingkaran terhadap Akta Jual Beli tanah yang dijadikan objek agunan kredit di bank karena faktanya jual beli yang dilakukan oleh para pihak hanya pura-pura (fiktif).

Dalam perkara Perdata Register No. 69/Pdt.G/2013/PN.Yk dan Perdata Register No. 143/Pdt.G/2014/PN. SMN tersebut diketahui bahwa munculnya permasalahan karena salah satu pihak mengikari kesepakatan dalam perjanjian dengan tidak mengembalikan objek jaminan yang di jual-beli pura-pura sebagaimana kesepakatan yang dituangkan dalam perjanjian simulasi. Ironisnya, ketika terjadi permasalahan diantara kedua pihak yang telah melakukan jual beli pura-pura, salah satu pihak justru menggugat dan meminta pertanggungjawaban kepada bank dan PPAT yang membuat Akta Jual Beli, bahkan pihak lain yang menguasai objek jaminan.

Terdapat kesamaan pokok dalam perkara Perdata Register No.69/Pdt.G/2013/PN.Yk dan Perdata Register No. 143/Pdt.G/2014/PN. SMN tersebut, yaitu jual-beli yang dilakukan dihadapan PPAT merupakan jual beli pura-pura guna mendapatkan kredit di bank dan setelahnya kedua belah pihak membuat perjanjian simulasi dalam akta notariil, sehingga dalam kedua gugatan tersebut penggugat mengajukan petitum untuk membatalkan Akta Jual Beli yang dibuat dihadapan PPAT dan menyatakan sah dan berlaku perjanjian simulasi yang memuat kesepakatan yang menerangkan bahwa objek jaminan kredit hanya dibalik nama, bukan karena jual beli.

Bahwa terhadap gugatan perkara Perdata Register No.69/Pdt.G/2013/PN.Yk yang diajukan oleh Ny. Yatie Wargiati sebagai penggugat dan PT. Bank Mega Tbk dkk, Majelis Hakim menyatakan bahwa gugatan tidak dapat diterima (*Niet Onvankejelijk Verklaad*) karena gugatan kurang pihak.

Bahwa terhadap gugatan Perkara Perdata Register No.143/Pdt.G/2014/PN. SIm yang diajukan oleh Dra. Ida Noor Hidayati sebagai penggugat dan Yulia Imawati dkk, Majelis Hakim menyatakan bahwa gugatan diterima untuk seluruhnya dan menyatakan bahwa Akta Jual Beli No. 452/2011 tertanggal 25 Agustus 2011 dihadapan Notaris&PPAT Triniken Tyas Tirlin, SH. tidak berkekuatan hukum sedangkan perjanjian simulasi yang dituangkan dalam Perjanjian No. 24 Notaris Esnawan tertanggal 26 Agustus 2011 dinyatakan sah dan mengikat.

Perjanjian simulasi dilakukan secara sengaja untuk memberikan jalan keluar bagi kedua calon nasabah debitur yang tidak memenuhi persyaratan untuk mendapatkan kredit dari bank. Perjanjian simulasi tersebut dilakukan untuk mencapai suatu tujuan yang oleh peraturan perundang-undangan tidak diperkenankan.

Perjanjian simulasi umumnya hanya diketahui oleh kedua belah pihak yang bersepakat. Para pihak sepakat untuk menyembunyikan kesepakatan tersebut dari PPAT yang membuat Akta Jual Beli tanah dan juga bank yang memberikan kredit. Perjanjian simulasi tentu saja merugikan pihak bank sebagai kreditur, sehingga adalah hal yang wajar jika bank keberatan apabila mengetahui para pihak melakukan perjanjian simulasi untuk mendapatkan kredit bank.

Ketentuan Pasal 15 ayat (1) UU No. 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas UU No. 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris, menyatakan bahwa:

“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.”

Meskipun demikian, Notaris dilarang untuk membuat perjanjian simulasi yang isinya mengandung penyelundupan hukum, karena akta-akta tersebut akan menimbulkan banyak permasalahan yang merugikan banyak pihak, terutama pihak bank yang memberikan kredit, namun dalam praktiknya masih ada oknum notaris yang bersedia membuat perjanjian simulasi untuk kepentingan kredit di bank.

Bank sebagai pihak ketiga yang tidak mengetahui niat dari calon nasabah debitur seharusnya mendapatkan perlindungan hukum terhadap gugatan-gugatan yang muncul akibat nasabah debitur membuat perjanjian simulasi untuk mencairkan kredit. Bank akan sangat sulit untuk mengidentifikasi niat calon nasabah debitur, karena sudah pasti calon nasabah debitur merahasiakan kesepakatan jual beli objek jaminan dengan pura-pura/simulasi.

Berdasarkan uraian dalam latar belakang diatas, maka Peneliti sangat tertarik untuk mengkaji perlindungan hukum terhadap bank akibat nasabah debitur membuat perjanjian simulasi untuk memperoleh kredit di bank

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimanakah akibat hukum terhadap hak tanggungan atas agunan kredit yang diperoleh nasabah debitur dengan perjanjian simulasi?
2. Bagaimanakah perlindungan hukum terhadap bank akibat nasabah debitur membuat perjanjian simulasi untuk memperoleh kredit di bank?

C. Batasan Masalah

Batasan masalah yang diuraikan dalam penelitian perlindungan hukum terhadap bank akibat nasabah debitur membuat perjanjian simulasi untuk memperoleh kredit di bank terbatas pada:

1. Perlindungan hukum adalah fungsi untuk memberikan pengayoman terhadap hak asasi manusia (HAM) yang dirugikan orang lain dan perlindungan itu diberikan kepada masyarakat agar dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum (Raharjo, 2000:54).
2. Bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak (Pasal 1 angka (2) UU No. 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan sebagaimana telah diubah dengan UU No. 10 Tahun 1998).
3. Nasabah debitur adalah nasabah yang memperoleh fasilitas kredit atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah atau yang dipersamakan dengan itu berdasarkan perjanjian bank dengan nasabah yang bersangkutan (Pasal 1 angka (18) UU No. 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan sebagaimana telah diubah dengan UU No. 10 Tahun 1998).
4. Perjanjian simulasi adalah “suatu perbuatan atau kompleks perbuatan yang disitu dua orang atau lebih tampaknya mengadakan suatu perbuatan hukum atau perjanjian tertentu pada hal mereka itu antara yang seorang dengan yang lainnya sudah sepakat bahwa perjanjian tadi tidak akan berlaku melainkan bahwa hubungan hukum antara mereka tak akan berubah dari hubungan

hukum yang ada sebelum perjanjian itu diadakan atau bahwa yang sebetulnya akan berlaku adalah perjanjian lain” (Sitorus, 2011:21)

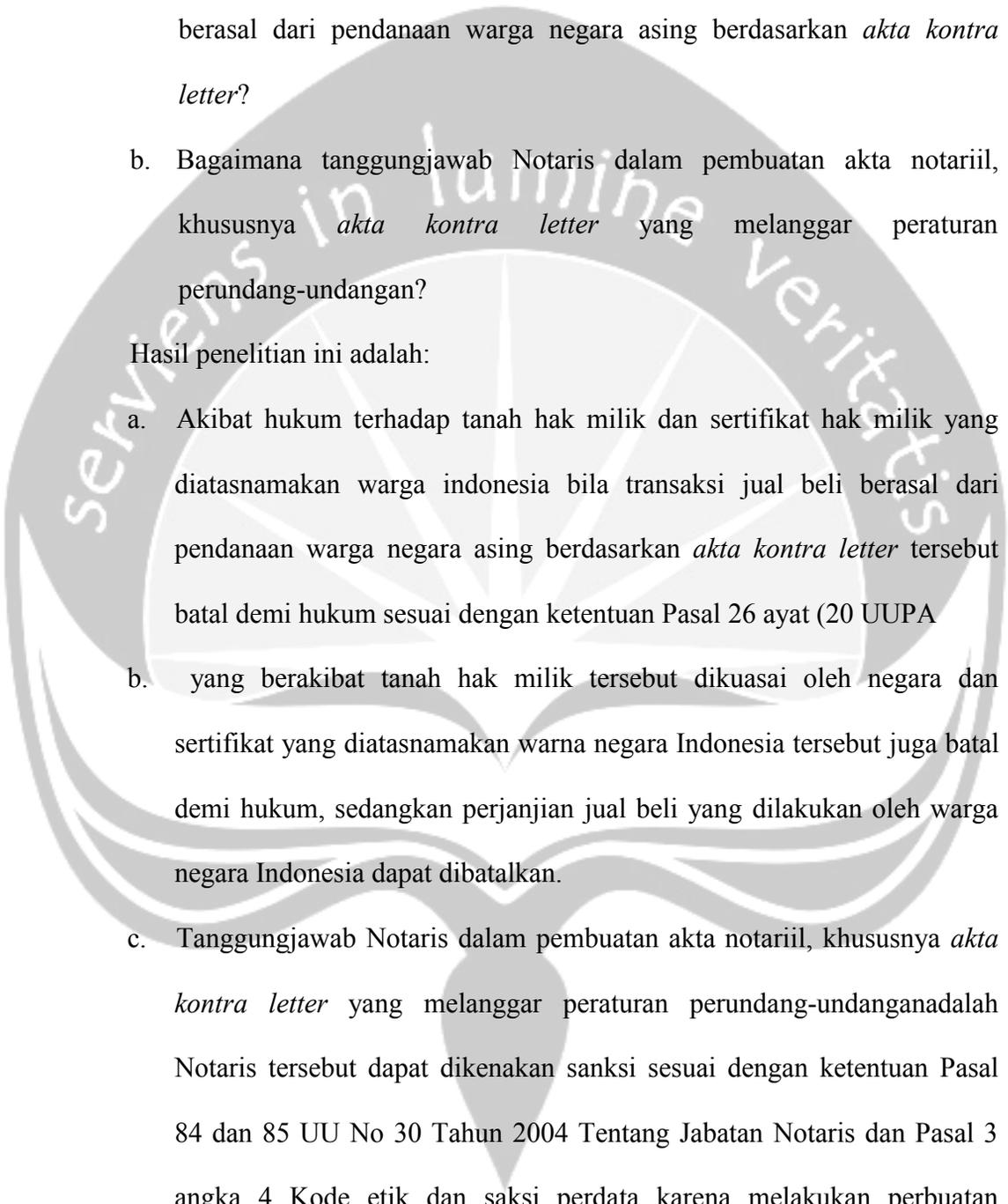
5. Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat disamakan dengan itu berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi hutangnya setelah jangka waktu dengan pemberian bunga (Pasal 1 angka (11) UU No. 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan sebagaimana telah diubah dengan UU No. 10 Tahun 1998).
6. Perbankan adalah segala sesuatu yang menyangkut tentang bank, mencakup kelembagaan, kegiatan usaha, serta cara dan proses dalam melaksanakan kegiatan usahanya (Pasal 1 angka (1) UU No. 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan sebagaimana telah diubah dengan UU No. 10 Tahun 1998).

D. Keaslian Penelitian

Penelitian perlindungan hukum bagi bank akibat nasabah debitur membuat perjanjian simulasi untuk memperoleh kredit di bank merupakan hasil karya asli (original) Peneliti. Penelitian ini bukan merupakan duplikasi ataupun plagiasi dari hasil karya peneliti lain. Terdapat beberapa penelitian sebelumnya yang mengangkat tema yang hampir mirip, antara lain yaitu:

1. Kepemilikan Tanah Hak Milik Oleh warga Negara Asing Yang Diatas Namakan Warga Negara Indonesia Berdasarkan *Akta Kontra Letter*, Jurnal Ilmiah Mahasiswa Universitas Surabaya, oleh Theofillus Setiawan, 2014.

Rumusan masalah dalam penelitian ini adalah:

- 
- a. Bagaimana akibat hukum terhadap tanah hak milik dan sertifikat hak milik yang di atasnamakan warga Indonesia bila transaksi jual beli berasal dari pendanaan warga negara asing berdasarkan *akta kontra letter*?
 - b. Bagaimana tanggungjawab Notaris dalam pembuatan akta notariil, khususnya *akta kontra letter* yang melanggar peraturan perundang-undangan?

Hasil penelitian ini adalah:

- a. Akibat hukum terhadap tanah hak milik dan sertifikat hak milik yang di atasnamakan warga Indonesia bila transaksi jual beli berasal dari pendanaan warga negara asing berdasarkan *akta kontra letter* tersebut batal demi hukum sesuai dengan ketentuan Pasal 26 ayat (2) UUPA
- b. yang berakibat tanah hak milik tersebut dikuasai oleh negara dan sertifikat yang di atasnamakan warga negara Indonesia tersebut juga batal demi hukum, sedangkan perjanjian jual beli yang dilakukan oleh warga negara Indonesia dapat dibatalkan.
- c. Tanggungjawab Notaris dalam pembuatan akta notariil, khususnya *akta kontra letter* yang melanggar peraturan perundang-undangan adalah Notaris tersebut dapat dikenakan sanksi sesuai dengan ketentuan Pasal 84 dan 85 UU No 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris dan Pasal 3 angka 4 Kode etik dan saksi perdata karena melakukan perbuatan melawan hukum sesuai dengan ketentuan Pasal 1365 BW.

Terdapat perbedaan antara penelitian sebelumnya dengan penelitian ini. Meskipun mengangkat tema yang sama, yaitu tentang perjanjian simulasi/*akta kontra letter*, namun objek penelitiannya berbeda. Penelitian sebelumnya meneliti tentang perjanjian simulasi/*akta kontra letter* pada kepemilikan tanah hak milik oleh warga negara asing yang diatas namakan warga negara Indonesia, sedangkan penelitian ini fokus pada perjanjian simulasi yang dibuat oleh nasabah debitur untuk memperoleh kredit di bank.

2. Kekuatan Hukum Akta Notaris Yang Bersifat Simulasi, Thesis Magister Kenotariatan Universitas Sumatra Utara, oleh Arwin Engsun, 2005.

Rumusan masalah dalam penelitian ini adalah:

- a. Bagaimana kekuatan hukum akta Notaris yang bersifat simulasi terhadap para pihak, ahli waris, atau orang-orang yang mendapat hak daripada akta tersebut?
- b. Apakah akta Notaris yang bersifat simulasi bertentangan dengan syarat-syarat sah perjanjian?
- c. Bagaimana seharusnya Notaris bersikap dalam melayani permintaan pembuatan akta yang bersifat simulasi dan sejauh mana tanggung jawab Notaris terhadap akta simulasi yang dibuat dihadapannya?

Hasil penelitian ini adalah:

- a. Akta Notaris yang bersifat simulasi tidak mempunyai kekuatan pembuktian material oleh karenanya akta Notaris yang bersifat simulasi tidak dapat mengikat baik bagi para pihak, ahli waris serta tidak lagi

menjadi bukti yang sempurna bagi para pihak, walaupun secara formal dan lahiriah akta tersebut masih mempunyai kekuatan pembuktian terhadap pihak ketiga akta simulasi hanya mempunyai kekuatan pembuktian sepanjang menguntungkan.

- b. Akta Notaris yang bersifat simulasi masih memenuhi syarat-syarat sahnya perjanjian, kecuali yang dibuat tidak dengan sebab yang terlarang walaupun demikian karena akta yang bersifat simulasi bukan merupakan perjanjian yang sebenarnya, maka akta Notaris yang bersifat simulasi tersebut tidak memenuhi unsur essential dari perjanjian yang dibuat dalam akta Notaris tersebut sehingga perjanjian yang dimuat dalam akta tersebut adalah tidak sah.
- c. Notaris sebaiknya menolak permintaan pembuatan akta simulasi dan Notaris berkaitan dengan akta tersebut hanya dapat dijadikan sebagai saksi. Kebenaran materiil dari akta yang bersifat simulasi merupakan tanggung jawab para pihak, Notaris tidak dapat dipertanggungjawabkan atas kebenaran dari perbuatan yang dituangkan oleh para pihak di dalam akta tersebut.

Terdapat perbedaan antara penelitian sebelumnya dengan penelitian ini. Meskipun mengangkat tema yang sama, yaitu tentang perjanjian simulasi, namun objek penelitiannya berbeda. Penelitian sebelumnya meneliti tentang kekuatan hukum akta Notaris yang bersifat simulasi, sedangkan penelitian ini fokus pada perjanjian simulasi yang dibuat oleh nasabah debitur untuk memperoleh kredit di bank.

E. Manfaat Penelitian

1. Secara teoritis, hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi pemikiran ilmiah tentang perlindungan hukum bagi bank akibat nasabah debitur membuat perjanjian simulasi untuk memperoleh kredit di bank.
2. Secara praktikal, hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi masukan bagi pemerintah untuk membuat produk hukum yang dapat memberikan kepastian hukum bagi semua pihak baik pihak bank maupun Notaris yang membuat akta jual-beli.

F. Tujuan Penelitian

2. Penelitian ini bertujuan untuk mengevaluasi, mengkaji dan menguji akibat hukum terhadap hak tanggungan atas agunan kredit yang diperoleh nasabah debitur melalui perjanjian simulasi
3. Penelitian ini bertujuan untuk mengevaluasi, mengkaji dan menguji perlindungan hukum terhadap bank akibat nasabah debitur membuat perjanjian simulasi untuk memperoleh kredit di bank.

G. SISTEMATIKA PENULISAN

BAB I : PENDAHULUAN

Bab ini akan menguraikan latar belakang masalah, rumusan masalah, batasan masalah, keaslian penelitian, manfaat penelitian, tujuan penelitian dan sistematika penulisan tesis.

BAB II : TINJAUAN PUSTAKA

Bab ini berisi tentang tinjauan pustaka yang meliputi:

- A. Tinjauan tentang perlindungan hukum
- B. Tinjauan umum tentang jaminan kredit di bank, yang membahas tentang tinjauan tentang bank, tinjauan tentang jaminan, tinjauan umum tentang hak tanggungan, dan tinjauan umum tentang kredit.
- C. Tinjauan umum tentang perjanjian simulasi yang membahas tinjauan tentang perjanjian pada umumnya dan perjanjian simulasi.
- D. Tinjauan umum Notaris dan PPAT dalam pembuatan akta yang membahas tentang tinjauan umum tentang Notaris, kode etik Notaris, tinjauan umum tentang PPAT dan kode etik PPAT.

BAB III : METODE PENELITIAN

Bab ini memuat uraian tentang jenis penelitian, pendekatan, data yang digunakan dan analisis data yang digunakan untuk menjawab permasalahan dalam penelitian ini.

BAB IV : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Dalam bab ini menguraikan hasil penelitian dan pembahasan, yang akan dibagi dalam dua sub bab, yaitu:

- A. Akibat hukum terhadap hak tanggungan atas agunan

kredit yang diperoleh nasabah debitur dengan perjanjian simulasi.

B. Perlindungan hukum terhadap bank akibat nasabah debitur membuat perjanjian simulasi untuk memperoleh kredit di bank.

BAB V : PENUTUP

Bab ini berisikan kesimpulan dan saran yang menjadi jawaban dari permasalahan dalam penelitian ini.