TESIS

PERJANJIAN KERJASAMA ANTARA BANK DAN NOTARIS DITINJAU DARI UNDANG-UNDANG JABATAN NOTARIS

COOPERATION AGREEMENT BETWEEN BANK AND NOTARY REVIEW FROM THE LAW OF NOTARY POSITION

OLEH

AYU ASHARI IMRAN

NIM. B022201006

PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS HASANUDDIN

MAKASSAR

2023

HALAMAN JUDUL

PERJANJIAN KERJASAMA ANTARA BANK DAN NOTARIS DITINJAU DARI UNDANG-UNDANG JABATAN NOTARIS

COOPERATION AGREEMENT BETWEEN BANK AND NOTARY REVIEW FROM THE LAW OF NOTARY POSITION

Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Mencapai Gelar Magister
Pada Program Studi Magister Kenotariatan

Disusun dan Diajukan Oleh :

AYU ASHARI IMRAN
NIM. B022201006

PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS HASANUDDIN
MAKASSAR
2023

TESIS

PERJANJIAN KERJASAMA ANTARA BANK DAN NOTARIS DITINJAU DARI UNDANG-UNDANG JABATAN NOTARIS

Disusun dan diajukan oleh :

AYU ASHARI IMRAN
NIM. B022201006

Telah dipertahankan di hadapan Panitia Ujian yang dibentuk dalam rangka
Penyelesaian Studi Program Magister Kenotariatan
Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin
Pada tanggal 20 Januari 2023
dan dinyatakan telah memenuhi syarat kelulusan

Menyetujui:

Pembimbing Utama	Pembimbing Pendamping
Prof. Dr. Aminuddin Ilmar, S.H.,M.Hum.	**Dr. Muhammad Aswan, S.H.,M.Kn.**
NIP. 196409101989031004	**NIP. 197908092009121001**

Ketua Program Studi Magister Kenotariatan	Dekan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin
Dr. Sri Susyanti Nur, S.H.,M.H.	**Prof. Dr. Hamzah Halim, S.H., M.H., MAP.**
NIP. 196411231990022001	**NIP. 197312311999031003**

PERNYATAAN KEASLIAN

Nama : Ayu Ashari Imran

N I M : B022201006

Program Studi : Magister Kenotariatan

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa penulisan tesis yang berjudul **PERJANJIAN KERJASAMA ANTARA BANK DAN NOTARIS DITINJAU DARI UNDANG-UNDANG JABATAN NOTARIS** adalah benar-benar karya saya sendiri, bukan merupakan pengambilan tulisan atau pemikiran orang lain dan hal yang bukan karya saya dalam penulisan tesis ini diberi tanda citasi dan ditunjukkan dalam daftar pustaka.

Apabila dikemudian hari terbukti atau dapat dibuktikan bahwa sebagian atau keseluruhan isi tesis ini hasil karya orang lain atau dikutip tanpa menyebut sumbernya, maka saya bersedia menerima sanksi atas perbuatan tersebut sesuai peraturan Menteri Pendidikan Nasional Republik Indonesia Nomor 17 Tahun 2010 dan Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku.

Makassar, 24 Januari 2023

Yang membuat pernyataan,

AYU ASHARI IMRAN

NIM. B022201006

KATA PENGANTAR

Puji syukur peneliti panjatkan kehadirat Tuhan Yang Maha Esa yang telah memberikan kesempatan dan kesehatan kepada peneliti sehingga hasil penelitian ini dapat diselesaikan dan ditulis dalam bentuk Tesis dengan judul PERJANJIAN KERJASAMA ANTARA BANK DAN NOTARIS DITINJAU DARI UNDANG-UNDANG JABATAN NOTARIS.

Tesis ini ditulis dan disusun sebagai tugas akhir penulis guna memenuhi syarat untuk menyelesaikan Studi Program Strata Dua Program Studi Kenotariatan dan memperoleh gelar sebagai Magister Kenotariatan di Sekolah Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin. Tesis ini saya persembahkan kepada orangtua saya Alm. H. Imran dan Hj. Suharni, serta mertua saya Ali Achmad dan Masniah dengan penuh ketulusan, kesabaran dan kasih sayang dalam memberikan semangat serta nasihat kepada peneliti selama menimba ilmu pengetahuan dan doa yang selalu dipanjatkan untuk peneliti. Terkhusus kepada suamiku Capt. Surya Ningrat, S.S.T.Pel., M.Mar. yang telah membantu dan menafkahi dalam penyelesaian studi peneliti dengan penuh perjuangan dan yang tak henti-hentinya memberi dukungan dan motivasi agar proses penyelesaian punulisan tesis ini berjalan dengan baik.

Penyusunan Tesis ini, peneliti juga mendapatkan bantuan dan bimbingan dari berbagai pihak. Oleh karena itu pada kesempatan ini

peneliti mengucapkan banyak terima kasih dan penghargaan yang sebesar-besarnya kepada :

1. Prof. Dr. Ir. Jamaluddin Jompa, M.Sc. Selaku Rektor Universitas Hasanuddin beserta para Wakil Rektor.
2. Prof. Dr. Hamzah Halim, S.H., M.H. Selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin beserta para Wakil Dekan.
3. Dr. Sri Susyanti Nur, S.H., M.H. Selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Hasanuddin.
4. Prof. Dr. Aminuddin Ilmar, S.H.,M.Hum. Selaku Pembimbing Utama dan Dr. Muhammad Aswan, S.H.,M.Kn. Selaku Pembimbing Pendamping yang telah meluangkan waktunya dengan penuh perhatian dan kesabaran memberikan segala masukan, bantuan yang diberikan kepada peneliti selama penulisan Tesis ini.
5. Dr. Ria Trisnomurti, S.H., M.H. Selaku penguji I, Dr. Oky Deviany, S.H.,M.H. Selaku penguji II, dan Dr. Muhammad Ilham Arisaputra, SH.,M.Kn. Selaku penguji III. Atas perkenaan menguji penelit baik saat Proposal, Hasil Penelitian hingga Ujian Akhir Tesis.
6. Seluruh dosen serta para civitas akademika Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin yang tidak bisa saya sebutkan namanya satu persatu.
7. Prof. Dr. Abdul Razak, S.H., M.H dan Dr. Hasbir Paserangi, S.H., M.H selaku Akademisi Dosen Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin, A. Fachruddin, S.H.,M.H selaku Sekretaris Majelis Pengawas Notaris

Daerah Kota Makassar, M. J. Grace Kawi Tandiari, S.H selaku Ketua Dewan Kehormatan Daerah Kota Makassar, Amiruddin Muhidu selaku Kepala Bagian Pengawasan Perbankan 1.1, Nurbayani selaku Pengawas Junior Bagian Pengawasan Perbankan 1.1. dan Notaris-Notaris yang telah bersedia dan membantu saya dalam menyempurnakan kelengkapan data.

8. Seluruh teman-teman mahasiswa Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin angkatan 2020-I atas seluruh kerjasama dan kebersamaan selama masa studi di Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin.

Peneliti menyadari sepenuhnya bahwa Tesis ini masih jauh dari kesempurnaan dan masih banyak kekurangan baik dalam bentuk penyajian maupun dalam bentuk penggunaan bahasa. Maka dengan kerendahan hati, penulis menghapkan kritik, saran ataupun masukan yang sifatnya membangun dari berbagai pihak guna penyempurnaan Tesis ini serta kedepannya dapat bermanfaat bagi semua orang.

Peneliti

AYU ASHARI IMRAN

ABSTRAK

AYU ASHARI IMRAN (B022201006). Perjanjian Kerjasama Antara Bank dan Notaris Ditinjau Dari Undang-Undang Jabatan Notaris. (Dibimbing oleh Aminuddin Ilmar dan Muhammad Aswan).

Peranan Notaris sangat penting dalam membantu menciptakan kepastian dan perlindungan hukum bagi masyarakat, karena Notaris berwenang untuk membuat akta otentik. Notaris dalam menjalankan jabatan harus mandiri dan tidak berpihak. Namun seiring dengan ketatnya persaingan dikalangan Notaris, mendorong para Notaris untuk mempraktikkan falsafah berdagang seperti pro aktif mendatangi klien, menawarkan jasa, melakukan negosiasi honor dan melakukan perikatan layaknya pembisnis, antara lain perjanjian kerjasama antara Bank. UUJN dan Kode Etik Notaris tidak mencantumkan secara tegas larangan bagi Notaris untuk mengadakan perjanjian dengan pihak manapun. Artikel ini disusun untuk menganalisis mengenai esensi keberadaan perjanjian kerjasama antara Bank dan Notaris terhadap kemandirian dan ketidakberpihakan Notaris terkait pelaksanaan pembuatan akta, dan peran MPD dan DKN menyikapi Notaris yang melakukan perjanjian kerjasama dengan Bank.

Metode penelitian dengan normative, data diperoleh melalui bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier yang bersifat deskriptif analisis melalui studi kepustakaan dengan dilengkapi wawancara kepada responden yang telah ditetapkan yaitu Pengda INI, MPD, DKD, Akademisi, OJK, dan Notaris/PPAT yang menjadi rekanan Bank. Setelah analisis bahan hukum selesai, maka hasilnya dapat disajikan secara deskriptif sehingga mendapatkan suatu pemecahan dan dapat ditarik kesimpulan sehingga dapat memberikan jawaban yang jelas atas permasalahannya.

Berdasarkan hasil peneltian tersebut disimpulkan bahwa: (1) notaris yang membuat perjanjian rekanan dengan bank terindikasi melanggar ketentuan Pasal 16 ayat (1) huruf a UUJN dan Kode Etik Notaris yaitu sikap ketidakmandirian dan keberpihakan notaris kepada bank, sehingga perjanjian kerjasama antara bank dengan notaris mempengaruhi kemandirian notaris dalam membuat akta otentik. (2) Perlu peran yang maksimal dari MPD dan DKD Notaris untuk melakukan pemeriksaan, pengawasan serta pembinaan sosialisasi dan pemberian sanksi bagi Notaris yang melakukan pelanggaran terhadap UUJN dan Kode Etik Notaris.

Kata Kunci: Perjanjian Kerjasama, Notaris, Dewan Kehormatan Notaris.

ABSTRACT

AYU ASHARI IMRAN (B022201006). Cooperation Agreement Between Bank And Notary Review From The Law Of Notary Position. (Supervised by Aminuddin Ilmar and Muhammad Aswan).

The role of the Notary is very important in helping to create legal certainty and protection for the community, because the Notary has the authority to make authentic deeds. Notaries in carrying out their positions must be independent and impartial. However, along with the intense competition among Notaries, it encourages Notaries to practice trading philosophy such as being pro-active in visiting clients, offering services, negotiating honoraria and entering into business-like engagements, including cooperation agreements between banks. UUJN and the Notary Code of Ethics do not explicitly prohibit Notaries from entering into agreements with any party. This article is prepared to analyze the essence of the existence of a cooperation agreement between a Bank and a Notary on the independence and impartiality of a Notary regarding the implementation of the deed, and the role of MPD and DKN in responding to a Notary who enters into a cooperation agreement with a Bank.

Research method with normative. The data was obtained through primary legal materials, secondary legal materials and tertiary legal materials with descriptive analysis through library studies accompanied by interviews with predetermined respondents, namely Pengda INI, MPD, DKD, Academics, OJK, and Notaries/PPAT who are partners with the Bank. After the analysis of legal materials is complete, the results will be presented descriptively so that a solution can be drawn and conclusions can be drawn so that they can provide clear answers to the problem.

The results of the study indicate that the partnership agreement made between the bank and the notary violates the provisions of the Notary Position Act because the agreement affects the independence of the notary in making authentic deeds. Based on the results of the research, it is concluded that: (1) a notary who makes a partner agreement with a bank is indicated to have violated the provisions of Article 16 paragraph (1) letter a UUJN and the Notary Code of Ethics, namely the attitude of independence and partiality of the notary to the bank, so that the cooperation agreement between the bank and the notary affects independence of a notary in making an authentic deed. (2) There is a need for the maximum role of MPD and DKD Notaries to carry out inspections, supervision and socialization guidance and sanctions for Notaries who violate UUJN and the Notary Code of Ethics.

Keywords: Cooperation Agreement, Notary, Notary Honorary Council.

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL ..... **i**

LEMBAR PENGESAHAN ..... **ii**

PERNYATAAN KEASLIAN ..... **iii**

KATA PENGANTAR ..... **iv**

ABSTRAK ..... **vii**

ABSTRACT ..... **viii**

DAFTAR ISI ..... **ix**

BAB I PENDAHULUAN **1**

A. Latar Belakang Masalah 1

B. Rumusan Masalah 10

C. Tujuan Penelitian 10

D. Manfaat Penelitian 10

E. Orsinalitas Penelitian 11

BAB II TINJAUAN PUSTAKA **16**

A. Tinjauan Umum Tentang Notaris 16

1. Pengertian Notaris 16

2. Asas-Asas dalam Pelaksanaan Tugas Jabatan Notaris ... 18

3. Kewenangan dan Kewajiban Notaris 24

4. Larangan Notaris 29

5. Sanksi-Sanksi Bagi Pelanggaran Ketentuan Undang-Undang Jabatan Notaris dan Kode Etik 31

B. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian Kerjasama 34

1. Pengertian Perjanjian 35

2. Syarat Sah Perjanjian 38
3. Unsur-Unsur Perjanjian..... 42
4. Asas-asas Hukum dalam Perjanjian 43
5. Konsep Perjanjian Kerjasama..... 47
C. Tinjauan Umum Tentang Bank 50
1. Pengertian dan Ruang Lingkup Bank 50
2. Prinsip-prinsip Bank..... 54
3. Fungsi Bank..... 56
D. Tinjauan Umum Tentang Majelis Pengawas Notaris dan Dewan Kehormatan Notaris..... 57
1. Majelis Pengawas Notaris..... 58
2. Dewan Kehormatan Notaris..... 62
E. Landasan Teori 63
1. Teori Kewenangan..... 64
2. Teori Perjanjian..... 70
3. Teori Pengaruh 74
4. Teori Peran 75
F. Kerangka Fikir 78
G. Defenisi Operasional..... 81
BAB III METODE PENELITIAN..... 82
A. Tipe Penelitian 82
B. Jenis Pendekatan..... 82
C. Jenis dan Sumber Bahan Hukum..... 83

D. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum 84
E. Teknik Analisis Bahan Hukum..... 85
BAB IV HASIL PENELITIAN..... 87
A. Perjanjian Kerjasama Antara Notaris dan Bank Ditinjau dari UUJN dan KEN..... 86
B. Esensi Perjanjian Kerjasama Notaris dengan Bank Terhadap Kemandirian dan Keberpihakkan Notaris dalam Menjalankan Jabatannya..... 106
C. Kewenangan dan Peran Majelis Pengawas Notaris dan Dewan Kehormatan Notaris Menyikapi Notaris yang Melakukan Kerjasama dengan Bank..... 119
BAB V PENUTUP..... 135
A. Kesimpulan 135
B. Saran..... 135
Daftar Pustaka..... 137
Lampiran

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Notaris dalam bahasa Inggris disebut dengan *notary,* sedangkan dalam bahasa Belanda disebut *van notaris* mempunyai peranan yang sangat penting dalam lalu lintas hukum,[1] Notaris merupakan perpanjangan tangan dari pemerintah dalam hal ini Negara, di mana Negara memberikan kepercayaan kepada Notaris untuk menjalankan sebagian tugas Negara khususnya dalam bidang hukum perdata.[2]

Arti penting dari profesi Notaris karena Notaris oleh undang-undang diberi wewenang menbuat alat pembuktian yang sempurna dalam pengertian bahwa apa yang tersebut dalam akta otentik itu pada pokoknya dianggap benar,[3] maka pembuatan akta otentik bentuk dan tata caranya harus sesuai yang ditetapkan dalam undang-undang.

Pasal 1 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris dan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (keduanya selanjutnya disebut UUJN) mengatur bahwa Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam undang-undang ini

[1]Salim HS, *Teknik Pembuatan Akta Satu Konsep Teoritis, Kewenangan Notaris, Bentuk dan Minuta Akta,* Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2015, (selanjutnya disebut Salim I), h. 33.

[2]Santia Dewi, Fauwas Diradja*, Panduan Teori dan Praktik Notaris*, Cet. I, Pustaka Yustisia, Yogyakarta, 2011, h. 8.

[3]Salim I, *Op. Cit.,* h. 15.

atau berdasarkan undang-undang lainnya. Kewenangan Notaris dalam Pasal 15 UUJN diatur bahwa:

> Notaris berwenang membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta otentik, 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.

Terkait akta otentik hal tersebut diatur dalam Pasal 1868 Burgerlijk Wetboek (selanjutnya disebut BW) bahwa akta otentik adalah akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat di mana akta itu dibuat. Mengenai keberadaan Notaris, Tan Thong Kie berpendapat:

> Notaris tidak terlepas dari kebutuhan masyarakat yang membutuhkan seseorang (*figure*) yang keterangannya dapat diandalkan, dapat dipercaya, yang tanda tangannya serta segelnya (capnya) memberi jaminan dan bukti kuat, seorang ahli yang tidak memihak dan penasehat yang tidak ada cacatnya (*onkreukbaar*) atau (*unimpeachhable*), yang tutup mulut dan membuat suatu perjanjian yang dapat melindungi di hari-hari akan datang. Kalau seorang *advocate* membela hak-hak seseorang ketika timbul suatu kesulitan, maka seorang Notaris harus berusaha mencegah terjadinya kesulitan itu.[4]

Keberadaan Notaris diakui sangat penting dalam pembuatan akta kontrak-kontrak/perjanjian-perjanjian khususnya dalam dunia perbankan,

[4]Tan Thong Kie, *Studi Notariat & Serba-Serbi Praktek Notaris*, Cet. II, Ichtiar Baru Van Hoeve, Jakarta, 2011, h. 449.

salah satunya adalah dalam pembuatan perjanjian kredit yang melibatkan nasabah selaku debitur[5] dengan Bank selaku kreditur.[6]

Ketentuan Pasal 8 ayat (2) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan (selanjutnya disebut UU Perbankan), mengatur bahwa pemberian kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah dibuat dalam bentuk perjanjian guna menjamin kepastian hukum dan menekan resiko kegagalan kredit, maka beberapa Bank mensyaratkan agar perjanjian kredit dibuat dalam bentuk tertulis.

Menurut Liong Rahman, seorang Notaris dapat menjadi rekanan dengan Bank seiring dengan semakin bertambahnya jumlah Notaris di suatu daerah. Bank tidak begitu saja mau mempergunakan jasa seluruh Notaris yang ada di suatu daerah untuk menyelesaikan pembuatan akta–akta terkait dengan akta perjanjian kredit dan akta pembebanan jaminan, akan tetapi Bank mensyaratkan adanya sistem kerjasama atau rekanan dengan para Notaris.[7]

Bank biasanya memberikan syarat adanya surat untuk memohon pengajuan kerjasama dengan melengkapi dokumen-dokumen pendukung lainnya. Selain persyaratan administratif terdapat beberapa Bank yang

[5]Debitur adalah orang yang mempunyai utang karena perjanjian atau undang-undang yang dapat ditagih di muka Pengadilan. M. Firdaus Sholihin, Wiwin Yulianingsih, *Kamus Hukum Kontemporer,* Cet. I, Sinar Grafika, Jakarta, 2016, h. 32.

[6]Marjanne Termorshuizen dalam Kamus Hukum Belanda Indonesia berpendapat: Kreditur (Belanda: *crediteur*) adalah yang berpiutang, pemiutang, penagih, pihak yang berhak. Ibrahim Johannes Kosasih, Hassanain Haykal, *Kasus Hukum Notaris di Bidang Kredit Bank*, Sinar Garfika, Jakarta, 2021, h. 96.

[7]Wawancara dengan Liong Rahman selaku Notaris/PPAT Kota Makassar, pada tanggal 30 September 2021.

memberikan adanya persyaratan lain, yaitu, keharusan menyimpan dana dalam bentuk deposito di Bank yang bersangkutan.

Notaris ketika telah memenuhi seluruh persyaratan baik persyaratan administratif maupun persyaratan nonadministratif. Selanjutnya Bank meminta daftar harga penyelesaian pekerjaan pembuatan akta jika Bank tidak keberatan beberapa hari kemudian Bank memanggil Notaris untuk melakukan penandatanganan perjanjian kerjasama antara Bank dan Notaris.[8]

Lazimnya perjanjian kerjasama tersebut dibuat oleh Bank dalam bentuk perjanjian baku dan kemudian diajukan kepada Notaris untuk disetujui. Bahkan hampir tidak memberikan kebebasan kepada pihak Notaris untuk melakukan perundingan atas syarat-syarat yang diajukan dalam perjanjian. Bentuk perjanjian kerjasama dibuat dalam bentuk akta di bawah tangan yang ditandatangani para pihak. Umumnya bank-bank yang cukup besar memiliki beberapa rekanan Notaris.

Harun Kamil mantan Ketua Umum Ikatan Notaris Indonesia (selanjutnya disingkat I.N.I) periode 1996-2003 dalam Kongres I.N.I di Surabaya menyatakan bahwa:

> Ia merasa prihatin lantaran Bank kerap mendikte Notaris ketika menyusun persyaratan kredit. Bank selalu meminta Notaris untuk membuat perjanjian kredit yang memberatkan nasabah. Bank juga lebih dominan dalam menyusun klausula perjanjian kredit. Bahkan terkadang perjanjian yang dibuat tidak memenuhi syarat untuk membuat akta kredit, misalnya karena surat jaminan bermasalah, namun Bank memaksa Notaris untuk membuat akta.[9]

---

[8] *Ibid.*
[9] Ibrahim Johannes Kosasih, *Op., Cit.,* h. 14.

Situasi yang dilematis jika Notaris menolak membuat akta Bank terutama Notaris di daerah, Bank mengancam tidak menggunakan jasa Notaris itu lagi. Bank hanya mau bekerjasama dengan Notaris rekanan sekalipun jarak antara Notaris dengan Bank tersebut jauh.[10]

Tekanan faktor eksternal dari lingkungan serta pertahanan diri yang lemah merupakan sebab betapa sebagian Notaris dewasa ini mudah terjerumus ke praktik kenotariatan tidak ideal yang mengurangi esensi keluhuran dan martabat sebagai seorang pejabat umum. Jumlah notaris yang mengingkat tajam ditengarai juga menjadi salah satu sebab munculnya praktik persaingan di kalangan Notaris.[11]

Tri Firdaus Akbarsyah selaku Sekretaris Umum Pengurus Pusat I.N.I periode 2019-2022 dalam kegiatan Tri Firdaus Law Center di Tasimalaya juga mengatakan bahwa:

> Jumlah Notaris yang semakin banyak bisa melahirkan persaingan tidak sehat di kalangan Notaris. Sehingga dimungkinkan Notaris melakukan persaingan dengan segala cara. Maka mengingatkan agar Notaris selalu menjaga harkat dan martabat jabatannya sebagai Pejabat Umum diperlukan tindakan yang jujur, mandiri dan tidak berpihak serta senangtiasa menjaga kepentingan semua pihak.[12]

Bentuk persaingan tersebut yaitu, bentuk perjanjian kerjasama antara Notaris dan Bank. Dalam UUJN tidak mencantumkan secara tegas larangan bagi Notaris untuk mengadakan perjanjian kerjasama dengan

---

[10] *Ibid.*, h. 12

[11] Pengurus Pusat Ikatan Notaris Indonesia, *Jati Diri Notaris Indonesia Dulu, Sekarang dan di Masa Datang,* Cet. I, Gramedia Pustaka, Jakarta, 2008, h. 100.

[12] Notary News, Hindari Persaingan Tidak Sehat dan Jaga Harkat Martabat Jabatan Notaris, diakses dari https://notarynews.id/tri-firdaus-akbarsyah-hindari-persaingan-tidak-sehat-dan-jaga-harkat-martabat-jabatan-notaris/, Diakses pada 16 Maret 2022.

Bank, akan tetapi hal tersebut merupakan tindakan yang melanggar kode etik dan itu terjadi karena tidak adanya aturan yang mengatur sehingga Notaris melakukan perjanjian kerjasama yang mana hal tersebut merupakan pelanggaran terhadap kode etik.

Persaingan di era globalisasi saat ini berimplikasi kepada penggerusan idealisme yang tumbuh di tengah masyarakat. Notaris sebagai bagian dari individu dalam masyarakat turut menghadapi tantangan serupa. Notaris dihimpit oleh kehidupan *materialism* gemerlap yang merobohkan benteng nurani.

Akibatnya ada sebagian Notaris yang mempraktekkan falsafah berdagang dari pada menjalankan peran sebagai Pejabat Umum. Mereka proaktif turun ke pasar mendatangi klien, menawarkan jasa melakukan negosiasi honor dan melakukan perikatan layaknya pebisnis pada umumnya.[13]

Berdasarkan hasil pengamatan peneliti pada pra penelitian ditemukan fakta mengenai perjanjian kerjasama antara Bank dan Notaris bahwa pada saat seorang Notaris bekerjasama dengan Bank, maka secara otomatis Notaris tersebut mengikatkan dirinya kepada Bank. Akibatnya Notaris tersebut tidak lagi mandiri dalam melaksanakan jabatannya dan cenderung memihak kepada Bank.

Perjanjian kerjasama Notaris dengan Bank apabila kita kaji berdasarkan UUJN, maka perjanjian rekanan tersebut tidak sesuai dengan

[13]Pengurus Pusat Ikatan Notaris Indonesia, *Op. Cit*., h. 94.

ketentuan Pasal 16 ayat (1) huruf a UUJN mengatur bahwa dalam menjalankan jabatannya Notaris wajib bertindak amanah, jujur saksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak terkait dalam pembuatan hukum.

Notaris juga terikat pada kode etik yang dibuat oleh perkumpulan I.N.I yang wajib ditaati oleh seluruh anggota perkumpulan dalam pelaksanaan jabatan Notaris. Kode Etik Notaris ini berisi unsur material mengenai apa yang wajib dilaksanakan, apa yang tidak boleh dilakukan, pengecualian dan sanksi yang dijatuhkan apabila seorang Notaris terbukti melanggar Kode Etik.[14]

Ditinjau dari segi Kode Etik Notaris, perjanjian kerjasama antara Bank dengan Notaris tidak sesuai dengan beberapa ketentuan dalam Kode Etik Notaris,[15] yaitu:

1. Pasal 3 ayat (4) Kode Etik Notaris mengatur bahwa Notaris dan orang lain yang memangku dan menjalankan jabatan Notaris wajib bertindak jujur, mandiri, tidak berpihak, penuh rasa tanggungjawab, berdasarkan peraturan perundang-undangan dan isi sumpah jabatan Notaris.
2. Pasal 4 ayat (4) Kode Etik Notaris mengatur bahwa Notaris tidak boleh melakukan kerjasama dengan orang/badan hukum/biro yang bertindak sebagai perantara atau penghubung bagi Notaris dalam mencari atau mendapatkan klien.

[14]*Ibid*., h. 194.
[15]Kode Etik Notaris, ditetapkan oleh Kongres Luar Biasa Ikatan Notaris Indonesia, Banten, 29-30 Mei 2015.

Seorang Notaris ketika menandatangani perjanjian kerjasama dengan Bank yang merupakan badan usaha berbadan hukum, maka Notaris tersebut akan memperoleh klien melalui perantara Bank, tidak menutup kemungkinan Notaris secara otomatis juga mendapat klien.

Keberadaan perjanjian kerjasama antara Notaris dengan Bank tentunya Notaris telah mengikatkan diri kepada pihak Bank dan hal ini menyebabkan Notaris itu sendiri menjadi tidak mandiri. Tidak mandiri di sini dikarenakan dalam menjalankan jabatannya Notaris melibatkan instansi keuangan atau pihak Bank. Padahal, berdasarkan konsep kemandirian atau independen Notaris untuk dapat dinyatakan mandiri Notaris harus terpisah dari institusi lain.[16]

Tidak sedikit Notaris yang terseret secara langsung dalam pusaran hukum kasus-kasus di bidang perkreditan yang menghadirkan Notaris sebagai saksi ataupun mungkin dapat terlibat dalam delik pidana berupa membantu melakukan. Hal ini, dikarenakan ketergantungan Notaris dan tingkat persaingan yang ketat untuk menjadi rekanan Bank. Ketergantungan pada Bank khususnya Bank papan atas menjadikan Notaris tidak memiliki posisi tawar yang kuat.[17]

Kemandirian Notaris dalam menjalankan jabatannya haruslah dalam kedudukan yang netral dan tidak memihak artinya Notaris berada di luar para pihak yang melakukan perbuatan hukum dan Notaris bukan sebagai

[16]Tya Pancawati Hutagalung, Siti Malikhatun Badriyah, Irawati, *Kedudukan Perjanjian Kerjasama Notaris dengan Bank (Ditinjau dari Undang-Undang Jabatan Notaris dan Kode Etik Notaris)*, Vol. 14, Notarius, 2021, No. 1, h. 363.

[17]Ibrahim Johannes, *Op.Cit*., h. 10.

salah satu pihak dalam perbuatan hukum ketika para pihak menyatakan kehendak pribadi mereka di hadapan Notaris dalam hal ini perjanjian kredit Bank yang dilakukan antara kreditur dengan debitur.

Peran Notaris dalam perjanjian kredit selain merekam secara tertulis juga mengakomodir, mengkualifisir, dan mengkonstituir untuk menentukan dasar hukum yang tepat dengan keterangan dan kepentingan para penghadap.[18]

Pentingnya Notaris dalam mengauntentikkan perjanjian kredit dan pentingnya perjanjian kredit sebagai alat bukti yang sempurna menjadi awal terjadinya kerjasama antara pihak Bank dan Notaris. Akta Notaris disebut sebagai alat bukti yang sempurna artinya sebagai akta otentik mempunyai kekuatan nilai pembuktian secara lahiriah (*uitwendige bewijsktracht*), formal (*formele bewijsktracht*), dan materil (*materiele bewijsktracht*).[19]

Berdasarkan deskripsi latar belakang di atas, maka isu hukum yang diteliti, yaitu kemandirian dan ketidakberpihakkan Notaris.

[18]Rahmad Muliadi, *Analisis Yuridis Hak dan Kewajiban Notaris dalam Perjanjian Kerjasama Rekanan Bank*, Premise Law Jurnal, 2016, No. 4, h. 2.

[19]Habib Adjie, *Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*, Cet. IV, Bandung, Refika Aditama, 2017, (selanjutnya disebut Habib Adjie I), h. 72.

B. Rumusan Masalah

Permasalahan yang akan diteliti dalam penelitian ini sebagai berikut :

1) Apa esensi keberadaan perjanjian kerjasama antara Bank dan Notaris terhadap kemandirian dan ketidakberpihakan Notaris terkait pelaksanaan pembuatan akta?
2) Apa kewenangan dan peran Majelis Pengawas Notaris dan Dewan Kehormatan Notaris menyikapi Notaris yang melakukan perjanjian kerjasama dengan Bank?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan dalam penelitian sebagai berikut:

1) Untuk menjelaskan dan menganalisis esensi keberadaan perjanjian kerjasama antara Bank dan Notaris terhadap kemandirian dan ketidakberpihakan Notaris terkait pelaksanaan pembuatan akta.
2) Untuk menjelaskan dan menganalisis peran Majelis Pengawas Notaris dan Dewan Kehormatan Notaris menyikapi Notaris yang melakukan perjanjian kerjasama dengan Bank.

D. Manfaat Penelitian

Manfaat dari penelitian sebagai berikut:

1) Manfaat Teoretis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbang saran dalam ilmu pengetahuan hukum pada umumnya dan kenotariatan pada khususnya terutama pemahaman mengenai Notaris dalam menjalankan jabatannya menurut UUJN, Kode Etik Notaris dan sumpah jabatan Notaris

guna melengkapi pengetahuan dan wawasan peneliti dalam membuat akta otentik yang dapat dipertanggung jawabkan secara hukum dan menjamin adanya kepastian hukum.

2) Manfaat Praktis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran, pemahaman bagi masyarakat pengguna jasa Notaris agar semakin menumbuhkan kesadaran hukum masyarakat, sehingga dapat dipakai sebagai bahan pertimbangan untuk menghindarkan hal-hal yang dapat merugikan masyarakat pengguna jasa Notaris dan bagi para Notaris dapat dipakai sebagai pengalaman dan pembelajaran yang berharga agar di dalam melaksanakan profesi sedapat mungkin mengurangi risiko dengan jalan menjunjung tinggi profesionalitas pekerjaannya.

E. Orsinalitas Penelitian

Berdasarkan penelitian kepustakaan baik melalui perpustakaan maupun secara online terdapat beberapa penelitian yang berkaitan dengan perjanjian kerjasama antara Bank dengan Notaris, yaitu:

1. Waode Fajriani, tesis, “Penegakan Kode Etik Notaris yang Menjadi Rekanan Bank Terkait Syarat yang Ditentukan Bank”, Program Magister Kenotariatan, Universitas Islam Indonesia, Tahun 2019. Rumusan masalah dari penelitian ini adalah sebagai berikut:
   a. Apakah yang menjadi alasan Notaris menolak meresmikan akta dalam pelayanan publik?

b. Bagaimana konsekuensi yuridis terhadap Notaris yang menolak untuk meresmikan akta dalam pelayanan publik?

Hasil penelitian yang disimpulkan, yaitu: *Pertama*, Alasan Notaris menolak meresmikan akta konvensional karena urusan syariat agama. Pilihan yang dijalani Notaris yang hanya meresmikan akta yang bersifat syariah karena panggilan hati untuk tunduk dan patuh terhadap prinsip keimanan yang ia jalani. Hal tersebut, didasari oleh perintah di dalam Al-Quran dan Al-Hadis, “Rasulullah shallallahu ‘alaihi wa sallam melaknat pemakan riba (rentenir), penyetor riba (nasabah yang meminjam), peneliti transaksi riba (sekretaris) dan dua saksi yang menyaksikan transaksi riba, semuanya sama dalam dosa.” (HR. Muslim No. 1598). Notaris yang menolak meresmikan akta konvensional dalam pelayanan publik merupakan suatu hak yang dimiliki Notaris sebagai warga negara, di mana negara wajib untuk mengakomodasi hak-hak bernegara dari setiap warga negaranya. *Kedua*, Notaris yang menolak meresmikan akta konvensional dalam pelayanan publik melanggar ketentuan UUJN karena hal tersebut belum diatur di dalam peraturan perundang-undangan. Notaris yang demikian dapat dikenakan sanksi sesuai dengan ketentuan Pasal 16 ayat (11) UUJN, yakni: 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.

Penelitan Waode Fajriani dengan penelitian yang akan dilakukan memiliki persamaan dan perbedaan yaitu persamaan kedua penelitian tersebut sama-sama meneliti dengan menggunakan metode penelitian yuridis normatif. Adapun perbedaannya dari kedua penelitian tersebut, terletak pada pencapaian tujuan penelitian. Penelitian sebelumnya ini bertujuan menganalisa keharusan Notaris untuk mendepositokan sejumlah uang kepada Bank rekanan serta peran Dewan Kehormatan Notaris menyikapi hal tersebut, sedangkan tujuan penelitian yang ingin dilakukan sekarang, yaitu esensi keberadaan perjanjian kerjasama antara Bank dan Notaris terhadap kemandirian dan ketidakberpihakan Notaris terkait pelaksanaan pembuatan akta dan peran Majelis Pengawas Notaris serta Dewan Kehormatan Notaris menyikapi hal tersebut.

2. Rahmat Muliadi, tesis, “Analisis Yuridis Hak dan Kewajiban Notaris dalam Perjanjian Kerjasama Rekanan Bank”. Program Studi Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Sumatera Utara, Tahun 2015. Rumusan masalah dari penelitian ini adalah sebagai berikut:
    a. Bagaimana hubungan hukum antara Notaris selaku Pejabat Umum dengan Bank?
    b. Bagaimana hak dan kewajiban Notaris dalam perjanjian kerjasama jasa Notaris dengan Bank?
    c. Bagaimana pelaksanaan perjanjian kerjasama antara Notaris dan Bank bila dikaitkan dengan independensi Notaris?

Hasil penelitian yang disimpulkan, yaitu: *Pertama*, hubungan hukum antara Notaris selaku Pejabat Umum dengan Bank yang dikualifikasikan sebagai hubungan kontraktual merupakan suatu bentuk perbuatan melawan hukum (o*nrechtmatigedaad*) yang dilakukan oleh Notaris karena sejatinya Notaris berada di luar para pihak. Notaris bukan pihak dalam akta, para pihak dalam akta otentik yang akan dibuat Notaris adalah Bank dengan debitur. *Kedua*, hak dan kewajiban Notaris dalam perjanjian kerjasama ini adalah Notaris berkewajiban memberikan pelayanan eksklusif kepada Bank untuk membuat akta otentik sesuai dengan permintaan Bank. Notaris berhak atas pembayaran honorariumnya berdasarkan kesepakatan. Selanjutnya Bank berhak atas pembayaran ganti rugi dari setiap kelalaian yang dilakukan oleh Notaris, menetapkan jangka waktu perjanjian dan pemutusan perjanjian kerjasama ini secara sepihak. *Ketiga*, pelaksanaan perjanjian kerjasama Notaris dengan Bank menyebabkan akta otentik yang dibuat oleh Notaris menjadi akta di bawah tangan atau batal demi hukum, sehingga bagi pihak yang menderita kerugian dapat menuntut penggantian biaya, ganti rugi dan bunga kepada Notaris.

Penelitan Rahmat Muliadi dengan penelitian yang akan dilakukan memiliki persamaan dan perbedaan, yaitu persamaan kedua penelitian tersebut sama-sama meneliti tentang perjanjian kerjasama antara Notaris dengan Bank. Adapun perbedaannya dari kedua penelitian tersebut terletak pada metode peneltiannya, jika penelitian sebelumnya

menggunakan metode penelitian yuridis sedangkan yang ingin dilakukan peneltian sekarang yaitu metode penelitian normatif.

Berdasarkan persamaan dan perbedaan pada penelitian sebelumnya di atas tersebut, maka mengenai penelitian yang akan dilakukan oleh peneliti ini dapat dinyatakan memiliki perberbedaan dengan penelitian-penelitian sebelumnya baik substansi maupun pada rumusan permasalahan serta metodologinya.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Tentang Notaris

1. Pengertian Notaris

Pengertian Notaris dalam ketentuan Pasal 1 ayat (1) UUJN yang mengatur bahwa:

> Notaris adalah pejabat umum yang satu-satunya berwenang untuk membuat akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh suatu peraturan umum atau oleh yang berkepentingan dikehendaki untuk dinyatakan dalam suatu akta autentik, menjamin kepastian tanggalnya, menyimpan aktanya dan memberikan grosse, salinan, dan kutipannya, semuanya sepanjang pembuatan akta itu oleh suatu peraturan umum tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat atau orang lain.

Pejabat dalam kosa kata bahasa Indonesia ada istilah “penjabat” (menggunakan huruf n) dan “pejabat” (tanpa huruf n). Istilah atau kata “penjabat” maupun ”pejabat” dari segi arti kata mempunyai arti atau pengertian berbeda. Penjabat dapat diartikan sebagai pemegang jabatan orang lain untuk sementara.[20]

Pejabat sebagai pegawai pemerintah yang memegang jabatan (unsur pimpinan) atau orang yang memegang suatu jabatan.[21] Terkait sebuah jabatan Habib Adjie berpendapat bahwa:

> Jabatan merupakan lingkungan pekerjaan tetap sebagai subjek hukum *(persoon*), yakni pendukung hak dan kewajiban (suatu personifikasi). Sebagai subjek hukum, maka jabatan itu dapat menjamin kesinambungan hak dan kewajiban. Dengan demikian hubungan antara jabatan dan pejabat bahwa pejabat (yang

[20]Babadu, J.S dan Zain, *Kamus Umum Bahasa Indonesia,* Pustaka Sinar Harapan, Jakarta, 1994, h. 543.

[21]*Ibid.*

menduduki jabatan) selalu berganti-ganti, sedangkan jabatan terus-menerus (*continue*), artinya pejabat bisa digantikan oleh siapapun, sedangkan jabatan akan tetap ada selama diperlukan dalam suatu struktur pemerintah atau organisasi.[22]

Pasal 1868 BW mengatur bahwa akta autentik ialah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat akta itu dibuat.

Sebagaimana yang dikemukakan oleh Aminuddin Ilmar bahwa:

> Jabatan bagi seseorang merupakan amanah yang harus diemban sebagai pemangku jabatan atau pejabat karena dalam jabatan itu melekat yang namanya wewenang atau kewenangan yang menjadi dasar bagi seorang pemangku jabatan untuk melakukan tindakan atau perbuatan pemerintahan.[23]

Akta dibagi menjadi 2 (dua), yaitu:

1. Akta autentik adalah suatu akta yang di dalam bentuknya ditentukan oleh undang-undang dibuat oleh atau di hadapan pejabat yang berwenang, yaitu pejabat yang berwenang dari tempat dan di mana akta itu dibuat.[24]
2. Akta di bawah tangan adalah suatu surat yang memang sengaja dibuat untuk dijadikan alat bukti tentang suatu peristiwa yang ditandatangani.[25]

---

[22]Habib Adjie I*, Op. Cit.,* h. 18.

[23]Aminuddin Ilmar, *Memaknai Kepemerintahan yang Baik Melalui Penerapan Prinsip Tata Kelola dan Keabsahan Tindakan Pemerintahan,* Cet. I, Phinatama Media, Makassar, 2020, (selanjutnya disebut Aminuddin Ilmar I), h. 99.

[24]Ria Trisnomurti, *Notaris & Teknik Pembuatan Akta Notaris,* Cet. I, Pustaka Pena Press, Makassar, 2019, h. 16.

[25]*Ibid*., h. 35.

Jenis akta Notaris dibagi menjadi 2 (dua) macam, yaitu:[26]

1. Akta pihak/*partij* adalah akta yang dibuat di hadapan Notaris, yang berisi cerita dari apa yang terjadi karena keterangan dari para penghadap atau perbuatan yang dilakukan oleh para penghadap di hadapan Notaris. Artinya apa yang diceritakan atau diterangkan oleh para penghadap kepada Notaris dalam menjalankan jabatannya, dan untuk keperluan itu para penghadap sengaja datang bertemu Notaris, untuk memberikan keterangan atau melakukan perbuatan itu di hadapan Notaris, agar keterangan-keterangan atau perbuatan-perbuatan itu dikonstatir oleh Notaris di dalam suatu akta Notaris.
2. Akta pejabat/*relaas* adalah akta yang dibuat oleh Notaris atas permohonan para penghadap, di mana Notaris menguraikan suatu tindakan/perbuatan yang dilakukan atau suatu keadaan yang dilihat/disaksikan oleh Notaris dalam menjalankan jabatannya.

Notaris ketika membuat akta-akta tersebut berwenang untuk melakukan penyuluhan sesuai ketentuan dalam Pasal 15 ayat (2) huruf e UUJN ataupun saran-saran hukum kepada para penghadap.

2. Asas-Asas dalam Pelaksanaan Tugas Jabatan Notaris

Asas adalah dasar atau sesuatu yang menjadi tumpuan dalam berfikir atau berpendapat.[27] Menurut Van der Velden asas hukum adalah tipe putusan tertentu yang dapat digunakan sebagai tolak ukur untuk menilai

[26] *Ibid*., h. 18.
[27] M. Firdaus Sholihin, Wiwin Yulianingsih, *Kamus Hukum Kontemporer,* Cet. I, Sinar Grafika, Jakarta, 2016, h. 14.

situasi atau digunakan sebagai pedoman berperilaku. Asas hukum didasarkan atas satu nilai atau lebih yang menentukan situasi yang bernilai yang harus direalisasi.[28]

Tindakan atau perbuatan hukum dari setiap badan dan/atau pemangku jabatan atau pejabat pemerintahan, khususnya dalam setiap menggunakan kekuasaan atau wewenang haruslah selalu mengacu kepada dasar hukum sebagaimana telah diatur dalam suatu perundang-undangan dan Asas-asas Umum Pemerintah yang Baik[29] (selanjutnya disingkat AUPB).[30]

AUPB dalam bahasa Belanda berarti *algemene beginselen van behoorlijk bestuur* merupakan asas-asas yang digunakan sebagai ukuran atau dasar penguji dalam menilai kebijakan-kebijakan pemerintah.[31] Pasal 10 ayat (1) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan (selanjutnya disebut UU Administrasi Pemerintahan) mengatur bahwa:

> AUPB yang dimaksud dalam undang-undang ini meliputi asas:
> a. Kepastian hukum.
> b. Kemanfaatan.
> c. Ketidakberpihakan
> d. Kecermatan.
> e. Tidak menyalahgunakan kewenangan.
> f. Keterbukaan.

---

[28]Zainal Asikin*, Pengantar Ilmu Hukum,* Cet. II, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2013, h. 101.

[29]Asas-asas Umum Pemerintah yang Baik (AUPB) adalah prinsip yang digunakan sebagai acuan penggunaan wewenang bagi pejabat pemerintahan dalam mengeluarkan keputusan dan/atau tindakan dalam penyelenggaraan pemerintahan, Lihat di Pasal 1 ayat (17) UU Administrasi Pemerintahan.

[30]Aminuddin Ilmar, *Hukum Administrasi Pemerintahan,* Cet. I, Phinatama Media, Makassar, 2020, (selanjutnya disebut Aminuddin Ilmar II), h. 1.

[31]Ridwan HR, *Hukum Administrasi Negara Edisi Revisi*, Cet. XII, Rajawali Pers, Jakarta, 2016, h. 232.

g. Kepentingan umum, dan
h. Pelayanan yang baik.

Menurut Philipus M. Hadjon sebagaimana yang dikutip oleh Habib Adjie berpendapat bahwa dalam AUPB dikenal asas-asas sebagai berikut:[32]

a. Asas Persamaan

Perkembangan zaman institusi Notaris telah menjadi bagian dari masyarakat Indonesia dan dengan lahirnya UUJN semakin meneguhkan institusi Notaris. Dalam memberikan pelayanan kepada masyarakat tidak membedakan-bedakan satu dengan yang lainnya berdasarkan keadaan sosial ekonomi atau alasan lainnya.

Alasan-alasan seperti ini tidak dibenarkan dilakukan oleh Notaris dalam melayani masyarakat, hanya alasan hukum yang boleh dijadikan dasar bahwa Notaris tidak dapat memberikan jasa yang menghadap Notaris. Bahkan dalam keadaan tertentu, Notaris wajib memberikan jasa hukum di bidang kenotariatan secara cuma-cuma kepada yang tidak mampu terdapat dalam Pasal 37 UUJN.

b. Asas Kepercayaan

Jabatan Notaris merupakan jabatan kepercayaan yang harus selaras dengan mereka yang menjalankan tugas jabatan Notaris sebagai orang yang dapat dipercaya. Notaris sebagai jabatan kepercayaan tidak berarti apa-apa jika ternyata mereka yang menjalankan tugas jabatan sebagai Notaris adalah orang yang tidak dapat dipercaya. Dalam hal ini, antara

[32]Habib Adjie I, *Op. Cit.,* h. 82-83.

jabatan Notaris dan pejabatnya (yang menjalankan tugas jabatan Notaris) harus sejalan bagaikan dua sisi mata uang yang tidak dapat dipisahkan.

Bentuk kepercayaan dari Notaris sebagai pejabat yang dipercayai, sesuai dalam Pasal 16 ayat (1) huruf f UUJN mengatur bahwa Notaris wajib merahasiakan segala sesuatu mengenai akta sesuai dengan sumpah/janji jabatan, kecuali undang-undang menentukan lain. Terkait hal itu Aminuddin Ilmar berpendapat bahwa:

> Kejujuran seorang pemimpin akan memberikan kepercayaan dan dorongan kuat bagi masyarakat untuk melihat bahwa pemerintahan yang dipimpinnya mampu dijalankan sesuai dengan amanah yang diperolehnya dari sebuah hasil pemilihan. Kejujuran menjadi landasan atau pilar dalam mewujudkan integritas pribadi sekaligus juga integritas dalam menjalankan pemerintahan, tanpa hal itu tentu saja menjadi sebuah keniscayaan untuk mewujudkan apa yang selalu menjadi impian yakni bagaimana mewujudkan sebuah tata kelola pemerintahan yang baik atau *good government.*[33]

c. Asas Kepastian Hukum

Notaris dalam menjalankan tugas jabatannya wajib berpedoman secara normatif kepada aturan hukum yang berkaitan dengan segala tindakan yang akan diambil untuk kemudian dituangkan dalam akta. Bertindak berdasarkan aturan hukum yang berlaku akan memberikan kepastian kepada para pihak bahwa akta yang dibuat di hadapan atau oleh Notaris telah sesuai dengan aturan hukum yang berlaku sehingga tidak terjadi permasalahan akta Notaris dapat dijadikan pedoman oleh para pihak.[34]

[33]Aminuddin Ilmar I*, Op. Cit*., h. 101.
[34]Habib Adjie I*, Op. Cit.,* h. 85.

d. Asas Kecermatan

Penjelasan Pasal 10 ayat (1) huruf d UU Administrasi Pemerintahan mengatur bahwa asas kecermatan adalah asas yang mengandung arti bahwa suatu keputusan dan/atau tindakan harus didasarkan pada informasi dan dokumen yang lengkap untuk mendukung legalitas penetapan dan/atau pelaksanaan keputusan dan/atau tindakan yang bersangkutan dipersiapkan dengan cermat sebelum keputusan dan/atau tindakan tersebut ditetapkan dan/atau dilakukan.

Asas kecermatan ini merupakan penerapan dari Pasal 16 ayat (1) huruf a UUJN, antara lain dalam menjalankan tugas jabatannya Notaris wajib bertindak seksama.

Menurut Habib Adjie pelaksanaan asas kecermatan terhadap pembuatan akta wajib dilakukan dengan:[35]

1. Melakukan pengenalan terhadap penghadap, berdasarkan identitasnya yang diperlihatkan kepada Notaris.
2. Menanyakan kemudian mendengarkan dan mencermati keinginan atau kehendak para pihak tersebut (tanya jawab).
3. Memeriksa bukti surat yang berkaitan dengan keinginan atau kehendak para pihak tersebut.
4. Memberikan saran dan membuat kerangka akta untuk memenuhi keinginan atau kehendak para pihak tersebut.
5. Memenuhi segala teknik administratif pembuatan akta Notaris, seperti pembacaan, penandatanganan, memberikan salinan, dan pemberkasan untuk minuta.
6. Melakukan kewajiban lain yang berkaitan dengan pelaksanaan tugas jabatan Notaris.

[35] *Ibid*., h. 86.

e. Asas Pemberian Alasan

Akta yang dibuat di hadapan atau oleh Notaris harus mempunyai alasan atau fakta yang mendukung untuk akta yang bersangkutan atau ada pertimbangan hukum yang harus dijelaskan kepada para pihak/penghadap.

f. Larangan Penyalahgunaan Wewenang

Penjelasan Pasal 10 ayat (1) huruf d UU Administrasi Pemerintahan mengatur bahwa yang dimaksud dengan asas tidak menyalahgunakan kewenangan adalah asas yang mewajibkan setiap Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan tidak menggunakan kewenangan untuk kepentingan pribadi atau kepentingan yang lain dan tidak sesuai dengan tujuan pemberian kewenangan tersebut, tidak melampaui, tidak menyalahgunakan, dan/atau tidak mencampur adukkan kewenangan.

Pasal 15 UUJN merupakan batas kewenangan Notaris dalam menjalankan tugas jabatannya. Penyalahgunaan wewenang adalah tindakan yang dilakukan oleh Notaris di luar wewenang yang telah ditentukan. Jika tindakan tersebut merugikan para pihak, maka para pihak yang merasa dirugikan dapat menuntut Notaris tersebut dengan kualifikasi sebagai suatu tindakan hukum yang merugikan para pihak. Dengan menuntut penggantian biaya, ganti rugi, dan bunga kepada Notaris.

g. Larangan Bertindak Sewenang-wenang

Notaris dalam menjalankan tugas jabatannya dapat menentukan tindakan para pihak, apakah dapat dituangkan dalam bentuk akta Notaris

atau tidak. Sebelumnya Notaris harus mempertimbangkan dan melihat semua dokumen yang diperlihatkan kepada Notaris. Selanjutnya Notaris mempunyai peranan untuk menentukan apakah tindakan dapat dituangkan dalam bentuk akta atau tidak dan keputusan yang diambil harus didasarkan pada alasan hukum yang harus dijelaskan kepada para pihak.

3. Kewenangan dan Kewajiban Notaris

Notaris dalam berperilaku dan menjalankan tugas harus berpedoman pada UUJN dan Kode Etik Notaris yang mengatur secara rinci kewenangan, kewajiban dan larangan bagi Notaris. Kewenangan Notaris dalam Pasal 15 UUJN mengatur bahwa:

1. Notaris berwenang membuat akta autentik mengenai semua pembuktian, perjanjian dan petetapan 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-akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan dalam undang-undang.
2. Notaris berwenang pula:
   a. Mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus.
   b. Membukukan surat-surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus.
   c. Membuat copy dari asli surat-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.

Terkait hal yang disebutkan di atas Habib Adjie berpendapat bahwa:

Secara garis besar kewenangan Notaris yang tersebut dalam Pasal 15 UUJN dapat dibagi menjadi kewenangan umum Notaris, kewenangan khusus Notaris dan kewenangan Notaris yang akan ditentukan kemudian. Berdasarkan UUJN tersebut ternyata Notaris sebagai penjabat umum memperoleh wewenang secara atribusi karena wewenang tersebut diciptakan dan diberikan oleh UUJN sendiri, jadi bukan berasal dari lembaga lain seperti Departemen Hukum dan Hak Asasi Manusia.[36]

Pengertian kewajiban dijelaskan dalam Pasal 1 ayat (10) Kode Etik Notaris mengatur bahwa:

Kewajiban adalah sikap, perilaku, perbuatan atau tindakan yang harus dilakukan anggota perkumpulan maupun orang lain yang memangku jabatan Notaris dalam rangka menjaga dan memelihara citra serta wibawa lembaga Notaris dan menjunjung tinggi keluhuran harkat dan martabat jabatan Notaris.

Kewajiban Notaris dalam Pasal 16 UUJN mengatur bahwa:

1. Dalam menjalankan jabatannya, Notaris berkewajiban:
   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. Meletakan 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

[36]Habib Adjie, *Penafsiran Tematik Hukum Notaris Indonesia Berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris,* Cet. II, Refika Aditama, Bandung, 2017, (selanjutnya disebut Habib Adjie II), h. 6.

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 h atau daftar nihil yang berkenaan dengan wasiat ke Daftar Pusat Wasiat Departemen yang tugas dan tanggung jawabnya di bidang kenotariatan 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/ 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 dan ditandatangani pada saat itu juga oleh penghadap, saksi dan Notaris, dan
n. Menerima magang calon Notaris.

2. Kewajiban menyimpan minuta akta sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b tidak berlaku, dalam hal Notaris mengeluarkan akta dalam bentuk originali.
3. Akta originali sebagaimana dimaksud pada ayat (2) adalah akta:
   a. Pembayaran uang sewa, bunga, dan pensiun.
   b. Penawaran pembayaran tunai.
   c. Protes terhadap tidak dibayarnya atau tidak diterimanya surat berharga.
   d. Akta kuasa.
   e. Keterangan kepemilikan, atau
   f. Akta lainnya berdasarkan peraturan perundang-undangan.
4. Akta 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 originali yang berisi kuasa yang belum diisi nama penerima kuasahanya dapat dibuat dalam 1 (satu) rangkap.
6. Bentuk dan ukuran cap/stempel sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf k ditetapkan dengan peraturan menteri.

7. Pembacaan akta sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf l 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. Jika salah satu syarat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf l dan ayat (7) tidak dipenuhi, akta yang bersangkutan hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan, dan
9. Ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (8) tidak berlaku untuk pembuatan akta wasiat.

Kewajiban Notaris juga dituangkan dalam Pasal 3 Kode Etik Notaris mengatur bahwa:

Notaris dan orang lain yang memangku dan menjalankan jabatan Notaris wajib:

1. Memiliki moral, akhlak serta kepribadian yang baik.
2. Menghormati dan menjunjung tinggi harkat dan martabat jabatan Notaris.
3. Menjaga dan membela kehormatan perkumpulan.
4. Bertindak jujur, mandiri, tidak berpihak, penuh rasa tanggungjawab, berdasarkan peraturan perundang-undangan dan isi sumpah jabatan Notaris.
5. Meningkatkan ilmu pengetahuan yang telah dimiliki tidak terbatas pada ilmu pengetahuan hukum dan kenotariatan.
6. Mengutamakan kepentingan pengabdian kepada kepentingan masyarakat dan negara.
7. Memberikan jasa pembuatan akta dan jasa kenotarisan lainnya untuk masyarakat yang tidak mampu tanpa memungut honorarium.
8. Menetapkan satu kantor di tempat kedudukan dan kantor tersebut merupakan satu-satunya kantor bagi Notaris yang bersangkutan dalam melaksnakana tugas dan jabatan sehari-hari.
9. Memasang satu buah papan nama di depan/di lingkungan kantornya dengan pilihan ukuran, yaitu 100 cm x 40 cm, 150 cm x 60 cm atau 200 cm x 80 cm, yang memuat:
   a. Nama lengkap dan gelar yang sah.
   b. Tanggal dan nomor surat keputusan pengangkatan yang terakhir sebagai Notaris.
   c. Tempat kedudukan.
   d. Alamat kantor dan nomor telepon/fax, dasar papan nama bewarna putih dengan huruf bewarna hitam dan tulisan di atas papan nama harus jelas dan mudah dibaca, kecuali di lingkungan kantor tersebut tidak memungkinkan untuk

memasang papan nama dimaksud.

10. Hadir, mengikuti, berpartisipasi aktif dalam setiap kegiatan yang diselenggarakan oleh perkumpulan.
11. Menghormati, mematuhi, melaksanakan peraturan-peraturan dan keputusan-keputusan perkumpulan.
12. Membayar uang iuran perkumpulan secara tertib.
13. Membayar uang duka untuk membantu ahli waris teman sejawat yang meninggal dunia.
14. Melaksanakan dan mematuhi semua ketentuan tentang honorarium ditetapkan perkumpulan.
15. Menjalankan jabatan Notaris terutama dalam pebuatan, pembacaan dan penandatanganan akta dilakukan di kantornya kecuali karena alasan-alasan yang sah.
16. Menciptakan suasana kekeluargaan dan kebersamaan dalam melaksanakan tugas jabatan dan kegiatan sehari-hari serta saling memperlakukan rekan sejawat secara baik, saling menghormati, saling menghargai, saling membantu serta selalu berusaha menjalin komunikasi dan tali silahturahim.
17. Memperlakukan setiap klien yang datang dengan baik, tidak membedakan status ekonomi dan/status sosialnya.
18. Membuat akta dalam jumlah batas kewajaran untuk menjalankan peraturan perundang-undangan, khususnya UUJN dan Kode Etik.

Produk akta atau tindakan hukum Notaris akan dapat dipertanggungjawabkan secara hukum jika dilakukan sesuai dengan kewenangan. Akta yang dibuat oleh Notaris di luar dari kewenangannya, maka dapat disimpulkan akta tersebut batal demi hukum dan semua perbuatan atau tindakan hukum yang tertuang dalam akta harus dianggap tidak pernah terjadi.

Kekuatan pembuktian Akta tersebut tidak dapat dieksekusi. Untuk Notaris tersebut dapat dituntut penggantian biaya, ganti rugi, dan bunga dengan alasan ketidaktahuan Notaris akan ketidakwenangannya tidak untuk membuat akta yang bukan kewenangannya.[37]

[37]Habib Adjie II, *Op. Cit*., h. 14.

4. Larangan Bagi Notaris

Menurut Pasal 1 ayat (11) Kode Etik Notaris mengatur bahwa:

> Larangan adalah sikap, perilaku, perbuatan atau tindakan apapun yang tidak boleh dilakukan oleh anggota perkumpulan maupun orang lain yang memangku dan menjalankan jabatan Notaris yang dapat menurunkan citra serta wibawa lembaga Notariat ataupun keluhuran harkat dan martabat jabatan Notaris.

Larangan Notaris merupakan suatu tindakan yang dilarang dilakukan oleh Notaris, jika larangan ini dilanggar oleh Notaris, maka kepada Notaris yang melanggar akan dikenakan sanksi. Larangan bagi Notaris diuraikan dalam Pasal 17 UUJN mengatur bahwa:

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 di luar wilayah jabatan Notaris.
   h. Menjadi Notaris pengganti, atau
   i. Melakukan pekerjaan lain yang bertentangan dengan norma agama, kesusilaan, atau kepatutan 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.

Larangan dalam Pasal 4 Kode Etik Notaris mengatur bahwa:

> Notaris dan orang lain yang memangku dan menjalankan jabatan Notaris dilarang:
> 1. Mempunyai lebih dari 1 (satu) kantor baik kantor cabang ataupun

kantor perwakilan.

2. Memasang papan nama dan/atau tulisan yang berbunyi “Notaris/kantor Notaris” di luar lingkungan kantor.
3. Melakukan publikasi atau promosi diri, baik sendiri maupun secara bersama-sama, dengan mencantumkan nama dan jabatannya, menggunakan sarana media cetak dan/atau elektronik dalam bentuk:
   a. Iklan.
   b. Ucapan selamat.
   c. Ucapan belasungkawa.
   d. Ucapan terimakasih.
   e. Kegiatan pemasaran.
   f. Kegiatan sponsor baik dalam bidang social, keagamaan, maupun olahraga.
4. Bekerja sama dengan biro jasa/orang/badan hukum yang pada hakekatnya bertindak sebagai perantara untuk mencari atau mendapatkan klien.
5. Menandatangani akta yang proses pembuatan minutanya telah dipersiapkan oleh pihak lain.
6. Mengirim minuta kepada klien untuk ditandatangani.
7. Berusaha atau berupaya dengan jalan apapun, agar seseorang berpindah dari Notaris lain kepadanya baik upaya itu ditujukan langsung kepada klien yang bersangkutan maupun melalui perantara orang lain.
8. Melakukan pemaksaan kepada klien dengan cara menahan dokumen- dokumen yang telah diserahkan dan/atau melakukan tekanan psikologis dengan maksud agar klien tersebut tetap membuat akta kepadanya.
9. Melakukan usaha-usaha baik langsung maupun tidak langsung yang menjurus ke arah timbulnya persaingan yang tidak sehat dengan sesama rekan Notaris.
10. Menetapkan honorarium yang harus dibayar oleh klien dalam jumlah yang lebih rendah dari honorarium yang telah ditetapkan oleh perkumpulan.
11. Memperkerjakan dengan sengaja orang yang masih berstatus karyawan kantor Notaris lain tanpa persetujuan terlebih dahulu dari Notaris yang bersangkutan.
12. Menjelekkan dan/atau mempersalahkan rekan Notaris atau akta yang dibuat olehnya. Dalam hal seorang Notaris menghadapi dan/atau menemukan suatu akta yang dibuat oleh rekan sejawat yang ternyata di dalamnya terdapat kesalahan-kesalahan yang serius dan/atau membahayakan klien, maka Notaris tersebut wajib memberitahukan kepada rekan sejawat yang bersangkutan atas kesalahan yang dibuatnya dengan cara yang bersifat tidak menggurui, melainkan untuk mencegah timbulnya hal-hal yang tidak diinginkan terhadap klien yang bersangkutan atau rekan

sejawat tersebut.

13. Tidak melakukan kewajiban dan melakukan pelanggaran terhadap larangan sebagaimana dimaksud Kode Etik Notaris dengan menggunakan media elektronik, termasuk namun tidak terbatas dengan menggunakan internet dan media sosial.
14. Membentuk kelompok sesama rekan sejawat yang bersifat ekslusif dengan tujuan untuk melayani kepentingan suatu instansi atau lembaga apalagi menutup kemungkinan bagi Notaris lain untuk berpartisipasi.
15. Menggunakan dan mencantumkan gelar yang tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
16. Membuat akta melebihi batas kewajaran yang batas jumlahnya ditentukan oleh Dewan Kehormatan.
17. Mengikuti pelelangan untuk mendapatkan pekerjaan/pembuatan akta.

5. Sanksi-sanksi Bagi Pelanggar Ketentuan Undang Undang Jabatan Notaris dan Kode Etik Notaris

Sanksi adalah ancaman hukuman di mana ancaman hukuman ini dibedakan atas hukuman mati (derita kehilangan nyawa), hukuman penjara atau kurungan (derita kehilangan kebebasannya), hukuman denda atau rampasan (derita kehilangan sebagian kekayaannya).[38] Terkait pengertian sanksi Habib Adjie berpendapat bahwa:

> Sanksi-sanksi merupakan bagian penutup yang penting di dalam hukum. Keadaan yang demikian sering dikatakan, bahwa di ekor terdapat racun atau *incauda venenum*. Adanya sanksi-sanksi tersebut dimaksudkan agar Notaris dapat bertindak benar sehingga produk Notaris berupa akta autentik yang dapat memberikan perlindungan dan kepastian hukum kepada para pihak yang membutuhkan.[39]

UUJN menetapkan sanksi-sanksi yang tegas terhadap masing-masing jenis pelanggaran terhadap setiap Pasal yang diatur pada bagian akhir setiap Pasal tersebut, yaitu dapat dikenai sanksi berupa:

[38]M. Firdaus Sholihin, *Op. Cit*., h. 165.
[39]Habib Adjie II, *Op. Cit*., h. 57.

a. Teguran tertulis.

b. Pemberhentian sementara.

c. Pemberhentian dengan hormat, atau

d. Pemberhentian dengan tidak hormat.

Sanksi-sanksi yang disebutkan di atas dikategorikan sebagai sanksi administratif. Sanksi tersebut merupakan sanksi terhadap akta yang dibuat di hadapan dan oleh Notaris. Artinya ada persyaratan tertentu atau tindakan tertentu yang tidak dilakukan atau tidak dipenuhi oleh Notaris dalam menjalankan tugas jabatan sesuai dalam UUJN.[40]

Sanksi-sanksi yang yang diberikan terhadap pelanggaran perbuatan tersebut di atas, untuk lebih lanjutnya di dalam Pasal 91A UUJN mengatur bahwa:

> Ketentuan mengenai tata cara penjatuhan sanksi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 ayat (2), Pasal 16 ayat (11) dan ayat (13) Pasal 17 ayat (2), Pasal 19 ayat (4), Pasal 32 ayat (4), Pasal 37 ayat (2), Pasal 54 ayat (2), dan Pasal 65A, diatur dalam Peraturan Menteri.

Kode Etik Notaris juga menetapkan sanksi yang dikenakan kepada Notaris yang melakukan pelanggaran Kode Etik, secara garis besar sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 6 Kode Etik Notaris mengatur bahwa:

1. Sanksi yang dikenakan terhadap anggota yang melakukan pelanggaran kode etik dapat berupa:
   a. Teguran.
   b. Peringatan.
   c. Pemberhentian sementara dari keanggotaan perkumpulan.
   d. Pemberhentian dengan hormat dari keanggotaan perkumpulan.

[40] *Ibid.*

e. Pemberhentian dengan tidak terhormat dari keanggotaan perkumpulan.

2. Penjatuhan sanksi sebagaimana terurai di atas terhadap anggota yang melanggar Kode Etik disesuaikan dengan kuantitas dan kualitas pelanggaran yang dilakukan anggota tersebut.
3. Dewan Kehormatan Pusat berwenang untuk memutuskan dan menjatuhkan sanksi terhadap pelanggaran yang dilakukan oleh anggota biasa (dari Notaris aktif) perkumpulan, terhadap pelanggaran norma susila atau perilaku yang merendahkan harkat dan martabat Notaris, atau perbuatan yang dapat mengurangi kepercayaan masyarakat terhadap Notaris.
4. Pelanggaran Kode Etik yang dijatuhkan oleh dan orang lain (yang sedang dalam menjalankan jabatan Notaris), dapat dijatuhkan sanksi teguran dan/atau peringatan.
5. Keputusan Dewan Kehormatan berupa teguran atau peringatan tidak dapat diajukan banding.
6. Keputusan Dewan Kehormatan Daerah/Dewan Kehormatan Wilayah berupa pemberhentian sementara atau pemberhentian dengan hormat atau pemberhentian dengan tidak hormat dari keanggotaan perkumpulan dapat diajukan banding ke Dewan Kehormatan Pusat.
7. Keputusan Dewan Kehormatan Pusat tingkat pertama berupa pemberhentian sementara atau pemberhentian dengan hormat atau pemberhentian dengan tidak hormat dari keanggotaan perkumpulan dapat diajukan banding ke Kongres.
8. Dewan Kehormatan Pusat berwenang pula untuk memberikan rekomendasi disertai usulan pemecatan sebagai Notaris kepada Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia.

Mengenai pelanggaran terhadap UUJN terdapat dalam Pasal 13 Kode Etik Notaris mengatur bahwa:

> Tanpa mengurangi ketentuan yang mengatur tentang prosedur atau tata cara maupun penjatuhan sanksi, maka terhadap seorang anggota perkumpulan yang telah melanggar UUJN dan dikenakan sanksi pemberhentian dengan hormat atau pemberhentian dengan tidak hormat sebagai Notaris oleh instansi yang berwenang, maka anggota yang bersangkutan berakhir keanggotaannya dalam perkumpulan.

Mengenai pelanggaran terhadap Kode Etik terdapat dalam Pasal 14 Kode Etik Notaris mengatur bahwa:

> Pengenaan sanksi pemberhentian sementara atau pemberhentian dengan hormat atau pemberhentian dengan tidak hormat dari

keanggotaan perkumpulan terhadap pelanggaran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 di atas wajib diberitahukan oleh Pengurus Pusat kepada Majelis Pengawas Daerah dan tembusannya disampaikan kepada Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia.

Sumaryono berpendapat sebagaimana yang dikutip oleh Felisa Haryati bahwa ada 3 alasan yang perlu dirumuskannya Kode Etik secara tertulis, yaitu:[41]

a. Sebagai sarana kontrol social.
b. Sebagai pencegah campur tangan pihak lain.
c. Sebagai pencegah kesalahpahaman dan konflik.

B. Tinjauan Umum tentang Perjanjian Kerjasama

Perjanjian mempunyai peranan yang sangat penting dalam kehidupan sosial bermasyarakat dan dunia bisnis. Perjanjian yang dibuat oleh para pihak memuat hak dan kewajiban timbal balik di antara mereka. Hak dan kewajiban tesebut akan memberikan kepastian hukum di antara para pihak. Kepastian tersebut meliputi kepastian tentang tanggal dibuat, mulai berlakunya perjanjian, subjek hukumnya, substansinya, kehendak para pihak, syarat-syaratnya, dan saksi.

Perjanjian dibedakan menjadi 2 (dua) macam, yaitu:

a. Lisan, dan
b. Tertulis.

[41]Felisa Haryati*, "Pelanggaran Kode Etik Notaris Terkait Persaingan Tidak Sehat Sesama Rekan Notaris Ditinjau Dari Peraturan Kode Etik Ikatan Notaris Indonesia (I.N.I)".* Vol. 3, Hukum Volkgeist, 2018, No. 1, h. 85.

Perjanjian lisan adalah perjanjian yang cukup berdasarkan kepada kesepakatan lisan para pihak, cukup mengatakan “setuju” atau “tidak setuju” tentang objek yang diperjanjikan di antara mereka. Perjanjian tertulis dibedakan menjadi 2 (dua) macam, yaitu:

a. Akta di bawah tangan.

b. Akta autentik.

Akta di bawah tangan merupakan akta yang dibuat oleh para pihak tanpa keterlibatan Notaris, sedangkan akta autentik merupakan akta yang dibuat di muka atau di hadapan Notaris.[42]

1. Pengertian Perjanjian

Istilah perjanjian atau perikatan sama dengan istilah kontrak. Sebagaimana disebutkan dalam BW hanya dikenal istilah perikatan (o*vereenkomst)* yang lahir dari perjanjian dan dari undang-undang. Menurut Subekti sebagaimana yang dikutip oleh Aminuddin Ilmar disebutkan bahwa adanya dua perkataan yakni perjanjian dan persetujuan itu adalah sama artinya, sedangkan istilah kontrak merupakan pengertian yang lebih sempit oleh karena hanya ditujukan kepada perjanjian atau persetujuan yang tertulis saja.[43]

Pengertian perjanjian dalam Pasal 1313 BW mengatur bahwa perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih

[42]Salim HS, *Teknik Pembuatan Akta Perjanjian (TPA Dua), C*et. II, Rajawali Pers, Depok, 2017, (selanjutnya disebut Salim II), h. 1.

[43]Aminuddin Ilmar, *Hukum Tata Pemerintahan,* Cet. I. Identitas Universitas Hasanuddin, Makassar, 2013, (selanjutnya disebut Aminuddin Ilmar III), h. 240.

mengikatkan dirinya terhadap satu orang lainnya atau lebih. Terkait pengertian perjanjian Salim HS berpendapat bahwa:

> Perjanjian adalah hubungan hukum antara subjek hukum yang satu dengan subjek hukum yang lain dalam bidang harta kekayaan, di mana subjek hukum yang satu berhak atas prestasi dan begitu juga subjek hukum yang lain berkewajiban untuk melaksanakan prestasinya sesuai dengan yang telah disepakatinya.[44]

Unsur-unsur yang tercantum dalam defenisi perjanjian di atas, yaitu:

a. Adanya hubungan hukum. Hubungan hukum adanya pertalian yang menimbulkan akibat hukum. Akibat hukum adalah timbulnya hak dan kewajiban.
b. Adanya subjek hukum. Subjek hukum merupakan pendukung hak dan kewajiban.
c. Adanya prestasi. Prestasi terdiri atas melakukan sesuatu, berbuat sesuatu, dan tidak berbuat sesuatu, dan
d. Di bidang harta kekayaan.

Perjanjian dibedakan menjadi 2 (dua) macam, yaitu:[45]

1. Perjanjian bernama *(nominaat)*

Perjanjian bernama adalah perjanjian-perjanjian yang diatur dan diberi nama secara khusus oleh BW, berdasarkan tipe yang paling banyak terjadi sehari-hari. Ada 15 (lima belas) jenis perjanjian bernama, yaitu meliputi:[46]

a. Jual beli.
b. Tukar menukar.
c. Sewa-menyewa.

[44]Salim II, *Op. Cit*., h. 24.
[45]Ria Trisnomurti, *Op. Cit*., h. 68.
[46]Salim II, *Op. Cit.,* h. 27-28.

d. Perjanjian melakukan pekerjaan.
e. Persekutuan perdata.
f. Badan hukum.
g. Hibah.
h. Penitipan barang.
i. Pinjam pakai.
j. Pinjam meminjam.
k. Pemberian kuasa.
l. Bunga tetap atau abadi.
m. Perjanjian untung-untungan, dan
n. Perdamaian.

2. Perjanjian tidak bernama *(innominaat)*

Perjanjian tidak bernama *(innominaat)* adalah perjanjian yang tidak diatur dalam BW, tetapi tumbuh di masyarakat. Lahirnya perjanjian ini disesuaikan dengan kebutuhan-kebutuhan pihak-pihak yang mengadakannya, seperti perjanjian kerjasama, perjanjian pemasaran, dan perjanjian pengelolaan.

Jenis perjanjian ini cukup banyak namun yang telah dikaji dan diidentifikasi hanya terdiri atas dua puluh jenis. Kedua puluh jenis perjanjian itu meliputi:[47]

a. Perjanjian internasional.
b. Perjanjian pinjam internasional.
c. Perjanjian hibah internasional.
d. Kontrak karya.
e. Kontrak *production sharing* (KPS).
f. Perjanjian karya pengusahaan pertambangan batubara (PKP2B).
g. Perjanjian hibah daerah.
h. Kontrak pengadaan barang.
i. Kontrak produksi.
j. Standard kontrak.
k. Perjanjian kemitraan.
l. Perjanjian kemitraan.
m. Perjanjian pembiayaan.
n. Kontrak kontruksi.

[47]Salim II, *Op. Cit.,* h. 28-29

o. Kontrak surogasi.
p. Sewa beli
q. *Francise;*
r. *Leasing;*
s. Perjanjian kredit;
t. Kontrak *joint venture*; dan
u. Perjanjian pengikatan jual beli (PPJB).

Jenis perjanjian yang disajikan di atas, ada jenis perjanjian yang dibuatkan dalam bentuk akta di bawah tangan dan ada juga yang dibuatkan dalam bentuk akta autentik.

Pasal 1319 BW mengatur bahwa semua perjanjian baik yang mempunyai nama khusus maupun yang tidak dikenal dengan suatu nama tertentu tunduk pada peraturan umum mengenai perjanjian. Sehinggapara pihak yang mengadakan perjanjian tidak bernama *(innominaat),* tidak hanya tunduk pada berbagai peraturan yang mengaturnya, tetapi para pihak juga tunduk ketentuan-ketentuan yang tercantum dalam BW.

2. Syarat Sahnya Perjanjian

Syarat sahnya perjanjian diatur dalam Pasal 1320 BW. Pasal 1320 BW menentukan empat syarat sahnya perjanjian, yaitu:

1. Kesepakatan[48]

Kesepakatan para pihak merupakan unsur mutlak untuk terjadinya suatu perjanjian. Kesepakatan ini dapat terjadi dengan berbagai cara, namun yang paling penting adalah adanya penawaran dan penerimaan atas tawaran tersebut.

[48]Ahmadi Miru, *Hukum Kontrak & Perencangan kontrak,* Cet. VII*,* Rajawali Pers, Jakarta, 2016, h. 14-17.

Beberapa contoh yang dapat dikemukakan sebagai cara terjadinya kesepakatan/terjadinya penawaran dan penerimaan, yaitu:

a. Dengan cara tertulis.

b. Dengan cara lisan.

c. Dengan simbol-simbol tertentu, dan

d. Dengan berdiam diri.

Seseorang yang melakukan kesepakatan secara tertulis biasanya dilakukan baik dengan akta di bawah tangan maupun dengan akta autentik. Akta di bawah tangan merupakan akta yang dibuat oleh para pihak tanpa melibatkan pejabat yang berwenang membuat akta seperti Notaris, PPAT, atau pejabat lain yang diberi wewenang untuk itu. Sedangkan akta autentik adalah akta yang dibuat oleh atau di hadapan pejabat yang berwenang.

Khususnya syarat kesepakatan yang merupakan penentu terjadinya perjanjian berarti bahwa tidak adanya kesepakatan para pihak tidak terjadi perjanjian. Walaupun terjadi kesepakatan para pihak yang melahirkan perjanjian terdapat kemungkinan bahwa kesepakatan yang telah tercapai tersebut mengalami kecacatan atau yang biasa disebut cacat kehendak atau cacat kesepakatan sehingga perjanjian tersebut dimintakan pembatalan oleh pihak yang merasa dirugikan oleh perjanjian tersebut.

Cacat kehendak atau cacat kesepakatan dapat terjadi karena, yaitu:

a. Kekhilafan atau kesesatan (Pasal 1321 BW)

b. Paksaan (1449 BW)

c. Penipuan (1328 BW)

d. Penyalahgunaan keadaan.

2. Kecakapan

Kecakapan adalah kecakapan atau kemampuan untuk melakukan perbuatan hukum. Perbuatan hukum adalah perbuatan yang menimbulkan akibat hukum. Orang yang mengadakan perjanjian haruslah orang-orang yang cakap dan berwenang melakukan perbuatan hukum sebagaimana yang ditentukan oleh undang-undang.[49]

Seorang oleh hukum dianggap tidak cakap untuk melakukan perjanjian jika orang tersebut belum berumur 21 tahun, kecuali jika ia telah kawin sebelum cukup 21 tahun. Sebaliknya setiap orang yang berumur 21 tahun ke atas oleh hukum dianggap cakap kecuali karena suatu hal dia ditaruh di bawah pengampuan, seperti gelap mata, dungu, sakit ingatan, atau pemboros.

3. Hal Tertentu

Arti dari hal tertentu dalam perjanjian disebut prestasi yang dapat berwujud barang, keahlian atau tenaga, dan tidak berbuat sesuatu.[50] Dalam berbagai literatur disebutkan bahwa yang menjadi objek perjanjian adalah prestasi (pokok perjanjian). Prestasi adalah apa yang menjadi kewajiban debitur dan apa yang menjadi hak kreditur.[51]

Pasal 1234 BW mengatur bahwa prestasi terdiri atas:

a. Menyerahkan/memberikan sesuatu.

[49]Salim II, *Op. Cit.,* h. 30.
[50]Ahmadi Miru, *Op. Cit.,* h. 30.
[51]Salim II, *Op. Cit.,* h. 30.

b. Berbuat sesuatu, dan

c. Tidak berbuat sesuatu.

4. Sebab yang Halal

Istilah kata halal bukanlah lawan kata haram dalam hukum Islam, tetapi yang dimaksud sebab yang halal adalah bahwa isi perjanjian tersebut tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan.[52]

Pasal 1320 BW tidak dijelaskan pengertian *orzaak* (causa yang halal). Dalam Pasal 1337 BW hanya disebutkan causa yang terlarang. Suatu sebab adalah terlarang apabila bertentangan dengan UU, kesusilaan, dan ketertiban umum. Hoge Raad sejak tahun 1927 mengartikan *orzaak* sebagai sesuatu yang menjadi tujuan para pihak.[53]

Syarat pertama dan kedua disebut syarat subjektif karena menyangkut pihak-pihak yang mengadakan perjanjian. Sedangkan syarat ketiga dan keempat disebut syarat objektif karena menyangkut objek perjanjian. Apabila syarat objektif tidak terpenuhi, maka perjanjian yang dibuat menjadi batal demi hukum. Sedangkan apabila syarat subjektif tidak terpenuhi, maka perjanjian yang dibuat menjadi dapat dibatalkan.[54]

Menurut Santia Dewi ada 3 (tiga) aspek perjanjian yang harus diperhatikan, yaitu:[55]

1. Mengenai terjadinya perjanjian ketika sejak ada kata sepakat dari para pihak, maka perjanjian itu baru terjadi, yang dikenal sebagai asas konsensualisme.
2. Tentang akibat perjanjian artinya perjanjian mempunyai kekuatan

[52]Ahmadi Miru, *Op. Cit.,* h. 30-31.
[53]Salim II, *Op. Cit.,* h. 31.
[54]Santia Dewi, *Op. Cit.,* h. 33.
[55]*Ibid*., h. 33-34.

mengikat bagi para pihak yang mengadakannya (Pasal 1338 BW).

3. Tentang isi perjanjian merupakan apa saja yang diperjanjikan oleh para pihak sepenunya diserahkan kepada pihak yang bersangkutan, sepanjang tidak bertentangan dengan hukum, kesusilaan, kepentingan umum, dan ketertiban.

3. Unsur-Unsur Perjanjian

Perjanjian lahir jika disepakati tentang hal yang pokok atau unsur esensial dalam suatu perjanjian. Dalam suatu perjanjian dikenal 3 (tiga) unsur, yaitu:

1. Unsur Esensiali[56]

Unsur esensiali merupakan unsur yang harus ada dalam suatu perjanjian karena tanpa adanya kesepakatan tentang unsur esensiali ini, maka tidak ada perjanjian. Sebagai contoh, dalam perjanjian jual beli harus ada kesepakatan mengenai barang dan harga karena tanpa kesepakatan mengenai barang dan harga dalam perjanjian jual beli, perjanjian tersebut batal demi hukum karena tidak ada hal tertentu (syarat subjek) yang diperjanjikan.

2. Unsur Naturalia

Unsur naturalia merupakan unsur yang telah diatur dalam undang-undang sehingga apabila tidak diatur oleh para pihak dalam perjanjian undang-undang yang mengaturnya. Dengan demikian unsur naturalia ini merupakan unsur yang selalu dianggap ada dalam perjanjian.[57]

Misalnya dalam perjanjian jual-beli, biaya-biaya akta jual beli dan lain-lain biaya tambahan dipikul oleh pembeli jika tidak diperjanjikan

[56]Ahmadi Miru, *Op. Cit* , h. 31.
[57]*Ibid.*

sebaliknya (Pasal 1466 BW). [58]

3. Unsur Aksidentalia

Unsur aksidentalia merupakan unsur yang nanti ada atau mengikat para pihak jika para pihak memperjanjikannya.[59] Bagian aksidentalia, merupakan bagian perjanjian yang diperjanjiakan secara khusus oleh para pihak. Misalnya, jangka waktu pembayaran, pilihan hukum, domisili hukum, dan cara penyerahan barang.[60]

4. Asas-Asas Hukum dalam Perjanjian

Asas hukum dalam bahasa Inggris disebut *principle of law*, sementara dalam bahasa Belanda disebut dengan istilah *rect principe*.[61] Belefroid berpendapat bahwa asas hukum adalah norma dasar yang dijabarkan dari hukum positif dan yang oleh ilmu hukum tidak dianggap berasal dari aturan-aturan yang lebih umum. Asas hukum ini merupakan pengendapan hukum positif dalam suatu masyarakat.[62]

Menurut Salim HS bahwa asas hukum dibagi juga menjadi 2 (dua) macam, yaitu:[63]

a. Asas hukum umum merupakan asas hukum yang berhubungan dengan seluruh bidang hukum seperti:
   1. Asas *restitutio in integrum* artinya pemulihan dalam keadaan semula.
   2. Asas *lex posteriori derogat legi priori* artinya undang-undang yang baru didahulukan dari undang-undang lama atau undang-undang yang baru kemudian menghapuskan undang-undang yang lama, dan

[58]Ria Trisnomurti, *Op. Cit,*, h. 69.
[59]Ahmadi Miru, *Op. Cit*., h. 32.
[60]Ria Trisnomurti, *Op. Cit*., h. 69.
[61]Salim II, *Op. Cit.,* h. 10.
[62]Zainal Asikin*, Op. Cit.,* h. 101.
[63]Salim II, *Op. Cit.,* h. 12.

3. Asas bahwa apa yang lahirnya tampak benar untuk sementara harus dianggap demikian sampai diputus (lain) oleh pengadilan.

b. Asas hukum khusus merupakan asas yang berfungsi dalam bidang yang lebih sempit seperti dalam bidang hukum perdata, hukum pidana dan sebagainya.

BW mengatur ada 5 (lima) asas hukum penting yang berkaitan dengan perjanjian, yaitu:

1. Asas Konsensualisme[64]

Asas konsensualisme sering diartikan bahwa dibutuhkan kesepakatan untuk lahirnya kesepakatan. Pengertian ini tidak tepat karena maksud asas konsensualisme ini adalah bahwa lahirnya perjanjian ialah pada saat terjadinya kesepakatan. Apabila tercapai kesepakatan antara para pihak, maka lahirlah perjanjian walaupun perjanjian itu belum dilaksanakan pada saat itu.

Tercapainya kesepakatan oleh para pihak melahirkan hak dan kewajiban bagi mereka atau biasa juga disebut bahwa perjanjian tersebut sudah bersifat *obligatoir*, yakni melahirkan kewajiban bagi para pihak untuk memenuhi perjanjian tersebut.

Asas konsensualisme ini tidak berlaku bagi semua jenis perjanjian karena asas ini hanya berlaku terhadap perjanjian konsensualisme sedangkan terhadap perjanjian formal dan rill tidak berlaku.

2. Asas Kebebasan Berkontrak[65]

Asas kebebasan berkontrak merupakan salah satu asas yang sangat penting dalam perjanjian. Kebebasan berkontrak memberikan jaminan

[64]Ahmadi Miru, *Op. Cit.,* h. 3.
[65]*Ibid.,* h. 4.

kebebasan kepada seseorang untuk secara bebas dalam beberapa hal yang berkaitan dengan perjanjian di antaranya:

a. Bebas menentukan apakah ia akan melakukan perjajian atau tidak.
b. Bebas menentukan dengan siapa ia akan melakukan perjanjian.
c. Bebas menentukan isi atau klausul perjanjian.
d. Bebas menentukan bentuk perjanjian.
e. Kebebasan-kebebasan lainnya yang tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan.

Asas kebebasan berkontrak merupakan suatu dasar yang menjamin kebebasan orang dalam melakukan perjanjian. Hal ini tidak terlepas juga dari sifat Buku III BW yang hanya merupakan hukum yang mengatur sehingga para pihak dapat menyimpanginya kecuali terhadap pasal-pasal tertentu yang sifatnya memaksa.

3. Asas Mengikatnya Kontrak (*Pacta Sunt Servanda*)[66]

Asas *pacta sunt servanda* atau disebut juga dengan asas kepastian hukum. Asas ini berhubungan dengan akibat perjanjian. Asas *pacta sunt servanda* merupakan asas di mana Hakim atau pihak ketiga harus menghormati substansi perjanjian yang dibuat oleh para pihak sebagaimana layaknya undang-undang. Hal ini terdapat dalam Pasal 1338 ayat (1) BW yang mengatur bahwa perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang.

[66]Salim II, *Op. Cit.,* h. 14-15.

4. Asas Iktikad Baik

Asas Iktikad baik merupakan salah satu asas yang dikenal dalam hukum perjanjian. Ketentuan tentang itikad baik terdapat dalam Pasal 1338 ayat (3) BW mengatur bahwa perjanjian harus dilaksanakan dengan iktikad baik. Sementara itu, Menurut Arrest H.R. di negeri Belanda memberikan peranan tertinggi terhadap iktikad baik dalam perjanjian bahkan kesesatan di tempatkan di bawah asas iktikad baik bukan lagi pada teori kehendak.

Pentingnya iktikad baik tersebut sehinga dalam perundang-undangan atau perjanjian antara para pihak kedua belah pihak akan berhadapan dalam suatu hubungan hukum khusus yang dikuasai oleh itikad baik dan hubungan khusus itu membawa akibat lebih lanjut bahwa kedua belah pihak itu harus bertindak dengan mengingat kepentingan-kepentingan yang wajar dari pihak lain.[67]

5. Asas Kepribadian[68]

Asas kepribadian yang dalam bahasa Inggris disebut dengan *the principle of personality*, sedangkan dalam bahasa Belanda disebut *het principle van de persoonlijkheid* merupakan asas yang menentukan bahwa seseorang yang akan melakukan atau membuat perjanjian hanya untuk kepentingan perseorangan saja. Hal ini terdapat dalam Pasal 1315 dan Pasal 1340 BW. Pasal 1315 BW mengatur bahwa pada umumnya seseorang tidak dapat mengadakan perjanjian selain untuk dirinya sendiri.

[67]Ahmadi Miru, *Op. Cit.,* h. 5.
[68]Salim II, *Op. Cit.,* h. 16.

Inti ketentuan ini bahwa seseorang yang mengadakan perjanjian hanya untuk kepentingan dirinya sendiri. Sedangkan, Pasal 1340 BW mengatur bahwa perjanjian hanya berlaku antara pihak yang membuatnya.

Berarti perjanjian yang dibuat para pihak hanya berlaku bagi mereka yang membuatnya. Namun demikian ketentuan itu ada pengecualiannya sebagaimana yang diintrodusir dalam Pasal 1317 BW mengatur dapat pula perjanjian diadakan untuk kepentingan pihak ketiga bila suatu perjanjian yang dibuat untuk diri sendiri atau suatu pemberian orang lain mengandung suatu syarat semacam itu.

Pasal ini mengkonstruksikan bahwa seseorang dapat mengadakan perjanjian untuk kepentingan pihak ketiga dengan suatu syarat yang ditentukan. Sedangkan dalam Pasal 1318 BW tidak hanya mengatur perjanjian untuk diri sendiri, tetapi juga untuk kepentingan ahli warisnya dan untuk orang-orang yang memperoleh hak dari padanya.

5. Konsep Perjanjian Kerjasama

Perjanjian kerjasama merupakan perjanjian campuran adalah perjanjian yang mengandung dua atau lebih ketentuan-ketentuan undang-undang dari perjanjian bernama.[69] Perjanjian kerjasama antara Bank dan Notaris memiliki kemiripan dengan perjanjian untuk melakukan pekerjaan. Undang-undang membagi perjanjian untuk melakukan

[69]Pengurus Pusat Ikatan Notaris Indonesia, *Op. Cit.,* h. 82.

perkerjaan dalam 3 (tiga) macam, yaitu:[70]

1. Perjanjian untuk melakukan jasa-jasa tertentu;
2. Perjanjian kerja/perburuhan; dan
3. Perjanjian pemborongan pekerjaan.

Perjanjian untuk melakukan jasa-jasa tertentu salah satu pihak menginginkan pihak lawannya melakukan suatu pekerjaan untuk mencapai suatu tujuan untuk itu ia bersedia memberikan imbalan.[71] Menurut Subekti hubungan antara seorang Notaris dengan seorang yang datang kepadanya untuk dibuatkan suatu akta dan lainnya dapat digolongkan kepada perjanjian untuk melakukan jasa-jasa tertentu.[72]

Perjanjian kerjasama antara Bank dan Notaris mendekati perjanjian untuk melakukan jasa-jasa tertentu. Hal tersebut sesuai dengan esensi dari perjanjian untuk melakukan jasa-jasa tertentu di mana terdapat kewajiban dari pihak yang menerima pekerjaan untuk menyelesaikan perbuatan-perbuatan jasa pembuatan akta autentik sesuai keahliannya dan untuk itu pihak yang memberikan pekerjaan wajib membayar harga penyelesaian pekerjaan tersebut (*fee*) sesuai dengan kesepakatan.[73]

Mengenai ketentuan umumnya sepanjang telah diatur secara khusus, maka perjanjian kerjasama ini tunduk pada peraturan–peraturan umum tentang perikatan yang termuat dalam BW. Pada asas ketentuan umum

---

[70]R. Subekti, *Aneka perjanjian, Cet. X*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 1995, h. 57.
[71]*Ibid*., h. 58.
[72]*Ibid.*
[73]Zulhendrawan, "Perjanjian Kerjasama Antara Bank dengan Notaris Ditinjau dari Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris dan Kode Etik Notaris", Tesis, Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2010, h. 32.

berlaku untuk semua perjanjian, kecuali ketentuan khusus menyimpanginya. Ketentuan umum tentang perikatan yang lahir dari perjanjian memang sangat diperlukan sehubungan dengan berlakunya asas kebebasan berkontrak.[74]

Prakteknya perjanjian kerjasama Bank dan Notaris dibuat dalam bentuk perjanjian baku di mana pihak perbankan yang lebih dominan untuk menentukan klausula-klausula dalam perjanjian kerjasama tersebut. Klausula baku yang pada awalnya lahir demi menunjang efisiensi dan efektivitas dalam sebuah transaksi, namun pada perkembangannya dianggap berpotensi atau telah berbenturan dengan keseimbangan para pihak dalam perjanjian.[75]

Istilah perjanjian baku dalam bahasa Inggris menggunakan *istilah standardized agreement* atau *standardized contract* sedangkan dalam bahasa Belanda menggunakan istilah *standard voorwaarden* atau *standard contract*. Menurut Mariam Darus sebagaimana dikutip Johannes Ibrahim bahwa istilah perjanjian baku berarti ukuran, acuan. Jika bahasa hukum dibakukan berarti bahasa hukum itu ditentukan ukurannya atau standarnya, sehingga arti tetap yang dapat menjadi pegangan umum.[76]

Menurut Hondius sebagaimana yang dikutip oleh Johannes Ibrahim merumuskan perjanjian baku sebagai berikut:[77]

---

[74]*Ibid*., h. 34.

[75]Miko Susanto Ginting, *Menegakkan Kembali Keberadaan Klausula Baku Dalam Perjanjian,* Vol 3, Jurnal Hukum dan Peradilan, 2014 , No. 3, h. 224.

[76]Johannes Ibrahim Kosasih, *Op. Cit*., h. 39.

[77]*Ibid.*

> *Standaarvoorwaarden zijn schriftelijke concept bedingen welke zijn opgesteld om zonder onderhandelingen omtrent hun inhoud opgenomen te worden in een gewoonlijk onbepaald aantal nog te sluiten overeenkomsten van bepaald aard*.
> Perjanjian baku adalah konsep tertulis yang disusun tanpa membicarakan isinya dan lazimnya dituangkan ke dalam sejumlah perjanjian tidak terbatas yang sifatnya tertentu.

Keabsahan perjanjian baku terletak pada penerimaan masyarakat dan lalu lintas bisnis untuk memperlancar arus lalu lintas perdagangan dan bisnis. Dunia perdagangan dan bisnis membutuhkan kehadiran perjanjian baku untuk menunjang dan menjamin kelangsungan hidupnya. Dalam perjanjian baku bergantung pada adanya kesediaan suatu pihak untuk menggunakan perjanjian baku, perjanjian baku yang diusulkan oleh satu pihak akan mengikat pihak lain dengan adanya penerimaan. Perjanjian baku mengikat ketika perjanjian itu ditandatangani.[78]

Menurut Subekti bahwa perjanjian kerjasama hanya mempunyai daya hukum intern dan tidak mempunyai daya hukum ke luar. Pihak yang bertindak ke luar dan bertanggung jawab kepada pihak ketiga adalah kerugian di antara para sekutu diatur dalam perjanjiannya yang tidak perlu diketahui masyarakat.[79]

C. Tinjauan Umum Tentang Bank

1. Pengertian dan Ruang Lingkup Bank

a. Pengertian Bank

Sejarah terminologi “Bank” berasal dari bahasa Italia *“banca”* yang berarti *bence* adalah suatu bangku tempat duduk. Sebab pada zaman

[78]Johannes Ibrahim Kosasih, *Op. Cit*., h. 42.
[79]R. Subekti, *Op. Cit*., h. 60.

pertengahan pihak Banker Italia memberikan pinjaman-pinjaman melakukan usahanya tersebut dengan duduk di bangku-bangku di halaman pasar.[80]

Pasal 1 ayat (1) UU Perbankan mengatur bahwa perbankan adalah segala sesuatu yang menyangkut tentang Bank, mencakup kelembagaan, kegiatan usaha, serta cara dan proses dalam melaksanakan kegiatan usahanya. Kemudian dalam Pasal 1 ayat (2) UU Perbankan mengatur bahwa Bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya ke masyarakat dalam bentuk kredit dan/atau bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak.

Menurut Kasmir Bank diartikan sebagai lembaga keuangan yang kegiatan usahanya adalah menghimpun dana dari masyarakat dan menyalurkan kembali dana tersebut ke masyarakat serta memberikan jasa-jasa Bank lainnya.[81]

Pasal 4 UU Perbankan mengatur tujuan perbankan Indonesia adalah menunjang pelaksanaan pembangunan nasional dalam rangka meningkatkan pemerataan, pertumbuhan ekonomi dan stabilitas nasional ke arah peningkatan kesejahteraan rakyat banyak.

---

[80]M. Alvin Adithira, *Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen dalam Penggunaan Fasilitas Kredit Perbankan PT Bank Tabungan Negara Cabang Utama Jambi*, Tesis, Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum Universitas Andalas Padang, 2017, h. 57.

[81]Michalle Leony, *Tanggung Jawab Bank Dalam Perjanjian Penggunaan Safe Deposito Box*, Tesis, Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin Makassar, 2020, h. 45.

Istilah Bank dimaksudkan sebagai jenis pranata finansial yang melaksanakan jasa-jasa keuangan yang cukup beraneka ragam seperti pinjaman, memberi pinjaman, mengedarkan mata uang, mengadakan pengawasan terhadap mata uang, bertindak sebagai tempat penyimpanan benda-benda berharga, membiayai usaha-usaha perusahaan.[82]

b. Ruang Lingkup Bank

1. Jenis-jenis Bank

Menurut ketentuan UU Perbankan, Bank dibagi menjadi 2 (dua) macam, yaitu:

a. Bank Umum

Pasal 1 ayat (3) UU Perbankan mengatur bahwa Bank umum adalah Bank yang melaksanakan kegiatan usaha secara konvensional dan atau berdasarkan prinsip syariah yang dalam kegiatannya memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran.

Bank umum mempunyai peranan di dalam masyarakat berdasarkan ketentuan Pasal 6 UU Perbankan mengatur bahwa:

> Usaha Bank umum meliputi:
> 1. Menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan berupa giro, deposito berjangka, sertifikat deposito, tabungan, dan/atau bentuk lainnya yang dipersamakan dengan itu.
> 2. Memberikan kredit.
> 3. Menerbitkan surat pengakuan hutang.
> 4. Membeli, menjual atau menjamin atas risiko sendiri maupun untuk kepentingan dan atas perintah nasabahnya.
>   a. Surat-surat wesel termasuk wesel yang diakseptasi oleh Bank yang masa berlakunya tidak lebih lama dari pada kebiasaan dalam perdagangan surat-surat dimaksud.
>   b. Surat pengakuan hutang dan kertas dagang lainnya yang masa

[82] *Ibid*.

berlakunya tidak lebih lama dari kebiasaan dalam perdagangan surat-surat dimaksud.
   c. Kertas perbendaharaan negara dan surat jaminan pemerintah.
   d. Sertifikat Bank Indonesia (SBI).
   e. Obligasi.
   f. Surat dagang berjangka waktu sampai dengan 1 (satu) tahun.
   g. Instrumen surat berharga lain yang berjangka waktu sampai dengan 1 (satu) tahun.
5. Memindahkan uang baik untuk kepentingan sendiri maupun untuk kepentingan nasabah.
6. Menempatkan dana pada meminjam dana dari, atau meminjamkan dana kepada Bank lain, baik dengan menggunakan surat, sarana telekomunikasi maupun dengan wesel unjuk, cek atau sarana lainnya.
7. Menerima pembayaran dari tagihan atas surat berharga dan melakukan perhitungan dengan antar pihak ketiga.
8. Menyediakan tempat untuk menyimpan barang dan surat berharga.
9. Melakukan kegiatan penitipan untuk kepentingan pihak lain berdasarkan suatu perjanjian.
10. Melakukan penempatan dana dari nasabah kepada nasabah lainnya dalam bentuk surat berharga yang tidak tercatat di bursa efek.
11. Dihapus.
12. Melakukan kegiatan anjak piutang, usaha kartu kredit dan kegiatan wali amanat.
13. Menyediakan pembiayaan dan atau melakukan kegiatan lain berdasarkan prinsip syariah, sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan oleh Bank Indonesia.
14. Melakukan kegiatan lain yang lazim dilakukan oleh Bank sepanjang tidak bertentangan dengan undang-undang ini dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Larangan Bank umum terdapat dalam ketentuan Pasal 10 UU Perbankan mengatur bahwa:

Bank umum dilarang:
a. Melakukan penyertaan modal kecuali sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 huruf b dan huruf c.
b. Melakukan usaha perasuransian.
c. melakukan usaha lain di luar kegiatan usaha sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 dan Pasal 7.

b. Bank Perkreditan Rakyat (BPR)

Fungsi dan tugas Bank Perkreditan Rakyat atau lebih sering disingkat

BPR, dijelaskan dalam Pasal 13 UU Perbankan mengatur bahwa:

> Usaha Bank perkreditan rakyat meliputi:
> a. Menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan berupa deposito berjangka, tabungan, dan/atau bentuk lainnya yang dipersamakan dengan itu.
> b. Memberikan kredit.
> c. Menyediakan pembiayaan dan penempatan dana berdasarkan prinsip syariah, sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan oleh Bank Indonesia.
> d. Menempatkan dananya dalam bentuk Sertifikat Bank Indonesia (SBI), deposito berjangka, sertifikat deposito, dan/atau tabungan pada Bank lain.

2. Prinsip-prinsip Bank

Lembaga keuangan yang memunyai fungsi sebagai lembaga penyimpan dan penyebaran uang ke masyarakat dalam menjalankan tugasnya terdapat 4 (empat) prinsip-prinsip Bank, yaitu:[83]

1. Prinsip Kepercayaan (*fiduciary relation principle*)

Prinsip kepercayaan adalah suatu asas yang melandasi hubungan antara Bank dan nasabah. Bank berusaha dari dana masyarakat yang disimpan berdasarkan kepercayaan sehingga setiap Bank perlu menjaga kesehatan Banknya dengan tetap memelihara dan mempertahankan kepercayaan masyarakat. Prinsip kepercayaan diatur dalam Pasal 29 ayat (4) UU Perbankan.

2. Prinsip Kehati-hatian *(prudential principle)*

Prinsip kehati-hatian adalah suatu prinsip yang menegaskan bahwa Bank dalam menjalankan kegiatan usaha baik dalam penghimpunan terutama dalam penyaluran dana kepada masyarakat harus sangat

[83]M. Alvin Adithira, *Op. Cit.,* h. 62-63.

berhati-hati. Tujuan dilakukannya prinsip kehati-hatian ini agar Bank selalu dalam keadaan sehat menjalankan usahanya dengan baik dan mematuhi ketentuan-ketentuan dan norma-norma hukum yang berlaku di dunia perbankan. Prinsip kehati-hatian diatur dalam Pasal 2 dan Pasal 29 ayat (2) UU Perbankan.

3. Prinsip Kerahasiaan (*secrecy principle*)

Prinsip kerahasiaan Bank diatur dalam Pasal 40-Pasal 47 UU Perbankan. Pasal 40 UU Perbankan mengatur bahwa Bank wajib merahasiakan keterangan mengenai nasabah penyimpan dan simpanannya. Namun dalam ketentuan tersebut kewajiban merahasiakan itu bukan tanpa pengecualian.

Kewajiban merahasiakan itu dikecualikan untuk dalam hal-hal untuk kepentingan pajak, penyelesaian utang piutang Bank yang sudah diserahkan kepada Urusan Piutang dan Lelang/Panitia Urusan Piutang Negara (UPLN/PUPN), untuk kepentingan pengadilan perkara pidana dalam perkara perdata antara Bank dengan nasabah dan dalam rangka tukar menukar informasi antar Bank.

4. Prinsip Mengenal Nasabah (*know how costumer principle*)

Prinsip mengenal nasabah adalah prinsip yang diterapkan oleh Bank untuk mengenal dan mengetahui identitas nasabah memantau kegiatan transaksi nasabah termasuk melaporkan setiap transaksi yang mencurigakan. Prinsip mengenal nasabah diatur dalam Peraturan Bank Indonesia Nomor: 5/21/PBI/2003 tentang Perubahan Kedua Atas

Peraturan Bank Indonesia Nomor: 3/10/PBI/2001 tentang Penerapan Prinsip Mengenal Nasabah (*know your custumer principles*).

Tujuannya adalah meningkatkan peran lembaga keuangan dengan berbagai kebijakan dalam menunjang praktik lembaga keuangan, menghindari berbagai kemungkinan lembaga keuangan dijadikan ajang tindak kejahatan dan aktivitas illegal yang dilakukan nasabah, dan melindungi nama baik dan reputasi lembaga keuangan.

3. Fungsi Bank

Pasal 3 UU Perbankan mengatur bahwa fungsi utama perbankan Indonesia adalah sebagai penghimpun dana masyarakat dan disalurkan kembali dalam bentuk kredit. Keberadaan Bank dalam kehidupan masyarakat dewasa ini mempunyai peran yang sangat penting. Bank merupakan lembaga keuangan yang menjadi wadah bagi badan usaha, lembaga pemerintah, swasta maupun orang pribadi selain sebagai sarana dalam melakukan berbagai transaksi keuangan.

Lewat lembaga pengumpulan dana tersebut Bank dapat menyalurkan kembali dana yang sudah terkumpul tersebut kepada masyarakat melalui pranata hukum perkreditan.[84]

Menurut Djoni S. Gazali Ada 5 (lima) fungsi pokok Bank, yaitu:[85]

1. Menghimpun dana
   Dana yang dihimpun oleh Bank terutama berasal dari 3 (tiga) sumber pokok, yaitu:
   a. Dari masyarakat dalam bentuk simpanan giro, deposito, tabungan, dana endapan letter of credit (selanjutnya disebut

[84]Michalle Leony*, Op.Cit*., h. 46.
[85]Djoni S. Gazali, Rachmadi Usman, *Hukum Perbankan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2012, h. 139-140.

L/C), Bank garansi, wesel, dan sebagainya,
   b. Dari lembaga penanam modal atau lembaga keuangan non Bank seperti dana pensiun, asuransi, koperasi, reksa dana, dan sebagainya,
   c. Dari dunia usaha dan masyarakat lain.
2. Memberi kredit
   Pelaksanaan fungsi pemberian kredit harus memperhitungkan likuiditas agar tidak membahayakan pemenuhan kewajiban kepada nasabah jika sewaktu-waktu diperlukan. Kredit dapat berupa kredit jangka pendek, menengah, dan panjang. Kredit jangka pendek dapat memberi pengaruh langsung terhadap pasar uang, sedangkan kredit jangka panjang dapat mempunyai pengaruh langsung terhadap pasar modal.
3. Memperlancar lalu lintas pembayaran
   Fungsi ini dilakukan dalam berbagai bentuk antara lain pemberian jaminan Bank, pengiriman uang, pembukaan L/C dan inkaso.
4. Media kebijakan moneter
   Bank sebagai penerima simpanan giro sering dikatakan sebagai lembaga yang mempunyai kemampuan menciptakan uang. Dalam konteks demikian Bank sering dikatakan berfungsi sebagai media kebijakan moneter.
5. Penyedia informasi, Pemberian konsultasi, dan Bantuan
   Penyelenggaraan administrasi informasi suku bunga (investasi), konsultasi investasi, bantuan administrasi proyek, dan sebagainya sudah lazim dilakukan oleh bank-bank sekarang ini.

D. Tinjauan Umum Majelis Pengawas Notaris dan Dewan Kehormatan Notaris

Pengawasan terhadap Notaris ada 2 (dua) mekanisme yang telah berjalan. Pertama, pengawasan internal kode etik melalui Dewan Kehormatan INI Kedua, pengawasan eksternal yang dilakukan oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia.[86]

Pengawasan, pemeriksaan, dan penjatuhan sanksi terhadap Notaris setelah berlakunya UUJN tidak lagi dilakukan oleh Badan Peradilan. Tugas tersebut dilakukan oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia

[86]Pengurus Pusat Ikatan Notaris Indonesia, *Op. Cit.,* h. 228.

dengan membentuk Majelis Pengawas Notaris.[87]

1. Majelis Pengawas Notaris

Pengawasan terdapat fungsi pembinaan dan perlindungan. Karena tanpa pembinaan, maka pengawasan akan menjadi unsur yang kontraproduktif yang sifatnya "gali lubang tutup lubang". Pengawasan juga harus mengandung unsur perlindungan khususnya berkaitan dengan asas praduga tidak bersalah dan posisi Notaris sebagai pejabat umum yang sedang melaksanakan tugas Negara.[88]

Ketentuan dalam Pasal 68 UUJN mengatur bahwa Majelis Pengawas Notaris terdiri atas:

1. Majelis Pengawas Daerah (selanjutnya disebut MPD).
2. Majelis Pengawas Wilayah (selanjutnya disebut MPW), dan
3. Majelis Pengawas Pusat (selanjutnya disebut MPP).

a. Majelis Pengawas Daerah

Ketentuan dalam Pasal 69 mengatur bahwa:

1. Majelis Pengawas Daerah dibentuk di Kabupaten/Kota.
2. Keanggotaan Majelis Pengawas Daerah terdiri atas unsur sebagaimana dimaksud dalam Pasal 67 ayat (3).
   2A. Dalam hal di suatu Kabupaten/Kota, jumlah Notaris tidak sebanding dengan jumlah anggota Majelis Pengawas Daerah, dapat dibentuk Majelis Pengawas Daerah gabungan untuk beberapa Kabupaten/Kota.
3. Ketua dan Wakil Ketua Majelis Pengawas Daerah dipilih dari dan oleh anggota sebagaimana dimaksud pada ayat (2).
4. Masa jabatan ketua, wakil ketua, dan anggota Majelis Pengawas Daerah adalah 3 (tiga) tahun dan dapat diangkat kembali.
5. Majelis Pengawas Daerah dibantu oleh seorang sekretaris atau lebih yang ditunjuk dalam Rapat Majelis Pengawas Daerah.

[87]Habib Adjie I, *Op. Cit.,* h. 253.
[88]Pengurus Pusat Ikatan Notaris Indonesia, *Op. Cit.,* h. 239.

Kewenangan MPD terdapat dalam Pasal 70 UUJN yang mengatur bahwa:

Majelis Pengawas Daerah berwenang:
1. Menyelenggarakan sidang untuk memeriksa adanya dugaan pelanggaran Kode Etik Notaris atau pelanggaran pelaksanaan jabatan Notaris.
2. Melakukan pemeriksaan terhadap Protokol Notaris secara berkala 1 (satu) kali dalam 1 (satu) tahun atau setiap waktu yang dianggap perlu.
3. Memberikan izin cuti untuk waktu sampai dengan 6 (enam) bulan.
4. Menetapkan Notaris Pengganti dengan memperhatikan usul Notaris yang bersangkutan.
5. Menentukan tempat penyimpanan Protokol Notaris yang pada saat serah terima Protokol Notaris telah berumur 25 (dua puluh lima) tahun atau lebih.
6. Menunjuk Notaris yang akan bertindak sebagai pemegang sementara Protokol Notaris yang diangkat sebagai pejabat negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 ayat (4).
7. Menerima laporan dari masyarakat mengenai adanya dugaan pelanggaran Kode Etik Notaris atau pelanggaran ketentuan dalam Undang-Undang ini, dan
8. Membuat dan menyampaikan laporan sebagaimana dimaksud pada huruf a, huruf b, huruf c, huruf d, huruf e, huruf f, dan huruf g kepada Majelis Pengawas Wilayah.

Kewajiban MPD dalam Pasal 71 UUJN mengatur bahwa:

Majelis Pengawas Daerah berkewajiban:
1. Mencatat pada buku daftar yang termasuk dalam Protokol Notaris dengan menyebutkan tanggal pemeriksaan, jumlah akta serta jumlah surat di bawah tangan yang disahkan dan yang dibuat sejak tanggal pemeriksaan terakhir.
2. Membuat berita acara pemeriksaan dan menyampaikannya kepada Majelis Pengawas Wilayah setempat, dengan tembusan kepada Notaris yang bersangkutan, Organisasi Notaris, dan Majelis Pengawas Pusat.
3. Merahasiakan isi akta dan hasil pemeriksaan.
4. Menerima salinan yang telah disahkan dari daftar akta dan daftar lain dari Notaris dan merahasiakannya.
5. Memeriksa laporan masyarakat terhadap Notaris dan menyampaikan hasil pemeriksaan tersebut kepada Majelis Pengawas Wilayah dalam waktu 30 (tiga puluh) hari, dengan tembusan kepada pihak yang melaporkan, Notaris yang

bersangkutan, Majelis Pengawas Pusat, dan Organisasi Notaris.
6. Menyampaikan permohonan banding terhadap keputusan penolakan cuti.

b. Majelis Pengawas Wilayah

Ketentuan dalam Pasal 72 mengatur bahwa:

1. MPW dibentuk dan berkedudukan di ibukota provinsi
2. keanggotaan MPW terdiri atas unsur sebagaimana dimaksud dalam Pasal 67 ayat (3).
3. ketua dan Wakil Ketua MPW dipilih dari dan anggota sebagaimana dimaksud pada ayat (2).
4. Masa jabatan ketua, wakil ketua, dan anggota MPW adalah 3 (tiga) tahun dan dapat diangkat kembali.
5. MPW dibantu oleh seorang sekretaris atau lebih yang ditunjuk dalam Rapat MPW.

Kewenangan MPW dalam Pasal 73 UUJN mengatur bahwa:

1. Majelis Pengawas Wilayah berwenang:
   a. Menyelenggarakan sidang untuk memeriksa dan mengambil keputusan atas laporan masyarakat yang disampaikan melalui MPD.
   b. Memanggil Notaris terlapor untuk dilakukan pemeriksaan atas laporan sebagaimana dimaksud pada huruf a.
   c. Memberikan izin cuti lebih dari 6 (enam) bulan sampai 1 (satu) tahun.
   d. Memeriksa dan memutus atas keputusan MPD yang menolak cuti yang diajukan oleh Notaris pelapor.
   e. Memberikan sanksi berupa teguran lisan atau tertulis.
   f. Mengusulkan pemberian sanksi terhadap Notaris kepada MPP berupa:
   a. Pemberhentian sementara 3 (tiga) bulan sampai dengan 6 (enam) bulan, atau
   b. Pemberhentian dengan tidak hormat.
   g. dihapus.
2. Keputusan Majelis Pengawas Wilayah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf e bersifat final.
3. Terhadap setiap keputusan penjatuhan sanksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf e dan huruf f dibuatkan berita acara.

Kewajiban MPW terdapat dalam Pasal 75 UUJN yang mengatur bahwa:

Majelis Pengawas Wilayah berkewajiban:
1. menyampaikan keputusannya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 73 ayat (1) huruf a, huruf c, huruf d, huruf e, huruf f kepada Notaris yang bersangkutan dengan tembusan kepada MPP dan Organisasi Notaris.
2. menyampaikan pengajuan banding dari Notaris kepada MPP terhadap penjatuhan sanksi dan penolakan.

c. Majelis Pengawas Pusat

Ketentuan dalam Pasal 76 mengatur bahwa:

1. MPP dibentuk dan berkedudukan di ibukota Negara.
2. Keanggotaan MPW terdiri atas unsur sebagaimana dimaksud dalam Pasal 67 ayat (3).
3. Ketua dan Wakil Ketua MPP dipilih dari dan anggota sebagaimana dimaksud pada ayat (2).
4. Masa jabatan ketua, wakil ketua, dan anggota MPP adalah 3 (tiga) tahun dan dapat diangkat kembali.
5. MPP dibantu oleh seorang sekretaris atau lebih yang ditunjuk dalam Rapat MPP.

Kewenangan MPW dalam Pasal 77 UUJN mengatur bahwa:

Majelis Pengawas Pusat berwenang:
1. Menyelenggarakan sidang untuk memeriksa dan mengambil keputusan dalam tingkat banding terhadap penjatuhan sanksi dan penolakan cuti.
2. Memanggil Notaris terlapor untuk dilakukan pemeriksaan sebagaimana dimaksud pada huruf a.
3. Menjatuhkan sanksi pemberhentian sementara, dan
4. Mengusulkan pemberian sanksi berupa pemberhentian dengan tidak hormat kepada Menteri.

Kewajiban MPP terdapat dalam Pasal 79 UUJN yang mengatur bahwa:

MPP berkewajiban menyampaikan keputusannya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 77 huruf a kepada Menteri dan Notaris yang bersangkutan dengan tembusan kepada MPW dan MPD yang bersangkutan dan Organisasi Notaris.

2. Dewan Kehormatan Notaris

Dewan Kehormatan Notaris diberikan tanggungjawab untuk mengawasi dan membina para Notaris di wilayahnya agar senangtiasa berperilaku baik ketika menjalankan profesinya maupun tidak sedang menjalankan profesinya.[89]

a. Dewan Kehormatan Pusat

Dewan Kehormatan Pusat adalah Dewan Kehormatan tingkat nasional dan yang bertugas untuk:

1. Melakukan pembinaan, bimbingan, pengawasan, pembinaan anggota dalam menjunjung tinggi Kode Etik Notaris.
2. Memeriksa dan mengambil keputusan atas dugaan pelanggaran ketentuan Kode Etik Notaris dan/atau disiplin Organisasi, yang bersifat internal atau yang tidak mempunyai kaitan dengan kepentingan masyarakat secara langsung, pada tingkat akhir dan bersifat final.
3. Memberikan saran dan pendapat kepada Majelis Pengawas atas dugaan pelanggaran Kode Etik Notaris dan jabatan Notaris.

b. Dewan Kehormatan Wilayah

Dewan Kohormatan Wilayah adalah Dewan Kehormatan tingkat wilayah yaitu pada tingkat provinsi atau yang setingkat dengan itu, yang bertugas untuk:

1. Melakukan pembinaan, bimbingan, pengawasan, pembinaan anggota dalam menjunjung tinggi Kode Etik Notaris.
2. Memeriksa dan mengambil keputusan atas dugaan pelanggaran ketentuan Kode Etik Notaris dan/atau disiplin Organisasi, yang bersifat internal atau yang tidak mempunyai kaitan dengan kepentingan masyarakat secara langsung, pada tingkat banding, dan dalam keadaan tertentu pada tingkat pertama.
3. Memberikan saran dan pendapat kepada Majelis Pengawas Wilayah dan atau/ Majelis Pengawas Daerah atas dugaan

[89] *Ibid.,* h. 78.

pelanggaran kode etik dan jabatan Notaris.

c. Dewan Kehormatan Daerah

Dewan Kehormatan Daerah adalah Dewan Kehormatan tingkat daerah yaitu pada tingkat kota atau kabupaten yang bertugas untuk:

1. Melakukan pembinaan, bimbingan, pengawasan, pembinaan anggota dalam menjunjung tinggi Kode Etik Notaris.
2. Memeriksa dan mengambil keputusan atas dugaan pelanggaran ketentuan Kode Etik Notaris dan/atau disiplin Organisasi, yang bersifat internal atau yang tidak mempunyai kaitan dengan kepentingan masyarakat secara langsung, pada tingkat pertama.
3. Memberikan saran dan pendapat kepada Majelis Pengawas Daerah atas dugaan pelanggaran Kode Etik Notaris dan jabatan Notaris.

E. Landasan Teori

Landasan teori sangat penting dalam sebuah karya penelitian apapun landasan teori layaknya pondasi sebuah bangunan. Bangunan akan terlihat kokoh apabila pondasinya kuat begitu pula dengan penulisan karya penelitian tanpa keberadaan landasan teori penelitian dan metode yang digunakan tidak akan berjalan lancar sebagaimana mestinya.[90]

Teori berasal dari kata *theoria* dalam bahasa latin yang berarti perenungan, yang pada gilirannya berasal dari kata *thea* dalam bahasa Yunani yang secara hakiki menyiratkan sesuatu yang disebut dengan realitas.[91]

Menurut Neuman yang dikuti Otje Salman bahwa teori adalah suatu sistem yang tersusun oleh berbagai abstrak yang berinterkoneksi satu

[90]Syahruddin Nawi, *Penelitian Hukum Normatif Versus Penelitian Hukum Empiris*, Cet. VI, Umitoha Ukhuwah Grafika, Makassar, 2018, h. 45.

[91]HR Otje Salman, Anthon F. Susanto, *Teori Hukum Mengingat, Mengumpulkan dan Membuka Kembali.* Cet. IX, Refika Aditama, Bandung, 2019, h. 21.

sama lainnya atau berbagai ide yang memadatkan dan mengorganisasi pengetahuan tentang dunia, ia adalah cara yang ringkas untuk berfikir tentang dunia dan bagaimana dunia itu bekerja.

Sarantakos juga berpendapat sebagaimana yang dikutip oleh Otje Salman bahwa teori adalah suatu set/kumpulan/koleksi/gabungan proposisi yang secara logis terkait satu sama lain dan diuji serta disajikan secara sistematis, menurutnya teori dibangun dan dikembangkan melalui *research* dan dimaksudkan untuk menggambarkan dan menjelaskan suatu fenomena.[92]

Menurut Jonathan Turner (Babbie, 1992) menyatakan bahwa teori dalam ilmu sosial adalah penjelasan sistematis tentang hukum-hukum dan kenyataan-kenyataan yang dapat diamati yang berkaitan dengan aspek khusus dari kehidupan manusia.[93]

Teori yang digunakan sebagai pisau analisis dalam memecahkan rumusan masalah dalam penelitian ini, yaitu:

1. Teori Kewenangan

Istilah wewenang berasal dari terjemahan kata bahasa Inggris, yaitu *authority,* sedangkan istilah yang digunakan dalam bahasa Belanda, yaitu *gezag*.[94] Dalam kamus hukum wewenang berarti hak (kekuasaan) untuk melakukan sesuatu bertindak bebas menurut kehendak (keinginan) hati.[95]

Pencetus teori ini adalah Max Weber yang kemudian dikembangkan

[92]*Ibid.*
[93]Syahruddin Nawi*, Op. Cit.,* h. 46.
[94]Aminuddin Ilmar II, *Op. Cit.,* h. 77.
[95]M. Firdaus Sholihin, *Op. Cit*., h. 182.

kembali oleh Robert J. Akerlof yang menyebutkan bahwa kewenangan dibagi menjadi 3 (tiga) jenis, yaitu kewenangan tradisional, kewenangan *legal rasional* dan kewenangan kharismatik.[96]

Pasal 1 ayat (6) UU Administrasi Pemerintahan mengatur bahwa kewenangan adalah kekuasaan Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan atau penyelenggara negara lainnya untuk bertindak dalam ranah hukum politik. Sedangkan dalam Pasal 1 ayat (5) UU Administrasi mengatur bahwa wewenang adalah hak yang dimiliki oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan atau penyelenggara negara lainnya untuk mengambil keputusan dan/atau tindakan dalam penyelenggaraan pemerintahan.

Menurut H.D. Stout sebagaimana yang dikutip oleh Aminuddin Ilmar berpendapat bahwa wewenang merupakan pengertian yang berasal dari hukum organisasi pemerintahan yang dapat dijelaskan sebagai keseluruhan aturan yang berkenaan dengan perolehan dan penggunaan wewenang pemerintahan oleh subjek hukum publik di dalam hubungan hukum publik.[97]

Prinsip dalam negara hukum *"geen bevoegdheid zonder verantwoordelijkheid atau there is no authority without responsibility"* (tidak ada kewenangan tanpa pertanggungjawaban). Setiap pemberian kewenangan kepada pejabat pemerintahan tersirat di dalam pertanggungjawaban dari pejabat yang bersangkutan.[98]

---

[96]http://file.upi.edu/Direktori/FPIPS/JUR._PEND._SEJARAH/195903051989011-SYARIF_MOEIS/BAHAN_KULIAH__3.pdf. Diakses pada 8 Maret 2022.

[97]Aminuddin Ilmar II, *Op. Cit.,* h. 79.

[98]*Ibid*., h. 105.

Indroharto sebagaimana yang dikutip Ridwan HR berpendapat bahwa kewenangan yang bersumber dari peraturan perundang-undangan diperoleh melalui 3 (tiga) cara, yaitu kewenangan atribusi, kewenangan delegasi dan kewenangan mandat,[99] yang diuraikan sebagai berikut:

1. Kewenangan Atribusi

Pasal 1 ayat (22) UU Administrasi Pemerintahan mengatur bahwa atribusi adalah pemberian kewenangan kepada Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan oleh Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 atau undang-undang.

Menurut H.D. van Wijk/Willem Konijnenbelt sebagaimana dikutip oleh Ridwan HR mendefinisikan *attributie: toekenning van een bestuurs bevoegheid door een wetgever aan een bestuursorgaan*, (atribusi adalah pemberian wewenang pemerintahan oleh pembuat undang-undang kepada organ pemerintahan).[100]

Menurut Indroharto (1980) pada atribusi terjadi pemberian wewenang pemerintahan yang baru oleh suatu ketentuan dalam peraturan perundang-undangan.[101]

Menurut Ridwan HR bahwa legislator yang kompeten untuk memberikan atribusi wewenang pemerintahan itu dibedakan antara:[102]

1. Yang berkedudukan sebagai *original legislator* di negara kita di tingkat pusat adalah MPR sebagai pembentuk konstitusi dan DPR bersama-sama pemerintah sebagai yang melahirkan suatu undang–undang dan di tingkat daerah adalah DPRD dan

[99]Ridwan HR, *Op. Cit*., h. 98.
[100]*Ibid*., h. 102.
[101]Aminuddin Ilmar II*, Op. Cit.,* h. 87.
[102]Ridwan HR, *Op. Cit*., h. 101.

pemerintah daerah yang melahirkan Peraturan Daerah.
2. Yang bertindak sebagai *delegated legislator*, seperti Presiden yang berdasar pada suatu ketentuan undang–undang mengeluarkan Peraturan Pemerintah di mana diciptakan wewenang–wewenang pemerintah kepada Badan atau Jabatan Tata Usaha Negara tertentu.

2. Kewenangan Delegasi

Pasal 1 ayat (23) UU Administrasi Pemerintahan mengatur bahwa delegasi adalah pelimpahan kewenangan dari Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan yang lebih tinggi kepada Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan yang lebih rendah dengan tanggung jawab dan tanggung gugat beralih sepenuhnya kepada penerima delegasi.

Menurut H.D. van Wijk/Willem Konijnenbelt sebagaimana dikutip oleh Ridwan HR mendefinisikan *delegatie: overdracht van een bevoegheid van het ene bestuursorgaan aan een ander,* (delegasi adalah pelimpahan wewenang pemerintahan dari satu organ pemerintahan kepada organ pemerintahan lainnya).[103]

Menurut Ridwan HR sebagaimana yang dikutip oleh Aminuddin Ilmar bahwa syarat-syarat pelimpahan wewenang pemerintahan melalui delegasi, yaitu:[104]

a. Delegasi harus definitif dan pemberi delegasi (*delegans*) tidak dapat lagi menggunakan sendiri wewenang yang telah dilimpahkan itu.
b. Delegasi harus berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan.
c. Delegasi tidak kepada bawahan, artinya dalam hubungan hirarki kepegawaian tidak diperkenankan adanya delegasi.
d. Adanya kewajiban mempertanggungjawabkan dari penerima

[103]*Ibid*., h. 88.
[104]Aminuddin Ilmar II, *Op. Cit.,* h. 90-91.

delegasi (*delegataris*) kepada delegans.

e. *Delegans* dapat memberikan instruksi tentang penggunaan wewenang tersebut kepada *delegataris*.

3. Kewenangan Mandat

Pasal 1 ayat (23) UU Administrasi Pemerintahan mengatur bahwa mandat adalah pelimpahan kewenangan dari Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan yang lebih tinggi kepada Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan yang lebih rendah dengan tanggung wajab dan tanggung gugat tetap berada pada pemberi mandat.

Menurut H.D. van Wijk/Willem Konijnenbelt sebagaimana dikutip oleh Ridwan HR mendefinisikan *mandaat: een bestuursorgaan laat zijn bevoegheid namens hem uitoefenen door een ander* (mandat terjadi karena ketika organ pemerintahan tidak meng izinkan kewenangannya dijalankan oleh organ lain atas namanya).[105]

Pengertian mandat tidak dibicarakan adanya penyerahan wewenang, atau pelimpahan wewenang. Bahkan dalam hal mandat tidak terjadi perubahan wewenang apapun atau setidak-tidaknya dalam arti yuridis formal yang terjadi hanyalah hubungan internal.

Menurut Indroharto sebagaimana dikutip oleh Ridwan HR berpendapat bahwa terdapat pembagian mengenai sifat wewenang pemerintahan yakni:[106]

1. Terikat terjadi apabila peraturan dasarnya menentukan kapan dan dalam keadaan yang bagaimana wewenang tersebut dapat digunakan atau peraturan dasarnya sedikit banyak menentukan

[105]Ridwan HR, *Op. Cit.,* h. 102.
[106]Ridwan HR, *Op. Cit*., h. 107-108.

tentang isi dari keputusan yang harus diambil.
2. Fakultatif terjadi dalam hal Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang bersangkutan tidak wajib menerapkan wewenangnya atau sedikit banyak masih ada pilihan, sekalipun pilihan itu hanya dapat dilakukan dalam hal-hal atau keadaan tertentu sebagaimana ditentukan dalam peraturan dasarnya.
3. Bebas terjadi ketika peraturan dasarnya memberikan kebebasan kepada Badan atau Pejabat Negara untuk menentukan sendiri mengenai isi dari keputusan yang akan dikeluarkannya atau peraturan dasarnya memberikan ruang lingkup kebebasan kepada Pejabat Negara yang bersangkutan.

Philipus M. Hadjon membuat perbedaan delegasi dan mandat berikut ini.[107]

No.		Mandat	Delegasi
1.	Prosedur Pelimpahan	Dalam hubungan rutin atasan dan bawahan: hal biasa kecuali dilarang secara tegas	Dari suatu organ pemerintahan kepada organ lain: dengan peraturan perundang-undangan.
2.	Tanggung Jawab dan Tanggung Gugat	Tetap pada pemberi mandat	Tanggung jawab dan tanggung gugat beralih kepada delegataris.
3.	Kemungkinan si pemberi menggunakan wewenang itu lagi	Setiap saat dapat menggunakan sendiri wewenang yang dilimpahkan itu.	Tidak dapat menggunakan wewenang itu lagi kecuali setelah ada pencabutan dengan berpegang pada asas *"contrarius actus"*

Philipus M. Hadjon menyimpulkan bahwa ada dua jenis kekuasaan bebas atau kekuasaan diskresi, yaitu:[108]

1. Kewenangan memutuskan untuk mandiri;
2. Kewenangan interpretasi terhadap norma-norma tersamar (*vage*

[107] *Ibid*., h. 132-133.
[108] *Ibid*.

norm).

Wewenang yang diperoleh secara atribusi itu bersifat asli berasal dari peraturan perundang-undangan. Dengan kata lain, organ pemerintahan memperoleh kewenangan secara langsung dari redaksi pasal tertentu dalam suatu peraturan perundang-undangan. Dalam hal atribusi penerima wewenang yang sudah ada dengan tanggung jawab intern dan ekstern pelaksanaan wewenang yang diatribusikan sepenuhnya berada pada penerima wewenang (a*tributaris*).

Wewenang delegasi tidak ada penciptaan wewenang yang ada hanya pelimpahan wewenang dari pejabat yang satu kepada pejabat lainnya. Tanggung jawab yuridis tidak lagi berada pada pemberi delegasi (*delegans*), tetapi beralih pada penerima delegasi (delegetaris).

Mengenai wewenang mandat penerima mandat (*mandataris*) hanya bertindak untuk dan atas nama pemberi mandat (*mandans*) tanggung jawab tetap berada pada *mandans*.[109]

2. Teori Perjanjian

Istilah perjanjian dalam bahasa Belanda disebut dengan *contract* atau *overeenkomst* (perjanjian), sedangkan istilah kontrak berasal dari bahasa Inggris, yaitu *contracts.*[110]

Teori perjanjian dalam bahasa Inggris disebut *the contract theory* sedangkan dalam bahasa Belanda disebut *contract theorie* mempunyai arti yang sangat penting dalam kehidupan bermasyarakat, berbangsa dan

[109]Aminuddin Ilmar III, *Op. Cit.,* h. 128.
[110]*Ibid.*

bernegara. Hal ini disebabkan karena teori ini menganalisis hubungan bernegara dan hubungan hukum antara subjek hukum yang satu dengan subjek hukum lainnya.[111]

Pencetus teori ini ialah Van Dunne sebagaimana dikutip Salim HS yang mengatakan teori perjanjian yang selama ini dikenal memandang perjanjian sebagai suatu perbuatan hukum. Van Dunne menegaskan perjanjian bukan suatu perbuatan hukum melainkan hubungan hukum.

Perjanjian menurut teori Van Dunne ini ditafsirkan sebagai suatu hubungan hukum penawaran dari satu pihak dan perbuatan hukum penerimaan dari pihak lain. Mengingat di sini ada penawaran dan penerimaan oleh para pihak, maka tentunya dalam perjanjian menurut Van Dunne juga melibatkan kata sepakat yang dapat menimbulkan akibat hukum.[112] Menurut Van Dunne berpendapat bahwa:

> Suatu hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum. Teori baru tersebut tidak hanya melihat perjanjian semata-mata, tetapi juga harus dilihat perbuatan sebelumnya atau yang mendahuluinya. Ada tiga tahap dalam membuat perjanjian menurut teori hukum baru, yaitu:
> 1. Tahap *pracontraktual*, yaitu adanya penawaran dan penerimaan,
> 2. Tahap *contractual*, yaitu adanya persesuaian pernyataan kehendak antara para pihak, dan
> 3. Tahap *post contractual*, yaitu pelaksanaan perjanjian.[113]

Objek kajian pada teori perjanjian, yaitu:[114]

1. Hubungan hukum para pihak.

---

[111]Salim HS, Erlies Septiana Nurbani, *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Tesis dan Disertasi,* Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2013, (selanjutnya disebut Salim III), h. 239.

[112]Salim HS, *Hukum Kontrak Teori & Tehnik Penyusunan Kontrak,* Cet. VIII, Sinar Grafika, Jakarta, 2011, (selanjutnya disebut Salim IV), h. 26.

[113]*Ibid.*

[114]Salim III, *Op. Cit*., h. 241-247.

2. Adanya subjek hukum, dan
3. Adanya hak dan kewajiban.

Hubungan hukum dalam bahasa Inggris atau disebut juga *legal relationship* atau dalam bahasa Belanda *rechtsverhouding* merupakan keadaan yang berhubungan atau bersangkut paut atau ikatan yang berkaitan dengan hukum. Yang menimbulkan akibat hukum, yaitu timbulnya hak dan kewajiban. Sedangkan subjek hukum adalah pendukung hak dan kewajiban.

Hak dalam bahasa Inggris disebut *right* atau dalam bahasa Belanda *rechts* dikonsepkan sebagai kewenangan atau kekuasaan dari para pihak untuk melakukan sesuatu, berbuat sesuatu, atau tidak berbuat sesuatu. Sedangkan kewajiban dalam bahasa Inggris disebut *duty* atau *obligation* atau dalam bahasa Belanda *responsibility verplichting* dikonsepkan sebagai sesuatu yang harus dilaksanakan oleh para pihak.

Menurut Salim HS bahwa teori yang menganalisis tentang perjanjian dapat digolongkan menjadi 5 (lima) teori, yaitu:

1. Teori momentum terjadinya perjanjian.
2. Teori perjanjian yang berkaitan dengan hak dan kewajiban para pihak.
3. Teori perjanjian objektif dan subjektif.
4. Teori perjanjian otonom, dan
5. Teori perjanjian terkait pembebasan debitur (Teori *Overmacht*).

Kelima teori itu dijelaskan sebagai berikut:

1. Teori momentum terjadinya perjanjian

Theory momentum the occurrence of contract atau disebut juga teori momentum terjadinya perjanjian merupakan teori yang menganalisis dan

mengkaji tentang saat terjadinya perjanjian yang dibuat oleh para pihak.

2. Teori perjanjian yang berkaitan dengan hak dan kewajiban para pihak

Theories of contractual obligation merupakan teori yang mengkaji dan menganalisis tentang pelaksanaan hak dan kewajiban kontraktual para pihak. Menurut Randy E. Barnett sebagaimana yang dikutip oleh Salim HS menemukakan bahwa tiga kelompok teori yang berkaitan dengan hak dan kewajiban para pihak, yaitu:

a. *Party-based theories* merupakan teori yang didasarkan pada pelindungan hukum para pihak yang melaksanakan hak dan kewajiban.
b. *Standards-based theories* merupakan teori yang mengevaluasi atau menilai substansi perjanjian yang dibuat oleh para pihak, apakah telah sesuai dengan standard penilaian.
c. *Process-based theories* difokuskan pada prosedur atau proses di dalam penyusunan dan substansi perjanjian yang dibuat oleh para pihak, serta menilai apakah hak dan kewajiban yang dibuat oleh para pihak telah sesuai dengan prosedur yang telah ada. Teori yang menganalisis hal itu adalah *the bargain theory of consideration* yang merupakan teori yang menganalisis tentang tawar menawar dalam kaitannya dengan objek perjanjian. Teori ini dikembangkan oleh Holmes dan Langdell.

3. Teori perjanjian objektif dan subjektif

Subjective theory of conctract difokuskan pada bertemunya kehendak atau keinginan para pihak. Para pihak harus benar-benar untuk menyetujui kesepakatan yang telah dibuat antara keduanya. Teori ini hanya mengikat orang-orang yang telah ditentukan secara jelas dan subjeknya bertujuan mengikatkan dirinya dengan pihak lainnya. Dengan demikian kebebasan para pihak di atas segala-galanya.

Perjanjian objektif premis utamanya adalah pada mengikatnya perjanjian ditentukan dengan menganalisis dan mengkaji dari bukti-bukti

atau petunjuk yang bersifat eksternal dan bukti-bukti subjektif.

4. Teori perjanjian otonom

Autonomy of contract theory atau teori perjanjian otonom difokuskan pada pendekatan keadilan para pihak dalam suatu sengketa yang berkaitan dengan perjanjian.

5. Teori perjanjian terkait pembebasan debitur (Teori *Overmacht*)

Teori *overmacht* merupakan teori yang mengkaji dan menganalisis tentang pembebasan kewajiban berprestasi dari debitur kepada kreditur yang disebabkan karena adanya keadaan memaksa.

3. Teori Pengaruh

Pengaruh adalah daya yang menyebabkan sesuatu terjadi, sesuatu yang dapat membentuk atau mengubah sesuatu yang lain dan tunduk atau mengikuti karena kuasa atau kekuasaan orang lain".[115]

Menurut Hugiono dan Poerwantana "pengaruh merupakan dorongan atau bujukan dan bersifat membentuk atau merupakan suatu efek".[116] Sedangkan menurut Louis Gottschalk bahwa pengaruh sebagai suatu efek yang tegar dan membentuk terhadap pikiran dan prilaku manusia baik sendiri-sendiri maupun kolektif.[117]

Pengaruh dibagi menjadi dua yaitu, ada yang positif, ada pula yang negatif. Bila seseorang memberi pengaruh positif kepada masyarakat, ia bisa mengajak mereka untuk menuruti apa yang ia inginkan. Namun bila

[115]Babadu, J.S dan Zain, *Op. Cit.*, h. 131.

[116]Hugiono dan Poerwantana, *Pengantar Ilmu Sejarah*, PT Bina Aksara, Jakarta, 2000, h. 47.

[117]Louis Gottschalk, *Mengerti Sejarah*, Yayasan Penerbit Universitas Indonesia, Depok, 2000, h. 171.

pengaruh seseorang kepada masyarakat adalah negatif, maka masyarakat justru akan menjauhi dan tidak lagi menghargainya.[118]

Konsep pengaruh di atas dapat disimpulkan bahwa pengaruh merupakan suatu reaksi yang timbul (tindakan atau keadaan) dari suatu perlakuan akibat dorongan untuk mengubah atau membentuk sesuatu keadaan kearah yang lebih baik, dan pengaruh merupakan hal abstrak yang tidak bisa dilhat tetapi bisa dirasakan keberadaan dan kegunaanya dalam kehidupan dan aktifitas manusia sebagai makhluk sosial.

Kaitan teori pengaruh dengan penelitian ini, yaitu pengaruh keberadaan perjanjian kerjasama antara Bank dan Notaris terhadap kemandirian dan ketidakberpihakan Notaris terkait pelaksanaan pembuatan akta.

4. Teori Peran

Istilah peran diartikan sebagai pemain sandiwara (film), perangkat tingkah yang diharapkan dimiliki oleh orang yang berkedudukan di masyarakat.[119] Teori peran (role theory) dikemukakan oleh Khantz dan Kahn. Peran merupakan aspek dinamis kedudukan (status), apabila seseorang melakukan hak dan kewajibannya sesuai dengan kedudukannya, maka ia menjalankan suatu peranan.[120]

---

[118]Munirotal Hidayah, Pengaruh Pola Asuh Orang Tua Terhadap Prestasi Belajar, dari http://digilib.uin-suka.ac.id/12480031_BABII_sampai_SEBELUMBABTERAKHIR.pdf, Diakses pada 26 Desember 2022.

[119]Babadu, J.S dan Zain, *Op. Cit.*, h. 601.

[120]Soejono Soekanto, *Sosiologi sebagai pengantar*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2001, h. 267.

Teori peran menekankan sifat individu sebagai pelaku sosial yang mempelajari perilaku sesuai dengan posisi yang ditempatinya di lingkungan kerja dan masyarakat. Teori peran mencoba untuk menjelaskan interaksi antar individu dalam organisasi, berfokus pada peran yang mereka mainkan.[121]

Biddle dan Thomas membagi istilah teori peran dalam empat golongan, yaitu:

a. Orang- orang yang mengambil bagian dalam interaksi sosial;

b. Perilaku yang muncul dalam interaksi tersebut;

c. Kedudukan orang- orang dalam perilaku;

d. Kaitan antara orang dan perilaku.[122]

Peran adalah seperangkat hak, kewajiban, harapan, norma dan perilaku seseorang untuk menghadapi dan memenuhi perannya. Model ini didasarkan pada pengamatan bahwa orang berperilaku dengan cara yang dapat diprediksi, dan bahwa perilaku individu adalah konteks tertentu, berdasarkan posisi sosial dan faktor lainnya.[123] Dimensi peran dibagi dalam beberapa hal, yaitu:

1. Peran sebagai suatu kebijakan. Pengaruh paham ini berpendapat bahwa peran merupakan suatu kebijaksanaan yang tepat dan baik untuk dilaksanakan.
2. Peran sebagai strategi. Penganut peran ini mendalilkan bahwa peran merupakan strategi untuk mendapatkan dukungan dari masyarakat.

---

[121] *Ibid.*

[122] Sarlito Wirawan Sarwono, *Teori-Teori Psikologi Sosial*, Rajawali Pers, Jakarta, 2015, h. 215.

[123] Horoepoetri, Arimbi, Achmad Santosa, *Peran Serta Masyarakat Dalam Mengelola Lingkungan,* Walhi, Jakarta, 2003, h.54.

3. Peran sebagai alat komunikasi. Peran didayagunakan sebagai instrumen atau alat untuk mendapatkan masukan berupa informasi dalam proses pengambilan keputusan. Persepsi ini dilandaskan oleh suatu pemikiran bahwa pemerintahan dirancang untuk melayani masyarakat, sehingga pandangan dan preferensi dari masyarakat tersebut adalah masukan yang bernilai guna mewujudkan keputusan yang responsif dan responsibel.
4. Peran sebagai alat penyelesaian sengketa. Peran didayagunakan sebagai suatu cara untuk mengurangi atau meredam konflik melalui usaha pencapaian konsensus dari pendapat-pendapat yang ada. Asumsi yang melandasi persepsi ini adalah bertukar pikiran dan pandangan dapat meningkatkan pengertian dan toleransi serta mengurangi rasa ketidakpercayaan dan kerancuan.[124]

Menurut Livinson yang dikutip oleh Soerjono Soekanto bahwa :

a. Peranan meliputi norma-norma yang diungkapkan dengan posisi atau tempat seseorang dalam masyarakat,
b. Peranan adalah suatu konsep tentang apa yang dilakukan oleh individu dalam masyarakat sebagai organisasi,
c. Peranan juga dapat dikatakan sebagai perilaku individu yang penting sebagai struktur sosial masyarakat.[125]

Peran yang dimaksud dalam penelitian ini adalah perilaku MPD dan DKD sesuai dengan status kedudukannya di masyarakat. Jadi dapat disimpulkan bahwa peran adalah suatu tindakan atau perilaku yang dilaksanakan oleh orang atau badan lembaga yang menempati atau memangku suatu posisi dalam situasi sosial.

Kaitan teori dengan penelitian ini, yaitu, dimana peneliti akan melihat sejauh mana peran dari MPD dan DKD dalam melakukan pengawasan, pemeriksaan dan pembinaan terhadap Notaris. Untuk melihat peran dari MPD dan DKD berdasarkan teori peran ini, dimana kewajiban dan keharusan yang dilakukan oleh MPD dan DKD yang memiliki kedudukan

[124] *Ibid,* h. 56.
[125] http://repository.radenintan.ac.id/2535/5/BAB%20II%20TESIS.pdf, Diakses pada 26 Desember 2022.

didalam status tertentu dimanapun dia berada dan mengikuti kaedah-kaedah atau peraturan tertentu.

F. Kerangka Pikir

Penelitian ini difokuskan pada variabel utama yaitu esensi keberadaan perjanjian kerjasama antara Bank dan Notaris terhadap kemandirian dan ketidakberpihakan Notaris dan variable kedua yaitu peran Majelis Pengawas Notaris dan Dewan Kehormatan Notaris menyikapi Notaris yang melakukan perjanjian kerjasama dengan Bank.

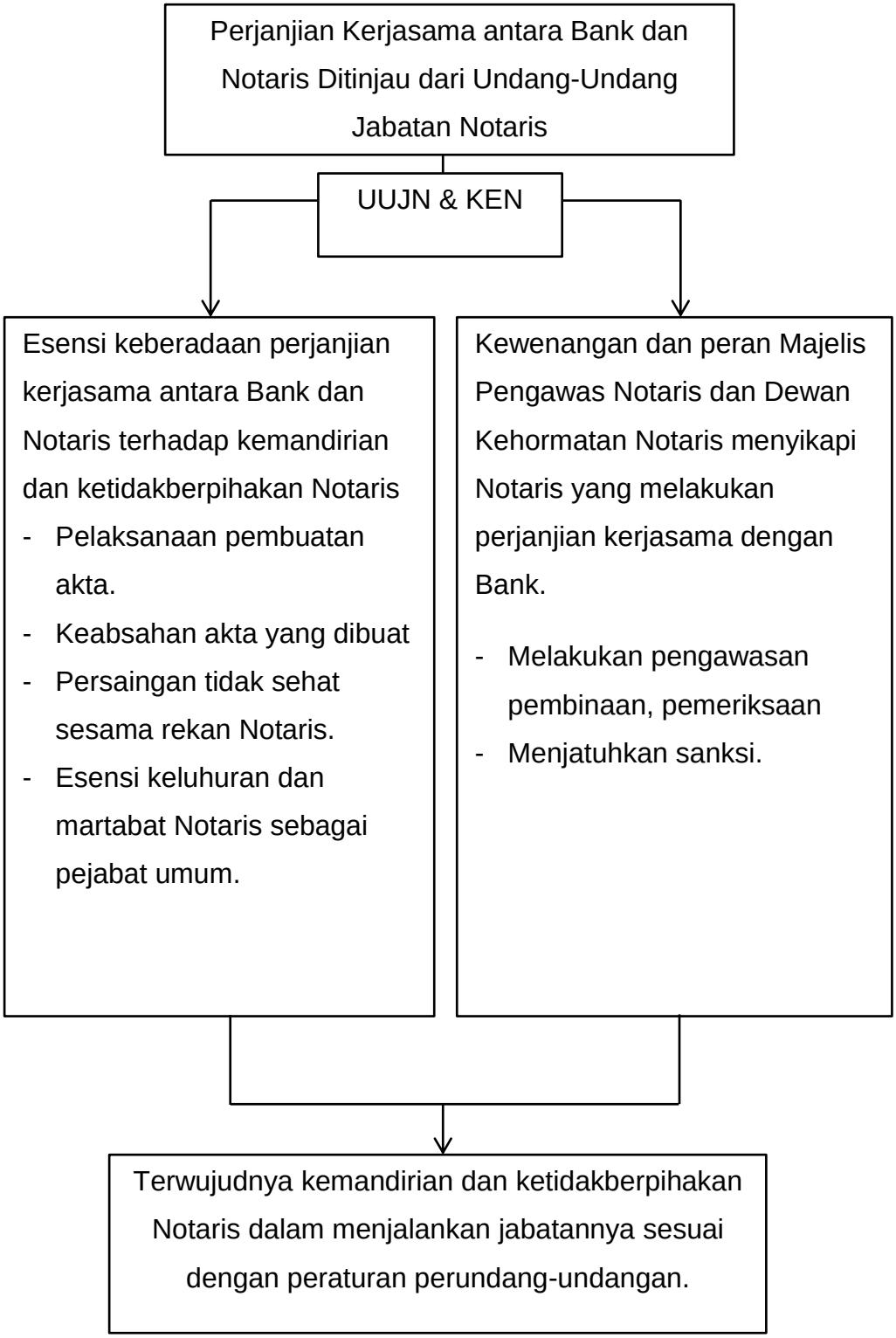
Variable pertama, esensi keberadaan perjanjian kerjasama antara Bank dan Notaris terhadap kemandirian dan ketidakberpihakan Notaris, dijadikan sebagai variable pertama karena Notaris secara aturan harus Mandiri dan tidak berpihak, sehingga dalam menjalankan jabatan Notaris harus sesuai aturan hukum yang berlaku. Oleh karena itu, peneliti merasa perlu untuk membahas masalah kemandirian dan keberpihakkan Notaris pada variable pertama dengan indikator melalui pelaksanaan pembuatan akta, keabsahan akta yang dibuat, persaingan tidak sehat sesama rekan Notaris, dan esensi keluhuran dan martabat Notaris sebagai seorang pejabat umum.

Variable kedua, peran Majelis Pengawas Notaris dan Dewan Kehormatan Notaris menyikapi Notaris yang melakukan perjanjian kerjasama dengan Bank. Dijadikan salah satu fokus pembahasaan kerana begitu pentingnya peran dua lembaga tersebut dalam pengawasan terhadap Notaris.

Peneliti merasa perlu untuk membahas mengenai peran Majelis Pengawas Notaris dan Dewan Kehormatan Notaris menyikapi Notaris yang melakukan perjanjian kerjasama dengan Bank dengan indikator melakukan pengawasan pembinaan, pemeriksaan dan menjatuhkan sanksi.

Hubungan kedua variable tersebut di atas maka, hasil yang hendak dicapai adalah terwujudnya kemandirian dan ketidakberpihakan Notaris dalam menjalankan jabatannya sesuai dengan peraturan perundang-undangan. Untuk memperjelas hubungan antar variable tersebut, maka digambarkan dalam bagan kerangka pikir sebagai berikut:

Bagan Kerangka Pikir



G. Defenisi Operasional

1. Perjanjian adalah suatu bentuk kesepakatan baik lisan maupun tertulis antara satu orang atau lebih mengikatkan dirinya untuk melakukan suatu perbuatan tertentu.
2. Kerjasama adalah suatu perjanjian untuk melakukan sesuatu yang dikerjakan secara bersama-sama oleh kedua belah pihak untuk melaksanakan isi dari perjanjian.
3. 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 untuk meningkatkan taraf hidup rakyat.
4. Notaris adalah pejabat umum yang berwenang membuat suatu akta autentik yang memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna.
5. Perjanjian kerjasama adalah kesepakatan yang mengikat pada seluruh pihak yang bersangkutan untuk melakukan hal yang harus dilakukan dan tidak untuk aktivitas tertentu yang dilarang.