

SKRIPSI



**PERJANJIAN KERJASAMA ANTARA BANK DAN NOTARIS
DITINJAU DARI UNDANG-UNDANG JABATAN NOTARIS DAN
KODE ETIK NOTARIS**

**OLEH
RIFKY ABDULLAH ALATAS
B 111 08 778**

**PROGRAM KEKHUSUSAN HUKUM PERDATA
FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS HASANUDDIN
MAKASSAR
2013**

HALAMAN JUDUL

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

Oleh

RIFKY ABDULLAH ALATAS

NIM B111 08 778

SKRIPSI

Diajukan sebagai Tugas Akhir Dalam Rangka Penyelesaian Studi Sarjana
Dalam Bagian Hukum Keperdataan Program Studi Ilmu Hukum

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS HASANUDDIN
MAKASSAR**

2013

PERSETUJUAN PEMBIMBING

Diterangkan bahwa skripsi mahasiswa dari:

Nama : **RIFKY ABDULLAH ALATAS**
Nomor Induk : **B111 08 778**
Bagian : **HUKUM KEPERDATAAN**
Judul : **PERJANJIAN KERJASAMA ANTARA BANK DAN
NOTARIS DITINJAU DARI UNDANG-UNDANG
JABATAN NOTARIS DAN KODE ETIK NOTARIS**

Telah diperiksa dan disetujui untuk diajukan pada ujian skripsi.

Makassar, Mei

2013

Pembimbing I

Pembimbing II

Prof. Dr. Ahmadi Miru, S.H.,M.H.
NIP. 19610607 198601 1003

Dr. Nurfaidah Said, S.H.,M.H., M.Si
NIP. 1960062198601 2 001

PERSETUJUAN MENEMPUH UJIAN SKRIPSI

Diterangkan bahwa skripsil mahasiswa dari:

Nama : **RIFKY ABDULLAH ALATAS**

Nomor Induk : **B111 08 778**

Bagian : **HUKUM KEPERDATAAN**

Judul : **PERJANJIAN KERJASAMA ANTARA BANK DAN NOTARIS DITINJAU DARI UNDANG-UNDANG JABATAN NOTARIS DAN KODE ETIK NOTARIS**

Memenuhi syarat dan disetujui untuk diajukan dalam ujian skripsi sebagai ujian akhir program studi.

Makassar, April 2013

Wakil dekan Bidang Akademik,

Prof.Dr.Ir. Abrar Saleng, S.H.,M.H.
NIP. 19630419 198903 1 003

ABSTRAK

RIFKY ABDULLAH ALATAS (B 111 08 778).“PERJANJIAN KERJASAMA ANTARA BANK DAN NOTARIS DITINJAU DARI UNDANG-UNDANG JABATAN NOTARIS DAN KODE ETIK NOTARIS”.

Dibawah bimbingan Ahmadi Miru selaku pembimbing I, dan Nurfaidah Said selaku pembimbing II.

Penelitian ini adalah bertujuan untuk mengkaji dan mengetahui tentang keabsahan perjanjian kerjasama antara bank dan notaris serta mengkaji dan mengetahui akibat hukum bagi notaris yang melakukan perjanjian kerjasama dengan bank.

Penelitian ini dilaksanakan di Sulawesi Tengah tepatnya pada Bank Mandiri Cabang Tolitoli, Bank BRI Cabang Tolitoli, Notaris Rudi SH, Notaris Helmi Alatas SH, Notaris Farid SH yang juga selaku Ketua Ikatan Notaris Indonesia (INI) dan Majelis Pengawas Wilayah (MPW) Notaris Sulawesi Tengah dengan melakukan metode wawancara dengan memperhatikan literatur dan perundang-undangan yang berlaku dan berkaitan dengan masalah yang dibahas dalam skripsi ini.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa perjanjian kerjasama antara notaris dan bank membuat notaris tidak independen dan cenderung berpihak kepada bank, dan merugikan pihak nasabah sebagai pihak lain yang harus dijaga kepentingannya juga oleh notaris, karena dalam menjalankan jabatannya notaris harus tidak berpihak, mandiri, dan menjaga kepentingan setiap pihak yang menghadap padanya. Notaris tidak bisa berat sebelah. ini tentunya telah melanggar ketentuan Undang-undang yang berlaku yaitu Undang-undang Jabatan Notaris serta Kode Etik Notaris dan ini mempengaruhi keabsahan dari perjanjian kerjasama tersebut yang berakibat batal demi hukum perjanjian kerjasama dan ini tentunya menimbulkan akibat hukum bagi notaris yang melakukan perjanjian kerjasama yaitu menurut Undang-undang dapat di berikan sanksi administratif berupa teguran lisan, teguran tertulis, pemberhentian dengan hormat bahkan sampai dengan pemberhentian dengan tidak hormat bagi notaris.

Kata Kunci = Perjanjian Kerjasama, bank, notaris. UUJN, dan KEN.

KATA PENGANTAR

Assalamu Alaikum Warahmatullahi Wabarakatu.

Alhamdulillah, puji syukur penulis panjatkan atas kehadiran Allah SWT Yang Maha Mendengar lagi Maha Melihat dan atas segala limpahan rahmat dan hidayah-Nya yang senantiasa memberikan petunjuk dan membimbing langkah penulis sehingga penulis dapat menyelesaikan penyusunan skripsi yang berjudul “PERJANJIAN KERJASAMA ANTARA BANK DAN NOTARIS DITINJAU DARI UNDANG-UNDANG JABATAN NOTARIS DAN KODE ETIK NOTARIS”.

Segegap kemampuan telah penulis curahkan demi kesempurnaan penulisan skripsi ini. Penulis menyadari bahwa skripsi ini sangat jauh dari kesempurnaan dan keterbatasan penulis dalam mengeksplorasi lautan pengetahuan yang begitu cemerlang menuju proses pencerahan. Oleh karena itu, penulis juga menyadari bahwa inilah hasil maksimal yang penulis dapat sumbangkan demi pengembangan ilmu pengetahuan. Untuk itu, penulis selalu menyediakan ruang untuk saran dan kritik dari semua pihak demi mendekati kesempurnaan skripsi ini.

Penulis pada kesempatan ini ingin mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada kedua orang tua penulis yaitu kepada Ayahanda ABD.Rahman Alatas S.E., M.M, Ibunda Azizah Alhamid, S.H yang telah merawat dan mendidik penulis dengan mencurahkan banyak cinta dan kasih sayangnya, doa dalam setiap sujudnya, cucuran keringat

dan air mata pengorbanan tiada henti hingga sampai kapanpun penulis tidak dapat menggantikan pengorbanannya. Adik-adik penulis, Rifyal Alatas, Rifaat Alatas, Rilwan Alatas, Rizik Alatas, Rafi Alatas yang juga menjadi penyemangat buat penulis untuk menyelesaikan skripsi ini, orang yang selalu setia menemani penulis Fitriya Basalamah yang dengan segala kesibukannya tetap membantu dan memberi semangat yang luar biasa kepada penulis dalam menyelesaikan skripsi ini atas dukungan dan semangatnya penulis ucapkan terimakasih, serta seluruh keluarga besar Ahmad Alatas dan Abdullah Alhamid yang juga selalu memberikan semangat dan dukungannya.

Pada kesempatan ini juga, penulis ingin menyampaikan ucapan terima kasih kepada berbagai pihak yang telah memberikan bantuan baik berupa bimbingan, motivasi, dan saran selama menjalani pendidikan di Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin dan selama penulisan Skripsi ini, yaitu kepada :

1. Bapak Prof. Dr. dr . Idrus A. Paturusi Sp.BO. Sebagai Rektor Universitas Hasanuddin.
2. Bapak Prof. Dr. Aswanto, S.H.,M.S., DFM. Sebagai Dekan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin.
3. Bapak Prof. Dr. Ir. Abrar Saleng, S.H., M.H. Sebagai Wakil Dekan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin.
4. Ketua Bagian Hukum Keperdataan, Sekretaris Bagian Hukum Keperdataan, dan para dosen di bagian Hukum Keperdataan pada

khususnya, serta dosen-dosen pada Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin pada umumnya.

5. Bapak Prof. Dr. Ahmadi Miru, S.H., M.H. sebagai pembimbing I yang senantiasa selalu menyediakan waktu yang beliau miliki untuk dapat berdiskusi dan membimbing penulis dalam menyelesaikan skripsi ini.
6. Ibu Dr. Nurfaidah Said, S.H., M.H., M.Si. sebagai pembimbing II yang tengah kesibukan dan aktivitasnya, juga senantiasa selalu menyediakan waktu yang beliau miliki untuk dapat berdiskusi dan membimbing penulis dalam penyusunan skripsi ini.
7. Bapak Prof. Dr. Anwar Borahima, S.H., M.H., Ibu Prof. Dr. Farida Patittinggi, S.H, M.Hum., serta Ibu Dr. Oky D. Burhamzah, S.H., M.H. sebagai Tim penguji atas segala saran dan masukan yang sangat berharga dalam penyusunan skripsi ini.
8. Para Staf Akademik, Bagian Kemahasiswaan, dan Perpustakaan yang telah banyak membantu penulis.
9. Kepala Divisi pelayanan hukum kantor wilayah Kementerian Hukum dan HAM (KEMENKUMHAM) bapak Ridwanto, SH.M.Hum selaku anggota Majelis Pengawas Wilayah (MPW) Notaris yang bersedia di wawancarai oleh penulis
10. Pimpinan Cabang Bank Rakyat Indonesia Tolitoli Bapak Bernadi Kurniawan terimakasih telah meluangkan waktunya untuk diwawancarai penulis.

11. Branch Manager Bank mandiri Bapak M. Arief Arianto terimakasih telah memberikan informasi kepada penulis.
12. Notaris Helmi Alatas SH terimakasih atas diskusi-diskusinya mengenai masalah yang penulis angkat dalam skripsi ini dan sekaligus membantu penulis dalam melakukan penelitian di Palu Sulawesi Tengah.
13. Para Notaris lain yaitu Bapak Rudi SH dan Bapak Farid SH yang sekaligus sebagai ketua Ikatan Notaris Indonesia (INI) Sulawesi Tengah terimakasih telah meluangkan waktunya kepada penulis untuk wawancara.
14. Keluarga Besar Asosiasi Mahasiswa Hukum Perdata Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin (AMPUH) terkhusus kepada ketua AMPUH, yang memberikan banyak inspirasi ilmu di bagian hukum keperdataan.
15. Teman-teman seperjuangan penulis Adi, Fadel, Rahmat, Putra, bayu, dan Faka, terimakasih sobat.
16. Teman-teman Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin, dan Teman-teman Notaris 08 Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin terkhusus kepada Kelas D atas motivasi dan kebersamaannya.
17. Keluarga besar Kuliah Kerja Nyata (KKN) Kemitraan Penanganan Sampah Perkotaan UNHAS-PEMKOT Makassar 2011, Kelurahan Mandala, Kecamatan Mamajang Kota Makassar, terimakasih atas segala kisah dan kebersamaan yang tercipta.

18. Semua pihak yang tidak penulis sebutkan satu persatu yang telah memberikan, motivasi, dan sumbangan pemikiran penulis haturkan banyak terima kasih.

Akhirnya hanya kepada Allah SWT kita kembalikan semua urusan dan semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi semua pihak, khususnya bagi penulis dan para pembaca pada umumnya, semoga Allah SWT meridhoi dan dicatat sebagai ibadah disisi-Nya. Aamiin.

Walaikum Salam Warahmatullahi Wabarakatu.

Penulis

Rifky Abdullah Alatas

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL	i
LEMBAR PENGESAHAN	ii
PERSETUJUAN PEMBIMBING	iii
PERSETUJUAN MENEMPUH UJIAN SKRIPSI.....	iv
ABSTRAK.....	v
KATA PENGANTAR	vi
DAFTAR ISI	x
BABIPENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	4
C. Tujuan Penelitian	4
D. Kegunaan Penelitian	4
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	6
A. Perjanjian Secara Umum.....	6
1. Pengertian Perjanjian	6
2. Asas-Asas Dalam Hukum Perjanjian	8
3. Syarat Sahnya Perjanjian	13
4. Unsur-Unsur Perjanjian	18
B. Tinjauan Umum Notaris.....	19
1. Pengertian Notaris dan Akta Notaris	19
2. Dasar Hukum Jabatan Notaris	21
3. Kewenangan Dan Kewajiban Notaris.....	22
4. Larangan Bagi Notaris Serta Sanksi-Sanksi bagi Pelanggar Ketentuan Undang-Undang Jabatan Notaris..... 27	
C. Pandangan Umum Mengenai Kode Etik Notaris.....	30
1. Etika dan Notaris.....	30
2. Kode Etik Sebagai Bentuk Tanggung Jawab Moral Notaris.....	31

3. Kewenangan dan Kewajiban Notaris Dalam Kode Etik Notaris.....	36
4. Sanksi-Sanksi bagi Pelanggar Ketentuan Kode Etik Notaris	39
D. Perjanjian Kerjasama Antara Bank dan Notaris.....	40
BAB III METODE PENELITIAN	44
A. Lokasi Penelitian	44
B. Populasi dan Sampel	44
C. Jenis dan Sumber Data	45
D. Teknik Pengumpulan Data	45
E. Analisis Data	46
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	47
A. Keabsahan Perjanjian Kerjasama Antara Bank dan Notaris Berdasarkan Undang-undang Jabatan Notaris.....	47
B. Akibat Hukum Bagi Notaris yang Melakukan Perjanjian Kerjasama dengan Bank	71
BAB V PENUTUP.....	82
A. Kesimpulan	82
B. Saran	83

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Manusia sebagai makhluk *monodualistik* yaitu manusia selain sebagai makhluk individu (perseorangan) mempunyai kehidupan jiwa yang menyendiri namun manusia juga sebagai makhluk sosial tidak dapat dipisahkan dari masyarakat. Manusia lahir, hidup dan berkembang dan meninggal dunia di dalam masyarakat. Menurut Aristoteles (Yunani, 384-322 SM), bahwa manusia itu adalah *Zoon Politicon* artinya bahwa manusia itu sebagai makhluk pada dasarnya selalu ingin bergaul dan berkumpul dengan sesama manusia lainnya atau dengan kata lain manusia merupakan makhluk yang suka bermasyarakat. Dan oleh karena sifatnya suka bergaul satu sama lain, maka manusia disebut makhluk sosial¹.

Hubungan satu sama lain ini didasari adanya kepentingan, dimana kepentingan tersebut satu sama lain saling berhadapan atau berlawanan dan tidak menutup kemungkinan timbul kericuhan didalamnya. Disinilah peran hukum mengatur kepentingan-kepentingan tersebut agar kepentingan masing-masing terlindungi, sehingga masing-masing mengetahui hak dan kewajibannya, pada akhirnya dengan adanya hukum masyarakat akan hidup aman, tentram, damai,

¹ <http://donxsaturnive.blogspot.com/2010/07/hubungan-antara-manusia-masyarakat-dan.html?m=1>, 15 Desember 2013, pukul 19.30 WITA

adil dan makmur. Hubungan hukum ini pun terjadi antara notaris dan lembaga perbankan yang melakukan perjanjian kerjasama dimana notaris menawarkan jasanya kepada lembaga perbankan untuk menjadi notaris rekanan bank.

Profesi notaris merupakan profesi yang mulia sebab akta yang dibuat oleh notaris mempunyai kekuatan hukum yang mengikat dan bersifat otentik. Hal ini terlihat jelas dengan makin banyaknya individu atau lembaga melakukan pengikatan perjanjian dengan menggunakan jasa dari notaris, kehadiran notaris yaitu untuk memenuhi kebutuhan masyarakat yang memerlukan dokumen hukum (akta) otentik dalam bidang hukum perdata, sehingga notaris mempunyai tanggung jawab untuk melayani masyarakat.

Era globalisasi ini dalam melakukan suatu perjanjian harus dilindungi oleh hukum agar tiap individu yang melakukan perjanjian benar-benar merasa terlindungi kepentingannya. Notaris dalam membuat suatu dokumen yang bersifat otentik untuk kedua belah pihak yang melakukan perjanjian tidak boleh ada keberpihakan di salah satu pihak, berkaitan dengan hal ini yang terjadi ialah tidak sedikit notaris yang melakukan perjanjian kerjasama dengan suatu lembaga dalam hal ini lembaga perbankan seperti perjanjian kerjasama yang dilakukan oleh beberapa notaris di Sulawesi Tengah, yang melakukan perjanjian kerjasama dengan lembaga perbankan agar semua proses perikatan bank tersebut dapat ditangani oleh

notaris yang bersangkutan, jika pihak bank menyetujuinya maka notaris pun harus tunduk dengan aturan-aturan yang diberlakukan oleh lembaga perbankan tersebut untuk membuat dokumen (akta) otentik.

Perjanjian kerjasama antara notaris dan bank ini seperti yang terjadi di Sulawesi Tengah tentunya mencederai kredibilitas dan independensi dari profesi notaris seperti yang tertulis dalam Undang-undang jabatan notaris (UUJN) No.30 Tahun 2004 Pasal 16 ayat 1(a) yaitu dalam menjalankan jabatannya notaris berkewajiban bertindak jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum. Undang-undang ini bila dilihat begitu saja pasti dianggap tidak ada masalah di dalamnya karena ini bukan larangan tetapi kewajiban dari notaris, tetapi bila ditelusuri lebih dalam perjanjian kerjasama antara bank dan notaris mencederai poin kemandirian dan tidak berpihak dalam Undang-undang ini karena dengan melaksanakan perjanjian kerjasama kemandirian notaris dipertanyakan dan keberpihakannya pun pasti akan berat ke bank karena diawal telah melakukan perjanjian kerjasama dengan bank. Sedangkan pada kode etik yang dilanggar yaitu Pasal 4 angka 5 Kode Etik Notaris : menandatangani akta yang proses pembuatan minutanya telah dipersiapkan atau ditentukan oleh bank melalui serangkaian intervensi. Menetapkan honorarium yang harus dibayar oleh bank dalam jumlah yang lebih rendah dari honorarium yang telah ditetapkan oleh

perkumpulan (Pasal 4 angka 10 Kode Etik Notaris), notaris bekerjasama dengan bank sebagai badan hukum yang pada hakekatnya bertindak sebagai perantara untuk mencari atau mendapatkan klien yaitu nasabah bank itu sendiri (Pasal 4 angka 4 Kode Etik Notaris).

Perjanjian kerjasama antara bank dan notaris telah melanggar ketentuan undang-undang jabatan notaris dan ketentuan kode etik Notaris. Pernyataan ini didasari pertimbangan bahwa notaris kerap diminta bank untuk membuat perjanjian kredit dibawah intervensi bank. klausul perjanjian pun lebih banyak ditentukan oleh bank, selain itu pada dasarnya notaris sebagai pejabat publik tentunya harus melayani kepentingan masyarakat yang menghadap kepadanya tanpa harus ada pengikatan sebelumnya.

Berkaitan dengan hal tersebut, maka penulis merasa terdorong untuk mengangkat permasalahan tentang perjanjian kerjasama antara bank dan notaris.

B. Rumusan Masalah

Dari permasalahan pokok tersebut dipecah ke dalam dua sub masalah, yaitu

1. Bagaimanakah keabsahan perjanjian kerjasama antara bank dengan notaris ?
2. Apa akibat hukum bagi notaris yang melakukan perjanjian kerjasama dengan bank ?

C. Tujuan Penelitian

Dalam penelitian ini, penulis mempunyai tujuan penelitian sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui keabsahan perjanjian kerjasama antara bank dengan notaris.
2. Untuk mengetahui akibat hukum bagi notaris yang melakukan perjanjian kerjasama dengan bank.

D. Kegunaan Penelitian

Kegunaan dari penelitian ini adalah:

1. Kegunaan Teoritis:

Hasil dari penelitian yang dilakukan ini diharapkan dapat memberikan sumbangan dan masukan untuk mengembangkan ilmu hukum, yaitu Hukum Perdata pada umumnya dan kenotariatan pada khususnya.

2. Kegunaan Praktis:

Dengan adanya penelitian ini penulis berharap dapat memberikan titik terang atau pemahaman tentang perjanjian kerjasama antara bank dan notaris apakah di perbolehkan atau tidak perjanjian ini dan bagaimanakah di dalam praktiknya pada saat sekarang ini.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Perjanjian Secara Umum

1. Pengertian Perjanjian

Pertama-tama harus dikemukakan bahwa hukum perjanjian ini adalah bagian dari hukum perdata yang berlaku di Indonesia. Hal janji adalah suatu sendi yang amat penting dalam hukum perdata, oleh karena hukum perdata banyak mengandung peraturan-peraturan hukum yang berdasar atas janji seseorang².

Suatu perjanjian adalah “suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal”. Dari peristiwa tersebut, timbullah suatu hubungan antara dua orang tersebut yang dinamakan perikatan. Dalam bentuknya, perjanjian berupa suatu rangkaian perkataan yang mengandung janji-janji atau kesanggupan yang diucapkan atau ditulis³.

² Wirjono Prodjodikoro, 2000, *Azas-Azas Hukum Perjanjian*, Mandar Maju, Bandung, hlm 7.

³ *Ibid*, hlm 9.

Batasan mengenai pengertian perjanjian diatur dalam Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang mengatur bahwa :
“Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya pada satu orang atau lebih”.

Beberapa sarjana mengatakan bahwa rumusan Pasal 1313 KUH Perdata diatas memiliki beberapa kelemahan. Abdul Kadir Muhammad menyatakan kelemahan-kelemahan pasal tersebut antara lain :⁴

1. Hanya menyangkut sepihak saja. Hal tersebut dapat diketahui dari rumusan “satu orang atau lebih mengikatkan dirinya kepada satu orang atau lebih”. Kata “mengikatkan diri” sifatnya hanya datang dari satu pihak saja, tidak dari kedua belah pihak. Seharusnya dirumuskan saling “mengikatkan diri” jadi ada konsensus antara pihak-pihak.
2. Kata “perbuatan” termasuk juga tindakan melaksanakan tugas tanpa kuasa, tindakan melawan hukum yang tidak mengandung konsensus, seharusnya digunakan kata “persetujuan”.

⁴ Abdul Kadir Muhammad, 1990, *Hukum Perikatan*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm 78.

3. Pengertian perjanjian terlalu luas. Pengertian perjanjian pada pasal tersebut terlalu luas karena mencakup juga pelangsungan perkawinan, janji kawin, yang diatur dalam lapangan hukum keluarga, padahal yang dimaksud adalah hubungan antara kreditor dengan debitor dalam lapangan harta kekayaan saja. Perjanjian yang dikehendaki oleh Buku III KUH Perdata sebenarnya hanyalah perjanjian yang bersifat kebendaan, bukan perjanjian yang bersifat personal.
4. Tanpa menyebutkan tujuan mengadakan perjanjian, sehingga pihak-pihak yang mengikatkan diri untuk melaksanakan suatu hal dalam lapangan harta kekayaan⁵.

2. Asas-asas Dalam Hukum Perjanjian

Dalam hukum perjanjian ada beberapa asas, namun secara umum asas perjanjian ada lima, yaitu⁶ :

1. Asas kebebasan berkontrak

Asas ini bermakna bahwa setiap orang bebas membuat perjanjian dengan siapapun, apapun isinya, apapun bentuknya

⁵ *Ibid*, hlm. 79.

⁶ Salim H.S., 2008, *Hukum Kontrak* (Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak), PT. Sinar Grafika, Jakarta, hlm 9.

sejauh tidak melanggar undang-undang, ketertiban umum, dan kesusilaan (Pasal 1337 dan pasal 1338 KUH Perdata).

Asas kebebasan berkontrak dapat dianalisis dari ketentuan pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata, yang mengatur bahwa :

“semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”.

Asas kebebasan berkontrak adalah suatu asas yang memberikan kebebasan bagi para pihak untuk⁷ :

- a. Membuat atau tidak membuat perjanjian
- b. Mengadakan perjanjian dengan siapapun
- c. Menentukan isi perjanjian, pelaksanaan, dan persyaratannya
- d. Menentukan bentuk perjanjian, yaitu tertulis atau lisan

Keempat hal tersebut boleh dilakukan dengan syarat tidak melanggar undang-undang, ketertiban umum, dan kesusilaan.

2. Asas Konsensualisme

Asas konsensualisme dapat disimpulkan dalam pasal 1320 ayat (1) KUH Perdata dalam pasal itu ditentukan bahwa salah satu syarat sahnya perjanjian yaitu adanya kesepakatan kedua belah pihak.

⁷ Handri Raharjo, 2002, *Hukum Perjanjian DiIndonesia*, PT. Pustaka Yustisia, Yogyakarta, hlm 44.

Asas konsensualisme merupakan asas yang menyatakan bahwa perjanjian pada umumnya tidak diadakan secara formal, tetapi cukup dengan adanya kesepakatan kedua belah pihak. Kesepakatan merupakan persesuaian antara kehendak dan pernyataan yang dibuat oleh kedua belah pihak⁸.

3. Asas *Pacta Sunt Servanda*

Disebut juga dengan asas kepastian hukum. Asas ini berhubungan dengan akibat perjanjian. Asas ini merupakan asas bahwa hakim atau pihak ketiga harus menghormati substansi kontrak yang dibuat oleh para pihak, sebagaimana layaknya sebuah undang-undang mereka tidak boleh melakukan intervensi terhadap substansi kontrak yang dibuat oleh para pihak selama tidak berlawanan dengan undang-undang, ketertiban umum, dan kesusilaan⁹.

Asas *pacta sunt aervanda* dapat disimpulkan dalam pasal 1338 ayat

(1) KUH Perdata yang mengatur :

“perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang”

⁸ Salim H.S., *Op.Cit*, hlm 10.

⁹ *Ibid*, hlm 11.

4. Asas Iktikad Baik

Asas iktikad baik dapat disimpulkan dari pasal 1338 ayat (3)

KUH Perdata. Pasal 1338 ayat (3) yang mengatur :

“Perjanjian harus dilaksanakan dengan iktikad baik”

Asas iktikad baik merupakan asas bahwa para pihak, harus melaksanakan substansi kontrak berdasarkan kepercayaan atau keyakinan yang teguh atau kemauan baik dari para pihak.

Asas iktikad baik dibagi menjadi dua macam, yaitu¹⁰ :

- a. Iktikad baik nisbi
- b. Iktikad baik mutlak

Pada iktikad baik nisbi, orang memperhatikan sikap dan tingkah laku yang nyata dari subjek. Sedangkan pada iktikad baik mutlak, peneliannya terletak pada akal sehat dan keadilan, dibuat ukuran yang objektif untuk menilai keadaan (penilaiannya tidak memihak) menurut norma-norma yang objektif.

5. Asas Kepribadian (Personalitas)

Asas kepribadian merupakan asas yang menentukan bahwa seseorang yang akan melakukan dan atau membuat kontrak hanya

¹⁰ *Ibid*, hlm 11-12

untuk kepentingan perseorangan saja. Hal ini dapat dilihat dalam Pasal 1315 dan Pasal 1340 KUH Perdata. Pasal 1315 KUH Perdata mengatur :

“Pada umumnya seseorang tidak dapat mengikatkan diri atas nama sendiri atau meminta ditetapkannya suatu janji daripada untuk dirinya sendiri”. Inti ketentuan ini bahwa seseorang yang mengadakan perjanjian hanya untuk dirinya sendiri.

Pasal 1340 KUH Perdata mengatur bahwa :

“Suatu perjanjian hanya berlaku antara pihak-pihak yang membuatnya”. Ini berarti perjanjian yang dibuat oleh para pihak hanya berlaku bagi mereka yang membuatnya.

Namun ketentuan itu ada pengecualiannya, sebagaimana yang diintroduser dalam Pasal 1317 KUH Perdata, yang mengatur “dapat pula perjanjian diadakan untuk pihak ketiga, bila suatu perjanjian yang dibuat untuk diri sendiri, atau suatu pemberian kepada orang lain, mengandung syarat semacam itu”. Pasal ini mengonstruksikan bahwa seseorang dapat mengadakan perjanjian untuk kepentingan pihak ketiga dengan syarat yang ditentukan. Sedangkan didalam Pasal 1318 KUH Perdata, tidak hanya mengatur

perjanjian untuk diri sendiri, tetapi juga untuk kepentingan ahli warisnya dan untuk orang-orang yang memperoleh hak daripadanya.

3. Syarat Sahnya Perjanjian

Untuk sahnya perjanjian-perjanjian diperlukan 4 syarat:¹¹

- a. sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
- b. kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
- c. suatu hal tertentu;
- d. suatu sebab yang halal.

Ke empat unsur tersebut selanjutnya, dalam doktrin ilmu hukum yang berkembang, digolongkan ke dalam:¹²

- a. dua unsur pokok yang menyangkut subjek (pihak) yang mengadakan perjanjian (unsur subjektif), dan
- b. dua unsur pokok lainnya yang berhubungan langsung dengan objek perjanjian (unsur objektif).

Unsur subjektif mencakup adanya unsur kesepakatan secara bebas dari para pihak yang berjanji, dan kecakapan dari pihak-pihak yang melaksanakan perjanjian. Sedangkan unsur objektif meliputi keberadaan dari pokok persoalan yang merupakan objek yang diperjanjikan, dan causa dari objek yang berupa prestasi yang disepakati untuk dilaksanakan tersebut haruslah sesuatu yang tidak dilarang atau diperkenankan menurut hukum. Tidak terpenuhinya salah satu unsur dari ke empat

¹¹ Ahmadi Miru dan Sakka Pati, 2011, *Hukum Perikatan*, Rajawali Pers, Jakarta, hlm 67-73.

¹² Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, 2010, *Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*, Jakarta, hlm 93-94.

unsur tersebut menyebabkan cacat dalam perjanjian, dan perjanjian tersebut diancam dengan kebatalan, baik dalam bentuk dapat dibatalkan (jika terdapat pelanggaran terhadap unsur subjektif), maupun batal demi hukum (dalam hal tidak terpenuhinya unsur objektif), dengan pengertian bahwa perikatan yang lahir dari perjanjian tersebut tidak dapat dipaksakan pelaksanaannya.

Pasal 1320 KUH Perdata, menerangkan tentang syarat yang harus dipenuhi untuk lahirnya suatu perjanjian. Syarat tersebut baik mengenai pihak yang membuat perjanjian atau biasa disebut syarat subjektif maupun syarat mengenai perjanjian itu sendiri (isi perjanjian) atau yang biasa disebut syarat objektif, yang di uraikan lebih lanjut sebagai berikut.¹³

Kesepakatan yang dimaksud dalam pasal ini adalah persesuaian kehendak antara para pihak, yaitu bertemunya antara penawaran dan penerimaan. Kesepakatan ini dapat dicapai dengan berbagai cara, baik dengan tertulis maupun secara tidak tertulis. Dikatakan tidak tertulis, bukan lisan karena perjanjian dapat saja terjadi dengan cara tidak tertulis dan juga tidak lisan, tetapi bahkan hanya dengan menggunakan simbol-simbol atau dengan cara lainnya yang tidak secara lisan.

Sementara itu, kecakapan adalah kemampuan menurut hukum untuk melakukan perbuatan hukum (perjanjian). Kecakapan ini ditandai dengan dicapainya umur 21 tahun atau telah menikah, walaupun usianya belum mencapai 21 tahun.

¹³ Ahmadi Miru dan Sakka Pati, *Op. cit*, Hlm 67-69.

Walaupun ukuran kecakapan didasarkan pada usia 21 tahun atau sudah menikah, tidak semua orang yang mencapai usia 21 tahun dan telah menikah secara otomatis dapat dikatakan cakap menurut hukum karena ada kemungkinan orang yang telah mencapai usia 21 tahun atau telah menikah, tetapi tetap dianggap tidak cakap karena berada dibawah pengampuan, misalnya karena gila, atau bahkan karena boros.

Mengenai hal tertentu, sebagai syarat ketiga untuk sahnya perjanjian ini menerangkan tentang harus adanya objek perjanjian yang jelas. Jadi suatu perjanjian tidak bisa dilakukan tanpa objek yang tertentu. Jadi tidak bisa seseorang menjual "sesuatu" (tidak tertentu) dengan harga seribu rupiah misalnya karena kata sesuatu itu tidak menunjukan hal tertentu, tetapi hal yang tidak tentu.

Syarat keempat mengenai suatu sebab yang halal, ini juga merupakan syarat tentang isi perjanjian. Kata halal disini bukan dengan maksud untuk memperlawankan dengan kata haram dalam hukum islam, tetapi yang dimaksudkan di sini adalah bahwa isi perjanjian tersebut tidak dapat bertentangan dengan undang-undang kesusilaan dan ketertiban umum.

Dua syarat yang pertama, dinamakan syarat-syarat subjektif, karena mengenai orang-orangnya atau subjeknya yang mengadakan perjanjian, sedangkan dua syarat yang terakhir dinamakan syarat-syarat

objektif karena mengenai perjanjiannya sendiri atau objek dari perbuatan hukum yang dilakukan itu.¹⁴

Pasal 1337 KUH Perdata diterangkan bahwa suatu sebab dinyatakan terlarang atau biasa disebut sebab tidak halal apabila bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan dan ketertiban umum. Untuk sahnya suatu perjanjian, maka objek perjanjian haruslah:¹⁵

- a. dapat ditentukan;
- b. dapat diperdagangkan (diperbolehkan);
- c. mungkin dilakukan; dan
- d. dapat dinilai dengan uang.

Tuntutan dari Undang-undang adalah objek perjanjian haruslah tertentu. Setidaknya objek perjanjian cukup dapat ditentukan. Tujuan dari suatu perjanjian adalah untuk timbulnya/terbentuknya, berubah, atau berakhirnya suatu perikatan. Perjanjian tersebut mewajibkan kepada (para) pihak untuk memberikan sesuatu, berbuat sesuatu, atau tidak berbuat sesuatu (prestasi). Pada akhirnya, kewajiban tersebut haruslah dapat ditentukan. Tidak dapat dibayangkan jika debitor tidak tahu apa yang menjadi kewajibannya dan kreditor tidak tahu hal yang menjadi haknya. Hakim pun akan bingung untuk memutuskan hal yang harus dilaksanakan jika tidak diketahui apa yang telah diperjanjikan di antara para pihak.

¹⁴ Subekti, 2002, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, Hlm 17.

¹⁵ Herlien Budiono, 2010, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*, Bandung, Hlm 108-109.

Pasal 1338 KUH Perdata menerangkan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya dan perjanjian itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang-undang, perjanjian ini harus dilaksanakan dengan itikad baik.¹⁶

Perjanjian-perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang dengan tegas dinyatakan di dalamnya, tetapi juga untuk segala sesuatu yang menurut sifat perjanjian, diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan atau undang-undang seperti yang tertulis pada Pasal 1339 KUHPerdata. Pasal ini menentukan bahwa dalam suatu perjanjian, para pihak tidak hanya terikat terhadap apa yang secara tegas disetujui dalam perjanjian tersebut, tetapi juga terikat oleh kepatutan, yang mengikat para pihak dalam perjanjian yaitu isi perjanjian, kepatutan, kebiasaan, dan undang-undang.¹⁷

Perjanjian yang dilakukan oleh notaris terhadap bank melanggar kepatutan dan undang-undang, selain menghilangkan independensi dari notaris, juga merugikan pihak nasabah yang melakukan perikatan terhadap notaris yang telah ditunjuk oleh pihak bank. undang-undang jabatan notaris sendiri dalam Pasal 16 ayat (1) menjelaskan bahwa dalam menjalankan jabatannya notaris berkewajiban bertindak jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan

¹⁶ Ahmadi Miru dan Sakka Pati, *Op. cit*, Hlm 78.

¹⁷ *Ibid*, hlm 79.

pihak yang terkait dalam perbuatan hukum. Dari pasal ini kita dapat melihat bahwa seorang notaris diwajibkan bersifat netral dalam menjalankan profesinya.

4. Unsur-Unsur Perjanjian

Perjanjian lahir jika disepakati tentang hal yang pokok atau unsur esensial dalam suatu kontrak atau perjanjian. Dalam suatu kontrak atau perjanjian dikenal 3 unsur, yaitu sebagai berikut.¹⁸

a. Unsur Esensialia

Unsur esensialia merupakan unsur yang harus ada dalam suatu perjanjian karena tanpa adanya kesepakatan tentang unsur esensialia ini maka tidak ada perjanjian.

b. Unsur Naturalia

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

c. Unsur Aksidentalialia

Unsur aksidentalialia merupakan unsur yang nanti ada atau mengikat para pihak jika para pihak memperjanjikannya.

¹⁸ Ahmadi miru, 2010, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, Rajawali Pers, Jakarta, hlm 31-33.

B. Tinjauan Umum Tentang Notaris

1. Pengertian Notaris dan Akta Notaris

Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 30 tahun 2004 tentang jabatan notaris (UUJN), menyebutkan notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 Undang-Undang Jabatan Notaris (UUJN). Kedudukan Notaris sebagai Pejabat Umum, dalam arti kewenangan yang ada pada notaris tidak pernah diberikan kepada pejabat-pejabat lainnya, selama kewenangan tersebut tidak menjadi kewenangan pejabat-pejabat lain dalam membuat akta otentik dan kewenangan lainnya, maka kewenangan tersebut menjadi kewenangan notaris.

Kewenangan notaris di samping diatur dalam Pasal 15 UUJN, juga ada kewenangan yang ditegaskan dalam peraturan perundang-undangan yang lain (di luar UUJN), dalam arti peraturan perundang-undangan yang bersangkutan menyebutkan dan menegaskan agar perbuatan hukum tertentu wajib dibuat dengan akta notaris.

Dengan konstruksi seperti itu bahwa notaris menjalankan sebagian kekuasaan negara dalam bidang hukum perdata untuk

melayani kepentingan rakyat memerlukan bukti atau dokumen hukum berbentuk akta otentik yang diakui oleh negara sebagai bukti yang sempurna. Otentitas akta notaris bukan pada kertasnya, akan tetapi akta yang dimaksud dibuat di hadapan notaris sebagai Pejabat Umum dengan segala kewenangannya atau dengan perkataan lain akta yang dibuat notaris mempunyai sifat otentik, bukan karena undang-undang menetapkan sedemikian, akan tetapi oleh karena akta itu dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum, seperti yang dimaksud dalam Pasal 1868 KUHPerdara¹⁹.

Akta notaris adalah akta otentik yang dibuat oleh atau di hadapan notaris menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam UUJN. Akta-akta tersebut dibuat atas dasar permintaan para pihak/penghadap, tanpa adanya permintaan para pihak, sudah tentu akta tersebut tidak akan dibuat oleh notaris. Akta relas, akta yang dibuat oleh notaris atas permintaan para pihak, agar notaris mencatat atau menuliskan segala sesuatu hal yang dibicarakan oleh pihak berkaitan dengan hukum atau tindakan lainnya yang dilakukan oleh para pihak, agar tindakan tersebut dibuat atau dituangkan dalam suatu akta notaris. Dalam akta relas ini Notaris menulis atau mencatatkan semua hal yang dilihat atau didengar sendiri secara langsung oleh notaris yang dilakukan para pihak. akta pihak adalah akta yang dibuat di hadapan notaris atas permintaan para pihak, notaris

¹⁹ Habib Adjie, 2011, *Hukum Notaris Indonesia*, Refika Aditama, Bandung, hlm.40.

berkewajiban untuk mendengarkan pernyataan atau keterangan para pihak yang dinyatakan atau diterangkan sendiri oleh para pihak di hadapan notaris. Pernyataan atau keterangan para pihak tersebut, oleh notaris dituangkan ke dalam akta notaris. Dalam membuat akta-akta tersebut notaris berwenang untuk melakukan penyuluhan (Pasal 15 Ayat (2) huruf f UUJN) ataupun saran-saran hukum kepada para pihak tersebut. Ketika saran-saran tersebut diterima dan disetujui oleh para pihak kemudian dituangkan kedalam akta, maka saran-saran tersebut harus dinilai sebagai pernyataan atau keterangan para pihak sendiri.

2. Dasar Hukum Jabatan Notaris

Profesi notaris di Indonesia, semula diatur di dalam *Reglement op het notaris ambt in Nederlands Indie* atau yang biasa disebut Peraturan Jabatan Notaris di Indonesia, yang berlaku mulai Tahun 1860 (Stbl. 1860 No.3), kemudian Jabatan Notaris diatur dalam :

1. Ordonantie tanggal 16 September 1931, Tentang Honorarium Notaris.
2. Undang-Undang Nomor 33 Tahun 1954, Tentang Wakil Notaris dan Wakil Notaris Sementara.

Dalam perkembangannya, banyak ketentuan-ketentuan didalam Peraturan Jabatan Notaris yang sudah tidak sesuai lagi dengan kebutuhan perkembangan masyarakat di Indonesia. pada

tanggal 6 Oktober 2004 , di undangkan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris²⁰.

3. Kewenangan dan kewajiban Notaris

Notaris dalam berperilaku dan menjalankan tugas, harus berpedoman pada Undang-Undang Jabatan Notaris dan Kode Etik Notaris. Kedua aturan itu telah mengatur secara rinci kewenangan, kewajiban dan larangan bagi notaris sebagai berikut:

Kewenangan bagi Notaris di atur dalam Pasal 15 Undang-Undang Jabatan Notaris adalah:

1. Notaris berwenang membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan ketetapan yang diharuskan oleh peraturan perundangundangan 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-akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh Undang-Undang;
2. Notaris berwenang pula:
 - a. Mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;

²⁰ Anonim, 2012 ,Analisis Hukum Terhadap Kewenangan Notaris Dalam Membuat Akta Tanah Menurut Undang-undang Nomor 30 tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris, Makassar, Hlm.15.

- b. Membukukan surat-surat di bawah tangan dengan mendaftarkan 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.

Secara garis besar kewenangan Notaris tersebut dalam Pasal 15 Undang- Undang Jabatan Notaris dapat dibagi menjadi kewenangan umum notaris, kewenangan khusus notaris dan kewenangan notaris yang akan ditentukan kemudian²¹.

Berdasarkan Undang-Undang Jabatan Notaris tersebut ternyata Notaris sebagai pejabat umum memperoleh wewenang secara atribusi, karena wewenang tersebut diciptakan dan diberikan oleh Undang- Undang Jabatan Notaris sendiri, jadi bukan berasal

²¹ Habib Adjie, 2011, *Hukum Notaris Indonesia*, Refika Aditama, Bandung, hlm. 78.

dari lembaga lain seperti Departemen Hukum dan Hak Asasi Manusia²².

Adapun kewajiban notaris di atur dalam Pasal 16 Undang-Undang Jabatan Notaris meliputi:

1. Dalam menjalankan jabatannya, Notaris berkewajiban:
 - a. Bertindak 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. Mengeluarkan Grosse Akta, Salinan Akta, atau Kutipan Akta berdasarkan Minuta Akta;
 - d. Memberikan pelayanan sesuai dengan ketentuan dalam Undang-Undang ini, kecuali ada alasan untuk menolaknya;
 - e. Merahasiakan segala sesuatu mengenai akta yang dibuatnya dan segala keterangan yang diperoleh guna pembuatan akta sesuai dengan sumpah/janji jabatan, kecuali undang-undang menentukan lain;
 - f. 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;

²² *Ibid.*, hal. 78.

- g. Membuat daftar dari akta protes terhadap tidak dibayar atau tidak diterimanya surat berharga;
 - h. Membuat daftar akta yang berkenaan dengan wasiat menurut urutan waktu pembuatan akta setiap bulan;
 - i. 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;
 - j. Mencatat dalam repertorium tanggal pengiriman daftar wasiat pada setiap akhir bulan;
 - k. Mempunyai cap/stempel yang memuat Lambang Negara Republik Indonesia dan pada ruang yang melingkarinya dituliskan nama, jabatan dan tempat kedudukan yang bersangkutan;
 - l. 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
 - m. Menerima magang calon Notaris.
2. 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 kuasa hanya 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.

4. Larangan Bagi Notaris Serta Sanksi Bagi Pelanggar ketentuan Undang-undang 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 sebagaimana dimaksud dalam Pasal 85 Undang-Undang Jabatan notaris. Pasal 17 Undang-Undang Jabatan Notaris di uraikan larangan bagi notaris meliputi:

1. Menjalankan jabatan di luar wilayah jabatannya;
2. Meninggalkan wilayah jabatannya lebih dari 7 (tujuh) hari kerja berturut-turut tanpa alasan yang sah;
3. Merangkap sebagai Pegawai Negeri;
4. Merangkap jabatan sebagai Pejabat Negara;
5. Merangkap jabatan sebagai Advokat;
6. Merangkap jabatan sebagai pemimpin atau pegawai badan usaha milik negara, badan usaha milik daerah atau badan usaha swasta;
7. Merangkap jabatan sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah di luar wilayah jabatan Notaris;
8. Menjadi Notaris pengganti; atau

9. Melakukan pekerjaan lain yang bertentangan dengan norma agama, kesusilaan, atau kepatutan yang dapat mempengaruhi kehormatan dan martabat jabatan notaris.

Sanksi-sanksi merupakan bagian penutup dalam suatu peraturan perundang-undangan. Adanya sanksi-sanksi tersebut dimaksudkan agar notaris dapat bertindak benar sehingga produk notaris berupa akta otentik dapat memberikan perlindungan dan kepastian hukum kepada para pihak yang membutuhkan. Undang-Undang jabatan Notaris menetapkan sanksi-sanksi yang tegas terhadap masing-masing jenis pelanggaran yang di atur dalam Pasal 84 yang menyatakan bahwa: Tindakan pelanggaran yang dilakukan oleh Notaris terhadap ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (1) huruf i, Pasal 16 ayat (1) huruf k, Pasal 41, Pasal 44, Pasal 48, Pasal 49, Pasal 50, Pasal 51, atau Pasal 52 yang mengakibatkan suatu akta hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan atau suatu akta menjadi batal demi hukum dapat menjadi alasan bagi pihak yang menderita kerugian untuk menuntut penggantian biaya, ganti rugi, dan Bunga kepada notaris.

Sanksi untuk memberikan ganti rugi, biaya dan bunga seperti dalam Pasal 84 Undang-Undang Jabatan Notaris dapat dikategorikan sebagai sanksi perdata²³. Selain sanksi-sanksi yang yang diberikan

²³ Habib Adjie, *op. cit.*, hal. 7.

terhadap pelanggaran perbuatan tersebut di atas, Pasal 85 menambahkan aturan mengenai pengenaan sanksi yang menyatakan: Pelanggaran ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7, Pasal 16 ayat (1) huruf a, Pasal 16 ayat (1). huruf b, Pasal 16 ayat (1) huruf c, Pasal 16 ayat (1) huruf d, Pasal 16 ayat (1) huruf e, Pasal 16 ayat (1) huruf f, Pasal 16 ayat (1) huruf g, Pasal 16 ayat (1) huruf h, Pasal 16 ayat (1) huruf i, Pasal 16 ayat (1) huruf j, Pasal 16 ayat (1) huruf k, Pasal 17, Pasal 20, Pasal 27, Pasal 32, Pasal 37, Pasal 54, Pasal 58, Pasal 59, dan/atau Pasal 63, dapat dikenai sanksi berupa:

- a. Teguran lisan;
- b. Teguran tertulis;
- c. Pemberhentian sementara;
- d. Pemberhentian dengan hormat; atau
- e. Pemberhentian dengan tidak hormat.

Sanksi-sanksi yang terdapat dalam Pasal 85 Undang-Undang Jabatan Notaris dapat dikategorikan sebagai sanksi administratif²⁴. Sanksi yang terdapat dalam Pasal 84 dan Pasal 85 Undang-Undang Jabatan Notaris, merupakan sanksi terhadap notaris yang berkaitan dengan 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, berupa kewajiban dan larangan yang di tercantum dalam undang-undang

²⁴ Habib Adji, *loc. cit.*

Jabatan Notaris. Sanksi-sanksi tersebut merupakan sanksi yang dapat dijatuhkan oleh Majelis Pengawas terhadap pelanggar kedua pasal tersebut.

C. Pandangan Umum Mengenai Kode Etik Notaris

1. Etika dan Notaris

Notaris adalah suatu profesi, maka landasan kerja seorang notaris haruslah landasan kerja yang idil dan didorong oleh cita-cita etis masyarakat, yaitu etika profesi yang berlandaskan moral. Oleh karena itu, seorang notaris harus memahami etika yang berkaitan dengan profesinya.

Etika profesi notaris merupakan sistem norma-norma yang harus dipatuhi oleh seorang notaris selaku pejabat umum dan selaku individu. Etika profesi notaris ini sifatnya masih abstrak. Sebagai cita-cita etis masyarakat, etika profesi notaris belum memberikan sanksi-sanksi yang konkrit apabila etika profesi tersebut dilanggar. Sanksi yang timbul hanyalah sanksi sosial, misalnya berupa pengucilan oleh sesama rekan notaris.

Kebenaran yang bersumber dari hati nurani merupakan kesadaran yang tulus dalam hati seseorang atas pertanyaan untuk menilai perbuatan itu baik atau tidak baik, etis atau tidak etis.

Beberapa aspek etika profesi notaris ada yang diberi bentuk hukum yang pasti seperti yang terdapat dalam undang-undang jabatan notaris, sehingga seorang notaris diharuskan

melaksanakan etika adalah apakah baik atau tidak baik, etis atau tidak etis.

Beberapa aspek etika profesi notaris ada yang diberi bentuk hukum yang pasti seperti yang terdapat dalam undang-undang jabatan notaris, sehingga seorang notaris diharuskan melaksanakan etika profesinya seperti yang terdapat di dalam peraturan tersebut. Jika notaris melanggar peraturan tersebut, ia harus dijatuhi sanksi berupa teguran, denda, penggantian kerugian, skorsing atau bahkan pemecatan dari jabatannya. Aspek lain dari etika profesi notaris juga ada yg diatur dalam kode etik notaris, misalnya tentang hubungan antar notaris, penentuan besarnya tarif, kegiatan notaris kegiatan notaris dalam mencari klien dan lain-lain.

2. Kode Etik Sebagai Bentuk Tanggung Jawab Moral Notaris

Kode etik bagi notaris sangatlah penting, bukan hanya karena notaris merupakan suatu profesi sehingga perlu diatur dengan suatu kode etik, melainkan juga karena sifat dan hakikat dari pekerjaan notaris yang sangat berorientasi pada legalisasi, sehingga dapat menjadi fundamen hukum utama tentang status harta benda, hak, dan kewajiban seorang klien yang menggunakan jasa notaris tersebut.

Kode etik juga merupakan faktor penyeimbang dan integritas kehidupan sosial dalam mengemban profesi tertentu. Keseimbangan dan integritas itu diperlukan dalam masyarakat yang sedang berkembang seperti masyarakat indonesia dewasa ini.

Kode Etik Notaris merupakan suatu kaidah moral yang ditentukan oleh perkumpulan Ikatan Notaris Indonesia berdasarkan Keputusan Kongres Perkumpulan dan/atau yang ditentukan dan diatur dalam peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang hal itu dan yang berlaku bagi, serta wajib ditaati oleh setiap dan semua anggota perkumpulan dan semua orang yang menjalankan tugas dan jabatan Notaris.

Kaidah moral adalah tuntunan perilaku manusia yang ditaati karena kesadaran yang bersumber pada hati nurani, yang bertujuan untuk mencapai kebahagiaan. Kaidah moral umumnya tidak tertulis, namun jika dibuat tertulis seperti Kode Etik Notaris ini maksudnya adalah untuk kejelasan informasi semata. Kaidah moral diharapkan ditaati oleh kelompok masyarakat fungsional tertentu, yakni notaris dalam kehidupannya di organisasi notaris. Ciri utama dari kaidah moral ini adalah keberlakuannya yang tidak ditegakkan dengan sanksi yang tegas. Meskipun demikian dalam pergaulan organisasi apabila ada notaris yang melanggar kode etik maka notaris tersebut dapat dijatuhi sanksi oleh organisasi. Dengan demikian organisasi notaris mempunyai peran yang signifikan. Oleh karena itulah pembangunan organisasi notaris menjadi penting.

Kode Etik Notaris dilandasi oleh kenyataan bahwa notaris sebagai pengemban profesi adalah orang yang memiliki keahlian dan keilmuan dalam bidang kenotariatan, sehingga mampu memenuhi

kebutuhan masyarakat yang memerlukan pelayanan dalam bidang kenotariatan. Secara pribadi notaris bertanggungjawab atas mutu pelayanan jasa yang diberikannya.

Spirit Kode Etik Notaris adalah penghormatan terhadap martabat manusia pada umumnya dan martabat notaris pada khususnya. Dengan dijiwai pelayanan yang berintikan penghormatan terhadap martabat manusia pada umumnya dan martabat notaris pada khususnya, maka pengemban profesi notaris mempunyai ciri-ciri mandiri dan tidak memihak, tidak mengacu pamrih, rasionalitas dalam arti mengacu pada kebenaran objektif, spesifitas fungsional serta solidaritas antar sesama rekan seprofesi.

Lebih jauh, dikarenakan notaris merupakan profesi yang menjalankan sebagian kekuasaan negara di bidang hukum privat dan mempunyai peranan penting dalam membuat akta otentik yang mempunyai kekuatan pembuktian sempurna karena jabatan notaris merupakan jabatan kepercayaan, maka seorang notaris seharusnya mempunyai perilaku yang baik. Perilaku notaris yang baik dapat diperoleh dengan berlandaskan pada Kode Etik Notaris. Dengan demikian, maka Kode Etik Notaris mengatur mengenai hal-hal yang harus ditaati oleh seorang notaris dalam menjalankan jabatannya dan juga di luar menjalankan jabatannya.

Kode etik yang terdapat dalam setiap profesi pada dasarnya merupakan cermin dari profesi yang bersangkutan. Kode etik tidak hanya

sekedar merupakan rumusan norma moral manusia yang mengemban profesi tersebut melainkan juga menjadi tolok ukur perbuatan anggota profesinya. Kode etik merupakan upaya pencegahan agar anggota dari profesi yang bersangkutan tidak melakukan perbuatan yang tidak etis. Ketentuan ini hanya berlaku efektif jika dijiwai oleh cita-cita dan nilai-nilai yang hidup dalam lingkungan profesi itu sendiri. Oleh sebab itu perlu ditekankan bahwa notaris sebagai pejabat umum harus memiliki integritas dan moralitas yang tinggi dalam menjalankan tugas jabatannya, notaris hendaknya mencapai hidup yang bermakna, karena hal tersebut merupakan kodrat manusia.

Notaris juga harus memiliki idealisme yang tinggi, karena sifat ini tidak hanya memberikan cerminan terhadap pribadi notaris yang bersangkutan tetapi juga terhadap profesi yang sedang dijalankannya. Setiap profesional harus menjalankan profesinya dengan suatu ketulusan hati dan beritikad baik, karena kedudukan seorang profesional dalam suatu profesi pada dasarnya merupakan kedudukan yang terhormat. Hal demikian seharusnya juga dapat diaktualisasikan oleh profesi notaris sebagai pejabat umum dalam menjalankan tugas jabatannya. Etika setiap profesi merupakan pilar dan ukuran terhadap setiap profesional termasuk juga profesi notaris, dengan harapan supaya notaris selalu bersikap dan bekerja secara etis, tidak hanya etis menurut peraturan perundang-undangan namun, juga kaidah-kaidah yang tercantum dalam sumpah jabatan dan kode etik profesinya.

Tuntutan pertanggungjawaban dalam kode etik adalah pertanggungjawaban etis dan ini berbeda dari pertanggungjawaban hukum. Dalam konteks notaris sebagai profesional yang ahli dalam bidang hukum tanggung jawab etis merupakan hal yang menyangkut kegiatan penggunaan ilmu pengetahuan hukum tersebut. Dalam kaitan dengan hal ini terjadi keharusan untuk memperhatikan kodrat manusia, martabat manusia, menjaga keseimbangan ekosistem, bertanggung jawab pada kepentingan umum, kepentingan generasi mendatang, dan bersifat universal. pada dasarnya ilmu pengetahuan, termasuk hukum adalah untuk mengembangkan dan memperkokoh eksistensi manusia bukan untuk menghancurkan eksistensi manusia.²⁵

Kode etik dalam konteks etika menjadi tidak tepat apabila hanya berupa peraturan-peraturan yang dititikberatkan pada sanksi bagi mereka yang melanggar etika tersebut. Keberadaan sanksi dalam kode etik merupakan suatu hal yang sekunder, karena apa yang sebenarnya disebut sebagai kode etik merupakan norma yang penghormatan atasnya timbul dari diri sendiri. Kode etik justru tujuannya adalah bahwa tanpa sanksi hukuman para profesional tidak melanggar prinsip-prinsip etik yang telah disepakati olehnya. Artinya keberadaan sanksi bukanlah merupakan peringatan untuk tidak melanggar peraturan-peraturan. Kode etik adalah persetujuan bersama, yang timbul dari diri para anggota itu sendiri untuk lebih mengarahkan perkembangan

²⁵ Ahmad Charris Zubair, 2002, Dimensi Etik dan Asketik Ilmu Pengetahuan Manusia: Kajian Filsafat Ilmu, Lembaga Studi Filsafat Islam (LSFI), Yogyakarta, hlm. 49.

mereka, sesuai dengan nilai-nilai ideal yang diharapkan. Jadi kode etik adalah hasil murni yang sesuai dengan aspirasi profesional suatu kelompok tertentu demi untuk kepentingan bersama dan kerukunan.

3. Kewenangan dan Kewajiban Notaris dalam Kode Etik Notaris

Ketentuan Kode Etik Notaris tidak di jelaskan secara jelas kewenangan dari notaris, namun merujuk pada Pasal 1 ayat 4 Kode Etik Notaris mengenai ketentuan umum dinyatakan bahwa notaris adalah setiap orang yang memangku dan menjalankan jabatan sebagai pejabat umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 angka 1 juncto Pasal 15 Undang Undang Jabatan Notaris, maka dapat disimpulkan bahwa kewenangan yang di atur dalam Kode Etik Notaris sama dengan kewenangan yang di atur dalam ketentuan Undang-Undang Jabatan Notaris.

Kode Etik Notaris juga mengatur mengenai kewajiban notaris yang dituangkan dalam Pasal 3 Kode Etik Notaris yaitu:

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 tanggung jawab, 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 kenotariatan lainnya untuk masyarakat yang tidak mampu tanpa memungut honorarium;
8. Menetapkan satu kantor ditempat kedudukan dan kantor tersebut merupakan satu-satunya kantor bagi Notaris yang bersangkutan dalam melaksanakan tugas dan jabatan sehari-hari;
9. Memasang satu buah papan nama di depan/ dilingkungan 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 berwarna putih dengan huruf berwarna hitam dan tulisan di atas papan nama harus jelas dan mudah dibaca, kecuali dilingkungan kantor tersebut tidak memungkinkan untuk memasang papan nama di maksud.

10. Hadir, mengikuti, berpartisipasi aktif dalam setiap kegiatan yang diselenggarakan oleh perkumpulan, menghormati, mematuhi, melaksanakan setiap dan seluruh keputusan perkumpulan;
11. Membayar uang iuran perkumpulan secara tertib;
12. Membayar uang duka untuk membantu ahli waris teman sejawat yang meninggal dunia;
13. Melaksanakan dan mematuhi semua ketentuan tentang honorarium ditetapkan perkumpulan;
14. Menjalankan jabatan Notaris terutama dalam pembuatan, pembacaan dan penandatanganan akta dilakukan dikantornya kecuali karena alasan-alasan yang sah;
15. 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 silaturahmi.
16. Memperlakukan setiap klien yang datang dengan baik, tidak membedakan status ekonomi dan / status sosialnya;
17. Melakukan perbuatan-perbuatan yang secara umum disebut sebagai kewajiban untuk ditaati dan dilaksanakan dan tidak terbatas pada ketentuan yang tercantum dalam :
 - a. UU Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris;

- b. Penjelasan Pasal 19 ayat 2 UU Nomor 30 Tahun 2004 tentang jabatan Notaris;
- c. Isi sumpah jabatan Notaris;
- d. Anggaran dasar dan anggaran rumah tangga ikatan notaris indonesia.

4. Sanksi-sanksi bagi Pelanggar Ketentuan Kode Etik Notaris

Berbeda dengan ketentuan yang di atur dalam Undang-Undang Jabatan Notaris yang mengatur secara eksplisit, Kode Etik Notaris menetapkan sanksi yang dikenakan kepada anggota yang melakukan pelanggaran Kode Etik, secara garis besar sebagaimana tertulis dalam Pasal 6 Kode Etik Notaris bahwa:

- 1. Sanksi yang dikenakan terhadap anggota yang melakukan pelanggaran kode etik dapat berupa:
 - a. Teguran;
 - b. Peringatan;
 - c. *Schorsing* (pemecatan sementara) dari keanggotaan perkumpulan;
 - d. *Onzetting* (pemecatan) dari keanggotaan perkumpulan; dan
 - e. Pemberhentian dengan tidak hormat dari keanggotaan perkumpulan.
- 2. Penjatuhan sanksi-sanksi sebagaimana terurai di atas terhadap anggota yang melanggar kode etik disesuaikan dengan kuantitas dan kualitas pelanggaran yang dilakukan anggota tersebut.

Mengenai pengenaan sanksi pemecatan sementara kepada pelanggar aturan dalam Kode Etik, Pasal 13 Kode Etik Notaris menyebutkan:

“Tanpa mengurangi ketentuan yang mengatur tentang prosedur atau tata cara maupun penjatuhan sanksi secara bertingkat, maka terhadap seorang anggota perkumpulan yang telah melanggar Undang-Undang No. 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris dan yang bersangkutan dinyatakan bersalah, serta dipidana berdasarkan keputusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap. Pengurus wajib memecat sementara sebagai anggota perkumpulan disertai usul kepada kongres agar anggota perkumpulan tersebut dipecat dari anggota perkumpulan”.

D. Perjanjian Kerjasama Antara Bank dan Notaris

Dalam perjanjian kerjasama antara bank dan notaris tentang penyediaan jasa-jasa notaris tidak dinyatakan secara tegas pengertian dari perjanjian kerjasama. Namun apabila di rujuk kedalam Kamus Bahasa Indonesia, Perjanjian kerjasama terdiri dari kata perjanjian dan kerjasama sedangkan arti perjanjian menurut Kamus Umum Bahasa Indonesia, perjanjian adalah persetujuan (tertulis atau lisan) yang dibuat oleh dua pihak atau lebih yang masing-masing akan menaati apa yang disebutkan dalam perjanjian itu, sedangkan dalam arti hukum, Perjanjian ialah suatu hubungan hukum yang dilakukan oleh kedua belah pihak atau lebih yang melahirkan hak dan kewajiban serta berlaku sebagai undang-undang untuk keduanya.

Kata kerja sendiri dalam Kamus Umum Bahasa Indonesia diartikan sebagai perbuatan melakukan sesuatu, sesuatu yang dilakukan (diperbuat), sedangkan kata sama yaitu perbuatan bantu membantu atau dilakukan bersama-sama²⁶. Berdasarkan penjelasan Kamus Umum Bahasa Indonesia perjanjian kerjasama memiliki pengertian yaitu suatu perjanjian untuk melakukan sesuatu, yang dikerjakan secara bersama-sama oleh kedua belah pihak untuk melaksanakan isi dari perjanjian. Mengenai keberlakuannya pada dasarnya perjanjian kerjasama adalah suatu perjanjian konsensual, artinya ia sudah sah dan mengikat pada detik itu.

Keberadaan notaris tidak terlepas dari kebutuhan masyarakat akan pentingnya alat bukti yang kuat dalam setiap peristiwa hukum. Oleh karena itu, notaris dalam menjalankan tugas dan jabatannya kepada masyarakat harus dengan baik. Hal tersebut hanya dapat terlaksana, jika Notaris tersebut berperilaku sesuai dengan apa yang tertuang dalam undang-undang Jabatan Notaris dan Kode Etik Notaris. Undang-undang Jabatan Notaris dan Kode Etik Notaris memberikan pedoman bagi notaris untuk melaksanakan jabatan dan berperilaku sehari-hari. Kedua ketentuan tersebut diperlengkapi dengan sanksi yang tegas bagi para pelanggarnya.

Bentuk-bentuk pelanggaran yang banyak dilakukan oleh notaris meliputi: menandatangani akta yang proses pembuatan minutanya

²⁶ Pusat Bahasa Departemen Pendidikan Nasional, 2005, *Kamus Besar Bahasa Indonesia: Edisi Ketiga*, cet. I, Balai Pustaka, Jakarta, hlm. 231.

telah dipersiapkan atau ditentukan oleh Bank melalui serangkaian intervensi (Pasal 4 angka 5 Kode Etik Notaris), menetapkan honorarium yang harus dibayar oleh bank dalam jumlah yang lebih rendah dari honorarium yang telah ditetapkan perkumpulan (Pasal 4 angka 10 Kode Etik Notaris), notaris bekerjasama dengan bank sebagai badan hukum yang pada hakekatnya bertindak sebagai perantara untuk mencari atau mendapatkan klien yaitu nasabah bank itu sendiri (Pasal 4 angka 4 Kode Etik Notaris), dan melakukan promosi diri, dengan mencantumkan nama dan jabatannya dalam bentuk kegiatan pemasarannya dengan pengajuan penawaran kerjasama yang diajukan notaris kepada bank (Pasal 4 angka 3 Kode Etik Notaris).

Pelanggaran tersebut dapat menciptakan persaingan yang tidak sehat dengan sesama rekan notaris sebagaimana dilarang dalam penjelasan Pasal 17 huruf (i) undang-undang Jabatan Notaris dan Pasal 4 angka 9 Kode Etik Notaris. Persaingan yang tidak sehat ini berdampak pada penurunan kehormatan harkat dan martabat jabatan notaris yang apabila notaris melakukan itu dapat terkena sanksi yaitu pemberhentian dengan tidak hormat (Pasal 12 huruf c dan d undang-undang jabatan Notaris). Notaris akan bertindak tidak mandiri dan cenderung berpihak pada Bank, apabila perjanjian kerjasama antara bank dan notaris tetap dilaksanakan sebagaimana diamanatkan dalam Pasal 4 undang-undang jabatan Notaris mengenai isi sumpah jabatan notaris, Pasa 16 ayat 1(a) Undang-undang Jabatan Notaris, dan Pasal

3 angka 4 kode etik Notaris. secara ringkas sikap tidak mandiri dan ketertidakpiahakan tercermin dari sikap tunduk pada point-point perjanjian kerjasama yang diadakan bank dengan notaris. Sikap keberpihakan notaris kepada bank tampak melalui serangkaian intervensi bank kepada notaris seperti memuat klausul-klausul dari model perjanjian kredit bank yang bersangkutan yang pada akhirnya menguntungkan kepentingan bank dan di sisi lain merugikan kepentingan nasabah.

Perjanjian kerjasama antara bank dan notaris telah melanggar ketentuan undang-undang jabatan notaris dan ketentuan kode etik Notaris. Pernyataan ini didasari pertimbangan bahwa notaris kerap diminta bank untuk membuat perjanjian kredit dibawah intervensi bank. klausul perjanjian pun lebih banyak ditentukan oleh bank, selain itu pada dasarnya notaris sebagai pejabat publik tentunya harus melayani kepentingan masyarakat yang menghadap kepadanya tanpa harus ada pengikatan sebelumnya.

BAB III

METODE PENELITIAN

A. Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian dilakukan pada kantor notaris, bank, Majelis Pengawas Wilayah (MPW) notaris, Ikatan Notaris Indonesia (INI) di Sulawesi Tengah. Peneliti memilih lokasi penelitian agar lebih mudah mendapatkan data yang diperlukan dalam penelitian ini serta dapat mengidentifikasi fakta hukum dan meminimalisir hal-hal yang tidak relevan dengan masalah yang akan diteliti.

B. Populasi dan Sampel

Populasi dalam penelitian ini adalah notaris yang keseluruhannya berjumlah 46 Orang, bank Negara, Ikatan Notaris Indonesia (INI) dan Majelis Pengawas Wilayah (MPW) notaris di Sulawesi Tengah. Pada penelitian ini tidak memungkinkan seluruh populasi diteliti, maka peneliti hanya menetapkan beberapa sampel yang dijadikan responden dan informan dengan cara *Purposive Sampling* (teknik pengambilan sampel yang ditentukan sendiri). Yaitu pada Majelis Pengawas Wilayah (MPW) notaris Sulawesi Tengah di Palu, 2 orang notaris di Kabupaten Tolitoli yaitu notaris Rudi S.H yang melakukan perjanjian kerjasama dengan bank dan notaris Helmi Alatas S.H yang tidak melakukan perjanjian kerjasama sebagai bahan perbandingan untuk penulis, 1 orang notaris di Kota Palu yaitu Farid

S.H yang sekaligus menjabat sebagai ketua INI (Ikatan Notaris Indonesia) Sulawesi Tengah, 2 bank di Sulawesi Tengah yaitu BRI Cab.Tolitoli dan Mandiri Cab.Tolitoli yang melakukan perjanjian kerjasama dengan notaris, dan semua responden dan informan ini masih berada di wilayah Sulawesi Tengah.

C. Jenis dan Sumber Data

Jenis dan sumber data yang digunakan dalam penelitian ini adalah :

1. Data primer, adalah data yang diperoleh secara langsung di lapangan yang berasal dari responden notaris dan bank, serta informan yaitu Majelis Pengawas Wilayah (MPW) notaris dan organisasi Ikatan Notaris Indonesia (INI) dengan menggunakan teknik wawancara.
2. Data sekunder, adalah data yang diperoleh dari studi kepustakaan, data dari pihak perbankan, notaris, Ikatan Notaris Indonesia (INI) dan Majelis Pengawas Wilayah (MPW) notaris di Sulawesi Tengah, dan dokumen tertulis lainnya yang diperoleh berhubungan dengan objek penelitian.

D. Teknik Pengumpulan Data

Pengumpulan data primer diperoleh dengan cara langsung dari responden di lapangan yaitu notaris dan bank, serta informan yaitu majelis Pengawas Wilayah (MPW) notaris dan Ikatan Notaris

Indonesia (INI) Sulawesi Tengah melalui wawancara yang terkait dengan permasalahan yang ada dalam skripsi ini.

E. Analisis Data

Data yang diperoleh baik data primer maupun data sekunder selanjutnya dipilah-pilah kemudian dianalisis dengan menggunakan teknik analisis kualitatif kemudian dideskripsikan, yaitu dengan menganalisis data berdasarkan informasi yang diperoleh dari wawancara, yang kemudian digunakan untuk menguraikan dan menjelaskan permasalahan-permasalahan yang berhubungan dengan masalah yang dikaji.

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Keabsahan Perjanjian Kerjasama Antara Bank dan Notaris Berdasarkan Undang-undang Jabatan Notaris dan Kode Etik Notaris.

Undang-undang Jabatan Notaris dan Kode Etik Notaris merupakan acuan bagi notaris dalam berperilaku, apa saja yang boleh dan tidak boleh dilakukan oleh notaris, Pasal 1 Undang-undang Jabatan Notaris (UUJN) menyatakan bahwa notaris adalah Pejabat Umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang, dan dalam Pasal 16 ayat 1 (a) UUJN dituliskan bahwa dalam menjalankan jabatannya, notaris berkewajiban bertindak jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum. Notaris adalah pejabat umum yang diberikan oleh Undang-undang, wewenang untuk menjalankan sebagian kewenangan negara atau pemerintah dalam hal hukum keperdataan. Sebagai pejabat umum notaris juga merupakan profesi yang tunduk pada aturan yang ditentukan dalam semua Peraturan Perundang-undangan yang berlaku, sumber Hukum yang lain, seperti Asas-asas hukum, antara lain: Asas Moralitas, Asas Kepatutan, dan Asas Kebiasaan, serta kode etik, AD/ART profesi, yang mana aturan tersebut telah disepakati

bersama, melekat dan mengikat semua notaris, agar seorang notaris mempunyai perilaku yang baik, menghormati sesama notaris, taat hukum, selalu menjaga harkat, martabat, integritas notaris, dan organisasi, agar roda organisasi menjadi teratur, tertib dan baik, pelayanan kepada masyarakat, anggota, meningkat dan dapat mempertanggungjawabkan Kepemimpinannya kepada publik, bangsa, Negara, dan tidak lupa Allah SWT, Tuhan YME.

Ada beberapa asas atau nilai yang harus dijaga seorang notaris yaitu:²⁷

1. Jujur, seksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan semua pihak yang terkait dalam perbuatan hukum
2. Memberikan pelayanan kepada semua sesuai dengan UU, kecuali ada alasan untuk menolaknya
3. Merahasiakan segala sesuatu mengenai akta
4. Unsur professional lain "good faith", taat pada kebenaran (fidelity, fairness and integrity)

Notaris juga sebagai Pejabat umum yang menjalankan sebagian fungsi publik dari negara, khususnya di bidang hukum perdata. Sebagai pejabat umum notaris haruslah:²⁸

1. Berjiwa Pancasila
2. Taat kepada hukum, sumpah jabatan, kode etik notaris
3. Berbahasa Indonesia yang baik

²⁷ <http://www.jimlyschool.com/read/news/358/kepemimpinan-notaris-yang-beretika-dan-bertanggungjawab/>, 13 April 2013 Pukul 15.30 WITA

²⁸ *Ibid*,

Sebagai profesional notaris:²⁹

1. Memiliki perilaku notaris yang baik, dan patut diteladani
2. Ikut serta pembangunan nasional di bidang hukum
3. Menjunjung tinggi kehormatan dan martabat sebagai seorang notaris.

Notaris menertibkan diri sesuai dengan fungsi, kewenangan dan kewajiban sebagaimana ditentukan di dalam undang-undang jabatan notaris.

Notaris juga merupakan profesi yang menjalankan sebagian kekuasaan negara di bidang hukum privat dan mempunyai peran penting dalam membuat akta otentik yang mempunyai kekuatan pembuktian sempurna dan oleh karena jabatan notaris merupakan jabatan kepercayaan, bukan jabatan politik, maka seorang notaris harus mempunyai perilaku yang baik, jangan sampai menyalahgunakan jabatannya tersebut hanya untuk kepentingan pribadi. Perilaku notaris yang baik dapat diperoleh dengan berlandaskan pada semua peraturan perundang-undangan (benar-salah), Asas-asas Hukum (membimbing notaris kearah yang benar), dan Kode Etik Notaris (mengatur notaris ke hal-hal yang baik dan tidak baik/buruk). Seorang notaris hendaklah selalu berpegang pada ketiga hal tersebut di atas baik dalam

²⁹ *Ibid*,

menjalankan jabatannya juga di luar menjalankan jabatannya, antara lain:³⁰

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 tanggung jawab berdasarkan perundang-undangan dan isi sumpah jabatan notaris.
5. Meningkatkan ilmu pengetahuan yang telah dimiliki tidak terbatas pada ilmu pengetahuan hukum dan kenotariatan (profesionalitas),
6. Mengutamakan pengabdian kepada kepentingan masyarakat dan Negara.

Perjanjian kerjasama antara bank dan notaris sebenarnya sangat mengganggu kredibilitas notaris itu sendiri. Berdasarkan penelitian yang dilakukan oleh penulis, perjanjian antara bank dan notaris membuat notaris tidak mandiri dan cenderung berpihak kepada bank tempat ia melakukan perjanjian kerjasama, padahal notaris seharusnya bersifat netral dan menjaga kepentingan semua pihak yang terkait dan harus mengutamakan kepentingan masyarakat tanpa ada keberpihakan. Sesuai wawancara yang penulis lakukan terhadap kepala Divisi pelayanan hukum kantor wilayah Kementerian Hukum dan HAM (KEMENKUMHAM) bapak

³⁰ *Ibid*,

Ridwanto yang sekaligus merangkap sebagai anggota Majelis Pengawas Wilayah (MPW) Notaris di Sulawesi Tengah :

“ seharusnya notaris sebagai pejabat umum yang diberikan kekuasaan oleh negara dalam membuat akta otentik harus menjaga semua kepentingan pihak yang terkait, notaris harus bersifat netral, tidak berpihak kepada siapapun dan instansi manapun, saya kira dalam undang-undang jabatan notaris dan kode etik notaris sangat jelas diatur mengenai itu”.

Anggota Majelis Pengawas Wilayah Notaris tersebut menyampaikan kepada penulis memang masih banyak notaris terutama di Sulawesi Tengah yang tidak patuh dan secara tidak langsung menjatuhkan harkat dan martabat dari profesi notaris tersebut sesuai dengan hasil wawancara penulis kepada anggota Majelis Pengawas Wilayah Notaris Bapak Ridwanto di Sulawesi Tengah :

“ kami sebagai lembaga pengawas bersifat pasif , bila ada laporan baru kami menindaklanjuti laporan tersebut tidak di pungkiri notaris di Sulawesi Tengah masih banyak juga yang nakal, selalu mencari celah hukum dalam menjalankan profesinya inilah pentingnya Ikatan Notaris Indonesia (INI) Sulawsi Tengah bersinergi dengan Majelis Pengawas Wilayah (MPW) notaris agar notaris disulawesi tengah selalu terkontrol perilakunya dan tidak melanggar ketentuan Undang-undang Jabatan Notaris dan Kode Etik Notaris”.

Majelis pengawas wilayah notaris ternyata tidak mengetahui bila notaris melakukan perjanjian kerjasama secara tertulis dengan pihak bank, sesuai wawancara penulis kepada anggota Majelis Pengawas Wilayah Notaris Bapak Ridwanto di Sulawesi Tengah :

“kami majelis pengawas baru mengetahui bila ada perjanjian tertulis di awal antara bank dan notaris jika memang seperti itu

ini tentunya perlu dikaji lebih dalam jika dalam melakukan perjanjian itu terdapat pelanggaran terhadap Undang-undang Jabatan Notaris dan Kode Etik Notaris dan membuat notaris menjadi tidak mandiri dan berpihak tentunya hal ini melanggar ketentuan yang berlaku untuk notaris sebagai pejabat yang independen”.

Sangat disayangkan sebenarnya menurut penulis ketika Majelis Pengawas Wilayah (MPW) Notaris Sulawesi Tengah tidak mengetahui adanya perjanjian kerjasama antara bank dan notaris secara tertulis, karena tentunya dengan tidak mengetahui adanya perjanjian tertulis antara bank dan notaris bisa dinilai bahwa Majelis Pengawas di Sulawesi Tengah belum bekerja secara maksimal dalam mengawasi notaris. Hal ini pun di akui oleh anggota majelis pengawas notaris dalam wawancara penulis dengan anggota majelis pengawas bahwa :

“kami majelis pengawas dalam melakukan pengawasan memang terkendala oleh masalah agraris di sulawesi tengah, yang jarak antara kabupaten satu ke kabupaten lain mesti ditempuh dengan mobil kadang hampir seharian baru tiba di kabupaten yang dituju jadi kami mengakui masih kurang maksimal pengawasan terhadap notaris notaris yang berjumlah sekitar 46 orang disulawesi tengah”.

Menurut anggota Majelis Pengawas Wilayah Notaris Bapak Ridwanto, perjanjian kerjasama yang dilakukan oleh notaris merupakan ranah perdata karena masalah perjanjian , jika kedua belah pihak telah setuju dan sepakat untuk mengikatkan dirinya maka perjanjian itu mengikat dan berlaku sebagai undang-undang bagi kedua belah pihak, tentunya dengan memperhatikan bahwa perjanjian yang dilakukan itu tidak melanggar ketentuan undang-undang yang berlaku.

Perlu di ketahui bahwa perjanjian kerjasama seperti tersebut di atas, tidak dilakukan oleh semua notaris. Terdapat pula notaris yang tidak membuat perjanjian kerjasama sebagaimana tersebut di atas, namun bank tetap menggunakan jasanya dalam hal pembuatan akta otentik ataupun pelayanan jasa notaris lainnya. Bahkan bagi notaris yang telah memiliki kualitas dan kepercayaan, apabila bank ternyata tetap memberikan perjanjian yang demikian, maka notaris yang bersangkutan akan menolaknya. Khawatir perjanjian yang demikian dapat bertentangan dengan Undang-undang Jabatan Notaris dan Kode Etik Notaris, serta dapat mempengaruhi keberpihakan notaris dalam membuat akta otentik. Hal tersebut karena berdasarkan informasi dari notaris, para pihak yang menghadap notaris pada umumnya adalah pihak yang buta hukum, sehingga mereka tidak tahu akta apa yang harus dibuat dan kadangkala keinginan para pihak belum tepat secara hukum. Berdasarkan hasil wawancara dengan notaris yang tidak melakukan perjanjian kerjasama dengan pihak perbankan Helmi Alatas, dinyatakan bahwa:

“Tindakan yang dilakukan bank dengan notaris yang membuat perjanjian kerjasama penyediaan jasa-jasa notaris telah melanggar ketentuan Kode Etik Notaris. Karena pada dasarnya notaris sebagai pejabat publik, melayani kepentingan masyarakat siapa saja yang datang kepadanya tanpa harus ada pengikatan sebelumnya. Jadi tidak perlu ada yang namanya perjanjian kerjasama apalagi dibuat secara tertulis. Justru, dengan adanya perjanjian kerjasama tersebut di khawatirkan notaris itu tunduk pada perintah bank. Memang dalam Kode Etik Notaris maupun Undang-undang Jabatan Notaris tidak ada yang mengatur secara tegas bahwa notaris tidak boleh membuat perjanjian kerjasama terhadap pihak manapun, namun kita bisa

lihat dari maksud diadakan perjanjian tersebut dan implikasi dalam pelaksanaan perjanjian tersebut”

Larangan ini timbul karena dalam praktik terdapat beberapa ketentuan yang diatur dalam perjanjian kerjasama menyimpang dari kaedah, nilai dan aturan dalam ketentuan Kode Etik Notaris maupun Undang–undang Jabatan Notaris, serta dapat menimbulkan sikap ketidakmandirian dan menghilangkan sikap ketidakberpihakkan notaris kepada salah satu klien. Beberapa ketentuan Undang-undang Jabatan Notaris dan Kode Etik Notaris yang dilanggar sehubungan dengan perjanjian kerjasama terjadi dalam praktek sebagai berikut:

1. Pasal 4 angka 5 Kode Etik Notaris menyatakan notaris dan orang lain yang memangku dan menjalankan jabatan notaris dilarang menandatangani akta yang proses pembuatan minutanya telah dipersiapkan oleh pihak lain. Maksud yang terkandung dalam aturan ini adalah bahwa notaris tidak boleh menandatangani akta yang proses pembuatannya telah dipersiapkan oleh notaris lain atau pihak tertentu, seolah-olah akta tersebut buatannya sendiri. Tujuan dari aturan ini agar notaris dalam proses pembuatan minuta akta terlebih dahulu memperhatikan ketentuan hukum yang ada dalam akta serta memenuhi unsur perlindungan bagi para pihak (ketertidakpihakkan). Dapat diketahui apakah rumusan akta tersebut telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan, dan memeriksa apakah sebuah perjanjian yang dibuat telah memenuhi kaidah perjanjian yang benar dan tidak merugikan salah satu pihak. Pada kenyataannya notaris kerap diminta

bank untuk membuat perjanjian kredit dibawah intervensi bank. Intervensi itu tampak ketika klausul yang di tuangkan dalam perjanjian lebih banyak ditentukan oleh bank. Bank akan meminta notaris membuat akta perjanjian terutama akta Perjanjian Kredit berpedoman kepada model Perjanjian Kredit dari bank yang bersangkutan, bahkan terkadang terhadap akta Perjanjian Kredit memiliki kesamaan secara keseluruhan dengan rumusan akta Perjanjian Kredit yang telah diadakan bank sebelumnya. Beberapa Klausul yang diminta untuk dicantumkan dalam perjanjian kredit seperti perubahan suku bunga yang sewaktu-waktu bisa berubah secara sepihak tanpa pemberitahuan terlebih dahulu kepada nasabah debitur. Hal ini menunjukkan tidak ada jaminan keamanan informasi yang diberikan oleh bank sebagai pelaku usaha dalam penggunaan jasa-jasa yang diberikan kepada nasabah debitur. Klausul ini terindikasi sebagai klausul eksonerasi karena adanya upaya perlindungan bank sebagai pelaku usaha untuk mengurangi atau mengalihkan resiko yang mungkin timbul kemudian hari.

Menurut J. Satrio berpendapat bahwa, “klausula eksonerasi sebagai suatu klausula dalam suatu perjanjian dan karenanya disepakati oleh para pihak bila mana ditetapkan adanya pembebasan atau pembatasan dari tanggung jawab tertentu, yang secara normal

menurut hukum seharusnya menjadi tanggung jawabnya”³¹. Selanjutnya klausul berupa syarat-syarat umum kredit yang menyatakan “terhadap perjanjian pengakuan hutang ini dan segala akibatnya berlaku pula syarat-syarat umum perjanjian penjaminan dan kredit bank yang telah disetujui oleh dan mengikat pengambil kredit atau yang berhutang serta merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dari perjanjian pengakuan hutang ini, sekalipun syarat-syarat tersebut dilampirkan atau tidak dilampirkan dalam perjanjian pengakuan hutang ini”³².

Berdasarkan Pasal 1320 ayat 3 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata “adanya suatu hal tertentu” yang berarti bahwa harus telah ada terlebih dahulu suatu hal yang diperjanjikan itu. Pencantuman di dalam suatu perjanjian kredit klausul bahwa nasabah debitur tunduk kepada “syarat-syarat baik yang dilampirkan maupun tidak dilampirkan dalam perjanjian pengakuan hutang” jelas suatu hal yang akan diperjanjikan itu belum dapat diketahui karenanya petunjuk dan peraturan bank masih akan ditentukan kemudian oleh bank. Sedangkan apabila suatu hal tertentu itu ternyata di kemudian hari menyangkut barang, maka Berdasarkan Pasal 1333 Kitab Undang-undang Hukum Perdata barang itu paling sedikit sudah harus diketahui jenisnya.

Dari bunyi klausul di atas maka tidaklah mungkin untuk mengetahui jenis dari barang itu karena hal itu masih akan ditentukan kemudian oleh

³¹ . J. Satrio, 1995, *Hukum Perikatan, Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm 119.

³² . *Ibid*,

bank. Pada akhirnya nasabah yang dibebankan dalam perjanjian itu karena memiliki *bargaining power* yang lemah, sedangkan notaris tidak bisa berbuat banyak karena sudah terikat perjanjian dengan bank. Seharusnya notaris menolak, apabila pihak bank memaksa untuk membuat suatu perjanjian atau akta otentik lainnya yang merugikan pihak nasabah karena bertentangan dengan aturan hukum. Sesuai dengan hasil wawancara penulis terhadap ketua Ikatan Notaris Indonesia (INI) Sulawesi Tengah, bapak Farid, ia menyatakan bahwa :

“ Pemerintah dalam hal ini telah memberikan perlindungan kepada nasabah selaku konsumen perbankan melalui Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen. Pasal 18 Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 mengatur tentang ketentuan pencantuman klausul baku, apabila pihak bank mencantumkan klausul baku yang bertentangan dengan Undang-undang Perlindungan Konsumen, maka nasabah sebagai konsumen yang menggunakan jasa perbankan dapat menggugatnya atau lapor ke BPSK (Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen) dan notaris yang memaksakan diri untuk membuat perjanjian atau akta otentik yang bertentangan dengan hukum positif di Indonesia harus bertanggung jawab secara moral dan hukum”.

Menurut hemat penulis, ketika bank yang memiliki *bargaining position* yang lebih kuat dibandingkan nasabah, sehingga bank dapat memaksakan kehendaknya kepada pihak yang lemah (nasabah) untuk mengikuti syarat-syarat perjanjian yang diberikan kepadanya, seyogianya notaris perlu campur tangan untuk melindungi pihak nasabah dengan cara membuat akta perjanjian kredit yang tidak hanya melindungi kepentingan-kepentingan dari bank saja, namun juga melindungi kepentingan-kepentingan nasabah debitur.

2. Pasal 4 angka 13 Kode Etik Notaris menyatakan, notaris dan orang lain yang memangku dan menjalankan jabatan notaris dilarang: membentuk kelompok sesama rekan sejawat yang bersifat eksklusif dengan tujuan untuk melayani kepentingan suatu instansi atau lembaga, apalagi menutup kemungkinan bagi notaris lain untuk berpartisipasi.

Sebagai pejabat umum, notaris harus memiliki perilaku profesional. Salah satunya dalam memberikan pelayanan terhadap pihak yang membutuhkan jasa-jasa notaris, bertindak secara proporsional tidak tergantung pada besar kecil bayarannya. Pasal 4 angka 13 Kode Etik Notaris di atas menegaskan kepada para notaris bahwa dalam menjalankan jabatannya, tidak boleh memberikan pelayanan secara eksklusif kepada satu instansi atau lembaga terlebih lagi, membentuk kelompok yang dapat menghalangi masuknya notaris lain masuk dalam instansi atau lembaga tersebut. Pelayanan yang eksklusif tersebut dapat diketahui dalam perjanjian kerjasama antara bank dengan notaris. Seperti hasil wawancara penulis terhadap notaris yang melakukan perjanjian kerjasama dengan bank Bapak Rudi, menyatakan bahwa :

“dalam perjanjian kerjasama diatur mengenai jangka waktu berapa lama seorang notaris harus menyelesaikan akta pesanan bank, jika tidak melibatkan instansi lain jangka waktunya paling lambat 3 hari harus sudah selesai tetapi bila melibatkan instansi lain misalnya badan pertanahan jangka waktu penyelesaiannya paling lambat 2 bulan jika tidak selesai sesuai dengan yang diatur dalam perjanjian, itu menjadi salah satu penilaian bank untuk memutuskan apakah masih mau memakai jasa notaris tersebut atau tidak”.

Adanya klausul dalam perjanjian yang menetapkan jangka waktu penyelesaian pekerjaan pembuatan akta-akta dalam jangka waktu 3 sampai 60 hari sejak akad kredit, menyebabkan notaris mendahulukan pelayanan pembuatan akta-akta kepunyaan bank dari pada klien lainnya meskipun klien tersebut terlebih dahulu meminta bantuan notaris. Selain itu biaya pembuatan akta otentik terhadap bank lebih murah dari klien lain. Perilaku notaris itu menggambarkan bagaimana seorang notaris memperlakukan secara eksklusif pihak bank ketimbang penghadap lainnya. Perbuatan notaris yang mendahulukan bank disebabkan kekhawatiran notaris mendapat sanksi-sanksi dari bank karena keterlambatan penyelesaian pekerjaan. Sanksi-sanksi yang diberikan berupa denda berkisar 5 % (lima persen) dari total nilai tagihan atau pemutusan pekerjaan secara sepihak, ini sesuai dengan hasil wawancara penulis dengan Pemimpin Cabang Bank Rakyat Indonesia (BRI) Tolitoli Sulawesi Tengah Bapak Bernadi Kurniawan :

“bila notaris rekanan bank tidak menyelesaikan akta pesanan bank sesuai dengan ketentuan yang diperjanjikan akan dikenakan denda berkisar 5% (lima persen) dan bisa juga dilakukan pemutusan secara sepihak karena dianggap notaris yang bersangkutan tidak kredibel dan tidak profesional”.

Ini kurang lebih sama dengan Bank Mandiri Cabang Tolitoli berdasarkan hasil wawancara penulis dengan Branch Manager bapak M. Arief Arianto ia mengatakan bahwa :

“Notaris rekanan yang tidak menyelesaikan akta sesuai dengan yang diperjanjikan akan dikenakan denda dan bisa dilakukan

pemutusan secara sepihak oleh bank, semua tergantung dari pihak bank karena itu merupakan salah satu penilaian bank terhadap notaris”.

Bank Mandiri tidak memberitahukan kepada penulis berapa besar denda yang dikenakan terhadap notaris yang tidak tepat waktu dalam menyelesaikan aktanya, tetapi jangka waktu penyelesaian akta sama dengan Bank BRI Cabang Tolitoli yaitu 3 sampai 60 hari ketika akad itu dibuat.

Selanjutnya implikasi dari perjanjian kerjasama antara bank dengan notaris, bank hanya ingin bekerja dengan notaris rekanan yang dipilihnya yaitu notaris yang sebelumnya telah membuat perjanjian kerjasama dengan bank dan tidak ingin menggunakan notaris lain. Tidak jarang ketika nasabah bank hendak menggunakan jasa notaris yang bukan rekanan bank, bank menolak dengan alasan bank telah menunjuk notaris rekanannya. Sesuai dengan hasil wawancara penulis terhadap Pimpinan Cabang BRI Tolitoli Sulawesi Tengah Bapak Bernadi Kurniawan :

“kami hanya membuat akta-akta kredit dengan notaris rekanan dan bila ada nasabah yang ingin menggunakan notaris lain kami tidak memperbolehkan bukan karena tidak percaya dengan notaris itu tapi begitulah ketentuan di dalam Bank BRI, karena kami juga memilih notaris yang bisa bekerjasama dengan kami dengan melihat dari berbagai aspek terutama kredibilitas dari notaris tersebut”.

Bank Mandiri Cabang Tolitoli pun demikian, menolak notaris lain yang bukan rekanan, dan hanya mau membuat akta-akta kredit dengan notaris rekanan. Sikap bank itu menutup kemungkinan bagi notaris lain

yang bukan rekanan untuk berpartisipasi memberikan bantuan jasa-jasa pembuatan akta notaris. Menurut hemat penulis, tindakan bank menolak kehadiran notaris lain merupakan kontra prestasi dari pelayanan eksklusif yang diberikan notaris rekanan, yang ingin mendapat seluruh pekerjaan dari bank. Lebih lanjut semestinya pihak bank memahami betul bahwa dalam kaca mata hukum setiap orang yang diangkat sebagai notaris mempunyai hak yang sama dalam pembuatan akta-akta otentik. Mengenai pelanggaran terhadap Pasal 4 angka 13 seharusnya notaris wajib memperlakukan notaris lainnya sebagai keluarga seprofesi sehingga diantara sesama notaris harus saling menghormati, saling membantu serta selalu berusaha menjalin komunikasi dan tali silaturahmi³³.

3. Pasal 4 angka 10 Kode Etik Notaris menyatakan, notaris dan orang lain yang memangku dan menjalankan jabatan notaris dilarang: menetapkan honorarium yang harus dibayar oleh klien dalam jumlah yang lebih rendah dari honorarium yang telah ditetapkan perkumpulan. Beberapa kasus termasuk dalam kasus penelitian ini, tidak jarang pada saat penawaran kerjasama antara bank dengan notaris, notaris melakukan negosiasi honor, layaknya pekerja atau pebisnis pada umumnya. Bahkan terkadang notaris membanting honornya demi mendapatkan pekerjaan pembuatan akta di bank tersebut. Seperti yang terjadi dalam kerjasama antara Bank Rakyat Indonesia Cabang Tolitoli

³³ .<http://ucupneptune.blogspot.com/2007/11/ketentuan-dan-kode-etik-notaris.html>, 18 April 2013, pukul 19.30 WITA

dengan Notaris Rudi, pembagiannya dalam pembuatan akta kredit yaitu 60% di terima pihak bank dan 40% oleh notaris ini bersifat tetap tidak tergantung dari besar kecilnya nilai ekonomis dari objek akta itu. Ini sesuai dengan hasil wawancara penulis terhadap Notaris Helmi Alatas, menyatakan :

“Ukuran kredibilitas dari Bank Rakyat Indonesia Cabang Tolitoli bukan dinilai dari kemampuan notaris tersebut, berapa lama ia menjadi notaris dan setelah apa ia membuat akta, tetapi ukuran utama dari Bank BRI dalam memilih notaris yaitu seberapa besar bagian yang diterima bank dalam pembuatan tiap akta, sekarang perbandingannya yaitu 60 banding 40, 60% diterima pihak bank dan notaris menerima 40% dari biaya pembuatan akta tersebut, ini tentunya sangat mencederai harkat dan martabat dari notaris yang bersangkutan”.

Menurut hemat penulis, penetapan honor yang lebih rendah dianggap dapat menciptakan persaingan yang tidak sehat di antara para notaris. Undang-undang Jabatan Notaris secara tersirat melarang timbulnya persaingan tidak sehat sebagaimana tertulis dalam penjelasan Pasal 17 huruf (a) yang menyatakan bahwa larangan dalam ketentuan tersebut dimaksud untuk memberikan kepastian hukum kepada masyarakat dan sekaligus mencegah terjadinya persaingan tidak sehat antar notaris dalam menjalankan jabatannya. Kode Etik Notaris sendiri secara tegas melarang pembuatan yang menimbulkan persaingan tidak sehat antar notaris sebagaimana diatur dalam Pasal 4 angka 9 Kode Etik Notaris yaitu :

”Notaris dan orang lain yang memangku dan menjalankan jabatan Notaris dilarang melakukan usaha-usaha, baik langsung maupun tidak

langsung yang menjurus kearah timbulnya persaingan yang tidak sehat dengan sesama rekan Notaris”.

Imbas dari persaingan yang tidak sehat berdampak pada penurunan harkat dan martabat notaris itu sendiri dimata masyarakat. Oleh karena itu penentuan honorarium yang diserahkan kepada perkumpulan notaris yaitu Ikatan Notaris Indonesia menetapkan besar honorarium bagi anggotanya. Merujuk pada Pasal 36 Undang-undang Jabatan Notaris, mengenai honorarium dinyatakan honorarium yang diterima oleh notaris didasarkan pada nilai ekonomis dan nilai sosiologis dari setiap akta yang dibuatnya. Lebih lanjut mengenai nilai ekonomis ditentukan dari nilai objek akta tersebut dengan ketentuan semakin besar nilai ekonomis objek akta semakin kecil persentase honorariumnya begitu juga sebaliknya semakin kecil nilai ekonomis objek akta semakin besar pula persentase honorarium pembuatan akta tersebut. Dalam ketentuan pasal ini memang tidak ditetapkan besar honorarium, minimum yang berhak diterima notaris. Sehingga apabila di bandingkan antara Pasal 4 angka 10 Kode Etik Notaris dengan Pasal 36 Undang-Undang Jabatan Notaris, aturan kode etik lebih memberikan jaminan untuk tetap menjaga tidak terjadinya persaingan yang tidak sehat di antara para notaris.

4. Pasal 4 angka 4 Kode Etik Notaris dituliskan bahwa: notaris dan orang lain yang memangku dan menjalankan jabatan notaris dilarang: bekerja

sama dengan biro jasa/ orang/ badan hukum yang pada hakekatnya bertindak sebagai perantara untuk mencari atau mendapatkan klien.

Bank yang telah memiliki notaris rekanan tidak ingin menggunakan jasa notaris lain selain notaris rekanan. Apabila dikaji lebih jauh, tindakan bank dalam hal ini berstatus sebagai badan hukum pada hakekatnya dianggap bertindak sebagai perantara untuk mencari atau mendapatkan klien, sehingga notaris dapat dikategorikan telah bekerjasama sama dengan bank untuk mendapatkan klien berupa nasabah bank itu sendiri. Pendapat ini dilandasi pada fakta bahwa bank yang membawa nasabahnya untuk membuat akta otentik ataupun pelayanan jasa lainnya kepada notaris yang sebelumnya telah membuat perjanjian kerjasama dengan bank bersangkutan. Bahkan terkadang, akta yang dibuat tidak memenuhi syarat untuk membuat akta otentik, ini sesuai dengan hasil wawancara penulis dengan notaris Helmi Alatas :

“ Ketika seorang notaris melakukan perjanjian kerjasama dengan pihak bank yang terjadi ialah notaris sudah tidak memperhatikan kualitas akta yang dibuatnya seperti tidak melakukan pembacaan akta dihadapan para pihak dan saksi-saksi oleh notaris atau penandatanganan akta tidak dilakukan bersamaan oleh penghadap pada saat pembacaan akta, namun bank memaksa notaris untuk membuat akta tersebut dengan alasan tertentu. Perbuatan ini melanggar ketentuan dalam Pasal 16 ayat 1 huruf (L) Undang-Undang Jabatan Notaris yang berbunyi dalam menjalankan jabatannya, Notaris berkewajiban: 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. Padahal pembacaan akta oleh Notaris dan seketika ditandatangani oleh penghadap, saksi-saksi dan Notaris merupakan salah satu syarat otentitas suatu akta. Apabila syarat ini tidak dilakukan akta yang dibuat oleh Notaris

hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan. Sedangkan Pasal 16 ayat 7 Undang-Undang Jabatan Notaris, mengecualikan tidak dilakukan pembacaan akta oleh Notaris, jika dikehendaki oleh penghadap agar akta tidak dibacakan karena penghadap telah membaca sendiri, mengetahui dan memahami isi akta tersebut dengan ketentuan hal tersebut dicantumkan dalam akta. Sebaliknya jika penghadap tidak berkehendak seperti itu, maka Notaris wajib untuk membacakan, ditandatangani oleh para penghadap, saksi-saksi dan notaris sebagaimana tersebut dalam Pasal 44 ayat 1 Undang-Undang Jabatan Notaris”.

5. Pasal 4 angka 3 Kode Etik Notaris menyatakan, notaris dan orang lain yang memangku dan menjalankan jabatan notaris dilarang: melakukan publikasi atau promosi diri, baik sendirian 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; dan
 - f. Kegiatan sponsor, baik dalam bidang sosial, keagamaan maupun olahraga.

Bentuk publikasi dan promosi diri yang dilakukan notaris beragam dengan menerbitkan iklan dalam surat kabar harian hingga penggunaan jaringan internet. Belakangan ini bentuk promosi diri yang dilakukan notaris semakin berkembang dan lihai, satu diantaranya dengan

pengajuan penawaran kerjasama yang diajukan notaris kepada bank. Tujuannya agar bank berikut nasabah menggunakan jasa-jasa notaris tersebut dalam pembuatan akta-akta yang dibutuhkan. Hakekatnya promosi dimaksudkan untuk mempengaruhi tingkat pendapatan atau penjualan barang maupun jasa. Dalam dunia bisnis hal ini merupakan syarat mutlak untuk kemajuan suatu usaha, tetapi bagi notaris ini merupakan suatu hal yang bersifat dilematis. Satu sisi hal ini menjadi suatu kebutuhan bagi seorang notaris terutama yang baru membuka kantor, dalam arti ia butuh dikenal oleh publik mengenai keberadaannya sebagai seorang notaris, namun di sisi lain Kode Etik Notaris melarang dengan tegas Notaris melakukan publikasi dan promosi diri. Menurut Bapak Farid notaris yang sekaligus sebagai Ketua Ikatan Notaris Indonesia (INI) Sulawesi Tengah di Palu berpendapat bahwa promosi tidak akan mengakibatkan persaingan tidak sehat, jika dalam promosi para Notaris berpegang pada Kode Etik Notaris. Namun menurutnya, pada kenyataannya banyak notaris yang tidak mengindahkan kode etik aturan promosi tersebut, karena sejauh ini belum pernah ada sanksi yang tegas terhadap pelanggarnya. Dalam Pasal 4 angka 3 Kode Etik Notaris seorang notaris dilarang untuk melakukan kegiatan yang bersifat promosi atau mengiklankan diri, dengan memuat nama dan jabatan melalui media cetak maupun elektronik. Menurut hemat penulis, tindakan notaris rekanan bank yang mengajukan penawaran jasa-jasa notaris dapat dianggap bagian dari promosi diri dalam bentuk kegiatan pemasaran. William

Stanton mengartikan kegiatan pemasaran sebagai "suatu sistem keseluruhan dari kegiatan bisnis yang ditunjukkan untuk merencanakan menentukan harga, mempromosikan dan mendistribusikan barang dan jasa yang memuaskan kebutuhan baik kepada pembeli yang ada maupun pembeli potensial"³⁴. Apabila arti dari kegiatan pemasaran di atas dihubungkan dengan proses penawaran jasa-jasa notaris yang dilakukan notaris rekanan terdapat unsur-unsur yang mirip yaitu:

1. Penawaran yang diajukan notaris dalam bentuk surat permohonan penawaran jasa-jasa notaris di dalamnya dicantumkan nama, jabatan, tempat kedudukan beserta wilayah kerja, alamat kantor dan pengalaman notaris.
2. Penawaran yang diajukan notaris dalam bentuk surat permohonan penawaran berasal dari inisiatif notaris yang bersangkutan bukan atas permintaan dari bank, sehingga tindakan tersebut dianggap sebagai tindakan memasarkan jasa-jasa notaris.
3. Penawaran yang diajukan notaris, lazimnya disertai lampiran daftar harga atau honorarium penyelesaian pembuatan akta-akta tertentu, dengan ketentuan besar honorarium yang sangat rendah, karena besar honorarium menjadi pertimbangan bagi bank memilih notaris rekanan. Adanya unsur-unsur tersebut di atas dalam promosi yang dilakukan notaris seperti tersebut di atas membuktikan bahwa ketentuan Kode Etik notaris mengenai larangan melakukan promosi dilanggar demi

³⁴ . Basu Swastha dan Irawan, 2008, *Manajemen Pemasaran Modern*, Liberty, Yogyakarta, hlm. 5

kepentingan memperoleh klien. Kesengajaan notaris melanggar aturan tersebut bertujuan untuk mensiasati persaingan yang semakin ketat.

Hal ini tentunya dapat mengakibatkan terjadinya persaingan tidak sehat antar notaris. Perbuatan-perbuatan demikian itu merendahkan martabat dan jabatan notaris, seolah-olah jabatan notaris itu sama dengan barang dagangan. Padahal larangan promosi yang dimuat dalam Pasal 4 angka 3 Kode Etik Notaris merupakan konsekuensi logis dari kedudukan notaris sebagai pejabat umum dan bukan sebagai pengusaha atau kantor badan usaha sehingga publikasi atau promosi tidak dapat dibenarkan. Secara garis besar bentuk kerja sama yang diperjanjikan dalam perjanjian kerjasama adalah untuk pembuatan akta-akta yang berkaitan dengan penyaluran kredit beserta akta pendukung lainnya yang tujuannya untuk mengamankan kepentingan pihak bank yang pada akhirnya dengan melakukan perjanjian kerjasama terhadap bank, notaris akan terenggut kebebasannya sebagai pejabat yang independen, karena harus tunduk dengan perjanjian yang dibuat dengan pihak bank tersebut.

Mengenai keabsahan dalam perjanjian kerjasama antara bank dan notaris ada baiknya kita melihat dulu syarat sah dari perjanjian dalam Pasal 1320 KUHPerdara, yaitu :³⁵

1. sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
2. kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. suatu hal tertentu;

³⁵Ahmadi Miru dan Sakka Pati, 2011, *Hukum Perikatan*, rajawali pers, Jakarta, hlm 67.

4. suatu sebab yang halal.

Ke empat unsur tersebut selanjutnya, dalam doktrin ilmu hukum yang berkembang, digolongkan ke dalam :³⁶

1. Dua unsur pokok yang menyangkut subjek (pihak) yang mengadakan perjanjian (unsur subjektif), dan
2. Dua unsur pokok lainnya yang berhubungan langsung dengan objek perjanjian (unsur objektif).

Unsur subjektif mencakup adanya unsur kesepakatan secara bebas dari para pihak yang berjanji, dan kecakapan dari pihak-pihak yang melaksanakan perjanjian. Sedangkan unsur objektif meliputi keberadaan dari pokok persoalan yang merupakan objek yang diperjanjikan, dan causa dari objek yang berupa prestasi yang disepakati untuk dilaksanakan tersebut haruslah sesuatu yang tidak dilarang atau diperkenankan menurut hukum. Tidak terpenuhinya salah satu unsur dari ke empat unsur tersebut menyebabkan cacat dalam perjanjian, dan perjanjian tersebut diancam dengan kebatalan, baik dalam bentuk dapat dibatalkan (jika terdapat pelanggaran terhadap unsur subjektif), maupun batal demi hukum (dalam hal tidak terpenuhinya unsur objektif), dengan pengertian bahwa perikatan yang lahir dari perjanjian tersebut tidak dapat dipaksakan pelaksanaannya.

Pasal 1320 KUH Perdata ini, merupakan pasal yang sangat populer karena menerangkan tentang syarat yang harus dipenuhi untuk lahirnya

³⁶Kartini Muljadi dan Gunawan widjaja, 2010, *Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*, Jakarta, Hlm 93-94.

suatu perjanjian. Syarat tersebut baik mengenai pihak yang membuat perjanjian atau biasa disebut syarat subjektif maupun syarat mengenai perjanjian itu sendiri (isi perjanjian) atau yang biasa disebut syarat objektif.³⁷

Kesepakatan yang dimaksud dalam pasal ini adalah persesuaian kehendak antara para pihak, yaitu bertemunya antara penawaran dan penerimaan. Kesepakatan ini dapat dicapai dengan berbagai cara, baik dengan tertulis maupun secara tidak tertulis. Dikatakan tidak tertulis, bukan lisan karena perjanjian dapat saja terjadi dengan cara tidak tertulis dan juga tidak lisan, tetapi bahkan hanya dengan menggunakan simbol-simbol atau dengan cara lainnya yang tidak secara lisan.

Mengenai hal tertentu, sebagai syarat ketiga untuk sahnya perjanjian ini menerangkan tentang harus adanya objek perjanjian yang jelas. Jadi suatu perjanjian tidak bisa dilakukan tanpa objek yang tertentu. Jadi tidak bisa seseorang menjual "sesuatu" (tidak tertentu) dengan harga seribu rupiah misalnya karena kata sesuatu itu tidak menunjukkan hal tertentu, tetapi hal yang tidak tentu.

Syarat keempat mengenai suatu sebab yang halal, ini juga merupakan syarat tentang isi perjanjian. Kata halal disini bukan dengan maksud untuk memperlawankan dengan kata haram dalam hukum islam, tetapi yang dimaksudkan di sini adalah bahwa isi perjanjian tersebut tidak dapat bertentangan dengan undang-undang kesusilaan dan ketertiban umum.

³⁷Ahmadi Miru dan Sakka Pati, *Op. cit*, Hlm 67-69.

Dua syarat yang pertama, dinamakan syarat-syarat subjektif, karena mengenai orang-orangnya atau subjeknya yang mengadakan perjanjian, sedangkan dua syarat yang terakhir dinamakan syarat-syarat objektif karena mengenai perjanjiannya sendiri atau objek dari perbuatan hukum yang dilakukan itu.³⁸

Berdasarkan analisis lebih mendalam terhadap substansi dari perjanjian kerjasama dan pelaksanaan dalam praktek diketahui terdapat pelanggaran peraturan Undang-undang Jabatan Notaris dan Kode Etik Notaris. Sehingga penulis berpendapat bahwa syarat keempat mengenai keabsahan perjanjian kerjasama ini tidak terpenuhi. Akibat hukumnya, perjanjian kerjasama antara bank dengan notaris dapat batal demi hukum (nietig) karena tidak memenuhi syarat objektif.

B. Akibat Hukum Bagi Notaris yang Melakukan Perjanjian Kerjasama dengan Bank

Selaku pejabat umum yang diberikan kepercayaan untuk mengemban sebagian tugas Negara, notaris berbeda dengan profesi hukum lainnya seperti jaksa, advokat (pengacara) dan polisi yang juga diangkat oleh Negara. Walaupun berdasarkan Pasal 2 Undang-Undang Jabatan Notaris menyatakan “notaris diangkat dan diberhentikan oleh Menteri”, tidak menjadikan notaris berada dibawah intervensi dan kendali dari pemerintah. Justru notaris dalam menjalankan jabatannya tetap bersifat mandiri, tidak memihak (netral) dan tidak mudah terpengaruh dengan mengikuti pandangan yang terjadi disekitarnya

³⁸Subekti, 2002, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, Hlm 17.

melainkan membentuk penilaian dan mempunyai pendirian tersendiri. Baik Undang-undang Jabatan Notaris maupun Kode Etik Notaris menginginkan agar notaris bertindak mandiri dan tidak berpihak sebagaimana dituangkan dalam Pasal 16 ayat (1) huruf (a) Undang-Undang Jabatan Notaris dan Pasal 3 angka 4 Kode Etik Notaris. Sangat pentingnya bertindak mandiri dan tidak berpihak bagi notaris dalam menjalankan jabatannya kewajiban tersebut tidak hanya harus dipenuhi bagi notaris yang menjalankan jabatannya secara perorangan, namun juga terhadap notaris yang membentuk persekutuan perdata. Pasal 20 ayat (1) Undang-undang Jabatan Notaris menyatakan “notaris dapat menjalankan jabatannya dalam bentuk perserikatan perdata dengan tetap memperhatikan kemandirian dan ketidakberpihakan dalam menjalankan jabatannya.

Sifat mandiri dan tidak berpihak dari notaris tercermin dalam bentuk sumpah jabatan notaris yang berbunyi “saya bersumpah/berjanji: bahwa saya akan menjalankan jabatan saya dengan amanah, jujur, seksama, mandiri dan tidak berpihak. Bahkan Undang-undang Jabatan Notaris menginginkan agar setiap notaris tidak hanya mempunyai sikap mandiri dan tidak berpihak, namun juga wajib memiliki sikap jujur, seksama dan menjaga kepentingan pihak terkait sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 16 ayat (1) huruf (a) Undang-undang Jabatan Notaris, “Dalam menjalankan jabatannya, notaris berkewajiban:

bertindak jujur, seksama, mandiri, tidak berpihak dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum”.

Kelima sikap ini adalah dasar karakter seorang pejabat notaris yaitu:³⁹

1. Amanah berarti dapat dipercaya melaksanakan tugasnya yaitu melaksanakan perintah dari para pihak atau orang yang menghendaki notaris untuk menuangkan maksud dan keinginannya dalam suatu akta dan para pihak membubuhkan tanda tangan pada akhir akta
2. Jujur yaitu tidak berbohong atau menutup-nutupi segala sesuatu
3. Seksama yaitu berhati-hati dan teliti dalam menyusun redaksi akta agar tidak merugikan pihak lain.
4. Mandiri yaitu Notaris memutuskan sendiri akta yang dibuat itu berstruktur hukum yang tepat serta dapat memberikan penyuluhan hukum kepada klien, dan
5. Tidak berpihak yaitu netral, tidak memihak pada satu pihak menjaga sikap, tingkah laku dan menjalankan kewajiban sesuai dengan kode etik profesi, kehormatan, martabat dan tanggung jawab sebagai Notaris. Menjaga sikap dan tingkah laku maksudnya harus mempunyai sifat profesional baik dalam maupun diluar kantor.

³⁹ <http://id.wikipedia.org/wiki/Notaris>, 13 April 2013

Kelima sikap yang harus dimiliki notaris tersebut harus dipenuhi dalam rangka menjaga kehormatan, martabat dan tanggungjawab sebagai notaris.

Berdasarkan uraian yang telah penulis sampaikan di atas berkenaan dengan sikap kemandirian dan ketidakberpihakan, pada dasarnya notaris berada diluar kepentingan para pihak baik bank maupun nasabah.

Menurut Farid Ketua Ikatan Notaris Indonesia (INI) Sulawesi Tengah bahwa notaris dalam menjalankan jabatannya berperan secara tidak memihak dan bebas. Namun setelah penulis melakukan analisis lebih jauh terhadap substansi dan pelaksanaan perjanjian kerjasama antara bank dan notaris ternyata mempengaruhi sikap mandiri dan ketidakberpihakan notaris dalam menjalankan jabatannya.

Secara ringkas sikap tidak mandiri dan ketertidakpihakan tercermin dari sikap notaris selaku pejabat yang diangkat oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia tunduk pada aturan-aturan bank melalui point-point perjanjian kerjasama yang diadakan bank dengan notaris. Sikap keberpihakan notaris kepada bank tampak melalui serangkaian intervensi yang diberikan kepada notaris yang pada akhirnya menguntungkan kepentingan bank dan di sisi lain merugikan kepentingan nasabah. Kondisi ini diperburuk dengan sikap notaris yang tidak memberikan penjelasan hukum berkenaan dengan akta yang dibuatnya kepada pihak nasabah. Sehingga pihak nasabah tidak mengetahui risiko

yang akan dihadapi nasabah setelah menandatangani akta itu. Seharusnya notaris dapat memberikan penjelasan dan informasi dengan jelas dan lengkap, baik mengenai hak dan kewajiban maupun risiko hukum dari para pihak mengenai akta yang di tandatangani, sehingga para pihak mengetahui keuntungan maupun kerugian yang akan timbul dengan dibuatnya perjanjian tersebut dan mendapatkan hak yang sama dalam pembuatan akta. Menurut Notaris Helmi Alatas bahwa :

“Pada hakekatnya perjanjian, akan mengikat para pihak yang membuatnya, dengan dibuatkannya perjanjian secara tertulis dalam bentuk perjanjian kerjasama itu berarti notaris rekanan bank menundukan diri kepada bank atau terikat pada ketentuan dan perintah bank. Apabila sudah tunduk pada bank pastinya notaris berpihak pada bank khususnya dalam pembuatan akta-akta otentik. Kalau sudah berpihak pada bank otomatis notaris itu tidak mandiri lagi dalam pembuatan akta-akta di bank tersebut”.

Menurut hemat penulis, seyogianya pihak bank yang juga bertindak sebagai penghadap notaris tidak perlu melakukan perjanjian kerjasama tentang penyediaan jasa-jasa notaris, karena pada dasarnya kehadiran notaris untuk memenuhi kebutuhan masyarakat yang membutuhkan alat bukti kuat. Oleh karena itu pelayanan kepada masyarakat wajib diutamakan dan kapan saja bisa dimintakan tanpa harus mengadakan perjanjian baik lisan maupun tulisan, sebagaimana ditentukan dalam Pasal 16 ayat (1) huruf (d) Undang-Undang Jabatan Notaris bahwa :

“Dalam menjalankan jabatannya, notaris berkewajiban: memberikan pelayanan sesuai dengan ketentuan dalam Undang-undang ini, terkecuali ada alasan untuk menolaknya”.

Pendapat senada juga dikemukakan oleh Habib Adjie yang menyatakan bahwa, para penghadap datang kepada notaris karena keinginan para penghadap sendiri dan pada dasarnya semua notaris terbuka untuk siapa saja dan suatu hal tidak tepat jika tiap orang yang datang kepada notaris terlebih dahulu harus membuat perjanjian pemberian kuasa untuk melakukan suatu pekerjaan tertentu dalam hal ini membuat akta⁴⁰.

Adapun alasan-alasan penolakan notaris untuk memberikan pelayanan jasanya yaitu:⁴¹

1. Apabila notaris sakit sehingga tidak dapat memberikan jasanya, jadi berhalangan karena fisik;
2. Apabila notaris tidak ada karena dalam cuti, jadi karena sebab yang sah;
3. Apabila notaris karena kesibukan pekerjaannya tidak dapat melayani orang lain;
4. Apabila surat-surat yang diperlukan untuk membuat sesuatu akta, tidak diserahkan kepada notaris;
5. Apabila penghadap atau saksi instrumentair yang diajukan oleh penghadap tidak dikenal oleh notaris atau tidak dapat diperkenalkan kepadanya;
6. Apabila yang berkepentingan tidak mau membayar bea materai yang diwajibkan;

⁴⁰ . Habib adjie, *op. cit.*, hal. 17.

⁴¹ <http://kabeh-nuza.blogspot.com/2013/04/makalah-notaris-ppat-dan-akta-oetentik.html>, 13 April 2013, Pukul 16.00 WITA

7. Apabila karena pemberian jasa tersebut, notaris melanggar sumpahnya atau melakukan perbuatan melanggar hukum, dan;
8. Apabila pihak-pihak menghendaki bahwa notaris membuat akta dalam Bahasa Indonesia tidak dikuasai olehnya, atau apabila orang-orang yang menghadap berbicara dengan bahasa yang tidak jelas, sehingga notaris tidak mengerti apa yang dikehendaki oleh mereka.

Apabila merujuk pada penjelasan Pasal 16 ayat (1) huruf (d) Undang-undang Jabatan Notaris dinyatakan :

“yang dimaksud dengan alasan untuk menolaknya adalah alasan yang mengakibatkan notaris tidak berpihak seperti adanya hubungan darah atau semenda dengan notaris sendiri atau dengan suami istrinya, salah satu pihak tidak mempunyai kemampuan bertindak untuk melakukan perbuatan atau hal lain yang tidak bolehkan Undang-undang”.

Menurut hemat penulis, Pasal 16 ayat (1) huruf (d) Undang-undang Jabatan Notaris bersifat limitatif dalam menentukan alasan penolakan notaris memberikan pelayanannya yaitu apabila pelayanan yang diberikan menimbulkan sikap berpihak pada salah satu penghadap, sehingga dapat dipahami bersama bahwa keadaan yang menyebabkan pelayanan jasa-jasa notaris yang menimbulkan sikap berpihak tidak hanya dibatasi terhadap perumpamaan di atas saja, tetapi menurut pandangan penulis termasuk juga pemberian pelayanan jasa-jasa notaris yang dilandasi dengan perjanjian kerjasama antara bank dengan notaris.

Berdasarkan uraian di atas, maka sebaiknya notaris dapat menolak segala bentuk pengikatan termasuk perjanjian kerjasama dengan bank

mengenai penyediaan jasa-jasa notaris. Sebab perjanjian kerjasama itu dapat mengarahkan notaris untuk melanggar sumpahnya atau melakukan perbuatan melanggar hukum. Apabila notaris tetap melaksanakan perjanjian kerjasama dengan bank, maka akan dikenakan sanksi sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Jabatan Notaris dan Kode Etik Notaris.

Sebagaimana telah diuraikan sebelumnya bahwa akibat dari adanya perjanjian kerjasama antara bank dengan notaris membuat notaris menjadi tidak mandiri dan berpihak kepada bank, dengan begitu notaris telah melanggar kewajiban notaris yang diatur dalam Pasal 16 ayat (1) huruf (a) Undang-undang Jabatan Notaris. Pelanggaran terhadap Pasal 16 ayat (1) huruf (a) Undang-undang Jabatan Notaris, menurut Pasal 85 Undang-Undang Jabatan Notaris dapat dikenakan sanksi administratif berupa :

- a. Teguran lisan ;
- b. Teguran tertulis ;
- c. Pemberhentian sementara ;
- d. Pemberhentian dengan hormat, atau ;
- e. pemberhentian dengan tidak hormat.

Sebelumnya secara tegas disebutkan pada Pasal 12 Undang-Undang Jabatan Notaris, di atur tentang hal-hal yang dapat membuat notaris diberhentikan dengan tidak hormat yaitu:

- a. Dinyatakan pailit berdasarkan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap
- b. Berada dibawah pengampuan secara terus menerus lebih dari tiga tahun
- c. Melakukan perbuatan yang merendahkan kehormatan dan martabat jabatan notaris, atau
- d. Melakukan pelanggaran berat terhadap kewajiban dan larangan jabatan.

Lembaga yang berwenang untuk menjatuhkan sanksi administrasi adalah Majelis Pengawas sesuai kewenangan yang dimilikinya. Majelis Pengawas Daerah berdasarkan ketentuan Pasal 70 Undang-undang Jabatan Notaris tidak memiliki kewenangan untuk menjatuhkan sanksi terhadap notaris, karena Majelis Pengawas Daerah berwenang dan berkewajiban sebatas untuk membuat dan menyampaikan laporan kepada Majelis Pengawas Wilayah. Majelis Pengawas Wilayah yang mempunyai wewenang untuk memberikan sanksi berupa teguran lisan atau tertulis yang bersifat final. Kewenangan lainnya yang dimiliki oleh Majelis Pengawas Wilayah dengan mengusulkan penjatuhan sanksi terhadap notaris kepada Majelis Pengawas Pusat, berupa pemberhentian sementara tiga bulan sampai dengan enam bulan atau pemberhentian dengan tidak hormat.

Majelis Pengawas Pusat berdasarkan Pasal 77 Undang-undang Jabatan Notaris berwenang untuk menjatuhkan sanksi terhadap notaris

yang melakukan pelanggaran baik pelanggaran jabatan maupun Kode Etik Notaris yaitu dapat menjatuhkan sanksi pemberhentian sementara dan mengusulkan pemberian sanksi berupa pemberhentian dengan tidak hormat kepada Menteri. Dengan demikian sanksi berupa teguran lisan, teguran tertulis dan pemberhentian sementara merupakan kewenangan Majelis Pengawas, sedangkan untuk sanksi pemberhentian dengan tidak hormat menjadi kewenangan Menteri. Menurut Ketua Ikatan Notaris Indonesia (INI) Sulawesi Tengah Farid menyatakan bahwa :

“praktek perjanjian kerjasama antara bank dengan notaris dapat di atasi dan dicegah apabila Majelis Pengawas memperketat pengawasan terhadap setiap notaris di Sulawesi Tengah, karena selama ini yang terjadi lemahnya pengawasan dari Majelis Pengawas dan Dewan Kehormatan terhadap permasalahan ini .Bahkan mungkin tidak ada kasus yang ditindak terhadap praktek perjanjian kerjasama yang dilakukan notaris dengan bank”.

Selain sanksi yang diberikan oleh Undang-undang Jabatan Notaris, notaris rekanan bank dapat dikenakan sanksi indisipliner oleh Organisasi, jika melanggar kewajiban notaris yang tertuang dalam Pasal 3 angka 4 Kode Etik Notaris. Menurut Pasal 6 Kode Etik Notaris, sanksi yang akan dikenakan terhadap anggota yang melakukan pelanggaran Kode Etik dapat berupa:

- a. Teguran
- b. Peringatan
- c. *Schorsing* (pemecatan sementara) dari keanggotaan Perkumpulan
- d. *Onzetting* (pemecatan) dari keanggotaan Perkumpulan
- e. Pemberhentian dengan tidak hormat dari keanggotaan Perkumpulan.

Pengenaan sanksi-sanksi tersebut di atas terhadap anggota yang melanggar Kode Etik disesuaikan dengan Kuantitas dan kualitas pelanggaran yang dilakukan anggota tersebut.

Lembaga yang berwenang untuk menjatuhkan sanksi indisipliner adalah Dewan Kehormatan bersama Pengurus Perkumpulan sesuai kewenangan yang dimilikinya. Dewan Kehormatan Daerah berdasarkan ketentuan Pasal 9 Kode Etik Notaris memiliki kewenangan untuk menjatuhkan sanksi terhadap notaris sebatas pengenaan sanksi teguran dan peringatan, sedangkan untuk *schorsing* dan *onzetting* dari anggota perkumpulan wajib berkonsultasi terlebih dahulu dengan Pengurus Perkumpulan Daerah. Pengenaan sanksi tersebut tidak bersifat final, sehingga memungkinkan untuk dilakukan upaya banding pada tingkat banding melalui Dewan Kehormatan Wilayah dan tingkat akhir melalui Dewan Kehormatan Pusat.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian maka dapat disimpulkan sebagai berikut :

1. Perjanjian kerjasama antara bank dan notaris tidak memenuhi syarat sahnya suatu perjanjian berdasarkan Pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata mengenai suatu sebab yang tidak terlarang, karena berdasarkan analisis lebih mendalam dan penelitian terhadap substansi dari pelaksanaan perjanjian kerjasama antara bank dan notaris terdapat pelanggaran Undang-undang Jabatan Notaris dan Kode Etik Notaris seperti yang sudah penulis bahas dalam skripsi ini, yang mengakibatkan perjanjian ini batal demi hukum.
2. Akibat hukum yang diterima oleh notaris yang tidak mandiri dan berpihak dalam hal ini yaitu melakukan perjanjian kerjasama dengan bank yaitu yang paling berat pemberhentian dengan tidak hormat (Pasal 12 huruf (c) dan (d)) dapat juga terkena sanksi administratif seperti yang tertulis dalam Undang-undang Jabatan Notaris (UUJN) Pasal 85 yaitu berupa : teguran lisan, teguran tertulis, pemberhentian dengan hormat atau pemberhentian dengan tidak hormat.

B. Saran

1. Seharusnya larangan mengenai perjanjian kerjasama antara notaris dan bank dipertegas lagi dalam undang-undang, melihat perjanjian antara notaris dan bank sangat menjatuhkan harkat dan martabat notaris sebagai jabatan yang independen, karena tugas dari profesi notaris sudah sangat jelas yaitu melayani kepentingan semua masyarakat yang menghadap padanya baik sebagai instansi maupun individu, tanpa harus melakukan perjanjian pengikatan di awal dengan siapapun.
2. Penegakan hukum bagi notaris yang melanggar harus lebih maksimal lagi Majelis Pengawas Notaris harusnya tidak bersifat pasif, melihat kepasifan dari Majelis Pengawas memberi celah notaris dalam melakukan pelanggaran. Sebenarnya aturannya sudah sangat jelas tertulis baik dalam Undang-undang Jabatan Notaris maupun Kode Etik Notaris, oleh karena itu peran dari Majelis Pengawas Notaris sebagai suatu Lembaga pengawas harus lebih di maksimalkan lagi, serta Ikatan Notari Indonesia (INI) harus mengadakan sosialisasi agar notaris selalu menjaga harkat dan martabat profesi mereka untuk mencegah dari awal notaris melakukan perjanjian kerjasama dengan pihak bank.

DAFTAR PUSTAKA

BUKU :

- Abdul Kadir Muhammad, 1990, *Hukum Perikatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Ahmad Charris Zubair, 2002, *Dimensi Etik dan Asketik Ilmu Pengetahuan Manusia*, Lembaga Studi Filsafat Islam (LSFI), Yogyakarta.
- Ahmadi Miru, 2010, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, Rajawali Pers, Jakarta.
- Ahmadi Miru, dan Sakka Pati, 2011, *Hukum Perikatan*, Rajawali Pers, Jakarta.
- Basu Swastha dan Irawan, 2008, *Manajemen Pemasaran Modern*, Liberty, Yogyakarta.
- Habib Adjie, 2009, *Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris Sebagai Jabatan Publik*, Refika Aditama Bandung.
- , 2010, *Hukum Notaris Indonesia (Tafsir Tematik Terhadap Undang-undang No.30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris)*, Refika Aditama, Bandung.
- Handri Raharjo, 2002, *Hukum Perjanjian Di Indonesia*, Pustaka Yustisia, Yogyakarta.
- Herlien Budiono, 2010, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*, Ghalia Indonesia, Bogor.
- J. Satrio, 1995, *Hukum Perikatan, Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, 2010, *Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*, Citra Aditya Bakti, Jakarta.
- Lukman santoso AZ, 2011, *Hak dan Kewajiban Hukum Nasabah Bank*, Pustaka Yustisia, Yogyakarta.
- Munir Fuady, 2005, *Profesi Mulia (Etika Profesi Hukum bagi Hakim, Jaksa, advokat, Notaris, Kurator dan Pengurus)*, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Salim H.S., 2008, *Hukum Kontrak (Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak)*, Sinar Grafika, Jakarta.

Sri Soedewi masjchoen sofwan, 1980, *Hukum Perjanjian*, Yayasan Badan Penerbit Gajah Mada, Yogyakarta.

Subekti, 1995, *Aneka Perjanjian*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung.

, 2002, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta.

Wirjono Prodjodikoro, 2000, *Azas-Azas Hukum Perjanjian*, Mandar Maju, Bandung.

INTERNET :

<http://donxsaturnive.blogspot.com/2010/07/hubungan-antara-manusia-masyarakat-dan.html?m=1>, 15 Desember 2013 Pukul 19.30 WITA.

<http://www.jimlyschool.com/read/news/358/kepemimpinan-notaris-yang-beretika-dan-bertanggungjawab/>, 13 April 2013 Pukul 15.30 WITA.

<http://id.wikipedia.org/wiki/Notaris>, 13 April 2013 Pukul 16.00 WITA.

<http://kabeh-nuza.blogspot.com/2013/04/makalah-notaris-ppat-dan-akta-oetentik.html>, 13 April 2013 Pukul 16.00 WITA.

UNDANG-UNDANG :

Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris..

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

