

**PERAN NOTARIS DALAM
PERJANJIAN KREDIT PADA PT. BANK PEMBANGUNAN
DAERAH (BPD) BALI**

I KOMANG SUWIRYA



**PROGRAM PASCASARJANA
UNIVERSITAS HASANUDDIN
MAKASAR**

2013

LEMBAR PENGESAHAN

**PERAN NOTARIS DALAM
PERJANJIAN KREDIT PADA PT. BANK PEMBANGUNAN
DAERAH (BPD) BALI**

Diajukan dan disusun oleh:
I KOMANG SUWIRYA
P3600211072

Menyetujui:
Komisi Penasihat

Ketua

Anggota

Prof.Dr. Juajir Sumardi, S.H.,M.H.
NIP. 19631028 199002 1 001

DR. Oky Deviany,S.H.,M.H.
NIP. 19650906 199002 2 001

Mengetahui:
Ketua Program Studi Magister Kenotariatan

Dr. Nurfaidah Said, S.H., M.H.,M.Si.
NIP. 19600621 198601 2 001

PERNYATAAN

Nama : **I Komang Suwiry**

NIM : **P3600211072**

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa tesis yang berjudul **“PERAN NOTARIS DALAM PERJANJIAN KREDIT PADA PT. BANK PEMBANGUNAN DAERAH (BPD) BALI”**, adalah benar-benar karya saya sendiri. Hal yang bukan karya saya, dalam tesis tersebut diberi tanda *citasi* dan ditunjukkan dalam daftar pustaka.

Apabila dikemudian hari terbukti pernyataan saya di atas tidak benar, maka saya bersedia menerima sanksi akademik, yang berupa pencabutan tesis dan gelar yang telah saya peroleh dari tesis tersebut.

Makassar, Mei 2013

Yang membuat
pernyataan,

I Komang Suwiry

KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan kehadirat Tuhan Yang Maha Esa yang telah memberikan rahmat dan hidayah-Nya serta kesehatan sehingga Tesis yang berjudul **“Peran Notaris Dalam Perjanjian Kredit Pada PT. Bank Pembangunan Daerah (BPD) Bali“** .

Dalam penyusunan laporan ini, penulis telah banyak menerima dukungan serta bantuan yang tak terhingga dari berbagai pihak, oleh karena itu pada kesempatan ini penulis ingin mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada :

1. Prof. Dr. dr. Idrus A. Paturusi, Sp.BO., selaku Rektor Universitas Hasanuddin yang telah memberikan saya kesempatan menuntut ilmu di Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin Makassar.
2. Prof. Dr. Aswanto, S.H., M.H., D.F.M selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin, beserta Wakil Dekan I, Prof. Dr. Ir. Abrar Saleng, S.H., M.H., Wakil Dekan II, Dr. Anshori, S.H., M.H., Wakil Dekan III, Romi Librayanto, S.H., M.H.
3. Prof. Dr. Juajir Sumardi, S.H., M.H. selaku Pembimbing I atas ketulusan hati dan kesabarannya dalam membimbing, mendukung dan mengarahkan penulis.

4. DR. Oky Deviany, S.H., M.H. selaku Pembimbing II atas diskusi-diskusinya dan memberikan penjelasan mengenai hal-hal yang belum jelas dalam penulisan tesis ini.
5. Prof. Dr. Irwansyah, SH., M.H selaku Penguji yang telah banyak memberikan masukan-masukan dan memberikan penjelasan mengenai hal-hal yang belum jelas dalam penulisan tesis ini.
6. Dr. Hasbir, SH., M.H selaku Penguji yang telah banyak memberikan masukan-masukan dan penjelasan mengenai hal-hal yang belum jelas dalam penulisan tesis ini.
7. Dr. I Nyoman Putu Budiarta, SH.,M.H selaku Penguji yang telah banyak memberikan masukan-masukan dan penjelasan mengenai hal-hal yang belum jelas dalam penulisan tesis ini.
8. Dr. Nurfaidah Said, S.H., M.H.,M.Si. selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Hasanuddin.
9. Kahar Lahae.,SH.,MH yang sudah memberikan banyak masukan untuk perbaikan tesis ini dan menunjukkan berbagai kesalahan didalamnya.
10. Pengelola, Dosen Pengajar dan staf sekretariat Magister Kenotariatan di Universitas Hasanuddin, yang telah banyak membantu penulis selama mengikuti perkuliahan;
11. Pengelola, Dosen Pengajar dan staf sekretariat di Universitas Warmadewa, yang telah banyak membantu penulis selama mengikuti perkuliahan;

12. PT. Bank Pembangunan Daerah (BPD) Bali yang telah memberikan ijin penulis untuk melakukan penelitian.
13. Bapak I Nyoman Sudarma.,SH.,MH selaku Kepala Divisi Kredit PT. Bank (BPD) Bali yang telah banyak membantu penulis selama penelitian.
14. Ibu Wayan Suciati,S.E selaku Kepala Pengembangan Produk dan Administrasi PT. Bank BPD Bali atas segala waktu dan informasinya.
15. Ibu I Gusti Ayu Citrawati,S.E selaku Kepala Retil, Mikro Dan Konsumtif atas segala waktu dan informasinya.
16. Bapak Made Arnaja.,SH selaku notaris yang kerjasama dengan Bank BPD Bali atas segala waktu dan informasinya.
17. I Gst Suryawan.,SH.,MH selaku Ketua Program Kenotariatan di Universitas warmadewa atas dukungannya secara moril.
18. I Kadek Sudarmawan, S.T., S.H. atas segala dukungannya selama perkuliahan baik secara materi dan moril.
19. Teman-teman di Program Kenotariatan yang tidak henti-hentinya memberikan motivasi selama perkuliahan.
20. Keluarga besar, Kakak, Adik, Bapak dan Ibu Mertua, Istri dan Anak-anak yang kukasihi yang turut memotivasi penulis untuk segera menyelesaikan tesisnya.

Penulis menyadari bahwa dalam penyusunan tesis ini masih terdapat banyak kekurangan dan jauh dari sempurna, oleh karena itu

dengan rendah hati penulis mengharapkan kritik dan saran yang bersifat membangun dari semua pihak.

Akhir kata, semoga tesis ini dapat bermanfaat bagi penulis khususnya dan bagi semua pihak yang berkepentingan dengan tesis ini.

Denpasar, April 2013

Penulis

ABSTRAK

I KOMANG SUWIRYA, Peran Notaris Dalam Perjanjian Kredit Pada PT. Bank Pembangunan Daerah (BPD) Bali Dibimbing oleh Juajir Sumardi dan Oky Deviany)

Akta otentik adalah suatu akta yang di buat dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-Undang, dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum yang berkuasa untuk itu ditempat dimana akta dibuatnya.

Beberapa tujuan dari penelitian ini adalah pertama untuk mengetahui manfaat perjanjian kedit dengan akta notariil jika dibandingkan dengan akta di bawah tangan, kedua untuk menganalisa perjanjian baku dalam perjanjian kredit perbankan kaitannya dengan asas kebebasan berkontrak, ketiga untuk mengetahui apakah perjanjian kredit antara debitor dan Bank BPD Bali di buat atas dasar sepakat (konsensualisme) dan keempat untuk mengetahui faktor apakah yang mempengaruhi penggunaan jasa notaris di BPD Bali.

Metode penelitian yang di gunakan adalah melalui metode pendekatan perundang-undangan dan empiris, dengan menggunakan data primer dan data sekunder.

Perjanjian kredit yang di buat secara baku, namun tidak bertentangan dengan aturan yang di larang dalam pasal 18 undang-undang nomor 8 tahun 1999 tentang perlindungan konsumen, karena format baku hanya merupakan format pokok dari perjanjian kredit perbankan dan masih di mungkinkan adanya negosiasi. Bahwa perjanjian kredit antara debitor dengan PT. Bank Pembangunan Daerah(BPD) Bali di bentuk atas dasar kesepakatan (konsensualisme).

Kata kunci :Perjanjian Kredit dan Akta Otentik.

ABSTRACT

I KOMANG SUWIRYA, Notary Role In Credit Agreement at PT. Regional Development Bank (BPD) Bali Guided by Juajir Sumardi and Oky Deviany

Authentic deed is a deed that is made in the form prescribed by the Act, made by a public official or before the ruling to the place where the deed made.

Some of the objectives of this study is the first to determine the benefits extend credit agreement with a deed notarized if compared with the deed under hand, both to analyze raw deal in terms of bank credit agreement with the principle of freedom of contract, the third to determine whether the loan agreement between the debtor and the Bank BPD Bali made on the basis of agreed (consensualism) and the fourth to determine whether the factors that influence the use of services of a notary in BPD Bali.

The research method used is through a statutory approach and empirical, using primary data and secondary data.

Credit agreements that are made by default, but not against the rules prohibited in Article 18 of Law No 8 of 1999 on the protection of consumers, because the raw format is the only format of the principal bank credit agreement and is still in the possible existence of negotiations. That the loan agreement between the debtor with PT. Regional Development Bank (BPD) Bali in the form on the basis of an agreement (consensualism)

Keywords: Loan Agreement and Aauthentic Deed.

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
LEMBAR PENGESAHAN	ii
PERNYATAAN	iii
KATA PENGANTAR	iv
ABSTRAK	vi
DAFTAR ISI	x
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	7
C. Tujuan Penelitian	7
D. Manfaat Penelitian	8
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	
A. Tinjauan Umum Tentang Notaris	9
1. Notaris Sebagai Pejabat Umum.....	9
2. Kewenangan, Kewajiban Dan Larangan Dalam Kode Etik Notaris(Pasal 15, 16, 17).....	12
3. Sanksi-Sanksi Bagi Pelanggar Ketentuan Undang-	

Undang Jabatan Notaris Dan Kode Etik.....	20
B. Hubungan Notaris dengan Perbankan Dalam Suatu Perjanjian	23
1. Pengertian Perjanjian Pada Umumnya.....	24
2. Jangka waktu dan bentuk perjanjian	28
3. Hak dan Kewajiban Para Pihak	29
C. Tinjauan Umum tentang Perbankan.....	29
1. Pengertian Perbankan	29
2. Asas, Fungsi dan Tujuan Perbankan di Indonesia.....	30
3. Bank Pembangunan Daerah Bali (BPD Bali)	32
4. Tujuan dan Fungsi Kredit.....	33
D. Jaminan dalam Pemberian Kredit Perbankan	35
1. Benda atau Barang yang di jaminkan	37
2. Benda Tetap/Tidak Bergerak.....	38
3. Benda Bergerak.....	38
4. Jaminan Non Kebendaan	39
5. Hak Tanggungan	40
a. Ciri-ciri Hak Tanggungan	40
b. Obyek Hak Tanggungan.....	40
E. Kerangka Pikir.....	42
F. Definisi Operasional Variabel.....	44

BAB III METODE PENELITIAN

A. Jenis Penelitian dan Pendekatan	46
B. Lokasi Penelitian	46
C. Populasi dan Sampel	46
D. Jenis Data	47
E. Teknik Pengumpulan Data	47
F. Analisis Data	49

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Peranan Notaris dalam Pembuatan Perjanjian Kredit pada PT.Bank Pembangunan Daerah (BPD).....	51
1. Kedudukan Notaris dalam Pembuatan Perjanjian pada Kredit Modal Kerja.....	63
2. Kedudukan Notaris dalam Pembuatan Perjanjian pada Kredit Konsumtif.....	64
3. Kedudukan Notaris dalam Pembuatan Perjanjian pada Kredit Investasi	66
B. Faktor-faktor yang Mempengaruhi Penggunaan Jasa Notaris	91
1. Faktor Kebijaksanaan Bank.....	91
2. Faktor Tingkat Risiko	93
3. Faktor Besarnya Nilai Kredit	93

BAB V PENUTUP

A. Kesimpulan	95
B. Saran	96

DAFTAR PUSTAKA

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Notaris memiliki peranan yang sangat penting dalam membantu menciptakan kepastian dan perlindungan hukum bagi masyarakat, karena Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik sebagaimana yang di atur dalam Undang Undang Jabatan Notaris Nomor 30 Tahun 2004 (UUJN). Kepastian dan perlindungan hukum itu tampak melalui akta otentik yang dibuatnya sebagai alat bukti yang sempurna di Pengadilan. Dikatakan sebagai alat bukti sempurna karena akta otentik memiliki tiga kekuatan pembuktian yaitu kekuatan pembuktian lahiriah (*uitwendige bewijskracht*), kekuatan pembuktian formal (*formele bewijskracht*) dan kekuatan pembuktian material (*materiele bewijskracht*). Menurut Tan Thong Kie,¹ keberadaan Notaris : “tidak terlepas dari kebutuhan masyarakat yang membutuhkan seseorang (*figure*) yang harusnya memiliki Kharismatik, dan setiap penjelasannya bisa dipercaya, tanda tangan serta cap yang di keluarkannya bisa memberi jaminan dan menjadikan alat bukti yang kuat. Notaris juga merupakan seorang ahli yang tidak memihak dan penasehat yang tidak ada cacat (*onkreukbaar*)

¹ Tan Thong Kie, *Studi Notariat & Serba-Serbi Praktek Notaris*, cet. I, (Jakarta: Ichtiar Baru Van Hoeve, 2007), hal. 449.

atau (*unimpeachhable*), yang tidak tertutup dan bisa membuat suatu perjanjian yang dapat melindungi sampai di kemudian hari. Berbeda dengan seorang *advocate/Pengacara*, kalau *pengacara* membela hak-hak seseorang ketika timbul suatu kesulitan, sementara seorang Notaris harus berusaha untuk mencegah permasalahan itu².

Notaris sebagai pejabat umum dapat memberikan jaminan serta perlindungan hukum melalui formulasi akta otentik yang dibuatnya. Oleh karena itu, maka Notaris dianggap sebagai profesi yang terhormat karena bertugas melayani kepentingan masyarakat umum. Kedudukan yang terhormat tersebut memberikan beban dan tanggungjawab bagi setiap Notaris untuk menjaga wibawa dan kehormatan profesi Notaris.

Notaris sebagai suatu profesi memiliki perkumpulan yaitu Ikatan Notaris Indonesia (INI) yang merupakan kelanjutan dari "*de Nederlandsch-Indische Notarieele Vereeniging*" didirikan di Batavia pada tanggal 1 Juli 1908. Kongres Ikatan Notaris Indonesia tanggal 27 Januari 2005 menetapkan Kode Etik Notaris yang baru. Kode Etik Profesi Notaris mengatur perilaku Notaris yang harus ditaati oleh setiap Notaris dalam menjalankan jabatan dan juga di luar menjalankan jabatannya. Namun demikian sanksi yang diberikan atas pelanggaran Kode Etik Notaris hanya merupakan sanksi disipliner yang berlaku intern di dalam organisasi. Kode Etik Notaris terdiri atas delapan bab yaitu ketentuan umum yang berisi

²Ibid.

pengertian-pengertian yang terdapat dalam Kode Etik Notaris; ruang lingkup Kode Etik Notaris; kewajiban, larangan dan pengecualian; sanksi; tata cara penegakan Kode Etik Notaris; pemecatan sementara; kewajiban pengurus pusat; dan ketentuan penutup. Untuk menjamin pelaksanaan Kode Etik Notaris, maka dibentuk Dewan Kehormatan.

Dalam Undang-Undang Jabatan Notaris dan Kode Etik Notaris tidak mencantumkan secara tegas larangan bagi Notaris untuk mengadakan perjanjian dengan pihak manapun, namun dalam praktek pelaksanaan perjanjian kerjasama antara Bank dengan Notaris seringkali tidak sesuai dengan Undang-Undang Jabatan Notaris dan Kode Etik Notaris, sehingga seringkali Notaris menjadi tidak mandiri dan berpihak kepada pihak Bank. Padahal dalam UUJN Pasal 16 ayat 1 huruf a mengatur, “Dalam menjalankan jabatannya, Notaris berkewajiban: bertindak jujur, seksama, mandiri, tidak berpihak dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum”³. Aturan tersebut juga di tetapkan dalam ketentuan Kode Etik Notaris yaitu dalam Pasal 3 ayat 4 yang mengatur “Notaris dan orang lain yang memangku dan menjalankan jabatan Notaris wajib: bertindak jujur, mandiri, tidak berpihak, penuh rasa tanggungjawab, berdasarkan peraturan perundang-undangan dan isi sumpah jabatan Notaris ”⁴.

³ Indonesia, *Undang-Undang Tentang Jabatan Notaris*, UU No. 30 tahun 2004, LN No.117 Tahun 2004, TLN No. 4432. Ps. 16 ayat 1.

⁴ Ikatan Notaris Indonesia. *Kode Etik Notaris*, (Bandung: 27 Januari 2005). Ps. 3 ayat 4

Sementara itu, Perbankan memegang peranan yang amat penting sebagai sumber permodalan dan lembaga keuangan. Sebagai lembaga keuangan, bank amat dibutuhkan masyarakat karena itu aktivitas dan kegiatan perbankan harus diselenggarakan secara selaras, teratur dan berencana mengacu kepada kebijakan dan peraturan yang telah dikeluarkan oleh Pemerintah, khususnya Peraturan Bank Indonesia.

Dalam menjalankan kegiatannya Bank banyak menggunakan dana masyarakat jika tidak dikelola dengan baik dalam menjalankan fungsi intermediernya atau salah urus, misalnya dalam bentuk pemberian kredit risiko yang dihadapi akan berakhir menjadi kredit macet. Kredit macet dapat disebabkan oleh berbagai variable yang mempengaruhinya. Untuk itu tindakan Bank harus berhati-hati dalam menyalurkan kreditnya jika salah urus, asset Bank akan berkurang karena biaya yang dikeluarkan sangat mahal dalam jangka panjang akan berdampak luas terhadap kelangsungan operasional bank.

Peran Notaris sangat diperlukan dalam pengikatan agunan di Bank, jika kredit yang disalurkan berjalan normal, dimana pengembaliannya tepat pada waktunya, maka bank terhindar dari risiko, namun jika kredit yang disalurkan tidak berjalan mulus, maka bank akan mengalami risiko kredit macet. Dalam rangka penanganan kredit macet tersebut, seringkali terjadi kesulitan dalam proses penyelesaiannya, dimana salah satu penyebabnya adalah dikarenakan pengikatan agunan yang tidak

sempurnya yang dilakukan oleh Notaris, sehingga secara aktual Bank akan menanggung kerugian.

Setiap orang membutuhkan kepastian hukum serta alat bukti otentik atas perbuatannya. Oleh karena itu, perjanjian atau ikatan yang dibuat oleh pihak Bank secara yuridis memerlukan bantuan Notaris dalam kapasitasnya sebagai pejabat umum yang memiliki kewenangan membuat akta otentik. Perjanjian atau pengikatan secara otentik yang dibuat oleh Bank dengan nasabahnya tersebut, membutuhkan bantuan notaris. Hal ini terjadi karena notaris berwenang untuk membuat suatu bentuk akta otentik yang mampu memberikan perlindungan hukum kepada pihak-pihak yang melakukan perjanjian.

Berdasarkan Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang No.30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris, diatur bahwa: “ Notaris berwenang membuat akta Autentik mengenai semua perbuatan perjanjian dan ketetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam Akta Autentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grosse, dan salinan kutipan akta”.

Dalam membuat Akta Notaril Notaris dapat memberikan saran-saran jika terjadi perbedaan pendapat diantara para pihak dengan memberikan masukan kepada mereka tentang bagaimana seharusnya permasalahan itu ditempatkan. Akta Notaril yang dibuat dihadapan Notaris sebagai pejabat umum memiliki pembuktian formal maupun pembuktian material,

sehingga dapat menunjang tegaknya prinsip kehati-hatian dalam proses pemberian kredit oleh pihak bank.

Peran Notaris sangat dibutuhkan oleh bank, hal ini berkaitan dengan risiko hukum atas harta kekayaan yang diagunkan oleh debitur sebagai agunan kredit, jika kredit yang diberikan menjadi macet, penjualan agunan tidak menimbulkan masalah bagi bank dikemudian hari. Oleh karena itu, jasa notaris sangat dibutuhkan dalam dunia perbankan, karena aktifitas perbankan yang banyak melakukan transaksi dengan pihak nasabah, dimana transaksi tersebut dibuat dalam suatu perjanjian/kontrak. Untuk menghindari terjadinya hal-hal yang tidak dikehendaki, misalnya pengingkaran, maka pihak bank tidak ingin mengambil risiko, untuk itu, maka perjanjian tersebut haruslah dibuat dalam bentuk akta otentik.

Salah satu bank daerah di Bali yang telah berperan dan banyak membantu memberikan pinjaman kredit kepada masyarakat adalah PT. Bank Pembangunan Daerah (BPD) Bali dengan status Bank Umum Devisa, merupakan bank lokal yang mampu dan memiliki aktivitas nasional dan internasional berdasarkan persetujuan Deputy Gubernur Senior Bank Indonesia Nomor 6/32/KEP.DGS/2004 tanggal 11 Nopember 2004.

Jasa Notaris sebagai Pejabat Umum yang membuat akta-akta otentik sangat dibutuhkan dalam kegiatan usaha perbankan, salah satunya adalah dalam pembuatan akta perjanjian kredit perbankan yang melibatkan Nasabah dan Bank, guna menjamin kebenaran dari isi yang

dituangkan dalam perjanjian kredit perbankan tersebut, supaya secara publik kebenarannya tidak diragukan lagi.

Walaupun jasa notaris pada kegiatan perbankan pada PT. BPD Bali memegang peranan penting, namun dalam kenyataan masih banyak terjadi praktik kegiatan perbankan yang berkaitan dengan pembuatan perjanjian masih dilakukan dengan tidak menggunakan jasa notaris. Oleh karena itu, hal ini menimbulkan issue penelitian yaitu adanya dugaan bahwa penggunaan jasa notaris pada PT. Bank Pembangunan Daerah Bali belum dilakukan secara maksimal.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latarbelakang masalah yang telah dikemukakan di atas, maka penelitian ini menentukan permasalahan yang dibahas sebagai berikut:

1. **Bagaimanakah** peranan notaris dalam pembuatan perjanjian kredit pada PT. Bank Pembangunan Daerah (BPD) Bali?
2. Faktor-faktor apakah yang mempengaruhi penggunaan jasa Notaris pada PT. Bank Pembangunan Daerah (BPD) Bali?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan yang akan dicapai dalam penelitian ini dapat dikemukakan sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui peranan Notaris dalam pembuatan perjanjian kredit pada PT.Bank Pembangunan Daerah (BPD) Bali.
2. Untuk mengetahui dan menemukan faktor-faktor yang mempengaruhi penggunaan jasa notaris dan kredit kredit yang di salurkan pada PT.Bank Pembangunan Daerah (BPD) Bali

D. Manfaat Penelitian

1. Secara Teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat di gunakan sebagai bahan masukan dan sumbangan yang bermanfaat bagi pengembangan ilmu pengetahuan di bidang hukum dalam hal ini Hukum Perjanjian dan Hukum Perbankan.

2. Secara Praktis,

Hasil penelitian ini di harapkan dapat memberikan sumbangan dan masukan yang berguna bagi semua pihak terutama bagi pihak PT.Bank Pembangunan Daerah Bali, dalam rangka meminimalisasi risiko yang mungkin timbul dalam transaksi perbankan yang tidak menggunakan jasa notaris.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Tentang Notaris

1. Notaris Sebagai Pejabat Umum

Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Jabatan Notaris⁵. Istilah pejabat umum merupakan terjemahan dari istilah *openbare ambtenaren* yang terdapat dalam (Pasal 1 Peraturan Jabatan Notaris dan Pasal 1868 BW) menyebutkan bahwa:

De notarissen zijn openbare ambtenaren, uitsluitend bevoegd, om authentieke akten op te maken wegens alle handelingen, overeenkomsten en beschikkingen, waarvan eene algemeene verordening gebiedt of de belanghebbenden verlangen, dat bij authentiek geschrift bijkijken zal, daarvan de dagteekening te verzekeren, de akten in bewaring te houden en daarvan grossen, afschriften en uittreksels uit te geven; alles voorzoover het opmaken dier akten door eene algemeene verordening niet ook aan andere ambtenaren of personen opgedragen of voor hebehouden is.

Secara bebas Pasal 1868 BW tersebut di atas dapat diartikan bahwa Notaris adalah pejabat umum yang satu-satunya berwenang untuk membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan penetapan yang diharuskan oleh suatu peraturan umum atau oleh yang berkepentingan dikehendaki untuk dinyatakan dalam suatu akta otentik, menjamin kepastian tanggalnya, menyimpan aktanya dan memberikan

⁵ Indonesia, *Peraturan Jabatan Notaris*, Staatsblad No. 3 Tahun 1860. Ps. 1.

grosse, salinan dan kutipannya, semuanya sepanjang pembuatan akta itu oleh suatu peraturan umum tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain.⁶

Notaris sebagai pejabat umum juga dapat ditelusuri pada Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan “Suatu akta otentik ialah suatu akta yang di dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-Undang, dan dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum yang berkuasa untuk itu ditempat dimana akta dibuatnya”.⁷

Dengan demikian jabatan notaris adalah jabatan publik tanpa perlu atribut *openbaar*.⁸ Berdasarkan rumusan tersebut Habib Adjie, memberi karakteristik Notaris sebagai berikut:

1. Sebagai Pejabat Umum. Jabatan Notaris merupakan suatu lembaga yang diciptakan oleh Negara dan memiliki tugas yang sengaja dibuat oleh aturan hukum untuk keperluan dan fungsi tertentu serta bersifat berkesinambungan sebagai suatu lingkup pekerjaan tetap;
2. Notaris mempunyai kewenangan tertentu. Kewenangan dari seorang pejabat (Notaris) ada aturan hukumnya agar tidak bertabrakan dengan wewenang jabatan lainnya;

⁶ Habib Adjie, *Hukum Notaris Indonesia : Tafsiran Tematik Terhadap UU No. 30 tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris*, cet. I, (Jakarta: Refika Aditama, 2008), hal. 12.

⁷ *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek)*. Diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjitrosudibyo, cet. XXXIX, (Jakarta: Padya Paramita, 2008), hlm 475.

⁸ Habib Adjie, *Sanksi Perdata Dan Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*, cet. II, (Jakarta: Refika Aditama, 2009), hal. 31.

3. Diangkat dan diberhentikan oleh pemerintah. Pasal 2 Undang-Undang Jabatan Notaris menentukan bahwa Notaris diangkat dan diberhentikan oleh pemerintah dalam hal ini menteri yang membidangi hukum;
4. Tidak menerima gaji atau pensiun dari yang mengangkatnya. Notaris meskipun diangkat dan diberhentikan oleh pemerintah tapi tidak menerima gaji, pensiun dari pemerintah, Notaris hanya menerima honorarium dari masyarakat yang telah dilayani atau dapat memberikan pelayanan cuma-cuma untuk mereka yang tidak mampu; dan
5. Akuntabilitas atas pekerjaan kepada masyarakat.⁹

Jadi pada dasarnya kehadiran Notaris untuk memenuhi kebutuhan masyarakat yang memerlukan akte yang otentik dalam bidang hukum perdata, sehingga Notaris mempunyai tanggungjawab untuk melayani masyarakat baik dalam pembuatan akta perjanjian, kontrak-kontrak dan lainnya yang sifatnya bisa di pertanggungjawabkan di hukum nantinya. Masyarakat dapat menggugat secara perdata Notaris, dan menuntut biaya ganti rugi, dan bunga jika ternyata akta tersebut dapat dibuktikan kalau akta tersebut dibuat tidak sesuai dengan aturan hukum yang berlaku. Hal ini merupakan bentuk akuntabilitas Notaris kepada masyarakat.

⁹ Adjie, *op. cit.*

2. Kewenangan, Kewajiban Dan Larangan Dalam Kode Etik Notaris(Pasal 15, Pasal 16 dan Pasal 17 UUJN)

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.

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 perundang-undangan dan atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta otentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta-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;
 - b. Membukukan surat-surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;

- c. Membuat kopi 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.¹⁰

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 kemudian.¹¹ Sedangkan dalam 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

¹⁰ Indonesia, *op. cit.*, ps. 15.

¹¹ Adjie, *op. cit.*, hal. 78.

Notaris sama dengan kewenangan yang di atur dalam ketentuan Undang-Undang Jabatan Notaris.¹² Berdasarkan Undang-Undang Jabatan Notaris tersebut ternyata Notaris sebagai penjabat umum memperoleh wewenang secara atribusi, karena wewenang tersebut diciptakan dan diberikan oleh Undang-Undang Jabatan Notaris sendiri, jadi bukan berasal dari lembaga lain seperti Departemen Hukum dan Hak Asasi Manusia.¹³

Kewajiban dalam ketentuan Kode Etik Notaris di artikan sebagai sikap, perilaku, perbuatan atau tindakan yang harus dilakukan anggota perkumpulan maupun orang lain yang memangku jabatan Notaris dalam rangka menjaga dan memelihara citra serta wibawa lembaga Notariat dan menjunjung tinggi keluhuran harkat dan martabat jabatan Notaris.¹⁴ 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;

¹² Ikatan Notaris Indonesia, *op. cit.*, ps. 1 ayat 4.

¹³ Adjie, *op. cit.*, hal. 78.

¹⁴ Ikatan Notaris Indonesia, *op. cit.*, ps. 1 ayat 10.

- 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;
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.¹⁵

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 tanggungjawab, berdasarkan peraturan perundang-undangan dan isi sumpah jabatan Notaris;

¹⁵ Ikatan Notaris Indonesia. *op. cit.*, ps. 16.

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 antara lain namun 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.¹⁶

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

¹⁶ Ikatan Notaris Indonesia, *op. cit.*, ps. 3.

9. Melakukan pekerjaan lain yang bertentangan dengan norma agama, kesusilaan, atau kepatutan yang dapat mempengaruhi kehormatan dan martabat jabatan Notaris.¹⁷

Sedangkan larangan yang di atur dalam Pasal 4 Kode Etik Notaris lebih mengedepankan mengenai perilaku Notaris dalam menjalankan jabatannya yang meliputi:

1. Mempunyai lebih dari satu kantor baik kantor cabang ataupun kantor perwakilan;
2. Memasang papan nama dan/ atau tulisan yang berbunyi “notaris/kantor notaris” di luar lingkungan kantor;

3. Sanksi-Sanksi Bagi Pelanggar Ketentuan Undang-Undang Jabatan Notaris Dan Kode Etik

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,

¹⁷ Indonesia, *op. cit.*, ps. 17.

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.”¹⁸

Sanksi untuk memberikan ganti rugi, biaya dan bunga seperti dalam Pasal 84 Undang-Undang Jabatan Notaris dapat dikategorikan sebagai sanksi perdata.¹⁹ Selain sanksi-sanksi yang diberikan terhadap pelanggaran perbuatan tersebut di atas, Pasal 85 menambahkan aturan mengenai pengenaan sanksi yang menyatakan:

- a. Teguran tertulis;
- b. Pemberhentian sementara;
- c. Pemberhentian dengan hormat; atau
- d. Pemberhentian dengan tidak hormat.²⁰

Sanksi-sanksi yang terdapat dalam Pasal 85 Undang-Undang Jabatan Notaris dapat dikategorikan sebagai sanksi administratif.²¹ 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 Jabatan Notaris. Sanksi-sanksi tersebut merupakan sanksi yang dapat dijatuhkan oleh Majelis Pengawas terhadap

¹⁸ Indonesia, *op. cit.*, ps. 84.

¹⁹ Adjie, *op. cit.*, hal. 7.

²⁰ *Ibid.*, ps. 85.

²¹ Adji, *loc. cit.*

pelanggar kedua pasal tersebut.²² 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 ternyata 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.²³

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

²² Dalam pelaksanaan pengawasan tersebut Menteri membentuk Majelis Pengawas, berdasarkan Undang-Undang Jabatan Notaris Majelis Pengawas terdiri dari:

- a. Majelis Pengawas Daerah;
- b. Majelis Pengawas Wilayah; dan
- c. Majelis Pengawas Pusat. Lihat: Indonesia, *op. cit.*, ps. 68.

²³ Ikatan Notaris Indonesia, *op.cit.*, ps. 6.

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.²⁴

Jadi kesimpulannya bahwa notaris setiap melakukan kewajibannya sebagai badan yang berwenang hendaknya harus memperhatikan pasal-pasal yang telah di jelaskan pada penjelasan tersebut di atas terutama mengenai, kewenangan(pasal 15), kewajiban(pasal 16) dan larangan-larangannya(pasal 17), guna menghindari hal-hal yang tidak di inginkan baik dari masyarakat maupun notaris sendiri.

B. Hubungan Notaris dengan Perbankan Dalam Suatu Perjanjian

Perjanjian kredit merupakan perjanjian campuran yaitu perjanjian yang mengandung dua atau lebih ketentuan-ketentuan Undang-Undang dari perjanjian. Perjanjian yang di buat antara Bank dan Notaris merupakan perjanjian yang di kehendaki oleh para pihak.

Hal tersebut sesuai dengan esensi dari perjanjian untuk melakukan jasa-jasa tertentu dimana terdapat kewajiban dari pihak yang menerima pekerjaan untuk menyelesaikan perbuatan-perbuatan jasa pembuatan akta otentik sesuai keahliannya dan untuk itu pihak yang memberikan

²⁴ *Ibid.*, ps. 13.

pekerjaan wajib membayar harga penyelesaian pekerjaan tersebut (*Fee*) sesuai dengan kesepakatan.

Berdasarkan keterangan di atas maka dalam tesis ini penulis terlebih dahulu membahas dan menerangkan mengenai bentuk dan isi dari perjanjian, sebagaimana di atur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata untuk menjadi bahan perbandingan dengan bentuk dan isi dari perjanjian kerjasama yang secara hukum dapat dikatakan sejenis. Maksud dan tujuan dari perbandingan ini adalah agar dapat diketahui apa dan bagaimana ketentuan dari Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang dapat di adopsi di perjanjian kerjasama sehingga dapat lebih memberikan perlindungan, keadilan dan kepastian hukum bagi para pihak yang terlibat dalam perjanjian kerjasama.

1. Pengertian Perjanjian Pada Umumnya

Berbicara mengenai ilmu hukum, pemahaman atau pengertian dirasa sangat penting, karena dengan pengertian tersebut akan dapat dikemukakan suatu pandangan atau pendapat. Tidak jarang pemahaman dari suatu istilah berbeda-beda atau bahkan mempunyai pendapat yang sama. Istilah perjanjian misalnya, sebagian kalangan mengartikan perjanjian sama dengan kontrak.²⁵

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dalam Pasal 1313, telah memberikan pengertian dari Perjanjian bahwa “suatu perjanjian adalah

²⁵ Tan Thong Kie membatasi istilah perjanjian sama dengan kontrak yang dalam bahasa belanda disebut *oveerenkomst*. Lihat : Tan Thong Kie, *op. cit.*, hal. 365.

suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”.²⁶

Pengertian perjanjian lainnya dikemukakan oleh Subekti yang dikutip Daeng Naja bahwa “suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada orang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal”.²⁷

Hugo Grotius memberikan pengertian tersendiri mengenai perjanjian atau kontrak sebagaimana dikutip oleh Sutan Remy Sjahdeini bahwa “suatu kontrak adalah suatu tindakan sukarela dari seseorang dimana ia berjanjisesuatu kepada orang lain dengan maksud bahwa orang lain itu akan menerimanya”.²⁸

Pengertian perjanjian tersebut oleh para sarjana hukum perdata, tidak lengkap dan terlalu luas. Tidak lengkap karena yang dirumuskan itu hanya mengenai perjanjian sepihak saja dan terlalu luas karena dapat mencakup perbuatan di dalam lapangan hukum keluarga, seperti janji kawin merupakan perjanjian yang sifatnya berbeda dengan perjanjian yang di atur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata pada buku III dimana kriterianya dapat dinilai secara materil atau dengan kata lain dinilai dengan uang.²⁹

²⁶ R. Subekti dan R. Tjitrosudibyo, *op. cit.*, hal. 338.

²⁷ H. R. Daeng Naja, *Hukum Kredit dan Bank Garansi : The Banker Hand Book*, cet. I, (Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2005), hal. 175.

²⁸ Sutan Remy Sjahdeini, *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan yang Seimbang Bagi Para Pihak dalam Perjanjian Kredit Bank di Indonesia*. cet. I, (Jakarta: PT Pustaka Utama Garfity, 2009), hal. 24.

²⁹ Mariam Darus Badruzaman, Et. Al., *Kompilasi Hukum Perikatan*. cet. I, (Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2001), hal. 65.

Dari pengertian yang dikemukakan di atas, secara jelas terdapat suatu konsesus antara para pihak, pihak yang satu setuju dan pihak lainnya juga setuju untuk melaksanakan perjanjian kerjasama pada dasarnya perjanjian kerjasama merupakan perjanjian timbal balik yaitu perjanjian yang menimbulkan kewajiban pokok bagi kedua belah pihak.

Perjanjian sebagai salah satu sumber perikatan yang diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja menyatakan dari rumusan pengertian perikatan yang diberikan Pasal 1233 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata terdapat empat unsur perikatan, yaitu:

- a. Bahwa perikatan itu adalah suatu hubungan hukum;
- b. Hubungan hukum tersebut melibatkan dua atau lebih orang (pihak);
- c. Hubungan hukum tersebut adalah hubungan hukum dalam lapangan hukum harta kekayaan; dan
- d. Hubungan hukum tersebut melahirkan kewajiban pada salah satu pihak dalam perikatan (prestasi).³⁰

Namun, apabila kita berbicara mengenai pengertian perjanjian, maka keempat unsur perikatan di atas termasuk dalam unsur perjanjian dan ada baiknya apabila unsur tersebut ditambah dengan unsur lahirnya perjanjian. Maksud unsur lahirnya perjanjian yaitu hubungan hukum yang

³⁰ Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Perikatan Pada Umumnya*. cet. II, (Jakarta : PT Raja Grafindo Persada, 2004), hal. 17.

terjadi antara para pihak timbul sejak adanya persetujuan atau kehendak para pihak.³¹

Mengenai perjanjian kerjasama menurut Subekti Perjanjian untuk melakukan jasa-jasa tertentu merupakan perjanjian dimana suatu pihak menghendaki dari pihak lawannya dilakukan suatu pekerjaan untuk mencapai suatu tujuan, untuk mana ia bersedia bayar upah.³² Biasanya pihak lawan adalah seorang ahli dalam melakukan pekerjaan tersebut dan biasanya juga memasang tarif untuk jasanya itu. Upahnya biasanya dinamakan honorarium. Dengan demikian inti dari perjanjian kerjasama tersebut adalah adanya kewajiban dari salah satu pihak untuk melakukan suatu pekerjaan tertentu berdasarkan keahliannya.

Perjanjian untuk melakukan suatu perbuatan, mengenai ketentuan khusus yang mengaturnya dapat dilihat dalam Pasal 1239 dan 1240 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.³³ Mengenai ketentuan umumnya, sepanjang tidak telah diatur secara khusus, maka perjanjian kerjasama ini tunduk pada peraturan-peraturan umum tentang perikatan yang termuat dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Pada dasarnya ketentuan

³¹ Unsur tersebut menurut pandangan penulis didasari dari makna yang tersirat dari Pasal 1233 yang menyatakan "tiap-tiap perikatan dilahirkan, baik karena persetujuan, baik karena Undang-Undang"

³² *Ibid.*, hal. 58.

³³ Pasal 1239 berbunyi "tiap-tiap perikatan untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu, apabila si berutang tidak memenuhi kewajibannya mendapat penyelesaiannya dalam kewajiban, memberikan penggantian biaya, rugi dan bunga". Sedangkan Pasal 1240 berbunyi : "dalam pada itu si berpiutang adalah berhak menuntut akan penghapusan segala sesuatu yang telah dibuat berlawanan dengan perikatan dan bolehlah ia minta supaya dikuasakan oleh hakim untuk menyuruh menghapuskan segala sesuatu yang telah dibuat tadi atas biaya si berutang;

umum berlaku untuk semua perjanjian, kecuali ketentuan khusus menyimpanginya.³⁴ Ketentuan umum tentang perikatan yang lahir dari perjanjian memang sangat diperlukan sehubungan dengan berlakunya asas kebebasan berkontrak.

2. Jangka Waktu dan Bentuk Perjanjiannya

Keberadaan dari jangka waktu perjanjian bukanlah suatu syarat mutlak terjadinya perjanjian. Meskipun bukanlah sesuatu yang penting untuk berlakunya perjanjian, penulis tetap melihat bahwa penentuan jangka waktu berlakunya perjanjian untuk melakukan jasa-jasa tertentu adalah sangat penting. Pentingnya ditentukan jangka waktu untuk melindungi dan memberikan kepastian hukum keberlakuan dari perjanjian.

Nantinya kalau ada salah satu yang bermasalah tidak boleh menghentikan secara sepihak perjanjian tersebut sebelum lewat waktu meskipun dengan dalih adanya wan prestasi atau pelanggaran. Atas dasar itulah sebaiknya dibuatkan perjanjian dengan harapan agar dapat dibuktikan dengan jelas kapan jangka waktunya berakhir.

Sehingga jika masa jangka waktu pekerjaan berakhir yang ditentukan telah lewat maka demi hukum perjanjian itupun juga berakhir tanpa perlu suatu pemberhentian itu.³⁵

³⁴ J. Satrio, *Hukum Perikatan Perikatan Pada Umumnya*, cet. III, (Bandung: Alumni, 1999), hal. 72.

³⁵ Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *op. cit.*, hal. 53.

3. Hak dan Kewajiban Para Pihak

Dalam setiap perjanjian, pada umumnya selalu terdapat kewajiban yang melekat pada masing-masing pihak. Kewajiban tersebut adalah suatu prestasi yang harus dilakukan oleh para pihak agar perjanjian tersebut dapat dilaksanakan. Prestasi pada umumnya ada untuk melakukan sesuatu atau tidak melakukan sesuatu.³⁶ Kewajiban yang terdapat dalam perjanjian yaitu penerima kredit (debitor) berkewajiban untuk melaksanakan kewajibannya membayar kredit kepada pemberi kredit (kreditor) sedangkan pemberi kredit berkewajiban untuk memberikan uangnya atau sesuai dengan kredit yang di ajukan.

C. Tinjauan Umum tentang Perbankan

1. Pengertian Perbankan

Bank merupakan badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan / bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak.³⁷

Prof. G.M. Verryn Stuart, bank adalah suatu badan yang bertujuan memuaskan kebutuhan kredit, baik dengan alat-alat pembayarannya

³⁶ Tan Thong Kie, *op. cit.*, hal. 368.

³⁷ Undang-undang No.10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-undang No.7 Tahun 1992 Tentang Perbankan (selanjutnya disebut Undang-undang Perbankan) pasal 1 ayat 2 tentang Perbankan

sendiri dengan uang yang diperolehnya dari orang lain, maupun dengan jalan memperedarkan alat-alat penukar baru berupa uang giral.³⁸

Bank sangat penting dan berperan untuk mendorong pertumbuhan perekonomian suatu bangsa karena bank adalah

1. Pengumpul dana dari SSU dan penyalur kredit DSU
2. Tempat menabung yang efektif dan proiduktif bagi masyarakat
3. Pelaksana dan memperlancar lalu lintas pembayaran
4. Penjamin penyerlesaian penyelesaian perdagangan dengan menerbitkan L/C
5. Penjamin penyelesaian proyek dengan menerbitkan bank garansi

2. Asas, Fungsi dan Tujuan Perbankan di Indonesia

Sebagai sebuah lembaga yang mempunyai kepercayaan terhadap masyarakat. Dengan berbagai macam pelayanan bagi masyarakat. Asas perbankan Indonesia dalam melaksanakan kegiatan usahanya berasaskan demokrasi ekonomi dengan menggunakan prinsip kehati-hatian. Dalam segi operasionalnya bank berjalan dengan prosedur yang sangat tertata dengan rapi, sehingga pelaksanaannya berjalan dengan baik. Sedangkan fungsi utama perbankan adalah sebagai penghimpun dan penyalur dana dari masyarakat. Begitu penting dan butuhnya

³⁸ Thomas Suyatno, dkk, 1997, *Dasar-Dasar Perkreditan*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, Hal 8

masyarakat akan bank itu sendiri, sehingga bank berjalan dan berkembang pada saat ini.

Tujuan perbankan Indonesia untuk menunjang pelaksanaan pembangunan nasional dalam rangka meningkatkan pemerataan, pertumbuhan ekonomi, dan stabilitas nasional kearah peningkatan rakyat banyak.

Sebagai lembaga perantara, falsafah mendasari kegiatan usahanya adalah kepercayaan masyarakat. Oleh karena itu bank juga disebut sebagai lembaga kepercayaan masyarakat yang ciri-ciri utamanya adalah

- a. Dalam menerima simpanan dari surplus spending unit (SUU)
Bank hanya memberikan pernyataan tertulis yang menjelaskan bahwa bank telah menerima simpanan dalam jumlah dan untuk jangka waktu tertentu.
- b. Dalam menyalurkan dana kepada deficit spending unit(DSU)
Bank tidak selalu meminta agunan berupa barang sebagai jaminan atas pemberian kredit yang diberikan kepada DSU yang memiliki reputasi baik.
- c. Dalam melakukan kegiatannya bank lebih banyak menggunakan dana masyarakat yang terkumpul dalam banknya dibandingkan dengan modal dari pemilik atau pemegang saham bank.

Sebagai lembaga kepercayaan, bank dituntut untuk selalu memperhatikan kepentingan masyarakat disamping kepentingan bank itu sendiri dalam mengembangkan usahanya. Bank juga harus bermanfaat

bagi pembangunan ekonomi nasional sesuai dengan fungsinya sebagai agen of development dalam rangka mewujudkan pemerataan, pertumbuhan ekonomi, dan stabilitas ekonomi.

3. Bank Pembangunan Daerah Bali (BPD Bali)

Bank Pembangunan Daerah Bali didirikan pada tanggal 5 Juni 1962 dengan Akta Notaris Ida Bagus Ketut Rurus Nomor 131 . Dengan diberlakukannya Undang-Undang Nomor 13 Tahun 1962 tentang Pokok Bank Pembangunan Daerah Bali maka akta notaris tersebut dibatalkan dan selanjutnya berdasarkan Peraturan Daerah Nomor 6/DPR.DGR/1965 Tanggal 9 Februari 1965 didirikanlah Bank Pembangunan Daerah Bali dengan bentuk hukum Perusahaan Daerah.

Perubahan bentuk badan hukum Bank Pembangunan Daerah Bali menjadi Perseroan Terbatas (PT) berdasarkan Akta Pendirian Nomor 7 tanggal 12 Mei 2004 yang dibuat dihadapan Ida Bagus Alit Sudiatmika, SH, Notaris di Denpasar yang telah mendapat pengesahan dari Menteri Kehakiman dan Hak Asasi Manusia RI berdasarkan Surat Keputusan No. C-12858HT.01.01.TH 2004 tanggal 21 Mei 2004, Tambahan Berita Negara RI No.50 tanggal 22 Juni 2004, dan telah disesuaikan dengan Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas dengan Akta No. 25 tanggal 8 Agustus 2008 yang dibuat oleh I Made Widiada,SH, Notaris di Denpasar yang disahkan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia RI berdasarkan Surat Keputusan No. AHU-

63398.AH.01.02. Tahun 2008 tanggal 15 September 2008, Tambahan Berita Negara RI No.81 tanggal 7 Oktober 2008; dan telah mengalami beberapa kali perubahan dengan perubahan terakhir Akta Nomor 19 tentang Berita Acara Rapat Pemegang Saham Luar Biasa PT Bank Pembangunan Daerah Bali tanggal 8 Mei 2012 yang dibuat oleh I Made Widiada, Sarjana Hukum, Notaris di Denpasar.

Pada tahun 2004 aktivitas PT. Bank Pembangunan Daerah Bali ditingkatkan dari Bank Umum menjadi Bank Umum Devisa berdasarkan persetujuan Deputi Gubernur Senior Bank Indonesia Nomor 6/32/KEP.DGS/2004 tanggal 11 Nopember 2004.

Untuk meningkatkan kegiatan usaha PT. Bank Pembangunan Daerah Bali modal dasar awal pendirian adalah Rp.75.000.000.000,00 ditingkatkan menjadi Rp. 250.000.000.000,00. Modal dasar tersebut kemudian ditingkatkan menjadi Rp 1.000.000.000.000,00 (Satu Triliun Rupiah) dalam Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa (RUPS - LB) tahun 2004 yang dikukuhkan dengan Akta Nomor 49 tanggal 31 Agustus 2004.

4. Tujuan dan Fungsi Kredit

Kredit berarti kepercayaan, yakni kepercayaan dari kreditur bahwa debiturnya akan mengembalikan pinjaman beserta bunganya sesuai dengan perjanjian kedua belah pihak.

Fungsi kredit bagi masyarakat antara lain :

1. Memperluas lapangan kerja bagi masyarakat
2. Memperlancar arus barang dan uang
3. Meningkatkan produktivitas yang ada
4. Memperbesar modal kerja perusahaan
5. Memperluas hubungan kerja bagi masyarakat.

Tujuan penyaluran kredit antara lain :

1. Memperoleh pendapatan bank dari bunga kredit
2. Memanfaatkan dan memproduktifkan dana-dana yang ada
3. Melaksanakan kegiatan operasional bank
4. Memperlancar lalu lintas pembayaran
5. Menambah modal kerja perusahaan

Berdasarkan tujuan / kegunaannya kredit bank dibagi atas kredit konsumtif, kredit modal kerja, dan kredit investasi. Berdasarkan jangka waktu dibagi atas kredit jangka pendek, kredit jangka menengah, dan kredit jangka panjang. Dan berdasarkan macamnya kredit dapat dibedakan menjadi kredit aksep, kredit penjual, dan kredit pembeli.

Pinjaman (kredit) adalah salah satu layanan yang sangat banyak menarik minat masyarakat dan menjadi andalan suatu bank. Karena itu tidak heran jika ada yang mengatakan kredit usaha merupakan jantung bank. Saat ini masyarakat, baik individu maupun badan/kelompok usaha sudah tidak ragu lagi untuk meminjam ke bank, untuk memenuhi segala kebutuhan hidup atau memperlancar usaha. Mereka menganggap bank

lebih aman ketimbang pergi ke rentenir misalnya, seperti yang dulu umum terjadi pada masyarakat kita.

D. Jaminan dalam Pemberian Kredit Perbankan

Jaminan merupakan terjemahan dari bahasa Belanda yaitu *zekerheid* atau *cautie*, yang secara umum mencakup cara-cara kreditur menjamin dipenuhinya tagihannya, disamping pertanggung jawab umum debitur terhadap barang-barangnya. Selain istilah jaminan, dikenal juga dengan agunan.

Berdasarkan Penjelasan Pasal 8 Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992, tentang Perbankan berbunyi : Kredit diberikan oleh Bank mengandung resiko, sehingga dalam pelaksanaannya bank harus memperhatikan asas-asas perkreditan yang sehat. Untuk mengurangi resiko tersebut, jaminan pemberian kredit dalam arti keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan debitur untuk melunasi hutangnya sesuai dengan yang diperjanjikan merupakan factor yang harus diperhatikan oleh bank. Untuk memperoleh keyakinan tersebut, sebelum memberikan kredit, bank harus melakukan penilaian seksama terhadap watak, kemampuan, modal, agunan, dan prospek usaha dari debitur. Mengingat bahwa agunan menjadi salah satu unsure jaminan pemberian kredit, maka apabila berdasarkan unsur-unsur lain telah dapat diperoleh keyakinan atas kemampuan debitur mengembalikan hutangnya, agunan dapat berupa barang, proyek atau hak tagih yang dibiayai dengan kredit yang

bersangkutan. Tanah yang kepemilikannya didasarkan pada hukum adat yaitu tanah yang bukti kepemilikannya berupa girik, petuk, dan lain-lain yang sejenis dapat digunakan agunan. Bank tidak wajib meminta agunan berupa barang yang tidak berkaitan langsung dengan objek yang dibiayai, yang lazim dikenal dengan “Agunan Tambahan”.

Tanah yang bukti kepemilikannya berupa girik, petuk yang dijadikan agunan tersebut dengan ketentuan tidak tersangkut sengketa. Surat tidak sengketa tersebut dimintakan kepada lurah/camat dimana tanah itu berada.

Dari penjabaran Penjelasan Pasal 8 Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tersebut, dapat dibedakan jaminan menjadi 2(dua) macam yaitu :

1. Jaminan materiil (kebendaan), yaitu jaminan kebendaan; dan
2. Jaminan immateriil (perorangan), yaitu jaminan perorangan.

Perjanjian jaminan kebendaan, mempunyai ciri-ciri kebendaan dalam arti jaminan kebendaan memberikan hak mendahului di atas benda-benda tertentu dan mempunyai sifat melekat dan mengikuti benda bersangkutan, perjanjian ini dapat dibedakan menjadi 2(dua) macam yaitu :

Perjanjian jaminan perorangan merupakan perjanjian yang menjaminkan harta kekayaan seseorang lewat orang yang menjamin pemenuhan perikatan yang bersangkutan, contohnya borgh, tanggung-menanggung, perjanjian garansi tidak memberikan hak mendahului.

Perjanjian kredit yang telah disepakati mewajibkan dilampirkannya jaminan, dalam hal demikian maka kita melihat peran notaris sebagai

pejabat yang dipercaya juga untuk mengatur pengikatan jaminan, selain pembuatan akta perjanjian kredit.

1. Benda atau Barang yang di jaminkan

Dalam Hukum mengenai pengikatan jaminan, penggolongan atas benda bergerak dan tidak bergerak mempunyai arti yang penting sekali. Adanya perbedaan penggolongan tersebut juga akan menentukan jenis lembaga jaminan/pengikatan jaminan mana yang dapat dibebankan atas benda jaminan yang diberikan untuk menjamin pelunasan. Sifat perjanjian jaminan adalah *accessoir*, yaitu tergantung pada perjanjian pokoknya.

Pemberian jaminan dari Debitur kepada Kreditur menimbulkan 2 (dua) sifat hak jaminan yang dikenal secara umum, yaitu:

1. Hak jaminan yang bersifat umum, yaitu jaminan yang diberikan oleh Debitur kepada Kreditur, tanpa memberikan hak saling mendahului (konkuren) antara kreditur yang satu dengan kreditur lainnya.
2. Hak jaminan yang bersifat khusus, yaitu jaminan yang diberikan oleh Debitur kepada Kreditur, dengan memberikan hak mendahului dari kreditur lainnya, sehingga ia berkedudukan sebagai kreditur *privilege (preferent)*.

Pemberian Jaminan oleh Debitur kepada Kreditur semata-mata hanya sebagai jaminan dalam pengembalian fasilitas kredit yang telah dinikmati oleh Debitur apabila Debitur wanprestasi. Salah satu cara yang dilakukan adalah dengan mengambil hasil dari penjualan barang jaminan tersebut.

Sehingga konsep dasar pemberian jaminan oleh Debitur adalah bukan untuk dimiliki oleh Kreditur. Namun untuk mengantisipasi praktek perbankan, dalam UU Perbankan No. 7 tahun 1992 tanggal 25 Maret 1992 ("**UU Perbankan**") Pasal 12A disebutkan bahwa Bank dapat membeli sebagian atau seluruh agunan, baik melalui pelelangan maupun di luar pelelangan berdasarkan penyerahan secara sukarela oleh pemilik agunan atau berdasarkan kuasa untuk menjual di luar lelang dari pemilik agunan dalam hal Debitur tidak memenuhi kewajibannya kepada Bank, dengan ketentuan agunan yang dibeli tersebut wajib dicairkan secepatnya.

2. Benda Tetap/Tidak Bergerak

Benda tetap atau barang tidak bergerak adalah suatu benda atau barang yang tidak dapat bergerak atau tidak dapat dipindahkan secara fisik, yaitu misalnya tanah dan bangunan, pekarangan dan apa yang didirikan di atasnya, pohon dan tanaman ladang, mesin yang melekat pada tanah dimana mesin tersebut berada, kapal laut serta kapal terbang.

3. Benda Bergerak

Benda bergerak atau barang bergerak adalah barang yang karena sifatnya dapat berpindah atau dipindahkan, yaitu misalnya kendaraan bermotor, deposito, barang-persediaan (*inventory*), barang-barang

inventaris kantor, mesin, hewan ternak, tagihan, hak tagih atas klaim asuransi, dan sebagainya.

Benda-benda tersebut di atas dapat dijadikan jaminan atas pelunasan utang Debitur. Sedangkan pengikatan jaminan atas benda-benda tersebut di atas adalah dengan Gadai atau Fidusia.

4. **Jaminan Non Kebendaan**

Selain jaminan kebendaan, jaminan lain yang dapat diterima sebagai jaminan kredit adalah jaminan non kebendaan, yaitu Penanggungan. Sesuai Pasal 1820 KUH Perdata Penanggungan adalah suatu persetujuan pihak ketiga guna kepentingan Kreditur mengikatkan diri untuk membayar utang Debitur bila Debitur tidak memenuhi kewajibannya. Jaminan penanggungan biasanya diberikan dalam bentuk :

- a. Jaminan Perorangan
- b. Jaminan Perusahaan
- c. Bank Garansi
- d. *Standby Letter Of Credit* ("**SBLC**").

Jaminan Perorangan atau Perusahaan diberikan oleh seseorang atau Perusahaan untuk menjamin hutang pihak ketiga. Jaminan Perorangan atau Jaminan Perusahaan ini biasanya hanya merupakan jaminan tambahan dari jaminan pokok, artinya selain jaminan ini Bank biasanya meminta jaminan lainnya. Demikian pula dalam melakukan eksekusi, Bank akan mendahulukan jaminan pokok dulu sebagai pelunasan hutang,

apabila ternyata masih belum cukup barulah Bank melakukan eksekusi terhadap jaminan perorangan atau perusahaan.

5. Hak Tanggungan

Hak Tanggungan diatur dalam UUHT. Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan atas tanah berikud atau tidak berikud setiap benda yang merupakan bagian dan kesatuannya, untuk pelunasan suatu utang tertentu dan memberikan kedudukan yang diutamakan/*preferent* kepada Kreditur tertentu terhadap Kreditur lain.

a. Ciri-ciri Hak Tanggungan

1. Memberikan kedudukan diutamakan (*preferent*) kepada Krediturnya;
2. Selalu mengikuti obyeknya dalam tangan siapapun obyek tersebut berada (*droit de suite*);
3. Memenuhi asas spesialitas dan publisitas;
4. Mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya;
5. Tidak dapat dibagi-bagi;
6. Bersifat *accessoir*/merupakan ikatan pada perjanjian pokok yakni perjanjian yang menimbulkan hubungan hukum hutang-piutang.

b. Obyek Hak Tanggungan

1. Hak Milik
2. HGB
3. HGU

4. Hak Pakai atas Tanah Negara

Hak atas tanah sebagaimana tersebut di atas dapat dibebani Hak Tanggungan karena memenuhi 2 syarat, yaitu:

1. Terdaftar dalam buku tanah di Kantor Pertanahan (memenuhi asas publisitas); dan
2. Dapat dipindahtangankan.

Hak Pakai atas Tanah Negara yang diberikan kepada instansi Pemerintah, Badan Keagamaan dan Sosial dan Badan Perwakilan Negara Asing yang tidak dibatasi jangka waktunya dan diberikan selama tanahnya digunakan untuk keperluan tertentu wajib didaftarkan, tetapi karena menurut sifatnya tidak dapat dipindah tangankan bukan merupakan obyek Hak Tanggungan, sedangkan Hak Pakai atas Tanah Negara yang diberikan kepada orang perorangan dan badan-badan hukum perdata, karena memenuhi kedua persyaratan tersebut di atas, dapat dijadikan obyek Hak Tanggungan.

Jadi apa yang di jelaskan di atas mengenai kebendaan baik yang tetap atau tidak tetap dan yang bergerak atau tidak bergerak sudah pasti bisa di jaminkan dalam pencarian kredit di bank dan tentunya akan di sesuaikan dengan ketentuan-ketentuan dan syarat-syarat yang di perlukan oleh bank yang bersangkutan. Tentunya dari bank juga mempunyai standarisasi penilaian barang atau benda yang bisa di gunakan jaminan dalam melakukan proses keridit. Terkait dengan jaminan kredit yang akan di outentikkan tentunya bank harus melibatkan badan

yang berwenang dalam hal ini Notaris yang akan membuat surat perjanjian kredit sesuai dengan wewenang dan perannya sebagai notaris.

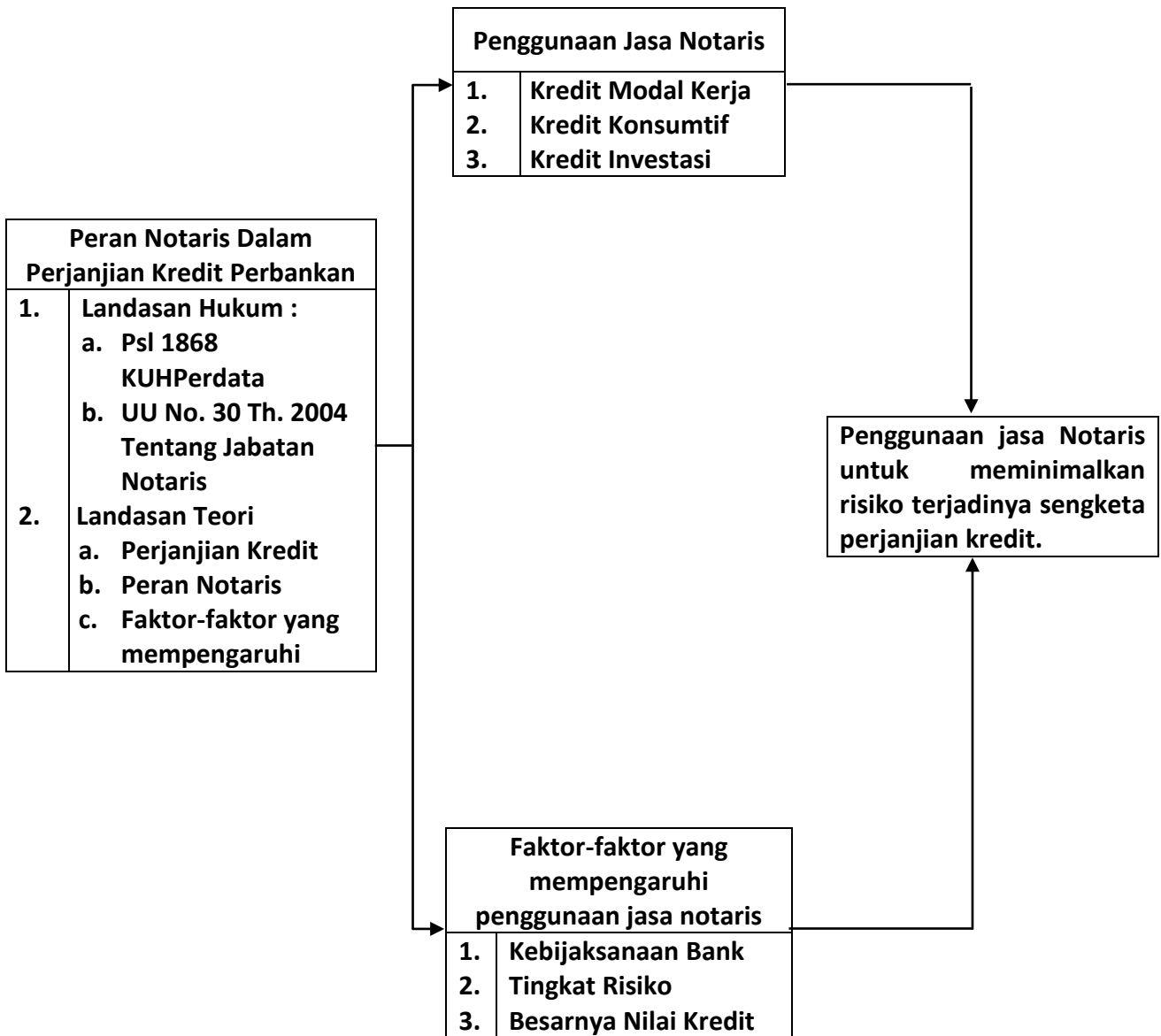
E. Kerangka Pikir

Dalam penelitian ini peneliti menetapkan dua variable penelitian yaitu variable tentang penggunaan jasa notaris dalam pembuatan perjanjian kredit, dan variabel faktor-faktor yang mempengaruhi penggunaan jasa notaris.

Untuk variabel penggunaan jasa notaris maka indikator yang akan diteliti adalah perjanjian dalam kredit Modal Kerja Produktif, kredit konsumtif, dan kredit investasi. Sedangkan untuk variabel faktor-faktor yang mempengaruhi penggunaan jasa Notaris maka indikatornya adalah Sumber Daya Manusia, Besarnya Nilai Kredit, Kebijakan Bank, Tingkat Risiko.

Untuk memberikan gambaran umum dari variable penelitian maka dapat dikemukakan Bagan Hubungan Antar Variabel sebagai berikut :

Bagan 1
Hubungan Antar Variabel



F. Definisi Operasional Variabel

1. Jasa Notaris adalah jasa yang dilakukan oleh Notaris dalam bentuk pembuatan perjanjian kredit dan pengikatan hak tanggungan yang terdapat pada PT. BPD Bali.
2. Kredit modal kerja adalah fasilitas kredit yang diberikan oleh PT. BPD Bali kepada pihak Nasabah Debitur, untuk membiayai modal kerja yang dibutuhkan dalam menjalankan usahanya.
3. Kredit Konsumtif adalah suatu fasilitas kredit diberikan oleh PT. BPD Bali kepada nasabah untuk membiayai kegiatan konsumtifnya, atau pembelian barang-barang dan/atau kebutuhan sehari-hari dari pihak nasabah.
4. Kredit Investasi adalah fasilitas kredit yang diberikan oleh PT. BPD Bali kepada nasabah debitur untuk membiayai pengadaan investasi dalam suatu kegiatan usaha.
5. Kebijakan Bank adalah seluruh peraturan dalam bentuk surat edaran maupun keputusan yang diterbitkan baik oleh Bank Indonesia maupun oleh Direksi PT. BPD Bali.
6. Tingkat Risiko adalah suatu keadaan yang mempunyai akibat terhadap kegiatan pembiayaan oleh pihak PT. BPD Bali, khususnya dalam proses kelancaran pengembalian kredit.

7. Besarnya nilai kredit adalah sejumlah kredit yang disetujui oleh pihak PT. BPD Bali terhadap pembiayaan untuk modal usaha, investasi, konsumtif.