

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar belakang**

Pembangunan yang berkesinambungan merupakan suatu bentuk upaya dalam pembangunan nasional yang dilakukan dalam rangka mewujudkan masyarakat adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945. Untuk mencapai tujuan dalam pelaksanaan pembangunan senantiasa harus memperhatikan keserasian, serta peningkatan di bidang ekonomi dan keuangan (Penjelasan Umum Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan). Salah satu program tersebut adalah pemberian kredit kepada masyarakat, yang dapat memperkuat sisi permodalan dalam meningkatkan taraf hidup masyarakat dalam bidang ekonomi. Pelaku usaha dalam memenuhi kebutuhan finansialnya dilakukan dengan cara meminjam dana atau modal yang dikenal dengan istilah kredit, baik melalui bank pemerintah maupun bank swasta.

Berdasarkan perkembangan ekonomi dalam negeri dan luar negeri dapat diketahui betapa besarnya peranan yang terkait dengan kegiatan pinjam meminjam uang pada saat ini. Lembaga yang mampu memenuhi kebutuhan tersebut tidak lain adalah bank, bermacam-macam lembaga keuangan terutama bank konvensional telah terbukti membantu memenuhi kebutuhan dana bagi kegiatan perekonomian, dengan memberikan pinjaman uang antara lain dalam bentuk kredit perbankan. Program perkreditan oleh perbankan adalah salah satu

usaha bank konvensional yang terbukti banyak dimanfaatkan oleh anggota masyarakat yang memerlukan dana menurut Pasal 1 butir 2 UU No.10 Tahun 1998 Tentang Perbankan, bank merupakan suatu badan usaha menghimpun dana masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat (*surplus of funds*) dalam bentuk kredit dan atau bentuk-bentuk lainnya<sup>1</sup>

Selain itu perjanjian kredit ini perlu mendapat perhatian khusus dari kedua belah pihak dikarenakan perjanjian kredit mempunyai fungsi yang sangat penting dalam pemberian, pengelolaan dan penatalaksanaan kredit tersebut dalam kesepakatan yang dilakukan antara debitur dengan kreditur. Kredit yang ditujukan kepada masyarakat dilakukan melalui perjanjian antara pemberi dengan penerima kredit sehingga terjadi hubungan hukum antara keduanya. Seringkali yang ditemui di lapangan perjanjian kredit dibuat oleh pihak kreditur atau dalam hal ini adalah bank, sedangkan debitur hanya mempelajari dan memahaminya., jika debitur menandatangani perjanjian kredit yang dianggap mengikat kedua belah pihak dan berlaku sebagai Undang-Undang bagi keduanya<sup>2</sup>

Perjanjian kredit yang dituangkan dalam bentuk akta otentik membutuhkan peran Notaris dalam proses pembuatannya. Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan penetapan yang diharuskan oleh suatu peraturan umum atau oleh yang berkepentingan dikehendaki untuk

---

<sup>1</sup>Harahap, M. Yahya, *Hukum Acara Perdata*, Sinar Grafika, Jakarta, 2012, hlm 210

<sup>2</sup> Abdul R. Saliman, Hermansyah, dan Ahmad Jalis, *Hukum Bisnis Untuk Perusahaan : Teori Dan Contoh Kasus*, Penerbit Kencana, Jakarta, 2005, hlm 19-20

dinyatakan dalam suatu akta otentik, menjamin kepastian tanggalnya, menyimpan aktanya dan memberikan *grosse*, salinan dan kutipannya, semuanya sepanjang pembuatan akta itu oleh suatu peraturan umum tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat atau orang lain.<sup>3</sup>

Kegiatan tersebut bisa saja dilakukan oleh perorangan (*person*) maupun badan hukum (*rechtspersoon*) yang dalam menjalankannya tentunya membutuhkan dana atau uang. Bank menurut Pasal 1 angka 2 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak. Salah satu produk dari bank adalah kredit yang dituangkan dalam bentuk perjanjian kredit, perjanjian kredit ini bisa saja berbentuk di bawah tangan maupun dengan akta otentik.

Notaris yang merangkap sebagai Pejabat Pembuat Akta tanah (PPAT) disebut pejabat umum yang diberi kewenangan dalam membuat akta-akta otentik tentang perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, adapun akta PPAT merupakan akta yang dibuat oleh PPAT sebagai bukti telah dilaksanakannya perbuatan hukum tertentu tentang hak atas tanah atau atas Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, akta PPAT adalah alat untuk membuktikan telah

---

<sup>3</sup> Nico, *Tanggung Jawab Notaris Selaku Pejabat Umum*, Center for Documentation and Studies of Business Law (CDSL), Yogyakarta, 2003, hlm 2.

dilakukannya suatu perbuatan hukum. Oleh karena itu, jika perbuatan hukum dibatalkan, jika akta PPAT yang bersangkutan tidak berfungsi sebagai bukti perbuatan hukum tersebut. PPAT diangkat dan diberhentikan oleh Menteri Agraria untuk melayani masyarakat dalam pembuatan akta PPAT di daerah tertentu.

Profesi Notaris memiliki dasar utama yaitu kepercayaan dan sebagai pejabat umum, Notaris menanggung amanah yang berat atas kepercayaan yang diberikan kepadanya. Nilai lebih dari suatu profesi adalah sejauh apakah seorang profesional mampu menahan godaan atas kepercayaan yang diberikan kepada mereka padahal godaan untuk menyelewengkan kepercayaan begitu besar.<sup>4</sup>

Dalam menjalankan jabatannya, Notaris berpedoman pada Undang-Undang Jabatan Notaris yaitu Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris (UUJN) yang telah disempurnakan dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris (UUJN-P), dan peraturan perundang-undangan yang berhubungan dengan jabatan Notaris. Selain berpedoman pada Undang-Undang Jabatan Notaris, seorang Notaris tentu harus memiliki etika yang baik. Etika dalam kepustakaan Indonesia diartikan sebagai ilmu tentang apa yang baik dan apa yang buruk dan tentang hak dan kewajiban moral (akhlak).

---

<sup>4</sup> Ghofur Anshori, *Lembaaga Kenotariaatan Indonesiaa Peerspektif Hukum dan Etika*, UII Press Yogyakarta, 2010., hlm 1.

Selain etika dikenal pula istilah etik dan etiket. Etik didefinisikan dengan kumpulan asas atau nilai yang berkenaan dengan dasar akhlak, nilai mengenai benar dan salah yang dianut suatu golongan atau masyarakat, karena itulah etik digunakan dalam istilah kode etik dan bukan menggunakan kode etika. Etiket adalah tata cara (adat, sopan santun dan lain sebagainya) dalam masyarakat beradab dalam memelihara hubungan baik antara sesama manusianya.<sup>5</sup>

Untuk menjalankan etika yang baik tersebut, Notaris perlu memiliki suatu organisasi yang mampu mengawasi dan membuat peraturan terkait dengan Kode Etik Notaris. Di Indonesia, organisasi Notaris disebut dengan nama Ikatan Notaris Indonesia (INI). Di dalam Pasal 1 angka 1 Perubahan Kode Etik tahun 2015 dijelaskan bahwa:

Ikatan Notaris Indonesia atau disingkat I.N.I merupakan kumpulan berbentuk organisasi untuk para Notaris, yang berdiri semenjak tanggal 1 Juli 1908, diakui sebagai Badan Hukum (*Rechtspersoon*) berdasarkan Penetapan Pemerintah (*Gouverneements Besluit*) tanggal 5 September 1908 Nomor 9, merupakan satu-satunya wadah pemersatu bagi semua dan setiap orang yang memangku dan menjalankan tugas jabatan sebagai pejabat umum di Indonesia, sebagaimana hal itu telah diakui dan mendapat pengesahan dari Pemerintah berdasarkan Anggaran Dasar Perkumpulan Notaris yang telah mendapatkan Penetapan Menteri Kehakiman tertanggal 4 Desember nomor J.A.5/117/6 dan diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia tanggal 6 Maret 1959 nomor 19, Tambahan Berita Negara Republik Indonesia nomor 6, dan perubahan anggaran dasar yang terakhir telah mendapat persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia berdasarkan Surat Keputusan tanggal 12 Januari 2009 nomor AHU-03.AH.01.07.Tahun 2009, oleh karena itu sebagai dan merupakan organisasi Notaris sebagaimana yang dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris yang diundangkan berdasarkan Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 117, Tambahan Lembaran Negara Republik

---

<sup>5</sup>*Ibid.*, hlm 53-54.

Indonesiaa Nomor 4432 serta mulaaai berlaku pada taanggal 6 Oktober 2004, sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris yang telah diundangkan dalam Lembaran Negara Tahun 2014 Nomor 3, Tambahan Lembaran Negara Nomor 5491 (selanjutnya disebut “Undang-Undang Jabatan Notaris).

Ikatan Notaris Indonesia atau dikenal dengan I.N.I merupakan perkumpulan atau organisasi bagi para Notaris salah satu tugasnya adalah membuat Kode Etik Notaris. Di dalam Pasal 1 angka 2 Perubahan Kode Etik Notaris tahun 2015 dijelaskan bahwa:

Kode Etik Notaris dan untuk selanjutnya akan disebut Kode Etik adalah kaidah moral yang ditentukan oleh perkumpulan Ikatan Notaris Indonesia yang selanjutnya akan disebut “Perkumpulan” berdasar keputusan kongres perkumpulan dan/atau yang ditentukan oleh 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 jabatan sebagai Notaris, termasuk di dalamnya para Pejabat Sementara Notaris, Notaris Pengganti pada saat menjalankan jabatan.

Kode Etik Notaris pertama kali diputuskan dalam Keputusan Kongres Luar Biasa Ikatan Notaris Indonesia yang diselenggarakan di Bandung pada tanggal 27 Januari 2005 dan telah diubah terakhir berdasarkan Keputusan Kongres Luar Biasa Ikatan Notaris Indonesia yang diselenggarakan di Banten pada tanggal 29 sampai 30 Mei 2015.

Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah(PPAT) banyak yang menjalin kerjasama (membantu dan melengkapi) dengan berbagai pihak terutama dengan Pihak bank guna mengeluarkan suatu akta Pejabat Pembuat Akta Tanah yang diperlukan dalam suatu perjanjian kredit yang akan dilakukan pihak bank dengan debitornya. Penelitian ini terkait hukum, penulis yang

mengacu kepada Bank Perkreditan Rakyat yang disingkat menjadi BPR yang berkedudukan sebagai Bank Kredit Kecamatan dan disingkat menjadi BKK yang selama ini mempunyai fungsi sebagai tempat perkreditan dan menabung bagi masyarakat di Kabupaten Kudus. BPR BKK ini memberikan perkreditan terhadap masyarakat dengan menggunakan jaminan perkreditan berupa barang-barang berharga maupun surat-surat berharga yang bisa dijadikan sebagai Hak Tanggungan.

Dalam praktiknya, bank tidak serta merta menunjuk Notaris untuk menuangkan perjanjian kredit ke dalam akta notaris atau otentik. Notaris yang ditunjuk oleh bank adalah Notaris yang telah bekerjasama dengan bank. Notaris yang bekerjasama dengan bank berarti Notaris tersebut diberi kepercayaan dan kewenangan oleh bank untuk menuangkan perjanjian kredit (maupun perjanjian-perjanjian lainnya yang dikeluarkan oleh bank) kedalam bentuk akta otentik.

Selain perjanjian kredit, Notaris yang bekerjasama dengan bank juga melegalisasi perjanjian kredit, membuat akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan, akta pengakuan hutang dan akta-akta lainnya yang diperlukan, melakukan pendaftaran fidusia dan pemasangan hak tanggungan (apabila Notaris juga sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah), sehingga Notaris lain yang tidak bekerjasama dengan bank tidak akan diberikan kewenangan oleh bank.

Kerjasama yang diperjanjikan Bank dengan Notaris diarahkan ke bentuk perjanjian kerja/ borongan yang memenuhi unsur-unsur perjanjian

kerja yaitu melakukan pekerjaan, dibawah perintah, dengan upah dan dalam waktu tertentu. berdasarkan analisis lebih mendalam terhadap substansi dan pelaksanaan perjanjian kerjasama antara Bank dengan Notaris terdapat pelanggaran dari Undang-Undang Jabatan Notaris dan Kode Etik Notaris.

Berbagai bentuk pelanggaran meliputi: penandatanganan akta melalui proses pembuatan minutanya telah dipersiapkan atau ditentukan oleh Bank (Pasal 4 angka 5 Kode Etik Notaris), membentuk kelompok sesama rekan sejawat yang bersifat eksklusif dengan tujuan untuk melayani kepentingan Bank, sehingga menutup kemungkinan bagi Notaris lain untuk berpartisipasi (Pasal 4 angka 13 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 bekerja sama 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 itu pengajuan penawaran kerjasama yang diajukan Notaris kepada Bank (Pasal 4 angka 3 Kode Etik Notaris).

Selain itu, di dalam Pasal 4 ayat 9 Perubahan Kode Etik Notaris tahun 2015 menjelaskan bahwa Notaris dilarang melakukan usaha-usaha, baik langsung maupun tidak langsung yang menjurus kearah timbulnya persaingan yang tidak sehat dengan sesama rekan Notaris. Akta otentik pada

Pasal 1868 KUHPerdara didefinisikan sebagai akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat akta itu dibuat.

Notaris selaku pejabat umum yang berwenang membuat akta otentik dalam proses pembuatan akta harus mengikuti prosedur yang terdapat di dalam Pasal 38 sampai dengan Pasal 53 Undang-Undang Jabatan Notaris. Salah satu ketentuan yang harus dipenuhi adalah yang terdapat pada Pasal 40 ayat (1) UUJN-P, yaitu bahwa setiap akta yang dibacakan oleh Notaris dihadiri paling sedikit 2 (dua) orang saksi, kecuali peraturan perundang-undangan menentukan lain.

Selain itu, setiap Notaris yang menjalankan jabatannya wajib memiliki hanya satu kantor yaitu di tempat kedudukannya, tempat kedudukan Notaris adalah di daerah kabupaten atau kota. Pada Pasal 3 ayat (8) Perubahan Kode Etik Notaris tahun 2015 dijelaskan bahwa Notaris maupun orang lain (selama yang bersangkutan menjalankan jabatan Notaris) wajib menetapkan satu lokasi kantor pada tempat yang berkedudukan tersebut merupakan satu-satunya kantor bagi Notaris yang bersangkutan dalam melaksanakan tugas jabatan sehari-hari. Pada Pasal 3 ayat (15) Perubahan Kode Etik Notaris tahun 2015 ditegaskan kembali bahwa Notaris maupun orang lain (selama yang bersangkutan menjalankan jabatan Notaris) wajib menjalankan jabatan Notaris di kantornya, kecuali karena alasan-alasan tertentu.

Pasal 19 ayat (3) UUJN-P dijelaskan bahwa Notaris tidak berwenang secara berturut-turut dengan tetap menjalankan jabatan di luar tempat kedudukannya. Pada bagian penjelasan Pasal 19 ayat (3) UUJN-P disebutkan bahwa pasal tersebut cukup jelas, namun pada peraturan perundang-undangan sebelumnya, yaitu pada Pasal 19 ayat (2) UUJN yang memiliki definisi yang hampir serupa dengan Pasal 19 ayat (3) UUJN-P, pada bagian penjelasannya menegaskan bahwa akta Notaris dapat dilangsungkan di kantor Notaris kecuali pembuatan akta-akta tertentu. Hal ini berarti bahwa pembuatan akta Notaris seharusnya dilakukan di kantor Notaris bukan di luar kantor Notaris kecuali akta-akta tertentu atau ada alasan yang dapat dibenarkan bagi seorang Notaris membuat akta di luar kantor Notaris, seperti apabila penghadap sedang sakit dan penghadap meminta Notaris untuk datang ke rumah sakit atau ke rumah penghadap yang sakit tersebut, maka hal itu dapat dibenarkan.

Begitu berharganya produk akta yang dihasilkan oleh Notaris dalam memberikan kepastian hukum bagi para pihak, menjadikan jabatan Notaris merupakan jabatan kepercayaan yang wajib menjaga kepentingan para pelanggannya dan pemerintah yang menaruh kepercayaan penuh kepadanya. Dalam usahanya mendapatkan klien, beberapa Notaris menawarkan kerjasama menjadi rekanan Bank dalam pembuatan akta otentik. Perjanjian kerjasama diawali dengan pengajuan penawaran yang dibuat oleh Notaris kepada Bank. Jika kemudian Bank menyetujui Notaris untuk menjadi rekanannya, maka Bank akan mengundang Notaris untuk melakukan

penandatanganan perjanjian kerjasama antara Bank dengan Notaris. Perjanjian tersebut di buat oleh Bank dalam bentuk perjanjian baku dan kemudian diajukan kepada Notaris untuk disetujui. Bentuk perjanjian kerjasama tersebut lazimnya dibuat dibawah tangan bermaterai cukup.

Perjanjian yang telah dilegalisir atau *warmeking* oleh Notaris tidak sekedar sebagai bentuk pengesahan perjanjian, namun mengarah kepada pencegahan masalah hukum yang timbul dikemudian hari. Praktek seperti ini dapat dilihat jika seorang nasabah mengadakan perjanjian dengan Bank dimana perjanjian tersebut dalam bentuk akta otentik, legalisasi dan *warmeking*. Tentunya perjanjian-perjanjian tersebut harus menggunakan jasa-jasa Notaris dari Notaris yang telah ditunjuk oleh Bank yang bersangkutan. Sebelum penunjukan itu wajib dibuatkan perjanjian kerjasama antara Bank dengan Notaris yang bersangkutan tentang pemberian jasa-jasa Notaris dengan berpedoman pada aturan serta ketentuan sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Jabatan Notaris dan Kode Etik Notaris

Berdasarkan penjabaran di atas maka penulis merasa tertarik mengkaji permasalahan tersebut dalam sebuah tesis dengan judul **“PELAKSANAAN PEMBUATAN AKTA NOTARIS ATAS DASAR KERJASAMA NOTARIS DENGAN BANK PERKREDITAN RAKYAT BADAN KREDIT KECAMATAN DI KUDUS”**.

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan uraian latar belakang diatas, permasalahan yang menjadi kajian penulis dalam melakukan penelitian ini adalah :

1. Mengapa Terjadi Pembuatan Akta Notaris atau Otentik Di Luar Kantor Notaris ?
2. Bagaimana Akibat Hukum Akta Notaris atau Otentik Yang Dibuat Di Luar Kantor Notaris?

### **C. Tujuan Penelitian**

Berdasarkan uraian rumusan masalah di atas, maka tujuan dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk Mengetahui Terjadinya Pembuatan Akta Notaris atau Otentik Di Luar Kantor Notaris.
2. Untuk Mengetahui Akibat Hukum Akta Notaris atau Otentik Yang Dibuat Di Luar Kantor Notaris.

### **D. Kegunaan Penelitian**

Penelitian mengenai pelaksanaan pembuatan akta notaris atas dasar kerjasama notaris dengan Bank Perkreditan Rakyat BKK Kudus ini diharapkan dapat memberi manfaat atau kegunaan secara teoritis dan praktis.

1. Kegunaan Teoritis

Diharapkan hasil penelitian ini dapat memberikan sumbangan pada pengembangan dan kemajuan dibidang ilmu pengetahuan khususnya ilmu Hukum Perdata.

2. Kegunaan Praktis

Diharapkan hasil penelitian ini dapat memberikan sumbangan pemikiran, terutama kepada Pemerintah dan masyarakat dalam hal pelaksanaan

pembuatan akta notaris atas dasar kerjasama notaris dengan PD.  
BPR BKK Kudus.

