

BAB 1

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Dalam Suatu perjanjian merupakan suatu perbuatan Hukum yang mengakomodasikan kepentingan-kepentingan tertentu dari masyarakat, suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih, Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1313.¹

Pada umumnya perjanjian itu dibuat secara bebas ,bahwa setiap orang atau subyek hukum bebas dan berhak untuk mengadakan perjanjian dengan siapapun ,bebas untuk menentukan bentuknya baik secara tertulis ataupun secara lisan / tidak tertulis Dalam kitab undang-undang Hukum perdata 1320²

Disebutkan bahwa semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Pasal 1338³ ini mengandung asas kebebasan berkontrak, maksudnya ialah setiap orang bebas mengadakan suatu perjanjian berupa apa saja, baik bentuknya, isinya dan pada siapa perjanjian itu di buat.

¹ Prof.R.Subekti,S.H&P.Tjitrosudibio, kitab UU Hukum Perdata, PT. Pradnya Paramita, Jakarta, 1999, Hlm. 338

² Ibid., Hlm. 339

³ Ibid., Hlm. 342

Saat ini Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris telah diperbaharui dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris (selanjutnya disebut UUJNP). Pengertian Notaris sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 angka 1 UUJNP adalah Pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam undang-undang ini atau berdasarkan undang-undang lainnya.⁴

Dalam menjalankan Tugas jabatan Notaris dengan baik dan benar sesuai peraturan perundang-undangan kenotariatan dan peraturan perundang-undangan lainnya serta Kode etik Notaris > merupakan perlindungan hukum preventif untuk Notaris dalam menjalankan tugas jabatannya > siapa yang harus melakukannya ?.ya Notaris sendiri,tidak perlu bergantung pada pihak /Institusi yang lain. ⁵

Sedangkan Nico membedakan tanggung jawab Notaris menjadi empat macam yaitu:

- 1) Tanggung jawab Notaris secara perdata terhadap kebenaran materiil terhadap akta yang dibuatnya
- 2) Tanggung jawab notaris secara pidana terhadap kebenaran materiil dalam akta yang dibuatnya
- 3) Tanggung jawab Notaris berdasarkan Peraturan Jabatan Notaris terhadap kebenaran materiil dalam akta yang dibuatnya

⁴ UU RI Nomor 2 Tahun 2014, 2015, Jabatan Notaris, Cintra Umbara Bandung, Hlm. 2

⁵ Dr Habib Adjie, 2018. .Diskusi keilmuan di kabupaten Blora .hotel arra tgl 24 maret Blora

- 4) Tanggung jawab notaris dalam menjalankan tugas jabatannya berdasarkan kode etik Notaris.⁶

Dalam menjalankan tanggung jawabnya Notaris harus berpegang teguh pada kode etik jabatan Notaris. Kode etik profesi hasil dari produk etika terapan, karena dihasilkan berdasarkan penerapan pemikiran etis atas suatu profesi, dimana dapat berubah dan dirubah seiring dengan perkembangan ilmu pengetahuan dan teknologi sehingga anggota kelompok tidak ketinggalan jaman. meskipun inovasi moderen selalu mengikuti dengan perkembangan jaman ,namun perubahan maupun inovasi oleh perkembangan tak akan berpengaruh pada kode etik notaris Oleh karena merupakan hasil pengaturan diri profesi yang bersangkutan dan merupakan perwujudan nilai moral yang hakiki yang mana Notaris mempunyai kode etik sehingga dalam melaksanakan tugasnya Notaris tetap dalam koridor-koridor hukum yang berlaku

Kedudukan Notaris sebagai Pejabat umum, dalam arti kewenangan yang ada pada Notaris tidak pernah diberikan kepada pejabat-pejabat lainnya, selama sepanjang kewenangan tersebut tidak menjadi kewenangan pejabat-pejabat lain. Sesuai dengan ketentuan tersebut, maka Notaris adalah satu-satunya pejabat yang 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, semuanya sepanjang pembuatan akta

⁶ Lihat Nico, 2003, **Tanggungjawab Notaris Selaku Pejabat Umum**, Center for Documentation and Studies of Business Law (CDBL), Yogyakarta.

itu oleh suatu peraturan umum tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat atau orang lain⁷.

Dalam praktek sering terjadi Notaris dijadikan atau didudukkan sebagai tergugat oleh pihak yang lainnya, yang merasa bahwa tindakan hukum yang tersebut dalam akta di kategorikan sebagai tindakan atau perbuatan hukum Notaris atau Notaris bersama-sama pihak lainnya yang juga tersebut dalam akta. Dalam permasalahan tersebut apakah sudah tepat mendudu Notaris merupakan salah satu profesi hukum yang juga memiliki kode etik profesi dalam menjalankan profesinya, dalam perkembangannya notaris juga berperan dalam pembangunan nasional, dalam bidang hukum sebagai pejabat umum yang profesional dan tenaga ahli dalam pembuatan akta otentik. Dalam kode etiknya diatur bahwa notaris dalam menjalankan tugas jabatannya menyadari kewajibannya, bekerja mandiri, jujur, tidak berpihak dan dengan penuh rasa tanggung jawab.

Berdasarkan Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyebutkan bahwa suatu akta otentik adalah suatu akta yang didalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat dimana akta yang dibuatnya.

Kepastian isi akta notaris berarti memang demikian yang dikehendaki oleh para pihak, dan juga isi akta itu telah disaring oleh Notaris, tidak melanggar hukum sebab Notaris sesuai dengan sumpahnya, akan

⁷ Ibid., Hlm.9

menepati dengan seteliti-telitinya semua atau segala peraturan bagi Jabatan Notaris yang sedang berlaku atau kepastian orang, memang orangnya, bukan orang lain dan ditandatangani oleh orang lain. Sebab setiap orang yang membuat akta harus terlebih dahulu dikenal oleh notaris. Apabila notaris tidak mengenal orang tersebut, maka orang itu tidak dapat membuat akta notaris. Tidak dikenal oleh notaris, bisa membuat akta tetapi harus diperkenalkan oleh dua orang saksi yang dikenal oleh notaris.⁸

Terdapat dua (dua) macam jenis akta Notaris, ialah:⁹

1. (*Partij Acte*) Akta Partij atau yang dikenal dengan akta pihak, yaitu akta yang dibuat dihadapan Notaris, akta yang dibuat berdasar keterangan atau perbuatan pihak yang menghadap pada Notaris, dan keterangan atau perbuatan itu agar dikostatir oleh Notaris dibuatkan akta, misalnya akta sewa menyewa.
2. (*Ambelijke Acte*) akta relaas atau akta pejabat, yaitu akta yang dibuat oleh Notaris sebagai pejabat umum yang memuat keterangan secara otentik tentang semua kejadian atau peristiwa yang dilihat, dialami, dan disaksikan oleh Notaris tersebut, misalnya Berita Acara RUPS.

Perbedaan (*Partij Acte*) Akta Partij dan (*Ambelijke Acte*) akta relaas atau akta pejabat yaitu, dalam Akta Partij undang-undang mengharuskan adanya penandatanganan oleh para pihak, dengan ancaman kehilangan keotentikan atau akta tersebut hanya memiliki kekuatan

⁸ Victor M. Situmorang dan Cormentya Sitanggang, 1986 *Grosse Akta*. Rineka Cipta, Jakarta, hal. 24

⁹ Soetardjo, Soemoatmodjo, Apakah, Notaris, PPAT, Pejabat Lelang, Liberty, Yogyakarta, , hlm. 7.

pembuktian sebagai akta dibawah tangan, setidaknya Notaris mencantumkan penjelasan atau keterangan alasan kenapa tidak ditanda tangannya akta tersebut oleh salah satu pihak pada akhir akta yang dibuat. Sedangkan Akta Relas tidak menjadi soal apakah para pihak yang hadir menandatangani akta atau tidak, maka akta tersebut tersebut masih tetap sah sebagai alat pembuktian.

Akta yang dibuat oleh Notaris disebut akta Relas, akta yang berisi uraian Notaris yang dilihat dan disaksikan oleh Notaris itu sendiri, atas persetujuan atau permintaan dari para pihak, supaya perbuatan dan tindakan para pihak dapat dituangkan kedalam akta Notaris. Akta yang dibuat dihadapan Notaris atau akta pihak, ialah akta yang berisi keterangan, pernyataan atau keinginan yang diceritakan para pihak kepada Notaris untuk dibuatkan akta Notaris.

Akta otentik atau akta Notaris memiliki kekuatan nilai pembuktian yang sempurna:¹⁰

1. **Lahiriah:** akta yang dibuat Notaris mempunyai kemampuan untuk keabsahannya sebagai akta otentik, jika secara lahiriah (dari luar) sebagai akta otentik, sampai ada yang membuktikan kalau akta itu tidak sah demi hukum atau bukan akta otentik secara lahiriah. Jika ada yang mempermasalahkan ke otentikan akta tersebut, maka pihak yang menyangkal tersebut yang harus membuktikan ketidak otentikan akta tersebut. Parameter atau tolak ukur menentukan akta Notaris sebagai

¹⁰ Habib Adjie, 2005,, **Undang-undang Jabatan Notaris Sebagai Unifikasi Hukum Pengaturan Notaris, Renvoi**, Nomor 28 tahun III Hlm. 38.

akta otentik ialah, tanda tangan dari Notaris yang bersangkutan, baik pada minuta akta, salinan akta dan awal akta sampai hingga akhir akta.

2. Formal: akta Notaris harus memberikan kepastian bahwa kejadian dan fakta-fakta di dalam akta benar-benar dilakukan Notaris atau pihak-pihak yang menghadap pada saat yang tertulis dalam akta sesuai dengan kaidah pembuatan akta yang telah ditetapkan. Secara formal untuk memastikan kebenaran dan kepastian tentang hari, tanggal, bulan, tahun, pukul (waktu) para pihak menghadap, para pihak yang menghadap, paraf atau tanda tangan para pihak, saksi, Notaris, serta membuktikan apa yang dilihat, disaksikan, didengar oleh Notaris (pada akta pejabat atau berita acara), juga mencatat dan keterangan dari para pihak (pada akta pihak).
3. Materil: mengenai kepastian tentang materi suatu akta merupakan hal yang sangat penting, bahwa yang disebutkan dalam akta merupakan pembuktian yang sah terhadap para pihak yang membuat akta atau mereka yang mendapatkan hak dan berlaku untuk umum, kecuali ada pembuktian yang menyangkal terhadap akta tersebut. Jika akan membuktikan aspek materil dari akta, maka yang bersangkutan harus mampu membuktikan jika Notaris tidak menerangkan sebenarnya didalam akta dan juga mampu membuktikan jika para pihak tidak berkata yang sebenarnya dihadapan¹¹ Akta Notaris merupakan salah satu hasil pelaksanaan tugas jabatan Notaris sesuai kewenangan yang di

¹¹ DR.Habib Adjie, , 2014 Hukum notaris indonesia.diterbitkan PT .Refika Aditama .cetakan keempat,Hlm 224

berikan kepada Notaris, Dalam penjatuhan sanksi terhadap Notaris ,jika berupa sanksi perdata dikarenakan akta Notaris yang mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan dan akta Notaris batal demi hukum merupakan sanksi yang berkaitan dengan produk dari Notaris yang di ajukan oleh pihak atau penghadap yang namanya tersebut dalam akta atau para ahli warisnya,sanksi tersebut di jatuhkan karena Notaris melanggar ketentuan Yang tersebut dalam pasal 84 UUDN,sanksi administratif yang di jatuhkan oleh majelis pengawas karena Notaris melanggar ketentuan –ketentuan tertentu yang tersebut dalam pasal 85 UUDN, Jika sanksi tersebut di jatuhkan atu di berikan kepada Notaris, maka harus ada upaya hukum dari Notaris untuk mempertahankan hak-hak Notaris,dengan tujuan untuk memperoleh pemeriksaan yang berimbang,obyektif dari pihak lain dalam hal ini dari pengadilan tata usaha negara .

12Penaan Sanksi terhadap anggota yang melakukan pelanggaran kode Etik berupa :

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

Diatur pula tentang tata cara penegakan kode etik dalam hal ini tentang pengawasan atas pelaksanaan kode etik pada tingkat pertama oleh pengurus

¹² Ibid ,Hlm 118

daerah ikatan notaris indonesia dan dewan kehormatan daerah, dan pada tingkat banding oleh pengurus wilayah ikatan notaris indonesia dan dewan kehormatan wilayah, pada tingkat akhir oleh pengurus pusat ikatan notaris indonesia dan dewan kehormatan pusat.

Lembaga peradilan tidak boleh lagi melakukan pengawasan, pemeriksaan, dan penjatuhan terhadap sanksi Notaris sesudah UUJN di berlakukan, Pengawasan. Pemeriksaan. Dan penjatuhan Sanksi tersebut dilakukan oleh Menteri Hukum dan HAM dengan membentuk Majelis Pengawas Notaris. Menurut ketentuan umum Pasal 1 UUJN, Majelis Pengawas adalah suatu badan yang mempunyai kewenangan dan kewajiban untuk melaksanakan pembinaan dan pengawasan terhadap Notaris.

Majelis Pengawas Notaris menyatakan bahwa *Pengawasan* adalah kegiatan yang bersifat preventif dan kuratif termasuk kegiatan pembinaan yang dilakukan oleh Majelis Pengawas terhadap Notaris.¹³

Dengan berkembang Notaris yang kian pesat dan jumlah notaris yang semakin tahun selalu bertambah banyak dan pengawasan tersebut dirasa cukup berat Pengawasan terhadap Notaris bisa dibilang cukup berat mengingat jumlah Notaris sudah sedemikian banyaknya. Untuk itu Depkeh dan HAM menambah struktur kerja yaitu Seksi baru yang disebut Seksi Pengawasan Notaris di Subdit Notariat yang berwenang melakukan pengawasan langsung kasus-perkasus atau menerima laporan pengawasan

¹³ Peraturan menteri hukum dan Hak azazi manusia RI Nomor : M.02.PR.08.10 tahun 2004 tentang Tata Cara Pengangkatan Anggota, Pemberhentian Anggota, Susunan Organisasi, Tata Kerja, dan Tata Cara Pemeriksaan.

rutin dari Kantor Wilayah Depkeh dan HAM di setiap propinsi. Dalam melaksanakan pengawasan, Menteri membentuk Majelis Pengawasan yang terdiri dari Majelis Pengawas Pusat, Majelis Pengawas Daerah, dan Majelis Pengawas Wilayah (Pasal 68 UUJN).

Berdasarkan Pasal 16 Keputusan Menteri Kehakiman dan Hak Asasi Manusia RI Nomor M-01.HT.03.01 tahun 2003 tentang Kenotarian, menyatakan bahwa Menteri berwenang melakukan pembinaan dan pengawasan terhadap Notaris Pembinaan tersebut antara lain antara lain yang dimaksud meliputi penentuan formasi, pengangkatan, peringatan, penertiban dan pemberhentian.

Dalam Pasal 67 ayat (1) UUJN sebagai penentu dalam melakukan pengawasan terhadap Notaris dilakukan oleh Menteri. Dalam melaksanakan pengawasan tersebut Menteri membentuk Majelis Pengawas (Pasal 67 ayat (2) UUJN).

Pada Pasal 67 ayat (3) UUJN menentukan Majelis Pengawas tersebut terdiri dari 9 (sembilan) orang, terdiri dari unsur :

- a. Pemerintah sebanyak 3 (tiga) orang;
- b. Organisasi Notaris sebanyak 3 (tiga) orang;
- c. Ahli/akademis sebanyak 3 (tiga) orang

Fungsi Kedudukan Majelis Pengawas dengan maksud dan tujuan untuk melaksanakan pembinaan dan pengawasan terhadap Notaris. Dalam hal tersebut menghimbau kepada para Notaris agar berhati-hati dalam

menjalankan tugas jabatannya. Berhati-hati dan bekerja sesuai peraturan yang berlaku, bersikap netral tidak memihak. Demi menjaga keluhuran dan martabat jabatan Notaris dan sesuai wewenang yang telah diberikan oleh Majelis Pengawas.¹⁴

Substansi pengawasan Notaris dalam UUJN tidak hanya meliputi pelaksanaan Jabatan Notaris berdasarkan UUJN, Kode Etik Jabatan (bukan kode etik profesi) dan aturan hukum lainnya, tapi juga meliputi perilaku Notaris (Pasal 67 ayat (5) UUJN).

¹⁵Instrumen untuk ingkar bagi Notaris di tegaskan sebagai salah satu kewajiban Notaris yang tersebut dalam Pasal 16 ayat(1) huruf e UUJN,sehingga kewajiban ingkar untuk Notaris melekat pada tugas jabatan Notaris ,sebagai salah satu kewajiban harus dilakukan,berbeda dengan hak ingkar ,yang dapat di pergunakan atau tidak di pergunakan ,tapi kewajiban ingkar mutlak di lakukan dan di jalankan oleh notaris ,kecuali ada undang-undang yang memerintahkan untuk menggugurkan kewajiban ingkar tersebut .

Kewajiban ingkar tersebut merupakan instrumen yang sangat penting yang diberikan oleh UUJN kepada Notaris ,tapi ternyata dalam praktek,kewajiban tersebut tidak banyak oleh para di lakukan oleh para Notaris ,bahkan kebanyakan para Notaris ketika di periksa oleh MPD ,MPW,atau MPP atau pemeriksaan para penyidik atau dalam persidangan lebih suka” buka mulut”untuk menceritakan dan mengungkapkan semua hal

¹⁴ Majalah Berita Bulanan Notaris/PPAT, *RENVOI No.22/Th.II/Maret 2005*, PT. Jurnal Renvoi Mediatama. Jakarta. 2005. Hal 36

¹⁵ Ibid Hlm 89

yang berkaitan dengan akta yang di buat oleh atau di hadapan Notaris ,sehingga jabatan Notaris sebagai suatu jabatan kepercayaan telah di cederai oleh para Notaris sendiri Dalam hal perilaku Notaris yang harus diawasi oleh Majelis Pengawas, dalam hal “melakukan perbuatan tercela” antara lain melakukan perbuatan yang bertentangan dengan norma agama, norma kesusilaan, norma kesopanan dan norma adat (Pasal 9 huruf (c) UUJN dan penjelasannya) dan “Perbuatan yang merendahkan kehormatan, harkat dan martabat Notaris”, karena Notaris adalah pejabat publik juga sebagai pejabat kelas atas, yang masyarakat beranggapan bahwa notaris merupakan orang yang berpendidikan, misalnya berjudi, mabuk, menyalahgunakan Narkoba, dan berzinah (Pasal 12 huruf (c) UUJN dan penjelasannya).

Bahwa perilaku yang tercela tersebut diatas jika terbukti dapat dijadikan dasar untuk memberhentikan Notaris dari jabatannya oleh Menteri berdasarkan laporan dari Majelis Pengawas (Daerah, Wilayah dan Pusat).

Majelis Pengawas dalam kedudukannya berwenang dalam pembuatan atau mengeluarkan Surat Keputusan atau Ketetapan yang berkaitan dengan hasil pengawasan, pemeriksaan atau penjatuhan sanksi yang ditujukan kepada Notaris yang bersangkutan

Akta-akta yang berkaitan dengan bank dalam hal pengakuan Hutang (PH), perjanjian kredit (PK), Surat Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT), Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). Akan tetapi dewasa ini ada akta dalam pemberian kredit yang sampai saat ini tetap digunakan

sebagai syarat dalam pengikatan kredit dan undang-undang tidak dibenarkan yaitu akta kuasa untuk menjual. Kuasa untuk menjual merupakan pemindahan objek jaminan hak tanggungan dari pihak debitur kepada pihak kreditur.

Hal tersebut berlaku sejak lahirnya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan yang selanjutnya disebut (UUHT), secara otomatis menghapus ketentuan didalam KUHPerdara tentang penggunaan akta kuasa untuk menjual sebagai dalam pemasangan hipotik, akan tetapi sampai saat ini akta tersebut tetap digunakan sebagai salah satu akta dalam pengikatan kredit yang diterbitkan oleh notaris. Sebagaimana yang tertuang di dalam Pasal 1 ayat 1 lahirnya UUHT.

Oleh sebab itu, sejak terbitnya UUHT maka seluruh pembebanan hak atas tanah dan bangunan yang digunakan sebagai tanah yang telah dibebani hak tanggungan dan disandingkan dengan akta kuasa menjual dengan objek yang sama, dengan alasan sebagai alternatif apabila kredit tersebut macet.

Apabila kreditur dan debitur mulai menghadapi masalah/macet, dengan adanya kredit bermasalah maka bank tengah menghadapi jenis risiko kredit (default risk) yaitu risiko akibat ketidakmampuan nasabah debitor mengembalikan pinjaman yang di terima dari bank beserta bunganya sesuai jangka waktu yang telah ditentukan.¹⁶ Ketidakmampuan debitur/nasabah dalam pengembalian kredit pada waktunya sesuai dengan perjanjian dapat

¹⁶ Muhammad Abdulkadir dan Murniati Rilda, *Lembaga Keuangan dan Pembiayaan*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000, Hlm. 97

dikategorikan sebagai tindakan wanprestasi. Didalam perjanjian kredit sering terjadi wanprestasi atau ingkar janji yang dikenal dengan sebutan event og default. Terhadap tindakan eksekusi hak jaminan disebabkan karena ketidakmampuan debitur dalam melakukan kewajibanya sebagai penyelesaian akhir karena upaya penyelamatan kredit tidak berhasil.

Salah satu cara yang ditempuh pihak bank dalam menangani masalah kredit macet yakni melalui penjualan di bawah tangan. Ketentuan undang-undang membuka kemungkinan bagi kreditur untuk melakukan penjualan secara di bawah tangan yang seharusnya melalui pelelangan jika dengan cara yang demikian dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak.

Sebagaimana tercantum didalam UUHT juga dijelaskan tentang penjualan di bawah tangan terdapat Pasal 20 ayat 2 di sebutkan bahwa:“Atas kesepakatan pemberi dan pemegang hak tanggungan, penjualan obyek hak tanggungan dapat dilaksanakan dibawah tangan jika dengan demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak.¹⁷

Penjualan aset debitur oleh kreditur secara dibawah tangan walaupun oleh undang-undang telah diberikan jalan, dengan menggunakan akta kuasa menjual yaitu akta kuasa yang dikeluarkan oleh Notaris yang telah dimiliki kreditur karena akta tersebut termasuk dalam salah satu akta perikatan kredit dengan jaminan atas tanah yang telah dibebani hak tanggungan, maka keberadaan atas akta kuasa untuk menjual secara

¹⁷ Pasal 20 Ayat 2. Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan.

otomatis bersamaan dengan hak tanggungan yang telah memiliki kekuatan eksekutorial yaitu sama dengan putusan pengadilan.

Berdasarkan uraian diatas yang perlu mendapat perhatian khusus adalah keberadaan akta kuasa untuk menjual yang dimiliki oleh kreditur sebagai dasar hukum atas penjualan jaminan hutang diluar lelang dan bersamaan dengan keberadaan hak tanggungan. Akta kuasa untuk menjual tersebut harus bersifat notarial yang diterbitkan oleh Notaris bukan setelah wanprestasi melainkan didepan pada saat pengikatan kredit terjadi, sebagai salah satu akta yang ditandatangani pada saat pengikatan kredit.¹⁸

Menurut Undang-Undang RI Nomor 10 Tahun 1998 tanggal 10 November 1998 tentang perbankan ,yang di maksud dengan BANK adalah “badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak

Dalam menjalankan prinsip-prinsip pemberian kredit bank harus merasa yakin bahwa kredit yang di berikan benar-benar akan kembali ,keyakinan tersebut di peroleh dari dari hasil penelitian kredit sebelum di cairkan dengan di lakukan berbagai cara ,dalam penilaian Bank punya standar penilaian sendiri dengan berbagai kriteria dengan standard penilaian Bank antara lain dengan analisis 5C Yaitu:

1. Character

¹⁸ Wawancara dengan agung setiyoko ,bagian pengelolaan aset wilayah Bank mega berkantor di jalan Pandanaran ,semarang,hari Rabu 25 April 2018 ,jam 15:00

2. Capacity
3. Capital
4. Colleteral
5. Condition¹⁹

Maka apabila terjadi suatu perbuatan penipuan dan kecurangan apakah akta pengikatan Perjanjian kredit atau jual beli tersebut akan batal yang biasanya hal tersebut di lakukan oleh Broker yang biasanya bekerja sama dengan berbagai pihak dalam upaya melancarkan proses penilaian dari Bank ,kerjasama tersebut mengupayakan dengan mengolah data formil

B. Rumusan Masalah

Yang akan dibahas sebagai pokok permasalahan lebih mendalam dalam tesis antara lain:

1. Bagaimana tanggungjawab Notaris sebagai pejabat pembuat akta yang berdampak kredit macet di Bank Mega cabang Kudus ?
2. Bagaimana akibat Hukum apabila akta Notaris dalam perjanjian kredit dinyatakan cacat Hukum oleh pengadilan ?
3. Hambatan-hambatan apa yang akan terjadi jika Notaris dalam pembuatan akta yang berdampak kredit macet di Bank Mega Cabang Kudus,dan solusi Jalannya ?

¹⁹ Kasmir, 2008, *.Bank dan lembaga keuangan lainnya*.PT.Rajagrafindo Persada,Edisi revisi,Hlm .108,109.

C. Tujuan Penelitian

Penulis berharap dengan dibuatnya proposal ini dapat memberikan manfaat kepada penulis sendiri maupun mereka yang membacanya, Adapun pembuatan proposal ini ada beberapa tujuan yang ingin dicapai, yakni

1. Untuk mengetahui dengan menganalisis tanggungjawab Notaris sebagai pejabat pembuat akta yang berdampak kredit macet di Bank Mega cabang Kudus.
2. Untuk mengetahui dengan menganalisis akibat Hukum apabila akta Notaris dalam perjanjian kredit dinyatakan cacat Hukum oleh pengadilan.
3. Untuk mengetahui dengan menganalisis Hambatan-hambatan apa yang akan terjadi jika Notaris dalam pembuatan akta yang berdampak kredit macet di Bank Mega Cabang Kudus, dan solusi Jalannya.

D. Manfaat Penelitian

Adapun manfaat yang akan diperoleh dari penelitian ini adalah

1. Manfaat Teoritis

- a) Sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Strata Dua (S2) Magister Kenotariatan (MKN) Program Pascasarjana Universitas Sultan Agung Semarang;
- b) Diharapkan dari hasil penelitian ini dapat memberikan tambahan perbendaharaan literature dan menambah khasanah dunia kepastakaan, sehingga dapat menjadi bahan acuan untuk mengadakan kajian dan penelitian mengenai hal sejenis yaitu Tanggung jawab

Notaris dalam pembuatan akta otentik yang di buat di hadapan Notaris yang berdampak kredit macet .

- c) Dapat memberikan sumbangan pemikiran terhadap ilmu pengetahuan dibidang hukum pada umumnya dan hukum perdata pada khususnya

2. Manfaat Praktis

- a) Hasil penelitian ini diharapkan dapat membantu dalam memberi masukan serta tambahan pengetahuan bagi pihak yang terkait dengan masalah yang diteliti.
- b) Hasil penelitian ini akan berguna dalam memberikan jawaban terhadap masalah yang diteliti.
- c) Hasil penelitian ini dapat dimanfaatkan untuk memberikan informasi serta gambaran kepada masyarakat pada umumnya dan semua pihak yang ingin mengetahui bahwa Tanggungjawab Notaris dalam pembuatan akta yang bermasalah oleh peraturan perundang-undangan kepada Notaris dalam hal pembuatan akta otentik dibidang perjanjian kredit pada Bank

E. Kerangka Konseptual

Konseptual ini dibuat untuk menghindari penafsiran yang keliru dalam batasan-batasan pada judul penelitian penulis, yaitu: Penyelesaian adalah bagian dari proses berpikir. Sering dianggap merupakan proses paling kompleks di antara semua fungsi kecerdasan, pemecahan masalah telah didefinisikan sebagai proses kognitif tingkat tinggi yang memerlukan

modulasi dan kontrol lebih dari keterampilan-keterampilan rutin atau dasar. Proses ini terjadi jika suatu organisme atau sistem kecerdasan buatan tidak mengetahui bagaimana untuk bergerak dari suatu kondisi awal menuju kondisi yang dituju.²⁰

Fenomena oknum broker eksternal dengan keahliannya mengolah data formil yang biasanya mereka melibatkan beberapa orang baik dari orang internal bank maupun eksternal bank ,bahkan ada juga yang melibatkan instansi pemerintah untuk pengolahan data formil

F. Kerangka Teori

Kerangka teori merupakan teori yang dibuat untuk memberikan gambaran yang sistematis mengenai masalah yang akan diteliti.²¹ Teori yang biasa digunakan untuk menganalisis permasalahan-permasalahan tersebut. Teori-teori ini sesungguhnya dibangun berdasarkan teori yang dihubungkan dengan kondisi sosial di mana hukum dalam arti sistem norma itu ditetapkan.²² Dalam hal ini teori dan asas yang dapat digunakan adalah sebagai berikut :

1. Teori Kepastian Hukum

Menurut J.C.T Simorangkir, hukum adalah peraturan yang bersifat memaksa, yang menentukan tingkah laku manusia dalam lingkungan masyarakat yang dibuat oleh badan resmi yang berwajib,

²⁰ Penyelesaian Masalah, https://id.wikipedia.org/wiki/Penyelesaian_masalah, Diunduh Pada Tanggal 22 Februari 2017

²¹ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, 1996, hlm. 127.

²² Mukti Fajar dan Yulianto Achmad, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Pustaka Pelajar, Bandung, 2010, hlm. 140.

pelanggaran terhadap peraturan berakibatkan diambilnya tindakan, dengan hukuman tertentu.²³ Roeslan Saleh menyatakan, bahwa :

“Cita hukum bangsa dan negara Indonesia adalah pokok-pokok pikiran yang terkandung dalam Pembukaan Undang-Undang Dasar 1945, untuk membangun negara yang merdeka, bersatu, berdaulat, adil dan makmur. Cita hukum itulah Pancasila”²⁴ dan “Segala warga negara bersamaan kedudukannya di dalam hukum dan pemerintahan dan wajib menjunjung hukum dan pemerintahan itu dengan tidak ada kecualinya”²⁵.

Menurut Lawrence M. Friedman, penegakan hukum bergantung pada, substansi hukum, struktur hukum, pranata hukum dan budaya hukum. Jimmy Asshiddiqie, penegakan hukum adalah proses dilakukan upaya untuk tegaknya atau berfungsinya norma hukum secara nyata sebagai pedoman perilaku dalam lalu lintas atau hubungan hukum dalam kehidupan bermasyarakat dan bernegara.²⁶

Menurut Gastav Radbruch unsur utama dalam penegakan hukum, yaitu :

1. Keadilan (*Gerechtigkeit*);
2. Kepastian hukum (*Rechtssicherheit*); dan

²³ J.B Daliyo, *Pengantar Ilmu Hukum*, Frentralindo, Jakarta, 2007, hlm. 30.

²⁴ Roeslan Saleh, *Pembinaan Cita Hukum dan Asas-Asas Hukum Nasional*, Karya Dunia Fikir, Jakarta, 1996, hlm. 15.

²⁵ Pasal 27 ayat (1), Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

²⁶ Jimly Asshiddiqie, *Makalah Penegakan Hukum*, diakses dari google.com, Diunduh Pada Tanggal 21 Februari 2017

3. Kemanfaatan hukum (*Zweckmabigkeit*).²⁷

Tujuan hukum yang mendekati realistis adalah kepastian hukum dan kemanfaatan hukum. Kaum positivisme lebih menekankan pada kepastian hukum, sedangkan kaum fungsionalis mengutamakan kemanfaatan hukum, dan sekiranya dapat ditemukan bahwa “*summum ius, summa injuria, summa lex, summa crux*” yang artinya adalah hukum yang keras dapat melukai, kecuali keadilan yang dapat menolongnya, dengan demikian kendatipun keadilan bukan merupakan tujuan hukum satu-satunya akan tetapi tujuan hukum yang paling substantif adalah keadilan²⁸.

Menurut Utrecht, kepastian hukum mengandung dua pengertian, yaitu pertama, adanya aturan yang bersifat umum individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan, dan kedua berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenagan pemerintah karena dengan adanya aturan yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibenbankan atau dilakukan oleh Negara terhadap individu.²⁹

1. Toeri kewenangan

Menurut Philipus M. Hadjon, kewenangan membuat keputusan hanya dapat diperoleh dengan dua cara, yaitu dengan atribusi atau dengan delegasi. Atribusi adalah wewenang yang melekat pada suatu jabatan.

²⁷. Gustav Radbruch, *Gerechtigkeit, Rechtssicherheit, Zweckmabigkeit*, dikutip oleh Shidarta dalam tulisan *Putusan Hakim: Antara Keadilan, Kepastian Hukum, dan Kemanfaatan*, dari buku *Reformasi Peradilan dan Tanggung Jawab Negara*, Komisi Yudisial, Jakarta 2010, hlm. 3.

²⁸. *Ibid.*, hlm. 44.

²⁹. Riduan syahrani, *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*, Penerbit Citra Aditya Bakti, Bandung, 1999, Hlm.23.

Philipus menambahkan bahwa “Berbicara tentang delegasi dalam hal adapemindahan/pengalihan suatu kewenangan yang ada. Apabila kewenangan itu kurang sempurna, berarti bahwa keputusan yang berdasarkan kewenangan itu tidak sah menurut hukum”.³⁰

Kewenangan Notaris sah, apabila dilakukan sesuai dengan hukum yang berlaku. Hal ini secara tegas dijelaskan di dalam UUJN pasal 15 ayat 1, ayat 2 sebagai berikut:

- a. Membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan ketetapan yang diharuskan oleh peraturan perundangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan, untuk dinyatakan dalam akta otentik, menajmin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan akta, semuanya sepanjang pembuatan akta tersebut tidak ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang.
- b. Mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal pembuatan surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus (legalisasi). Legalisasi adalah tindakan mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan yang dibuat sendiri oleh orang perseorangan atau oleh para pihak di atas kertas yang bermaterai cukup yang di tanda tangani di hadapan notaris dan didaftarkan dalam buku khusus yang disediakan oleh Notaris

³⁰Philipus M. Hadjon, 2001, *Pengantar Hukum Administrasi Indonesia*, Cetakan Ketujuh, Gadjah Mada University Press, Yogyakarta, hal. 110.

- c. Membukukan surat-surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus (waarmerking).
- d. Membuat kopi dari asli surat di bawah tangan berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan.
- e. Melakukan pengesahan kecocokan fotokopi dengan surat aslinya (legalisir).
- f. Memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta.
- g. Membuat akta yang berhubungan dengan pertanahan.
- h. Membuat akta risalah lelang.
- i. Membetulkan kesalahan tulis dan/atau kesalahan ketik yang terdapat pada minuta akta yang telah di tanda tangan, dengan membuat berita acara (BA) dan memberikan catatan tentang hal tersebut pada minuta akta asli yang menyebutkan tanggal dan nomor BA pembetulan, dan salinan tersebut dikirimkan ke para pihak (pasal 51 UUJN).

G. Metode Penelitian

1. Metode Pendekatan

Penelitian ini menggunakan metode pendekatan yuridis sosiologis, dimana pelaksanaan metode ini merupakan penelitian terhadap azas azas hukum, sistematika hukum, dan lainnya yang berkaitan dengan metode ini dalam mencari data-datanya. Metode pendekatan masalah yang digunakan adalah yuridis sosiologis, karena penelitian ini tidak hanya meliputi pada Peraturan-peraturan Perundang-undangan dan bahan-bahan

hukum di perpustakaan, tetapi juga terhadap prakteknya dilapangan sebagai data penunjang. Selain itu dalam penelitian ini digunakan pula sumber data primer sebagai data pendukung dalam menemukan permasalahan yang akan diteliti yang berkaitan dengan pertanggungjawaban Notaris berdasarkan Undang-undang No.2 Tahun 2014 atas perubahan Undang-undang No.30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

2. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi Penelitian yang digunakan bersifat deskriptif analitis yaitu untuk memperoleh gambaran yang menyeluruh dan sistematis tentang pertanggungjawaban Notaris berdasarkan Undang-undang No.2 Tahun 2014 atas perubahan UU No.30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

3. Populasi dan Penentuan Sampel

- a. Lokasi Penelitian hukum ini dilakukan di Bank Mega Cabang Kudus
- b. Populasi adalah seluruh obyek atau seluruh individu atau seluruh gejala atau seluruh kejadian atau seluruh unit yang akan diteliti.³¹

Populasi dalam penelitian ini adalah seluruh pihak yang terkait dengan judul penelitian ini.

Untuk penentuan sampel ini yaitu dengan cara memilih sampel kriteria dan pertimbangan tertentu sesuai dengan kedudukannya. Ada pun sampel yang akan diambil menurut Ronny Hanitijio Soemitro

³¹ Ronny Hanitijio Soemitro, *Metode Penelitian dan Jurimetri*. Ghalia Indonesia, Jakarta. 1998. Hal 44

mengemukakan pendapat bahwa secara prinsipnya tidak ada peraturan yang ketat secara mutlak berapa persen sampel tersebut harus diambil populasi.³²

Untuk mendukung penelitian ini, penulis melakukan wawancara terhadap beberapa karyawan Bank Mega Cabang Kudus untuk mengetahui pendapat mereka tentang Pertanggungjawaban Notaris apabila melakukan kesalahan dalam pembuatan akta yang dibuatnya berdasarkan UU No.2 Tahun 2014 Perubahan UU No.30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris

4. Sumber dan Jenis Data

Dalam penelitian ini jenis data meliputi :

- a. *Data Primer*, yaitu yang di dapat dari data di lapangan, data yang didapat dengan mengadakan observasi,wawancara tanya jawab dengan pihak-pihak yang berkompeten terhadap permasalahan yang dibahas dalam proposal ini.
- b. *Data Sekunder*, yaitu data yang diperoleh dari bahan-bahan pustaka yang ada, yang mencakup literatur-literatur, tulisan ilmiah dari para ahli, dan lain-lain yang dapat penulis kumpulkan dalam menyelesaikan tesis ini.

Data Sekunder terdiri dari :

- a. Bahan hukum primer yaitu bahan hukum yang mengikat meliputi :
 - UU No.30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (UUJN)
 - Peraturan Jabatan Notaris (PJN)
 - KUH Perdata

³² Ibid. Hal 47

- Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan
 - Al-Quran
 - Al-Hadist
 - Kompilasi Hukum Islam
- b. Bahan hukum sekunder yaitu bahan hukum yang memberi penjelasan terhadap bahan hukum primer meliputi :
- Buku-buku
 - Jurnal hukum
 - Laporan hukum
 - Media cetak
 - Media elektronik
- c. Bahan hukum tersier yaitu bahan hukum yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, meliputi :
- Kamus hukum
 - Kamus Bahasa Inggris
 - Ensiklopedia
 - Kamus bahasa indonesia modern

5. Teknik Pengumpulan Data

Adapun teknik pengumpulan data dalam proposal ini, yaitu :

- a. Penelitian Kepustakaan, dilakukan untuk memperoleh data sekunder guna mendapatkan landasan teoritis berupa pendapat-pendapat para ahli atau pihak-pihak yang berwenang dan juga untuk memperoleh

informasi baik dalam bentuk-bentuk ketentuan formal maupun data, melalui naskah resmi yang ada atau pun bahan hukum yang berupa Peraturan Perundang-undangan yang berlaku, buku-buku hasil penelitian, dokumentasi, majalah, jurnal, surat kabar, internet dan sumber lainnya dengan masalah-masalah yang akan dibahas dalam tesis ini.

- b. Penelitian Lapangan, untuk mendapatkan data primer dengan cara melakukan wawancara secara mendalam dengan berpedoman yang terkait dalam permasalahan ini.

6. Teknik Analisis Data

- a. Pengolahan Data dilakukan dengan cara editing, yaitu penyusunan kembali data yang ada dengan melakukan penyeleksian hal-hal yang relevan dengan yang tidak relevan dengan penelitian. Selanjutnya dilakukan pengelompokkan data secara sistematis.
- b. Analisis data yang ditempuh dalam penelitian ini adalah analitis kualitatif dengan menggunakan metode penguraian deskriptif analisis.

H. SISTEMATIKA PENULISAN

Untuk mempermudah dalam memahami isi penelitian, maka penulis menyusun sistematika penulisan sebagai berikut:

BAB I : PENDAHULUAN

Pendahuluan berisikan Latar Belakang Masalah , Rumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat penelitian, Kerangka konseptual, kerangka teori, Metode Penelitian, sistematika penulisan, jadwal Penelitian.

BAB II : TINJAUAN PUSTAKA

Tinjauan pustaka yang menjelaskan landasan teori mengenai Tinjauan umum, kepastian hukum, Tinjauan umum Notaris, Tinjauan umum akta Notaris, Tinjauan umum tentang undang-undang jabatan Notaris, Tinjauan umum tentang KUHperdata, Tinjauan umum tentang perjanjian kredit, Tinjauan umum tentang jaminan.

BAB III : HASIL PENELITIAN

Dalam bab ini membahas rumusan masalah yang ada yaitu mengenai Tanggungjawab Notaris dalam pembuatan akta yang berdampak kredit macet di Bank Mega cabang Kudus, Akibat hukum apabila Notaris dalam perjanjian kredit dinyatakan cacat hukum oleh pengadilan dan Hambatan-hambatan yang akan terjadi jika Notaris dalam pembuatan akta yang berdampak kredit macet di Mega Cabang Kudus dan solusi jalanya.

BAB IV : PENUTUP

Pada bab terakhir tulisan ini merupakan penutup yang berisikan kesimpulan dan saran yang diperlukan dari hasil penelitian.