

**PERAN NOTARIS DALAM PENDAFTARAN AKTA JAMINAN
KEBENDAAN (FIDUSIA) DALAM PERJANJIAN KREDIT**

Skripsi

Diajukan untuk Memenuhi Syarat
Memperoleh Gelar Sarjana Hukum
Program Kekhususan Hukum Perdata



Diajukan oleh:

ADYA BAGAS ANINDITA

30301609451

**PROGRAM STUDI (S.1) ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)
SEMARANG
2021**

**PERAN NOTARIS DALAM PENCATATAN AKTA JAMINAN
KEBENDAAN (FIDUSIA) DALAM PERJANJIAN KREDIT**



**Diajukan Oleh:
ADYA BAGAS ANINDITA
30301609451**

Pada tanggal, 27 Oktober 2021 telah disetujui oleh:

Dosen Pembimbing :

Dr. Amin Purnawan, S.H., Sp.N., M.Hum
NIDN: 06-0612-6501

HALAMAN PENGESAHAN SKRIPSI
PERAN NOTARIS DALAM PENCATATAN AKTA JAMINAN
KEBENDAAN (FIDUSIA) DALAM PERJANJIAN KREDIT

Dipersiapkan dan disusun oleh
ADYA BAGAS ANINDITA
NIM: 30301609451

Telah dipertahankan di depan Tim Penguji
Pada tanggal 22 Desember 2021
Dan dinyatakan telah memenuhi syarat dan lulus

Tim Penguji
Ketua,

Hj. Peni Dinda Listyawati, S.H, M.Hum
NIDN: 00-xxxx-xxxx

Anggota

Anggota

Dr. Taufan Fajar Riyanto, S.H, M.Kn
NIDN: xx-xxxx-xxxx

Dr. Amin Purnawan, S.H., Sp.N., M.Hum
NIDN: 06-0612-6501

Mengetahui
Dekan Fakultas Hukum Unissula

Prof. Dr. H. Gunarto, S.H, S.E.Akt., M.Hum
NIDN: 06-0503-6205

SURAT PERNYATAAN KEASLIAN

Yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : ADYA BAGAS ANINDITA

NIM : 30301609451

Fakultas : Hukum

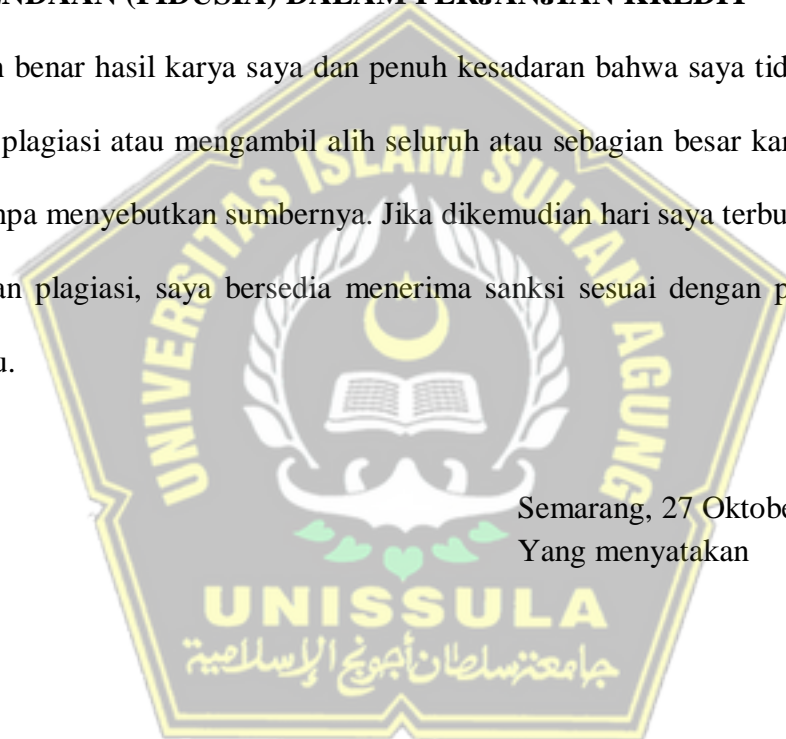
Dengan ini saya menyatakan bahwa, karya tulis yang berjudul:

PERAN NOTARIS DALAM PENDAFTARAN AKTA JAMINAN KEBENDAAN (FIDUSIA) DALAM PERJANJIAN KREDIT

Adalah benar hasil karya saya dan penuh kesadaran bahwa saya tidak melakukan tindak plagiasi atau mengambil alih seluruh atau sebagian besar karya tulis orang lain tanpa menyebutkan sumbernya. Jika dikemudian hari saya terbukti melakukan tindakan plagiasi, saya bersedia menerima sanksi sesuai dengan peraturan yang berlaku.

Semarang, 27 Oktober 2021

Yang menyatakan



ADYA BAGAS ANINDITA

NIM: 30301609451

SURAT PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI

Saya yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : ADYA BAGAS ANINDITA

NIM : 30301609451

Fakultas : Hukum

Dengan ini menyerahkan Karya Ilmiah berupa skripsi yang berjudul:

PERAN NOTARIS DALAM PENDAFTARAN AKTA JAMINAN KEBENDAAN (FIDUSIA) DALAM PERJANJIAN KREDIT

Menyetujui menjadi Hak Milik Universitas Islam Sultan Agung (UNISSULA) Semarang serta memberikan Hak Bebas Royalti Non Ekklusif untuk disimpan, dialih mediakan, dikelola dalam pangkalan data, dan dipublikasikan di internet atau media lain untuk kepentingan akademis selama tetap mencantumkan nama penulis sebaga pemilik Hak Cipta.

Pernyataan ini saya buat dengan sungguh-sungguh. Apabila dikemudian hari ada pelanggaran Hak Cipta / Plagiarisme dalam Karya Ilmiah ini, maka segala bentuk tuntutan hukum yang timbul akan saya tanggung secara pribadi tanpa melibatkan pihak Universitas Islam Sultan Agung.

Semarang, 27 Oktober 2021

Yang menyatakan

ADYA BAGAS ANINDITA

NIM: 30301609451

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

Allah akan meninggikan orang-orang yang beriman diantaramu dan orang-orang yang diberi ilmu pengetahuan beberapa derajat.

Q.S. Al-Mujadalah ayat 11

Skripsi ini dipersembahkan untuk:

1. Ayahanda (Sudjarno) dan Ibunda (Sri Wiji Utami) tercinta;
2. Dosen Pembimbing Saya (Bapak Dr. Amin Purnawan, S.H., Sp.N., M.Hum);
3. Bapak/Ibu Dosen Fakultas Hukum UNISSULA
4. Teman-teman yang Saya sayangi, dan;
5. Almamater Saya (segenap Civitas Akademika UNISSULA).



KATA PENGANTAR

Assamualaikum Wr. Wb

Segala puji dan syukur penulis panjatkan kehadirat Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat dan hidayah-Nya serta Shalawat salam penulis sampaikan kepada junjungan Nabi Muhammad SAW, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi dengan judul **“Peran Notaris Dalam Pencatatan Akta Jaminan Kebendaan (Fidusia) Dalam Perjanjian Kredit”** dengan maksud untuk memenuhi persyaratan guna memperoleh gelar sarjana hukum di Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.

Dalam penulisan skripsi ini penulis sadar bahwa tanpa bantuan dari berbagai pihak, skripsi ini tidak akan terwujud sebagaimana adanya sekarang. Oleh karena itu pada kesempatan ini penulis ingin menyampaikan ucapan terimakasih yang sedalam-dalamnya kepada semua pihak yang telah membantu penyelesaian skripsi ini. Penulis ucapkan banyak terimakasih kepada yang terhormat:

1. Orang Tua tercinta yaitu Bapak Sudjarno dan Ibu Sri Wiji Utami yang dengan segala do'a, dukungan dan kasih sayangnya telah memberi semangat sepenuh hati baik moril maupun materiil pada penulis selama menuntut ilmu.
2. Bapak Drs Bedjo Santoso, MT, Ph.D, selaku Rektor Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
3. Bapak Prof. Dr. H. Gunarto, S.H., S.E.,Akt., M.Hum selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
4. Ibu Dr. Hj. Widayati, S.H., M.H selaku Wakil Dekan I dan Bapak Dr. Arpangi, S.H., M.H selaku Wakil Dekan II dan selaku Dosen Wali saya di Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang yang telah memberikan tuntunan dan arahan kepada penulis untuk menyusun skripsi ini
5. Ibu Dr. Hj. Aryani Witasari, S.H., M.Hum selaku Ketua Program Studi Sarjana Ilmu Hukum (S1) Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
6. Bapak Dr. Amin Purnawan, S.H, Sp.N., M.Hum selaku Dosen Pembimbing yang telah berkenan meluangkan waktu, tenaga dan pikirannya untuk

memberikan tuntunan dan arahnya kepada penulis untuk menyusun skripsi ini.

7. Bapak dan Ibu Dosen beserta Staf Karyawan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
8. Ibu Siti Nur Azizah, S.H., M.Kn, Notaris di Kabupaten Demak yang telah bersedia menjadi narasumber dalam penelitian ini yang menggunakan metode pengumpulan data primer melalui wawancara.
9. Teman-temanku yang telah memberi semangat dan hiburan kepada penulis selama menjalani proses skripsi ini.
10. Untuk semua pihak yang telah membantu dalam menyelesaikan skripsi ini, yang tidak dapat disebutkan satu persatu. Terima kasih telah menjadi seorang saudara perempuan, saudara laki laki dan teman yang baik bagi saya. Terima kasih sudah ada di sana, selalu, saat saya membutuhkan. Terima kasih atas waktu kalian. Maaf jika saya tidak bisa membalas kebaikan kalian dengan baik, semoga Allah SWT yang akan membalasnya, semoga kalian selalu diberikan kebahagiaan, kesuksesan, kesehatan dan umur yang panjang aamiin.

Penulis menyadari bahwa skripsi ini jauh dari pada sempurna oleh karena terbatasnya pengalaman dan pengetahuan yang ada pada penulis, namun penulis telah berusaha dengan sekuat tenaga untuk mendekati kata sempurna. Oleh karena itu kritik dan saran yang membangun sangat diharapkan.

Akhirnya penulis mengucapkan terimakasih dan maaf yang sebesar-besarnya semoga skripsi ini bermanfaat bagi semua pihak.

Wassalamualaikum Wr.Wb

Semarang, 27 Oktober 2021

Penulis

DAFTAR ISI

JUDUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN PEMBIMBINGAN	ii
HALAMAN PENGESAHAN	iii
SURAT PERNYATAAN KEASLIAN BERKAS	iv
SURAT PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI	v
MOTTO DAN PERSEMBAHAN	vi
KATA PENGANTAR	vii
DAFTAR ISI	ix
ABSTRAK	xi
<i>ABSTRACT</i>	xii
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah	7
C. Tujuan Penelitian	8
D. Kegunaan Penelitian	8
E. Terminologi	9
F. Metode Penelitian	12
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	17
A. Tinjauan tentang Notaris	17
1. Pengertian Notaris	17
2. Syarat-Syarat Notaris	20
3. Tugas Notaris dan Wewenang Notaris	21
B. Tinjauan tentang Perjanjian	32
1. Pengertian Perjanjian	32
2. Asas-Asas Perjanjian	35
3. Syarat Sahnya Perjanjian	37
C. Jaminan Kebendaan (Fidusia)	44
D. Peran Notaris dalam Pencatatan Perjanjian Menurut Perspektif Islam	48
BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	56

A. Peran Notaris Dalam Pencatatan Akta Jaminan Kebendaan (Fidusia) Dalam Perjanjian Kredit	56
B. Kendala Notaris Dalam Pencatatan Akta Jaminan Kebendaan (Fidusia) Dalam Perjanjian Kredit	65
C. Solusi Atas Kendala Notaris Dalam Pencatatan Akta Jaminan Kebendaan (Fidusia) Dalam Perjanjian Kredit	69
BAB IV PENUTUP	72
A. Simpulan	72
B. Saran	73
DAFTAR PUSTAKA	75



ABSTRAK

Peran notaris dalam mendorong kreditur untuk mendaftarkan akta jaminan fidusia ke Kantor Pendaftaran Fidusia (KPF) dan perlindungan hukum bagi kreditur dalam pengikatan jaminan fidusia yang akta jaminan fidusianya hanya dicatat dalam buku register notaris. Penulisan ini bertujuan untuk mengetahui dan memahami peran Notaris dalam pencatatan akta jaminan kebendaan (fidusia) dalam perjanjian kredit, mengetahui kendala Notaris dalam pencatatan akta jaminan kebendaan (fidusia) dalam perjanjian kredit, dan mengetahui dan memahami solusi atas kendala Notaris dalam pencatatan akta jaminan kebendaan (fidusia) dalam perjanjian kredit.

Penelitian ini dan penyusunan skripsi ini, penulis menggunakan metode *juridis sosiologis*. Pendekatan *juridis sosiologis* merupakan sebuah metode penelitian hukum yang digunakan dalam upaya melihat dan menganalisa suatu aturan hukum yang nyata serta menganalisa bagaimana bekerjanya suatu aturan hukum yang ada di dalam masyarakat. Jenis dan sumber data yang diperoleh melalui data primer dan data sekunder, metode pengumpulan datanya dengan studi kepustakaan dan studi lapangan. Analisis data menggunakan analisis kualitatif.

Hasil dari penelitian ini menunjukkan bahwa peran notaris dalam pembuatan akta jaminan kebendaan (fidusia) sudah melakukan peranannya sebagai notaris sesuai dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris pasal 15 ayat (1) tentang jabatan notaris yang mengkhusus dalam menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberi grosse, memberi salinan dan kutipan. Kendala yang dihadapi Notaris dalam pencatatan akta jaminan fidusia pada perjanjian kredit yaitu adanya data yang diberikan oleh Bank kurang lengkap sehingga akta tertunda dalam pembuatannya dan tidak dapat didaftarkan. Notaris terkadang kurang teliti atau salah input dalam sistem pendafatarannya, nama yang Debitur berbeda dengan yang tertera di BPKB, dan terjadinya *error* pada aplikasi pada saat akan melakukan pendaftaran. Solusi terhadap kendala yang dihadapi oleh Notaris yaitu: Meminta data ke Bank dengan lengkap dan jelas sebelum pengikatan atau tetap pengikatan tetapi ada yang kosong, setelah data sudah lengkap maka akta akan diisi lalu didaftarkan fidusia. Apabila terjadi kesalahan penginputan data oleh notaris secara online dan sertipikat jaminan fidusia telah tercetak oleh sistem secara online, maka dapat dilakukan perubahan secara online dimana notaris mengajukan permohonan perubahan tertulis secara online melalui sistem operasional ke kantor pendaftaran jaminan fidusia untuk melakukan perubahan terhadap data dari perjanjian jaminan fidusia. Solusi dari segi kendala pencetakan data dalam pelaksanaan pendaftaran jaminan fidusia adalah dengan melakukan penginputan data ulang oleh notaris karena sistem operasional yang digunakan dalam pelaksanaan pendaftaran jaminan fidusia mengalami gangguan teknis (*henk*).

Kata Kunci: Notaris, Akta Jaminan Kebendaan, Perjanjian Kredit

ABSTRACT

The role of a notary in encouraging creditors to register a fiduciary guarantee deed to the Fiduciary Registration Office (KPF) and legal protection for creditors in binding guarantees of a fiduciary whose fiduciary deed is only recorded in the notary register. This writing aims to find out and understand the role of the Notary in recording the deed of material guarantee (fiduciary) in the credit agreement, knowing the constraints of the Notary in recording the deed of material guarantee (fiduciary) in the credit agreement, and knowing and understanding the solution to the problems of the Notary in recording the deed of material guarantee (fiduciary) in the credit agreement.

This research and the preparation of this thesis, the author uses the sociological juridical method. The sociological juridical approach is a research method used in an effort to see and analyze a real rule of law and analyze how a rule of law exists in society. Types and sources of data obtained through primary data and secondary data, the data collection methods are literature studies and field studies.

The results of this study indicate that the role of the notary in making the deed of material security (fiduciary) has carried out its role as a notary in accordance with Law Number 2 of 2014 concerning the Position of Notary Article 15 paragraph (1) concerning the position of a notary who specializes in guaranteeing the date of making the deed, save the deed, give grosse, give quotes and quotes. Obstacles faced by Notaries in recording the fiduciary guarantee deed in the credit agreement are the data provided by the Bank so that the deed can be made in its manufacture and cannot be registered. Notary, inaccuracy or wrong input in the registration system, the name of the debtor is different from that listed on the BPKB, and an error occurs in the application at the time of registration. Solutions to the problems faced by Notaries are: Requesting data from the Bank clearly and clearly before binding or binding but there are blanks, after the data is complete, the deed will be filled out and completed. If there is an error in data input by a notary online and the fiduciary guarantee certificate has been printed by the online system, changes can be made online where the notary submits a change request online through the operational system to the fiduciary guarantee registration office to make changes to the data from the fiduciary guarantee agreement. The solution to the problem of printing data in the implementation of the fiduciary guarantee registration is to re-enter the data by a notary because the operational system used in the implementation of the fiduciary guarantee registration has technical problems (henk).

Keywords: Notary, Deed of Material Guarantee, Credit Agreement

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Pada era globalisasi, Indonesia mengalami banyak perubahan yang disebabkan oleh perkembangan di bidang teknologi informasi. Fenomena ini bukan lagi menjadi sebuah hal baru, tetapi menjadi suatu kebutuhan masyarakat yang berdampak pada tatanan kehidupan suatu bangsa. Saat ini, manusia sudah mendapatkan banyak manfaat dengan adanya perkembangan di bidang teknologi. Adanya perkembangan di bidang teknologi memberikan kemudahan kepada manusia untuk mengakses banyak informasi, sehingga dapat menyediakan dan menciptakan fasilitas teknologi informasi dan elektronik yang modern.¹

Notaris sebagai pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik, sebagaimana diatur dalam penjelasan Undang Undang No. 30 Tahun 2004 Jo No. 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris, dalam Pasal 1 angka 1 yang berbunyi:

“Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang ini atau berdasarkan undang-undang lainnya.”

¹ Wisnu Seno Kartiko, “Peran Notaris PPAT Dalam Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan di VPR BKK Tirtomoyo, Kabupaten Wonogiri”, Skripsi, Universitas Sebelas Maret, Surakarta, 2010, hlm. 1

Notaris sebagai pejabat umum yang berwenang membuat Akta Otentik dapat dibebani tanggung jawab atas perbuatannya sehubungan dengan pekerjaannya dalam membuat Akta tersebut. Ruang lingkup pertanggungjawaban Notaris meliputi kebenaran materil atas Akta yang dibuatnya, yakni:²

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 materil dalam Akta yang dibuatnya.
4. Tanggung jawab Notaris dalam menjalankan tugas jabatannya berdasarkan kode etik Notaris.

Perjanjian-perjanjian tertulis yang dibuat dihadapan Notaris disebut akta. Tujuannya adalah agar supaya akta tersebut dapat digunakan sebagai bukti yang kuat jika suatu saat terjadi perselisihan antara para pihak atau ada gugatan dari pihak lain. Akta adalah tulisan yang dibuat secara khusus yang dibuat sedemikian rupa agar menjadi suatu alat bukti yang sah dan akurat.

Peran notaris dalam membuat akta jaminan kebendaan (fidusia) yang dimaksudkan yaitu membantu masyarakat umum untuk membuat akta yang memiliki kekuatan hukum berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014.

² Herlien Budiono, 2013, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*, Citra Aditia Bakti, Bandung, hlm. 33

Setiap akta jaminan fidusia harus dibuat oleh seorang Notaris, sebab notaris merupakan seseorang yang berwenang membuat akta jaminan fidusia ataupun hal lainnya.

Hal ini sesuai dengan Undang-undang No. 2 tahun 2014 Pasal 1 Huruf 1 tentang jabatan Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang ini atau berdasarkan Undang-undang lainnya. Dalam pembuatan akta jaminan fidusia perlu adanya kesepakatan dan perjanjian antara Notaris dan si pembuat karena itu adanya kepercayaan sangat diutamakan dari setiap Notaris dan si pembuat akta tersebut. Pada saat pembuatan akta jaminan fidusia, seseorang harus sehat jasmani dan rohani serta berumur diatas dua puluh satu tahun. Jika seseorang telah berumur diatas dua puluh satu tahun maka orang tersebut bisa membuat akta tersebut karena dia sudah dianggap dewasa atau cakap hukum.³

Menurut Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris Pasal 15 ayat (1) Notaris berwenang membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta otentik, menjamin kepastian pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan akta, semuanya itu

³ Novia Asmita, dkk, "Peran Notaris Dalam Pembuatan Akta Jaminan Kebendaan (Fidusia) Studi Pada Kantor Notaris Siti Nurazizah, S.H., M.Kn", Jurnal, 2017, hlm. 3

sepanjang pembuatan akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang.

Salah satu akta yang wajib dibuat dengan akta Notaris adalah Akta Jaminan Fidusia. Akta Jaminan Fidusia sebagai akta Notaris harus memenuhi unsur-unsur yang sudah ditentukan oleh Undang-Undang didalam proses pembuatannya sehingga memenuhi kriteria untuk disebut sebagai akta otentik, diantaranya adanya unsur pembacaan akta, penandatanganan akta pada saat itu dan hal tersebut dinyatakan secara tegas dalam akta tersebut. Menurut Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 42 tahun 1999 Tentang Jaminan Fidusia Menyatakan, Fidusia adalah pengalihan hak kepemilikan suatu benda atas dasar kepercayaan dengan ketentuan bahwa benda yang hak kepemilikannya dialihkan tersebut tetap dalam penguasaan pemilik benda.

Dengan dibentuknya UU No. 42 Tahun 1999 secara komprehensif memberikan kejelasan dan kepastian hukum bagi para pihak yang berkepentingan. Dimana Jaminan Fidusia merupakan hak jaminan atas benda bergerak lain berwujud maupun tidak berwujud dan benda tidak bergerak khususnya bangunan yang tidak dapat dibebani Hak Tanggungan. Adapun yang menjadi dasar dibentuknya UU No. 42 Tahun 1999 disebabkan karena adanya tuntutan bagi pembangunan ekonomi serta adanya kebutuhan dari masyarakat.⁴

Salah satu upaya, dalam rangka memelihara dan meneruskan pembangunan yang berkesinambungan para pelaku pembangunan baik

⁴ Bachtiar Sibarani, "Soal Undang-Undang Fidusia", Jurnal Hukum Vol. 10, 2000, hlm. 36

perseorangan maupun badan hukum, memerlukan dana yang besar, seiring dengan meningkatnya kegiatan pembangunan, meningkat pula kebutuhan terhadap pendanaan, yang sebagian besar dana yang diperlukan untuk memenuhi kebutuhan melalui kegiatan pinjam meminjam.⁵

Salah satu bentuk pembiayaan kepada masyarakat yang dilakukan pihak perbankan adalah pemberian kredit/pinjaman dengan berbagai nama dan fasilitas. Disatu pihak, bank sesuai dengan fungsi utamanya dan berdasarkan kenyataan bahwa pemberian kredit atau penempatan dana dalam fasilitas kredit adalah usaha yang paling besar memberikan pendapatan namun di lain pihak hal itu banyak mengandung resiko.⁶

Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 meletakkan kewajiban kepada penerima fidusia untuk melaksanakan pembebanan benda (bergerak) dengan akta jaminan fidusia yang harus dibuat dengan akta notaris. Hal ini sebagai syarat untuk mendaftarkan benda jaminan fidusia. Namun dalam praktiknya sebagian besar penerima fidusia tidak membuat akta jaminan fidusia secara notariil, sehingga pembebanan benda dengan jaminan fidusia tidak dapat didaftarkan ke Kantor Pendaftaran Fidusia, kekuatan mengikat pembebanan objek jaminan fidusia yang tidak dibuatkan akta notaris bagi para pihak terhadap perubahan objek jaminan fidusia, konsekuensinya tidak dapat dilakukan pendaftaran perubahan atas objek jaminan fidusia. Hal ini berakibat objek jaminan fidusia tidak memiliki kekuatan eksekutorial jika debitur

⁵ Purwahid Patrik dan Kashadi, 2009, *Hukum Jaminan*, Badan Penerbit Universitas Diponegoro Semarang, hlm. 171

⁶ Gunarto Suwandi, 2006, *Resiko Dalam Pemberian Kredit Perbankan*, Jurnal Hukum Projustitia. Januari 2006, Volume 24 No. 1, hlm. 2

wanprestasi atau melakukan pelanggaran perjanjian kepada kreditur (parate eksekusi). Sesuai dengan ketentuan Pasal 37 UUF kreditur tidak memiliki hak didahulukan (*preferent*) di dalam maupun di luar kepailitan dan atau likuidasi.

Untuk menjamin kepastian hukum bagi kreditur maka dibuat akta yang dibuat oleh notaris dan di daftarkan ke Kantor Pendaftaran Fidusia di Departement Hukum dan HAM, dan nantinya kreditur akan memperoleh sertifikat jaminan fidusia yang berirahrah “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”. Dengan demikian memiliki kekuatan eksekutorial langsung apabila debitur melakukan pelanggaran perjanjian fidusia kepada kreditur (parate eksekusi), sesuai Undang-Undang Jaminan Fidusia. Jaminan merupakan suatu yang di berikan debitur kepada kreditur untuk memberikan keyakinan bahwa debitur akan memenuhi kewajibannya yang dapat dinilai dengan uang yang timbul dari suatu perikatan. Untuk itu setiap jaminan fidusia wajib didaftarkan di kantor pendaftaran jaminan fidusia.⁷

Menurut ketentuan Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 Tentang Jaminan Fidusia, fidusia harus dilakukan dalam dua tahap, yaitu pembebanan fidusia dan pendaftaran fidusia. Pembebanan fidusia harus dilakukan dengan akta notariil dan selanjutnya akta notariil tersebut harus didaftarkan pada Kantor Pendaftaran Fidusia. Pada prakteknya ditemukan kasus mengenai pembuatan akta jaminan fidusia berdasarkan kuasa dibawah tangan dan

⁷ Gunawan Buntarman, 2004, *Hukum Jaminan Fidusia*, Erlangga, Jakarta, hlm. 79

kemudian didaftarkan ke Kantor Pendaftaran Fidusia oleh kreditur tanpa sepengetahuan debitur.

Peran notaris dalam mendorong kreditur untuk mendaftarkan akta jaminan fidusia ke Kantor Pendaftaran Fidusia (KPF) dan perlindungan hukum bagi kreditur dalam pengikatan jaminan fidusia yang akta jaminan fidusianya hanya dicatat dalam buku register notaris. Berdasarkan Pasal 15 ayat (2) huruf (e) dan Pasal 16 ayat (1) huruf (1) UUJN memberikan peran kepada notaris untuk mendorong kreditur mendaftarkan akta jaminan fidusia ke Kantor Pendaftaran Fidusia. Perlindungan hukum bagi kreditur yang akta jaminan fidusianya hanya dicatat dalam buku register notaris sangatlah lemah karena menyebabkan kreditur hanya sebagai kreditur biasa sehingga tidak dapat menuntut haknya sebagai kreditur *preferent* berdasarkan Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia.⁸

Berdasarkan uraian latar belakang di atas, maka penulis tertarik untuk mengkaji dan meneliti lebih jauh tentang jaminan fidusia dengan mengambil judul **Peran Notaris Dalam Pencatatan Akta Jaminan Kebendaan (Fidusia) Dalam Perjanjian Kredit.**

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian dari latar belakang yang telah dipaparkan, maka penulis merumuskan permasalahan sebagai berikut:

⁸ Rahayu Puji Astuti, 2012, "Peranan Notaris dalam Pengikatan Jaminan Fidusia di Purwokerto", Tesis, Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta, hlm. 4

1. Bagaimana peran Notaris dalam pencatatan akta jaminan kebendaan (fidusia) dalam perjanjian kredit?
2. Apa saja kendala Notaris dalam pencatatan akta jaminan kebendaan (fidusia) dalam perjanjian kredit?
3. Bagaimana solusi atas kendala Notaris dalam pencatatan akta jaminan kebendaan (fidusia) dalam perjanjian kredit?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan uraian perumusan masalah yang telah dikemukakan, maka tujuan dari penelitian ini adalah:

1. Agar dapat mengetahui dan memahami peran Notaris dalam pencatatan akta jaminan kebendaan (fidusia) dalam perjanjian kredit.
2. Untuk mengetahui kendala Notaris dalam pencatatan akta jaminan kebendaan (fidusia) dalam perjanjian kredit.
3. Untuk mengetahui dan memahami solusi atas kendala Notaris dalam pencatatan akta jaminan kebendaan (fidusia) dalam perjanjian kredit.

D. Kegunaan Penelitian

1. Secara Teoritis
 - a. Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat menambah wawasan dan ilmu pengetahuan mengenai peran Notaris dalam pencatatan akta jaminan kebendaan (fidusia) dalam perjanjian kredit.
 - b. Hasil dari penelitian ini digunakan untuk memenuhi tugas penelitian hukum sebagai syarat dalam menyelesaikan studi Strata I di Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.

2. Secara Praktis

a. Bagi Masyarakat

Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat, pencerahan, pengetahuan, acuan atau informasi kepada masyarakat tentang peran Notaris dalam pencatatan akta jaminan kebendaan (fidusia) dalam perjanjian kredit.

b. Bagi Mahasiswa

Hasil dari penelitian ini diharapkan menjadi literatur atau sumber bacaan bagi mahasiswa untuk meningkatkan pengetahuan tentang peran Notaris dalam pencatatan akta jaminan kebendaan (fidusia) dalam perjanjian kredit serta dapat dijadikan sebagai acuan bagi mahasiswa dalam melaksanakan penelitian yang serupa dengan kajian-kajian berikutnya yang lebih mendalam.

E. Terminologi

1. Peran

Peran merupakan perangkat tingkah yang diharapkan dimiliki oleh orang yang berkedudukan dalam masyarakat.⁹ Peran adalah sesuatu yang menjadi bagian atau yang memegang pimpinan terutama dalam terjadinya hal atau peristiwa, dalam hal ini peranan seorang notaris adalah untuk membuat suatu akta khususnya surat wasiat atau testament, baik secara prosedur maupun teknis pembuatan.¹⁰ Oleh karena itu, seorang notaris

⁹ <https://kbbi.web.id/peran>, diakses pada tanggal 01 Agustus 2020 Pukul 20:30 WIB

¹⁰ Tyas Prihatanika Herjendrang Budi Wijaya. *Kedudukan Notaris dalam Pembuatan dan Pencabutan Testament (Surat Wasiat)*, Skripsi, Universitas Muhammadiyah Surakarta, Surakarta. 2008, Hlm. 24.

sangat berperan penting dalam hal pembuatan surat wasiat atau testament, sebab hanya seorang notaris yang mempunyai hak dan wewenang dalam pembuatan surat wasiat atau testament.

2. Notaris

Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang ini atau berdasarkan undang-undang lainnya.¹¹ Dinyatakan juga bahwa kata notaris berasal dari perkataan *notarius* yang merupakan nama yang diberikan kepada orang-orang yang menjalankan pekerjaan menulis pada zaman Romawi. Pada abad kelima dan keenam sebutan *notarius* diberikan kepada penulis (sekretaris) pribadi dari raja (kaisar), sedangkan pada akhir abad kelima sebutan tersebut diberikan kepada pegawai-pegawai istana yang mengerjakan pekerjaan administrasi.

3. Pencatatan

Pencatatan berasal dari kata catat yang berarti memasukkan ke dalam buku (daftar) atau mendaftar. Pencatatan adalah perbuatan mencatat atau pendaftaran.¹²

4. Akta

Akta merupakan surat tanda bukti berisi pernyataan (keterangan, pengakuan, keputusan, dan sebagainya) tentang peristiwa hukum yang

¹¹ Pasal 1 Angka 1, Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris

¹² <https://kbbi.web.id/catat>, diakses pada tanggal 01 Agustus 2020 Pukul 20:30 WIB

dibuat menurut peraturan yang berlaku, disaksikan dan disahkan oleh pejabat resmi.¹³

5. Fidusia

Fidusia adalah pengalihan hak kepemilikan suatu benda atas dasar kepercayaan dengan ketentuan bahwa benda yang hak kepemilikannya dialihkan tersebut tetap dalam penguasaan pemilik benda.¹⁴

6. Jaminan Fidusia

Jaminan berarti tanggungan atas pinjaman yang diterima; agunan. Jaminan Fidusia adalah hak jaminan atas benda bergerak baik yang berwujud maupun yang tidak berwujud dan benda tidak bergerak khususnya bangunan yang tidak dapat dibebani hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang tetap berada dalam penguasaan Pemberi Fidusia, sebagai agunan bagi pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada Penerima Fidusia terhadap kreditor lainnya.¹⁵

7. Perjanjian

Perjanjian merupakan suatu hal yang menimbulkan perikatan. Dimana dalam perjanjian tersebut terdapat dua pihak yang terlibat, pihak yang mempunyai hak, dan pihak yang mempunyai kewajiban. Atau dengan

¹³ <https://kbbi.web.id/akta>, diakses pada tanggal 01 Agustus 2020 Pukul 20:30 WIB

¹⁴ Pasal 1 Angka 1, Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 Tentang Jaminan Fidusia

¹⁵ Pasal 1 Angka 2, Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 Tentang Jaminan Fidusia

pengertian lain yaitu, pihak yang satu berhak atas prestasi, dan pihak yang lain wajib memenuhi prestasi itu sendiri.¹⁶

8. Kredit

Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.¹⁷

9. Perjanjian Kredit

Perjanjian kredit merupakan perjanjian konsensual antara Debitur dengan Kreditur (dalam hal ini Bank) yang melahirkan hubungan hutang piutang, dimana Debitur berkewajiban membayar kembali pinjaman yang diberikan oleh Kreditur, dengan berdasarkan syarat dan kondisi yang telah disepakati oleh para pihak.¹⁸

F. Metode Penelitian

1. Metode Pendekatan

Dalam penelitian ini dan penyusunan skripsi ini, penulis menggunakan metode *yuridis sosiologis*. *Yuridis* digunakan untuk menganalisa berbagai peraturan perundangan – undangan yang terkait dengan kejahatan kesusilaan. Sedangkan *sosiologis* digunakan untuk menganalisa bekerjanya berbagai macam peraturan perundangan–

¹⁶ <https://www.kompasiana.com/rizhafira/5b11fe81dd0fa81efd49af33/perjanjian>, diakses pada tanggal 01 Agustus 2020 Pukul 20:40 WIB

¹⁷ Pasal 1 Angka 11, Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan

¹⁸ <https://legalbanking.wordpress.com/materi-hukum/perjanjian-kredit-dan-pengakuan-hutang/>, diakses pada tanggal 01 Agustus 2020 Pukul 20:50 WIB

undangan tentang peran Notaris dalam pencatatan akta jaminan fidusia di dalam masyarakat. Dengan demikian pendekatan *yuridis sosiologis* merupakan sebuah metode penelitian hukum yang digunakan dalam upaya melihat dan menganalisa suatu aturan hukum yang nyata serta menganalisa bagaimana bekerjanya suatu aturan hukum yang ada di dalam masyarakat.¹⁹

Penggunaan metode pendekatan *yuridis sosiologis* dalam penelitian hukum ini disebabkan karena permasalahan yang diteliti erat kaitannya dengan faktor *yuridis* dan *sosiologis*. Maksudnya, obyek masalah yang diteliti disini tidak hanya menyangkut permasalahan yang diatur dalam peraturan perundang – undangan, melainkan masalah yang diteliti juga berkaitan dengan faktor *sosiologis*.

2. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi *penelitian* ini menunjukkan penelitian bersifat deskriptif, analisis yaitu suatu penelitian yang dilakukan dengan menggambarkan kenyataan-kenyataan yang ada atau kegiatan yang dilakukan oleh obyek yang diteliti. Penelitian yang bersifat untuk menyajikan gambaran lengkap atau melukiskan keadaan objek penelitian pada masalah, mengenai suatu fenomena yang terjadi di masyarakat.

3. Jenis dan Sumber Data

Penelitian ini menggunakan jenis data primer dan data sekunder yang dijelaskan sebagai berikut :

a. Data Primer

¹⁹ Bambang Sunggono, *Metode Penelitian Hukum*, Rajawali Pers, Jakarta, 2013, hlm.68.

Data primer adalah data yang diperoleh langsung dari objeknya melalui wawancara dengan responden yang dimaksud wawancara dalam hal ini adalah mengadakan wawancara secara langsung dengan objek yang diteliti sehingga memperoleh data yang diperlukan.²⁰

b. Data Sekunder

Data sekunder adalah data yang diperoleh melalui studi kepustakaan. Dengan cara mempelajari peraturan-peraturan dan buku-buku yang berkaitan dengan penelitian ²¹:

- 1) Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
- 2) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata).
- 3) Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia
- 4) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris
- 5) Peraturan Pemerintah Nomor 21 Tahun 2015 tentang Tata Cara Pendaftaran Jaminan Fidusia dan Biaya Pembuatan Akta

Jaminan Fidusia

4. Metode Pengumpulan Data

Di dalam metode ini ada beberapa cara yang dilakukan oleh penulis antara lain:

a. Studi kepustakaan

²⁰ Bambang Sunggono, *Metode Penelitian Hukum*, Rajawali Pers, Jakarta, 2013, hlm.39.

²¹ *Ibid*, hlm 39.

Dengan metode ini permasalahan yang telah dirumuskan dicari teori-teori, konsepsi-konsepsi, pandangan-pandangan yang relevan dengan pokok permasalahan dari sumber referensi umum (buku literatur serta referensi brosur/dokumen).

b. Penelitian lapangan

Penelitian lapangan dalam rangka penulis Skripsi ini meliputi:

Wawancara

Wawancara mendalam secara mendalam adalah proses memperoleh keterangan untuk tujuan penelitian dengan cara tanya jawab sambil bertatap muka antara pewawancara dengan informan atau orang yang di wawancarai, dengan atau tanpa menggunakan pedoman wawancara, dimana pewawancara dan informan terlibat dalam kehidupan sosial yang relatif lama.²²

Dalam penelitian ini, peneliti melakukan wawancara dengan Ibu Siti Nur Azizah, S.H., M.Kn Notaris Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Kabupaten Demak.

5. Analisis Data

Data yang terkumpul, diolah dan disusun secara sistematis, logis dan yuridis guna mendapatkan gambaran umum dari obyek penelitian. Gambaran umum dari obyek penelitian tersebut dianalisis dengan menggunakan metode deskriptif kualitatif yaitu: penelitian dekriptif yang bertujuan menggambarkan secara tepat sifat-sifat individu, keadaan, gejala

²² Bungin Burhan, *Penelitian Kualitatif komunikasi, Ekonomi, Kebijakan Publik dan Ilmu Sosial lainnya*, Kencana, Jakarta, 2009, hal. 108.

atau kelompok tertentu, menentukan penyebaran suatu gejala, menentukan ada tidaknya hubungan suatu gejala dengan gejala lain dimasyarakat atau pengolahan data yang didasarkan pada hasil studi lapangan yang kemudian dipadukan dengan data yang diperoleh dari studi kepustakaan sehingga diperoleh data yang akurat.



BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan tentang Notaris

1. Pengertian Notaris

Kata *Notaris* berasal dari kata *Notarius* ialah nama yang pada zaman Romawi, diberikan kepada orang-orang yang menjalankan pekerjaan menulis. Nama *Notarius* ini lambat laun memiliki arti mereka yang mengadakan pencatatan dengan tulisan cepat, seperti *stenograaf* sekarang.

Dalam pengertian harian notaris adalah orang yang diangkat oleh pemerintah untuk membuat akta otentik atau akta resmi. Notaris adalah pejabat umum, seorang menjadi pejabat umum apabila ia diangkat dan diberhentikan oleh pemerintah dan diberi wewenang dan kewajiban untuk melayani publik dalam hal-hal tertentu.²³

Menurut pasal 1 ayat 1 Undang-Undang No. 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris, menyebutkan bahwa Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang ini atau berdasarkan undang-undang lainnya.

Salah satu unsur penting dari pengertian notaris adalah notaris sebagai “pejabat umum”. Hal ini berarti bahwa kepada notaris diberikan dan dilengkapi dengan kewenangan atau kekuasaan umum yang menjangkau

²³ R. Soegondo Notodisoerjo, *Hukum Notariat Di Indonesia, Suatu Penjelasan*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1993, hlm. 44.

publik (openbaar gezag). Sebagai pejabat umum notaris diangkat oleh Negara / Pemerintah dan bekerja untuk pelayanan kepentingan umum, walaupun notaris bukan merupakan pegawai negeri yang menerima gaji dari Negara / Pemerintah, Notaris di pensiunkan oleh Negara / Pemerintah tanpa mendapat pensiunan dari pemerintah.²⁴

Notaris bertindak sebagai pelayan masyarakat karena diangkat oleh pemerintah untuk melayani kebutuhan masyarakat akan dokumen-dokumen legal yang sah. Dalam melaksanakan tugas sehari-hari notaris adalah pejabat yang bertindak secara pasif dalam artian mereka menunggu masyarakat datang ke mereka untuk kemudian dilayani.

Sebagai Jabatan dan Profesi yang terhormat Notaris mempunyai kewajiban-kewajiban yang harus dilaksanakan baik berdasarkan peraturan perundang-undangan yang khusus mengatur mengenai Notaris, yaitu UUJN maupun peraturan perundang-undangan lainnya yang harus ditaati oleh Notaris, misalnya Undang-undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas. Notaris diangkat oleh penguasa untuk kepentingan publik. Wewenang dari Notaris diberikan oleh undang-undang untuk kepentingan publik bukan untuk kepentingan diri Notaris sendiri. Oleh karena itu kewajiban-kewajiban Notaris adalah kewajiban jabatan.

Notaris sebagai pejabat umum, merupakan terjemahan dari istilah *Openbare Ambtenare* yang terdapat dalam Pasal 1 Peraturan Jabatan

²⁴ G. H. S. Lumban Tobing, *Pengaturan Jabatan Notaris*, Erlangga, Jakarta, 1993, hlm. 31.

Notaris (PJN), dan Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata)²⁵. Pasal 1 Peraturan Jabatan Notaris 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 blijken zal, daarvan de dagtekenig te verzekeren, de akten in bewaring te houden en daarvan grossen, afschrijf akten en uittreksels uit te geven; alles voorzoover het opmaken dier akten door ene algemene verordening niet ook aan andere ambtenaren of personen opgedragen of voorbehouden is. (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 grosse, salinan dan kutipannya, semuanya sepanjang pembuatan akta itu oleh suatu peraturan umum tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat atau orang lain).

Pasal 1868 KUHPerdata menyebutkan:

“Suatu akta autentik ialah suatu akta yang di dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum yang berkuasa untuk itu di tempat dimana akta dibuatnya.”

²⁵ Ibid, hlm. 31

Dalam Pasal 1868 KUHPerdara sendiri tidak menjelaskan secara rinci penjelasan tentang notaris, hanya dijelaskan apa yang dimaksud akta otentik saja. Sehingga dengan fenomena ini pembuat Undang-Undang harus membuat peraturan perundang-undangan untuk mengatur hal ini. Akhirnya Pemerintah mampu membuat Undang-Undang yang mengatur secara jelas Notaris sebagai pejabat umum yaitu PJJN (pengaturan jabatan notaris) dan UUUJN (Undang-Undang Jabatan Notaris) dimana peraturan yang dibuat pemerintah ini untuk memenuhi peraturan pelaksanaan dari pasal 1868 KUHPerdara.

2. Syarat-Syarat Notaris

Notaris selaku pejabat umum, oleh penguasa yang berwenang untuk kepentingan setiap warga Negara diangkat secara sah, diberikan wewenang untuk memberikan otentisitas kepada tulisan-tulisannya mengenai perbuatan-perbuatan, persetujuan-persetujuan, dan ketetapan-ketetapan dari orang-orang yang menghadap kepadanya. Untuk menjalankan jabatannya Notaris harus memenuhi syarat-syarat yang ditentukan dalam Pasal 3 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Jo Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris, yang mengatur tentang syarat-syarat untuk dapat diangkat menjadi Notaris, beberapa syarat harus dipenuhi adalah :²⁶

- a. Warga Negara Indonesia;

²⁶ Habibi Ajdie, *Hukum Notaris Indonesia (Tasir Tematik Terhadap UU No. 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris)*, PT Reflika Aditama, Bandung, 2008, hlm. 55-56.

- b. Bertaqwa kepada Tuhan Yang Maha Esa;
- c. Berumur paling sedikit 27 (dua puluh tujuh) tahun;
- d. Sehat jasmani dan rohani;
- e. Berijazah sarjana hukum dan lulusan jenjang dua (S-2) Kenotariatan;
- f. Telah menjalani magang atau nyata-nyata telah bekerja sebagai karyawan Notaris dalam waktu paling singkat 24 (dua puluh empat) bulan berturut-turut pada kantor Notaris atas prakarsa sendiri atau atas rekomendasi Organisasi Notaris setelah lulus strata dua kenotariatan;
- g. Tidak berstatus sebagai pegawai negeri, jabatan negara, advokat, atau tidak sedang memegang jabatan lain yang oleh Undang-Undang dilarang untuk dirangkap dengan jabatan Notaris.
- h. Tidak pernah dijatuhi pidana penjara berdasarkan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap karena melakukan tindak pidana yang diancam dengan pidana penjara 5 tahun atau lebih.

3. Tugas Notaris dan Wewenang Notaris

Hakikat tugas notaris selaku pejabat umum ialah mengatur secara tertulis dan otentik hubungan hukum antara pihak yang secara manfaat dan mufakat meminta jasa notaris yang pada dasarnya adalah sama dengan tugas hakim yang memberikan keadilan di antara para pihak yang bersengketa. Dalam konstruksi hukum kenotariatan, salah satu tugas jabatan notaris adalah memformulasikan keinginan atau tindakan penghadap/para penghadap kedalam bentuk akta otentik, dengan memperhatikan aturan hukum yang berlaku. Bahwa notaris tidak memihak

tetapi mandiri dan bukan sebagai salah satu pihak dan tidak memihak kepada mereka yang berkepentingan. Itulah sebabnya dalam menjalankan tugas dan jabatannya selaku pejabat umum terdapat ketentuan undang-undang yang demikian ketat bagi orang tertentu, tidak diperbolehkan sebagai saksi atau sebagai pihak berkepentingan pada akta yang dibuat dihadapannya. Tugas pokok notaris ialah membuat akta otentik, baik yang ditentukan oleh peraturan perundang-undangan maupun oleh keinginan orang tertentu dan badan hukum yang memerlukannya.²⁷

Berdasarkan kewenangan diatas, Notaris berwenang membuat akta sepanjang dikehendaki oleh para pihak atau menurut aturan hukum yang wajib dibuat dalam bentuk akta otentik. Pembuatan akta tersebut harus berdasarkan aturan hukum yang berkaitan dengan prosedur pembuatan akta Notaris. Selanjutnya menurut Pasal 15 ayat (2) UUJN, 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;

²⁷ Supriadi, *Etika dan Tanggung Jawab Profesi Hukum di Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, 2006, hlm. 37

- d. melakukan pengesahan kecocokan fotokopi dengan surat aslinya;
- e. memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta;
- f. membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan, dan
- g. membuat akta risalah lelang

Selanjutnya dalam Pasal 15 ayat (3) UUJN disebutkan bahwa selain kewenangan tersebut di atas, Notaris mempunyai kewenangan lain yang diatur dalam perundang-undangan. Sebagaimana telah dijelaskan di atas bahwa wewenang Notaris yang utama adalah membuat akta otentik yang berfungsi sebagai alat bukti yang sempurna. Suatu akta Notaris memperoleh stempel otentisitas, menurut ketentuan Pasal 1868 KUH Perdata jika akta yang bersangkutan memenuhi persyaratan:

- a. Akta itu harus dibuat oleh atau di hadapan seorang pejabat umum.
- b. Akta itu harus dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang.
- c. Pejabat umum oleh atau di hadapan siapa akta itu dibuat, harus mempunyai wewenang untuk membuat akta itu.

Pejabat umum yang dimaksud disini adalah pejabat yang dinyatakan dengan undang-undang mempunyai wewenang untuk membuat akta otentik, misalnya Notaris, panitera, jurusita, dan pegawai pencatat sipil. Menurut G.H.S. Lumban Tobing, Wewenang Notaris meliputi 4 hal, yaitu:²⁸

²⁸ G.H.S. Lumban Tobing, *.Peraturan Jabatan Notaris*, cet 3.Erlangga. Jakarta, 1983, Hal 49-50.

- a. Notaris harus berwenang sepanjang yang menyangkut akta yang dibuat itu. Maksudnya adalah bahwa tidak semua akta dapat dibuat oleh Notaris. Aktaakta yang dapat dibuat oleh Notaris hanya akta-akta tertentu yang ditugaskan atau dikecualikan kepada Notaris berdasarkan peraturan perundang-undangan.
- b. Notaris harus berwenang sepanjang mengenai orang-orang untuk kepentingan siapa akta itu dibuat; maksudnya Notaris tidak berwenang membuat akta untuk kepentingan setiap orang. Misalnya dalam Pasal 52 UUJN ditentukan bahwa Notaris tidak diperkenankan membuat akta untuk diri sendiri, istri/ suami, orang lain yang mempunyai hubungan kekeluargaan dengan Notaris, baik karena perkawinan maupun hubungan darah dalam garis keturunan lurus ke bawah dan/atau ke atas tanpa pembatasan derajat, serta dalam garis ke samping sampai dengan derajat ketiga, serta menjadi pihak untuk diri sendiri, maupun dalam suatu kedudukan ataupun dengan perantaraan kuasa. Pelanggaran terhadap ketentuan tersebut menyebabkan akta Notaris tidak lagi berkedudukan sebagai akta otentik, tetapi hanya sebagai akta di bawah tangan.
- c. Notaris harus berwenang sepanjang mengenai tempat dimana akta dibuat. Maksudnya bagi setiap Notaris ditentukan wilayah jabatan sesuai dengan tempat kedudukannya. Untuk itu Notaris hanya berwenang membuat akta yang berada di dalam wilayah jabatannya.

Akta yang dibuat di luar wilayah jabatannya hanya berkedudukan seperti akta di bawah tangan.

- d. Notaris harus berwenang sepanjang mengenai waktu pembuatan akta itu. Maksudnya adalah Notaris tidak boleh membuat akta selama masih cuti atau dipecat dari jabatannya, demikian pula Notaris tidak berwenang membuat akta sebelum memperoleh Surat Pengangkatan (SK) dan sebelum melakukan sumpah jabatan.

Apabila salah satu persyaratan kewenangan tidak terpenuhi maka akta yang dibuat oleh atau dihadapan Notaris tidak berstatus sebagai akta otentik dan hanya mempunyai kekuatan pembuktian seperti akta di bawah tangan apabila akta itu ditandatangani oleh para penghadap. Notaris dalam menjalankan tugas jabatannya selain diberikan wewenang, diharuskan juga taat kepada kewajiban yang diatur oleh UUJN dan Kode Etik Notaris serta diwajibkan untuk menghindari larangan-larangan dalam menjalankan jabatannya tersebut.

- a. Kewenangan Umum

Mengenai wewenang yang harus dipunyai oleh notaris sebagai pejabat umum untuk membuat suatu akta otentik. Pasal 15 ayat 1 UUJN menegaskan bahwa salah satu kewenangan notaris yaitu membuat akta secara umum. Hal ini dapat disebut sebagai kewenangan umum notaris dengan batasan sepanjang :²⁹

²⁹ Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris

- 1) Tidak dikecualikan kepada pejabat lain yang telah ditetapkan oleh undang-undang.
- 2) Menyangkut akta yang harus dibuat adalah akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan ketetapan yang diharuskan oleh aturan hukum untuk dibuat atau dikehendaki oleh yang bersangkutan.
- 3) Mengenai kepentingan subjek hukumnya yaitu harus jelas untuk kepentingan siapa suatu akta itu dibuat.

Namun, ada juga beberapa akta otentik yang merupakan wewenang notaris dan juga menjadi wewenang pejabat atau instansi lain, yaitu:³⁰

- a) Akta pengakuan anak di luar kawin (Pasal 281 BW)
- b) Akta berita acara tentang kelalaian pejabat penyimpan hipotik (Pasal 1227 BW)
- c) Akta berita acara tentang penawaran pembayaran tunai dan konsinyasi (Pasal 1405, 1406 BW)
- d) Akta protes wesel dan cek (Pasal 143 dan 218 WvK)
- e) Surat kuasa membebaskan hak tanggungan (Pasal 15 ayat (1) UU No.4 Tahun 1996)
- f) Membuat akta risalah lelang.

³⁰ Habib Adjie, *op.cit*, hlm. 79

b. Kewenangan khusus

Kewenangan notaris ini dapat dilihat dalam pasal 15 ayat 2 UUJN yang mengatur mengenai kewenangan khusus notaris untuk melakukan tindakan hukum tertentu, seperti :³¹

- 1) Mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan dengan mendaftarkannya di dalam suatu buku khusus.
- 2) Membukukan surat-surat di bawah tangan dengan mendaftarkannya dalam suatu buku khusus.
- 3) Membuat salinan (copy) asli dari surat-surat di bawah tangan berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan.
- 4) Melakukan pengesahan kecocokan antara fotokopi dengan surat aslinya.
- 5) Memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta.
- 6) Membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan.
- 7) Membuat akta risalah lelang.

c. Kewenangan yang akan ditentukan kemudian hari

Dalam pasal 15 ayat 3 UUJN yang dimaksud dengan kewenangan yang akan ditentukan kemudian adalah wewenang yang berdasarkan aturan hukum lain yang akan datang kemudian (*ius constituendum*).

³¹ Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris

Wewenang notaris yang akan ditentukan kemudian, merupakan wewenang yang akan ditentukan berdasarkan peraturan perundang-undangan. Batasan mengenai apa yang dimaksud dengan peraturan perundang-undangan ini dapat dilihat dalam pasal 1 angka 2

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara bahwa : yang dimaksud dengan peraturan perundang-undangan dalam undang-undang ini ialah semua peraturan yang bersifat mengikat secara umum yang dikeluarkan oleh Badan perwakilan rakyat bersama pemerintah baik di tingkat pusat maupun di tingkat daerah, serta semua keputusan badan atau pejabat tata usaha negara, baik di tingkat pusat maupun tingkat daerah, yang juga mengikat secara umum.³²

Berdasarkan uraian di atas, bahwa kewenangan notaris yang akan ditentukan kemudian tersebut adalah peraturan perundang-undangan yang dibentuk oleh lembaga negara (Pemerintah bersama-sama Dewan Perwakilan Rakyat) atau pejabat negara yang berwenang dan mengikat secara umum. Dengan batasan seperti ini, maka peraturan perundang-undangan yang dimaksud harus dalam bentuk undang-undang dan bukan di bawah undang-undang.

d. Tanggungjawab Notaris

Dalam hal melaksanakan tugasnya seorang Notari mempunyai tanggungjawab terhadap jabatannya dan memiliki keharusan untuk

³² Habib Adjie , *op.cit*, h. 82

bertanggungjawab kepada kliennya dan bertanggungjawab atas semua tindakannya. Menurut Sudarsono tanggungjawab yaitu:³³

“Tanggungjawab adalah keharusan kepada seseorang untuk melaksanakan secara selayaknya apa yang telah diwajibkan kepadanya. Tanggungjawab dipikul oleh pribadi yang mampu bertindak secara moral. Obyek tanggungjawab adalah tindakan yang sungguh-sungguh manusiawi bertolak dari bagian manusia yang bertindak melalui kehendak bebas”.

Suatu tanggungjawab merupakan salah satu etika yang harus ditaati bagi orang yang mempunyai profesi tertentu. Bertanggungjawab bagi seseorang yang memiliki profesi tertentu, dapat dirumuskan antara lain:³⁴

- 1) Bertanggungjawab terhadap dunia profesi yang dimilikinya dan mentaati kode etik yang berlaku dalam profesi yang bersangkutan
- 2) Bertanggungjawab atas pekerjaan yang dilakukannya sesuai dengan tuntunan pengabdian profesinya
- 3) Bertanggungjawab atas hasil profesi yang dilaksanakannya
- 4) Bertanggungjawab terhadap diri sendiri, terhadap masyarakat dan terhadap Tuhan Yang Maha Esa
- 5) Dalam keadaan apapun berani mengambil resiko untuk menegakkan kebenaran yang berhubungan dengan profesinya,

³³ Sudarsono, *Kamus Hukum*, Rineka Cipta, Jakarta, 2012, hlm. 84.

³⁴ uparman Usman, *Etika dan Tanggungjawab Profesi Hukum di Indonesia*, Gaya Media Pratama, Jakarta, 2008, hlm. 127.

secara bertanggungjawab dia harus berani berucap, bertindak dan berani mengemukakan sesuatu yang sesuai dengan kebenaran tuntutan profesi yang diyakininya

- 6) Secara sadar selalu berusaha untuk meningkatkan kualitas yang berhubungan dengan tuntutan profesinya, sesuai dengan dinamika dan tuntutan zaman serta keadaan yang semakin berkembang pada tiap saat
- 7) Dalam keadaan tertentu, bila diperlukan harus bersedia memberikan laporan pertanggungjawaban kepada pihak manapun tentang segala hal yang pernah dilaksanakan sesuai dengan profesinya.³⁵

Tanggungjawab Notaris tidak hanya untuk diri sendiri dan rekan seprofesinya, akan tetapi terhadap klien dan masyarakat yang membutuhkan jasa-jasanya. Suatu hubungan notaris dengan klien harus berlandaskan pada:³⁶

- 1) Notaris memberikan pelayanan kepada masyarakat yang memerlukan jasanya dengan sebaik-baiknya.
- 2) Notaris memberikan penyuluhan hukum untuk mencapai kesadaran hukum yang tinggi, agar anggota masyarakat menyadari hak dan kewajibannya.

³⁵ *ibid*,

³⁶ Wahyu Wiriadinata, *Moral dan Etika Penegank Hukum*, CV Vilawa, Bandung, 2013, hlm.108.

3) Notaris harus memberikan pelayanan kepada anggota masyarakat yang kurang mampu.

Hal ini harus dipahami, bahwa seorang notaris dalam menjalankan jabatannya harus dilandasi oleh tanggungjawab dan moral, sehingga diharapkan notaris tersebut akan dapat menjalankan tugas jabatannya sebagaimana yang atur oleh undang-undang dan yang dituntut dari seorang notaris oleh hukum dan kepentingan masyarakat. Bertanggungjawab kepada masyarakat artinya kesediaan memberikan pelayanan sebaik mungkin sesuai dengan profesinya, tanpa membedakan pelayanan bayaran dan pelayanan cuma-cuma serta menghasilkan pelayanan bermutu yang berdampak positif bagi masyarakat. Bertanggungjawab juga berarti menanggung risiko yang timbul akibat pelayanan itu. Kelalaian menjalankan profesi menimbulkan dampak yang membahayakan atau merugikan diri sendiri, orang lain dan berdosa kepada Tuhan.³⁷

Pada proses pembuatan akta Notaris bertanggungjawab apabila dapat dibuktikan bahwa Notaris tersebut bersalah dan melanggar ketentuan hukum yang berlaku. Terkait dengan kesalahan Notaris, maka yang digunakan adalah *beroepsfout* ini merupakan istilah khusus yang ditujukan kepada kesalahan-kesalahan yang dilakukan oleh para profesional dengan jabatan-jabatan khusus yaitu Dokter,

³⁷ E.Y. Kanter, *Op.cit*, hlm. 60.

Advokat, dan Notaris. Kesalahan-kesalahan tersebut dilakukan dalam menjalankan suatu jabatan.³⁸

Setiap profesi memiliki kode etik yang merupakan suatu norma yang diterapkan dan diterima oleh seluruh anggota. Para pemegang profesi memiliki dua kewajiban yaitu keharusan untuk menjalankan profesi secara bertanggungjawab dan kewajiban untuk tidak melanggar hak-hak orang lain.

B. Tinjauan tentang Perjanjian

1. Pengertian Perjanjian

Sebagaimana yang tertuang dalam pasal 1313 KUH Perdata, yang dimaksud dengan suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya satu sama lain. Apabila ditelaah lebih lanjut, pasal tersebut tidak menjelaskan secara spesifik sehingga memiliki substansi yang luas. Menurut Van Dunne, perjanjian diartikan sebagai suatu hubungan antara dua pihak atau lebih berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum. Sedangkan menurut Prof. Subekti, perjanjian merupakan suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada seseorang lain atau dimana dua orang tersebut saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal. Konklusi dari beberapa pendapat diatas adalah perjanjian merupakan hubungan hukum antara subjek hukum yang satu

³⁸ Sjaifuracchman, *Aspek Pertanggungjawaban Notaris Dalam Pembuatan Akta*, Mandar Maju, Bandung, 2011, hlm. 173.

dengan subjek hukum lainnya dalam bidang harta kekayaan, dimana subjek yang satu berhak atas prestasi dan subjek lainnya berkewajiban untuk melaksanakan prestasinya sesuai yang disepakati para pihak.³⁹

Perjanjian adalah suatu hal yang sangat penting karena menyangkut kepentingan para pihak yang membuatnya. Oleh karena itu hendaknya setiap perjanjian dibuat secara tertulis agar diperoleh suatu kekuatan hukum, sehingga tujuan kepastian hukum dapat terwujud. Sehubungan dengan perjanjian Pasal 1313 KUH Perdata memberikan definisi sebagai berikut :⁴⁰

“Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”.

Menurut R.Setiawan, definisi tersebut kurang lengkap, karena hanya menyebutkan persetujuan sepihak saja dan juga sangat luas karena dengan dipergunakannya perkataan "perbuatan" tercakup juga perwakilan sukarela dan perbuatan melawan hukum. Beliau memberikan definisi tersebut sebagai berikut perbuatan harus diartikan sebagai perbuatan hukum yaitu perbuatan yang bertujuan untuk menimbulkan akibat hukum, menambahkan perkataan "atau saling mengikatkan dirinya" dalam Pasal 1313 KUH Perdata.⁴¹

Sehingga menurut beliau perumusannya menjadi perjanjian adalah suatu perbuatan hukum, dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya

³⁹ Subekti, *Hukum Perjanjian*. Cet. XXI. PT. Intermasa: Jakarta, 2007, hlm. 4

⁴⁰ R. Setiawan, *Pokok-pokok Hukum Perikatan*, Bina Cipta, Bandung, 1994, hlm. 49.

⁴¹ Ibid,

terhadap satu orang atau lebih. Menurut Rutten, rumusan perjanjian menurut Pasal 1313 KUHPerdara tersebut terlalu luas dan mengandung beberapa kelemahan.⁴²

R. Subekti yang menyatakan bahwa suatu perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada orang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal, dari peristiwa ini timbul suatu hubungan perikatan.⁴³

Istilah perjanjian atau kontrak dalam sistem hukum nasional memiliki pengertian yang sama. Suatu perjanjian atau kontrak memiliki unsur-unsur yaitu pihak-pihak yang kompeten, pokok yang disetujui, pertimbangan hukum, perjanjian timbal balik, serta hak dan kewajiban timbal balik. Ciri perjanjian atau kontrak yang utama ialah bahwa kontrak merupakan suatu tulisan yang memuat janji dari para pihak secara lengkap dengan ketentuan-ketentuan dan persyaratan-persyaratan serta fungsi sebagai alat bukti tentang adanya kesepakatan kewajiban. Dengan demikian, dalam perjanjian para pihak yang melakukan kontrak memiliki beberapa kehendak yaitu :⁴⁴

- a. Kebutuhan terhadap janji atau janji-janji;
- b. Kebutuhan terhadap janji atau janji-janji antara dua atau lebih pihak dalam suatu perjanjian;

⁴² Purwahid Patrik, *Dasar-dasar Hukum Perikatan (Perikatan Yang lahir dari Perjanjian dan dari Undang-undang)*, Mandar Maju, Bandung, 1994, hlm. 46

⁴³ R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta 1987, hlm. 1

⁴⁴ Subekti, *Aneka Perjanjian*, Alumni, Bandung, 1993, hlm. 1.

- c. Kebutuhan terhadap janji-janji yang dirumuskan dalam bentuk kewajiban; dan
- d. Kebutuhan terhadap kewajiban bagi penegakan hukum.

Perjanjian atau kontrak merupakan salah satu dari dua dasar hukum yang ada selain dari undang-undang yang dapat menimbulkan perikatan. Perikatan adalah suatu hubungan hukum yang mengikat satu atau lebih subjek hukum dengan kewajiban-kewajiban yang berkaitan satu sama lain.

2. Asas-Asas Perjanjian.

Asas-asas perjanjian dalam perjanjian antara lain :

a. Asas kebebasan berkontrak

Maksudnya adalah setiap orang bebas mengadakan suatu perjanjian berupa apa saja, baik bentuknya, isinya dan pada siapa perjanjian itu ditujukan. Asas ini dapat disimpulkan dari Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata yang berbunyi:

"Semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya".

Tujuan dari pasal di atas bahwa pada umumnya suatu perjanjian itu dapat dibuat secara bebas untuk membuat atau tidak membuat perjanjian, bebas untuk mengadakan perjanjian dengan siapapun, bebas untuk menentukan bentuknyamaupun syarat-syarat, dan bebas untuk menentukan bentuknya, yaitu tertulis atau tidak tertulis dan seterusnya. Jadi dari pasal tersebut dapat disimpulkan bahwa masyarakat diperbolehkan membuat perjanjian yang berupa dan berisi apa saja (tentang apa saja) dan perjanjian itu mengikat mereka yang

membuatnya seperti suatu undang-undang. Kebebasan berkontrak dari para pihak untuk membuat perjanjian itu meliputi :

- 1) Perjanjian yang telah diatur oleh undang-undang
- 2) Perjanjian-perjanjian baru atau campuran yang belum diatur dalam undang-undang.

b. Asas konsensualisme

Adalah suatu perjanjian cukup ada kata sepakat dari mereka yang membuat perjanjian itu tanpa diikuti dengan perbuatan hukum lain kecuali perjanjian yang bersifat formal.

c. Asas itikad baik

Bahwa orang yang akan membuat perjanjian harus dilakukan dengan itikad baik. Itikad baik dalam pengertian yang subyektif dapat diartikan sebagai kejujuran seseorang yaitu apa yang terletak pada seorang pada waktu diadakan perbuatan hukum. Sedangkan itikad baik dalam pengertian obyektif adalah bahwa pelaksanaan suatu perjanjian hukum harus didasarkan pada norma kepatuhan atau apa-apa yang dirasa sesuai dengan yang patut dalam masyarakat.

d. Asas Pacta Sun Servanda

Merupakan asas dalam perjanjian yang berhubungan dengan mengikatnya suatu perjanjian. Perjanjian yang dibuat secara sah oleh para pihak mengikat mereka yang membuatnya. Dan perjanjian tersebut berlaku seperti undang-undang. Dengan demikian para pihak tidak dapat mendapat kerugian karena perbuatan mereka dan juga

tidak mendapat keuntungan darinya, kecuali kalau perjanjian tersebut dimaksudkan untuk pihak ketiga. Maksud dari asas ini dalam suatu perjanjian tidak ainuntukmendapatkan kepastian hukum bagi para pihak yang telah membuat perjanjian itu.

e. Asas berlakunya suatu perjanjian

Pada dasarnya semua perjanjian itu berlaku bagi mereka yang membuatnya tak ada pengaruhnya bagi pihak ketiga kecuali yang telah diatur dalam undang-undang, misalnya perjanjian untuk pihak ketiga. Asas berlakunya suatu perjanjian diatur dalam Pasal 1315 KUHPerdata yang berbunyi "Pada umumnya tidak seorangpun dapat mengikatkan diri atas nama sendiri atau meminta ditetapkannya suatu perjanjian suatu janji daripada untuk dirinya sendiri".

3. Syarat Sahnya Perjanjian

Suatu perjanjian agar dapat berlaku dan mengikat para pihak yang membuatnya, haruslah memenuhi syarat-syarat sahnya perjanjian sebagaimana yang tertuang dalam pasal 1320 KUHPerdata. Mariam Darus Badzulahman dalam bukunya menyebutkan:

- a. Dua unsur pokok yang menyangkut subjek (pihak) yang mengadakan perjanjian (unsur subjektif) yaitu:

- 1) Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya

Adanya kata sepakat berarti kedua belah pihak yang mengadakan perjanjian menyatakan setuju mengenai hal-hal yang mereka perjanjikan. Kata sepakat tersebut lahir dari kehendak atau keinginan yang bebas dari kedua belah pihak, sehingga apa yang dikehendaki oleh pihak kesatu juga dikehendaki oleh pihak yang lain. Mereka menghendaki sesuatu secara timbal balik.

Undang-undang telah mengatur mengenai kesepakatan para pihak yang mengikat perjanjian didalam pasal 1321 KUHPerdara yaitu sepakat yang dibuat karena kekhilafan (*dwaling*), paksaan (*dwang*), dan penipuan (*bedrog*) dapat dikatakan sebagai cacat kehendak. Maksud dari cacat kehendak adalah pernyataan kehendak yang dikeluarkan seseorang yang mana kehendak tersebut telah ditentukan secara tidak bebas atau tidak murni. Menurut pasal 1321 KUHPerdara terdapat tiga macam cacat kehendak, yaitu:

1) Kekhilafan atau kesesatan (*dwaling*)

Kekhilafan dapat terjadi mengenai orang atau barang yang menjadi tujuan pihak-pihak yang mengadakan perjanjian. Menurut pasal 1322 ayat (1) KUHPerdara menyatakan bahwa kekhilafan tidak mengakibatkan batalnya suatu perjanjian selain apabila kekhilafan itu terjadi mengenai hakikat barang yang menjadi pokok perjanjian. Sedangkan

pada pasal 1322 ayat (2) KUHPerdara dinyatakan bahwa kekhilafan itu tidak menjadi sebab kebatalan, jika kekhilafan itu hanya terjadi mengenai dirinya orang dengan siapa seorang bermaksud membuat suatu perjanjian, kecuali jika perjanjian itu telah dibuat terutama karena mengingat dirinya orang tersebut.

2) Paksaan (*dwang*)

Maksud dari paksaan adalah perbuatan sedemikian rupa yang dapat menimbulkan rasa takut pada diri seseorang yang terjadi karena adanya ancaman. Menurut R. Subekti yang diancamkan harus mengenai suatu perbuatan yang dilarang oleh Undang-Undang. Hal-hal yang berkaitan dengan paksaan telah diatur dalam pasal 1323-1327 KUHPerdara. Perjanjian yang dibuat dengan suatu paksaan dapat diminta pembatalannya atau dengan kata lain perjanjian tersebut dapat dibatalkan.

3) Penipuan (*bedrog*)

Menurut R. Subekti penipuan terjadi apabila satu pihak dengan sengaja memberikan keterangan-keterangan yang tidak benar disertai kelicikan, sehingga pihak terbujuk karenanya untuk memberikan perijinan. Menurut pasal 1328 ayat (1) KUHPerdara menyatakan bahwa penipuan merupakan suatu alasan untuk pembatalan suatu perjanjian,

apabila tipu muslihat yang dipakai oleh salah satu pihak adalah sedemikian rupa hingga terang dan nyata bahwa pihak yang lain tidak telah membuat perikatan itu jika tidak dilakukan tipu muslihat tersebut. Penipuan di dalam perjanjian dapat mengakibatkan batalnya perjanjian yang telah dibuat. Menurut pasal 1328 ayat (2) KUHPerdara dikatakan bahwa penipuan tidak dipersangkakan tetapi harus dibuktikan KUHPerdara. Perjanjian yang dibuat dengan suatu paksaan dapat diminta pembatalannya atau dengan kata lain perjanjian tersebut dapat dibatalkan.

Menurut R. Subekti penipuan terjadi apabila satu pihak dengan sengaja memberikan keterangan-keterangan yang tidak benar disertai kelicikan, sehingga pihak terbuju karena untuk memberikan perijinan. Menurut pasal 1328 ayat (1) KUHPerdara menyatakan bahwa penipuan merupakan suatu alasan untuk pembatalan suatu perjanjian, apabila tipu muslihat yang dipakai oleh salah satu pihak adalah sedemikian rupa hingga terang dan nyata bahwa pihak yang lain tidak telah membuat perikatan itu jika tidak dilakukan tipu muslihat tersebut. Penipuan di dalam perjanjian dapat mengakibatkan batalnya perjanjian yang telah dibuat. Menurut pasal 1328 ayat (2) KUHPerdara

dikatakan bahwa penipuan tidak dipersangkakan tetapi harus dibuktikan.

2) Cakap untuk membuat suatu perikatan

Orang yang membuat perjanjian harus cakap menurut hukum. Pengaturan mengenai orang yang cakap untuk membuat perjanjian secara implisit terdapat dalam pasal 1329 KUHPerdota. Pasal ini menyebutkan “setiap orang adalah cakap untuk membuat perikatan-perikatan, kecuali jika ia oleh Undang-undang tidak dinyatakan cakap.” Orang-orang yang tidak cakap menurut hukum perdata adalah:

- a) Orang-orang yang belum dewasa
- b) Mereka yang dibawah pengampuan
- c) Orang-orang perempuan yang dalam hal-hal yang ditetapkan oleh Undang-undang Syarat belum dewasa menurut KUHPerdota pasal 330

Pada umumnya setiap orang dewasa adalah subjek hukum atau cakap melakukan perbuatan hukum, tetapi bila orang dewasa itu berada dalam keadaan dungu, sakit otak, mata gelap atau juga boros, maka orang dewasa itu dianggap tidak dapat menggunakan akal sehatnya dan karena itu dapat merugikan dirinya sendiri. Dalam rangka melindunagi orang dewasa seperti itu maka diciptakanlah lembaga pengampuan. Pengampuan hanya sah bila diputuskan oleh hakim pengadilan negeri, pengampuan dapat

dimintakan karena alasan-alasan dungu, sakit otak, mata gelap atau boros.

- b. Dua unsur pokok lainnya yang berhubungan langsung dengan objek perjanjian (unsur objek) yaitu :
- 1) Suatu hal tertentu

Pasal 1333 ayat (1) KUHPerdara menyebutkan “suatu persetujuan harus mempunyai sebagai pokok suatu barang yang paling sedikit ditentukan jenisnya. Tidaklah menjadi halangan bahwa jumlah barang tidak tentu, asal saja jumlah itu kemudian dapat ditentukan atau dihitung.”

Pasal tersebut mengandung pengertian bahwa dalam suatu perjanjian obyeknya harus tertentu atau setidaknya dapat ditentukan jenisnya dengan jelas. Maksudnya apabila perjanjian itu obyeknya mengenai suatu barang, maka minimal harus disebutkan nama barang atau jenis barang tersebut. Mengenai barang tersebut sudah di tangan si berhutang atau belum padasaat mengadakan perjanjian, tidak diharuskan oleh Undang-Undang. Di samping itu, mengenai jumlahnya tidak perlu disebutkan asal kemudian dapat dihitung atau ditetapkan. Suatu perjanjian harus mempunyai pokok (objek) suatu barang paling sedikit ditentukan jenisnya, sedangkan mengenai jumlahnya dapat tidak ditentukan

pada waktu dibuat perjanjian asalkan nanti dapat dihitung atau ditentukan jumlahnya.⁴⁵

2) Suatu sebab yang halal

Sebab yang halal dimaksud pasal 1320 KUHPerdara, bukan merupakan sebab dalam arti yang menyebabkan atau mendorong orang membuat perjanjian, tetapi sebab dalam arti isi perjanjian itu sendiri yang menggambarkan tujuan bersama yang hendak dicapai oleh para pihak.

Pasal 1335 KUHPerdara menyebutkan bahwasannya suatu perjanjian tanpa sebab, atau yang telah dibuat karena sesuatu sebab yang palsu atau dilarang, tidak mempunyai kekuatan.

Dengan demikian perjanjian tanpa sebab yang halal dianggap tidak pernah ada atau batal demi hukum. Pasal 1337 KUHPerdara menyatakan “suatu sebab adalah terlarang, apabila dilarang oleh Undang-undang atau apabilaberlawanan dengan kesusilaan baik atau ketertiban umum.”

Pasal ini dapat diinterpretasikan bahwa sebab yang tidak halal atau haram adalah sebab yang bertentangan dengan Undang-Undang, kesusilaan, dan juga ketertiban umum.

Berdasarkan *argumentum a contrario* pengertian sebab yang tidak halal dapat memberi pengertian sebab yang halal.

⁴⁵ Hardijah Rusli, 1996, *Hukum Perjanjian dan Common Law*, Jakarta, Pustaka Sinar Harapan, hlm 85.

Pengertian sebab yang halal yaitu bahwa isi perjanjian yang menjadi tujuan para pihak tidak dilarang Undang-Undang, sejalan dengan kesusilaan dan pasti ketertiban umum. Sebab yang tidak terlarang atau tidak bertentangan dengan Undang-Undang, sebab yang sesuai dengan kesusilaan baik, sebab yang sesuai dengan ketertiban umum.⁴⁶

C. Jaminan Kebendaan (Fidusia)

Hukum jaminan terdiri dari dua kata yaitu hukum dan jaminan. Hukum menurut Soedikno Mertokusumo adalah keseluruhan kumpulan peraturan-peraturan atau kaedah-kaedah dalam suatu kehidupan bersama, keseluruhan peraturan tingkah laku yang berlaku dalam suatu kehidupan bersama, yang dapat dipaksakan pelaksanaannya dengan suatu sanksi. Sedangkan pengertian tentang jaminan adalah rumusan atau definisi yang tegas tentang jaminan tidak ditemukan dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.⁴⁷

Namun berdasarkan pendapat pakar hukum, jaminan dapat diartikan sebagai sesuatu yang diberikan debitur kepada kreditur untuk menimbulkan keyakinan bahwa debitur akan memenuhi kewajiban yang dapat dinilai dengan uang yang timbul dari suatu perikatan.⁴⁸ Sri Soedewi Mascjhoen Sofwan mengemukakan pengertian hukum jaminan adalah mengatur konstruksi yuridis yang memungkinkan pemberian fasilitas kredit, dengan menjaminkan benda-

⁴⁶ ibid, hlm 89.

⁴⁷ Mertokusumo, Soedikno, *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit di Indonesia*, Bina Cipta Pers, Jakarta, 2007, hlm. 10

⁴⁸ Hadisaputro, Hartono, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan dan Hukum Jaminan*, Liberty, Yogyakarta, 1984, hlm. 20

benda yang dibelinya sebagai jaminan. Peraturan demikian harus cukup meyakinkan dan memberikan kepastian hukum bagi lembaga-lembaga kredit, baik dari dalam negeri maupun luar negeri. Adanya lembaga jaminan dan lembaga demikian, kiranya harus dibarengi dengan adanya lembaga kredit dalam jumlah yang besar dengan jangka waktu yang lama dan bunga yang relatif rendah.⁴⁹

Sifat perjanjian jaminan dikonstruksikan sebagai perjanjian yang bersifat *accessoir*, yaitu merupakan perjanjian yang dikaitkan dengan perjanjian pokok, berupa perjanjian pemberian kredit atau perjanjian membuka kredit oleh Bank. Kedudukan perjanjian penjaminan yang dikonstruksikan sebagai perjanjian *accessoir* itu menjamin kuatnya lembaga jaminan tersebut bagi pemberian kredit oleh kreditor. Perjanjian jaminan sebagai perjanjian yang bersifat *accessoir* memperoleh akibat-akibat hukum, seperti:⁵⁰

1. Adanya perjanjian pokok;
2. Hapusnya tergantung pada perjanjian pokok;
3. Jika perjanjian pokok batal- ikut batal;
4. Ikut beralih dengan beralihnya perjanjian pokok;
5. Jika perutusan pokok beralih karena cessi, subrogasi maka ikut beralih juga tanpa adanya penyerahan khusus

⁴⁹ Sofwan, Sri Soedewi Masjchoen, *Hukum Jaminan di Indonesia Pokok-Pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan*, Jakarta: BPHN Departemen Kehakiman RI, 1980, hlm. 25

⁵⁰ Bahsan, M., *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, Rajawali Pers, Jakarta, 2007, hlm. 28

Lebih tegasnya lagi bahwa perikatan-perikatan dalam suatu perjanjian yang sifatnya mengabdikan pada suatu perjanjian pokok, tidak bisa melebihi perikatan-perikatan yang diterbitkan oleh perjanjian pokok itu. Jaminan dapat digolongkan dalam beberapa klasifikasi berdasarkan sudut pandang tertentu, misalnya cara terjadinya, sifatnya kebendaan yang dijadikan obyek jaminan, dan lain sebagainya. Jaminan karena Undang-Undang adalah jaminan yang dilahirkan atau diadakan oleh seperti jaminan umum, hak privilege dan hak retensi yang tercantum dalam Pasal 1132 dan Pasal 1134 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Sedangkan jaminan karena perjanjian adalah jaminan yang dilahirkan atau diadakan oleh perjanjian yang diadakan para pihak, seperti gadai, hipotek, hak tanggungan, fidusia dan hak jaminan resi gudang.

Pasal 1131 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHP) diletakkan asas umum hak seorang kreditur terhadap debiturnya, dalam mana ditentukan bahwa:

“Segala kebendaan si berutang, baik yang bergerak maupun tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada dikemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatan perseorangan.”⁵¹

Jaminan seperti itu diberikan kepada setiap kreditur dan karenanya disebut jaminan umum. Setiap kreditur menikmati hak jaminan umum seperti itu. Pasal 1132 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHP) memberikan pengecualian, yaitu dalam hal seorang kreditur kedudukan yang lebih baik dibanding kreditur lain dalam pelunasan hutangnya. Hak jaminan khusus dan

⁵¹ Achmad Ali, *Menguak Hukum (Suatu Kajian Filosofis dan Sosiologis)*, Gunung Agung, Jakarta, 2002, hlm. 83

jaminan umum ini tidak memberikan jaminan bahwa tagihannya pasti akan dilunasi, tetapi hanya memberikan kepada kreditur kedudukan yang lebih baik dalam penagihannya, atau lebih terjamin dalam pemenuhan tagihannya.⁵²

Dalam jaminan yang bersifat umum, semua kreditur mempunyai kedudukan yang sama terhadap kreditur-kreditur yang lain, tidak ada kreditur yang diutamakan atau diistimewakan dari kreditur-kreditur lain. Karena jaminan umum kurang menguntungkan bagi kreditur, maka diperlukan penyerahan harta kekayaan tertentu untuk diikat secara khusus sebagai jaminan pelunasan utang debitur, sehingga kreditur yang bersangkutan mempunyai kedudukan yang diutamakan daripada kreditur-kreditur lain dalam pelunasan utangnya. Jaminan yang seperti ini memberikan perlindungan kepada kreditur dan didalam perjanjian akan diterangkan mengenai hal ini. Jaminan khusus memberikan kedudukan mendahului (*preferen*) bagi pemegangnya.

Jaminan yang bersifat kebendaan adalah jaminan yang berupa hak mutlak atas sesuatu benda, yang mempunyai cirri-ciri hubungan langsung atas benda tertentu dari debitur, dapat dipertahankan terhadap siapapun, selalu mengikuti bendanya dan dapat diperalihkan. Sedangkan jaminan perorangan adalah jaminan yang menimbulkan hubungan langsung pada perseorangan tertentu, hanya dapat dipertahankan terhadap debitur tertentu, terhadap harta kekayaan debitur umumnya.

⁵² J. Satrio, *Hukum Jaminan, Hak-Hak Jaminan Kebendaaan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1993, hlm. 4

Jaminan kebendaan diatur dalam Buku II Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer) serta Undang-undang lainnya, dengan bentuk, yaitu Gadai diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer) Buku II Bab XX Pasal 1150-1161, yaitu suatu hak yang diperoleh seorang kreditur atas suatu barang bergerak yang diserahkan oleh debitur untuk mengambil pelunasan dan barang tersebut dengan mendahulukan kreditur dari kreditur lain. Hak tanggungan; Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, yaitu jaminan yang dibebankan hak atas tanah, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan suatu ketentuan dengan tanah untuk pelunasan hutang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan pada kreditur terhadap kreditur lain. Fidusia, Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999, yaitu hak jaminan atas benda bergerak baik yang berwujud maupun yang tidak berwujud dan benda tidak bergerak khususnya bangunan yang tidak dibebani hak tanggungan sebagai agunan bagi pelunasan hutang tertentu yang memberikan kedudukan utama pada kreditur terhadap kreditur lain.

D. Peran Notaris dalam Pencatatan Perjanjian menurut perspektif islam

Notaris- PPAT adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang ini. Undang-Undang yang dimaksud adalah Undang-Undang Nomor 30 tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris.⁵³ Sedangkan PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan

⁵³ Undang-Undang Nomor 30 tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris pasal 1 butir (1)

rumah susun (Pasal 1 angka 1 PP No 37 tahun 1998). Meski demikian tugas dan pekerjaan notaris sebagai pejabat umum tidak terbatas pada membuat akta otentik tetapi juga ditugaskan melakukan pendaftaran dan mengesahkan surat-surat dibawah tangan, memberikan nasehat atau petunjuk hukum dan penjelasan Undang-Undang kepada para pihak yang bersangkutan dengan suatu perjanjian-perjanjian, membuat akta pendirian dan akta perubahan Perseroan Terbatas dan sebagainya.

Secara bahasa, notaris berasal dari bahasa latin notarius, yaitu orang yang menjalankan pekerjaan menulis pada zaman Romawi. Pada abad ke-5 dan ke-6 sebutan notarius, diberikan kepada penulis atau sekretaris pribadi saja.⁵⁴

Notarius pada saat itu sangat berbeda dengan fungsi notaris pada saat ini. Sedangkan secara istilah, menurut UU RI No. 30 Tahun 2004 tentang jabatan notaris, 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 groose, salinan dan kutipannya semua sepanjang pembuatan akta itu oleh suatu peraturan umum tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat atau orang lain yang

⁵⁴ Nico, *Tanggungjawab Notaris Selaku Pejabat Umum*, Center For Documentation and Studies of Bussines Law, Yogyakarta, 2003hlm 31.

ditetapkan oleh undang-undang.⁵⁵ Dalam pengertian ini, secara umum ada dua aliran dalam praktik kenotariatan, yaitu *common law* dan *civil law*.⁵⁶

Perbedaan Notaris dan PPAT dari segi dasar hukum Dasar hukum profesi notaris diatur dalam Undang Undang Nomor 30 tahun 2004 tentang jabatan notaris. Dasar pengangkatan sebagai Notaris melalui Surat Keputusan Menteri Kehakiman Republik Indonesia tertanggal 23 Nopember 1998 nomor C-537.HT.03.01-Th.1998 tentang Pengangkatan dan pemberhentian jabatan notaris dilakukan oleh Menteri Hukum dan HAM dan sebelum memegang jabatan dan harus sumpah dihadapan menteri atau pejabat yang ditunjuk selambat-lambatnya 2 bulan setelah pengangkatan. Sedangkan berbeda dengan notaris, dasar hukum pengangkatan PPAT sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah Surat Keputusan Menteri Negara Agraria atau Kepala Badan Pertanahan Nasional tertanggal 2 Juni 1998 nomor 8-XI-1998 tentang. PPAT diangkat oleh Kepala Badan Pertanahan. Dasar hukum PPAT diantaranya UU No. 5 tahun 1960, UNISSULA, PP No. 24 tahun 1997, PP No. 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT (PJPPAT) dan PerKBPN No. 1 tahun 2006.

Kedudukan seorang notaris sebagai suatu fungsionaris dalam masyarakat hingga sekarang masih disegani. Notaris adalah seseorang (figur) yang keterangan-keterangannya dapat diandalkan, dapat dipercayai, tanda tangannya serta segelnya (capnya) memberikan jaminan dan bukti yang kuat, tidak memihak dan penasehat yang tidak ada cacatnya (*ongkreukbaar* atau

⁵⁵ Adil, *Mengenal Notaris Syariah*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2011, hlm 12.

⁵⁶ Tan Thong Kie, *Studi Notariat: Serba Serbi Praktek Notaris*, Ikhtiar Baru Van Hoeve, Jakarta, 1994, hlm. 219

unimpeachable). Akta notaris juga membuat “tutup mulut” dan membuat sesuatu perjanjian yang dapat melindunginya dihari-hari yang akan datang. Kalau seorang advokat membela hak-hak seseorang ketika timbul suatu kesulitan, maka seorang notaris harus berusaha mencegah terjadinya kesulitan itu. Jabatan notaris ini ditempatkan di lembaga yudikatif dan eksekutif. Notaris diharapkan memiliki posisi netral sehingga apabila di tempatkan di salah satu dari badan negara tersebut, notaris tidak lagi dapat dianggap netral.⁵⁷

Notaris, selain berwenang membuat akta otentik baik oleh maupun dihadapannya, yang memang merupakan tugas pokoknya sehari-hari notaris juga dapat melakukan tindakan sebagai berikut

1. Bertindak sebagai penasehat hukum, terutama yang menyangkut masalah hukum perdata dalam arti luas (*privaat*);
2. Melakukan pendaftaran (*waarmerking*) atas akta-akta atau surat-surat dibawah tangan dan dokumen (*stukken*).
3. Melegalisasi tanda tangan;
4. Membuat dan mensahkan (*waarmerking*) salinan atau turunan berbagai dokumen (*copy collationee*)
5. Mengusahakan disahkannya badan-badan seperti Perseroan Terbatas/Yayasan agar memperoleh persetujuan/pengesahan sebagai badan hukum dan Menteri Kehakiman dan HAM;

⁵⁷ *ibid*,

Kajian terhadap fenomena akad akta Notaris dalam hukum Syariah berarti adanya penggabungan dua kutub hukum yaitu hukum perdata barat dan hukum perdata Islam. Fenomena ini tidak terlepas dengan makin eksistensi dan pengakuan terhadap hukum Syariah di Indonesia yang notabene penduduknya mayoritas beragama Islam meskipun negara Indonesia bukanlah negara Islam. Kaidah hukum Islam dengan mengedepankan prinsip muamalah secara khusus prinsip ini dikategorikan dalam 2 (dua) hal, menurut Fatturahman Djamil antara lain *pertama*, hal-hal yang dilarang untuk dilakukan dalam kegiatan muamalah yaitu objek perdagangan atau perniagaan harus *halal* dan *thayyib* menurut kerelaan atau kehendak (*antaradhin*) dan pengelolaan yang amanah. Konsep objek halal menekankan adanya unsur halal dan bukan berbisnis yang diharamkan oleh Islam seperti menjual minuman keras, najis, alat-perjudian dan lain-lain.⁵⁸

Preferensi disandarkan berdasarkan norma hukum Islam bukan sekedar memenuhi hasrat keutungan semata. Di satu sisi yang dimaksud dengan adanya kerelaan (*arridhaiyyah*) mengacu pada surat Annisa ayat 29 dengan kalimat “*antaradhin minkum*” yang berarti saling rela kalian. Ketentuan ini menggarisbawahi bahwa dalam melakukan transaksi perniagaan harus didasarkan pada kerelaan antara masing-masing pihak. Dengan kata lain, adanya asas “tidak adanya paksaan” dalam proses transaksi dari pihak manapun.

⁵⁸ Boedino, Herlien, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2008, hlm 41

Menurut para ulama untuk memenuhi suatu akad harus dipenuhi terlebih dahulu rukun dan syaratnya. Rukun menunjukkan ada dan tidak adanya suatu perbuatan, di sisi lain syarat merupakan bagian dari rukun tetapi bukan esensi dari perbuatan. Untuk itu harus dipenuhinya syarat dan rukun berupa:

1. Ijab dan qabul;
 - a. Ijab dan qabul menunjukkan maksud dari kedua belah pihak;
 - b. Ijab dan qabul harus selaras;
 - c. Ijab dan qabul dilakukan dalam satu tempat dan terhubungkan satu sama lain;
2. *Mukallaf*, artinya kompeten melakukan akad;
3. Obyek akad;
 - a. yaitu ada dan nyata, baik untuk saat ini atau di masa akan datang,
 - b. halal,
 - c. dapat diselaraskan

Tujuan akad sesuai dengan syariat, artinya jika akad itu melanggar aturan Al-Qur'an dan Hadits Nabi Saw, seperti barang-barang haram (*khamr*) dan babi adalah bertentangan dengan syariat. Selain itu, dalam pengurusan dana dalam berbisnis memiliki nilai kejujuran dan amanah dalam mengurus dana yang mencerminkan sifat Nabi dan Rasul Muhammad SAW. *Kedua*, hal-hal dilarang untuk dilakukan diantaranya *riba* yaitu setiap tambahan dari pinjaman yang berasal dari kelebihan nilai pokok yang dipinjamkan yang diberikan kepada kreditur; *takhir* yaitu benda yang menjadi obyek perniagaan itu tidak ada ditangan atau dimiliki, tidak diketahui keberadaannya, tidak dapat

diserahkan pada waktunya sehingga mengakibatkan debitur mengalami kerugian, penyesalan, dan bahaya; *tadlis* yaitu penipuan atas adanya kecacatan dari barang yang diperjualbelikan.⁵⁹

Sanksi penyalahgunaan jabatan Notaris – PPAT pada intinya adalah sama dengan sanksi-sanksi jabatan yang lain seperti teguran baik lisan maupun tulisan sampai pemberhentian. Namun, dalam UUJN ada beberapa spesifikasi sanksi yang dibedakan. Penjelasannya adalah sebagai berikut :

1. Pasal 84 UUJN yang berbunyi " Tindakan pelanggaran yang dilakukan oleh Notaris terhadap ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (1) huruf i, Pasal 16 ayat (1) huruf k, Pasal 41, Pasal 44, Pasal 48, Pasal 49, Pasal 50, Pasal 51, atau Pasal 52 yang mengakibatkan Suatu akta hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah 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".
2. Pasal 85 UUJN yang berbunyi " Pelanggaran ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7, Pasal 16 ayat (1) huruf a, Pasal 16 ayat (1) huruf b, Pasal 16 ayat (1) huruf c, Pasal 16 ayat (1) huruf d, Pasal 16 ayat (1) huruf e, Pasal 16 ayat (1) huruf f, Pasal 16 ayat (1) huruf g, Pasal 16 ayat (1) huruf h, Pasal 16 ayat (1) huruf i, Pasal 16 ayat (1) huruf j, Pasal 16 ayat (1) huruf k, Pasal 17, Pasal 20, Pasal 27, Pasal 32, Pasal 37, Pasal 54, Pasal 58, Pasal 59, dan/atau Pasal 63, dapat dikenai sanksi berupa:

⁵⁹ *ibid*, hlm 42

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



BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Peran Notaris Dalam Pencatatan Akta Jaminan Kebendaan (Fidusia) Dalam Perjanjian Kredit

Secara yuridis ada dua jenis perjanjian kredit yang digunakan bank, yaitu perjanjian kredit di bawah tangan atau akta di bawah tangan dan perjanjian kredit yang dibuat oleh dan di hadapan notaris (notaril) atau akta autentik. Akta perjanjian kredit di bawah tangan adalah perjanjian pemberian kredit oleh bank kepada nasabahnya yang hanya dibuat di antara mereka (kreditur dan debitur) tanpa notaris. Akta perjanjian kredit dibawah tangan ini memiliki beberapa kelemahan, antara lain:

1. Apabila akan diambil tindakan hukum melalui proses peradilan karena misalnya alasan debitur wanprestasi, maka seandainya debitur yang bersangkutan menyangkal atau memungkiri tanda tangannya akan berakibat kurangnya kekuatan hukum perjanjian kredit yang telah dibuat tersebut. Dalam pasal 1877 KUH Perdata disebutkan bahwa jika seseorang memungkiri tulisan atau tandatangannya, maka Hakim harus memerintahkan supaya kebenaran dari pada tulisan atau tandatangan tersebut diperiksa di muka Pengadilan, tentunya hal ini akan merepotkan bank.
2. Oleh karena perjanjian ini dibuat hanya oleh para pihak, dimana formulirnya telah disediakan oleh bank (formulir baku), maka ada kemungkinan terdapat kekurangan data-data yang seharusnya

dilengkapi untuk suatu kepentingan pengikatan kredit, bahkan dapat terjadi karena alasan-alasan pelayanan, penandatanganan perjanjian dilakukan walaupun formulir perjanjian masih dalam bentuk blanko kosong, bila terjadi perselisihan, debitur dapat menyangkal menandatangani akta perjanjian tersebut atau mengelak mengakui perjanjian kredit dengan alasan yang bersangkutan menandatangani blanko kosong.

3. Apabila akta perjanjian kredit dibawah tangan tersebut hilang karena sebab apapun, maka bank tidak lagi memiliki arsip asli mengenai adanya perjanjian tersebut sebagai alat bukti, keadaan ini akan membuat posisi bank menjadi lemah bila terjadi perselisihan. Berbeda dengan akta perjanjian kredit notaril, walaupun arsip di bank hilang, masih ada arsip lainnya di notaris.

Sementara perjanjian kredit notaril (autentik) adalah perjanjian pemberian kredit oleh bank kepada nasabahnya yang dibuat oleh atau dihadapan notaris. Mengenai definisi akta autentik dapat dilihat pada Pasal 1868 KUH Perdata. Dari ketentuan/definisi akta autentik yang diberikan oleh Pasal 1868 KUH Perdata tersebut, dapat ditemukan beberapa hal sebagai berikut:

1. Yang berwenang membuat akta-autentik adalah notaris, terkecuali wewenang tersebut diserahkan pada pejabat lain atau orang lain.
2. Pejabat lain yang dapat membuat akta autentik adalah misalnya seorang panitera dalam sidang-pengadilan, seorang juru sita, seorang jaksa atau

polisi dalam membuat pemeriksaan pendahuluan, seorang pegawai catatan sipil yang membuat akta kelahiran atau perkawinan, pemerintah dalam membuat peraturan, sedang orang lain adalah yang dikenal sebagai “*onbezoldigdehulpmagistraten*” pasal 39 (6) HIR yang dapat pula membuat proses verbal suatu akta autentik.

3. Jenis akta autentik

- a. yang dibuat “oleh”, produknya disebut “proses verbal akta” karena prosesnya hanya menulis apa yang dilihat dan yang dialami sendiri oleh seorang notaris tentang perbuatan (*handeling*) dan kejadian (*daadzaken*); membaca dan menandatangani hanya bersama para saksi akta tersebut di luar hadirnya atau karena penolakan para penghadap.
- b. yang dibuat “dihadapan” pejabat umum dengan produk berupa “party akta” prosesnya berupa membaca isi akta tersebut, disusul oleh penandatanganan akta tersebut oleh para penghadap dan para saksi, terakhir oleh notaris itu sendiri.

4. Isi akta autentik

- a. semua “perbuatan” yang oleh undang-undang diwajibkan dibuat dalam akta autentik (jual beli tanah).
- c. semua “perjanjian” dan “penguasaan” yang dikehendaki oleh mereka yang berkepentingan (perjanjian sewa-menyewa).

5. Akta autentik memberikan kepastian mengenai/tentang penanggalan.
Seorang notaris memberi kepastian tentang penanggalan dari pada

aktanya yang berarti bahwa ia berkewajiban menyebutkan dalam akta bersangkutan tahun, bulan dan tanggal pada waktu mana akta tersebut dibuat. Pelanggaran daripada kewajiban tersebut berakibat akta tersebut kehilangan sifat autentiknya dan dengan demikian hanya berkekuatan akta di bawah tangan (pasal 25 S.1860-3) Reglement tentang jabatan notaris di Indonesia.

6. Kekuatan pembuktian perjanjian kredit notaris

- a. Membuktikan antara para pihak, bahwa mereka sudah menerangkan apa yang ditulis dalam akta tadi (kekuatan pembuktian formil).
- b. Membuktikan antara para pihak yang bersangkutan, bahwa sungguh-sungguh peristiwa yang disebutkan di situ telah terjadi (kekuatan pembuktian materil atau yang kita namakan kekuatan pembuktian mengikat).
- d. Membuktikan tidak hanya antara pihak yang bersangkutan tetapi juga terhadap pihak ketiga bahwa pada tanggal tersebut dalam akta kedua belah pihak tersebut sudah menghadap di hadapan notaris dan menerangkan apa yang ditulis dalam akta tersebut (kekuatan pembuktian keluar).⁶⁰

Peran notaris dalam pembuatan akta jaminan kebendaaan (fidusia) dalam wewenangnya pada Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang No.2 Tahun 2014

⁶⁰ Solekha Vidyawati, *Akta Notaris Dalam Perjanjian Kredit Perbankan*, Tesis, Magister Kenotariatan, Universitas Diponegoro, Semarang, 2008.

tentang jabatan notaris yaitu membuat akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta otentik, menjamin kepastian pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang. Notaris merupakan pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagai mana yang dimaksud dalam undang-undang atau berdasarkan undang-undang lainnya. Adapun peran notaris dalam pembuatan akta jaminan kebendaan (fidusia) menurut kewenangannya pada pasal 15 ayat (1) nomor 2 tahun 2014 tentang jabatan notaris yang mengkhusus pada:⁶¹

1. Menjamin kepastian tanggal pembuatan

Menjamin kepastian tanggal pembuatan pada akta jaminan kebendaan (fidusia) dalam hal ini sudah sesuai dengan tanggal realisasi finance dan finance yang membawa berkas-berkas ke kantor notaris untuk dibuatkan akta jaminan kebendaan (fidusia). Tanggal pembuatan akta fidusia sesuai dengan tanggal penandatanganan finance. Waktu yang digunakan dalam pembuatan akta jaminan kebendaan (fidusia) yaitu tergantung dari banyaknya akta yang dibuat, apabila dalam satu hari ada 100 akta

⁶¹ Wawancara dengan Siti Nurazizah, S.H., M.Kn pada tanggal 18 Mei 2021 di Kantor Notaris & PPAT Siti Nurazizah, S.H., M.Kn

yang akan dibuat maka waktu yang dibutuhkan dua sampai tiga hari. Sedangkan masa berlakunya akta jaminan fidusia itu berlaku sampai cicilan barang tersebut lunas. Misalnya debitur mencicil motor atau mobil kepada kreditor selama tiga tahun maka akta tersebut berlaku juga sampai tiga tahun.

2. Cara menyimpan akta

Cara menyimpan akta yang sudah dibuat oleh notaris yaitu dikantor notaris Siti Nurazizah, S.H., M.Kn sudah ada tempat terkhusus untuk menyimpan akta yang sudah dibuat dan tempat tersebut namanya lemari akta semua akta yang telah dibuat disimpan ditempat tersebut dan hanya bisa dikeluarkan apabila ada masalah dengan klien. Hal-hal yang perlu dipersiapkan oleh klien dalam pembuatan akta jaminan kebendaan (fidusia) yaitu KTP (suami istri), surat kuasa, dan surat fidusia. Surat fidusia itu yang sangat penting karena dasar hukum surat kuasa ada pada surat tersebut dan notaris bisa membuat akta jaminan kebendaan (fidusia) berdasarkan surat kuasa tersebut.

3. Prosedur pemberian grosse

Prosedur pemberian grosse pada akta jaminan kebendaan (fidusia) yaitu notaris mengeluarkan grosse akta membuat catatan pada minuta akta mengenai penerima grosse dan pada bagian akhir dan penutup akta kemudian diberikan sebagai grosse pertama dengan menyebutkan nama orang yang memintanyadan untuk siapa grosse dikeluarkan serta tanggal pengeluarannya akta dan akta tersebut setiap bulannya ada

nomor akta dan setiap bulan nomor akta tersebut diganti dengan memulai kembali pada nomor akta satu dan seterusnya sampai tutup bulan dan notaris memiliki buku khusus agar nomor akta tersebut teratur. Hambatan-hambatan dalam pembuatan akta jaminan kebendaan (fidusia) yang dirasakan oleh notaris yaitu tidak ada hambatan karena data-data dan prosedur yang diminta oleh notaris sudah disiapkan secara lengkap oleh pihak tersebut. Hal ini membuat notaris tidak memiliki hambatan dalam pembuatan akta fidusia.

4. Cara pemberian Salinan dan kutipan akta

Prosedur pemberian salinan dan kutipan akta pada klien yaitu apabila semua berkas-berkas sudah dilengkapi sesuai dengan apa yang diminta oleh notaris dan semua para pihak yang bersangkutan sudah melakukan tanda tangan di akta maka salinan dan kutipan akta diberikan kepada klien karena sudah sesuai dengan prosedur dan apabila tidak memenuhi prosedur maka notaris tidak berani memberikan salinan dan kutipan akta tersebut kepada klien. Oleh karena itu yang mendukung pembuatan akta jaminan kebendaan (fidusia) yaitu berkasnya lengkap, karena apabila berkasnya tidak lengkap maka notaris tidak bisa proses atau membuat akta fidusia tersebut.

Berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan oleh peneliti di kantor Siti Nurazizah, S.H., M.Kn bahwa peran notaris yaitu dimana notaris itu membuat akta, surat-surat, sertifikat dan lain lainnya, dimana yang dibuat oleh notaris memiliki kepastian hukum dikarenakan sudah terdaftar di Kementerian Hukum

dan Ham jadi ketika klien/seseorang mendaftarkan fidusia dia merasa aman karena sudah dilindungi oleh hukum.⁶²

Berdasarkan hasil penelitian oleh peneliti bahwa apa yang dilakukan oleh ibu Siti Nurazizah, S.H., M.Kn sudah sesuai dengan undang-undang nomor 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan notaris dimana peneliti meneliti peran notaris dalam wewenangnya berdasarkan pasal 15 ayat (1) tentang jabatan notaris yang menghusus pada menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberi grosse, memberi salinan dan kutipan akta.

Dalam melaksanakan tugas dan tanggung jawab terhadap jabatannya, Notari Siti Nurazizah, S.H., M.Kn sangat menjunjung tinggi kode etiknya sebagai Notaris dalam pencatatan akta jaminan fidusia. Hal-hal yang perlu diperhatikan pada saat Notaris bertugas, yaitu:⁶³

1. Peranan Notaris Menciptakan Keputusan dalam Perjanjian

Keputusan yang dipersyaratkan oleh undang-undang untuk dijadikan sebagai pegangan oleh Notaris belum memiliki parameter yang pasti. Hal ini perlu di lihat dan dikaji secara *komprehensif* mengenai keputusan sebagai asas maupun keputusan sebagai landasan normatif sebagaimana diatur dalam pasal 1338 ayat (3) jo Pasal 1339 KUHPerdara dan juga yuridisprudensi sebagai bagian dari landasan histori yang menunjukkan betapa pentingnya „keputusan“ dalam perbuatan hukum, baik oleh para pihak yang membuat perjanjian

⁶² Wawancara dengan Siti Nurazizah, S.H., M.Kn pada tanggal 18 Mei 2021 di Kantor Notaris & PPAT Siti Nurazizah, S.H., M.Kn

⁶³ Wawancara dengan Siti Nurazizah, S.H., M.Kn pada tanggal 18 Mei 2021 di Kantor Notaris & PPAT Siti Nurazizah, S.H., M.Kn

maupun oleh Notaris selaku pihak yang membuat perjanjian dalam suatu akta otentik.⁶⁴

2. Notaris Harus Bersikap Jujur, Adil, dan Tidak Memihak

Notaris merupakan salah satu profesi hukum yang mempunyai karakteristik tersendiri dibandingkan profesi hukum lainnya, sebagai bentuk profesi hukum Notaris dituntut harus berperilaku jujur, adil dan seimbang dalam menjalankan tugas dan jabatannya sebagai jabatan kepercayaan (*vertrouwensambt*)⁶⁵ harus senantiasa berpegang teguh pada ketentuan perundang undangan, kode etik dan sumpah jabatan Notaris, disertai kepekaannya atas nilai keadilan dan kebenaran dalam mewujudkan kepastian hukum yang berkeadilan kepada masyarakat pengguna jasa profesi Notaris.

Kejujuran yang dimaksud dalam hal ini tidak saja hanya diterapkan kepada pihak lain tetapi juga berlaku kepada dirinya sendiri sehingga penerapannya didalam menjalankan tugasnya tidak boleh berlaku diskriminatif dengan membedakan kedudukan antara yang satu dengan yang lainnya, baik dari sisi kedudukan, kepentingan, atau faktor faktor lainnya.

3. Bekerja Secara Profesionalitas Berlandaskan Integritas dan moralitas

Untuk menjalankan profesinya seseorang Notaris harus memiliki keahlian khusus sebagai salah satu prasyarat untuk menjadi

⁶⁴ Susanto Herry, *Peranan Notaris Dalam Menciptakan Kepastian Dalam Kontrak*, FH UUI Press cetakan ke-1, Jogjakarta, 2010, hlm. 22

⁶⁵ Tan Thong Kie, *Studi Notariat dan Serba-Serbi Praktek Notaris*, Ichtar Baru Van Hoeve, Jakarta, 2007, hal. 45

seorang Notaris yang profesional. Notaris yang profesional tentunya mempunyai integritas dan moralitas yang tinggi, dalam arti bahwa segala tindakan dan perbuatannya dalam rangka pelaksanaan tugasnya harus dilandasi pertimbangan, yang tidak boleh menyimpang dari nilai-nilai etika yang menjadi pedoman perilaku.

B. Kendala Notaris Dalam Pencatatan Akta Jaminan Kebendaan (Fidusia) Dalam Perjanjian Kredit

Pelaksanaan pencatatan akta jaminan fidusia dalam perjanjian kredit menemukan beberapa kendala bagi Notaris. Berikut ini penulis paparkan beberapa kendala dalam pencatatan akta jaminan fidusia, yaitu:⁶⁶

1. Data yang diberikan oleh bank tidak lengkap

Kendala yang dialami oleh Notaris saat melaksanakan pencatatan akta jaminan fidusia dikarenakan data yang diberikan oleh Bank terkadang tidak lengkap. Hal ini menimbulkan Notaris menunda pembuatan aktanya dan tidak dapat didaftarkan terlebih dahulu.

2. Pendaftaran akta jaminan fidusia yang dilakukan secara online

Proses terjadinya jaminan fidusia dilaksanakan melalui dua tahap, yaitu tahap pembebanan dan tahap pendaftaran jaminan fidusia. Pembebanan benda dengan jaminan fidusia dibuat dengan akta notaris dalam Bahasa Indonesia dan merupakan akta jaminan fidusia.

⁶⁶ Wawancara dengan Siti Nurazizah, S.H., M.Kn pada tanggal 16 Februari 2021 di Kantor Notaris & PPAT Siti Nurazizah, S.H., M.Kn

Akta Jaminan Fidusia (AJF) selain harus dibuat dalam bentuk otentik, akta jaminan fidusia juga wajib didaftarkan. Pendaftaran pun harus dilakukan sesuai yang diatur dalam BAB III Bagian Kedua UU No. 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia (UUJF). Dalam Pasal 11 ayat (1) UUJF diatur bahwa “Benda yang dibebani dengan jaminan fidusia wajib didaftarkan.”

Direktorat Jenderal Administrasi Hukum Umum Kemenkumham sebagai institusi yang melaksanakan pendaftaran jaminan fidusia menindaklanjuti sistem fidusia online dengan menerbitkan Surat Edaran Dirjen AHU No. AHU-06.OT.03.01 Tahun 2013 tentang Pemberlakuan Sistem Administrasi Pendaftaran Jaminan Fidusia secara Elektronik (Online System), yang selanjutnya disebut “Surat Edaran Dirjen AHU”. Untuk informasi lebih detail dapat dilihat dalam halaman resmi Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia di www.ditjenahu.kemenkumham.go.id.

Penggunaan sistem online ini dilakukan sebagai pelaksanaan amanat Pasal 14 ayat (1) dan Pasal 16 ayat (2) UU No. 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia, yakni agar pelaksanaannya jadi efektif dan efisien dan memenuhi pula. Yang menjadi permasalahan dalam pelaksanaan pendaftaran AJF secara online adalah apabila minuta AJF belum dibuat namun pendaftaran terlebih dahulu dilakukan. Hal ini sangat dimungkinkan, mengingat pendaftaran jaminan fidusia hanya cukup dengan menginput data satu-persatu ke dalam aplikasi online

dan notaris dapat dengan mudah membuatnya berdasarkan pada perjanjian kredit bukan akta jaminan fidusia.

Perubahan sistem administrasi pendaftaran jaminan fidusia dari sistem manual kepada sistem *online* memiliki dampak yang positif terhadap notaris dalam pembuatan akta jaminan fidusia. Dampak positif yang dimaksud adalah proses pendaftaran fidusia secara *online* membutuhkan yang lebih singkat dibandingkan dengan sistem manual yang bisa memakan waktu sehari-hari bahkan berminggu-minggu. Notaris dalam melakukan pembuatan akta jaminan fidusia maupun pendaftarannya secara *online* dapat lebih efektif dan efisien dalam melaksanakan tugasnya sebagai pejabat publik. Namun demikian kemajuan teknologi informasi yang telah diterapkan didalam pembuatan akta jaminan fidusia secara *online* tersebut bukan berarti mengabaikan rambu-rambu dan aturan-aturan yang telah ditetapkan dalam suatu pembuatan akta otentik.⁶⁷

Faktor-faktor internal sebagai kendala dalam Pelaksanaan Pendaftaran Akta Perjanjian Jaminan Fidusia Secara *Online* terjadi kesalahan input yang dilakukan oleh notaris tersebut adalah tentang prosedur dan tata cara pembuatan akta autentik, yang wajib dibacakan dihadapan penghadap maupun ditandatangani dihadapan penghadap. Ketentuan untuk tidak membacakan akta boleh dilaksanakan apabila para pihak yang membuat akta jaminan fidusia tersebut telah

⁶⁷ Ignatius Ridwan Widyadharma, *Hukum Jaminan Fidusia*, Alumni, Bandung, 2010, hal.22

memahami dan mengerti isi akta jaminan fidusia tersebut dan notaris harus menyatakan dengan tegas bahwa akta tersebut tidak dibacakan karena para pihak sudah memahami ketentuan kalimat terakhir sebelum penutup akta. Selain itu notaris harus memaraf dalam setiap halamannya dalam akta jaminan fidusia tersebut.

Faktor eksternal dalam pembuatan akta jaminan fidusia oleh notaris yang berkaitan dengan *Credit Approval Memorandum (CAM)* pemberi fidusia pada umumnya ditemukan bahwa debitur bukanlah pemilik barang sebagaimana yang tertera di dalam Buku Pemilik Kendaraan Bermotor (BPKB) sehingga hal ini bertentangan dengan Undang-Undang Jaminan Fidusia (UUJF) No. 42 Tahun 1999 dimana pemberi fidusia adalah merupakan pemilik barang bergerak yang berhak melakukan perjanjian jaminan fidusia tersebut. Demikian pula halnya di dalam surat persetujuan pembiayaan yang melakukan pembayaran angsuran setiap bulannya atas pengambilan kredit produk sepeda motor / mobil terhadap perusahaan pembiayaan bukanlah orang yang bertindak sebagai pemilik dari produk sepeda motor atau mobil tersebut, namun yang melakukan pembayaran adalah orang yang namanya tidak tercantum di dalam buku pemilik kendaraan bermotor tersebut. Di dalam surat kuasa pengikat fidusia yang memberikan objek jaminan fidusia adalah orang yang bukan merupakan pemilik dari objek jaminan fidusia tersebut sebagaimana tercantum di dalam buku pemilik kendaraan bermotor.

Selain itu, pada pelaksanaan pendaftaran jaminan fidusia secara *online* yaitu adanya gangguan server, gangguan jaringan dalam mengakses aplikasi fidusia secara *online* dan daerah terpencil mengakibatkan sulitnya melakukan pelaksanaan pendaftaran jaminan fidusia secara *online*.

Kendala-kendala eksternal yang terdapat pada debitur tersebut mengakibatkan akta jaminan fidusia tersebut tidak dapat dilaksanakan dengan cepat atau harus meminta persetujuan terlebih dahulu dari pemilik objek jaminan fidusia agar objek jaminan fidusia yang diberikan oleh debitur dapat diikat dalam akta jaminan fidusia yang dibuat oleh notaris tersebut.

C. Solusi Atas Kendala Notaris Dalam Pencatatan Akta Jaminan Kebendaan (Fidusia) Dalam Perjanjian Kredit

Berdasarkan kendala yang telah dihadapi, maka solusi dari Notaris dalam menghadapi kendala tersebut sebagai berikut:⁶⁸

1. Meminta data ke Bank dengan lengkap dan jelas sebelum pengikatan atau tetap pengikatan tetapi ada yang kosong, setelah data sudah lengkap maka akta akan diisi lalu didaftarkan fidusia.
2. Penginputan data berkaitan dengan akta jaminan fidusia tersebut harus dilakukan dengan benar dan tanpa kesalahan agar sertipikat jaminan fidusia yang akan dicetak melalui sistem online tersebut memuat data

⁶⁸ Wawancara dengan Siti Nurazizah, S.H., M.Kn pada tanggal 16 Februari 2021 di Kantor Notaris & PPAT Siti Nurazizah, S.H., M.Kn

yang sesuai dan benar dengan data yang sebenarnya. Hal ini bertujuan untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum terhadap kreditur dalam melaksanakan eksekusi terhadap objek jaminan fidusia berdasarkan sertipikat jaminan fidusia tersebut apabila debitur wanprestasi dalam pelaksanaan pembayaran utang-utangnya kepada kreditur.⁶⁹

Apabila terjadi kesalahan penginputan data oleh notaris secara online dan sertipikat jaminan fidusia telah tercetak oleh sistem secara online, maka dapat dilakukan perubahan secara online dimana notaris mengajukan permohonan perubahan tertulis secara online melalui sistem operasional ke kantor pendaftaran jaminan fidusia untuk melakukan perubahan terhadap data dari perjanjian jaminan fidusia tersebut sesuai dengan ketentuan Pasal 11-15 PP No.21 Tahun 2015 tentang Tata Cara Pendaftaran Jaminan Fidusia Dan Biaya Pembuatan Akta Jaminan Fidusia.

Dari segi aplikasi yang tersedia terdapat hambatan berupa nama notaris sudah tertera di dalam sistem aplikasi. Apabila terjadi kesalahan dari nama dapat dilakukan edit oleh notaris. Namun pada saat dilakukan pencetakan atas data tersebut maka *print out* data yang keluar tetap sebelum dilakukan edit oleh notaris. Hal ini merupakan suatu hambatan bagi notaris yang solusinya dapat dilakukan dengan cara

⁶⁹ Mustari Rahmadi, *Hukum Jaminan Fidusia Dalam Teori Dan Praktek*, Pradnya Paramita, Jakarta, 2015, hal. 29

notaris dapat mengirim *email* permohonan pembetulan pada *email adres* Direktorat Jenderal AHU yang tertera pada sistem.

Solusi dari segi kendala pencetakan data dalam pelaksanaan pendaftaran jaminan fidusia adalah dengan melakukan penginputan data ulang oleh notaris karena sistem operasional yang digunakan dalam pelaksanaan pendaftaran jaminan fidusia mengalami gangguan teknis (*henk*). Penginputan data ulang yang dilakukan oleh notaris harus menunggu sampai sistem operasional *online* tersebut dapat berjalan dengan normal kembali.



BAB IV

PENUTUP

A. Simpulan

1. Peran notaris dalam pembuatan akta jaminan kebendaan (fidusia) sudah melakukan peranannya sebagai notaris sesuai dengan undang-undang nomor 2 tahun 2014 tentang jabatan notaris pasal 15 ayat (1) tentang jabatan notaris yang mengkhusus dalam menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberi grosse, memberi salinan dan kutipan. Oleh karena itu menjamin kepastian tanggal pembuatan akta ditinjau dari sudut pembuatan dan penyimpanan sudah sesuai dengan apa yang sudah ada dalam ketentuan dan untuk menyimpan akta yang telah dibuat disimpan ditempat yang khusus sedangkan dalam pemberian grosse akta ditinjau dari sudut pemberiannya sudah sesuai dengan ketentuan perundang-undangan serta memberi salinan dan kutipan akta.
2. Kendala yang dihadapi Notaris dalam pencatatan akta jaminan fidusia pada perjanjian kredit yaitu adanya data yang diberikan oleh Bank kurang lengkap sehingga akta tertunda dalam pembuatannya dan tidak dapat didaftarkan. Selain itu, kendala pada saat pendaftaran akta jaminan fidusia yang sekarang dilaksanakan melalui online. Notaris terkadang kurang teliti atau salah input dalam sistem pendaftarannya, nama yang Debitur berbeda dengan yang tertera di BPKB, dan terjadinya *error* pada aplikasi pada saat akan melakukan pendaftaran.

3. Solusi terhadap kendala yang dihadapi oleh Notaris yaitu: Meminta data ke Bank dengan lengkap dan jelas sebelum pengikatan atau tetap pengikatan tetapi ada yang kosong, setelah data sudah lengkap maka akta akan diisi lalu didaftarkan fidusia. Penginputan data berkaitan dengan akta jaminan fidusia tersebut harus dilakukan dengan benar dan tanpa kesalahan agar sertipikat jaminan fidusia yang akan dicetak melalui sistem online tersebut memuat data yang sesuai dan benar dengan data yang sebenarnya. Apabila terjadi kesalahan penginputan data oleh notaris secara online dan sertipikat jaminan fidusia telah tercetak oleh sistem secara online, maka dapat dilakukan perubahan secara online dimana notaris mengajukan permohonan perubahan tertulis secara online melalui sistem operasional ke kantor pendaftaran jaminan fidusia untuk melakukan perubahan terhadap data dari perjanjian jaminan fidusia. Solusi dari segi kendala pencetakan data dalam pelaksanaan pendaftaran jaminan fidusia adalah dengan melakukan penginputan data ulang oleh notaris karena sistem operasional yang digunakan dalam pelaksanaan pendaftaran jaminan fidusia mengalami gangguan teknis (*henk*).

B. Saran

1. Diharapkan notaris lebih berhati-hati dalam melaksanakan pendaftaran akta jaminan fidusia secara *online*, karena kewajiban notaris menjadi bertambah dan harus lebih teliti dalam melakukan penginputan data maupun dalam melaksanakan pendaftaran jaminan fidusia secara *online*. Hal ini disebabkan apabila terjadi kesalahan dalam pelaksanaan

penginputan data maka akan terjadi permasalahan dalam penerbitan sertipikat jaminan fidusia yang dapat menimbulkan kerugian bagi pihak yang berkepentingan.

2. Didalam menjalankan tugas dan jabatannya seharusnya Notaris senantiasa berpegang teguh kepada ketentuan UUJN, Kode etik dan sumpah jabatan Notaris itu sendiri sebagai pedoman perilaku (*code of conduct*), sehingga Notaris diyakini dapat bertindak Jujur, adil dan tidak berpihak, serta mampu menjaga kepentingan para pihak, sehingga mencegah hilangnya asas kekuatan mengikatnya akta perjanjian fidusia tersebut.



DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Achmad Ali, *Menguak Hukum (Suatu Kajian Filosofis dan Sosiologis)*, Gunung Agung, Jakarta, 2002.
- Adil, *Mengenal Notaris Syariah*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2011.
- Bahsan, M., *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, Rajawali Pers, Jakarta, 2007.
- Bambang Sunggono, *Metode Penelitian Hukum*, Rajawali Pers, Jakarta, 2013.
- Boedino, Herlien, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2008.
- Bungin Burhan, *Penelitian Kualitatif komunikasi, Ekonomi, Kebijakan Publik dan Ilmu Sosial lainnya*, Kencana, Jakarta, 2009.
- G. H. S. Lumban Tobing, *Pengaturan Jabatan Notaris*, Erlangga, Jakarta, 1993.
- G.H.S. Lumban Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris*, cet 3. Erlangga. Jakarta, 1983.
- Gunawan Buntarman, 2004, *Hukum Jaminan Fidusia*, Erlangga, Jakarta.
- Habibi Ajdie, *Hukum Notaris Indonesia (Tasir Tematik Terhadap UU No. 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris)*, PT Reflika Aditama, Bandung, 2008.
- Hadisaputro, Hartono, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan dan Hukum Jaminan*, Liberty, Yogyakarta, 1984.
- Hardijah Rusli, 1996, *Hukum Perjanjian dan Common Law*, Jakarta, Pustaka Sinar Harapan.
- Herlien Budiono, 2013, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*, Citra Aditia Bakti, Bandung.
- Ignatius Ridwan Widyadharma, *Hukum Jaminan Fidusia*, Alumni, Bandung, 2010.
- J. Satrio, *Hukum Jaminan, Hak-Hak Jaminan Kebendaaan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1993.
- Kenotariatan, Universitas Diponegoro, Semarang, 2008.

- Mertokusumo, Soedikno, *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit di Indonesia*, Bina Cipta Pers, Jakarta, 2007.
- Mustari Rahmadi, *Hukum Jaminan Fidusia Dalam Teori Dan Praktek*, Pradnya Paramita, Jakarta, 2015.
- Nico, *Tanggungjawab Notaris Selaku Pejabat Umum*, Center For Documentation and Studies of Bussines Law, Yogyakarta, 2003.
- Purwahid Patrik dan Kashadi, 2009, *Hukum Jaminan*, Badan Penerbit Universitas Diponegoro Semarang.
- Purwahid Patrik, *Dasar-dasar Hukum Perikatan (Perikatan Yang lahir dari Perjanjian dan dari Undang-undang)*, Mandar Maju, Bandung, 1994.
- R. Setiawan, *Pokok-pokok Hukum Perikatan*, Bina Cipta, Bandung, 1994.
- R. Soegondo Notodisoerjo, *Hukum Notariat Di Indonesia, Suatu Penjelasan*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1993.
- R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta 1987.
- Sjaifuracchman, *Aspek Pertanggungjawaban Notaris Dalam Pembuatan Akta*, Mandar Maju, Bandung, 2011.
- Sofwan, Sri Soedewi Masjchoen, *Hukum Jaminan di Indonesia Pokok-Pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan*, Jakarta: BPHN Departemen Kehakiman RI, 1980.
- Solekha Vidyawati, *Akta Notaris Dalam Perjanjian Kredit Perbankan*, Tesis, Magister
- Subekti, *Aneka Perjanjian*, Alumni, Bandung, 1993.
- Subekti, *Hukum Perjanjian*. Cet. XXI. PT. Intermasa: Jakarta, 2007.
- Sudarsono, *Kamus Hukum*, Rineka Cipta, Jakarta, 2012.
- Suparman Usman, *Etika dan Tanggungjawab Profesi Hukum di Indonesia*, Gaya Media Pratama, Jakarta, 2008.
- Supriadi, *Etika dan Tanggung Jawab Profesi Hukum di Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, 2006.
- Susanto Herry, *Peranan Notaris Dalam Menciptakan Keputusan Dalam Kontrak*, FH UUI Press cetakan ke-1, Jogjakarta, 2010.

Tan Thong Kie, *Studi Notariat dan Serba-Serbi Praktek Notaris*, Ichtiar Baru Van Hoeve, Jakarta, 2007.

Tan Thong Kie, *Studi Notariat: Serba Serbi Praktek Notaris*, Ikhtiar Baru Van Hoeve, Jakarta, 1994.

Wahyu Wiriadinata, *Moral dan Etika Penegank Hukum*, CV Vilawa, Bandung, 2013.

Peraturan Perundang-Undangan

Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata).

Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris

Peraturan Pemerintah Nomor 21 Tahun 2015 tentang Tata Cara Pendaftaran Jaminan Fidusia dan Biaya Pembuatan Akta Jaminan Fidusia

Jurnal/Artikel Ilmiah

Bachtiar Sibarani, “Soal Undang-Undang Fidusia”, *Jurnal Hukum*, Vol. 10, 2000.

Gunarto Suwandi, 2006, “Resiko Dalam Pemberian Kredit Perbankan”, *Jurnal Hukum Projustitia*. Januari 2006, Volume 24 No. 1.

Novia Asmita, dkk, “Peran Notaris Dalam Pembuatan Akta Jaminan Kebendaan (Fidusia) Studi Pada Kantor Notaris Siti Nurazizah, S.H., M.Kn”, *Jurnal*, 2017.

Rahayu Puji Astuti, 2012, “Peranan Notaris dalam Pengikatan Jaminan Fidusia di Purwokerto”, *Tesis*, Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta.

Tyas Prihatanika Herjendrang Budi Wijaya. “Kedudukan Notaris dalam Pembuatan dan Pencabutan Testament (Surat Wasiat)”, *Skripsi*, Universitas Muhammadiyah Surakarta, Surakarta. 2008.

Wisnu Seno Kartiko, “Peran Notaris PPAT Dalam Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan di VPR BKK Tirtomoyo, Kabupaten Wonogiri”, *Skripsi*, Universitas Sebelas Maret, Surakarta, 2010.

Internet

<https://kbbi.web.id/akta>

<https://kbbi.web.id/catat>

<https://kbbi.web.id/peran>

<https://legalbanking.wordpress.com/materi-hukum/perjanjian-kredit-dan-pengakuan-hutang/>

<https://www.kompasiana.com/rizhafira/5b11fe81dd0fa81efd49af33/perjanjian>

