

ANALISIS YURIDIS HAK DAN KEWAJIBAN NOTARIS DALAM PERJANJIAN KERJASAMA REKANAN BANK

RAHMAT MULIADI

ABSTRACT

The problems of the research were as follows: how about legal correlation between a Notary as a public official and a Bank, how about a Notary's right and obligation in a cooperative agreement between a Notary and a Bank for notarial service, and how about the implementation of a cooperative agreement between a Notary and a Bank concerning a Notary's independency. The result of the research shows that the relationship between a Notary and a Bank is based on contractual relation, a contract which is signed underhandedly which is called "Cooperative Agreement on Notarial Service". The right and obligation of both parties is that the Bank has the right to get Notarial services in drawing up authentic deeds while the Notary has the obligation do his job according to the Bank's interest. In its implementation, this agreement violates Article 16, paragraph 1, letter a of UUJN and Article 3, paragraph 4 of Notarial Code of Ethics, which make a Notary is not independent and takes side with the Bank

Keywords: *Cooperative Agreement, Notary, Bank*

I. Pendahuluan

Kehadiran Notaris memegang peranan penting dalam lalu lintas hukum, khususnya yang berkaitan dengan pembuatan alat bukti tertulis yang bersifat otentik. Hal ini bertujuan untuk menjamin kepastian hukum, ketertiban dan perlindungan hukum yang dibutuhkan masyarakat terkait alat bukti tertulis yang memiliki sifat otentik mengenai keadaan, peristiwa, atau perbuatan hukum, sebagaimana amanat dalam pasal 1868 KUHPerdara yang berbunyi "akta otentik adalah akta yang dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang diperbuat oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu ditempat dimana akta itu diperbuat".¹

Notaris merupakan pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik sejauh pembuatan akta otentik tertentu tidak dikhususkan bagi pejabat

¹ R.,Subekti, R.,Tjitrosudibio, *Kitab Undang Undang Hukum Perdata*, (Jakarta: PT Pradnya Paramita, 2009), hal. 475.

umum lainnya. Akta yang dibuat dihadapan Notaris merupakan bukti otentik, bukti paling sempurna, dengan segala akibatnya.²

“Begitu berharganya produk akta yang dihasilkan oleh Notaris dalam memberikan kepastian hukum bagi para pihak, menjadikan jabatan Notaris merupakan jabatan kepercayaan yang wajib menjaga kepentingan para pelanggannya dan pemerintah yang menaruh kepercayaan penuh kepadanya”.³

Dalam usahanya mendapatkan klien, beberapa Notaris menawarkan kerjasama menjadi rekanan Bank dalam pembuatan akta otentik. Perjanjian kerjasama⁴ diawali dengan pengajuan penawaran yang dibuat oleh Notaris kepada Bank.

Jika kemudian Bank menyetujui Notaris untuk menjadi rekanannya, maka Bank akan mengundang Notaris untuk melakukan penandatanganan perjanjian kerjasama antara Bank dengan Notaris. Perjanjian tersebut di buat oleh Bank dalam bentuk perjanjian baku⁵ dan kemudian diajukan kepada Notaris untuk disetujui. Bentuk perjanjian kerjasama tersebut lazimnya dibuat dibawah tangan bermaterai cukup.

Secara garis besar bentuk kerjasama yang diperjanjikan dalam perjanjian kerjasama antara Notaris dengan Bank adalah untuk pembuatan akta-akta yang berkaitan dengan pengikatan kredit beserta akta pendukung lainnya seperti pengikatan jaminan kredit yang tujuannya untuk mengamankan kepentingan pihak Bank.

Perumusan masalah penelitian ini adalah:

1. Bagaimana hubungan hukum antara Notaris selaku Pejabat Umum dengan Bank ?

² A. Kohar, *Notaris Dalam Praktek Hukum*, (Bandung, Alumni, 1983), hal. 64.

³ Tan Thong Kie, *Studi Notariat dan Serba-Serbi Praktek Notaris*, (Jakarta: Ichtiar Baru Van Hoven, 2000), hal. 454.

⁴ Perjanjian menurut namanya terbagi atas 2 (dua) macam yaitu perjanjian bernama (*Nominaat*) adalah perjanjian yang diatur dalam KUH Perdata, misalnya perjanjian jual beli. Sedangkan perjanjian kerjasama ini tergolong kedalam perjanjian tidak bernama (*Innominaat*) yang tergolong diluar peraturan KUHPerdata karena merupakan perjanjian yang timbul, tumbuh dan berkembang dalam masyarakat pada umumnya, lihat Handri Raharjo, *Hukum Perjanjian di Indonesia*, (Yogyakarta: Pustaka Yustisi, 2000), hal. 60.

⁵ Dikatakan bersifat “baku” karena, baik perjanjian baku maupun klausula tersebut, tidak dapat dan tidak mungkin dinegosiasikan atau ditawar-tawar oleh pihak lainnya. Lihat, Gunawan Widjaja, *Hukum Tentang Perlindungan Konsumen*, (Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2003), hal. 9.

2. Bagaimana hak dan kewajiban Notaris dalam perjanjian kerjasama jasa Notaris dengan Bank ?
3. Bagaimana pelaksanaan perjanjian kerjasama antara Notaris dan Bank bila dikaitkan dengan independensi Notaris ?

Sesuai dengan perumusan masalah tersebut di atas, maka tujuan penelitian ini adalah :

1. Untuk mengetahui hubungan hukum antara Notaris selaku Pejabat Umum dengan Bank.
2. Untuk mengetahui hak dan kewajiban Notaris dalam perjanjian kerjasama jasa Notaris dengan Bank.
3. Untuk mengetahui pelaksanaan perjanjian kerjasama antara Notaris dan Bank bila dikaitkan dengan independensi Notaris.

II. Metode Penelitian

Metode penelitian dengan yuridis normatif. Data diperoleh melalui bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tertier yang bersifat deskriptif analitis melalui studi kepustakaan dengan dilengkapi wawancara kepada responden yang telah ditetapkan yaitu Notaris/PPAT yang menjadi rekanan Bank.

- a. Bahan hukum primer, terdiri dari :
 1. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.
 2. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.
 3. Kode Etik Notaris.
- b. Bahan hukum sekunder adalah bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, seperti: KUHPerdara, jurnal hukum, hasil-hasil penelitian dan karya ilmiah dari kalangan hukum, yang berkaitan dengan hak dan kewajiban Notaris didalam perjanjian kerjasama rekanan dengan Bank.
- c. Bahan tertier adalah bahan pendukung di luar bidang hukum seperti kamus ensiklopedia atau majalah yang terkait dengan penelitian mengenai hak dan kewajiban Notaris didalam perjanjian kerjasama rekanan dengan Bank.

Data di analisis dengan menggunakan metode analisis kualitatif dan ditarik kesimpulan dengan menggunakan metode deduktif yakni berpikir dari hal yang umum menuju kepada hal yang khusus dengan menggunakan perangkat normatif sehingga dapat memberikan jawaban yang jelas atas permasalahannya.

III. Hasil Penelitian dan Pembahasan

Dalam pembuatan akta otentik yang dilakukan oleh Notaris sebagai pejabat umum, terdapat 3 (tiga) golongan subyek hukum yaitu para penghadap atau para pihak yang berkepentingan, para saksi dan Notaris. Dalam hal ini Notaris bukanlah sebagai pihak dalam pembuatan akta. Notaris hanyalah sebagai pejabat yang karena kewenangannya untuk membuat akta otentik sesuai keinginan para pihak/penghadap.

Hubungan hukum Notaris dan para penghadap merupakan hubungan hukum yang khas, dengan karakter :

- a. Tidak perlu dibuat suatu perjanjian baik lisan maupun tertulis dalam bentuk pemberian kuasa untuk membuat akta atau untuk melakukan pekerjaan-pekerjaan tertentu;
- b. Mereka yang datang dihadapan Notaris, dengan anggapan bahwa Notaris mempunyai kemampuan untuk membantu memformulasikan keinginan para pihak secara tertulis dalam bentuk akta otentik;
- c. Hasil akhir dari tindakan Notaris berdasarkan kewenangan Notaris yang berasal dari permintaan atau keinginan para pihak sendiri; dan
- d. Notaris bukan pihak dalam akta yang bersangkutan.⁶

Terkait penelitian adanya hubungan hukum antara Notaris selaku Pejabat Umum dengan Bank yang dibuat dalam bentuk perjanjian kerjasama untuk melakukan jasa-jasa tertentu dikualifikasikan sebagai hubungan kontraktual. Tidak boleh ada hubungan kontraktual antara Notaris dengan salah satu penghadapnya (Bank), karena merupakan bentuk perbuatan melawan hukum (*onrechtmatigedaad*). Notaris bukan pihak dalam akta, Notaris berada diluar para pihak. Pihak dalam akta otentik yang akan Notaris buat adalah Bank dengan debitur.

Para penghadap yang datang kepada Notaris karena keinginan atau kehendak (*wilsvorming*) para pihak sendiri. Penghadap datang ke Notaris agar tindakan atau perbuatan hukumnya diformulasikan ke dalam akta otentik sesuai

⁶ Habib Adjie, *Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*, (Bandung, PT Refika Aditama, 2013), hal.86

dengan kewenangan Notaris, kemudian Notaris membuat akta atas permintaan atau keinginan para penghadap tersebut, maka dalam hal ini memberikan landasan kepada Notaris dan para penghadap telah terjadi hubungan hukum. Notaris harus menjamin bahwa akta yang dibuat tersebut telah sesuai menurut aturan hukum yang sudah ditentukan, sehingga kepentingan yang bersangkutan terlindungi dengan akta tersebut.

“Secara prinsip, Notaris bersifat pasif melayani para pihak yang menghadap kepadanya. Notaris hanya bertugas mencatat atau menuliskan dalam akta apa-apa yang diterangkan para pihak, tidak berhak mengubah, mengurangi atau menambah apa yang diterangkan para penghadap”.⁷

Menurut Yahya Harahap, sikap yang demikian dianggap terlampau kaku, oleh karena itu pada masa sekarang muncul pendapat bahwa Notaris memiliki kewenangan untuk :

- a. Mengkonstantir atau menentukan apa yang terjadi di hadapan matanya;
- b. Oleh karena itu, dia berhak mengkonstantir atau menentukan fakta yang diperolehnya guna meluruskan isi akta yang lebih layak.⁸

Dalam praktik Notaris melakukan suatu pekerjaan berdasarkan kewenangan dan tugas jabatannya berdasarkan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris. Para penghadap datang kepada Notaris atas kesadaran sendiri dan mengutarakan keinginannya di hadapan Notaris, yang kemudian dituangkan ke dalam bentuk akta Notaris sesuai aturan hukum yang berlaku dan suatu hal yang tidak mungkin Notaris membuat akta tanpa ada permintaan dari siapapun.

Sepanjang Notaris melaksanakan tugas jabatannya sesuai UUJN serta telah memenuhi semua tata cara dan persyaratan dalam pembuatan akta, dan akta yang bersangkutan telah pula sesuai dengan para pihak yang menghadap Notaris, maka tuntutan dalam bentuk perbuatan melawan hukum berdasarkan pasal 1365 KUHPerdara yaitu “tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian

⁷ Subekti, *Hukum Pembuktian*, (Jakarta, Pradnya Paramita, 1987), hal 27

⁸ M.,Yahya Harahap, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, (Jakarta: PT. Intermasa, 1985), hal.

kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut” tidak mungkin untuk dilakukan.

Perjanjian kerjasama jasa Notaris yang dibuat oleh Bank dengan Notaris telah melanggar ketentuan UUJN dan Kode Etik Notaris. Karena pada dasarnya Notaris sebagai pejabat publik, melayani kepentingan masyarakat siapa saja yang datang kepadanya tanpa harus ada pengikatan terlebih dahulu, apalagi dibuat secara tertulis karena perjanjian kerjasama ini berpotensi menyimpang dari kaedah, nilai dan aturan dalam ketentuan UUJN maupun Kode Etik Notaris sebagaimana diatur dalam Pasal 16 ayat 1 huruf a UUJN dan Pasal 3 angka (4) Kode Etik Notaris, sehingga menimbulkan sikap ketidak mandirian dan keberpihakkan Notaris kepada salah satu klien yaitu Bank.

Hasil penelitian menunjukkan perjanjian kerjasama diawali dengan adanya penawaran jasa Notaris dalam bentuk pengajuan surat permohonan yang di dalamnya dicantumkan nama, jabatan, tempat kedudukan beserta wilayah kerja, alamat kantor Notaris berikut data pendukungnya kepada Bank yang bertujuan agar Bank berikut nasabahnya dapat menggunakan jasa Notaris tersebut dalam pembuatan akta-akta yang dibutuhkan Bank.⁹

Ini membuktikan adanya pelanggaran etika Notaris dalam menjalankan tugas jabatannya sebagaimana diatur dalam Pasal 4 angka 3 Kode Etik Notaris, yaitu merupakan bagian dari publikasi dan promosi diri (kegiatan pemasaran) yang dilakukan Notaris dalam upaya memasarkan jasa-jasanya demi kepentingan untuk memperoleh klien. Fakta ini tentunya dapat dikategorikan Bank sebagai perantara Notaris untuk mencari atau mendapatkan klien berupa nasabah Bank itu sendiri untuk membuat akta otentik ataupun jasa Notaris lainnya yang jelas-jelas bertentangan dengan Pasal 4 angka 4 Kode Etik Notaris berbunyi: “Notaris dan orang lain yang memangku dan menjalankan jabatan Notaris dilarang bekerja sama dengan biro jasa/orang/badan hukum yang pada hakekatnya bertindak sebagai perantara untuk mencari atau mendapatkan klien”¹⁰

Mengenai isi perjanjian kerjasama jasa Notaris dengan Bank disebutkan dalam *premisnya* bahwa perjanjian ini bersifat non eksklusif namun kenyataannya

⁹ Wawancara dengan bapak Notaris berinisial SS, Notaris berkedudukan di Medan, Tanggal 30 Mei 2015.

¹⁰ Kode Etik Notaris, Ikatan Notaris Indonesia

pelayanan Notaris bersifat eksklusif, hal ini dapat diketahui dalam perjanjian kerjasama antara Bank dengan Notaris sebagaimana dituangkan dalam perjanjian disebutkan bahwa: “Notaris memiliki kepastian untuk melakukan jasa dan akan mencurahkan usaha secara sungguh-sungguh dalam memberikan jasa untuk kepentingan terbaik Bank”.¹¹ Dan Notaris wajib “memberikan pelayanan kepada Bank setiap hari kerja baik dalam pembuatan akta Notaris/PPAT, maupun jasa-jasa lainnya sesuai prioritas waktu dan kebutuhan Bank”.¹² Padahal Pasal 4 angka 13 Kode Etik Notaris menegaskan kepada para Notaris bahwa dalam menjalankan jabatannya, tidak boleh memberikan pelayanan secara eksklusif kepada satu instansi atau lembaga serta membentuk kelompok yang dapat menghalangi masuknya Notaris lain ke dalam instansi atau lembaga tersebut.

Dari fakta yang dikemukakan diatas, etika menuntun seseorang untuk dapat membedakan yang baik dan yang buruk sehingga selalu mengutamakan kejujuran dan kebenaran dalam menjalankan jabatannya.

Dalam Kode Etik Notaris Indonesia telah ditetapkan beberapa kaidah yang harus dipegang oleh Notaris (selain UUJN), di antaranya adalah:

1. Kepribadian Notaris, hal ini dijabarkan kepada :
 - a. Dalam melaksanakan tugasnya dijiwai Pancasila, sadar dan taat kepada hukum peraturan jabatan Notaris, sumpah jabatan, kode etik Notaris dan berbahasa Indonesia yang baik.
 - b. Memiliki perilaku profesional dan ikut serta dalam pembangunan nasional, terutama sekali dalam bidang hukum.
 - c. Berkepribadian baik dan menjunjung tinggi martabat dan kehormatan Notaris, baik di dalam maupun di luar tugas jabatannya.
2. Dalam menjalankan tugas, Notaris harus :
 - a. Menyadari kewajibannya, bekerja mandiri, jujur tidak berpihak dan dengan penuh rasa tanggung jawab.
 - b. Menggunakan satu kantor sesuai dengan yang ditetapkan oleh undang-undang, dan tidak membuka kantor cabang dan perwakilan dan tidak menggunakan perantara.
 - c. Tidak menggunakan media massa yang bersifat promosi.
3. Hubungan Notaris dengan klien harus berdasarkan :
 - a. Notaris memberikan pelayanan kepada masyarakat yang memerlukan jasanya dengan sebaik-baiknya.
 - b. Notaris memberikan penyuluhan hukum untuk mencapai kesadaran hukum yang tinggi, agar anggota masyarakat menyadari hak dan kewajibannya.

¹¹ Lihat *Premis*, Perjanjian Kerjasama Jasa Notaris, hal. 1

¹² Lihat, Perjanjian Kerjasama Jasa Notaris, hal. 3

- c. Notaris harus memberikan pelayanan kepada anggota masyarakat yang kurang mampu.
- 4. Notaris dengan sesama rekan Notaris haruslah:
 - a. Hormat-menghormati dalam suasana kekeluargaan.
 - b. Tidak melakukan perbuatan ataupun persaingan yang merugikan sesama.
 - c. Saling menjaga dan membela kehormatan dan korps Notaris atas dasar solidaritas dan sifat tolong menolong secara *konstruktif*.¹³

Perjanjian Kerjasama Jasa Notaris yang terdiri atas 15 pasal yang mengatur mengenai penunjukan Notaris, ruang lingkup jasa, kewajiban Notaris, pembayaran, pernyataan dan jaminan dari Notaris, kerahasiaan, jangka waktu perjanjian, berakhirnya perjanjian, korespondensi, ganti rugi, nama dan logo Bank, ketentuan mengenai pencegahan penyuapan, keadaan kahar, hukum yang berlaku dan penyelesaian perselisihan serta ketentuan umum. Bank dan Notaris dengan ini setuju untuk membuat dan menandatangani perjanjian ini dengan syarat dan ketentuan bahwa, Bank dengan ini menunjuk Notaris untuk menyediakan jasa kepada Bank berdasarkan perjanjian ini dan Notaris dengan ini menerima penunjukan tersebut.

Dalam perjanjian kerjasama jasa Notaris dengan bank, para pihak mempunyai hak dan kewajiban masing-masing yang harus dipenuhi sebagaimana diatur dalam pasal 3 “Perjanjian Kerjasama Jasa Notaris”.

Kewajiban Notaris kepada Bank yang diatur dalam Pasal 3 Perjanjian kerjasama jasa Notaris, antara lain :

- a. Memberikan pelayanan kepada Bank setiap hari kerja baik dalam pembuatan akta Notaris/PPAT, maupun jasa-jasa lainnya sesuai prioritas waktu dan kebutuhan Bank.
- b. Menyediakan minuta akta dan dokumen lainnya yang dibutuhkan sesuai permintaan Bank selambat-lambatnya 2 (dua) hari kerja atau dalam keadaan sangat mendesak 1 (satu) hari kerja.
- c. Menyerahkan salinan akta paling lambat 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan minuta akta.

¹³ Supriadi, *Etika & Tanggung Jawab Profesi Hukum di Indonesia*, (Jakarta:Sinar Grafika, 2006), hal. 52.

- d. Membuat akta sesuai dengan permintaan Bank atau menggunakan *draft* yang telah disediakan Bank dan senantiasa menjaga serta memperhatikan keamanan dan kepentingan Bank.
- e. Menyelesaikan proses pendaftaran hak tanggungan paling lambat 3 (tiga) bulan sejak penandatanganan akta pemberian hak tanggungan (APHT).
- f. Menyerahkan surat pernyataan mengenai proses pengurusan sertifikat hak atas tanah dengan mencantumkan jangka waktu penyelesaiannya kepada Bank.

Perjanjian kerjasama antara Bank dengan Notaris mendekati perjanjian untuk melakukan jasa-jasa tertentu. Karena memenuhi unsur-unsur perjanjian kerja yaitu melakukan pekerjaan tertentu, dibawah perintah, dengan upah dan dalam waktu tertentu. Sehingga secara substansi adanya pelaksanaan perjanjian kerjasama ini telah melanggar undang-undang Jabatan Notaris dan Kode Etik Notaris.

Perjanjian untuk melakukan jasa-jasa tertentu adalah untuk perjanjian dimana suatu pihak menghendaki dari pihak lawannya untuk dilakukannya suatu pekerjaan untuk mencapai suatu tujuan dimana ia bersedia membayar upah sedangkan apa yang akan dilakukan untuk mencapai tujuan tersebut, sama sekali terserah kepada pihak lawan itu. Biasanya pihak ini adalah seorang ahli dalam melakukan pekerjaan tersebut dan biasanya ia juga sudah memasang tarif untuk jasanya itu.¹⁴

Secara garis besar Bank berkewajiban memberikan pekerjaan kepada Notaris berupa order pengikatan kredit dan jaminan berikut dokumen-dokumen pendukungnya serta membayar honorarium Notaris setelah penyelesaian pekerjaan tersebut selesai yaitu menyerahkan salinan akta pengikatan dan pendaftaran jaminan kreditnya dalam jangka waktu tertentu yang telah disepakati Notaris dengan Bank dalam perjanjian ini.

Selanjutnya Bank berhak atas pembayaran ganti rugi dari setiap kerugian, kehilangan, kerusakan, tuntutan dan/atau gugatan biaya dan pengeluaran dalam bentuk apapun yang dialami oleh Bank atas pelaksanaan perjanjian sebagai akibat dari adanya pelanggaran/kelalaian yang dilakukan oleh Notaris sebagaimana dicantumkan dalam klausula perjanjian kerjasama. Bank juga berhak menetapkan

¹⁴ R. Subekti, *Aneka perjanjian*, Cet. X, (Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 1995), hal. 58

perpanjangan jangka waktu perjanjian kerjasama dengan Notaris berikut juga dengan pemutusan perjanjian kerjasama ini secara sepihak oleh Bank.

Menurut penelitian, pada dasarnya yang menjadi alasan Notaris ingin atau bersedia menjadi rekanan Bank dalam memberikan jasanya adalah karena terdorong oleh kebutuhan untuk mendapatkan pekerjaan atau klien, sehingga pada akhirnya Notaris bersedia menerima dan tunduk pada isi perjanjian yang ditetapkan oleh Bank.

Sebagai Pejabat Umum, Notaris harus independen. Independen ini mempersoalkan kemerdekaan Pejabat Umum dari intervensi atau pengaruh pihak lain ataupun diberi tugas oleh instansi lain. Oleh karena itu dalam konsep independen ini harus diimbangi dengan konsep akuntabilitas. Dengan pemahaman independensi dan akuntabilitas seperti tersebut diatas diharapkan Notaris dapat mengetahui dimana dan bagaimana tugas dan tanggung jawab Notaris sebagai pejabat umum dalam menjalankan tugas/jabatannya.

Pada hakekatnya perjanjian kerjasama jasa Notaris dengan Bank menjadikan Notaris tidak mandiri dan berpihak kepada Bank. Bank dijadikan sebagai perantara Notaris untuk mendapatkan klien, pelayanan Notaris yang bersifat eksklusif kepada Bank, adanya penetapan honorarium jasa Notaris yang ditentukan Bank, pembacaan akta pengikatan kredit yang hanya dihadapan debitur bukan dihadapan para pihak serta pembuatan akta notaril yang berdasarkan permintaan Bank.

Dari uraian diatas menunjukkan Notaris tidak netral dan independen serta melanggar kewajibannya sebagaimana yang diatur dalam Pasal 16 ayat 1 huruf a UUJN yang berbunyi “Dalam menjalankan jabatannya, Notaris berkewajiban: bertindak jujur, seksama, mandiri, tidak berpihak dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum”. Aturan tersebut juga di tetapkan dalam ketentuan Kode Etik Notaris yaitu dalam Pasal 3 ayat 4 yang menyatakan “Notaris dan orang lain yang memangku dan menjalankan jabatan Notaris wajib: bertindak jujur, mandiri, tidak berpihak, penuh rasa tanggungjawab, berdasarkan peraturan perundang-undangan dan isi sumpah jabatan Notaris

Notaris dalam menjalankan tugas jabatannya, harus :

- a. Bersifat mandiri (*autonomous*)

- b. Tidak memihak siapapun (*impartial*)
- c. Tidak tergantung kepada siapapun (*independent*), yang berarti dalam menjalankan tugas jabatannya tidak dapat dicampuri oleh pihak yang mengangkatnya atau oleh pihak lain.¹⁵

Notaris wajib mengutamakan adanya keseimbangan antara hak dan kewajiban para pihak yang menghadap Notaris.¹⁶ Hal ini berdasarkan pada Pasal 16 ayat (1) huruf a UUJN yaitu Notaris diwajibkan bertindak dengan menjaga kepentingan para pihak. Notaris harus mampu dalam mempertimbangan keinginan para pihak sehingga kepentingan para pihak tersebut tetap terjaga secara *proporsional* yang kemudian dituangkan dalam bentuk akta Notaris. Selain itu, Notaris wajib memberikan pelayanan sesuai dengan ketentuan Pasal 16 ayat (1) huruf d UUJN kecuali apabila ada alasan untuk menolaknya.

Pelaksanaan perjanjian kerjasama jasa Notaris dengan Bank yang melanggar ketentuan Pasal 16 ayat 1 huruf a UUJN dan Pasal 3 angka (4) Kode Etik Notaris dapat menyebabkan akta otentik yang dibuat oleh Notaris menjadi akta dibawah tangan atau batal demi hukum.

Kedudukan akta Notaris yang mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan atau akta Notaris menjadi batal demi hukum tidak berdasarkan akta Notaris tidak memenuhi syarat subyektif dan syarat obyektif, tetapi dalam hal ini karena:

- a. UUJN telah menentukan sendiri ketentuan syarat akta Notaris yang mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan atau akta Notaris menjadi batal demi hukum akta, yaitu karena tidak memenuhi syarat eksternal,
- b. Notaris telah tidak cermat, tidak teliti dan tidak tepat dalam menerapkan aturan hukum yang berkaitan pelaksanaan tugas jabatan Notaris berdasarkan UUJN dan juga dalam menerapkan aturan hukum yang berkaitan dengan isi akta.¹⁷

Adanya perjanjian kerjasama Notaris yang dibuat oleh Bank selaku salah satu pihak penghadap dapat dijadikan dasar untuk menggugat Notaris sebagai suatu perbuatan melawan hukum, karena Notaris tidak berwenang membuat akta

¹⁵ *Ibid*, hal.16

¹⁶ Habib Adjie, *Op.,Cit*, hal. 38

¹⁷ Habib Adjie, *Hukum Notaris Indonesia, Tafsir Tematik Terhadap UU No. 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris*, (Bandung: PT Refika Aditama, 2011), hal. 20.

yang bersangkutan dan akta Notaris cacat dalam bentuknya. Tuntutan terhadap Notaris dalam bentuk penggantian biaya, ganti rugi, dan bunga sebagai akibat akta Notaris mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan atau batal demi hukum, berdasarkan adanya hubungan hukum yang khas antara Notaris dengan para penghadap sebagai perbuatan melawan hukum atas ketidakcermatan, ketidaktepatan, ketidaktepatan dalam teknik administratif membuat akta berdasarkan UUJN serta penerapan aturan hukum yang tertuang dalam akta yang bersangkutan untuk para penghadap tidak didasarkan pada kemampuan menguasai keilmuan bidang Notaris secara khusus dan hukum pada umumnya.

Ketika Notaris melakukan pelanggaran dalam melaksanakan tugas dan jabatannya, Notaris diancam sanksi sebagaimana tertuang dalam Pasal 84 dan Pasal 85 UUJN. Sanksi terhadap Notaris dikategorikan menjadi 2 (dua), yaitu sanksi perdata berupa penggantian biaya, ganti rugi, dan bunga merupakan akibat yang akan diterima Notaris atas tuntutan para penghadap jika akta yang bersangkutan hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan atau akta menjadi batal demi hukum, sebagaimana ditentukan dalam Pasal 84 UUJN. Selain sanksi perdata, juga ditentukan sanksi administrasi yaitu berupa teguran lisan, teguran tertulis, pemberhentian sementara, pemberhentian dengan hormat, sampai pemberhentian dengan tidak hormat, sebagaimana ditentukan dalam Pasal 85 UUJN.

Tuntutan terhadap Notaris dalam bentuk penggantian biaya, ganti rugi dan bunga sebagai akibat akta Notaris mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan atau batal demi hukum, berdasarkan adanya :

1. Hubungan hukum yang khas antara Notaris dengan para penghadap dengan bentuk sebagai perbuatan melawan hukum.
2. Ketidakcermatan, ketidak telitian dan ketidak tepatan dalam :
 - a. Tehnik administratif membuat akta berdasarkan UUJN
 - b. Penerapan berbagai aturan hukum yang tertuang dalam akta yang bersangkutan untuk para penghadap, yang tidak di dasarkan pada kemampuan menguasai keilmuan bidang Notaris secara khusus dan hukum pada umumnya.¹⁸

Dan sebelum Notaris dijatuhi sanksi Perdata berupa penggantian biaya, ganti rugi dan bunga, maka terlebih dahulu harus dapat dibuktikan bahwa :

¹⁸ *Ibid.*

1. Adanya diderita kerugian;
2. Antara kerugian yang diderita dan pelanggaran atau kelalaian dari Notaris terdapat hubungan kausal; dan
3. Pelanggaran (perbuatan) atau kelalaian tersebut disebabkan kesalahan yang dapat dipertanggungjawabkan kepada Notaris yang bersangkutan.¹⁹

IV. Kesimpulan Dan Saran

A. Kesimpulan

1. Hubungan hukum antara Notaris selaku Pejabat Umum dengan Bank yang dibuat dalam bentuk perjanjian kerjasama untuk melakukan jasa-jasa tertentu dikualifikasikan sebagai hubungan kontraktual. Tidak boleh ada hubungan kontraktual antara Notaris dengan salah satu penghadapnya, karena merupakan bentuk perbuatan melawan hukum (*onrechtmatigedaad*). Notaris bukan pihak dalam akta, Notaris berada diluar para pihak. Para pihak dalam akta yang akan dibuat Notaris adalah Bank dengan debitur.
2. Hak dan kewajiban Notaris dalam perjanjian kerjasama dengan Bank adalah Notaris berkewajiban memberikan pelayanan eksklusif kepada Bank untuk membuat akta otentik sesuai dengan permintaan Bank. Notaris berhak atas pembayaran honorariumnya berdasarkan kesepakatan setelah menyelesaikan salinan akta pengikatan kredit dan pendaftaran jaminan Bank. Selanjutnya Bank berhak atas pembayaran ganti rugi dari setiap kelalaian yang dilakukan oleh Notaris terkait pelaksanaan perjanjian kerjasama jasa Notaris. Bank juga berhak menetapkan jangka waktu dan pemutusan perjanjian kerjasama ini secara sepihak.
3. Pelaksanaan perjanjian kerjasama jasa Notaris dengan Bank melanggar ketentuan Pasal 16 ayat 1 huruf a UUJN dan Pasal 3 angka (4) Kode Etik Notaris yaitu sikap ketidakmandirian dan keberpihakkan Notaris kepada Bank sehingga menyebabkan akta otentik yang dibuat oleh Notaris menjadi akta dibawah tangan atau batal demi hukum, akibat hukum dari akta Notaris yang seperti itu, maka dapat dijadikan alasan bagi pihak yang menderita kerugian untuk menuntut penggantian biaya, ganti rugi dan bunga kepada Notaris.

¹⁹ *Ibid.*

B. Saran-Saran

1. Disarankan demi menjaga keluhuran dan martabat Notaris maka dilarang keras adanya praktek perjanjian kerjasama jasa Notaris dengan Bank karena menimbulkan celah-celah hukum yang membuka peluang terjadinya perbuatan melawan hukum.
2. Disarankan Notaris harus professional dan bertindak secara proporsional dalam memberikan pelayanan terhadap siapa saja pihak yang membutuhkan jasa Notaris serta tidak tergantung pada kehendak Bank yang menyesatkan dan memberi kemudahan dengan alasan pelayanan.
3. Disarankan Notaris harus netral, tidak memihak salah satu penghadapnya (Bank), karena salah satu tugas Notaris adalah mencegah terjadinya masalah. Ketentuan UUJN yang mengatur tentang sebab-sebab berubahnya kekuatan pembuktian akta otentik menjadi akta dibawah tangan atau batal demi hukum hendaknya terus diingat dan dipelajari oleh Notaris karena masyarakat dapat menggugat Notaris secara perdata menuntut penggantian biaya, ganti rugi dan bunga jika ternyata akta tersebut dapat dibuktikan dibuat tidak sesuai dengan aturan hukum yang berlaku.

V. Daftar Pustaka

A. Buku

- Adjie, Habib, 2011, *Hukum Notaris Indonesia (Tafsir Tematik Terhadap Undang Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris*, Penerbit PT Refika Aditama, Bandung.
- , 2009, *Sekilas Dunia Notaris Dan PPAT Indonesia (Kumpulan Tulisan)*, Penerbit Mandar Maju, Bandung.
- , 2011, *Kebatalan Dan Pembatalan Akta Notaris*, Penerbit PT Refika Aditama, Bandung.
- , 2011, *Majelis Pengawas Notaris Sebagai Pejabat Tata Usaha Negara*, Penerbit PT Refika Aditama, Bandung.
- , 2013, *Sanksi Perdata dan Administratif terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*, Penerbit PT Refika Aditama, Bandung.
- Budiono, Herlien, 2010, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian Dan Penerapannya Di Bidang Kenotariatan*, Citra Aditya, Bandung.
- Harahap, M. Yahya, 1985, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, PT. Intermasa, Jakarta.

Kie, Tan Thong, 1987, *Serba-Serbi Praktek Notariat*, Penerbit Alumni, Bandung.
———, 2000, *Studi Notariat dan Serba-Serbi Praktek Notaris*, Ichtar Baru Van Hoven, Jakarta.

Kohar, A., 1983, *Notaris Dalam Praktek Hukum*, Penerbit Alumni, Bandung.

Raharjo, Handri, 2000, *Hukum Perjanjian di Indonesia*, Pustaka Yustisi, Yogyakarta.

Supriadi, 2006, *Etika & Tanggung Jawab Profesi Hukum di Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta.

Subekti, R, 2002, *Hukum Perjanjian*, cetakan ke-19, Intermedia, Jakarta.

———, 1985, *Aneka Perjanjian*, Alumni, Bandung.

Subekti, R, R.,Tjitrosudibio, 2009, *Kitab Undang Undang Hukum Perdata*, PT Pradnya Paramita, Jakarta.

B. Peraturan/Perundang-undangan

Republik Indonesia, Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang *Jabatan Notaris*.

Republik Indonesia, Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang *Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris*.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Kode Etik Notaris, Ikatan Notaris Indonesia, Hasil Kongres di Bandung pada tanggal 28 Januari 2005.