

TANGGUNG JAWAB NOTARIS DALAM PEMBUATAN PERJANJIAN SUBROGASI DENGAN JAMINAN HAK ATAS TANAH DI KOTA BATAM

Agus Riyanto¹

¹Dosen Program Studi Ilmu Hukum, Fakultas Sosial Dan Humaniora, Universitas Putera Batam, Batam, Jl Letjen R. Soeprapto, Kampus UPB, Batam 29442, Indonesia

Penyesuaian Pengarang E-mail: gus.ryant00@gmail.com

No Hp: +6281372270867

ABSTRAK

Perbankan memiliki posisi strategis sebagai lembaga intermediasi dan penunjang sistem pembayaran. Untuk menjamin pinjaman atau pembiayaan yang diberikan bank kepada debitur atau nasabah, maka bank akan membebankan agunan kepada nasabah. Dalam praktek, kredit yang sudah dijamin dengan agunan seringkali dilakukan *take over*. *Take over* dipilih masyarakat karena dengan berbagai alasan, misalnya prosedur kredit yang sederhana dan waktu yang dibutuhkan juga relatif cepat. Penelitian ini mencoba menganalisis pertanggungjawaban Notaris dalam pembuatan perjanjian *take over* khususnya jika pinjaman/kredit dijamin dengan hak atas tanah. Metode yang digunakan dalam penelitian adalah normatif, dimana peneliti memperoleh data dari studi pustaka yang kemudian akan diuji dengan asas-asas hukum. Hasil penelitian menunjukkan bahwa dalam pembuatan akta perjanjian *take over*, pada hakekatnya Notaris memiliki tanggung jawab baik secara moral maupun hukum.

Kata Kunci: Notaris, *Take Over*, Agunan, Pertanggungjawaban

ABSTRACT

Banking has a strategic position as an intermediary institution and support payment system. To guarantee the loan or financing provided by the bank to the debtor or customer, the bank will charge the collateral to the customer. In practice, credit already secured by collateral is often carried out take-over. Take over is chosen by the community because for various reasons, such as simple credit

procedures and the time required is also relatively fast. This research tries to analyze the responsibility of Notary in making takeover agreement specially if loan / credit is secured with right of land. The method used in this research is normative. Where researchers get data from literature studies which will then be tested with legal principles. The result of the research shows that in the making of deed of take over agreement, in essence Notary has responsibility both morally and law.

Key word: *Notary, Take Over, Collateral, Accountability*

I.PENDAHULUAN

1.1Latar Belakang Masalah

Bank adalah perantara antara pihak-pihak yang mempunyai kelebihan dana (*surplus of fund*) dengan pihak-pihak yang kekurangan dan memerlukan dana (*lack of fund*). Oleh karena itu, perbankan akan bergerak dalam kegiatan perkreditan dan berbagai jasa yang diberikan, bank melayani kebutuhan pembiayaan serta melancarkan sistem pembangunan (Djumhana, 2000: 1). 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 (Suwandi, 2006).

Secara etimologis istilah kredit berasal dari bahasa latin, *credere*, yang berarti kepercayaan. Istilah kredit perbankan hampir dipersamakan dengan hutang piutang pada umumnya, meskipun dalam hukum perdata, antara utang dan kredit merupakan dua perbuatan hukum yang berbeda sehingga memiliki konsekuensi yuridis

yang berbeda juga (Harun, 2010:1). Dalam operasional perbankan, terdapat prinsip-prinsip tertentu yang melandasi perkreditan itu sendiri, prinsip-prinsip tersebut antara lain:

1. Prinsip kepercayaan;
2. Prinsip kehati-hatian;
3. Prinsip Sinkronisasi;
4. Prinsip perbandingan antara pinjaman, modal dan aset; dan
5. Prinsip 3 R. Dalam prinsip ini harus memperhatikan juga faktor-faktor sebagai berikut:

a.*returns* : harus ada pengembalian/ hasil dari debitur

b.*repayment*: ada kemampuan bayar dari debitur

c.*risk bearing*: kemampuan menahan resiko dari debitur harus baik (Hasibuan, 2008: 106).

Berdasarkan jangka waktu dan penggunaanya kredit dapat digolongkan menjadi 3 (tiga)

jenis, yaitu:

- 1.Kredit investasi, yaitu kredit jangka menengah atau panjang yang diberikan kepada debitur untuk membiayai barang-barang modal;
- 2.Kredit modal kerja, yaitu kredit yang diberikan baik dalam rupiah maupun valuta asing untuk memenuhi modal kerja yang habis dalam satu siklus usaha dengan jangka waktu maksimal 1 (satu) tahun;
- 3.Kredit konsumsi, yaitu kredit jangka pendek atau panjang yang diberikan kepada debitur untuk membiayai barang-barang kebutuhan atau konsumsi dalam skala kebutuhan rumah tangga yang perlunasannya dari penghasilan bulanan nasabah debitur yang bersangkutan (Ais, 2011: 60-61).

Apabila debitur berkeinginan agar proposal kredit disetujui oleh perbankan, biasanya permohonan/aplikasi

kredit tersebut dilengkapi dengan melampirkan semua dokumen pendukung yang dipersyaratkan (Taufik, 2011: 47). Selanjutnya, dari *track record* nasabah yang ada, diadakan pengelompokan pengelompokan tertentu yang didasarkan atas kelancaran usaha dan sektor usaha secara lengkap. Pengelompokan tersebut antara lain:

- 1.Kredit lancar
- 2.Dalam perhatian khusus
- 3.Kredit kurang lancar
- 4.Kredit diragukan
- 5.Kredit macet (Iskandar, 2008: 184).

Pelaksanaan kredit agar berjalan lancar, atau untuk mengantisipasi sewaktu-waktu jika kredit macet, suatu pinjaman diatur dalam suatu perjanjian/akad kredit. Akad yang dibuat antara bank dengan nasabah dituangkan dalam bentuk akad baku (Usanti, 2013: 47). Perjanjian pemberian kredit di dalamnya terkandung unsur-unsur kepercayaan,

tenggang waktu, *degree of risk*, dan prestasi (Djumhana, 2000: 370-371). Hal ini berarti bahwa terjadi suatu tenggang waktu antara perjanjian pinjam meminjam dibuat dengan saat pengembaliannya. Adanya tenggang waktu tersebut membuat bank menanggung risiko dari kemungkinan debitur tidak mampu mengembalikannya. Akad kredit didasarkan atas perjanjian pinjam meminjam, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1754 KUH Perdata, bahwa pinjam-meminjam ialah perjanjian dengan mana pihak yang satu memberikan kepada pihak yang lain suatu jumlah tertentu barang-barang yang menghabiskan karena pemakaian, dengan syarat bahwa pihak yang belakangan ini akan mengembalikan sejumlah yang sama dari macam dan keadaan yang sama (Suwardi, 2010: 74).

Untuk menjamin pinjaman atau pembiayaan yang

diberikan bank kepada debitur atau nasabah, maka bank akan membebaskan agunan kepada nasabah. Secara teoritis, menurut Vollmar, dalam Pasal 1131 KUHPerdara dijelaskan bahwa segala kebendaan seorang, baik yang bergerak maupun yang tak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada dikemudian hari menjadi tanggungan untuk segala perikatannya perseorangan (Sulastri. 2011: 85). Pembebanan jaminan tersebut dilakukan perbankan dalam rangka penerapan suatu prinsip kehati-hatian. Prinsip kehati-hatian wajib dilaksanakan oleh pihak perbankan mengingat uang yang dipinjamkan oleh bank kepada para debitur adalah uang atau dana masyarakat yang disimpan oleh bank (Suwardi, 2010: 75).

Di samping jaminan, bentuk lain dari penerapan prinsip kehati-hatian adalah kewajiban untuk menerapkan

prinsip mengenal nasabah. Setiap orang yang melakukan usaha dengan penyedia jasa keuangan harus menyerahkan identitas diri secara lengkap (Adityananta, 2013). Cepat atau lambat semua industri perbankan Indonesia harus menerapkan prinsip KYC (*Know Your Customer*) ini. Meskipun dari segi operasional perbankan, barangkali bukan pekerjaan yang mudah untuk melaksanakan prinsip KYC (*Know Your Customer*) ini (Erdiansyah, 2012). Terkait *take over*, bank selalu menyarankan agar mengadakan pengalihan hak secara resmi atau dengan alih debitur demi menghindari segala resiko yang dapat saja terjadi dimasa yang akan datang karena lamanya masa angsuran yang akan diteruskan oleh pihak penerima pengalihan hak atau pelimpahan kewajiban angsuran (Soerjopratiknjo, 1984: 18). Di perbankan, proses *take over* di atas harus dilakukan secara

hati-hati. Hal itu agar jangan sampai kredit yang *ditake over* ke debitur baru akan menimbulkan permasalahan dikemudian hari, termasuk kepastian hukum mengenai dapat atau tidaknya jaminan untuk dieksekusi apabila nantinya mengalami macet. Untuk itu, pihak perbankan biasanya mengharuskan nasabah untuk melakukan perjanjian di hadapan notaris dalam pembuatan perjanjian *take over*, termasuk untuk mengikat jaminan.

1. Perjanjian *take over* atau peralihan kredit identik dengan peristiwa subrogasi sesuai Pasal 1400 KUH Perdata. Pasal tersebut mengatur bahwa subrogasi adalah perpindahan hak kreditor kepada seorang pihak ketiga yang membayar kepada kreditor, dapat terjadi karena persetujuan atau karena undang-undang. Peristiwa yang terjadi pada peralihan kredit memenuhi

unsur-unsur yang terdapat dalam subrogasi. (Suharnoko, 2005: 1).

Unsur-unsur yang terdapat dalam subrogasi adalah:

a. Penggantian hak kreditor oleh pihak ketiga;

b. Adanya pembayaran yang dilakukan pihak ketiga terhadap kreditor; dan

c. Terjadi baik karena perjanjian atau undang-undang (Satrio, 1999: 50).

Tan Thong Kie menjelaskan bahwa para pihak dalam subrogasi ada 3 yaitu kreditor awal, debitur dan pihak ketiga.

Pihak ketiga dalam subrogasi ini bisa siapa saja, selama ada pihak lain yang membayar hutang atau kredit kepada kreditor dan memposisikan dirinya untuk menjadi kreditor baru maka ia disebut pihak ketiga (Kie, 2007: 683-687). Terdapat 2 (dua) cara terjadinya

subrogasi, yaitu (Satrio, 1999: 65):

1)Terjadi karena persetujuan yang dapat berasal dari inisiatif kreditur maupun debitur;

2)Terjadi karena undang-undang. Subrogasi ini diatur dalam Pasal 1402 KUHPerdara yang menyatakan bahwa subrogasi terjadi pada saat seorang kreditur yang melunasi hutang seorang debitur kepada seorang kreditur lain yang berdasarkan hak istimewa atau hipotiknya mempunyai hak yang lebih tinggi daripada kreditur pertama.

2.Kewenangan Notaris

Menurut Emma Nurita, Jabatan Notaris merupakan suatu jabatan yang sangat mulia, mengingat peranan Notaris sangat penting bagi

lalulintas kehidupan masyarakat, maka perilaku dan perbuatan Notaris dalam menjalankan jabatan profesinya haruslah sesuai dengan kode etik seorang Notaris (Sundah, 2014: 36).

Lembaga Notaris masuk di Indonesia pada permulaan abad ke-17. Pada tahun 1860, pemerintah Hindia Belanda menganggap perlu untuk membuat peraturan yang baru bagi jabatan Notaris di *Nederland Indie* untuk disesuaikan dengan peraturan jabatan Notaris yang berlaku di Belanda. Setelah Indonesia merdeka, keberadaan lembaga Notaris di Indonesia tetap diakui berdasarkan Pasal II Aturan Peralihan UUD 1945 (Adjie, 2008: 3).

Saat ini peraturan yang berlaku adalah Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang

Nomor 2 Tahun 2014 (UU Jabatan Notaris).

Produk notaris adalah akta otentik. Dalam Pasal 1868 KUHPer dinyatakan bahwa suatu akta otentik ialah akta yang dibuat dalam bentuk yang telah ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum yang berkuasa untuk itu di tempat dimana akta itu dibuat. Akta Notaris yang dibuat oleh pejabat umum disebut akta pejabat / akta relaas (*ambtelijke acte*), merupakan akta Notaris yang hanya memuat apa yang dialami, didengar dan disaksikan oleh Notaris sebagai pejabat umum (Mulyoto, 2010: 43).

Kewenangan notaris sebagai pejabat umum untuk membuat akta otentik diatur dalam Pasal 15 UU Jabatan Notaris , yakni:

(1) Notaris berwenang 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 *autentik*, menjamin kepastian tanggal 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.

3.Hak Atas Tanah

Pengertian”penguasaan” dan”menguasai” dalam Pasal 33 ayat (3) UUD 45 dan Pasal 2 UUPA dipakai dalam aspek publik. Selanjutnya berdasarkan Pasal 2 UUPA ayat (2) ditentukan bahwa hak menguasai dari Negara tersebut memberi wewenang kepada Negara untuk :

a. Mengatur dan

menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan, pemeliharaan bumi, air, dan ruang angkasa tersebut.

b. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa.

c. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air, dan ruang angkasa.

Berkaitan dengan hak atas tanah diatur dalam Bab I UUPA dimana di dalamnya mengatur tentang pendaftaran tanah, air, dan ruang angkasa. Hak-hak atas tanah tersebut diatur di dalam Pasal 16 UUPA ayat (1) yang terdiri dari:

- 1.Hak milik
- 2.Hak guna usaha
- 3.Hak guna bangunan
- 4.Hak pakai

5.Hak sewa

6.Hak-hak lain yang diatur di dalam perundang-undangan lain:

- a. Hak pengelolaan
- b. Hak menguasai hutan

Dengan demikian tanah yang terdapat hak-hak atas tanah tersebut dapat dimiliki dan dipunyai oleh orang, badan hukum atau beberapa orang bersama-sama, tetapi tentunya dengan batasan-batasan yang telah diatur oleh peraturan pemerintah dan tidak semata-mata untuk kepentingan pribadi karena “*semua tanah mempunyai fungsi sosial*”. Tanah yang semakin langka dapat dipergunakan seefisien mungkin sehingga sesuai tujuan UUPA menunjang terbentuknya sesuatu masyarakat adil dan makmur (Soetiknjo, 1990: 53). Berdasarkan latar belakang di atas, kami tertarik untuk mengkaji lebih lanjut dalam sebuah penelitian yang berjudul “Tanggung Jawab Notaris Dalam Pembuatan Perjanjian

Take Over Dengan Jaminan Hak Atas Tanah di Kota Batam”

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang penelitian di atas, maka rumusan masalah yang akan diteliti diantaranya:

1. Bagaimana tanggung jawab Notaris dalam pembuatan perjanjian *take over* dengan jaminan hak atas tanah di Kota Batam?
2. Tindakan-tindakan apa yang dilakukan Notaris agar perjanjian *take over* dengan jaminan hak atas tanah dapat menjamin rasa aman bagi para pihak.

II. METODE PENELITIAN

Adapun metode penelitian yang digunakan oleh penulis adalah kualitatif dengan menggunakan pendekatan yuridis. Sumber data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data data sekunder.

III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Tanggung Jawab Notaris Dalam Pembuatan Perjanjian *Take Over* Dengan Jaminan Hak Atas Tanah Di Kota Batam

Pengaturan mengenai hak atas tanah di Kota Batam berbeda apabila dibandingkan dengan daerah lain di Indonesia. Mayoritas, masyarakat di Kota Batam menguasai rumah mereka dengan alas hak berupa Hak Guna Bangunan (HGB). Hal ini barangkali merupakan kebijakan pemerintah pusat yang memberikan kewenangan kepada Otorita Batam (saat ini bernama Badan pengusaha/BP Batam) bahwa seluruh tanah di Kota Batam diberikan kepada Otorita Batam dengan hak pengelolaan.

Kewenangan Otorita Batam melalui Hak Pengelolaan di atas berdasarkan Keppres Nomor 41 Tahun 1973 tentang Kedudukan Pulau Batam

sebagai daerah industri. Pasal 6 ayat (2) menyebutkan bahwa hal-hal yang bersangkutan dengan pengurusan tanah di dalam wilayah daerah industri Pulau Batam dalam rangka ketentuan tersebut diatur lebih lanjut oleh Menteri Dalam Negeri sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dibidang agraria dengan ketentuan seluruh area tanah yang terletak di Pulau Batam diserahkan dengan Hak Pengelolaan kepada Ketua Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam.

Ketentuan tersebut memberikan kewenangan kepada Pihak Ketua Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam untuk :

- 1.Merencanakan peruntukan dan penggunaan tanah tersebut;
- 2.Menggunakan tanah tersebut untuk keperluan pelaksanaan tugasnya;
- 3.Menyerahkan bagian-bagian dari tanah tersebut kepada

pihak ketiga dengan Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai. (HGB berlaku selama 30 tahun dan dapat diperpanjang 20 tahun kemudian dapat diperbaharui 30 tahun lagi dan seterusnya sedangkan Hak Pakai berlaku selama 10 tahun dan dapat diperpanjang setiap 10 tahun sejauh yang bersangkutan masih menggunakan tanah tersebut sesuai dengan peruntukannya);

- 4.Menerima uang pemasukan dan uang wajib tahunan (Uang Wajib Tahunan Otorita Batam "UWTO"). Tanah misalnya berstatus Hak Guna Bangunan yang akan dijaminkan di suatu bank harus dipastikan terlebih dahulu terkait jangka waktunya. Untuk tanah yang akan berakhir jangka waktunya, maka diharuskan terlebih dahulu melakukan perpanjangan hak atas tanah dengan cara mengurus

perpanjangan ke Otoritas Batam (sekarang BP Batam). Dalam hal ini Notaris harus memastikan bahwa jangka waktu hak tersebut tidak akan berakhir sebelum berakhirnya perjanjian kredit. Bentuk kehati-hatian ini termasuk jika Notaris atau Pejabat Pembuatan Tanah (PPAT) akan membuat perjanjian *take over*.

Perjanjian *take over* merupakan salah satu bentuk perjanjian yang dibolehkan dalam ilmu hukum, sepanjang tidak melanggar peraturan perundang-undangan dan asas-asas dalam hukum perjanjian. Perjanjian *take over* ini dapat dilakukan di hadapan Notaris (*notariil*) maupun di bawah tangan (tanpa melalui perantara Notaris). Oleh karena itu, perjanjian yang dibuat di hadapan Notaris tersebut merupakan pilihan para pihak (kreditur, debitur awal dan debitur pengganti), akan tetapi

dalam prakteknya, pihak perbankan lebih memilih perjanjian *take over* dilakukan di hadapan Notaris. Hal ini untuk lebih menjamin kepastian dan rasa aman bagi para pihak. Apabila para pihak memilih menggunakan perjanjian *take over* melalui Notaris, maka muncul persoalan mengenai bagaimana tanggung jawab notaris terhadap perjanjian *take over* yang dibuatnya.

Apabila para pihak memilih melakukan perjanjian *take over* tersebut di hadapan Notaris (Notariil), maka perjanjian itu disebut sebagai akta otentik. Dalam Pasal 1868 KUHPerdara ditentukan bahwa "Akta otentik adalah akta yang dibuat dan diresmikan dalam bentuk menurut hukum, oleh atau dihadapan pejabat-pejabat umum, yang berwenang berbuat demikian, dimana akta itu dibuat". Notaris diwajibkan untuk melakukan semua prosesi pembuatan akta perjanjian *take over* berdasarkan peraturan

perundang-undangan yang berlaku. Ini dilakukan agar akta Notariil tersebut memiliki kekuatan pembuktian sempurna. Di samping itu, Notaris perlu juga memperhatikan kode etik yang berlaku khusus bagi Notaris sebagai pejabat umum.

Untuk mengetahui kaitan pejabat umum dan akta otentik dalam pembuatan akta perjanjian *take over*, terdapat ketentuan Pasal 1 Peraturan Jabatan Notaris yang menentukan mengenai siapa yang dimaksud dengan notaris, yaitu sebagai berikut: “Notaris adalah pejabat umum (*oopenbaar ambtenaar*) yang satu-satunya berwenang untuk membuat akta-akta tentang segala tindakan, perjanjian dan keputusan-keputusan yang oleh perundang-undangan umum diwajibkan, atau para yang bersangkutan supaya dinyatakan dalam suatu surat otentik, menetapkan tanggalnya, menyimpan

aktanya dan memberikan *grosse* (salinan sah), salinan dan kutipannya, semuanya itu sepanjang pembuatan akta-akta itu tidak juga diwajibkan kepada pejabat atau khusus menjadi kewajibannya.”

Berdasarkan ketentuan di atas, ditegaskan bahwa notaris adalah Pejabat Umum, yang diangkat dan diberhentikan oleh pemerintah dan diberi wewenang dan kewajiban untuk melayani masyarakat. Dalam hal ini, Notaris adalah pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta otentik. Keberadaan notaris selaku pejabat umum ini tidak hanya sekedar untuk melayani masyarakat yang membutuhkan jasanya tetapi juga atas perintah undang-undang. Salah satu profesi di bidang hukum, Notaris merupakan pekerjaan dengan keahlian khusus. Jabatan ini menuntut pengetahuan luas serta tanggung jawab dalam melayani kepentingan umum

dalam setiap pekerjaannya. Oleh karena itu, dalam setiap akta yang dibuatnya, Notaris perlu memperhatikan dan menjalankan setiap prosedur pembuatan akta sesuai perundang-undangan yang berlaku, termasuk mematuhi kode etik notaris.

Terkait dengan pembuatan akta *take over* dengan jaminan hak atas tanah, tanggung jawab notaris berlaku juga khususnya dalam hal pembuktian akta apabila terjadi kekhilafan atau kesalahan sehingga akta yang dibuatnya kehilangan otentitasnya. Berdasarkan tinjauan ilmu hukum, tanggung jawab dalam hukum mempunyai dua dimensi, yaitu tanggung jawab dalam perspektif moral dan tanggung jawab hukum. Notaris memiliki kewajiban melaksanakan tugas dan kewajiban sebaik-baiknya agar tujuan pembuatan akta ini tercapai dan berlaku sebagai akta yang otentik. Hal ini

merupakan bentuk pertanggungjawaban Notaris dalam perspektif moral (Soegianto, 2003: 51). Lumban Tobing menyatakan bahwa notaris bertanggung jawab atas akta yang dibuatnya, apabila terdapat alasan sebagai berikut:

1. Di dalam hal-hal yang secara tegas ditentukan oleh Peraturan Jabatan Notaris (sekarang UU Jabatan Notaris).
2. Apabila suatu akta karena tidak memenuhi syarat-syarat mengenai bentuknya (*gebrek in de vorm*), dibatalkan di muka pengadilan atau dianggap hanya berlaku sebagai akta yang dibuat di bawah tangan.
3. Dengan segala hal, dimana menurut ketentuan-ketentuan dalam Pasal 1365 s/d Pasal 1367 KUH Perdata terdapat kewajiban untuk membayar ganti kerugian, artinya semua hal-hal tersebut harus dilalui pembuktian seimbang.

Menurut Undang-Undang Jabatan Notaris, untuk menentukan pertanggungjawaban notaris, dalam hal Notaris tidak memenuhi syarat-syarat formil mengenai akta yang dibuatnya, maka akta yang dibuatnya akan kehilangan kekuatan otentitasnya. Hal ini dapat dikualifikasi sebagai penipuan atau muslihat baik yang dilakukan oleh notaris sendiri maupun karena kerjasama dengan pihak yang berkepentingan sehingga akta yang dibuat bertentangan dengan undang-undang kesusilaan atau ketertiban umum. Oleh karena itu, Notaris dapat digugat ganti kerugian, tidak saja oleh pihak atau pihak-pihak yang berkepentingan tetapi juga oleh pihak ketiga, (Soegondo, 1982: 228). Terkait dengan pembuatan akta *take over*, maka perbuatan melawan hukum yang dilakukan para penghadap juga tidak dapat dinisbatkan

kepada notaris.

Secara singkat, berikut akan dibahas mengenai dua aspek penting perihal tanggung jawab hukum notaris, yaitu:

1. Dalam Bidang Hukum Pidana

Hukum pidana merupakan seperangkat ketentuan sebagai bagian dari hukum publik yang mengutamakan tekanan pada kepentingan umum/masyarakat. Dalam ilmu hukum pidana, untuk menentukan adanya suatu pertanggungjawaban, maka harus dipenuhi 3 (tiga) syarat, yaitu:

- a. harus ada suatu perbuatan yang dapat dihukum yang unsur-unsurnya secara tegas dirumuskan undang-undang.
- b. perbuatan tersebut harus bertentangan dengan hukum.
- c. harus ada kesalahan pada si pelaku (*wederrechtelyjk*).

- d. kesalahan/kelalaian (*schuld*) dalam pengertian pidana meliputi unsur-unsur:
- 1) apabila perbuatan tersebut bertentangan dengan hukum (*wederrechtelyk*),
 - 2) akibat dari perbuatan tersebut dapat dibayangkan/ada penduga-duga (*voorziebaarheid*),
 - 3) Akibat itu sebenarnya dapat dihindarkan/ada penghati-hati (*vermijdbaarheid*).
- Suatu perbuatan atau delik pidana juga dapat dikualifikasikan dalam dua bentuk yaitu:
- a. Yang dilakukan dengan sengaja (*opzettelijk, intentional*), misalnya Pasal 23, Pasal 415, Pasal 416, Pasal 417, Pasal 264 ayat (1) KUHP.
 - b. Yang timbul karena kelalaian (*bersoepsfout, negligence*). Misalnya Pasal 266 KUHP yang mengatur tentang pemalsuan surat. Menurut paham lama, suatu akta otentik harus menyatakan hal bahwa para pihak telah memberikan keterangan-keterangan dan bukan menyatakan kebenaran tentang hal itu (HR 24 Desember 1894 W-6606). Menurut paham baru suatu akta otentik yang dibuat oleh notaris gunanya adalah bukan semata-mata untuk membuktikan bahwa para pihak telah memberikan keterangan tertentu di depan notaris, melainkan juga bahwa para pihak itu telah mengadakan perjanjian sesuai ketentuan Pasal 1458 KUHP, (misalnya dalam jual beli, akta tersebut juga

membuktikan besarnya nilai jual beli), jadi termasuk pula kebenaran dari keterangan yang telah diberikan (HR. 21 Desember 1921. N.J.1922: 273).

2. Dalam Bidang Hukum Perdata:

Gugatan dalam proses perdata biasanya menyangkut gugatan mengenai tuntutan ganti rugi. Dasar untuk pertanggungjawaban profesi Notaris di bidang hukum perdata adalah:

a. wanprestasi, misalnya notaris tidak memenuhi kewajibannya yang timbul dari adanya suatu perjanjian.

b. perbuatan melanggar hukum (*onrechmatige daad*), misalnya notaris telah berbuat melawan hukum karena tindakannya bertentangan dengan asas kepatutan,

ketelitian serta sikap hati-hati yang diharapkan darinya dalam pergaulan dengan sesama warga masyarakat.

Terkait dengan pertanggungjawaban Notaris dalam pembuatan perjanjian *take over*, ketentuan yang biasanya berlaku adalah Pasal 1365 KUH Perdata, mengenai ketentuan perbuatan melanggar hukum. Untuk dapat mengajukan gugatan berdasarkan perbuatan melanggar hukum harus dipenuhi empat syarat seperti yang ditentukan dalam Pasal 1365 KUH Perdata, yaitu:

1. Klien harus mengalami suatu kerugian,
2. Adanya kesalahan atau kelalaian,
3. Ada hubungan kausal antara kerugian dan kesalahan,
4. Perbuatan itu melanggar hukum.

Sebagian pakar hukum yang lain mengatakan bahwa atas

pelanggaran yang dilakukannya, notaris tidak dapat digugat berdasarkan *wanprestasi* melainkan berdasarkan perbuatan melanggar hukum, alasannya pada akta yang dibuat dihadapannya, notaris bukan salah satu atau pihak yang terkait dalam akta yang dibuat itu. Hal tersebut, mengingat akta yang dibuat dihadapan notaris merupakan akta pihak-pihak yang datang menghadap. Sehingga hubungan hukum antara notaris dengan klien bukan hubungan hukum yang terjadi karena adanya sesuatu yang diperjanjikan sebagaimana biasa dilakukan oleh para pihak dalam membuat suatu perjanjian. Meskipun demikian, dalam praktek, seringkali terjadi bahwa akta yang dibuat dihadapan Notaris kemudian isinya dipersengketakan oleh para pihak di muka pengadilan. Dalam hal ini, tidak jarang Notaris diposisikan pada posisi yang tidak menguntungkan,

bahkan dianggap sebagai pihak.

Oleh sebab itu agar melindungi kepentingan Notaris yang bersangkutan, Notaris harus lebih berhati-hati dalam setiap melakukan kewenangannya. Undang-Undang Jabatan Notaris menentukan bahwa apabila notaris melakukan kesalahan atau kelalaian dalam menjalankan tugas jabatannya, maka terhadap akta yang dibuat tersebut dapat batal demi hukum atau dapat dimintakan pembatalannya. Berdasarkan ketentuan Pasal 84 dan Pasal 85 UUJN, Notaris dapat dikenakan sanksi perdata dan sanksi administratif).

1. Tindakan Yang Dilakukan Notaris Agar Perjanjian *Take Over* Dengan Jaminan Hak Atas Tanah Dapat Menjamin Rasa Aman Bagi Para Pihak Secara umum, mekanisme peralihan kredit atau *take over* dengan jamina hak atas tanah dalam perbankan adalah dimulai dari

permohonan kredit oleh debitur. Setelah itu, debitur menyerahkan semua kelengkapan data dan syarat-syarat pengajuan kredit, dilanjutkan dengan dilakukannya *survei* oleh *Credit Officer*. Apabila oleh *Credit Officer*, dianggap telah memenuhi syarat maka dilanjutkan dengan pembuatan proposal kredit yang akan diajukan kepada komite kredit. Apabila proposal kredit/pembiayaan tersebut disetujui oleh komite kredit maka dilanjutkan dengan penandatanganan akad kredit dan pengikatan jaminan yang wajib dihadiri oleh pihak bank, debitur dan pasangan.

Setelah melakukan pengikatan jaminan, maka debitur dengan didampingi marketing atau perwakilan bank menuju ke kreditur awal untuk melakukan pelunasan terlebih dahulu. Apabila pelunasan telah dilakukan, maka wajib meminta

slip tanda pelunasan serta asli bukti kepemilikan jaminan untuk selanjutnya dapat dibebani Hak Tanggungan dengan terlebih dahulu dilakukan roya (pencoretan hak) atas nama kreditur awal.

Dengan mekanisme seperti ini, maka Notaris melakukan penandatanganan akta akad pembiayaan dan akta pengikatan jaminan SKMHT sebelum surat roya dipastikan terbit pada hari itu juga. Apabila Notaris menggunakan SKMHT sebelum tanggal surat roya dipastikan terbit pada hari yang sama, terjadi pembebanan ulang Hak Tanggungan. Padahal, pada saat pembuatan SKMHT dan Akta Pembebanan Hak Tanggungan, harus sudah ada keyakinan pada Notaris atau PPAT yang bersangkutan bahwa pemberi Hak Tanggungan mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan yang dibebankan, walaupun

kepastian mengenai dimilikinya kewenangan tersebut baru dipersyaratkan pada saat pemberian Hak Tanggungan itu didaftar (Sjahdeini, 1999: 217).

Melihat konstruksi demikian, sesungguhnya pemberi Hak Tanggungan belum mempunyai kewenangan untuk menguasai pembebanan Hak Tanggungan yang baru. Hal ini karena Pasal 11 ayat (2) butir g Undang-Undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996 menyebutkan bahwa dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan terdapat janji-janji antara lain yaitu janji bahwa pemberi Hak Tanggungan tidak akan melepaskan haknya atas objek Hak Tanggungan tanpa persetujuan tertulis lebih dahulu dari Pemegang Hak Tanggungan (dalam hal ini bank), yang mana bukti tertulis tersebut berupa surat bukti pelunasan hutang dan surat roya. Dilihat dari segi kewenangan, sebagai salah satu

syarat sahnya perjanjian menurut Pasal 1320 KUHPerdata, pemberi Hak Tanggungan belumlah sah untuk menguasai pembebanan Hak Tanggungan yang baru tanpa adanya surat bukti pelunasan atau surat roya dari pemegang Hak Tanggungan, sehingga akta yang dibuat oleh Notaris dapat dipertanyakan keabsahannya.

Akibat dari perbuatan yang dilakukan di atas terhadap akta SKMHT yang dibuat oleh Notaris dapat dibatalkan karena menyalahi salah satu syarat sahnya perjanjian yaitu syarat subjektif mengenai kewenangan dari para pihaknya. Sesuai Pasal 1320 KUHPerdata bahwa syarat sahnya suatu perjanjian yaitu:

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya (sepakat).
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan (kewenangan).
3. Suatu hal tertentu (jelas obyeknya).

4. Suatu sebab yang halal. (tidak bertentangan dengan UU, kesusilaan, dan ketertiban umum).

Syarat pertama dan kedua merupakan syarat subjektif, karena mengenai orang-orang atau subjek yang mengadakan perjanjian, jika syarat subjektif ini dilanggar mengakibatkan akta dapat dibatalkan. Untuk syarat ketiga dan keempat merupakan syarat objektif, karena mengenai isi perjanjian dan jika syarat objektif dilanggar maka akta batal demi hukum (Adjie, 2011: 131).

Apabila surat roya tidak keluar pada hari yang sama dengan penandatanganan akad pembiayaan dan SKMHT, maka akan timbul pertanyaan mengenai bagaimana nilai pembuktian dari akta akad pembiayaan dan SKMHT yang dibuat oleh Notaris tersebut? Terlebih lagi apabila akta tersebut telah diberi tanggal dan nomor untuk kemudian diregister ke dalam buku

repertorium Notaris padahal isi yang tercantum didalamnya mengenai pembuktian formal dari akta tersebut belum mengakomodir kenyataan yang ada. Penandatanganan akta akad pembiayaan dan akta pengikatan jaminan seharusnya dilakukan setelah pelunasan, dan setelah surat roya beserta asli sertipikat jaminan keluar sehingga syarat formil dari pembuktian suatu akta seperti hari, tanggal, dan waktunya dapat terpenuhi.

Oleh karena itu, peranan Notaris dalam mewujudkan prinsip kehati-hatian demi perlindungan dan kepastian hukum terhadap para pihak yang terkait di dalam suatu akta sangatlah penting. Ini perlu mendapat perhatian agar tidak terjadi masalah di kemudian hari yang dapat merugikan salah satu atau para pihak dalam akta tersebut, termasuk merugikan diri Notaris sendiri. Di lapangan, sering terjadi bahwa karena posisi Notaris

yang merasa tidak enak dengan pihak perbankan, maka meskipun syarat-syarat pengikatan jaminan belum memadai, tetap dilakukan pengikatan Notariil. Beberapa Notaris melakukan pengikatan tersebut. Akan tetapi, Notaris sebagai Pejabat Umum tidak boleh tidak, harus mengedepankan prinsip kehati-hatian dan menjadikan prinsip kehati-hatian ini menjadi prinsip yang utama demi terjaminnya kepastian dan perlindungan hukum bagi para pihak dalam akta yang dibuatnya dan juga demi perlindungan hukum bagi dirinya sendiri. Halnya jabatan/profesi lainnya, notaris dalam bekerja harus memiliki standar dalam menjalankan setiap kewenangannya. Oleh karena itu, Notaris memiliki kewajiban untuk bersikap profesional. Pasal 16 huruf a UUJN Nomor 30 Tahun 2004 menentukan bahwa Notaris diwajibkan bertindak jujur,

seksama, mandiri tidak berpihak dan menjaga kepentingan para pihak yang terkait dalam perbuatan hukum.

Notaris harus senantiasa bertindak amanah, jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait. Apa yang dimaksud dengan bertindak amanah, jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum? Profesi notaris seperti halnya profesi hukum yang lain, memiliki rumusan kode etik sendiri agar terciptanya suatu keserasian nilai-nilai kaidah dan perilaku. Kode etik ini harus dilaksanakan oleh semua Notaris agar tindakannya selalu sesuai dengan etika profesi. Untuk menjamin kewenangan Notaris dijalankan secara profesional, maka organisasi Notaris (Ikatan Notaris Indonesia) memiliki kode etik Notaris sebagai panduan bagi

setiap Notaris di seluruh Indonesia. Kode etik pada Pasal 1 angka 2 dimaknai sebagai seluruh kaidah moral yang ditentukan oleh perkumpulan Ikatan Notaris Indonesia yang selanjutnya disebut “perkumpulan” berdasarkan keputusan Kongres Perkumpulan dan/atau yang ditentukan oleh dan diatur dalam peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang hal itu dan yang berlaku bagi serta wajib ditaati oleh setiap dan semua anggota perkumpulan dan semua orang yang menjalankan tugas jabatan sebagai notaris, termasuk di dalamnya para Pejabat Sementara Notaris, Notaris Pengganti dan Notaris Pengganti Khusus.”

IV. SIMPULAN DAN SARAN

4.1 Simpulan

Berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, maka dapat ditarik kesimpulan terhadap

permasalahan yang dibahas antara lain sebagai berikut:

1. Dalam pembuatan akta perjanjian *take over*, pada hakekatnya Notaris memiliki tanggung jawab baik secara moral maupun hukum. Tanggung jawab moral meliputi antar lain meliputi kewajiban Notaris untuk melaksanakan tugas dan kewajiban sebaik-baiknya agar tujuan pembuatan akta ini tercapai dan berlaku sebagai akta yang otentik. Tanggung jawab hukum meliputi tanggung jawab di bidang hukum perdata maupun pidana. Tanggung jawab dibidang hukum perdata terkait dengan potensi digugatnya Notaris atas akta perjanjian *take over* yang ia buat. Gugatan dari klien dapat berupa gugatan wanprestasi maupun gugatan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatigedaad*). Tanggung jawab dibidang hukum pidana meliputi

potensi delik pidana yang mungkin dilakukan Notaris baik yang dilakukan dengan sengaja (*opzettelijk, intentional*), misalnya Pasal 23 KUHP, Pasal 415, Pasal 416, Pasal 417 KUHP, Pasal 264 ayat (1) KUHP, maupun yang timbul karena kelalaian (*bersoepsfout, negligence*), seperti pelanggaran Pasal 266 KUHP yang mengatur tentang pemalsuan surat. Akan tetapi, yang harus diperhatikan bahwa Notaris tidak bertanggung jawab atas perbuatan-perbuatan melanggar hukum yang dilakukan oleh para pihak yang menghadap Notaris yang bersangkutan.

2. Agar setiap akta khususnya yang terkait dengan perjanjian *take over* dengan jaminan hak atas tanah dapat menjamin rasa aman bagi para pihak, maka Notaris wajib untuk melaksanakan berbagai peraturan perundang-undangan yang

belaku. Notaris wajib memahami dan melaksanakan ketentuan Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 sebagaimana telah diubah dengan Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris serta Kode Etik Notaris yang dibuat oleh perkumpulan (Ikatan Notaris Indonesia). Ketentuan tersebut mewajibkan Notaris agar bertindak jujur, saksama, mandiri tidak berpihak dan menjaga kepentingan para pihak yang terkait dalam perbuatan hukum. Notaris juga harus senantiasa bertindak amanah, jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait. Di samping itu, Notaris wajib merahasiakan isi akta dan keterangan yang diperoleh dalam pembuatan akta Notaris, kecuali diperintahkan oleh undang-undang bahwa Notaris tidak

wajib merahasiakan dan memberikan keterangan yang diperlukan yang berkaitan dengan akta tersebut. Notaris juga harus memegang teguh prinsip kehati-hatian, oleh sebab pertanggungjawaban seorang Notaris terhadap akta yang dibuatnya adalah seumur hidup.

4.2 Saran

Adapun saran yang dapat diberikan dari kesimpulan terhadap permasalahan yang dibahas antara lain sebagai berikut:

1. Dalam pembuatan akta perjanjian *take over*, pada hakekatnya Notaris memiliki tanggung jawab baik secara moral maupun hukum, tetapi tanggung jawab yang telah diberikan Negara jangan sampai disalahgunakan. Apabila klien salah notaris wajib memberikan solusi agar perbuatan yang salah tersebut tidak terlaksana

karena tanggungjawab notaris sekarang tidak hanya sebagai saksi, tetapi notaris dapat dilibatkan apabila notarisnya juga ikut serta melakukan pelanggaran hukum atau kejahatan hukum.

2. Agar setiap akta khususnya yang terkait dengan perjanjian *take over* dengan jaminan hak atas tanah dapat menjamin rasa aman bagi para pihak, maka notaris harus banyak memahami aturan yang berlaku, sehingga sebelum masyarakat membuat akta kepada notaris maka notaris dapat memberikan saran sesuai dengan bidang keilmuannya.

DAFTAR PUSTAKA

Buku-buku, Jurnal Dan Makalah

Adityananta, Samuel. 2013.
Perlindungan Hukum Pada Nasabah Bank Atas

- Sebagian Dana Yang Hilang Akibat Kartu Anjungan Tunai Mandiri (ATM) Yang Tertelan Dalam Mesin ATM Berdasarkan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen.* Jurnal Calyptra. Jurnal Ilmiah Mahasiswa Universitas Surabaya Volume 2. Nomor 2.
- Adjie. Habib. 2008, *Hukum Notaris Indonesia (Tafsir Tematik Terhadap Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris).* Bandung, Refika Aditama.
- Ais, Chatamarrasjid. 2011. *Hukum Perbankan Nasional Indonesia.* Kencana. Jakarta.
- Asmawati. 2015. *Analisis Yuridis Penyalahgunaan Kartu Kredit Terhadap Para Pihak Dalam Perjanjian Jual Beli.* Vol 6, No1: Jurnal Ilmu Hukum, Februari Universitas Jambi.
- Djumhana, Muhammad. 2000. *Hukum Perbankan di Indonesia.* Citra Aditya Bakti. Bandung.
- Erdiansyah. 2012. *Penerapan Prinsip Mengenal Nasabah Sebagai Bentuk Peranan Bank Dalam Mengantisipasi Tindak Pidana Pencucian Uang (Money Laundering) Pada PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk Cabang Pekanbaru.* Jurnal Ilmu Hukum UNRI Volume 3 Nomor. 1. Pekanbaru.
- Harun, Badriyah. 2010. *Penyelesaian Sengketa Kredit Bermasalah, Solusi Hukum (Legal Action) dan Alternatif Penyelesaian Segala Jenis Kredit Bermasalah.* Penerbit Pustaka Yustisia. Yogyakarta.
- Hasibuan, Malayu. 2008. *Dasar-dasar Perbankan.*

- Bumi Aksara.Jakarta. *Perbankan*,Penerbit Alumni, Bandung.
- Kie, Tan Thong. 2007. *Studi Notariat dan serba-serbi Praktek Notaris*. PT Ichtiar Bari Van Hoeve. Jakarta. Sjaifurrachman, Habib Adjie, 2011, *Aspek PertanggungjawabanNot aris dalam PembuatanAkta*,Mandar Maju, Bandung.
- Moleong, Lexy J. 2012. *Metodologi Penelitian Kualitatif*. PT Remaja Rosdakarya. Bandung. Soegianto, 2003 *Tanggung Jawab Pendiri dan Notaris dalam Kaitannya Dengan Penyetoran Modal Untuk Pembuatan Akta Pendirian Perseroan*, Tesis : Universitas Diponegoro Semarang Terbatas.
- Mulyoto. 2010. *Kriminalisasi Notaris Dalam Pembuatan Akta Perseroan Terbatas*. Yogyakarta. Cakrawala.
- Notodisoejo, R. Soegondo, 1982 *Hukum Notariat Di Indonesia, suatu penjelasan*, Jakarta: CV. Rajawali.
- Soerjopratiknjo, Hartono. 1984. *Hutang Piutang Perjanjian-perjanjian Pembayaran dan Jaminan Hypotik*. Yogyakarta. Seksi Notariat Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada Yogyakarta.
- Satrio, J. 1999. *Cessie, Subrogatie, Novatie, kompensatie dan Percampuran Hutang*. Alumni. Bandung.
- Sjahdeini,Remy, 1999, *Hak Tanggungan Asas-asas Ketentuan-ketentuan Pokok danMasalah yang Dihadapi oleh* Jurnal Yustitia.

- Universitas Madura. *Pembiayaan Murabahah di Bank Syariah. Perspektif.* Volume 11, No.1 Mei 2011. Volume XVIII Nomor 1 Tahun 2013 Edisi Januari.
- Sundah, Pingkan. 2014. *Tinjauan Yuridis Terhadap Tidak Dilaksanakannya Kewajiban Jabatan Notaris Menurut Undang-undang No. 2 Tahun 2014.* Jurnal Lex et Societatis. Vol. II/No. 4/Mei/2014. Witasari, Aryani. 2012. *MPD Bukan Advokat Para Notaris Berdasarkan Undang-Undang No.30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris.* Jurnal Hukum. Vol XXVIII, No. 2, Desember 2012.
- Suwandi, Gunarto. 2006. *Resiko Dalam Pemberian Kredit Perbankan.* Jurnal Hukum Projustitia. Januari 2006, Volume 24 No. 1. Zizaldy, Muhammad, 2015. *Pelaksanaan Take Over Pembiayaan di PT. Bank Syariah Mandiri Cabang Medan.* Premise Law. Vol 12. USU. Medan.
- Suwardi, Raga Taufani. 2010. *Tanggung Jawab Bank Akibat Kerugian Diderita Oleh Nasabah.* Jurnal Hukum. Vol. XVIII, Nomor 18, April 2010. **Peraturan Perundang-Undangan** Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (BW).
- Taufik, Ady Imam. 2011. *Agar KPR Langsung Disetujui Bank.* MedPress.Yogyakarta.
- Usanti, Trisadini Prasastinah. 2013. *Akad Baku Pada*