

Pengesahan Perjanjian Kredit Jual Beli Rumah Oleh Notaris Yang Bukan Pembentuk Surat Pernyataan

Joko Saputro¹, Mohamad Fajri Mekka Putra²

¹Magister Kenotariatan Fakultas Hukum, Universitas Indonesia,

²Fakultas Hukum Universitas Indonesia,

Article Info Article history: Received : 1 Juni 2022 Publish: 10 Juli 2022	ABSTRAK <i>Notary are required to report irregularities. Notary in real world situations. It also has the power specified in Article 15 Paragraph 2 of Law no. 30 of 2004 concerning the change in the status of a notary through the second year of the Law. Based on Law No. 2 of 2014, his name was changed to Notary, after a regulation to verify and legalize. In a contract, especially in the banking industry credit agreement. Notary are often "protective letters" or closing letters, without the original deed arrangement and other powers under Article 15. The fact that notary often issue protection letters is due to the fact that they are not always clear. His work focuses on safety and the ability to produce accurate certifications. This is to create a cover letter to support bank loans. And indeed a notary who issues a cover note for a bank or a covernote to complete a credit agreement is no longer involved in the creation. Credit agreement, in other words, the bank has ordered a notary that is different from the notarial deed. Cover sheet maker again. From the results of these activities, the authors draw conclusions first. When ordering a notary, which notary is used by each party. Based on the agreement, the parties can choose which notary is used in the formation of a notarial deed. The bank ordered another notary in the process according to the author's information to sign a loan agreement for smooth banking processes at the bank</i>
Article Info Article history: Received : 1 Juni 2022 Publish: 10 Juli 2022	Abstrak Notaris wajib melaporkan penyimpangan. Notaris dalam situasi dunia nyata. Hal ini juga memiliki kekuatan yang ditentukan dalam Pasal 15 Ayat 2 UU No. 30 Tahun 2004 tentang perubahan status notaris melalui tahun kedua UU. Berdasar UU No 2 Tahun 2014, namanya diubah menjadi Notaris, setelah sebuah peraturan untuk memverifikasi maupun legalisasi. Dalam suatu kontrak, khususnya dalam perjanjian kredit industri perbankan. Notaris seringkali menjadi "surat perlindungan" atau surat penutupan, tanpa pengaturan akta asli dan kewenangan lainnya berdasarkan Pasal 15. Fakta bahwa notaris sering mengeluarkan surat perlindungan disebabkan oleh fakta bahwa mereka tidak selalu jelas. Karyanya berfokus pada keselamatan dan kemampuan untuk menghasilkan sertifikasi yang akurat. Ini untuk membuat surat pengantar untuk mendukung pinjaman bank. Dan memang notaris yang mengeluarkan surat pengantar jaminan dari bank atau <i>covernote</i> dalam menyelesaikan perjanjian kredit bukan terlibat dalam penciptaan. Perjanjian kredit menurut pendapat lain, bank telah memerintahkan notaris yang tidak sama dengan akta notaris. Berdasarkan ketentuan diatas, penulis memiliki pendapat terlebih dahulu. Saat memesan notaris, notaris mana yang digunakan oleh masing-masing pihak. Berdasarkan perjanjian tersebut, para pihak dapat memilih notaris mana yang digunakan dalam pembentukan suatu akta notaris. Bank memerintahkan notaris lain dalam proses sesuai dengan informasi penulis untuk menandatangani perjanjian pinjaman untuk kemudahan rangkaian aktivitas dalam bank

This is an open access article under the [Lisensi Creative Commons Atribusi-BerbagiSerupa 4.0 Internasional](https://creativecommons.org/licenses/by-sa/4.0/)



Corresponding Author:

Joko Saputro

Magister Kenotariatan Fakultas Hukum, Universitas Indonesia,

Joko.Saputro@ui.ac.id

1. PENDAHULUAN

Kedudukan sebagai notaris sangat erat kaitannya dengan prinsip-prinsip peradilan dan sangat penting untuk berfungsinya Negara Kesatuan Republik Indonesia yang mana sesuai dengan Pasal 1 Ayat 3 UUD 1945. Asas ini mengedepankan dijaminnya kepastian hukum, ketertiban, serta keamanan negara. Dalam asas hukum dan mengkaji perlindungan hukum kepada badan hukum adalah sertifikat autentik. Notaris wajib melaporkan penyimpangan. Penanganan

10270 | **Pengesahan Perjanjian Kredit Jual Beli Rumah Oleh Notaris Yang Bukan Pembentuk Surat Pernyataan (Joko Saputro)**

akta adalah penanganan yang dikeluarkan oleh pejabat yang berwenang pada platform untuk menangani masalah tersebut, atau dalam bentuk yang telah ditetapkan sebelumnya dalam undang-undang (Hadyanto Sophia, 2013). Artinya, sertifikat autentik bagi pemangku kepentingan dan ahli warisnya maupun seseorang yang memiliki hak darinya memberikan bukti lengkap terkait hal-hal yang dikatakannya. Berbeda dengan pengertian sebelumnya, notaris adalah pejabat yang mempunyai kemampuan dalam menerbitkan akta atau sertifikat secara utuh.

Selain akta autentik, Notaris pun memiliki tugas dalam ketentuan Pasal 15 ayat (2) Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris yang sudah diganti menjadi Undang-undang nomor 2 tahun 2014, dan disebut dengan Undang-undang Jabatan Notaris, dimana mengatur terkait pengesahan. Otentikasi dokumen pribadi bertujuan untuk menetapkan keamanan tanggal untuk penandatanganan perjanjian pribadi antara para pihak. Setelah itu, notaris menulis editor sertifikat dalam surat itu. Akibatnya akta-akta undang-undang mempunyai kekuatan akta asli, dan tanda tangan atau sidik jari akta kontrak merupakan undang-undang yang mengesahkan atau meratifikasinya. (M. Syaifuddin, 2016).

Berdasarkan adanya perjanjian dalam hal ini adalah perjanjian kredit dalam dunia perbankan menurut buku ke-III kitab Undang-undang Hukum Perdata tentang Perikatan, serta tertera juga dalam Undang-undang Nomor 7 tahun 1992 Tentang Perbankan yang sudah diubah menjadi Undang-undang No.10 Tahun 1998 Tentang Perbankan, menurut Pasal 1 ayat (11) menggambarkan tentang makna yang ada dalam kredit yang merupakan, "Peminjam berkewajiban untuk membayar bunga utang setelah jangka waktu tertentu. Kredit merupakan adanya uang atau piutang yang disamaratakan terhadap hal-hal yang merupakan kontrak maupun perjanjian pinjam meminjam diantara bank dan pihak-pihak lainnya. Selain pembuatan akta-akta dan kewenangan lain ditetapkan pada Undang-undang Jabatan Notaris pasal 15. Notaris biasanya sering menerbitkan surat pernyataan yaitu "Covernote" biasa disebut dengan catatan penutup.

Banyaknya notaris yang menerbitkan dokumen *covernote* yang sebenarnya disebabkan oleh belum selesainya urusannya, yang menyangkut kewajiban dan kewenangannya untuk mengeluarkan dokumen yang sebenarnya. Misalnya, saat mencari perjanjian pinjaman, mencari klaim atas integritas aplikasi pinjaman, seperti jaminan, tidak lengkap. Untuk mengadili dengan ketidaklengkapan dalam masalah hukum lainnya, notaris umumnya menyatakan atau menyatakan bahwa status hukum klien pemohon masih dalam proses sertifikasi atau dalam proses pengalihan. Lengkapi mereka dengan membuat surat pengantar seperti nama atau prosedur untuk melihat apakah mereka disahkan.

Artinya, barang yang digadaikan tidak memiliki sertifikat hak milik yang sah, tidak terdaftar, dan tidak dapat dijadikan hipotek dalam bentuk hipotek. Jika terdapat kendala dalam proses verifikasi hak milik atas barang yang belum selesai, notaris kemungkinan besar akan memberikan informasi tentang belum selesainya transaksi properti kepada pelanggan atau debitur terdahulu yang saat ini memiliki semua dokumen berupa "catatan pengiriman" dari bank. Covernote bukanlah aspek atau bagian dari proses pembuatan sebuah buku. Surat pengantar ini sering berfungsi sebagai sertifikat jaminan yang hilang untuk pembayaran pinjaman dari bank, tetapi bukan merupakan bagian dari jaminan notaris.

Dilihat dari cukup tingginya kekuatan Notaris yang menerbitkan surat pernyataan atau *covernote* dalam usaha dan prinsip kepentingan khusus bagi calon debitur dan kreditur dalam suatu akta yang akan dibuat tentang kesepakatan pengikatan jual beli, akta jual beli serta balik nama (bank atau lembaga keuangan bukan bank) adalah pejabat kedua dan yang memerintahkan dari bank untuk memilih notaris lainnya.

Misalnya pada pelaksanaan dalam kredit pemilikan rumah (KPR) subsidi dimana ada diantara para developer di kabupaten Banyuwangi, dimana untuk pelaksanaannya penghadap X konsumen berasal developer serta pihak Bank berhadapan dengan Notaris A ada di wilayah Palembang dalam hal ini membantu perjanjian pengikatan jual beli serta akta jual beli akan tetapi di perjanjian kreditnya disahkan Notaris B serta tidak berhadapan bersama Notaris B. Berdasarkan kasus yang ada penulis mengamati diperlukan pengkajian terkait hal diatas. Apabila ditinjau kembali ketetapan dalam Pasal 39 ayat (2) Undang-undang Jabatan Notaris menjelaskan bahwa

“penghadap harus diketahui oleh Notaris maupun diperkenalkan dengan melibatkan 2 (dua) orang saksi pengenal dengan minimal usia 18 (delapan belas) tahun maupun telah menikah serta mampu melaksanakan tindakan hukum atau diketahui oleh 2 (dua) penghadap lainnya.” Penjelasan hal ini menjelaskan terkait penghadap dikenal oleh Notaris, wajib berhadapan langsung ke Notaris dan berhubungan dan saling mengetahui antara Notaris dan penghadap, didalamnya terdapat penghadap kenal bersama saksi-saksi yang ditunjuk, serta menggunakan adanya makna tujuan hukum yakni keadilan, kemanfaatan, maupun kepastian hukum. Dimana tindakan hukum dan wajib mempunyai diantaranya ada asas kemanfaatan.

Dalam hal ini penerbitan akta jual beli serta balik nama sertifikat dalam pelaksanaannya selaras dengan aturan yang ditetapkan. Notaris wajib melaksanakan wewenang terhadap dokumen hukum yang diterbitkannya, dari berhadapan dengan para penghadap sampai diterbitkannya akta maupun dokumen hukum. Salinan dokumen ini diperuntukkan bagi penghadap sementara itu dokumen aktanya disimpan oleh Notaris berdasarkan menurut apa yang telah ditentukan oleh Undang-undang jabatan Notaris. Jika hal ini tak dilakukan selaras dengan peraturan, terdapat akibat hukumnya serta adanya ketidaksesuaian yang datang di hari yang akan datang.

Menurut latar belakang yang sudah disebutkan, persoalan yang nantinya dibahas dalam penelitian ini dengan detail yaitu bagaimana proses pembuatan perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) serta surat pernyataan atau Covernote dalam pengesahan perjanjian kredit pemilikan rumah (KPR) subsidi yang dibuat dihadapan Notaris wajib berdasarkan penunjukan dari Bank serta apakah pertimbangan Bank dalam memilih Notaris yang sama maupun berbeda untuk pengesahan perjanjian kredit kepemilikan rumah (KPR) serta perjanjian pengikatan jual belinya (PPJB) dan Covernote (surat pernyataan).

2. METODE PENELITIAN

Penelitian yang disusun ini merupakan penelitian hukum normatif. Berdasarkan Abdulkadir Muhammad, kajian hukum normatif merupakan Pasal, Tata Cara, dan perbandingan. Ia mengikat seluruh lapisan dan sistem hukum yang digunakan, tetapi kurang memperhatikan penerapan atau implementasinya. Aspek persiapan atau pelaksanaan tidak akan terpengaruh. sehingga penelitian hukum normatif biasa dikenal sebagai penelitian hukum dogmatif maupun penelitian hukum teoritis atau dogmatic or theoretical law research (Abdulkadir Muhammad, 2004).

3. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Pengikatan Jual Beli serta surat pernyataan dalam Kredit Pemilikan Rumah (KPR)

Kesepakatan pengikatan jual beli adalah perjanjian permulaan mengacu terhadap aturan Undang-undang No 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Permukiman, menurut Pasal 42 ayat (1) menjelaskan bahwa, “Rumah tunggal, rumah deret, dan/atau rumah susun yang masih dalam tahap proses pembangunan dapat dipasarkan melalui sistem perjanjian pendahuluan jual beli sesuai dengan ketentuan Peraturan Perundang-undangan”. Makna Perjanjian pendahuluan jual beli ini digambarkan menurut Penjelasan Pasal 42 ayat (1), yang mana perjanjian pendahuluan jual beli adalah persetujuan melaksanakan jual beli rumah terhadap proses pembangunan diantara calon pembeli rumah dan penyedia rumah yang mana diatur pejabat yang berhak. Perjanjian pendahuluan jual beli ini dijelaskan berdasarkan Keputusan Menteri Perumahan Rakyat No 9 Tahun 1995 tentang Pedoman Pengikatan Jual Beli.

Dalam perjanjian pendahuluan, oleh karenanya ada berupa tindakan hukum yang berhubungan serta berhubungan dengan apabila PPJB sudah dibentuk, yakni tindakan hukum jual beli. Di dalam aturan Pasal 1457 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yaitu dijelaskan tentang: “Jual beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.” PPJB adalah perjanjian yang memiliki sifat saling berkaitan, maknanya bahwa perjanjian ini muncul ketika masing-masing pihak sudah sepakat terkait benda (bergerak dan tidak

bergerak) serta harga meskipun daam saatt ini barang tidak dapat dilimpahkan serta harga tidak dibayarkan secara penuh (Pasal 1320 ayat (1) jo Pasal 1458 KUH Perdata).

PPJB dibentuk antara developer dan calon pembeli menggambarkan terdapat kaitan hukum (kondisi kontraktual) diantara developer dan calon pembeli rumah, selain itu yakni terdapat Akta Jual Beli (AJB) diterbitkan serta ditandatangani di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam hal ini bertujuan agar mengalihkan tanah dan rumah dari developer kepada calon pembeli (Yusuf Sofie, 2009). Dokumen PPJB adalah dokumen pembuktian terdapatnya kaitan hukum diantara developer dan calon pembeli, yang mana developer terikat supaya menjual tanah dan/atau rumah ke calon pembeli. Sementara itu, calon pembeli disebut konsumen membeli tanah dan/atau rumah dari developer berdasarkan kewajiban dalam membayar harga jualnya dengan jenis-jenis diantaranya pembayaran uang muka (down payment) serta sebagian hal dikaji selaras terhadap hal-hal yang sudah para pihak setuju di dalam suatu PPJB.

Faktanya, hal itu terjadi dalam proses Kredit Pemilikan Rumah bersubsidi (juga dikenal sebagai KPR) selama periode sebelum 2018, dan bankir dan pengembang terikat dan berhubungan melalui akta notaris dalam bentuk jual beli orang dengan akad mengikat. Strategi pemasaran penjualan pra-proyek, juga dikenal sebagai PPJB, terletak di strategi perdagangan. Langkah ini didasarkan pada cakrawala ekonomi yang diinginkan pengembang untuk pembiayaan yang hemat biaya dan stabilitas pasar.

PPJB adalah langkah mendapatkan harga terjangkau sebab pengembang memperoleh harga melalui uang muka pembeli tanpa wajib membayar bunga, akan ada perbedaan apabila dana tersebut dipinjam melalui bank, perusahaan wajib membayar bunga yang banyak. PPJB biasanya dapat menjelaskan kepastian pasar, sebab sudah dibayarkannya uang muka dari pembeli, menggambarkan keinginan pembeli terhadap rumah yang akan dibangun pengembang (kepastian pasar). Di sisi lainnya, bagi pembeli terdapat serangkaian langkah PPJB yakni langkah bagi pembeli dalam memperoleh kepastian terhadap rumah yang diidamkan berdasar harga murah sebab dalam tahapan ini calon pembeli diperlukan untuk melakukan pembayaran uang muka di awal.

Sedangkan perjanjian pengikatan jual beli tersebut dibentuk sebagai memudahkan serangkaian langkah pengecekan dokumen hukum (Sertifikat Hak Milik) di kantor pertanahan, dan kegunaan pengecekan sertifikat hak milik ini dapat digunakan dalam hal memudahkan rangkaian dari jual beli developer serta konsumen maupun perjanjian kredit konsumen dari bank. Berdasarkan rangkaian perjanjian kredit dapat menjadikan fungsi dari Notaris diperlukan dalam mematk suatu kepastian hukum terhadap akta perjanjian kredit yang diterbitkannya, serta dalam hal ini agar mempermudah rangkaian pengecekan maupun pengurusan sertifikat hak milik, mulai dari sertifikat hak tanggungan dari objek yang akan di jual-belikan itu.

Adanya Notaris merupakan inti dalam terlaksananya perjanjian kredit, dengan berdasar pelaksanaan prinsip kehati-hatian terhadap diberikannya kredit dilakukan melalui rangkaian analisis dan semua permohonan kredit yang diajukan dari calon nasabah debitur. Penerapan ini selaras menurut Pasal 8 ayat (1) Undang-undang Perbankan. Dalam mengkaji suatu permohonan kredit, secara garis besar, perbankan memakai alat yang dikenal dengan the fives of credit atau 5C, meliputi Character (watak), Capacity (kemampuan), Capital (Modal), Collateral (Jaminan atau Agunan), Condition of economy (kondisi perekonomian). Berdasarkan hal inilah fungsi Notaris sangat signifikan, dalam pemberian kredit oleh bank. Dalam hal ini tugas dari seorang Notaris dalam hal menerbitkan akta autentik untuk perjanjian pengikatan jual beli dan dalam menjelaskan jaminan maupun agunan dan meliputi objek dari PPJB, jenisnya yaitu bukti kepemilikan hak atas tanah, sampai dokumen hak tanggungan (APHT) dan balik nama hak kepemilikan, dalam hal ini adalah unsur diperolehnya kredit dari pihak bank. Akan tetapi, apabila hal ini belum selesai rangkaian pengurusannya oleh sebab itu dalam memudahkan pemberian kredit, pihak bank dibutuhkan "jaminan" berupa Covernote atau surat pernyataan yang diterbitkan Notaris dan disetujui dari pihak bank serta nasabah agar mempermudah pengurusan hal-hal diatas.

Covernote adalah surat pernyataan biasa juga disebut dengan catatan penutup diterbitkan melalui Notaris Covernote diterbitkan melalui Notaris sebabnya Notaris belum selesai

penyelesaian kewajiban wewenangnya dalam hal mengeluarkan akta otentik. Covernote atau surat pernyataan Notaris secara garis besar berisikan sesuatu dalam hal ini diantaranya merupakan surat perjanjian kredit atau surat hutang masih dalam rangkaian penyelesaian di Notaris. Selain itu, rangkaian pendaftaran hak atas tanah atau balik nama sertifikat hak atas tanah serta pengikatan jaminan kredit masih dalam rangkaian penyelesaian dalam Kantor Pertanahan. Dan perjanjian kredit atau surat hutang serta pengikatan jaminan kredit jika sudah sesuai nantinya diserahkan kepada bank terkait.

Serangkaian perjanjian kredit, proses balik nama sertifikat serta proses pemberian hak tanggungan hingga munculnya sertifikat hak tanggungan membutuhkan proses, maka dalam memperoleh kejelasan dari bank supaya dapat didapatkan persetujuan mencairkan kredit sebelum proses balik nama sertifikat hak milik (SHM) dan sertifikat hak tanggungan terbit, dalam hal ini, notaris menerbitkan surat pernyataan atau Covernote. Melalui Covernote ini, Notaris setuju dalam hal melaksanakan pengurusan hak atas tanah, balik nama hak atas tanah dan pembuatan APHT, hingga dikelarkannya sertifikat hak tanggungan. Covernote atau surat pernyataan yang diterbitkan Notaris ini menjadi pegangan untuk bank dan sebagai pencairan kredit untuk nasabah debitur.

Pemakaian surat pernyataan Notaris terhadap perjanjian kredit dalam hal ini tidak dilarang. Akan tetapi, Notaris wajib berhati-hati serta secara keseluruhan untuk melaksanakan pemeriksaan kebenaran serta kejelasan dokumen yang nantinya dijadikan jaminan. Penting sebagai diingat bahwa notaris yang memberikan jasa perbankan adalah pihak yang tidak disebutkan namanya. Dasarnya adalah peraturan Pasal 1 Angka 2 huruf c, yang mengatur pihak pengawas bank mana, seperti auditor, penilai, penasihat hukum, dan penasihat lainnya, yang menentukan. Profesi Notaris juga memiliki nilai jual yang unik jika dibandingkan dengan profesi lainnya. Pasal 1 Undang-undang Jabatan Notaris menjelaskan bahwa Notaris merupakan pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan kewenangan lainnya. Peran dan fungsi Notaris signifikan dalam mempermudah pemerintah mengkaji kepastian, ketertiban serta perlindungan hukum untuk penebitan akta otentik. Notaris memiliki posisi yang mandiri serta tak terikat dalam melaksanakan posisinya. Berkaitan dengan hal itu, Notaris untuk melaksanakan wewenangnya wajib berdasar menurut kode etik profesi, sebab Notaris adalah profesi yang terhormat (*officium nobile*).

Sementara itu menurut Pasal 16 ayat (1) huruf a Undang-undang Jabatan Notaris, menjelaskan dimana untuk melaksanakan jabatannya, Notaris wajib bertindak amanah, jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum. Dalam hal mengkaji kewenangannya, Undang-undang Jabatan Notaris sudah menetapkan hukuman bagi Notaris tentang pelanggaran Pasal 16 ayat (1) huruf a-i Undang-undang Jabatan Notaris, yang mana diatur di Pasal 16 ayat (11) Undang-undang Jabatan Notaris, menjelaskan bahwa Notaris bisa dijatuhkan hukuman berbentuk peringatan tertulis, pemberhentian sementara, pemberhentian secara hormat, maupun pemberhentian secara tidak hormat.

Penerapan surat pernyataan atau Covernote di perjanjian kredit tidak dapat terlepas dari fungsi bank. Bank menurut pelaksanaannya biasanya menurut persaingan bisnis untuk memperoleh calon nasabah debitur melakukan tindakan yang tidak berhati-hati, sebab adanya kecemasan tidak bertanggung jawabnya nasabah debitur ke bank lain. Sebenarnya bank dalam memutuskan kredit wajib melalui langkah-langkah dalam menetapkan dimana kredit yang nantinya diberikan tidak akan bermasalah. Peraturan ini selaras terhadap ketentuan Pasal 29 angka (3) Undang-undang Perbankan yang menjelaskan dimana dalam menetapkan kredit maupun pembiayaan menurut prinsip syariah serta melaksanakan jenis-jenis usaha lainnya, bank wajib melalui langkahs dengan tak membuat rugi bank serta keperluan nasabah yang mempercayakan dananya pada bank.

Hubungan Bank serta Notaris dalam Kredit Pemilikan Rumah Bersubsidi

Bank adalah organisasi yang mengumpulkan uang dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan mendistribusikannya kepada masyarakat melalui pinjaman serta sarana-sarana yang dapat menaikkan taraf hidup masyarakat secara keseluruhan. Akibatnya, bank-bank Indonesia memiliki dua fungsi. Secara keseluruhan, menghimpun uang rakyat dalam bentuk

penghimpunan (financing) dan menyalurkan dana masyarakat kepada masyarakat. (Try Widiyono, 2009).

Kredit Pemilikan Rumah Subsidi adalah salah satu produk bank, di antara banyak lainnya. Perumahan bersubsidi adalah bagian dari program pemerintah untuk mendorong berbagai kelompok untuk memiliki atau membeli rumah sehat dasar (RSH) dari masyarakat berpenghasilan rendah. Subsidi tidak dibayarkan secara kredit maupun melalui uang muka.

Notaris adalah orang penting dalam kehidupan masyarakat, dan mereka selalu siap membantu dan melindungi komunitasnya. Notaris pada umumnya adalah pejabat yang diberi wewenang (tugas) untuk membuat suatu akta autentik dan wewenang lain tersebut dalam peraturan perundang-undangan. Menurut Pasal 1 Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris Jo Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris. Berdasarkan ketentuan tersebut Notaris mempunyai kedudukan sebagai pejabat umum tugasnya menerbitkan akta pihak-pihak secara otentik maupun disebut dengan akta yang “sempurna,” serta mempunyai hak maupun kewajiban serta wajib dilaksanakan selain profesional Notaris serta berkewajiban dalam hal bekerja tanpa terlewat batas-batas tugas yang didapatkan menurut Undang-undang serta ketentuan yang berhubungan terhadap penerapan pelaksanaan kerja dan nantinya dilaksanakan di lapangan.

Selain itu terkait tentang kemandirian Notaris. Dalam banyak kasus, tantangan dalam dunia kenotariatan tidak hanya membutuhkan profesionalisme dan kredibilitas yang tinggi dari notaris, tetapi juga harus bekerja secara mandiri. Karena manajemen atas dapat menyebabkan masalah, seperti hubungan antara notaris dan lembaga keuangan, ia ingin berbicara dengan pelanggan, termasuk bankir. Dalam hal ini notaris perlu menjalankan tugasnya di bank, tetapi di lain pihak dia ada dan menandakan bahwa notaris tidak hadir di dalam notaris. Saya tidak berpikir begitu. Hubungan yang bertentangan dengan tatanan alam.

Notaris dapat dianggap sebagai promosi diri tidak langsung dalam hal ini, dan notaris juga mengadakan kemitraan dengan bank yang dilarang oleh undang-undang atau aturan profesional. Sebagai upaya untuk mengajak pelanggan potensial agar membeli maupun mengkonsumsi produk atau jasa, pemasar menggunakan iklan.

Yang menarik dari kasus ini adalah notaris memiliki varan, dan varan yang muncul berupa penanganan verklig. Produk ini mungkin juga melibatkan lembaga perbankan selain notaris dan kliennya. Salah satunya adalah Ineavtal. Finansinstituet memerlukan perjanjian garis dan/atau akuisisi dengan notaris. Notaris memenuhi oleh para pihak keinginan yang diminta oleh bank sebagai kreditur dengan debitur, yang darinya terjalin hubungan baik antara notaris dengan bank dan debitur dengan bank. (Notaris tampak sama dengan pihak terafiliasi oleh bank).

Dalam pelaksanaannya seringkali terdapat Notaris yang menjalankan perjanjian kerjasama dengan Lembaga perbankan baik secara tertulis dan tidak tertulis. Hal ini telah dianggap sebagai rahasia umum dalam dunia perbankan khususnya dalam penyaluran kredit pemilikan rumah bersubsidi. Seringkali dibicarakan bahwa bank sudah memilih dan menetapkan dengan siapa perjanjian tersebut nantinya membuat akta autentik. Hal ini mengakibatkan bahwa juga pihak bank sebelumnya sudah menjalankan kerjasama dengan Notaris yang dalam bahasa di lapangnya “Notaris relasi bank”. Dan penerapan hal ini memiliki tujuan sebagai mengemas relasi yang bank serta Notaris dapat menjadikannya lebih “Legal”, akan tetapi pada kenyataannya hal ini seringkali adalah boomerang untuk Notaris disebabkan tidak sesuai dengan kode etik seorang Notaris.

Ketetapan yang ada menurut anggapan dan pendapat dimana Notaris sering memberikan bantuan ke bank dalam menerbitkan perjanjian kredit dibawah intervensi bank. Isi dari perjanjian didominasi dari peran bank, dan dalam pelaksanaannya Notaris sebagai pejabat public dan wajib memberikan pelayanan kebutuhan pihak yang meminta bantuan kepadanya dimana tidak adanya hubungan sebelumnya. Dalam hal ini relasi antara bank dan Notaris, tidak dapat berlebihan serta dapat dilakukan sewajarnya menurut kode etik yang ada dan diatur oleh pihak yang berkepentingan. Hal ini sangat krusial agar terjaganya profesionalitas untuk masing-masing pihak serta menjaga kehormatan khususnya bagi Notaris sebagai pejabat umum.

Peranan Dipilihnya Notaris untuk pembentukan perjanjian kredit kepemilikan rumah (KPR) serta Perjanjian Pengikat Jual Beli (PPJB)

Pemilihan Notaris dari pihak bank tidak ada ketentuannya dalam Undang-undang Perbankan, akan tetapi mengacu kepada partisipasi aktif bank dalam memilih sendiri Notaris yang nantinya akan ditunjuk dalam hal agar menyiapkan urusan bank untuk semua rangkaian mulai dari tindakan hukum bank yang paling utama adalah tindakan keperdataan dan membuhkan akta autentik yang diterbitkan Notaris.

Sementara itu penulis dalam penelitiannya mendapatkan di pelaksanaan dan penerapan yang ada di lapangan yakni Notaris yang dipilih bank dalam mewujudkan rangkaian perjanjian KPR disinilah Notaris nantinya dalam rangkaian permulaan sudah menerbitkan Covernote atau surat pernyataan dimana akan mengkaji seluruh rangkaian perjanjian kredit, yang paling dasar adalah pengurusan kelengkapan dokumen yang dibutuhkan dalam hal ini adalah perjanjian kredit, balik nama sertifikat sampai terbitnya sertifikat hak tanggungan, maka surat pernyataan inilah nantinya akan digunakan sebagai “pegangan” bank dalam mempermudah rangkaian perjanjian kredit supaya dengan cepat terbentuk meskipun terdapat dokumen hukum yang nantinya jadi dan syarat pemrosesan perjanjian kredit oleh bank, serta nantinya Notaris ini tidak digunakan kembali dalam mengatur semua hal yang terdapat di dalam Covernote atau surat pernyataan yang sudah diterbitkannya, dengan pendafsiran lainnya bahwa bank memilih Notaris lainnya untuk penerbitan perjanjian kredit serta pembuatan PPJB.

Hingga saat ini penulis mempunyai dua pendapat tentang bisa dimungkikan suatu hal diatas, yakni pemilihan itu sering terjadi disebabkan Notaris yang menerbitkan Covernote atau surat pernyataan sedang tidak bisa untuk melaksanakan wewenangnya sebagai seorang Notaris dalam pendapat ini adanya faktor-faktor yakni Notaris tidak bisa berdiam di tempat atau disebut dengan Notaris itu mengambil cuti berdasarkan ketentuan pasal 25 ayat (1) Undang-undang jabatan Notaris. Dimana menurut hal ini Notaris itu memilih Notaris pengganti dan nantinya wajib menggantikannya hingga Notaris ini selesai cuti. Serta Notaris diberhentikan sementara dari jabatannya.

Sementara itu, pendapat kedua yakni Notaris itu dalam keadaannya tidak dapat menyelesaikan hal yang diselesaikannya menurut keterangan dari surat pernyataan atau Covernote yang diterbitkan olehnya. Sehingga dalam pelaksanaannya pihak bank serta konsumen tidak dapat menunggu disebabkan adanya batasan waktu. Maka dari itu, bank memilih Notaris yang berbeda dalam hal agar menentukan konsumen serta bank untuk membentuk perjanjian kredit kepemilikan rumah. Dan pihak bank untuk memilih Notaris yang berbeda dalam pelaksanaannya berdasarkan factor kemudahan kegiatan perbankan bank serta asas kemanfaatan yang ada. Hal ini akan berguna untuk calon nasabah disebabkan permohonan kredit dapat dilakukan dan nasabah dapat mendapatkan banyak manfaat, serta dalam hal ini nantinya pihak bank dalam hal kemudahan pelaksanaan perekonomian serta usulnya dalam Lembaga perbankan dapat berjalan sesuai dengan perturan yang ada terkait hal ini serta yang bisa memperoleh manfaat dari hal tersebut juga tentunya developer sebagai yang menyediakan objek dari perjanjian kredit tersebut.

Notaris dalam prakteknya wajib dan berkewajiban dalam melaksanakan wewenangnya diatur menurut ketentuan yang ada yakni Undang-undang No.30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris dan sudah diubah menjadi Undang-undang No.2 tahun 2014 tentang Jabatan Notaris. Akan tetapi pelaksanaannya harus meninjau kembali bahwa tidak terdapatnya aturan yang tidak ditepati mulai dalam Undang-undang dan selain itu aturan-aturan selain dalam Undang-Undang dimana berkaitan terhadap hal perbankan, sehingga dalam prakteknya hal ini merupakan suatu keperluan dan dapat digunakan untuk semua pihak-pihak didalamnya, sehingga hal tersebut bisa diterapkan dengan seksama.

4. KESIMPULAN

Menurut analisis dan pembahasan dalam penulisan ini, sehingga bisa ditariks kesimpulan bahwa dalam serangkaian akad kredit pemilikan rumah bersubsidi, perjanjian kredit serta

perjanjian pengikatan jual beli wajib memaakai akta Notaris. Ini untuk memastikan bahwa akta otentik adalah sertifikat yang sepenuhnya mengikat untuk pihak-pihak dalam perjanjian. Tata cara notaris adalah notaris yang hendak ikut serta dalam pembuatan suatu akad tetapi tidak terikat oleh Undang-undang Perbankan atau undang-undang notaris. Semua ini didasarkan pada kenyataan bahwa para pihak berada di tengah pemutusan kontrak.

Dalam pelaksanaannya bahwa fungsi yang utama terhadap pemilihan Notaris pengganti berdasarkan pihak Bank, sementara itu calon nasabah memiliki peranan yang tidak dominan. Untuk calon nasabah maupun debitur memiliki keinginan supaya dapat dengan mudah diwujudkan perjanjian kreditnya oleh pihak bank. Menurut pelaksanaannya adanya Notaris yang sudah terdapat relasi dengan bank untuk membantu melakukan penerbitan akta perjanjian kredit.

Pemilihan Notaris yang nantinya digunakan dalam perjanjian KPR serta PPJB tak ada aturannya dalam Undang-undang Jabatan Notaris maupun menurut aturan yang lainnya. Pemilihan Notaris semata-mata disebabkan oleh ciri-ciri serta anggapan dimana digunakan oleh internal bank sendiri dan menurut adanya kebiasaan. Pihak bank bisa memilih Notaris yang akan mengatur dan membantu dalam wilayah kedudukannya. Untuk pemilihan Notaris yang berbeda dari Notaris yang membuat Surat Pernyataan serta notaris yang mengesahkan perjanjian kredit maupun yang menerbitkan perjanjian pengikatan jual beli, ini didasarkan pada pertimbangan menurut aspek kemudahan yang berasal kegiatan perbankan dalam perusahaannya, maka dari itu, bank dapat memilih Notaris lain menurut pandangan Bank mempunyai komitmen terhadap waktu yang sudah disetujui, dalam hal ini tidak berseberangan dengan perundang-undangan yang berlaku. Meskipun apabila dikaji lebih dalam bank sudah meniadakan pendapat-pendapat lainnya misalnya Notaris sebelumnya lebih mengetahui permasalahan maupun sejarah dari objek kredit awal, hingga mengetahui sesuatu yang harus dilakukan kepada akta-akta yang telah diterbitkan, oleh karenanya dapat mengurangi adanya ancaman kesalahan yang sebelumnya tidak ada dan hal lainnya yang dapat hadir pada hari yang akan datang setelah penerbitan akta.

5. DAFTAR PUSTAKA

- Abdulkadir Muhammad. 2004. Hukum dan Penelitian Hukum
Hadyanto Sophia, 2013, Kitab Undangundang Hukum Perdata. Medan: Sofmedia.
Muhammad Syaifuddin. 2012. Hukum Kontrak Memahami Kontrak dalam Perspektif, Teori, Dogmatik dan Praktik Hukum. Bandung: Mandar Maju.
Tan Thong Kie. 2000. Serba-Serbi Praktek Notaris. Jakarta: Ichtiar Baru Van Hoeve, Buku II Studi Notariat.
Try Widiyono. 2009. Agunan Kredit dalam Financial Engineering, Bogor: Ghalia Indonesia.
Yusuf Sofie. 2008. Perlindungan Konsumen dan Instrumen-Instrumen Hukumnya. Bandung: Citra Aditya Bakti.

Peraturan Perundang-Undangan

- Indonesia, Undang-undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undangundang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris.
Undang-undang Nomor 7 tahun 92 Tentang Perbankan sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang No.10 Tahun 98 Tentang Perbankan
UUD 1945 Beserta Amademen I, II, III, & IV.