

BAB IV

PEMBAHASAN

4.1 Profil Dan Sejarah Kantor Notaris/PPAT Johnny Agape Lumban

• Tobing, SH

Notaris sangat dibutuhkan dimasyarakat dikabupaten labuhanbatu dalam proses pembuatan akta yang bersifat otentik. Salah satu Kantor Notaris yang menjadi sumber penelitian bagi penulis dalam menyusun tugas akhir yaitu studi pada Kantor Notaris/PPAT Johnny Agape Lumban Tobing, SH. Kantor Notaris/PPAT Johnny Agape Lumban Tobing, SH, dimulai dari tanggal 21 juni 1999 sebagaimana Surat Keputusan yang beliau terima. Kantor Notaris ini merupakan salah satu instansi yang bergerak dibidang pembuatan akta, sebagaimana yang telah diterapkan dalam Undang-Undang Jabatan Notaris.

Dua tahun kemudian Bapak Johnnya Agape Lumban Tobing, SH, diangkat sebagai PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) pada tanggal 22 februari 2001 dengan No. SK. KEP. No 5-IX- 2001.

Pada awal mula berdirinya Kantor Notaris/PPAT Johnny Agape Lumban Tobing, SH, memiliki 7 orang karyawan kantor. Kantor Notaris/PPAT Johnny Agape Lumban Tobing, SH, beralamat di jalan Urip Sumodihardja No. 59 B. Rantauprapat. Selama 23 tahun berdiri kantor Notaris/PPAT JOHNNY AGAPE LUMBAN TOBING, SH, sudah banyak membantu dan mempermudah dan menyelesaikan permasalahan pembuatan akta Bapak Johnny Agape Lumban Tobing, SH. Beliau pernah diangkat menjadi ketua Ikatan Notaris Indonesia

dikabupaten labuhanbatu selama 2 priode yaitu pada tahun 2012-2014 dan 2014-2016

4.2 Prosedur Perjanjian Kerjasama Bank dengan Notaris Dalam Sistem Pembuatan Akad Kredit Berdasarkan KUHPerdato

Permasalahan yang akan dibahas yaitu Bagaimana Prosedur Perjanjian Kerjasama Bank Dengan Kantor Notaris Dalam Sistem Pembuatan Akad Kredit Berdasarkan KUHPerdato. Adapun beberapa yang akan penulis tuliskan berdasarkan penelitian yang telah dilakukan.

Berdasarkan Undang - Undang Otoritas Jasa Keuangan (OJK) Nomor 21 tahun 2011 berbunyi “Penyelenggaraan sistem pengaturan dan pengawasan yang terintegrasi terhadap keseluruhan kegiatan didalam sektor jasa keuangan baik disektor perbankan, pasar modal, dan sektor jasa keuangan non-bank seperti asuransi , dana pension, lembaga pembiayaan, dan lembaga jasa keuangan lainnya”.

Sebelum membahas mengenai prosedur perjanjian kerjasama Bank dengan Notaris dalam sistem pembuatan akad kredit berdasarkan KUHPerdato maka terlebih penulis akan membahas mengenai maksud dari perjanjian kerjasama dan pengertian kredit sebagai berikut:

1. Pengertian Perjanjian Kerjasama

Perjanjian kerjasama yaitu suatu perbuatan dengan mana satu pihak atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih (Pasal 1313 KUHPerdato). Suatu perjanjian antara dua orang atau lebih yang menciptakan untuk berbuat atau tidak berbuat satu hal yang khusus (*Black's Law Dictionary*).

Perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada pihak lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal. Melalui perjanjian terciptanya perikatan atau hubungan hukum yang menimbulkan hak dan kewajiban bagi masing-masing pihak yang membuat perjanjian. Secara yuridis pengertian perjanjian terdapat

pada pasal 1313 KUHPerdata yang berbunyi:”suatu perjanjian adalah suatu perbuatan yang mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lainnya atau lebih”.¹

Peranan notaris dalam pembuatan akta perjanjian kredit perbankan sangatlah penting dimana notaris sebagai pejabat umum dituntut harus memiliki sikap professional dengan menjembatani kepentingan kreditur dan debitur dalam pembuatan akta perjanjian kredit, akan tetapi kenyataannya sikap profesionalisme tersebut berhadapan dengan tuntutan dunia perbankan harus memiliki efisiensi prosedur perbankan, dan keamanan dalam pemberian kredit, sehingga dalam praktek lembaga perbankan cenderung menggunakan perjanjian baku dalam perjanjian kreditnya. Keberadaan notaris tidak lepas dari kebutuhan masyarakat akan pentingnya alat bukti yang kuat dalam setiap peristiwa hukum. Oleh sebab itu, notaris menjalankan tugas dan jabatannya kepada masyarakat harus dengan baik.²

2. Pengertian kredit

Menurut Undang - Undang Perbankan Nomor 10 tahun 1998 kredit adalah penyediaan uang berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam melunasi utang setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.

Adapun unsur-unsur yang terkandung dalam pemberian suatu fasilitas kredit adalah sebagai berikut :

a. Kepercayaan

Kepercayaan merupakan keyakinan pemberi kredit bahwa kredit yang diberikan (berupa uang, barang atau jasa) benar-benar diterima kembali di masa tertentu dan dimasa yang akan datang.

b. Kesepakatan

¹ Purwahid Patrik, *Dasar-Dasar Hukum Perikatan*, (Bandung : Mandar Maju, 1994), hal.49

² Wirjono Prodjodikoro, *Perbuatan Melanggar Hukum*, Mandar Maju, Bandung, hal 6-7

Kesepakatan dituangkan dalam suatu perjanjian yang berasal dari pihak Debitur dan Kreditur, dimana masing-masing pihak menandatangani hak dan kewajibannya.

c. Jangka Waktu

Jangka waktu ini mencakup masa pengembalian kredit yang telah disepakati. Jangka waktu tersebut bisa berbentuk jangka pendek, jangka menengah dan jangka panjang.

d. Resiko

Adanya suatu tenggan waktu pengembalian akan menyebabkan adanya suatu resiko tidak tertagihnya/ macet pemberian kredit. Semakin panjang suatu kredit semakin besar resikonya demikian pula sebaliknya. Resiko ini menjadi tanggungan bank, baik resiko yang disengaja maupun yang tidak disengaja oleh nasabah yang lalai, maupun oleh resiko yang tidak sengaja.

e. Balas Jasa

Balas jasa dalam bentuk bunga dan biaya administrasi kredit ini merupakan keuntungan bank. Sedangkan bagi bank yang berdasarkan prinsip syariah balas jasanya ditentukan dengan bagi hasil.

Dalam perjanjian kerjasama notaris dengan bank, para pihak mempunyai hak dan kewajiban masing masing yang harus dipenuhi sebagaimana diatur dalam Pasal 3 KUHPdata tentang hak dan kewajiban “perjanjian kerjasama notaris.

Kewajiban Notaris kepada Bank yang diatur dalam Pasal 3 KUHPdata tentang kewajiban atau perjanjian antara Bank dan Notaris, antara lain:

1. Memberikan pelayanan kepada Bank setiap hari kerja baik dalam pembuatan akta Notaris/PPAT, maupun jasa-jasa lainnya sesuai prioritas waktu dan kebutuhan bank.

2. Menyediakan minuta akta dan dokumen lainnya yang dibutuhkan sesuai permintaan Bank selambat-lambatnya 2 hari kerja atau dalam keadaan yang mendesak 1 (satu) hari kerja
3. Menyerahkan salinan akta paling lambat 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan minuta akta.
4. Membuat akta sesuai permintaan Bank atau menggunakan draft yang telah disediakan Bank dan senantiasa menjaga serta memperhatikan keamanan dan kepentingan Bank.
5. Menyelesaikan proses pendaftaran hak tanggungan paling lambat 3 (tiga) bulan sejak penandatanganan akta pemberian hak tanggungan (APHT)
6. Menyerahkan surat pernyataan mengenai proses pengurusan sertifikat hak atas tanah dengan mencantumkan jangka waktu penyelesaiannya kepada bank.³

Perjanjian kerjasama antara bank dan notaris mendekati perjanjian untuk melakukan jasa-jasa tertentu. Karena memenuhi unsur-unsur perjanjian kerja yaitu melakukan pekerjaan tertentu. Dibawah perintah, dengan upah dalam waktu tertentu, sehingga secara substansi adanya pelaksanaan perjanjian kerjasama ini telah melanggar undang-undang jabatan notaris dan kode etik notaris.

Secara garis besar bank berkewajiban memberikan pekerjaan kepada notaris berupa order pengikatan kredit dan jaminan berupa dokumen-dokumen pendukungnya serta membayar honorarium notaris setelah penyelesaian pekerjaan tersebut selesai yaitu menyerahkan salinan akta pengikatnya dan pendaftaran jaminan agunan 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 gugatan biaya dan pengeluaran dalam bentuk apapun yang dialami oleh bank atas pelaksanaan perjanjian sebagai akibat dari adanya pelanggaran /kelalaian yang

³ Supriadi, *Etika dan tanggung jawab profesi hukum di Indonesia*, Jakarta, Sinar Grafika, 2006,hal 52

dilakukan oleh notaris sebagaimana dicantumkan dalam klausula perjanjian kerjasama. Bank juga berhak menerapkan perpanjangan jangka waktu perjanjian kerjasama. Notaris berikut juga dengan pemutusan perjanjian kerjasama ini secara sepihak oleh Bank.

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

Prosedur pemberian dan penilaian kredit oleh dunia perbankan secara umum antarbank satu dengan bank yang lain tidak jauh berbeda. Adapun yang menjadi perbedaan mungkin hanya terletak dari prosedur dan persyaratan yang ditetapkannya dengan pertimbangan masing - masing. Prosedur pemberian kredit secara umum dapat dibedakan antara pinjaman perseorangan dengan pinjaman oleh suatu badan hukum, kemudian dapat pula ditinjau dari segi tujuannya apakah untuk konsumtif atau produktif.

Secara umum akan dijelaskan tentang prosedur pemberian kredit oleh badan hukum sebagai berikut:⁴

1. Pengajuan berkas-berkas.

Dalam hal ini permohonan kredit mengajukan permohonan kredit yang dituangkan dalam suatu proposal. Kemudian dilampiri dengan berkas-berkas lainnya yang dibutuhkan. Pengajuan proposal kredit hendaknya yang berisi antara lain sebagai berikut:

- a. Maksud dan tujuan

Untuk memperbesar omset dalam mencapai suatu tujuan yang lebih luas dalam sistem pendapatan terhadap debitur

⁴ Kasmir, 2012, *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*, Jakarta: PT RajaGrafindo Pesada, hal 100-103.

b. Besarnya kredit dan jangka waktu.

Dalam hal ini pemohon menentukan besarnya jumlah kredit yang ingin diperoleh dan jangka waktu kreditnya. Penilaian kelayakan besarnya kredit dan jangka waktunya dapat kita lihat dari cash flow serta laporan keuangan (neraca dan laporan rugi laba) tiga tahun terakhir.

c. Jaminan kredit. Hal ini merupakan jaminan untuk menutupi segala resiko terhadap kemungkinan macetnya suatu kredit baik yang ada unsur kesengajaan atau tidak. Penilaian jaminan kredit harus teliti jangan sampai terjadi sengketa, palsu, dan sebagainya. Biasanya jaminan diikat dengan suatu asuransi tertentu.

2. Akte Notaris

Dipergunakan untuk perusahaan yang berbentuk PT (Perseroan Terbatas) atau yayasan.

3. TDP (Tanda Daftar Perusahaan)

Merupakan tanda daftar perusahaan yang dikeluarkan oleh departemen perindustrian dan perdagangan dan biasanya berlaku lima tahun, jika habis dapat diperpanjang kembali.

4. NPWP (Nomor Pokok Wajib Pajak)

Nomor pokok wajib pajak, di mana sekarang ini setiap pemberian kredit terus dipantau oleh bank Indonesia adalah NPWP.

5. Penyelidikan Berkas Pinjaman

Tujuannya adalah untuk mengetahui berkas yang diajukan sudah lengkap sesuai dengan persyaratan dan sudah benar. Jika menurut pihak perbankan belum lengkap atau cukup, maka nasabah diminta untuk segera melengkapinya dan apabila samapai

batas tertentu nasabah tidak sanggup melengkapi kekurangan tersebut, maka sebaiknya permohonan kredit dibatalkan saja.

6. Wawancara I

Penyidikan kepada calon peminjam dengan langsung berhadapan dengan calon peminjam, untuk meyakinkan apabila berkas - berkas tersebut sesuai dan lengkap seperti yang diinginkan bank. Wawancara ini juga untuk mengetahui keinginan dan kebutuhan nasabah yang sebenarnya. Hendaknya wawancara ini dibuat serileks mungkin sehingga diharapkan hasil wawancara akan sesuai dengan tujuan yang diharapkan.

7. Keputusan Kredit

Keputusan kredit dalam hal ini adalah menentukan apakah kredit akan diberikan atau ditolak, jika diterima, maka dipersiapkan administrasinya, biasanya keputusan kredit yang akan mencakup :

- a. Jumlah uang yang diterima
- b. Jangka waktu kredit
- c. Dan biaya-biaya yang harus dibayar

Keputusan kredit biasanya keputusan team. Begitu pula bagi kredit yang ditolak, maka hendaknya dikirim surat penolakan sesuai dengan lasan masing-masing.

8. Penandatanganan akad kredit/perjanjian lainnya

Kegiatan ini merupakan kelanjutan dari diputuskannya kredit, maka sebelum kredit dicairkan maka terlebih dahulu calon nasabah menandatangani akad kredit, mengikat jaminan dengan hipotek dan surat perjanjian atau pernyataan yang dianggap perlu Penandatanganan dilaksanakan:

- a. Antar bank dan debitur secara langsung atau
- b. Dengan melalui notaris

9. Realisasi kredit

Realisasi kredit diberikan setelah penandatanganan surat - surat yang diperlukan dengan membuka rekening atau tabungan di bank yang bersangkutan.

10. Penyaluran atau penarikan dana

Adalah pencairan atau pengambilan uang dari rekening sebagai realisasi dari pemberian kredit dan dapat diambil sesuai ketentuan tujuan kredit yaitu:

- a. Sekaligus atau
- b. Secara bertahap

Notaris berperan dalam pembuatan akta perjanjian kredit perbankan sangatlah penting dimana notaris sebagai pejabat publik dituntut untuk bersikap profesional yang salah satunya adalah menjembatani kepentingan debitur dan debitur dalam pembuatan akta perjanjian kredit. Akan tetapi kenyataannya sikap profesional tersebut berhadapan dengan tuntutan dunia perbankan, dan keamanan dalam melakukan kredit, sehingga dalam praktek lembaga perbankan cenderung menggunakan perjanjian baku dalam perjanjian kreditnya.

Keberadaan notaris tidak terlepas dari kebutuhan masyarakat akan pentingnya alat bukti yang kuat dalam setiap peristiwa hukum. Oleh sebab itu, notaris menjalankan tugas dan jabatannya kepada masyarakat harus dengan baik. Hal itu hanya biasa dibuat jika notaris berperilaku dan berpedoman sesuai dengan apa yang tertuang dalam undang-undang jabatan notaris dan kode etik notaris. Kedua ketentuan tersebut diperlengkapi dengan sanksi yang tegas bagi para pelanggan.

Bentuk - bentuk pelanggaran yang banyak dilakukan notaris yaitu, menandatangani akta yang proses pembuatan minuta (akta) telah dipersiapkan atau ditentukan oleh bank melalui serangkaian intervensi (pasal 4 angka 5 kode etik notaris). Secara ringkas sikap tidak

mandiri dan ketertidakpihakan tercermin dari sikap tunduk pada poin - poin perjanjian kerja sama yang di adakan bank dengan notaris. Sikap keberpihakan notaris kepada bank tampak melalui serangkaian intervensi bank kepada notaris seperti memuat Klausul - klausul dari model perjanjian kredit bank yang bersangkutan yang pada akhirnya menguntungkan kepentingan bank dan di sisi lain merugikan kepentingan nasabah.

Perjanjian kerja sama antara bank dan notaris telah menggar ketentuaan undang-undang jabatan notaris dan ketentuan kode etik notaris. Pertimbangan notaris kerap di minta bank membuat perjanjian kredit di bawah intervensi bank. Klausul perjanjian pun lebih banya di tentukan oleh bank, selain itu pada dasarnya notaris sebagai pejabat umum tentunya harus melayani kepentingan masyarakat yang menghadap kepadanya tanpa harus ada pengikatan sebelumnya. Dalam hal ⁵ pemberian kredit yang di dasari dengan suatu perjanjian kredit, maka perjanjian kredit ini perlu mendapat perhatian yang khusus baik oleh bank sebagai kreditur maupun oleh nasabah sebagai debitur, karena perjanjian kredit mempunyai fungsi yang sangat penting dalam pemberian, pengelolaannya maupun penatalaksanaan kredit itu sendiri.

Dalam proses pembuatan perjanjian kredit, sebuah bank akan sulit untuk menetapkan besar kecilnya suku bunga dan lamanya jangka waktu kredit serta tata cara pelunasan hutang yang di berikan kepada nasabahnya apabila bank harus menegosiasikan hal - hal itu dengan setiap nasabahnya. Hal ini yang menyebabkan bank menganggap perlu untuk membakukan banya persyaratan pemberian kredit melalui penggunaan perjanjian kredit.

Notaris adalah pejabat umum yang di atur berdasarkan undang-undang timbul karena kebutuhan masyarakat, yang mempunyai kewenangan membuat akta otentik yang di atur dalam Undang - Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris. Notaris adalah suatu profesi kepercayaan dan berlainan dengan profesi lainnya di mana notaris dalam menjalankan

⁵ Muhammad Djumhana, *Hukum Perbankan Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2006, Hal 47

jabatan tidak memihak. Oleh karena itu dalam jabatannya kepada yang bersangkutan di percaya untuk membuat alat bukti yang mempunyai kekuatan otentik, peraturan atau undang-undang yang mengatur tentang jabatan notaris telah dibuat sedemikian ketatnya sehingga dapat di jamin tentang otentisitas akta-akta yang di buat di hadapannya.

Kewenangan notaris tersebut dalam pasal 15 ayat 1 sampai dengan ayat 3 undang-undang jabatan notaris, yang dapat di bagi menjadi:

- a. Kewenangan umum notaris
- b. Kewenangan khusus notaris
- c. Kewenangan notaris yang akan di tentukan kemudian

Pengaturan perjanjian kredit perbankan tidak di temukan dalam Bab V sampai dengan buku III KUH perdata dari berbagai jenis perjanjian tidak terdapat ketentuan tentang perjanjian kredit bank, dalam buku III KUH perdata tersebut hanya mengatur perjanjian pinjam meminjam uang, tidak secara spesifik menyebut perjanjian kredit perbankan. Bahkan dalam undang-undang perbankan sendiri tidak mengenal istilah perjanjian kredit bank, istilah perjanjian kredit bank di temukan dalam instruksi pemerintah, yang di tujukan kepada masyarakat dan nasabah bank. Instruksikan bahwa dalam memberikan kredit bentuk apapun, bank-bank wajib menggunakan akad perjanjian kredit.⁶

Notaris Sebagai pejabat umum memiliki kewenangan dan tugas yang sebagaimana diatur dalam undang-undang jabatan notaris. Notaris dalam melaksanakan kerjanya harus bersifat secara mandiri (independen), tidak memihak para pihak yang datang berhadapan langsung kepada notaris maka notaris sebagai pejabat umum yang memiliki kerja sama dalam bentuk mitra dengan pihak bank, notaris sangat diperlukan dalam pemberian fasilitas kredit dari pihak bank kepada masyarakat yang membutuhkan kredit tersebut. Hal ini perlunya perjanjian dalam sistem kredit yang dilakukan nasabah dengan pihak bank. Perjanjian kredit

⁶ H.Budi Untung, *Kredit Perbankan di Indonesia Edisi Kedua*, Yogyakarta, 2012, Hal 31.

harus bersifat secara sah dan memiliki bukti yang kuat oleh karena itu pihak bank melibatkan notaris dalam pembuatan perjanjian yang sah. Prosedur pemberian kredit harus memenuhi syarat keabsahan untuk melayakan surat jaminan, selanjutnya proses pembuatan akad kredit beserta pemasangan hak tanggungan di kantor BPN setelah akad kredit telah dilakukan.

Berdasarkan hasil wawancara penulis dengan Notaris/PPAT Johnny Agape Lumban Tobing terhadap langkah yang harus dilakukan oleh notaris kepada pihak bank dan nasabah, penulis mengambil contoh prosedur antara notaris dengan Bank Bank Central Asia/BCA tentang membuat akta sebagai berikut:⁷

1. Notaris harus membuat SKMHT (Surat Kuasa Membebankan Hak tanggungan) yang berfungsi menjadi surat kuasa pada pihak bank sebagai kreditur untuk mewakili pihak developer dalam memberikan beban hak tanggungan dengan mendaftarkan APHT.
2. Notaris harus membuat APHT (Akta Pemberian Hak Tanggungan) yang berfungsi sebagai jaminan bahwa si peminjam akan melunasi pinjamannya.
3. Notaris dan pihak Bank harus membuat Covernote (Catatan Sampul) yang berfungsi untuk menyatakan keterangan catatan yang berupa informasi bahwa surat-surat kepemilikan tanah sedang dalam proses pembuatan sertifikat atas tanah.
4. Notaris harus menyiapkan roya 9 penghapus hak tanggungan dan sertifikat dan buku tanah hak tanggungan BTN) untuk menyatakan aset tanah telah bebas dari lembaga pinjaman bank.
5. Notaris menjabatani kepentingan kreditur dan debitur dalam perjanjian kredit.
6. Jangka waktu sebagaimana jangka waktu si peminjam berapa lama peminjam uang tersebut

⁷ Hasil wawancara Penulis dengan Notaris/PPAT Johnny Agape Lumban Tobing, SH pada hari Selasa, 31 Januari 2023.

7. Angsuran berfungsi dimana sipeminjam harus melakukan kewajibannya membayar utang yang telah dibauatnya
8. Pengajuan berkas yang dilakukan oleh notaris kepada bank
9. Balasan bank kepada notaris terhadap pengajuan berkas
10. Notaris harus mencantumkan didalam akta yang dikerjakannya berdasarkan permintaan dari nasabah ke pihak bank tentang agunan yang akan diagunkan oleh nasabah ke pihak bank sebagai jaminan dalam pengajuan kredit
11. Notaris harus mencantumkan besaran tarif jasa pembuatan akad kredit kepada pihak bank dan nasabah
12. Pihak bank wajib memberitahukan kepada nasabah tentang persyaratan yang akan dibutuhkan dalam pengajuan kredit
13. Notaris wajib membacakan akta perjanjian tersebut dihadapan para pihak yang terkait dalam akad kredit.
14. Para pihak wajib menandatangani akad yang dikeluarkan oleh bank maupun akad yang dikeluarkan oleh notaris dalam sistem pengajuan kredit.

Berdasarkan hasil wawancara penulis dengan notaris PPAT jhonny Agape Lumban tobing, SH dalam sistem pembuatan akad kredit yang diberikan oleh bank kepada masyarakat, maka pihak bank dan masyarakat melibatkan notaris untuk melakukan pengasahaan surat perjanjian maka prosedur pemberian kredit yang diberikan oleh bank memiliki wewenang berdasar ketuntuan instansi bank tersebut. Adapun prosedur pemberian kredit yang dilakukan pihak bank kepada masyarakat yaitu:⁸

1. Permohonan kredit yang dilakukan oleh debitur, dimana debitur harus mengisi formulir permohonan kredit yang telah ditetapkan oleh pihak bank serta menyerahkan berkas yang harus di lengkapi oleh debitur yaitu:

⁸Hasil wawancara Penulis dengan Notaris/PPAT Johnny Agape Lumban Tobing, SH pada hari selasa, 31 Januari 2023.

- a. Kartu identitas debitur maupun identitas badan hukum
 - b. NPWP (nomor pokok wajib pajak) .
 - c. Jenis jaminan atau agunan yang diajukan kepada pihak bank
2. Berkas permohonan kredit tersebut diserahkan kepada bagian analisis kredit untuk memeriksa dan meninjau langsung data-data yang diterima dari calon debitur untuk pemberian kredit
3. Setelah berkas calon debitur terpenuhi, berkas-berkas tersebut akan diserahkan kepada direktur bank untuk mengambil keputusan apakah berkas calon debitur terpenuhi atau tidak. Apabila direktur bank telah menyetujui berkas calon debitur maka tindakan yang harus dilakukan oleh pihak bank yaitu menghubungi notaris yang telah ditentukan oleh pihak bank untuk melakukan pembuatan dan penandatanganan akta perjanjian kredit yang dimana hal tersebut sebagai jaminan kredit untuk pihak bank. Apabila pihak debitur tidak menjalankan kewajibannya sebagai orang yang telah menerima kredit. Adapun tahap yang harus dilakukan dalam pembuatan akta serta penandatanganan perjanjian kredit antara pihak bank dan debitur dihadapan notaris sebagai berikut:
 1. Pihak bank harus menginformasikan kepada notaris terkait kredit yang telah disepakati
 2. Notaris meminta agunan atau jaminan yang berupa surat tanah atau jaminan lainnya yang disertai dengan surat tidak silang sengketa yang diambil dari kelurahan apabila surat tanah tersebut belum bersertifikat. Apabila surat tersebut telah bersertifikat maka pihak notaris melakukan pengecekan langsung kepada pihak badan pertanahan nasional sampai dengan waktu yang telah ditentukan masa kerja pengecekan.
 3. Setelah sertifikat tersebut dicek oleh BPN(Badan Pertanahan Nasional) dan tidak memiliki masalah pada sertifikat, maka langkah yang harus dilakukan oleh notaris

yaitu mempersiapkan blanko untuk penandatanganan akta pengakuan utang dan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT)

4. Setelah blanko dan SKMHT telah dibuat oleh notaris maka notaris wajib membacakan isi akta tersebut serta menjelaskannya kepada para pihak dan harus disaksikan dua orang saksi kemudian para pihak dan saksi wajib menandatangani akta yang telah dibuat oleh notaris.
5. Selanjutnya notaris harus memproses permohonan untuk pendaftaran hak tanggungan ke badan pertanahan nasional.

Pemberian hak tanggungan atas jaminan/agunan yang diajukan oleh debitur dalam hal ini setiap bank memiliki peraturan yang berbeda-beda tergantung dari kebijakan dan keputusan dari direktur bank yang terkait. Pemberian hak tanggungan dalam mencantumkan agunan/jaminan terdapat agunan yang diperlukan dan tidak diperlukan.

Notaris dalam melaksanakan tugas dan tanggung jawabnya sebagai pejabat umum yang bekerja secara profesional, mandiri, dan tidak memihak terhadap para pihak yang datang langsung berhadapan kepada Notaris. Hal ini memiliki kewenangan sebagai mana diatur dalam Pasal 15 ayat (1) sampai (3) Undang-Undang Nomor 30 tahun 2004 tentang jabatan notaris. Maka kewenangan notaris memiliki penafsiran sesuai dengan Pasal 15 ayat (2) huruf f Undang - Undang Nomor 30 tahun 2004 tentang jabatan notaris yaitu :

1. notaris dapat mengambil alih wewenang PPAT menjadi wewenang dari notaris
2. bidang pertanahan dapat menjadi wewenang notaris

Notaris sebagai pejabat umum merupakan salah satu profesi hukum yang memiliki kewenangan untuk membuat akta otentik yang berisikan tentang perjanjian perbuatan dan penetapan. Oleh karena itu notaris harus bekerja sesuai dengan kewenangannya dengan memenuhi segala peraturan hukum yang berlaku dalam hal ini notaris tidak boleh bekerja

sesuka hatinya, jika notaris melanggar segala ketentuan peraturan yang terkait maka notaris akan dapat sanksi berupa hukuman maupun sanksi administrasi.

Dengan adanya kerjasama mitra antara pihak bank dengan notaris maupun debitur maka secara hukum akta perjanjina kredit yang dilakukan oleh pihak bank dan debitur akan memiliki bukti yang kuat dimata hukum apabila terjadi suatu permasalahan yang terkait jika debitur dan pihak bank tidak dapat menjalankan hak dan kewajibannnya.

4.3 Hambatan dan solusi dalam perjanjian kerjasama bank dan kantor notaris

Notaris saat ini kerap kali melakukan kerjasama dengan bank atau menjadi rekanan bank dan dibuatkan dalam suatu perjanjian. Dalam hal ini kerjasama pada umumnya notaris diminta bank untuk melakukan perjanjian kredit yang klausulnya(aturan) banyak ditentukan oleh bank. Hal ini kemudian memunculkan problematika mengenai kemandirian notaris itu sendiri dalam membuat akta dan penyelewengan ketentuan kode etik notaris pasal 4 angka 5 dengan jelas menegaskan bahwa notaris dalam menjalankan jabatannya tidak diperbolehkan untuk berkerjasama dengan badan hukum yang pada prinsipnya bertindak selaku perantara mencari dan mendapat klien.

Berdasarkan hasil wawancara penulis dengan Notaris/PPAT Johnny Agape Lumban Tobing, SH menyatakan bahwa beberapa hambatan dalam perjanjian kerjasama bank dan notaris sebagai berikut:⁹

1. Hambatan yang berasal dari pihak bank (kreditur)

hambatan yang sering terjadi dialami oleh notaris dalam pembuatan akta kredit yaitu terjadi pada pemasangan hak tanggungan yang dimana dalam pemasangan hak tanggungan ada beberapa berkas yang harus dilengkapi oleh nasabah (debitur) kepada pihak bank namun pada saat pihak bank melakukan permohonan berkas

⁹ Hasil wawancara Penulis dengan Notaris/PPAT Johnny Agape Lumban Tobing, SH pada hari selasa, 31 Januari 2023.

kepada pihak notaris sering kali terjadi hambatan baik berupa berkas yang diberikan tidak lengkap sehingga untuk membuat lampiran permohonan hak tanggungan bagian pertanahan nasional menjadi kendala. Selain itu pihak bank sering mengosongkan jumlah plapon kosong untuk dimohonkan dalam pembuatan hak tanggungan. Kurang sistem informasi yang diberitahukan oleh pihak bank kepada debitur maupun notaris.

2. Hambatan dari pihak debitur atau klien

Kendala yang sering terjadi ada pihak debitur ialah tidak semuanya pihak debitur bersikap secara kooperatif (bersedia membantu) dalam pemenuhan syarat-syarat berkas untuk dimasukkan kedalam hak tanggungan hal ini mengakibatkan terjadinya hambatan dari pekerja notaris dalam pembuatan hak tanggungan selain itu kurangnya sikap kooperatif dari debitur terhadap berkas-berkas yang dibutuhkan dalam sistem pemberian kredit sehingga menghambat ataupun membutuhkan waktu yang lama bagi pekerja dikantor pertanahan nasional. Kendala selanjutnya yaitu pihak debitur dalam pemasangan hak tanggungan debitur wajib membayar penerimaan negara bukan pajak (PNBP) selain dari pembiayaan pembuatan akta pihak debitur wajib membayar pnbp tersebut dikantor post setempat sengan masa tanggungan waktu lima hari tetapi terkadang pihak debitur merasa diberatkan terhadap pembayaran pajak tersebut hal hasil jika pnbp tersebut tidak dibayar dengan masa akhir tenggang waktu yang telah ditentukan maka akan mengakibatkan PNBP (Penerimaan Negara Bukan Pajak) tersebut bersifat kadaluwarsa jika pnbp tersebut bersifat kadaluwarsa maka hal ini pihak notaris menghubungi pihak bpn untuk solusi terhadap pnbp yang telah melewati masa waktu.

3. Hambatan dari Kantor Pertanahan (BPN) Kabupaten Labuhanbatu

Hambatan yang sering terjadi dikantor Pertanahan (BPN) Kabupaten Labuhanbatu adalah:

- a. Sistem jaringan yang lemah sehingga membutuhkan waktu untuk dapat menstabilkan jaringan tersebut
- b. Dalam sistem pendaftaran hak tanggungan terkadang berkas yang diterima dari pihak notaris terjadi ketidak sesuaian data misalnya huruf, wilayah domisili, nomor induk kependudukan, luas tanah dan bangunan yang tidak sesuai di sertifikat. Hal ini mengakibatkan apabila pihak bpn melakukan pendaftaran hak tanggungan maka akan mengakibatkan data tersebut menjadi error sehingga kejadian tersebut menjadi penghambat bagi notaris dalam pemasangan hak tanggungan karena harus membutuhkan waktu yang cukup lama dan tidak sesuai waktu yang telah ditentukan.

Berdasarkan hambatan notaris dalam melakukan pembuatan akad kredit maka notaris memberikan solusi sebagai berikut :

1. Solusi yang diberikan oleh notaris kepada pihak bank dan nasabah yaitu notaris harus mengkonfirmasi kepada pihak bank mengenai syarat keabsahan yang harus dipenuhi agar tidak mengakibatkan hambatan maupun kendala dalam pembuatan akad kredit selain itu pihak bank harus bersikap aktif dan teliti terhadap berkas yang diberikan oleh nasabah kepada pihak bank. Notaris juga dapat menghubungi para pihak dengan menjelaskan apa yang menjadi kendala terhadap berkas-berkas yang dibutuhkan sehingga tidak menjadi kesalahpahaman antara notaris dengan pihak kreditur maupun debitur
2. Notaris harus menjelaskan kepada pihak debitur tentang pembuatan hak tanggungan bahwa pihak debitur wajib membayar PNB tersebut sebelum masa waktu tengga yang telah ditentukan. Notaris juga harus bekerja secara mandiri dan bertanggung jawab

terhadap tugasnya. Oleh karena itu notaris wajib memberikan penjelasan kepada pihak debitur harus bersikap secara kooperatif terhadap berkas-berkas yang dibutuhkan notaris penjelasan tersebut tentunya menjadi salah satu solusi untuk mencegah kendala yang dihadapi dari debitur.

3. Mengenai kendala dibadan pertanahan nasional tentang pendaftaran Hak Tanggungan notaris dan bersama pegawai nya harus bersifat secara aktif untuk menayakan langsung kepada pihak BPN mengenai pendaftaran hak tanggungan apabila terjadi data yang bersifat error karena nama, NIK, letak luas tanah dan bangunan maka notaris dan pegawai nya harus mengambil surat pernyataan mengenai nama orang yang sama, letak luas dan bangunan di kantor kelurahan setempat. Solusi tersebut dapat memberikan penyelesaian terhadap kendala yang terjadi dan sebaiknya notaris melakukan konfirmasi kepada pihak kreditur dan debitur untuk mencegah selisih paham terkait kendala yang dihadapi di kantor pertanahan (BPN) Kabupaten Labuhanbatu..