

BAB I PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Penyaluran kredit di tengah-tengah masyarakat ini yang disebut sebagai fasilitas yang akan diimplementasikan oleh Bank sebagai poros penggerak perekonomian nasional dan menjaga stabilitas pembangunan nasional. Pihak perbankan melalui fasilitas yang dimiliki pun demikian harus kompetitif terutama dapat menyediakan beberapa kebutuhan yang diperlukan oleh masyarakat yang meliputi lapisan masyarakat dengan strata ekonomi paling rendah sampai dengan strata ekonomi paling atas.

Roda perputaran ekonomi bank berasal dari adanya himpunan dana dari masyarakat dan adanya penyaluran lagi ke masyarakat dalam bentuk beberapa fasilitas kredit. Untuk dana yang diterima Bank dari masyarakat pada lazimnya bank memberikan fasilitas bunga sebagai suatu kontra prestasi kepada masyarakat dalam hal ini sebagai wujud kepercayaan. Bahwa aspek utama hubungan antara bank dengan masyarakat yang paling utama ialah aspek kepercayaan.

Berbagai perkembangan yang terjadi dewasa ini juga turut menuntut perbankan terus memberikan kontribusi secara terintegrasi agar memudahkan masyarakat untuk menggunakan fasilitas perbankan. Salah satu fasilitas perbankan yang cukup masif terjadi di masyarakat ialah penggunaan bank untuk kepentingan kredit pemilikan rumah. Kebutuhan akan rumah menjadi unsur pokok kehidupan manusia serta merupakan hak dasar manusia sebagaimana yang ditentukan dalam Pasal 40 Undang-Undang Nomor 39

Tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia dimana setiap orang berhak untuk memiliki tempat tinggal serta kehidupan yang layak.¹

Penggunaan fasilitas kredit pemilikan rumah melalui jasa perbankan dapat dikategorikan mendukung program Pemerintah dalam menyediakan dan menyalurkan hunian yang layak melalui penerapan pembayaran yang cukup terjangkau oleh masyarakat. Tetapi disisi lain perbankan sebagai Lembaga yang memberikan sarana pembiayaan pemilikan rumah juga wajib menerapkan prinsip *good corporate government* guna tetap mengutamakan kesehatan operasional Bank. Salah satu aspek penting menjaga kesehatan operasional Bank ialah penerapan suku bunga dan penekanan angka kredit macet atau yang disebut *Non Performing Loan*.

Adapun bank dalam memberikan bunga sebagai kontra prestasi dapat dikualifikasikan dengan adanya suku bunga fixed (bersifat tetap), suku bunga floating (selalu berubah-ubah atau mengambang) dan suku bunga flat (mengacu pada jumlah pokok pinjaman). Ketiga jenis suku bunga tersebut merupakan indikator bank dalam menjalankan operasionalnya agar tetap menjadi bank yang sehat dengan mengacu pada prinsip demokrasi ekonomi, prinsip kepercayaan, prinsip kerahasiaan dan prinsip kehati-hatian. Dapat dikatakan juga penerapan bunga ialah sumber pendapatan bagi bank dan sangat erat kaitannya dengan aspek hubungan dengan nasabah/debitur.

Suku bunga acuan untuk menjaga laju inflasi dikaitkan dengan penerapan suku bunga dalam kredit pemilikan rumah berdampak pada kekuatan atau kemampuan nasabah/debitur untuk membayar angsuran setiap bulannya. Khusus untuk penerapan suku bunga *floating* dalam kredit pemilikan rumah, debitur sudah tidak dapat memberikan

¹ Pasal 40 Undang-Undang Nomor 39 Tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia

penawaran atas bunga yang telah diperjanjikan melainkan suku bunga yang diterapkan dalam hal ini suku bunga *floating* memiliki sifat berubah-ubah dari waktu ke waktu mengikuti suku bunga acuan Bank Indonesia, oleh karenanya apabila debitur atau nasabah kredit pemilikan rumah menggunakan instrument suku bunga ini, maka harus memiliki konsistensi dalam hal pembayaran.

Merujuk pada ketentuan Pasal 8 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan (Selanjutnya disebut Undang-Undang Perbankan), disebutkan bahwa “*dalam hal pemberian kredit, bank wajib mempunyai keyakinan berdasarkan analisis yang mendalam atau iktikad dan kemampuan nasabah untuk melunasi utangnya atau pengembalian pembiayaan*”.² sebelum memberikan suku bunga *floating*, pihak bank harus mempertimbangkan resiko tertinggi apabila kenaikan suku bunga acuan dalam beberapa tahun kedepan sampai dengan pinjaman debitur tersebut lunas, oleh karenanya penetapan suku bunga *floating* dibuat harus dipertimbangkan mengenai aspek kapasitas dari debitur agar tidak terjadi wanprestasi di kemudian hari.

Ditinjau dari perspektif yang lain dalam konteks pembangunan nasional terutama kemudahan untuk fasilitas kredit perbankan, pihak Bank dalam memudahkan para nasabah selalu mengedepankan prinsip kehati-hatian. Wujud penting dari prinsip tersebut ialah dengan memberikan segala pengikatan hubungan hukum antara Bank dengan nasabah melalui akta Notaris. Peran suatu akta Notaris sebagai dokumen hukum pembuktian sangatlah penting dimana sifat akta Notaris yang mempunyai kekuatan

² Pasal 8 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan

pembuktian sempurna dan menentukan diharapkan dapat membantu pihak Bank untuk menekan, mencegah dan/atau mengurangi tingkat wanprestasi terhadap Nasabah.

Sejatinya Notaris sebagai pejabat umum yang diberikan kewenangan oleh Negara melalui Undang-Undang Jabatan Notaris memiliki peran dan kedudukan yang sangat vital terutama membantu pihak Bank dalam menganalisis kredit perbankan berdasarkan prinsip 5C serta penerapan Pasal 8 Undang-Undang Perbankan. Khusus untuk nasabah dan/atau calon debitur yang menerima fasilitas kredit pemilikan rumah dengan suku bunga floating, Notaris dengan kewenangannya wajib untuk menilai dan memberikan nasihat hukum kepada pihak Bank terkait syarat-syarat kredit. Umumnya pada kredit pemilikan rumah tidak mengikutsertakan jaminan sebagai sarana untuk pengikatan kredit, tetapi Notaris karena jabatannya dapat bertindak aktif untuk memberikan masukan kepada pihak Bank terkait dengan kondisi dan kemampuan nasabah. Otoritas Jipun secara kewenangan hal tersebut merupakan tugas dari Bank. Oleh karenanya sinergitas antara pihak Bank dan Notaris dalam pembuatan akta khususnya terkait kredit pemilikan rumah harus senantiasa dijaga, ditingkatkan serta berkesinambungan yang terutama tujuannya ialah mencegah adanya wanprestasi atau wanprestasi terhadap debitur.

Bahwa adanya penetapan suku bunga *floating* dalam kredit pemilikan rumah dapat mengakibatkan potensi adanya wanprestasi oleh nasabah dan/atau debitur. Dan apabila hal tersebut terjadi sudah barang tentu pihak perbankan dirugikan karena tidak mendapatkan pengembalian pinjaman sebagaimana mestinya karena keadaan wanprestasi yang dilakukan oleh debitur tersebut. Aspek utama perbankan dalam hal kepercayaan dalam wujud analisis kredit tidak hanya bagi debitur tetapi bagi penetapan jenis suku bunga menjadi suatu permasalahan yang erat kaitannya dengan kredit pemilikan rumah.

Seyogyanya bank selalu menerapkan prinsip ketentuan Pasal 8 Undang-Undang Perbankan dalam melaksanakan tugas dan fungsinya. Bahwa atas dasar permasalahan tersebut diatas, penulis tertarik untuk mengimplementasikanya dalam bentuk karya tulis ilmiah berupa tesis dengan judul **“PERAN DAN KEDUDUKAN AKTA NOTARIS DALAM MENGURANGI WANPRESTASI PADA PEMILIKAN RUMAH DENGAN PENERAPAN SUKU BUNGA FLOATING**

1.2 Rumusan Masalah

1. Apa peran dan kedudukan akta Notaris dalam mengurangi wanprestasi kredit pemilikan rumah ?
2. Apa penerapan dari suku bunga floating dalam kredit pemilikan rumah ?

1.3 Tujuan dan Manfaat Penelitian

1.3.1 Tujuan Penelitian

Berdasarkan uraian rumusan masalah di atas maka tujuan penelitian ini adalah untuk :

1. Untuk menganalisis dan mendeskripsikan peran dan kedudukan akta Notaris dalam mengurangi wanprestasi kredit pemilikan rumah.
2. Untuk menganalisis dan mendeskripsikan penerapan suku bunga floating dalam kredit pemilikan rumah.

1.3.2 Manfaat Penelitian

1.3.2.1 Manfaat Teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan gambaran secara teoritis mengenai peran dan kedudukan akta Notaris dalam mencegah wanprestasi kredit pemilikan rumah menggunakan suku bunga floating.

1.3.2.2 Manfaat Praktis

Penelitian ini diharapkan mampu memberikan sumbangsih secara praktis khususnya bagi pihak Bank terkait peran dan kedudukan akta Notaris dalam mengurangi wanprestasi kredit pemilikan rumah dengan menggunakan suku bunga floating.

1.4 Tinjauan Pustaka

1.4.1 Perbankan

1.4.1.1 Pengertian Hukum Perbankan

Kaidah hukum perbankan atau disebut *banking law* merupakan hukum yang mengatur segala sesuatu yang berkaitan dengan bank baik berupa unsur kelembagaan, kegiatan usaha serta tata cara dan proses dalam pelaksanaan usaha bank. Makna tersebut erat kaitannya sebagaimana ketentuan Pasal 1 angka 1 Undang-Undang perbankan yang menyebutkan perbankan merupakan segala sesuatu yang menyangkut tentang bank, mencakup kelembagaan, sektor tata usaha serta proses dalam pelaksanaan usaha.³

³ Muhammad Djumhana, *Hukum Perbankan di Indonesia*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2017, hal. 112

Bahwa berdasarkan pengertian tersebut, pengaturan bidang perbankan akan membahas beberapa hal sebagai berikut :

- a. Dasar – dasar perbankan yang menyangkut soal asas kegiatan perbankan seperti norma, efisiensi, efektifitas, kesehatan bank, profesionalisme pelaku perbankan, maksud dan tujuan perbankan dan hubungan hak dan kewajibannya.
- b. Kedudukan hukum pelaku perbankan semisal kaidah pengelolannya seperti organ perbankan sebagaimana halnya organ perseoran terbatas yang meliputi dewan komisaris, direksi, karyawan ataupun pihak terafiliasi.
- c. Perhatian perbankan yang secara khusus mengenai kepentingan umum guna mencegah persaingan yang tidak wajar, anti trust, perlindungan terhadap konsumen.
- d. Kaidah yang menyangkut struktur organisasi yang mendukung kebijakan ekonomi dan moneter pemerintah seperti halnya bank sentral.
- e. Mengarahkan kehidupan perekonomian yang berupa dasar untuk mewujudkan tujuan yang hendak dicapai melalui penetapan sanksi, intensif dan sebagainya.⁴

Apabila disarikan dalam satu kesimpulan kaidah hukum perbankan itu merupakan suatu sistem karena telah memenuhi syarat sebuah sistem, yaitu suatu kesatuan yang bersifat kompleks, yang terdiri atas bagian yang berhubungan satu

⁴ Djoni S. Gazali, *Hukum Perbankan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2016, hal. 83

dengan yang lain dan bagian tersebut bekerja sama secara aktif untuk mencapai tujuan pokok dari kesatuannya. Dengan demikian sistem perbankan mengandung pengertian dasar berupa orientasi pada tujuan, hierarki dengan sistem yang lebih besar adanya.

1.4.1.2 Asas Perbankan

Kegiatan usaha perbankan terdapat pihak-pihak yang berkepentingan secara langsung maupun tak langsung. Pihak tersebut meliputi Pemerintah sebagai bank pelaksana dan pihak nasabah. Salah satu ciri sistem perbankan secara efisien dapat memelihara kepentingan nasabah dengan baik, yang merupakan pilar kegiatan industri perbankan.

Asas hukum merupakan jantung suatu peraturan hukum karena ia merupakan landasan paling luas bagi lahirnya suatu peraturan hukum. Suatu asas hukum tidak akan habis kekuatannya dengan melahirkan suatu peraturan hukum, melainkan akan tetap saja ada dan akan melahirkan peraturan selanjutnya. Adapun asas yang dianut dalam konsep perbankan di Indonesia ialah :

a. **Asas Demokrasi Ekonomi**

Asas ini ditegaskan dalam ketentuan Pasal 2 Undang-Undang Perbankan, bahwa perbankan Indonesia dalam menjalankan kegiatan usahanya berasaskan demokrasi ekonomi dengan menggunakan prinsip kehati-hatian. Ini berarti fungsi dan usaha perbankan diarahkan untuk melaksanakan prinsip-prinsip yang terkandung dalam Pancasila dan UUD 1945.

b. Asas Kehati-hatian

Asas yang menyatakan bahwa bank dalam menjalankan kegiatan usahanya wajib menerapkan prinsip kehati-hatian dalam rangka melindungi dana masyarakat yang dipercayakan kepadanya. Tujuan diberlakukannya prinsip kehati-hatian tidak lain agar bank selalu dalam keadaan sehat.

c. Asas Kepercayaan

Asas yang menyatakan bahwa usaha bank dilandasi dengan hubungan kepercayaan antara Bank dengan nasabah. Hubungan ini harus bersifat timbal balik adanya dalam hal menyimpan dana ke masyarakat dan menyalurkannya dalam bentuk kredit.

d. Asas Kerahasiaan Bank

Asas ini menyebutkan bahwa selain aspek kepercayaan, segala informasi dan identitas nasabah yang telah diberikan kepada bank wajib untuk merahasiakannya.⁵

1.4.1.3 Pengawasan Perbankan

Kegiatan perbankan bergerak dengan dana dari masyarakat atas dasar kepercayaan. Maka dari itu, setiap pemangku kepentingan di bidang perbankan wajib menjaga kepercayaan masyarakat tersebut. Kepercayaan masyarakat terhadap dunia perbankan akan terjaga apabila sektor perbankan itu sendiri

⁵ Hermansyah, *Hukum Perbankan Nasional*, Kencana, Jakarta, 2015, hal. 93

diselenggarakan dan dikelola dengan prinsip kehati-hatian sehingga selalu terpelihara kondisi kesehatannya.

Lalu lintas perbankan memiliki hubungan yang sangat erat dengan maju mundurnya perekonomian suatu negara. Apabila sistem perbankan suatu negara sehat, maka ia akan menunjang pembangunan ekonomi. Sebaliknya, jika sistem perbankan suatu negara tidak sehat akan berdampak tidak baik bagi pembangunan ekonomi.

Terdapat Lembaga yang secara khusus melakukan pembinaan dan pengawasan terhadap kegiatan perbankan dimana menurut ketentuan Pasal 34 ayat (1) dan (2) Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 23 Tahun 1999 tentang Bank Indonesia bahwa

1. Tugas mengawasi bank akan dilakukan oleh Lembaga pengawasan sektor jasa keuangan yang independent dan dibentuk dengan undang-undang;
2. Pembentukan Lembaga pengawasan sebagaimana dimaksud ayat (1) akan dilaksanakan selambat-lambatnya Desember 2010;

Maka selanjutnya berdasarkan Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2011 tentang Otoritas Jasa Keuangan diatur mengenai bentuk pengawasan dan pembinaan bank sebagaimana diatur dalam Pasal 6 yakni

- a. Kegiatan jasa keuangan di sektor perbankan'
- b. Kegiatan jasa keuangan di sektor pasar modal, dan

- c. Kegiatan jasa keuangan di sektor perasuransian, dana pensiun, Lembaga pembiayaan dan Lembaga jasa keuangan lainnya.⁶

Tindakan pengawasan merupakan Langkah-langkah yang ditetapkan dalam rangka penyelesaian permasalahan bank berdasarkan hasil penilaian dan penelitian resiko dan tingkat kesehatan bank. Dalam pelaksanaan Tindakan tersebut, dapat dilakukan pertemuan dengan manajemen bank untuk menggali informasi, menginformasikan kondisi/permasalahan bank sesuai dengan penilaian pengawas bank dan/atau meminta komitmen bank untuk melaksanakan Tindakan pengawasan.

Pada prinsipnya pengawasan bank dimaksudkan untuk meningkatkan keyakinan dari setiap orang yang mempunyai kepentingan dengan bank, bahwa bank dari segi finansial tergolong sehat dan bank juga dikelola dengan baik serta profesional, serta di dalam bank tidak terkandung segi-segi yang merupakan ancaman terhadap kepentingan masyarakat yang menyimpan dana di bank.

1.4.1.4 Konsep Penerapan Suku Bunga

Kegiatan menghimpun dana berupa mengumpulkan uang di masyarakat dalam bentuk simpanan, giro, tabungan dan deposito. Biasanya sambil diberikan balas jasa yang menarik seperti bunga dan hadiah sebagai rangsangan bagi masyarakat. Kegiatan menyalurkan dana berupa pinjaman kepada masyarakat. Sedangkan jasa perbankan lainnya diberikan untuk mendukung kelancaran kegiatan utama tersebut.

⁶ Pasal 6 Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2011 tentang Otoritas Jasa Keuangan

Pelaksanaan kegiatan perkreditan semua bank yang beroperasi di Indonesia harus mengikuti aturan yang ditetapkan oleh Bank Indonesia sebagai Bank Sentral dan pengawas bank. Salah satunya mengenai penetapan suku bunga, dimana pelaksanaan kredit perbankan didasarkan oleh tingkat suku bunga acuan yang dikeluarkan oleh Bank Indonesia melalui BI Rate.

Penentuan suku bunga acuan, Bank Indonesia mempertimbangkan banyak faktor ekonomi. Suku bunga yang menjadi acuan pada umumnya akan naik apabila diperkirakan bahwa inflasi di masa mendatang akan melewati target yang telah ditetapkan, sementara apabila inflasi diperkirakan akan berbeda di bawah target justru suku bunga acuan akan diturunkan. Inilah yang dinamakan fluktuasi suku bunga acuan yang menjadi dasar penerapan bunga kredit.

Suku bunga acuan merupakan tingkat suku bunga dengan jangka waktu satu bulan yang diumumkan dan dikeluarkan oleh Bank Indonesia secara periodic untuk jangka waktu tertentu yang dinyatakan dalam persen. Adapun beberapa peranan penting suku bunga acuan dalam perekonomian diantaranya :

1. Membantu menjamin simpanan agar dapat mengalir kepada investasi untuk menunjang pertumbuhan ekonomi
2. Mendistribusikan dana kepada kredit yang layak, menyediakan dana pinjaman kepada proyek investasi yang menghasilkan perkiraan tingkat pengembalian yang paling tinggi
3. Membawa penawaran dana menuju kepada keseimbangan dengan permintaan dana dari public

4. Alat penting bagi pemerintah untuk mempengaruhi jumlah simpanan dan investasi. Bila pertumbuhan ekonomi sangat lambat dan pengangguran meningkat, maka pemerintah dapat menggunakan kebijakannya dengan menurunkan suku bunga acuan dalam rangka untuk merangsang pinjaman dan investasi.

1.4.2 Kerangka Teori

1.4.2.1 Teori Kepastian Hukum

Pengertian kepastian hukum merupakan suatu hal yang tidak dapat dipisahkan dengan hal keadilan dan kemanfaatan hukum dalam satu bingkai tujuan dicapainya hukum itu sendiri. Tetapi dalam faktanya kepastian hukum sangat sedikit yang memahami makna dan penerapan karena kepastian hukum selalu dipandang subyektif oleh para penegak hukum.⁷

Seluruh aspek dalam kehidupan bermasyarakat di Indonesia diatur dalam ketentuan aturan hukum, dimana hukum sebagai alat bagi pemerintah yang dapat digunakan untuk mengatur dan menertibkan masyarakat. Dalam hukum terdapat 3 dimensi unsur yang wajib ada terkandung di dalamnya sebagai suatu nilai identitas. Salah satunya ialah kepastian hukum sebagai salah satu tujuan hukum.

Secara normatif, kepastian hukum dapat diartikan sebagai sebuah pengaturan yang dibuat serta disahkan dengan pasti, sehingga dengan teori

⁷ Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana, Jakarta, 2008, hlm 35.

kepastian hukum ini suatu peraturan hukum tidak menimbulkan konflik dalam norma yang berlaku di masyarakat.

Kepastian sendiri merupakan hakikat dari pelaksanaan hukum. Keteraturan masyarakat berkaitan erat dengan hukum karena keteraturan berkaitan erat dengan inti dari kepastian itu sendiri. Dari adanya keteraturan menyebabkan seseorang akan hidup secara berkepastian dalam melakukan kegiatan yang diperlukan di dalam masyarakat.⁸

Kepastian hukum menghendaki adanya pengaturan yang jelas oleh Pemerintah untuk mengatur dan memaksa masyarakat agar tunduk pada ketentuan hukum. Indonesia merupakan Negara hukum yang semua aktivitasnya harus berlandaskan akan ketentuan hukum. Jadi adanya aturan hukum menjadikan pelaksanaan hukum harus dijalankan agar mencapai kepastian hukum.

Menurut Hans Kelsen, hukum adalah sebuah sistem norma. Norma adalah suatu pernyataan yang menekankan kepada prinsip seharusnya atau *das sollen*, dengan menyertakan mengenai beberapa pernyataan mengenai apa yang seharusnya dilakukan. Norma-norma adalah suatu produk dan aksi manusia yang *deliberatif*. Undang-undang yang berisi aturan yang bersifat umum menjadi pedoman bagi individu untuk bertingkah dan berperilaku dalam kehidupan bermasyarakat dan berbangsa, baik hubungan antar individu atau hubungannya dengan masyarakat. Aturan-aturan tersebut menjadi batasan bagi masyarakat dalam membebani atau melakukan tindakan hukum

⁸ Achmad Ali, *Menguak Tabir Hukum (Suatu Kajian Filosofis dan Sosiologis)*, Penerbit Toko Gunung Agung, Jakarta, 2002, hlm 82

terhadap individu. Adanya pelaksanaan terhadap aturan tersebut akan menimbulkan kepastian hukum.⁹

Kepastian hukum menurut Utrecht ialah kepastian hukum yang mengandung dua pengertian yakni adanya peraturan yang memiliki sifat umum untuk dapat membuat seorang individu mengetahui perbuatan mana yang boleh serta tidak boleh dilakukan. Makna kedua ialah sebagai keamanan hukum bagi masyarakat dari Tindakan sewenang-wenang Pemerintah, sebab dengan adanya peraturan yang bersifat umum, masyarakat menjadi tahu hak serta kewajibannya yang dibebankan oleh negara sehingga kepastian hukum juga dapat diartikan sebagai kepastian aturan hukum dan kepastian Tindakan yang sesuai dengan aturan hukum.

Menurut Jan M. Otto kepastian dapat dicapai apabila substansi hukum sesuai dengan kebutuhan yang ada pada masyarakat atau masyarakat membutuhkan suatu pengaturan tertentu. Artinya aturan hukum yang sudah diciptakan dapat mampu untuk mencerminkan budaya yang ada di masyarakat.

Selanjutnya kepastian juga erat kaitannya dengan keadilan namun keadilan ialah dua hal yang berbeda. Hukum memiliki sifat umum mengikat setiap individu, menyamaratakan hak-hak individu sedangkan keadilan memiliki sifat yang berbeda yaitu adanya unsur subyektif, individualistis dan tidak menyamaratakan.

⁹ Dominikus Rato, *Filsafat Hukum Mencari; Memahami dan Memahami Hukum*, Laksbang Pressindo, Yogyakarta, 2010, hlm 59

Berdasarkan teori kepastian hukum yang menerangkan bahwa suatu aturan dan/atau substansi hukum yang sesuai dengan kebutuhan masyarakat untuk kemudian disahkan melalui regulasi yang ada. Dalam penerapan kredit pemilikan rumah dengan instrument suku bunga floating yang memiliki potensi wanprestasi terhadap debitur, maka penerapan teori ini menunjang analisis dari pada rumusan masalah ke dua, terkait dengan bentuk kepastian pengaturan suku bunga floating terhadap kredit pemilikan rumah.

1.4.2.2 Teori Keadilan

Menurut Aristoteles keadilan adalah kelayakan dalam tindakan manusia. Kelayakan diartikan sebagai titik tengah diantara kedua ujung ekstern itu menyangkut dua orang atau benda. Bila dua orang tersebut punya kesamaan dalam ukuran yang telah ditetapkan maka masing – masing orang harus memperoleh benda atau hasil yang sama. Jika tidak sama, maka akan terjadi pelanggaran terhadap proporsi tersebut berarti ketidak adilan. Teori keadilan menurut Aristoteles diantaranya adalah :

1) Keadilan Komutatif

Yaitu keadilan yang memberikan kepada masing – masing orang apa yang menjadi bagiannya, dimana yang diutamakan objek tertentu yang merupakan hak dari seseorang. Keadilan komutatif berkenaan dengan hubungan antar orang atau antar individu. Disini ditentukan agar prestasi sama nilainya dengan kontra prestasi.

2) Keadilan Distributif

Yaitu keadilan yang memberikan kepada masing – masing orang apa yang menjadi subjek hak adalah individu. Sedangkan subjek kewajiban adalah masyarakat. keadilan distributif berkenaan dengan hubungan antar individu dan masyarakat atau negara. Yang ditekankan bukan kesamaan ataupun kesetaraan. Melainkan yang ditetapkan adalah proporsionalitas atau kesebandingan berdasarkan kebutuhan. Keadilan jenis ini berkenaan dengan kemasyarakatan seperti jabatan, barang, kehormatan, kebebasan dan hak – hak.

3) Keadilan Legal

Yaitu keadilan berdasarkan Undang – undang. Yang menjadi objek dari keadilan legal adalah tata masyarakat. tata masyarakat itu dilindungi oleh Undang – Undang.

4) Keadilan Vindikatif

Yaitu keadilan yang memberikan kepada masing – masing orang hukuman atau denda sebanding dengan pelanggaran atau kejahatan yang dilakukan.

5) Keadilan Reaktif

Yaitu keadilan yang memberikan kepada masing – masing orang bagiannya yaitu berupa kebebasan untuk menciptakan sesuai dengan kreatifitasnya. Keadilan ini memberikan setiap orang untuk mengungkapkan kreatifitasnya di berbagai bidang kehidupan.

6) Keadilan Protektif

Yaitu keadilan yang memberikan proteksi atau perlindungan kepada pribadi – pribadi. Dalam masyarakat, keamanan dan kehidupan pribadi masyarakat wajib dilindungi dari tindakan sewenang – wenang.¹⁰

Dengan berpegang pada prinsip tersebut diatas, perundangan itu hendaknya dapat memberikan kebahagiaan yang terbesar bagi sebagian besar masyarakat.

Teori keadilan merupakan teori yang sangat lazim digunakan sebagai pisau analisis dalam suatu penelitian ilmiah khususnya penelitian hukum, penulis mengambil salah satu teori keadilan distributive yakni keadilan yang memberikan kepada masing – masing orang apa yang menjadi subjek hak adalah individu. Sedangkan subjek kewajiban adalah masyarakat. keadilan distributif berkenaan dengan hubungan antar individu dan masyarakat atau negara. Yang ditekankan bukan kesamaan ataupun kesetaraan. Melainkan yang ditetapkan adalah proporsionalitas atau kesebandingan berdasarkan kebutuhan. Dalam kaitannya dengan penerapan suku bunga floating, harus ditekankan mengenai aspek proporsionalitas antara penerapan suku bunga floating dengan kemampuan debitur yang bertujuan untuk mencegah wanprestasi debitur. Hal ini sesuai untuk menganalisis rumusan masalah pertama khususnya penerapan suku bunga floating dalam kredit pemilikan rumah.

¹⁰ Satjipto Raharjo, 2000, *Ilmu Hukum*, Bandung: Citra Aditya Bakti, hal. 72

1.5 Orisinalitas Penelitian

Adapun penelitian ini didasari oleh beberapa penelitian terdahulu, yang masing – masing penelitian dijelaskan sebagai berikut :

1. Penelitian yang dilakukan oleh Noor Muhammad Jihad dari Universitas Brawijaya dengan judul “Analisis Pengaruh Suku Bunga dan Pemberian Kredit terhadap Unit Tenaga Kerja dan Omzet UMKM.”¹¹ Penelitian ini menjelaskan mengenai bagaimana pengaruh suku bunga tidak hanya dalam suku bunga fixed tetapi jenis suku bunga lain dalam pemberian kredit unit, tenaga kerja dan UMKM, sedangkan dalam penulisan penulis dititikberatkan permasalahan mengenai penerapan suku bunga floating dikaitkan dengan wanprestasinya debitur dalam hal kredit pemilikan rumah.
2. Penelitian yang dilakukan oleh Sofyan Rizkio Ramadoni dan Hanif Nur Widhiyanti dari Universitas Udayana dengan judul “Konvergensi Hukum Penentuan Suku Bunga dalam Layanan Pinjam Meminjam Uang Berbasis Tekonologi Informasi”.¹² Penelitian ini menjelaskan dan mengkaji konstruksi hukum layanan pinjam meminjam uang berbasis tekonologi informasi eksisting saat ini terkait penetapan suku bunga yang tinggi di masyarakat, sedangkan dalam penulisan penulis dititikberatkan permasalahan mengenai penerapan suku bunga floating dikaitkan dengan wanprestasinya debitur dalam hal kredit pemilikan rumah.

¹¹ Noor Muhammad Jihad, “Analisis Pengaruh Suku Bunga dan Pemberian Kredit terhadap Unit Tenaga Kerja dan Omzet UMKM,” Universitas Brawijaya 2019, 223–35.

¹² Sofyan Rizkio Ramadoni dan Hanif Nur Widhiyanti , “Konvergensi Hukum Penentuan Suku Bunga dalam Layanan Pinjam Meminjam Uang Berbasis Tekonologi Informasi,” *Magister Hukum Universitas Udayana* (2020): 187–96.

1.6 Metode Penelitian

1.6.1 Jenis Penelitian

Metode penelitian yang digunakan dalam penyusunan thesis ini adalah dengan menggunakan penelitian hukum normatif. Jenis penelitian ini adalah penelitian hukum normatif yaitu penelitian yang dilakukan dengan cara melakukan pengkajian perundang-undangan yang berlaku dan diterapkan terhadap suatu permasalahan hukum tertentu. Nama penelitian adalah penelitian hukum karena dalam penelitian hukum ini dilakukan dengan cara meneliti bahan-bahan pustaka atau sekunder saja. Kemudian objek dari penelitian ini adalah penelitian pada taraf harmonisasi hukum, untuk meneliti sampai sejauh mana hukum positif tertulis yang ada dan di sinkronkan atau serasikan satu sama lain.

1.6.2 Pendekatan Penelitian

Pendekatan penelitian berfungsi untuk sebagai pisah analisa dengan dasar teori dan asas yang digunakan untuk menjawab permasalahan peneliti.¹³ Dalam penulisan ini peneliti menggunakan jenis pendekatan yaitu:

1.6.2.1 Pendekatan Perundang-Undangan (*statute approach*)

Pendekatan Perundang-Undangan dilakukan dengan cara menelaah aturan hukum dan digunakan untuk mencari dasar hukum yang relevan terhadap hal-hal yang berkaitan dengan penerapan hukum di Indonesia. Dalam metode pendekatan perundang-undangan peneliti perlu

¹³Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Persada Media Group, Jakarta, 2010, hlm 93.

memahami hierarki, dan asas-asas dalam peraturan perundang-undangan.¹⁴ Pendekatan perundang-undangan yang digunakan sebagai tolak ukur pendekatan akan lebih akurat bila dibantu oleh satu atau lebih pendekatan lain yang cocok, guna memperkaya pertimbangan-pertimbangan hukum yang tepat untuk menghadapi problem hukum yang dihadapi.¹⁵ Di dalam penerapan pendekatan perundang-undangan ini yang digunakan penulis adalah:

1. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945
2. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
3. Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan
4. Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 23 Tahun 1999 tentang Bank Indonesia
5. Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2011 tentang Otoritas Jasa Keuangan
6. Undang-Undang Nomor 39 tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia

¹⁴ *ibid*, Peter Mahmud Marzuki, hlm 96

1.6.2 Pendekatan Konsep (Konseptual Approach)

Pada pendekatan penelitian ini mengutamakan mengenai bagaimana konsep hierarki peraturan perundang-undangan berlaku pada topik tema pembahasan penulis. Kemudian dikaitkan juga dengan cita hukum yang berkeadilan. Dalam hal ini akan dikaji peran dan kedudukan akta Notaris dalam mengurangi wanprestasi dalam kredit pemilikan rumah dengan menggunakan suku bunga floating.

1.6.3 Jenis dan Bahan Hukum

1.6.3.1 Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer merupakan suatu bahan hukum yang mempunyai otoritas¹⁶. Bahan Hukum Primer merupakan bahan hukum utama yang diteliti serta diperoleh dari studi kepustakaan maupun peraturan perundang-undangan mengenai peran dan kedudukan akta Notaris dalam mengurangi wanprestasi dalam kredit pemilikan rumah dengan menggunakan suku bunga floating

1.6.3.2 Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder merupakan bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer.¹⁷ Bahan-bahan hukum sekunder berupa semua publikasi tentang hukum yang merupakan dokumen-dokumen resmi. Publikasi tentang hukum meliputi buku-buku teks, jurnal hukum baik dalam bentuk media cetak maupun media

¹⁶ Zainuddin Ali, *Metode Penelitian Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 2010, hlm 47.

¹⁷ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, Cetakan 14-Juni 2012, hlm 13.

elektronik dan/atau internet. Bahan hukum sekunder yang diperlukan oleh penulis berkaitan dengan peran dan kedudukan akta Notaris dalam mengurangi wanprestasi dalam kredit pemilikan rumah dengan menggunakan suku bunga floating

1.6.4 Teknik Penelusuran Bahan Hukum

Teknik penelusuran bahan hukum dalam penulisan ini dilakukan dengan studi kepustakaan terhadap bahan hukum baik itu bahan hukum primer maupun bahan hukum sekunder. Teknik penelusuran bahan hukum dilakukan dengan membaca, memahami, menelaah maupun mendengarkan kedua bahan hukum tersebut baik berupa media elektronik serta sarana internet.

1.6.4.1 Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer didapat serta dikumpulkan oleh penulis dengan melakukan penelusuran melalui berbagai peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan peran dan kedudukan akta Notaris dalam mengurangi wanprestasi dalam kredit pemilikan rumah dengan menggunakan suku bunga floating

1.6.4.2 Bahan Hukum Sekunder

Terhadap bahan hukum sekunder dapat penulis peroleh melalui studi kepustakaan atau literatur mengenai segala bentuk yang berkaitan dengan konsep peran dan kedudukan akta Notaris dengan teknik mengutip baik secara langsung maupun tak langsung. Selain itu dalam penelusuran bahan hukum sekunder ini penulis juga menggunakan teknik mengakses dari sarana media internet, jurnal serta artikel hukum *online* yang berkaitan dengan peran dan

kedudukan akta Notaris dalam mengurangi wanprestasi dalam kredit pemilikan rumah dengan menggunakan suku bunga floating

1.6.5 Teknik Analisa Bahan Hukum

Di dalam penelitian hukum, pengolahan atau teknik analisis bahan hukum berupa kegiatan untuk mengadakan sistematisasi terhadap bahan-bahan hukum yang sudah ditentukan. Dalam hal pengolahan bahan hukum dilakukan dengan cara melakukan seleksi bahan hukum primer maupun sekunder, kemudian melakukan klasifikasi menurut penggolongan bahan hukum dan menyusun data hasil penelitian tersebut secara sistematis, dan dilakukan secara logis, yang berarti bahwa ada hubungan dan keterkaitan antara bahan hukum yang satu dengan bahan hukum yang lainnya untuk mendapatkan suatu gambaran umum terhadap hasil penelitian.¹⁸

Berdasarkan metode penelitian yang diangkat oleh penulis, dalam teknik analisis bahan hukum menggunakan metode interpretasi Penafsiran atau metode yang digunakan adalah metode interpretasi sistematis yaitu menafsirkan peraturan perundangan dengan kasus yang diajukan serta menjawab permasalahan dengan sisi sistematisasi dan hierarki peraturan yang berlaku.

¹⁸ Mukti Fajar dkk, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, 2006, h. 181.

1.7 Sistematika Penulisan

Untuk memberikan gambaran mengenai penelitian ini, maka dapat dilihat Dalam bentuk sistematika penulisan, sebagai berikut:

BAB I PENDAHULUAN

Merupakan bab pendahuluan yang meliputi Latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penulisan, manfaat penulisan, tinjauan pustaka, kerangka teori, orisinalitas penelitian, metode penelitian dan sistematika penulisan.

BAB II PERAN DAN KEDUDUKAN AKTA NOTARIS DALAM MENGURANGI WANPRESTASI PADA KREDIT PEMILIKAN RUMAH DENGAN PENERAPAN SUKU BUNGA FLOATING

Merupakan bab pembahasan yaitu membahas rumusan masalah pertama dengan sub bab

Hubungan Akta Notaris dengan Perjanjian Kredit

Konsep Suku Bunga *floating* yang Ideal dalam Kredit Perbankan dan Peran serta Kedudukan Akta Notaris dalam mengurangi wanprestasi dalam kredit pemilikan rumah

BAB III PENERAPAN SUKU BUNGA FLOATING DALAM KREDIT PEMILIKAN RUMAH

Merupakan bab pembahasan, yaitu membahas rumusan masalah kedua dengan sub bab

Konsep Kredit Pemilikan Rumah Ditinjau dari Segi Kesehatan Perbankan,

Kepastian Hukum Kredit Pemilikan Rumah dengan Metode Suku Bunga *floating* dan

Pengaturan Suku Bunga yang Berkeadilan bagi Perbankan dalam Kredit Pemilikan Rumah.

BAB IV PENUTUP

1. Peran dan kedudukan akta Notaris dalam mengurangi wanprestasi dalam penerapan kredit pemilikan rumah ialah memberikan arahan sebagai bentuk penyuluhan hukum sesuai dengan kewenangannya mengenai prinsip penyelamatan kredit bermasalah sebelum ditandatanganinya akta, menjelaskan mengenai resiko yang dihadapi para pihak dalam menerapkan suku bunga *floating* dan kontribusi untuk menganalisis dokumen-dokumen pendahuluan perjanjian kredit sehingga Notaris memperoleh keyakinan untuk membuat akta. Di samping itu kedudukan sebagai pejabat umum yang paling mendasar ialah menjaga kewibawaan profesi dengan menjunjung tinggi nilai dan prinsip sebagaimana dimaksud Pasal 16 ayat (1) Undang-Undang Jabatan Notaris. Bahwa dalam proses pembuatan akta perjanjian kredit, Notaris harus bersikap teliti dan seksama perihal substansi akta agar tidak merugikan salah satu pihak.
2. Penerapan suku bunga *floating* dalam kredit pemilikan rumah ialah bahwa tidak adanya dasar hukum secara spesifik dalam pengaturan suku bunga *floating* dalam kredit pemilikan rumah. Prakteknya pembuatan perjanjian kredit tersebut melanggar prinsip iktikad baik dalam asas hukum perjanjian dimana terdapat suatu keadaan yang dapat merugikan salah satu pihak di

kemudian hari tetapi tidak tertuang di awal perjanjiannya serta seharusnya pengaturan dalam suku bunga floating KPR disahkan menjadi peraturan resmi sekalipun itu diatur dalam Peraturan Bank Indonesia.

