

BAB II

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

2.1 Hubungan Akta Notaris dengan Perjanjian Kredit

Kehadiran Notaris yang dikenal sebagai notariat dalam pergaulan hidup sesama manusia menghendaki adanya alat bukti sebagai penegasan hubungan hukum keperdataan dan/atau yang terjadi antara sesama manusia. Suatu Lembaga Bernama notariat ini pengabdinya ditugaskan oleh kekuasaan umum untuk dan atasnama undang-undang mengharuskan untuk mewujudkan kehendak masyarakat guna membuat alat bukti tertulis yang mempunyai kekuatan otentik.

Jabatan Notaris disebutkan dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris khususnya Pasal 1 menyatakan bahwa Notaris merupakan pejabat umum yang satu-satunya mempunyai kewenangan untuk membuat akta autentik sehubungan dengan perbuatan, perjanjian dan penetapan yang diharuskan oleh suatu peraturan umum atau oleh yang berkepentingan dikehendaki untuk dinyatakan dalam suatu akta tertulis serta menjamin kepastian tanggal, menyimpan akta dan memberikan grosse semua sepanjang pembuatan akta itu

oleh suatu peraturan umum tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat yang lain¹⁹

Notaris merupakan pejabat umum yang maksudnya ialah seseorang yang diangkat secara khusus dan diberikan kewenangan serta kewajiban oleh Negara untuk melayani publik dalam hal tertentu. Hal ini menunjukkan peran negara yang menentukan posisi atau eksistensi Notaris. Tanpa campur tangan negara, tidak akan pernah ada norma yuridis yang memberikan otoritas penuh kepada Notaris. Selanjutnya Notaris yang dalam kapasitasnya sebagai pejabat public guna menjalankan profesi dalam pelayanan hukum kepada masyarakat, guna memberi perlindungan dan kepastian hukum dalam masyarakat. Esensi pejabat umum adalah seseorang yang menjalankan sebagian fungsi publik dari Negara khususnya di bidang keperdataan.²⁰

Alat bukti dalam kedudukannya sebagai sarana untuk meneguhkan adanya suatu peristiwa dan hubungan hukum tidak hanya berlaku untuk saat setelah dimana akta tersebut dibuat, melainkan berlaku dan pula mengikat di kemudian hari terhadap penegasan perbuatan hukum serta hubungan hukum dalam masyarakat. Perlunya alat bukti yang bersifat tertulis sebenarnya tidak harus dilakukan oleh Notaris, tetapi para pihak atau masyarakat sendiri pun dapat membuat bukti secara tertulis.

Mengenai bukti secara tertulis demikian sebagian kalangan memilih menggunakan bukti yang berasal dari Notaris karena sifat melekat pejabat umum

¹⁹ Pasal 1 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 tahun 2014 tentang Jabatan Notaris

²⁰ Hizbul Maulana, *Masyarakat Indonesia Membutuhkan Notaris*, Primamedia, Jakarta, 2015, hal 82

dimana Notaris memiliki kewenangan dan kekuasaan penuh untuk membuat suatu dokumen bukti. Pembuatan akta oleh Notaris tidak hanya meneguhkan adanya perbuatan hukum sepihak, tetapi juga dapat untuk membuat akta berkaitan dengan dasar konsensualisme para pihak. Mengingat Indonesia masih menggunakan *Burgerlijk Wetboek* atau KUHPerdara khususnya buku ke-III dimana terdapat sistem terbuka dimana para pihak memiliki kehendak bebas untuk menentukan sesuatu yang akan dilakukannya terkait dengan hubungan konsensualisme.

Adanya tuntutan dari perkembangan zaman membuat masyarakat semakin peka akan perlunya akta autentik sebagai suatu bukti. Perbandingannya dengan akta atau surat yang dibuat oleh para pihak atau seseorang secara tersendiri, akta yang dibuat oleh Notaris memiliki kekuatan bukti yang lebih kuat yakni memiliki kekuatan sempurna dan menentukan sepanjang tidak dibatalkan atau dibuktikan sebaliknya. Artinya bahwa akta Notaris yang melekat di dalamnya kekuatan sempurna dan menentukan harus dianggap benar adanya karena Notaris mempunyai kedudukan sebagai pejabat umum.

Bahwa arti dari pejabat umum yang melekat pada Notaris ialah seseorang yang diangkat dan diberhentikan langsung oleh Pemerintah atau Negara dan mempunyai kewajiban untuk melayani publik dalam hal tertentu berdasarkan kekuasaannya. Dari pengertian diatas hubungan antara pejabat umum dan Notaris dibuktikan dengan produk hukum berupa akta autentik. Kekuatan kewenangan sesungguhnya Notaris terletak pada akta yang menyatakan kewibawaannya sebagai pejabat umum untuk memberikan kepastian hukum pada masyarakat.

Sebagai seorang pejabat umum, Notaris karena jabatannya diangkat dan berfungsi untuk melaksanakan sebagian fungsi pelayanan publik kepada masyarakat dan bekerja untuk kepentingan umum khususnya di bidang keperdataan, walaupun secara pengangkatan Notaris bukan penyelenggara negara, pelayanan untuk kepentingan masyarakat harus tetap menjadi kewajibannya sebagai suatu yang melekat bagi pejabat umum.

Dasar demikian yang membuat Notaris sangat dibutuhkan oleh masyarakat tidak hanya karena faktor pejabat umum yang melekat, tetapi juga kewajiban secara moral untuk memberikan perlindungan hukum dan kepastian hukum atas pelayanan publik berupa pembuatan akta autentik. Semua dasar diatas bermula dari asas kepercayaan dari masyarakat kepada Notaris.

Masyarakat yang menginginkan dan membutuhkan perlindungan hukum dan kepastian hukum menuntut Notaris untuk memberikan akta yang dapat dipastikan kebenarannya agar sedapat mungkin tidak terjadi sengketa di kemudian hari. Kepercayaan yang diberikan oleh Notaris juga terdapat hubungan timbal balik dimana Notaris juga mempunyai suatu kewajiban luhur untuk memberikan pelayanan publik kepada masyarakat.²¹

Hubungan antara masyarakat dengan Notaris yang secara tersirat ialah hubungan kepercayaan kemudian secara eksplisit akan berubah menjadi hubungan keperdataan dimana Notaris memberikan akta atas permintaan masyarakat secara khusus para pihak. Disitulah kewajiban moral lebih spesifik terhadap Notaris dan apabila Notaris melakukan kelalaian dan/atau kesalahan,

²¹ Nusyirwan, *Membedah Profesi Notaris*, Universitas Padjajaran, Bandung, 2000, hal. 62

terdapat pertanggungjawaban secara administratif, etik dan perdata berdasarkan Undang-Undang Jabatan Notaris.

Salah satu akta yang digunakan masyarakat dalam lalu lintas usaha dan/atau kebutuhan ialah akta yang berkaitan dengan perjanjian, dimana suatu perjanjian merupakan perbuatan hukum antara dua pihak atau lebih yang saling mengikatkan diri untuk melakukan sesuatu. Jadi terdapat hubungan timbal balik dalam hubungan hukum berupa perjanjian tersebut.

Sebagaimana telah dijelaskan sebelumnya, para pihak dapat saja membuat suatu perjanjian secara tersendiri tanpa melibatkan Notaris, ditinjau dari keabsahannya, perjanjian yang dibuat oleh para pihak tersebut sah menurut hukum sepanjang sesuai dengan ketentuan Pasal 1320 KUHPerdata. Urgensi masyarakat membutuhkan Notaris untuk menerbitkan suatu akta dalam bentuk perjanjian dikembalikan lagi secara fungsi yakni untuk memberikan perlindungan hukum dan kepastian hukum.

Salah satu Lembaga yang memberikan kepercayaan lebih kepada Notaris dalam hal pembuatan akta-akta ialah Lembaga perbankan. Bahwa tingginya lalu lintas perbankan khususnya dalam menyalurkan dana ke masyarakat membuat pihak Bank membutuhkan sosok untuk memberikan perlindungan dan kepastian hukum bagi Bank. Setidaknya Bank dalam melaksanakan kegiatannya wajib mencegah dan menghindari adanya kredit macet, resiko pasar dan operasional, resiko likuiditas dan resiko hukum. Oleh sebab itu perbankan semakin memperkuat kedudukannya dengan menggunakan jasa Notaris untuk membantu kelancaran kegiatan perbankan.

Instrument yang digunakan antara Bank dan Notaris ialah penggunaan perjanjian dalam hal ini perjanjian kredit. Pihak bank dengan kewenangannya untuk menyalurkan kredit kepada masyarakat tentu harus dilandasi dengan prinsip kehati-hatian agar dana yang telah dikeluarkan tidak terjadi wanprestasi yang dapat merugikan pihak Bank. Dengan demikian terjadi hubungan perikatan antara Bank dengan Notaris untuk pelaksanaan perjanjian kredit.

Perbankan sebelum melakukan penyaluran kredit ke calon debiturnya terlebih dahulu melakukan sebuah penelitian yang berkaitan dengan karakter, kemampuan, modal hingga aspek jaminan yang kesemuanya ditulis dalam bentuk akta perjanjian kredit. Secara normatif belum dinyatakan secara tegas terkait tuntutan dan batasan dalam perjanjian kredit yang hubungannya antara Notaris dengan pihak bank. Tetapi hal tersebut didasarkan atas prinsip terbuka dalam hukum perikatan sebagaimana dimaksud dalam Buku-III KUHPerdara yang memberikan kebebasan bagi para pihak untuk menentukan perikatan dengan pihak lain.

Notaris dan aktanya merupakan bagian yang tidak terpisahkan satu sama lain, karena kedudukan akta notarial yang menjadi akta otentik disebabkan Notaris sebagai pejabat umum yang telah ditentukan oleh Undang-Undang. Begitu pula perjanjian kredit perbankan, menurut kenyataannya terdapat akta yang dibuat secara notarial dan ada yang dibuat secara bawah tangan. Namun terhadap akta yang dibuat dibawah tangan tersebut oleh pihak Bank dibuat legalisasinya kepada Notaris. Akibat dari tindakan legalisasi tersebut sesuai dengan kewenangan Notaris untuk mengesahkan tanggal dan tanda tangan para

pihak, maka secara prinsip hukum akta tersebut telah memiliki kekuatan hukum sebagai akta autentik dengan kekuatan pembuktian sempurna dan menentukan meskipun dibuat secara dibawah tangan yang kemudian dilakukan legalisasi.

Jadi manfaat akta notarial dalam perjanjian kredit perbankan secara luas ialah sebagai alat bukti yang kuat dan sempurna jika terjadi debitur mempermasalahkan keabsahan atau kebenaran akta perjanjian kredit yang dibuat oleh Notariil, seperti halnya tidak mengakui substansi, tanggal hingga tanda tangan sampai dengan pengikatan jaminan.²²

2.2 Konsep Suku Bunga *floating* yang Ideal dalam Kredit Perbankan

Pemerintah melalui Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat mengeluarkan kebijakan kemudahan untuk mendapatkan perumahan dan hunian yang layak khususnya bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Hal ini bertujuan untuk pemerataan hak dasar manusia akan hunian dan tempat tinggal yang layak. Untuk mewujudkan regulasi tersebut, Pemerintah memberikan kemudahan dengan fasilitas kredit pemilikan rumah melalui Lembaga perbankan.

Lembaga perbankan sebagai salah satu Lembaga keuangan mempunyai peran strategis dalam menunjang kehidupan ekonomi suatu negara. Perbankan dimaksudkan sebagai perantara dari pihak yang memiliki kelebihan dana (*surplus of funds*) dengan pihak yang kekurangan dana (*lack of funds*), dengan maksud demikian perbankan akan menjalankan fungsi intermediasi yaitu dengan cara menghimpun dana yang ada di

²² Muhamamd Djumhana, *Hukum Perbankan di Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2002, hal. 93

masyarakat dan menyalurkannya kembali dalam bentuk beberapa fasilitas kredit dan berbagai jasa lainnya yang dapat diberikan kepada masyarakat guna kebutuhan dan kelancaran sistem pembiayaan bagi semua sektor.²³

Kehadiran bank dirasakan semakin penting di tengah-tengah masyarakat. Seperti yang dikemukakan oleh Stephen Liesty, perbankan sebagai bagian dari gaya hidup masyarakat konsumen senantiasa berinovasi dan memberikan pelayanan mengikuti tren, dalam hal tertentu menjadi trend setter, dan nasabah senang menikmatinya. Berbagai kemudahan fasilitas perbankan hanya dapat dinikmati hanya oleh nasabah saja.²⁴ Oleh karenanya bank sebagai Lembaga keuangan yang mengelola dana masyarakat, membutuhkan keahlian untuk mengelola usaha perbankan secara profesional karena bila kepercayaan masyarakat turun kepada bank, masyarakat akan berlomba untuk menarik dana di bank sehingga berdampak kepada arus perekonomian. Oleh karenanya bank disebut juga sebagai jantung perekonomian suatu negara.²⁵

Bahwa tidak hanya sebagai penyalur dana ke masyarakat, Lembaga perbankan juga memberikan fasilitas kredit pemilikan rumah sebagai salah satu fungsi penyaluran kebutuhan dan kemudahan masyarakat khusus untuk kepemilikan rumah. Sejatinya kredit pemilikan rumah dasarnya ialah perjanjian kredit antara pihak Bank dengan debitur untuk pembiayaan pemilikan rumah. Obyek yang akan dilakukan fasilitas pembiayaan berupa rumah dimana metode pembayaran dilakukan oleh debitur secara mengangsur. Adapun wujud dari peningkatan kesejahteraan masyarakat dalam fasilitas

²³ Sutan Remy Sjahdeni, *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan Hukum Seimbang Bagi Para Pihak dalam Perjanjian Kredit Bank*, Institut Bankir Indonesia, Jakarta, 2003, hal. 66

²⁴ Stephen Liesty, *Nasabah dan Bank Optimalisasi Fasilitas Perbankan*, Pustaka Sinar Harapan, Jakarta, 2005, hal. 168.

²⁵ Hermansyah, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, Kencana, Jakarta, 2006, hal. 213

kredit apapun, bank harus mendasari pada tiga pilar yakni prospek usaha, kinerja dan kemampuan calon debitur.²⁶

Pihak Bank dalam memberikan fasilitas kredit pemilikan rumah pada awalnya tidak mempunyai hubungan hukum dengan pengembang dan/atau debitur. Setelah adanya pengambilalihan terkait dengan pembiayaan, maka pihak Bank selanjutnya bertindak selaku kreditur dan pihak pembeli rumah secara mengangsur disebut debitur. Proses untuk dilakukan perjanjian kredit hingga masa berlangsungnya perjanjian melalui beberapa proses diantaranya proses permohonan, penentuan suku bunga dan proses pelaksanaan kredit.

Proses sebelum dilakukannya perjanjian kredit pemilikan rumah ialah penentuan bagaimana penerapan suku bunga terhadap debitur tersebut. Pada umumnya penentuan suku bunga ditentukan oleh internal Bank apakah menggunakan suku bunga fixed (suku bunga tetap) atau suku bunga mengambang (*suku bunga floating*) dimana kedua suku bunga ini paling lazim digunakan dalam kredit pemilikan rumah. Adapun karakteristik ketiga jenis suku bunga tersebut ialah:

Jenis Suku Bunga	Karakteristik
Suku Bunga Tetap (<i>Fixed</i>)	Suku bunga tetap memberikan keuntungan bagi debitur karena jumlah cicilan yang harus dibayar tiap bulan nilainya tidak akan berubah selama kurun waktu yang diatur. Nilai cicilan tidak akan terpengaruhi naik turunnya kondisi

²⁶ Siswanto Sutojo, *Analisa Kredit Bank Umum Konsep dan Teknik*, PPM, Jakarta, 2005, hal. 25

	perekonomian dan tingkat suku bunga yang ditetapkan perbankan
Suku Bunga Mengambang (<i>Floating</i>)	Sifat suku bunga mengambang yakni mengikuti tren pasar memberikan keuntungan bagi debitur apabila suku bunga kredit sedang menurun, sebaliknya apabila suku bunga sedang naik, maka nilai angsuran juga ikut naik. Pada intinya suku bunga mengambang tidak dapat diprediksi angsuran pasti sampai dengan lunas terhadap debitur karena penentuan besaran bunganya tergantung pada nilai suku bunga acuan Bank Indonesia.
Suku Bunga Flat	Suku bunga ini mencerminkan adanya nilai tetap di setiap bulan yang berarti debitur memberikan angsuran secara tetap sampai dengan lunas. Pada suku bunga ini lebih cocok untuk kredit jangka pendek

Sedikit pemaparan bahwa konsep suku bunga tetap merupakan penentuan suku bunga yang tidak berubah dan tetap mengenai jumlahnya sampai dengan kredit tersebut lunas, sedangkan penerapan suku bunga floating atau mengambang ialah penerapan

suku bunga yang digantungkan pada suku bunga acuan Bank Indonesia. Dalam suku bunga floating ini bisa saja berubah-ubah hingga kredit tersebut dinyatakan lunas.

Penulis menganalisis mengapa pihak bank menentukan sasaran suku bunga floating kepada debitur untuk kredit pemilikan rumah atau dalam fasilitas pembiayaan dalam rangka penyaluran dana ke masyarakat. Bahwa alasan utama atau parameter bank menerapkan kebijakan suku bunga mengambang ialah tujuan umum untuk mencari keuntungan serta mendukung peningkatan kebijakan moneter yang dicanangkan oleh Bank Indonesia. Hal ini menjadi penting karena mendukung kebijakan moneter dengan penerapan suku bunga akan memberikan keyakinan uang cukup kuat bagi perbankan daripada mengandalkan uang beredar sehingga menggunakan suku bunga sebagai sasaran penunjang operasional bank untuk mencari keuntungan sangat layak untuk dipertimbangkan.

Adapun sasaran dari penerapan suku bunga mengambang sebagai faktor pendukung untuk peningkatan kebijakan moneter ialah sasaran akhir kebijakan moneter diprioritaskan pada pengendalian komponen inflasi untuk meminimalkan pengaruh negatif dari tekanan-tekanan eksternal. Berikut penulis paparkan mengenai alasan penggunaan suku bunga sebagai penguat kebijakan moneter ialah :

1. *Intertemporal Substitution*, perubahan suku bunga akan mengubah biaya pinjaman atau pendapatan selanjutnya akan berpengaruh terhadap komponen utama pengeluaran, terutama untuk investasi usaha, kredit kepemilikan perumahan dan pengeluaran konsumsi barang;
2. *Exchange Rate Effect*, sistem nilai tukar mengambang, kenaikan suku bunga biasanya akan dihubungkan dengan apresiasi nilai tukar dalam jangka

pendek sehingga barang impor relatif menjadi lebih murah dan laju inflasi akan lebih dapat dikendalikan;

3. *Cash Flow Effect*, meningkatkan suku bunga nominal untuk pendapatan debitur akan berakibat menurun. Jika debitur menghadapi kendala likuiditas akibat meningkatnya suku bunga dan tidak dapat meminjam lagi dalam jumlah besar untuk mempertahankan tingkat pengeluaran semula, maka pengeluaran mereka terpaksa harus diturunkan;
4. *Wealth Effect*, perubahan suku bunga yang biasa digunakan sebagai faktor diskonto dari ekspektasi pendapatan masa yang akan datang guna mengubah nilai asset finansial dan asset riil. Perubahan nilai asset tersebut mengakibatkan perubahan tingkat kesejahteraan pelaku ekonomi dan pada waktunya akan mempengaruhi keputusan konsumsi dan investasi.²⁷

Tidak dapat dipungkiri bahwa penerapan suku bunga floating atau mengambang tidak hanya membuat debitur tidak memiliki kepastian pembayaran melainkan pihak bank di sisi lain juga wajib untuk selalu menerapkan prinsip kehati-hatian. Penerapan suku bunga floating sangat digantungkan pada suku bunga acuan Bank Indonesia yang juga berpengaruh pada suku bunga bank-bank dibawahnya, apabila debitur tidak dapat mengikuti dan tunduk pada suku bunga acuan dalam hal ini suku bunga floating, maka resiko wanprestasi atau wanprestasi dalam kredit pemilikan rumah akan meningkat.

Begitu pula ditinjau dari sisi bank itu sendiri, jika memberikan suku bunga floating kepada debitur, pihak bank juga tidak dapat menganalisis, mengidentifikasi

²⁷ Sarwono Hartadi, *Mencari Paradigma Baru Mekanisme Transmisi Sistem Pengendalian Moneter*, Pustaka Aksara, Bandung, 1996, hal. 95

atau bahkan memperkirakan berapa suku bunga yang diterapkan kepada debitur hingga kredit pemilikan rumah tersebut lunas. Hal ini karena digantungkan kepada suku bunga acuan Bank Indonesia yang juga bergantung kepada suku bunga global.

Beberapa kondisi dalam penerapan suku bunga floating dalam perjanjian kredit pemilikan rumah ditinjau dari segi bank maupun debitur memiliki potensi permasalahan tersendiri. Bagi bank penerapan kredit pemilikan rumah menggunakan sistem suku bunga floating tidak hanya memberikan ruang margin keuntungan, tetapi disisi lain juga bank tidak bisa menganalisis besaran suku bunga yang akan diterapkan kepada nasabah hingga kredit tersebut lunas. Jadi analisis mengenai prinsip kondisi ekonomi pasar global sebagaimana prinsip 5C belum dapat dimaksimalkan secara mandalam bagi bank. Kemudian bagi debitur, penerapan kredit pemilikan rumah menggunakan skema suku bunga floating jelas akan menguras keuangan debitur di kemudian hari karena potensi kenaikan suku bunga acuan Bank Indonesia juga pasti berdampak kepada naiknya suku bunga floating yang diterapkan.

Salah satu upaya preventif dari bank kepada calon debitur yang akan mengambil kredit pemilikan rumah yaitu memberikan pengarahan untuk menyisihkan sebagian keuangan untuk mengantisipasi adanya kenaikan suku bunga acuan. Tetapi hal tersebut upaya preventif dari pihak calon debitur itu sendiri. Perlu diingat bahwa suku bunga floating tidak selalu terdapat kenaikan dari suku bunga acuan, tetapi suku bunga tersebut juga bisa turun sehingga berdampak kepada angsuran calon debitur yang lebih kecil daripada angsuran suku bunga *fixed*.

Perlu kiranya sebelum memutuskan untuk memberikan kredit dengan penerapan suku bunga floating terkait dengan kredit pemilikan rumah, pihak Bank dengan prinsip kehati-hatian menerapkan analisis dengan unsur-unsur sebagai berikut:

a. Nama

Dalam melihat calon debitur kredit pemilikan rumah, sebelum menerapkan suku bunga floating pihak Bank wajib untuk melakukan cek terhadap nama calon debitur yang meliputi adanya informasi perbankan . salah satu sumber informasi tersebut ialah melalui Sistem Layanan Informasi Debitur Bank Indonesia (SLIK).

b. Kecakapan

Salah satu syarat sahnya perjanjian sebagaimana dimaksud Pasal 1320 KUHPerdata ialah adanya kecakapan. Cakap berarti subyek hukum tidak sedang dalam pengampuan, sehat akal pikirnya dan ditambah tidak sedang dalam keadaan pailit. Hal ini penting sebelum memutuskan pemberian kredit guna mengetahui bahwa saat akan dilakukan perjanjian kredit, debitur adalah perorangan yang cakap menurut hukum dan cakap pula dalam melakukan pekerjaannya.

c. Kemampuan

Aspek yang terakhir ialah kemampuan yakni berkaitan dengan prospek untuk mengembalikan kredit yang telah diberikan. Meskipun dalam suku bunga floating, nilai suku bunga yang sudah ditetapkan oleh Bank Indonesia, pihak

bank pemberi kredit sudah semestinya wajib mengkalkulasikan pendapatan calon debitur dengan analisis naik-turunnya suku bunga floating.²⁸

Meskipun demikian, naik turunnya suku bunga floating yang akan diterapkan kepada calon debitur kredit pemilikan rumah, Pemerintah melalui Bank Indonesia dan Otoritas Jasa Keuangan menetapkan adanya Suku Bunga Dasar Kredit (SBDK) dimana ada ambang batas kenaikan dan penerapan suku bunga floating kepada calon debitur. Artinya meski suku bunga acuan mengalami kenaikan, maka nilai kenaikan tersebut tidak lebih tinggi daripada SBDK yang telah ditetapkan oleh Bank Sentral.²⁹

Jadi untuk menganalisis bagaimana sebenarnya formula yang ideal dalam penerapan kredit pemilikan rumah menggunakan suku bunga floating jawabannya ialah dikembalikan kepada dasar prinsip perbankan yakni prinsip kehati-hatian. Secara teoritis prinsip kehati-hatian merupakan konkretisasi dari asas kepercayaan. Bahwa kepercayaan dalam prinsip pemberian kredit ialah kredit yang diberikan akan diterima kembali dalam jangka waktu yang telah ditentukan. Dalam hal kredit pemilikan rumah menggunakan sistem suku bunga floating, pihak bank harus bersikap ekstra terhadap segala kondisi, artinya untuk penyaluran kredit harus memiliki aspek :

1. Para eksekutif bank dalam memberikan keputusan kredit harus bersikap obyektif dan memegang teguh prinsip-prinsip perkreditan yang sehat. Hal ini erat kaitannya dengan permasalahan mental yang baik dari pejabat bank.
2. Penyampaian informasi hasil survey kepada calon debitur harus disampaikan dengan benar serta dapat dipertanggungjawabkan. Hal ini berkaitan dengan

²⁸ Thomas Yatno, *Dasar-Dasar Perkreditan*, Gramedia, Jakarta, 2003, hal. 44

²⁹ I Gde Mastra, *Pengaturan Fungsi Bank Sebagai Lembaga Intermediasi Dalam Rangka Meningkatkan Kesejahteraan Rakyat Melalui Kredit Usaha Mikro Kecil dan Menengah*, Disertasi Program Doktor Ilmu Hukum Universitas Brawijaya Malang, 2012, hal. 79

analisis keputusan kredit yang muaranya ialah informasi dari pihak internal bank.

3. Secara teknis, pihak bank harus mampu untuk menganalisis permohonan kredit sebelum diberikan keputusan kredit menggunakan skema dan penerapan bunga seperti apa. Hal ini penting sebelum membahas mengenai konsep pencegahan wanprestasi dari segi debiturnya.
4. Kemampuan analisis seleksi resiko dalam pemberian kredit dari internal bank harus mumpuni dikarenakan kondisi perekonomian global yang tidak menentu harus disikapi dengan tepat oleh eksekutif bank.
5. Kemampuan pengelolaan kredit yang sesuai dengan kebutuhan, dewasa ini kredit pemilikan rumah selalu dikaitkan dengan kebutuhan dasar manusia, hal ini menjadi tantangan dan harus menetapkan skala prioritas mengenai konsep pencegahan wanprestasi di kemudian hari.³⁰

2.3 Peran dan Kedudukan Akta Notaris dalam mengurangi wanprestasi dalam kredit pemilikan rumah

Guna memahami makna dari perjanjian kredit yang mana tidak diatur dalam definisi atau kerangka substantif dari Undang-Undang Perbankan, penulis mencoba memberikan anasir bahwa konsep perjanjian kredit sepenuhnya dikuasai secara norma oleh perjanjian pada umumnya sebagaimana dalam Buku ke-III KUHPerdara. Titik perbedaannya ialah perjanjian kredit memiliki spesifikasi obyek yakni perpindahan dan

³⁰ Teguh Pudjo Muljono, *Bank Auditing, Petunjuk Pemeriksaan Intern Bank*, Djambatan, Jakarta, 2007, hal. 98

penyalurannya berupa uang dan subyek krediturnua pasti Lembaga perbankan. Tetapi secara umum merupakan *lex specialist* namun tidak untuk konsep perjanjian kredit itu sendiri.

Tidak adanya pengaturan yang tegas mengenai apa pengertian, batasan dan syarat perjanjian kredit tidak lantas membuat bank melanggar prinsip-prinsip dalam penormannya, pihak bank dalam menyalurkan kredit karenanya perjanjian kredit induknya ialah buku ke-III KUHPerdato, maka konsep yang digunakan ialah asas-asas serta prinsip konsensualisme. Lebih lanjut dasar pembeda untuk melakukan perjanjian kredit ialah dalam hukum perjanjian itu sendiri menganut sistem terbuka yang artinya semua perjanjian mengandung asas kebebasan berkontrak sebagaimana dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdato dengan makna perjanjian itu diatur sendiri mengenai subyek, obyek dan substansi perjanjiannya oleh para pihak. Pihak lain tidak dapat memberikan intervensi dari kehendak-kehendak para pihak tersebut.³¹

Hubungan hukum pada dasarnya lahir karena para pihak mengikat dirinya terhadap hak dan kewajiban yang harus dipertanggungjawabkan oleh para pihak dan perjanjian ini telah berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak sesuai dengan Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata, karena hal tersebut maka perjanjian melahirkan akibat hukum dan dalam melaksanakan suatu perjanjian para pihak harus mempunyai itikad baik, tunduk, taat dan tidak melibatkan pihak ketiga dalam perjanjian kecuali ada peraturan tegas tentang pihak yang berkaitan dalam perjanjian tersebut serta tidak boleh melakukan hal yang dapat merugikan orang lain.

Seorang debitur dikatakan lalai dalam memenuhi kewajibannya atau terlambat memenuhi suatu perikatan yang dibuatnya dijabarkan sebagai suatu ketiadaan suatu

³¹ Kartini Mulyadi, *Perikatan Yang Lahir Karena Perjanjian*, PT Raja Grafindo, Jakarta, 2003, hal. 14

prestasi di dalam hukum perjanjiannya, sebab hal yang wajib dilakukan sebagai wujud melaksanakan perjanjian. Mengenai pengertian wanprestasi tersebut diatas, terdapat perbuatan-perbuatan yang dapat dikualifikasikan sebagai suatu perbuatan wanprestasi bilamana : Tidak melaksanakan prestasi sama sekali; Melaksanakan tetapi tidak tepat waktu (terlambat); Melaksanakan tetapi tidak seperti yang diperjanjikan;Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya

Sebelum membahas lebih lanjut mengenai wanprestasi, terdapat indicator yang menyatakan suatu perjanjian dikatakan wanprestasi bilamana :

1. Memberikan sesuatu, yang berarti memberikan kekuasaan nyata atas barang dari pihak debitur kepada pihak kreditur. Contohnya seperti sewamenyewa, gadai dan sebagainya.
2. Berbuat sesuatu, yang berarti pihak debitur wajib melaksanakan perbuatan yang telah ditetapkan dalam perikatan yang dibuat. Contohnya seperti membangun rumah atau gedung dan mengosongkan rumah.
3. Tidak berbuat sesuatu, yang berarti pihak debitur tidak perlu melakukan perbuatan yang telah ditetapkan dalam perikatan yang dibuat. Contohnya seperti tidak membuat pagar rumah, tidak membuat perusahaan yang sama dan sebagainya.³²

³² I.G Rai Wijaya, *Merancang Suatu Kontrak (Teori dan Praktek)*, Megapoin, Jakarta, 2001, h.

Selanjutnya bahwa apabila seseorang wanprestasi harus memuat unsur yakni :

1. Pihak dari debitur tidak melaksanakan prestasi sama sekali.
2. Pihak dari debitur melaksanakan prestasinya tetapi tidak baik atau keliru dalam melaksanakan prestasinya.
3. Pihak dari debitur melaksanakan prestasinya tetapi tidak tepat waktu atau terlambat.

Namun pengingkaran terhadap wanprestasi juga dapat terjadi bilamana debitur mengalami keadaan kahar atau keadaan terpaksa sebagaimana dimaksud Pasal 1244 dan Pasal 1234 KUHPerdara. Terdapat dua keadaan kahar yakni :

- a) *Overmacht absolute* atau objektif yang memiliki makna dengan adanya keadaan memaksa, pihak debitur sama sekali tidak dimungkinkan untuk melaksanakan janjinya karena objek yang ada dalam perjanjian telah musnah atau lenyap.
- b) *Overmacht relative* atau subjektif yang berarti dimana dengan ada keadaan memaksa pihak debitur tertunda untuk melaksanakan perjanjian karena kesulitan atau menghadapi bahaya. Contohnya seperti objek dalam perjanjian harus dibawa melalui sungai tetapi keadaan sungai saat itu tidak memungkinkan untuk dilayari karena surut ataupun kering.³³

Terkait dengan adanya hubungan hukum dalam lapangan hukum harta

³³ Suharnoko, *Hukum Perjanjian*, Kencana, Jakarta, 2001, h. 82

kekayaan atau perjanjian jika si debitur tidak melakukan apa yang diperjanjikannya, maka dikatakan debitur melakukan wanprestasi. Debitur alpa atau lalai dan bila debitur melakukan perbuatan demikian maka sudah selayaknya debitur tersebut harus memenuhi isi perjanjian yang ia buat. Dalam ranah Pengadilan apabila terjadi wanprestasi sedemikian rupa sehingga kreditur mempunyai hak untuk menuntut di muka hakim dan harus bisa membuktikan bahwa si debitur telah melakukan wanprestasi. Bukan keadaan memaksa yang melekat pada sifat wanprestasi pada debitur tersebut.

Perjanjian kredit dalam praktiknya dapat memilih apakah digunakan perjanjian dibawah tangan yang mana hanya ada pihak internal bank dengan calon debitur atau perjanjian dengan menggunakan jasa Notaris dimana perjanjian kredit dibuat secara autentik. Sudah dijelaskan di muka mengenai sifat autentik suatu akta Notaris yang berhubungan dengan kewenangannya sebagai pejabat umum.

Sebagai penerapan prinsip terbuka, pihak bank dalam memberikan kriteria perjanjian kredit yang utama ditentukan oleh besarnya pinjaman dan jangka waktunya. Apabila pinjaman besar dan memerlukan jangka waktu lama, maka pihak bank akan meminta jaminan untuk selanjunya pengikatannya menggunakan akta Notaris. Tetapi ada pula dalam hal penyaluran kredit dengan menggunakan fasilitas untuk pemilikan rumah menggunakan akta Notaris.

Kredit pemilikan rumah pada umumnya diterapkan oleh Bank kepada para calon debiturnya dengan menggunakan skema bunga. Dalam penulisan ini penulis mengkaji mengenai penerapan suku bunga floating dalam kredit pemilikan rumah. Sebagaimana diketahui untuk suku bunga floating merupakan jenis suku bunga yang besarnya tidak

dapat ditetapkan sampai dengan kredit tersebut lunas. Bisa pula dalam suku bunga floating terjadi naik turunnya yang digantungkan dengan suku bunga acuan Bank Indonesia. Naik turunnya suku bunga floating tersebut tidak lebih dari penetapan suku bunga yang ditetapkan oleh Bank Indonesia.

Adanya akta autentik untuk pengikatan kredit perbankan secara tidak langsung Notaris mempunyai hubungan hukum dengan pihak perbankan sebagai rekanan dimana apabila terjadi pengikatan kredit maka pihak bank akan langsung mengarahkan kepada Notaris. Hubungan demikian ini juga dapat disebut hubungan Kerjasama yang saling menguntungkan dan bertimbal balik. Notaris sebagai pemberi layanan hukum berupa akta berupaya untuk menjaga eksistensinya sedangkan bank membutuhkan kepastian dan perlindungan hukum berupa akta yang dibuat oleh Notaris untuk kepentingan bank.

Membahas hubungan hukum antara Notaris dengan bank selayaknya harus ada prinsip keseimbangan antara keduanya. Maksudnya ialah bahwa dalam pembuatan akta yang secara langsung memiliki kewenangan ialah Notaris, maka seharusnya standar baku kalusula akta tidak boleh diintervensi sekalipun bank memberikan honorarium terhadap Notaris. Tetapi dalam praktek, bank justru menetapkan standar kontrak baku kepada Notaris untuk dilakukan sebagai suatu akta autentik yang akan diserahkan kepada debitur. Atas hal demikian Notaris kehilangan fungsinya sebagai pejabat umum dan hanya sebagai legalisasi atas permintaan Bank.

Dilematisnya permasalahan demikian telah nyata terjadi dimana bank hanya bersedia menjalin rekanan dan/atau Kerjasama dengan Notaris yang notabene dapat untuk mengikuti aturan Bank. Banyak terjadi domisili Notaris yang dekat dengan bank tetapi bank justru memilih Notaris lain yang dalam tanda kutip bersedia untuk mengikuti

aturan Bank. Potensi permasalahan akan terjadi dimana ketimpangan hubungan hukum antara Bank dengan Notaris semakin berlarut bukan tidak mungkin akta autentik yang dibuat oleh Notaris kehilangan rohnya yang memiliki sifat pembuktian formil dan materiil.

Apabila dikaitkan dengan adanya suku bunga floating dalam perjanjian kredit pemilikan rumah, terdapat 2 (dua) keadaan yang tidak dapat digantungkan pada dasar hukum yang jelas mengingat bahwa terminologi perjanjian kredit itu sendiri tidak diatur. Pertama apabila perjanjian kredit sudah dibakukan oleh pihak bank, maka Notaris tidak dapat merubah substansi perjanjian, dan yang Kedua ialah apabila substansi dibuat oleh Notaris, klausula penjelasan untuk suku bunga floating hanya dijelaskan sebagian tanpa menyeluruh. Terhadap aspek yang kedua ini masyarakat atau lebih tepatnya debitur dianggap mengerti ketentuan yang diatur norma yang lain selain dalam perjanjian kredit pemilikan rumah.

Uraian mengenai permasalahan dalam pembuatan akta perjanjian kredit pemilikan rumah yang mengandung klausula baku dimana klausula tersebut telah ditetapkan oleh Bank terhadap calon debitur dan Notaris hanya bertugas untuk melakukan legalisasi saja, hal ini jelas bertentangan dengan kewajiban Notaris sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (1) Undang-Undang Jabatan Notaris yang menyatakan bahwa jabatan Notaris wajib untuk bertindak Amanah, jujur, seksama, mandiri, tidak memihak dan menjaga kepentingan pihak yang terkait.³⁴

³⁴ Pasal 16 ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris

Penjelasan mengapa penulis mengkaitkan tindakan Notaris yang mengikuti aturan dari Bank untuk klausula baku perjanjian kredit pemilikan rumah bahwa profesi Notaris sebagaimana digariskan Pasal 16 ayat (1) wajib menjunjung tinggi kejujuran dan sifat tidak memihak. Artinya apabila Notaris berpihak pada Bank dengan mengikuti standar dari Bank, maka pelayanan hukum kepada masyarakat jelas tidak memberikan kepastian dan perlindungan hukum. Bukankah salah satu tujuan akta autentik ialah untuk pembuktian di kemudian hari, apabila sejak awal Notaris sudah secara tidak langsung bersifat memihak dan tidak independent, maka di kemudian hari potensi merugikan debitur timbul.

Selain itu penulis juga menganalisis dari segi profesi Notaris sendiri apabila terjadi hal merugikan debitur karena akta autentik yang dibuat tidak independent. Ditinjau dari segi hubungan hukum, memang Notaris dan Bank hubungannya ialah rekanan dan Notaris dengan debitur bank merupakan bentuk hubungan klien. Apabila akta yang dibuat tidak mencerminkan kejujuran dan independensi, maka posisi Notaris akan dapat beresiko kepada kepercayaan Bank dan debitur sebagai impementasi langsung oleh masyarakat. Seakan atas fenomena tersebut Notaris dijadikan kambing hitam belaka.

Analogi diatas sama halnya dengan penerapan perjanjian kredit terhadap kredit pemilikan rumah menggunakan suku bunga floating. Jelas Notaris tidak dapat memastikan apakah kredit tersebut berjalan lancar atau tidak dikarenakan proses permohonan maupun penilaian kredit, Notaris tidak dilibatkan karena merupakan kewenangan dari Bank, sedangkan debitur mengikatkan diri terhadap Bank atas akta dari Notaris. Tentu hal ini menjadi tantangan sekaligus permasalahan guna menganalisis

bagaimana sebuah akta dapat mengakomodir kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada bank sekaligus debitur atas penerapan suku bunga floating.

Kredit pemilikan rumah menggunakan bunga floating dampak terbesarnya ialah terjadi wanprestasi oleh debitur karena naiknya suku bunga acuan Bank Indonesia yang turut menaikkan suku bunga floating dalam kredit pemilikan rumah. Ditinjau dari segi hubungan hukum memang tidak ada kaitannya antara debitur dengan Notaris sebagai pembuat akta perjanjian kredit, tetapi fungsi dan kedudukan Notaris sebagai pejabat umum yang berwenang membuat akta serta sifat dari proses pembuatan akta autentik perlu dikonstruksikan guna mencegah wanprestasi debitur terhadap kredit pemilikan rumah.

Kedudukan Notaris 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. Selain itu Notaris sebagai seorang ahli hukum wajib untuk menjelaskan keadaan-keadaan yang terjadi di kemudian hari serta resiko-resiko yang dialami oleh para pihak. Meskipun akta tidak mengikat secara langsung terhadap Notaris, tetapi kedudukannya sebagai pejabat umum yang bertugas memberikan kepastian dan perlindungan hukum wajib hukumnya untuk aktif berkontribusi sebelum dan/atau saat perjanjian kredit pemilikan rumah dibacakan.

Peran yang diperlukan Notaris sehubungan dengan pencegahan wanprestasi oleh debitur terhadap kredit pemilikan rumah dapat dijelaskan oleh penulis sebagai berikut:

1. Memberikan arahan kepada pihak Perbankan mengenai prinsip penyelamatan debitur macet sebelum dinyatakan wanprestasi

Sebagai pejabat umum, tanpa harus diminta selayaknya Notaris dapat memberikan arahan kepada Bank untuk memberikan instrument-instrumen penyelamatan kredit macet sebelum dinyatakan wanprestasi yang berupa penambahan jangka waktu dan penurunan angsuran.

2. Menjelaskan dan merumuskan penjelasan penting mengenai suku bunga floating dalam substansi perjanjian kredit pemilikan rumah.

Hal wajib dalam pencegahan kredit bermasalah terkait kontribusi akta autentik ialah memasukkan substansi-substansi keadaan di luar kahar yang bersifat relatif sehingga Notaris dapat berkontribusi secara moriil terhadap pelaksanaan perjanjian kredit. Khusus untuk penerapan suku bunga floating, seyogyanya dalam akta perjanjian kredit dapat ditambahkan klausula mengenai segala hal substansi dan kemungkinan suku bunga floating agar debitur sejak awal sudah mengerti resiko di kemudian hari karena substansinya dijelaskan dan dituangkan oleh Notaris dalam akta perjanjian kredit pemilikan rumah.

3. Kontribusi untuk menganalisis dokumen-dokumen pendahuluan perjanjian kredit sehingga Notaris mempunyai keyakinan terhadap akta autentik yang dibuatnya mempunyai kekuatan sempurna dan menentukan

Bahwa sebelum membuat suatu perjanjian, Notaris terlebih dahulu menerima dan menelaah dokumen-dokumen bukti milik debitur dan/atau kreditur sehubungan dengan obyeknya berupa kredit pemilikan rumah. Notaris sebagai

pejabat umum dapat bersifat aktif untuk memberikan arahan sehubungan dengan dokumen tersebut agar Notaris memperoleh keyakinan bahwa akta autentik yang dibuatnya bersifat sempurna dan menentukan.³⁵

Bahwa dalam peran dan kedudukan Notaris sebagai penangkal dan pencegah adanya wanprestasi akibat penerapan suku bunga floating dalam kredit pemilikan rumah, menurut teori kepastian hukum yang dikemukakan Hans Kelsen bahwa 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.

Jika teori tersebut diaplikasikan dalam pembahasan peran dan kedudukan Notaris, sebagaimana ketentuan dalam Undang-Undang Jabatan Notaris yang mana kewenangan Notaris dapat memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan akta yang dibuatnya untuk memberikan kepastian hukum, maka peran berupa pemberian penjelasan, analisis dan kontribusi langsung baik secara lisan maupun keterangan-keterangan sebelum dan pada saat dibuatnya akta perjanjian kredit pemilikan rumah dengan menggunakan suku bunga mengambang dan mencegah dan/atau mengurangi tingkat wanprestasi debitur karena tidak menentunya kenaikan suku bunga mengambang yang diterapkan oleh Bank meskipun terdapat kesepakatan dengan debitur

³⁵ Fitria Dwi Navisa, *Perjanjian Kredit Dengan Prinsip Kehati-Hatian Yang Berwawasan Lingkungan*, Pustaka Aksara, Surabaya, 2022, hal. 61