

**BAB III**  
**PENERAPAN SUKU BUNGA FLOATING DALAM**  
**KREDIT PEMILIKAN RUMAH**

**3.1 Konsep Kredit Pemilikan Rumah Ditinjau dari Segi Kesehatan Perbankan**

Konsep kredit pemilikan rumah merupakan bentuk kemudahan yang diberikan kepada masyarakat oleh Negara melalui Lembaga-lembaga pembiayaan termasuk perbankan guna memudahkan masyarakat mempunyai hunian dan tempat tinggal. Kebutuhan akan tempat tinggal merupakan kebutuhan dasar manusia dan sekaligus merupakan kewajiban yang harus ditunaikan oleh Negara. Untuk memudahkan masyarakat dengan berbagai golongan, fasilitas ketersediaan lahan dan kemudahan pembayaran harus berjalan selaras.

Sasaran utama dalam pemberian fasilitas kredit pemilikan rumah diutamakan kepada masyarakat berpenghasilan rendah atau masyarakat kurang mampu. Negara harus hadir untuk memberikan kekuasaan dengan memberikan hak dasar manusia yakni tempat tinggal guna mewujudkan masyarakat yang sejahtera. Dengan memiliki rumah, masyarakat akan merasa tenteram sehingga tingkat kepercayaan terhadap Negara semakin meningkat. Berbanding sebaliknya bahwa apabila ketersediaan terbatas mengenai hunian, maka konflik dan sengketa akan terus bermunculan.

Aspek kredit pemilikan rumah dilakukan oleh Lembaga perbankan terhadap masyarakat selaku calon debitur untuk membantu pihak pengembang atau Pemerintah guna menyalurkan rumah yang layak guni dan terjangkau dari segi

pembiayaan. Tetapi dalam perjalanannya kepentingan bank harus selalu dilindungi yakni bank mempunyai prinsip sendiri terkait dengan pedoman penyaluran kredit hingga Langkah-langkah untuk mempertahankan bank agar tetap sehat.

Pemberian kredit kepada masyarakat terutama harus disasarkan kepada masyarakat berpenghasilan rendah sebagai bentuk perhatian negara. Berdasarkan ketentuan Pasal 9 ayat (1) Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 21/PRT/M/2016 tentang Kemudahan dan/atau Bantuan Perolehan Rumah Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (Selanjutnya disebut PermenPUPR tentang Kemudahan dan/atau Bantuan Perolehan Rumah Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah menyatakan bahwa kelompok sasaran kredit pemilikan rumah salah satunya ialah masyarakat berpenghasilan rendah.

Ketentuan dalam pemberian kredit merupakan mutlak kewenangan perbankan berdasarkan prinsip penyaluran dana ke masyarakat hanya pihak perbankan yang berwenang untuk melakukan kegiatan tersebut. Tentu aspek kehati-hatian dalam penyaluran kredit bertujuan salah satunya untuk kepentingan kesehatan bank. Perbankan harus dituntut untuk menekan angka kredit macet dengan menerapkan prinsip kehati-hatian. Lebih luas bahwa implementasi prinsip tersebut dapat diwujudkan melalui perjanjian kredit yang dibuat oleh Notaris selaku pejabat umum.

Perjanjian kredit ditinjau dari segi konseptual memang tidak ditemukan definisi khusus yang bersifat limitative, tetapi makna dari perjanjian kredit ialah perjanjian yang dibuat oleh kreditur dan debitur dalam hal penyaluran dana dengan atau tanpa

jaminan. Sejatinya perjanjian kredit memiliki karakteristik tersendiri daripada perjanjian pada umumnya, karena subyek hukum dalam perjanjian kredit ialah bank dimana pihak Bank merupakan pemegang stabilitas perekonomian di masyarakat.

Secara teoritis roh dari perjanjian kredit ialah mengacu pada prinsip perjanjian pada umumnya sebagaimana dimaksud dalam KUHPerduta Adapun karakteristik perjanjian menurut KUHPerduta diantaranya :

1) Menganut Sistem Terbuka

Berbeda halnya dengan pengaturan dalam ketentuan buku ke-II KUHPerduta yang menganut sistem tertutup dimana macam-macam hak kebendaan terbatas pula pengaturan dalam buku ke-II bersifat memaksa, di dalam ketentuan buku ke-III berlaku sebaliknya yakni bersifat terbuka. Artinya bahwa hukum perjanjian memberikan kebebasan seluas-luasnya kepada para pihak asalkan penggunaan kebebasan tersebut tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan, ketertiban umum dan kesusilaan. Pihak yang diberikan kebebasan tersebut meliputi kebebasan menentukan pihak yang diajak dalam mengikatkan diri, menentukan isi dan obyek, pilihan hukum serta pilihan bentuk perjanjian yang diinginkan.

2) Sebagai Hukum Pelengkap

Selain memiliki karakteristik sebagai hukum yang terbuka kepada para pihak dengan batasan peraturan perundang-undangan, ketertiban umum dan kesusilaan, hukum perjanjian juga merupakan hukum pelengkap atau *aanvullen recht*. Makna dari hukum pelengkap dalam

sistem terbuka daripada ketentuan hukum perjanjian ialah para pihak mengesampingkan ketentuan dalam KUHPerdara apabila dikehendaki para pihak. Dalam membuat suatu perjanjian, para pihak dapat menentukan sendiri isi dan bentuk pengaturan dalam perjanjian. Lazimnya para pihak hanya memberikan pengaturan yang pokok-pokok saja sementara untuk pengaturan yang bersifat teknis atau pelengkap dapat dimasukkan atau dapat pula dikesampingkan.

### 3) Prinsip Iktikad Baik

Perjanjian yang sudah disepakati melalui kesesuaian kehendak para pihak dengan isi, bentuk dan pengaturannya harus diwujudkan dengan landasan iktikad baik. Maksud dari iktikad baik ialah cara menjalankan atau melaksanakan suatu perjanjian tidak boleh bertentangan dengan kepatutan, ketertiban umum dan keadilan. Iktikad baik merupakan salah satu sendi yang penting dalam suatu perjanjian, dapat dikatakan sebagai rohnya pelaksanaan perjanjian. Tidak dapat diukur seberapa jauh seseorang mempunyai iktikad baik atau tidak sehingga penilaian iktikad baik disandarkan dalam bentuk tertulis dan jelas dalam hak dan kewajiban para pihak dalam suatu perjanjian.

### 4) Asas Konsensualisme

Karakteristik terakhir ialah adanya konsensus para pihak yakni kesepakatan yang tulus dan Ikhlas untuk melaksanakan dan mewujudkan suatu kehendak bersama. Dalam membuat suatu kesepakatan harus adanya sepakat sebagai hal pokok yang pertama kali

harus ada. Sepakat merupakan persesuaian paham dan kehendak antara satu pihak dengan pihak yang lainnya.<sup>36</sup>

Karakteristik sebagaimana dimaksud diatas sekaligus menjadi pedoman, standar dan roh bagi pembentukan perjanjian kredit yang dibuat oleh Notaris. Perjanjian kredit juga disebut sebagai akta autentik selain ditinjau berdasarkan ketentuan Undang-Undang Jabatan Notaris juga dapat ditemukan dalam ketentuan Pasal 1868 KUHPerdata yang menyatakan bahwa akta autentik merupakan akta yang dalam bentuk yang sudah ditentukan oleh undang-undang serta dibuat oleh pejabat umum yang berkuasa dimana tempat akta tersebut dibuat. Menurut sifatnya, suatu akta difungsikan untuk memberikan kepastian hukum kepada para pihak dengan unsur-unsur sebagai berikut:

- a. Akta dibuat untuk diresmikan dalam bentuk sesuai menurut hukum
- b. Akta dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum
- c. Akta dibuat dihadapan yang berwenang untuk membuatnya.<sup>37</sup>

Selain memiliki kekuatan pembuktian formil dimana bentuk dan isinya harus dinyatakan benar, akta autentik juga memiliki kekuatan pembuktian materiil yang merupakan akta yang dibuat oleh pejabat yang tidak lain untuk membuktikan adanya kebenaran suatu peristiwa yang dilakukan pejabat umum. Kepastian tentang materi akta merupakan pembuktian yang sah terhadap pihak – pihak yang membuatnya sehingga mereka mendapatkan hak yang berlaku seterusnya.

---

<sup>36</sup> Sutarno, *Aspek-Aspek Hukum Perkreditan pada Bank*, Alfabeta, Bandung, 2014, hal. 77

<sup>37</sup> Soegondo Notodisoerjo, *Hukum Notariat di Indonesia Suatu Penjelasan*, CV Rajawali, Jakarta, 2002, hal. 93

Pihak bank senantiasa dalam menjalankan fungsinya untuk menyalurkan kredit ke masyarakat harus mengedepankan bahwa kegiatan operasional bank tetap sesuai dengan standar yang telah ditentukan. Peran Notaris meski hanya sebagai pembuat akta autentik tentu dapat memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta. Kewajiban tersebut dapat secara aktif diberikan oleh Notaris karena memang menjadi kewenangannya serta pihak bank sudah menjadi rekanan atas dasar kepercayaan.

Secara sederhana, perbankan yang sehat ialah bank yang dapat menjaga dan memelihara kepercayaan masyarakat, dapat menjalankan fungsi intermediasi, dapat menjaga dan memelihara lalu lintas pembayaran, serta dapat mendukung aktifitas kegiatan moneter. Guna menjalankan fungsinya dengan baik, bank harus mempunyai modal yang cukup, menjaga kualitas asetnya dengan baik, pengelolaan dan pengoperasian berdasarkan prinsip kehati-hatian, menghasilkan keuntungan yang cukup untuk menjaga kelangsungan kegiatan operasional serta memelihara likuiditas untuk dapat memenuhi kewajiban setiap saat.

Penilaian tingkat kesehatan bank umumnya di Indonesia mengacu pada faktor *Capital, Asset, Management, Earning* dan *Liquidity* atau apabila merujuk pada ketentuan Peraturan Bank Indonesia Nomor 13/I/PBI/2011 tentang Penilaian Tingkat Kesehatan Bank Umum, kesehatan bank merupakan saran utama bagi otoritas pengawas dalam menetapkan strategi dan fokus pengawasan terhadap bank. Sementara ketentuan Pasal 3 PBI tersebut menyatakan bahwa bank wajib melakukan penilaian sendiri atas tingkat kesehatan bank. Penilaian sendiri

mengutamakan aspek profil risiko, Good Corporate Governance (GCG), rentabilitas dan permodalan.

Urgensi kesehatan bank disamping dengan Upaya untuk memberikan kemudahan dalam kredit pemilikan rumah memiliki kesamaan tujuan yakni harus dapat mencegah adanya wanprestasi terhadap bank. Salah satu upayanya ialah melalui Langkah dan peran yang dilakukan oleh Notaris sebagai pejabat umum. Bahwa dalam pencegahan dan mitigasi risiko wanprestasi melalui akta perjanjian kredit, Notaris harus mengedepankan aspek kebutuhan yang bersifat mendesak daripada kepentingan yang bersifat subyektif. Oleh karenanya akta autentik memiliki peran yang sangat strategis dalam pengendalian risiko wanprestasi oleh debitur.

### **3.2 Kepastian Hukum Kredit Pemilikan Rumah dengan Metode Suku Bunga Floating**

Asas kepastian hukum sejatinya dimaknai sebagai suatu keadaan dimana telah pastinya hukum karena adanya kekuatan yang konkret bagi hukum yang bersangkutan. Keberadaan dan kedudukan asas kepastian hukum merupakan bentuk perlindungan bagi pencari keadilan terhadap tindakan sewenang-wenang, yang berarti bahwa seseorang akan dan dapat memperoleh sesuatu yang diharapkan dalam keadaan tertentu.

Kepastian hukum mempunyai dua segi yakni dapat ditentukan hukum dalam hal yang konkret dan keamanan hukum. Keduanya memiliki arti bahwa pihak yang mencari keadilan ingin mengetahui apa yang menjadi hukum dalam suatu hal tertentu sebelum ia memulai perkara atau tindakan bagi para pencari

keadilan. Dapat dipahami bahwa tanpa adanya kepastian hukum orang tidak mengerti apa yang harus diperbuatnya dan akhirnya menimbulkan ketidakpastian yang akhirnya menimbulkan konflik, kekerasan dalam norma hukum di masyarakat.

Asas hukum merupakan jantungnya suatu peraturan hukum sehingga untuk memahami peraturan hukum diperlukan adanya asas hukum. Untuk menciptakan suatu kepastian, maka dalam penerapan hukum harus bersifat konkret dan memberikan keamanan.

Peran Bank Sentral merupakan Lembaga yang memiliki kewenangan penting dalam perekonomian suatu negara. Berdasarkan ketentuan Pasal 4 Undang-Undang Bank Indonesia, yang mana juga sebagai Bank Sentral, mengatur dan menentukan bahwa Bank Sentral ialah Lembaga Negara yang mempunyai wewenang untuk mengeluarkan alat pembayaran yang sah dari suatu negara serta merumuskan dan melaksanakan kebijakan moneter, mengatur dan menjaga kelancaran sistem pembayaran, mengatur dan mengawasi perbankan serta menjalankan fungsi sebagai *lender of the last resort*.<sup>38</sup>

Kedudukan Bank Indonesia sebagai Bank Sentral diatur dalam ketentuan :

1. Pasal 23D Undang-Undang Dasar 1945, yang menegaskan bahwa negara memiliki suatu bank sentral yang susunan, kedudukan, kewenangan, tanggung jawab, dan independensinya diatur dengan undang-undang;

---

<sup>38</sup> Pasal 4 Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2004 tentang Bank Indonesia

2. Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 sebagaimana telah diubah dengan Undnag-Undang Nomor 1998 tentang Perbankan;
3. Undang-Undnag Nomor 23 Tahun 1999 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2004 tentang Bank Indonesia.

Berdasarkan ketentuan Undang-Undang Bank Indonesia, bahwa Bank Indonesia merupakan badan hukum yang karenanya Bank Indonesia secara yuridis mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum termasuk mengelola dan mengatur kekayaannya sendiri terlepas dari regulasi dari Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah (APBN). Selain itu Bank Indonesia juga berwenang untuk membuat suatu regulasi yang mengikat seluruh masyarakat luas namun termasuk bank-bank di seluruh Indonesia dengan tugas dan kewenangannya dan dapat bertindak atas Namanya sendiri di dalam dan luar Pengadilan.

Selanjutnya bahwa meskipun Bank Indonesia berkedudukan sebagai Lembaga negara yang independent, dalam melaksanakan tugas dan kewenangannya, Bank Indonesia senantiasa dinilai kinerjanya oleh DPR dan melakukan koordinasi dengan Pemerintah dalam perumusan kebijakan moneternya. Untuk itu, Bank Indonesia diwajibkan menyampaikan laporan tahunan dan laporan triwulan mengenai pelaksanaan tugas dan kewenangannya kepada DPR dalam rangka penerapan prinsip akuntabilitas dan informasi kepada Pemerintah.

Dalam hubungannya dengan BPK, Bank Indonesia wajib untuk menyampaikan laporan keuangan tahunan kepada BPK dan laporan hasil

pemeriksaan tersebut disampaikan kepada DPR. Dalam rangka memenuhi prinsip transparansi, Bank Indonesia wajib untuk menyampaikan laporan tahunan triwulan kepada masyarakat luas melalui media massa dengan menyampaikan ringkasannya dalam Berita Negara.<sup>39</sup>

Guna mencapai tujuan tunggal Bank Indonesia dalam mencapai dan memelihara stabilitas nilai perekonomian mata uang sebagaimana ketentuan Pasal 8 Undang-Undang Bank Indonesia, maka Bank Indonesia mempunyai tugas dan wewenang yakni :

1. Menetapkan dan melaksanakan kebijakan moneter

Penetapan dan pelaksanaan kebijakan moneter dilakukan Bank Indonesia antara lain dengan mengendalikan jumlah uang beredar dan suku bunga.

2. Mengatur dan menjaga kelancaran sistem pembayaran

Sistem pembayaran yang efisien, cepat, tepat, lancar dan aman merupakan salah satu prasyarat dalam keberhasilan pencapaian tujuan kebijakan moneter. Sehubungan dengan itu, Bank Indonesia diberikan kewenangan untuk mengatur dan menjaga kelancaran sistem pembayaran melalui kewenangannya dalam menetapkan penggunaan alat pembayaran dan mengatur penyelenggaraan sistem pembayaran.

---

<sup>39</sup> Rachmadi Usman, *Hukum Perbankan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2012, hal. 107

### 3. Mengatur dan mengawasi bank

Pengaturan dan pengawasan bank merupakan salah satu tugas penting khususnya dalam rangka menciptakan sistem perbankan yang sehat dan pada akhirnya akan dapat mendorong perbankan selain menjalankan fungsi intermediasi, juga berfungsi sebagai media transmisi kebijakan moneter serta pelayanan jasa sistem pembayaran. Selain itu antara fungsi pengawasan bank dan pengendalian moneter memiliki sifat interdepend, sehingga kedua fungsi tersebut harus sejalan. Dengan demikian akan memudahkan dalam memantau dan menindaklanjuti dampak kebijakan moneter terhadap perbankan, data dan informasi hasil pengawasan bank sangat diperlukan dalam mengambil keputusan dan melaksanakan kebijakan umum dan demikian pula sebaliknya.<sup>40</sup>

Bahwa pengawasan dari Bank Indonesia diketahui hanya bersifat sementara yang mana selanjutnya tugas pengawasan Bank akan dilakukan oleh Lembaga lain dalam sektor jasa keuangan yang bersifat independent, dan dibentuk dengan undang-undang. Pembentukan Lembaga tersebut ialah Otoritas Jasa Keuangan selanjutnya disebut OJK yang pada intinya mempunyai tugas pengaturan, pengawasan, pemeriksaan bank secara khusus oleh OJK.

OJK dibentuk dan dilandasi dengan prinsip tata Kelola yang baik, yang meliputi independensi, akuntabilitas, pertanggungjawaban, transparansi dan kewajaran (*fairness*). Secara kelembagaan, OJK berada di luar Pemerintah yang dapat diartikan bahwa PJK tidak menjadi bagian dari kekuasaan Pemerintah baik

---

<sup>40</sup> *Ibid*, Rachmadi Usman, hal. 126

eksekutif, legislatif dan yudikatif. Namun tidak menutup kemungkinan adanya unsur-unsur perwakilan Pemerintah karena pada hakikatnya OJK merupakan otoritas di sektor jasa keuangan yang memiliki relasi dan keterkaitan yang kuat dengan otoritas lain, dalam hal ini otoritas fiskal dan moneter.

Pengaturan serta pengawasan mengenai kelembagaan, kesehatan, aspek kehati-hatian dan pemeriksaan bank merupakan lingkup pengaturan dan pengawasan *microprudential* yang menjadi tugas dan wewenang OJK. Lingkup pengaturan dan pengawasan *macroprudential* merupakan pengaturan dan pengawasan selain hal yang diatur dalam ketiga aspek di atas dimana pada prinsipnya OJK membantu Bank Indonesia untuk melakukan himbauan moral kepada Perbankan.

Tujuan daripada pembentukan dan kegiatan OJK ialah keseluruhan operasional sektor jasa keuangan dapat :

- a. Terwujudnya secara teratur, adil, transparan dan akuntabel;
- b. Mampu mewujudkan sistem keuangan yang tumbuh secara berkelanjutan dan stabil, dan
- c. Mampu melindungi kepentingan konsumen dan masyarakat.

Berdasarkan tujuan tersebut di atas, kegiatan OJK dalam jasa keuangan dapat diwujudkan terkait dengan terselenggaranya secara teratur, adil, transparan dan akuntabel, mampu mewujudkan sistem keuangan yang tumbuh secara berkelanjutan dan stabil, serta mampu melindungi kepentingan konsumen dan masyarakat luas. Selain tujuan, OJK wajib menerapkan asas yakni :

### 1. Asas independensi

Pengambilan keputusan dan pelaksanaan fungsi, tugas dan kewenangan OJK dengan berpedoman pada peraturan perundang-undangan yang berlaku serta tidak terpengaruh dari intervensi pihak manapun.

### 2. Asas kepastian hukum

Dalam negara hukum yang mengutamakan adanya kepastian akan regulasi dan penegakan hukum, setiap kebijakan dan pelaksanaan fungsi harus mewujudkan adanya tujuan dan perbuatan konkret.

### 3. Asas kepentingan umum

Asas yang membela dan melindungi kepentingan konsumen atau masyarakat serta nasabah terutama guna memajukan kesejahteraan umum.

### 4. Asas keterbukaan

Asas yang membuka diri terhadap hak masyarakat untuk memperoleh informasi yang benar, jujur dan tidak diskriminatif tentang penyelenggaraan OJK, dengan tetap berpedoman dan memperhatikan prinsip perlindungan atas hak asasi pribadi dan golongan, rahasia negara, termasuk rahasia sebagaimana ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan.

### 5. Asas profesionalitas

Asas yang mengutamakan keahlian dalam pelaksanaan tugas dan wewenang Otoritas Jasa Keuangan, dengan tetap berlandaskan pada kode etik dan ketentuan peraturan perundang-undangan

## 6. Asas integritas

Asas yang berpegang teguh pada nilai moral dalam setiap tindakan dan keputusan yang diambil dalam penyelenggaraan kegiatan jasa keuangan.

## 7. Asas akuntabilitas

Asas yang menentukan bahwa setiap kegiatan dan hasil akhir dari setiap kegiatan penyelenggaraan OJK harus dapat dipertanggungjawabkan kepada Negara dan masyarakat.

Apabila dikaitkan dengan fenomena pemberian kredit dengan menggunakan metode suku bunga floating yang mana konsep suku bunga floating tersebut disesuaikan atau harus tunduk kepada suku bunga acuan Bank Indonesia, dalam penerapannya praktek suku bunga floating yang memiliki potensi permasalahan:

1. Tidak ada aturan secara konkret mengenai batas minimum dan maksimum untuk mengatur suku bunga floating dalam pemberian kredit pemilikan rumah melalui akta perjanjian kredit
2. Potensi debitur kesulitan membayar atau wanprestasi di kemudian hari apabila suku bunga acuan sedang mengalami kenaikan sehingga berdampak pula dalam angsuran debitur
3. Peran Notaris yang sangat terbatas dalam menuangkan substansi mengenai perkiraan kenaikan suku bunga floating dalam akta perjanjian kredit pemilikan rumah.

ketiga aspek potensi dari ketidakpastian penerapan suku bunga floating jelas akan meruntuhkan jantungnya peraturan hukum dimana antara bank dan Notaris akan mengalami potensi dirugikan di kemudian hari.

Keadaan dirugikan dari perspektif bank akibat ketidakpastian demikian ialah jelas akan ada risiko wanprestasi dari debitur karena tidak menentunya pembayaran angsuran karena suku bunga mengikuti acuan dari Bank Indonesia. Sedangkan perspektif Notaris bahwa akta autentik berupa perjanjian kredit perjanjian kredit pemilikan rumah menjadi sarana pembuktian adanya wanprestasi akibat wanprestasi debitur. Tentu apabila suatu akta menjadi obyek sengketa berarti ada yang kurang dalam proses pembuatan akta sehingga tidak tuntas dalam pelaksanaannya. Bagaimana dapat mewujudkan asas iktikad baik dalam suatu kontrak bilamana dari awal antara Bank dan Notaris tidak dapat memberikan keterbukaan mengenai bentuk konkrit prestasi yang harus diberikan oleh debitur.

Penulis sedikit membahas mengenai pengaturan suku bunga dalam pemberian kredit pemilikan rumah untuk masyarakat berpenghasilan rendah. Sebagaimana diuraikan dalam ketentuan Pasal 11 ayat (5) huruf c Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 32/PRT/M/2015 tentang Perubahan Kedua atas Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 20/PRT/M/2014 tentang Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan Dalam Rangka Perolehan Rumah Melalui Kredit/Pembiayaan Pemilikan Rumah Sejahtera Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah menyebutkan bahwa pemberian suku bunga KPR paling tinggi 5% per tahun.

Penentuan suku bunga kredit pada umumnya sudah diketahui oleh debitur, namun dalam perjalannya bunga kredit khususnya suku bunga mengambang dapat saja berubah dan penetapannya dilakukan oleh pihak bank di luar dan mungkin tidak sesuai dengan klausula sebagaimana dalam perjanjian kredit. Akibatnya terjadi kerugian bagi nasabah atau debitur apabila terjadi kenaikan suku bunga kredit.

Berubahnya suku bunga dalam fenomena kredit perbankan dapat pula dianalogikan sebagai tindakan sepihak serta seharusnya bukan menjadi beban debitur untuk bertanggungjawab. Mengapa demikian karena segala yang tidak diatur dalam suatu perjanjian tetapi dibebankan melebihi kewajiban yang seharusnya diberikan oleh debitur, maka tindakan tersebut termasuk perbuatan melawan hukum. Selain itu dalam perjanjian yang mengandung klausula memberatkan pihak lain atau memberikan beban yang tidak dijelaskan di awal sehingga dalam pelaksanaannya menimbulkan kerugian, maka perjanjian tersebut mengandung klausula eksepsi. Adapun syarat klausula tersebut yaitu :

- a. Pengurangan atau bahkan penghapusan terhadap kewajiban-kewajiban hukum yang biasanya dibebankan kepada salah satu pihak.
- b. Metode pengurangan atau bahkan penghapusan terhadap akibat hukum karena pelaksanaan kewajiban yang tidak benar.
- c. Menciptakan kewajiban tertentu kepada salah satu pihak dalam kontrak.

Perjanjian kredit dapat saja dicantumkan klausula sebagaimana tersebut diatas bila dalam keadaan memaksa. Adapun ketentuannya karena adanya

kesalahan dari pihak ketiga sehingga salah satu pihak dalam perjanjian merasa dirugikan dan kesalahan pihak ketiga tersebut diluar kewajiban yang semestinya daripada pihak dalam suatu perjanjian.

Bagaimanapun juga klausula eksemisi hanya dapat digunakan bilaman dalam penerapannya tidak dilarang atau setidaknya oleh peraturan perundang-undangan, ketertiban umum dan kaidah kesusilaan tidak dilarang. Apabila terdapat potensi sengketa mengenai tanggungjawab yang harus dibebankan kepada debitur akibat kenaikan suku bunga kredit, berarti sama halnya dengan memberikan pembebanan di luar kewajiban yang seharusnya ditunaikan oleh debitur.

Sistem hukum perjanjian sekalipun perjanjian kredit juga mengacu dan berinduk pada hukum perjanjian dalam KUHPerdara dibangun berdasarkan prinsip serta asas hukum. Sistem hukum merupakan kumpulan asas-asas hukum yang terpadu dimana dibangun tertib hukum. Pandangan ini menunjukkan arti sistem hukum dari segi substantif bahwa asas hukum perjanjian merupakan suatu pikiran mendasar tentang suatu kebenaran untuk menopang norma hukum dan menjadi elemen yuridis dari suatu sistem hukum perjanjian. Substansi di dalam, di depan dan belakang pasal-pasal dalam hukum perjanjian terletak cita hukum dari pembentuk hukum perjanjian. Jika norma hukum perjanjian bekerja tanpa memperhatikan asas hukumnya, maka norma itu akan kehilangan roh, jati diri dan semakin memberikan percepatan bagi runtuhnya keadilan dan kepastian hukum.

Perikatan sebagai suatu hubungan hukum harus dimaknai bahwa kepentingan hukum yang satu pihak harus pula disesuaikan dan dilaksanakan

selaras dengan kepentingan hukum pihak lain. Inilah dinamakan sebagai prinsip iktikad baik sebelum terjadinya keabsahan dalam suatu perikatan. Suatu kontrak mengikat pihak satu dengan yang lain artinya tidak dapat secara sepihak ditentukan berdasarkan kepentingan hukum salah satu pihak. Sendi roh asas hukum yang menyatakan bahwa perjanjian merupakan undang-undang bagi mereka yang membuatnya, pada situasi tertentu ketentuannya dapat dibatasi melalui perantaraan iktikad baik.

Menurut ketentuan Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara menyatakan bahwa perjanjian harus dilaksanakan dengan dasar iktikad baik. Bahwa yang dimaksud iktikad baik ialah pelaksanaan perjanjian harus dengan rasa kepercayaan, keyakinan yang teguh, serta maksud dan kemauan yang baik.<sup>41</sup> Selain itu iktikad baik juga dapat dimaknai dengan landasan kepatutan dan keadilan. Pengertian luas daripada asas iktikad baik ini bahwa syarat dan substansi harus dapat diterima secara nalar dan akal sehat. Perjanjian tidak ada unsur penyelundupan hukum serta dapat dilaksanakan dengan hati yang lapang meski semuanya diukur dengan subyektif dan tidak tertulis.

Fase pengukuran asas iktikad baik dapat diuraikan menjadi fase yaitu tahapan sebelum pelaksanaan kontrak, pada tahap pelaksanaan kontrak dan tahap setelah kontrak. Iktikad baik juga dapat diartikan secara relatif maupun mutlak. Untuk sifat relatif makna iktikad baik para pihak memperhatikan sikap dan tingkah laku yang nyata dari pihak lawannya. Sedangkan untuk sikap mutlak

---

<sup>41</sup> Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersil*, Kencana Preneda Media Group, Jakarta, 2013, hal. 134

obyektif disandarkan kepada penilaian akal sehat dan keadilan. Keduanya harus berpadu padan secara bersamaan untuk dapat mewujudkan aspek kontraktual yang seimbang sesuai dengan roh asas hukum perjanjian berdasarkan iktikad baik.

Penulis sedikit menjelaskan fase pelaksanaan iktikad baik sebagaimana dalam ketentuan Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara dikaitkan dengan fenomena pembebanan suku bunga mengambang kepada debitur yaitu:

1. Iktikad baik pada waktu mulai berlakunya suatu hubungan hukum.

Uraian iktikad baik dapat diukur dengan perkiraan atau anggapan salah satu pihak bahwa syarat yang diperlukan bagi dimulainya hubungan hukum telah terpenuhi. Dalam konteks demikian hukum memberikan perlindungan kepada pihak yang beritikad baik, sedang bagi pihak yang tidak beritikad baik harus bertanggungjawab dan menanggung resiko. Penjelasan terkait penerapan suku bunga floating jelas sebelum terikatnya hubungan hukum antara bank dengan debitur, akta perjanjian kredit pemilikan rumah menggunakan suku bunga floating baik antara Bank dengan Notaris tidak menyampaikan secara jelas bahwa di kemudian hari nilai nominal pembayaran sebagai wujud prestasi yang akan ditunaikan oleh debitur kepada bank ternyata tidak dapat diuraikan secara rinci, detail dan jelas. Hal demikian sudah melanggar prinsip iktikad baik sebelum hubungan hukum itu terjadi.

2. Iktikad baik pada waktu pelaksanaan hak dan kewajiban dititikberatkan pada tindakan yang akan dilakukan oleh kedua belah pihak yaitu tindakan sebagai pelaksanaan prestasi kontrak. Bagaimana

bisa prestasi itu diwujudkan apabila sebelumnya tidak dijelaskan atau diuraikan dalam akta perjanjian kredit pemilikan rumah tetapi langsung dibebankan kepada debitur pada waktu pembayaran. Dapat pula dikatakan bahwa perjanjian mengandung cacat tersembunyi.

Terdapat 3 (tiga) fungsi iktikad baik dalam hubungan hukum perjanjian ialah sebagai berikut :

1. Fungsi untuk mengajarkan bahwa perjanjian harus ditafsirkan menurut iktikad baik yang berarti harus ditafsirkan secara patut dan wajar.
2. Fungsi menambah atau melengkapi yang berarti iktikad baik dapat menambah isi atau substansi perjanjian apabila hak dan kewajiban yang timbul kepada para pihak diuraikan secara tegas dalam perjanjian.
3. Fungsi membatasi atau meniadakan hanya dapat diterapkan apabila terdapat alasan-alasan yang sangat penting. Fungsi ini hanya dapat diterapkan hanya terhadap kasus-kasus yang pelaksanaannya menurut kata-kata perjanjian sungguh-sungguh tidak dapat diterima karena tidak adil.<sup>42</sup>

Berdasarkan ketentuan demikian meskipun peraturan tersebut ditujukan untuk kepentingan masyarakat berpenghasilan rendah, tetapi dalam teori persamaan kedudukan di mata hukum, tentu keadaan demikian tidak dapat

---

<sup>42</sup> P.L Werry, *Perkembangan Hukum tentang Iktikad Baik di Netherland*, Percetakan Negara RI, Jakarta, 1990, hal. 140

menimbulkan kepastian hukum karena pengaturan dalam norma pemberian suku bunga tidak bersifat umum. Artinya ada pihak-pihak yang akan berpotensi mengalami kerugian imbas tetap berlakunya dan diterapkannya suku bunga mengambang atau floating dalam kredit pemilikan rumah. Dapat dikatakan bahwa perjanjian kredit pemilikan rumah dengan klausul menerapkan suku bunga mengambang tidak mencerminkan sendi-sendi asas iktikad baik ketika pada saat awal hubungan hukum dan pelaksanaan hak dan kewajiban. Akibatnya debitur memang merasa dirugikan sehingga terjadi wanprestasi sebenarnya bukan karena keadaan obyektif dari debitur yang dimaknai sebagai wanprestasi murni, tetapi karena keadaan norma yang tidak konkrit sehingga terjadi pelanggaran terhadap asas iktikad baik dalam kredit pemilikan rumah.

### **3.3 Pengaturan Suku Bunga yang Berkeadilan bagi Perbankan dalam Kredit Pemilikan Rumah**

Kehadiran hukum dalam masyarakat antara lain ialah untuk mengintegrasikan dan koordinasi kepentingan-kepentingan dengan menbatasi serta melindungi kepentingan tersebut, sehingga tidak berlebihan jika fungsi utama dari hukum itu ialah untuk keadilan. Sejalan dengan hal ini, Van Apeldoorn menyatakan bahwa tujuan hukum ialah untuk mengatur pergaulan hidup secara damai. Hukum dapat dipertahankan dengan kedamaian jika berhasil menjaga keseimbangan antar kepentingan manusia yang selalu bertentangan satu dengan yang lain.<sup>43</sup>

Kaitan dengan penelitian ini, bahwa penerapan suku bunga floating dalam usatu perjanjian kredit, bahwa analisis teori ini diharapkan dalam memberikan

---

<sup>43</sup> Satjipto Rahardjo, *Membedah Hukum Progresif*, Penerbit Kompas, Jakarta, 2007, hal. 73

sasaran pengaturan yang berkeadilan terhadap regulasi suku bunga floating. Oleh karena itu teori yang digunakan juga melingkupi teori keadilan ditinjau dari segi penerapan asas proporsional dalam perjanjian pada umumnya.

Menurut pandangan Aristoteles tentang prinsip keadilan yang sangat berpengaruh sampai saat ini, bahwa keadilan ialah kesamaan perlakuan dan juga sebagai kesesuaian penerapan hukum. *Equality* merupakan sebuah proporsi yang benar, titik tengah atau jarak yang sama antara terlalu banyak dengan terlalu sedikit. Aristoteles mencetuskan doktrin bahwa keadilan yang bersumber dari nilai suatu etika dan nilai moral. Keadilan yang bersumber dari nilai etika dimaksudkan sebagai nilai dengan mana manusia menilai sikap tingkah laku manusia, sedangkan keadilan bersumber pada nilai sosial dimana tingkah laku manusia dikaitkan dengan hubungan interpersonal.<sup>44</sup>

Keadilan sebagai tujuan utama dari hukum sering menjadi fokus utama dari setiap diskusi tentang hukum karena keadilan merupakan konsep yang sangat abstrak. Manusia tidak pernah mendapatkan gambaran yang pasti tentang arti dan makna yang sebenarnya dari keadilan di sepanjang sejarah, tetapi selalu dipengaruhi oleh paham atau aliran yang dianut pada waktu itu.<sup>45</sup>

Sifat daripada keadilan dapat dilihat dari 2 (dua) arti pokok, yakni keadilan dalam arti formal yang menuntut bahwa hukum itu berlaku secara umum, dan keadilan dalam arti materiil yang menuntut agar setiap hukum itu harus sesuai dengan cita dan harapan masyarakat. Selain itu, Adam Smith juga mengemukakan

---

<sup>44</sup> Miando Manullang, *Menggapai Hukum Berkeadilan*, Kompas, Jakarta, 2007, hal. 93

<sup>45</sup> Munir Fuady, *Dinamika Teori Hukum*, Ghalia Indoensia, Bogor, 2011, hal. 77

pandangan bahwa keadilan itu menyangkut kesetaraan, keseimbangan, keharmonisan hubungan antara satu orang dengan orang yang lainnya. Dalam interaksi sosial apapun tidak boleh ada pihak yang dirugikan hak dan kepentingannya. Ketidakadilan yang menyebabkan ketidakseimbangan karena hubungan antara manusia dengan pihak lain tidak setara atau regulasi yang menguntungkan salah satu pihak.<sup>46</sup>

Nilai akan keadilan tidaklah boleh ditawar-tawar dan harus diterapkan ke dalam masyarakat tanpa mengorbankan kepentingan masyarakat lainnya. Suatu ketidakadilan hanya dapat dibenarkan jika hal tersebut diperlukan untuk menghindari ketidakadilan yang lebih besar. John Rawls mengemukakan bahwa ada 2 (dua) prinsip utama keadilan yakni :

1. Tiap orang mempunyai hak dasar yang sama atas kebebasan yang paling luas, seluas kebebasan yang sama bagi semua orang;
2. Ketimpangan sosial dan ekonomi mesti diatur sedemikian rupa sehingga dapat diharapkan memberi keuntungan semua orang dan semua posisi jabatan terbuka bagi semua orang.<sup>47</sup>

Selanjutnya bahwa program penegakan keadilan yang memiliki paradigma kerakyatan harus memperhatikan dua prinsip keadilan yakni adanya pemberian hak dan kesempatan yang sama atas kebebasan dan yang kedua ialah mampu mengatur kembali kesenjangan sosial ekonomi yang terjadi sehingga dapat memberi keuntungan yang bersifat timbal balik bagi semua orang.

---

<sup>46</sup> Adif Keraf, *Etika Bisnis: Tunutan dan relevansinya*, Kanisius, Yogyakarta, 2006, hal. 146

<sup>47</sup> John Rawls, *A Theory of Justice, Teori Keadilan Terjemahan Uzair Fauzan*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, 2006, hal. 72

Norma dalam aturan hukum pada hakikatnya mempunyai dasar filosofis serta pijakan asas atau prinsip sebagai rohnya. Merupakan suatu permasalahan bilmana suatu norma tidak mempunyai dasar filosofis serta pijak asas atau prinsip dalam konteks operasionalnya. Jika norma tanpa adanya dasar filosofis sama halnya manusia buta dan lumpuh.

Kedudukan asas hukum dalam semua sistem hukum yang ada di dalamnya mempunyai peranan yang penting. Asas hukum merupakan landasan atau pondasi yang menopang kukuhnya suatu norma hukum. Seperti yang dikatakan oleh Paul Scholten bahwa asas hukum merupakan pikiran-pikiran dasar yang terdapat di dalam dan belakang sistem hukum masing-masing dirumuskan dalam bentuk aturan hukum serta putusan hakim.

Posisi asas hukum sebagai meta-norma hukum pada dasarnya memberikan arah, tujuan serta penilaian fundamental bagi keberadaan suatu norma. Bahkan asas hukum dinyatakan sebagai jantungnya peraturan hukum. Landasan yang paling fundamental dan luas dari lahirnya peraturan hukum berasal dari asas hukum serta juga berperan sebagai alasan atau *ratio legis* bagi lahirnya peraturan hukum. Logikanya apabila peraturan hukum tidak memberikan wujud kesejahteraan kepada masyarakat atau masyarakat sudah terlanjur melaksanakan perbuatan tetapi tidak ada pengaturan yang tegas, maka Negara menanggung akibat dalam hal perbuatan itu dilakukan dalam ranah privat.

Roccoe Pound menyatakan bahwa suatu kontrak baru mengikat manakala para pihak dalam kontrak tersebut memberikan prestasi yang seimbang atau sama

nilai (asas keseimbangan). Makna asas tersebut kemudian berkembang lebih mengarah terhadap hal-hal yang bersifat teknis dan konstruktif.<sup>48</sup> Jika tidak ada ekuivalensi antara subyek hukum dalam suatu perjanjian tentang barang yang dipertukarkan, maka menurut teori ini tidak akan ada ikatan hukum.

Keseimbangan dalam memberikan perlindungan antara produsen dengan konsumen menunjukkan fungsinya hukum yang menurut Roscoe Pound isalah sebagai sarana pengendalian hidup masyarakat dengan keseimbangan akan kepentingan yang ada atau dengan makna lain sebagai sarana kontrol sosial. Keseimbangan perlindungan hukum terhadap konsumen dengan produsen tidak terlepas dari adanya pengaturan tentang hubungan hukum yang terjadi antara para pihak, secara umum hubungan hukum baik yang bersifat publik maupun privat dilandaskan pada prinsip kebebasan, persamaan dan solidaritas.<sup>49</sup>

Berdasarkan prinsip asas kebebasan, subyek hukum bebas melakukan apa yang dilakukannya dengan dibatasi oleh kepentingan orang lain dengan tetap memelihara ketertiban sosial. Menurut prinsip kesamaan, setiap individu subyek hukum mempunyai kedudukan yang sama di dalam hukum untuk melaksanakan dan meneguhkan hak-haknya. Dalam hal ini hukum memberikan perlakuan yang sama terhadap individu. Sedangkan menurut prinsip solidaritas, yang sebenarnya merupakan sisi balik dari prinsip kebebasan, bahwa apabila dalam prinsip kebebasan yang menonjol ialah hak, dalam prinsip solidaritas yang diutamakan ialah kewajiban, dan seakan akan tiap subyek hukum sepakat untuk tetap

---

<sup>48</sup> Tobacq, *Teori-Teori Keadilan (Six Theories of Justice)*, Nusamedia, Bandung, 2013, hal. 66

<sup>49</sup> Khairandy, *Teori-Teori Besar (grand Theory) dalam Hukum*, Preneda Media Group, Jakarta, 2013, hal. 113

mempertahankan kehidupan bermasyarakat yang merupakan modus kehidupan bagi manusia. Melalui prinsip solidaritas dikembangkan kemungkinan negara mencampuri urusan yang sebenarnya bersifat privat dengan alasan tetap terjaganya kehidupan bermasyarakat.<sup>50</sup>

Pandangan tersebut diatas mengarahkan bahwa untuk memberikan alternatif solusi mengenai ketimpangan konsumen, perlu adanya intervensi dari pihak legislative karena terdapat kesenjangan yang sangat besar antara teori kebebasan berkontrak dan prinsip kesetaraan dengan realitas dalam transaksi konsumen modern, dalam hal ini intervensi negara dilakuakn melalui undang-undang perlindungan konsumen dan yang berkaitan dengan ketimpangan posisi tawar antara produsen dengan konsumen dalam bentuk apapun.

Berkaitan dengan fenomena penerapan suku bunga floating dalam perjanjian kredit pemilikan rumah. Tidak ditemukan adanya pengaturan khusus yang membahas mengenai penerapan suku bunga mengambang dalam kredit perbankan. Hanya ada pengaturan mengenai batas maksimum pengenaan bunga yakni 5% per tahun itu pula untuk masyarakat berpenghasilan rendah. Batas maksimum bunga 5% pun jika dianalisis merupakan penerapan suku bunga tetap yang juga diakui oleh hukum.

Peraturan hukum yang konkrit itu dapat diterapkan secara langsung pada suatu peristiwa hukum, maka asas hukum diterapkan secara tidak langsung. Untuk mengaplikasikan asas hukum dicarikan sifat-sifat umum dalam norma yang bersifat

---

<sup>50</sup> Ardan Miru, *Prinsip-Prinsip Perlindungan Hukum Bagi Konsumen di Indonesia*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2012, hal. 64

konkrit dalam mencari kesamaan-kesamaan dalam yang terdapat dalam peraturan. Sifat instrumental asas hukum yang mengakui adanya kemungkinan-kemungkinan membuat sistem hukum menjadi luwes dan dinamis.

Pada prinsipnya asas hukum berubah mengikuti norma hukumnya sedangkan norma hukum akan berubah mengikuti perkembangan di masyarakat. Jadi akan dipengaruhi oleh dimensi ruang dan waktu. Selain itu asas hukum ada yang berlaku umum dan spesifik misalnya asas hukum yang menyatakan bahwa ketentuan aturan hukum umum akan dikesampingkan dengan berlakunya aturan hukum khusus. Dan asas hukum spesifik contohnya berlakunya asas iktikad baik dalam pelaksanaan perjanjian sebagaimana diuraikan penulis diatas.

Eksistensi penerapan suku bunga floating atau mengambang seringkali ditemukan dalam kredit pemilikan rumah untuk jenis rumah yang bersifat komersil. Pihak bank akan berlomba-lomba untuk menawarkan pembiayaan dengan metode yang menarik dan suku bunga yang bersaing. Tetapi perlu diingat bawah secara fundamental pembuatan perjanjian, pihak Bank akan mengarahkan atau membebaskan kewajiban itu kepada Notaris sebagai rekanannya.

Keadaan apapun yang diterima oleh Bank dari para calon nasabahnya yang menjadi calon debitur diserahkan semua syarat kepada Notaris untuk dibuatkan akta perjanjian. Umumnya yang berlaku di perbankan ialah akta perjanjian kredit. Bank hanya memerlukan sifat otentiknya dari suatu perjanjian kredit berikut pengikatan jaminan bila diperlukan. Karena esensinya perjanjian jaminan merupakan perjanjian ikutan dan perjanjian induknya ialah perjanjian kredit.

Suku bunga mengambang membuat debitur dalam pelaksanaan perjanjian kredit tidak seimbang dikarenakan terdapat resiko yang tidak dituangkan dalam kontrak mengenai pembayaran bunga akibat kenaikan suku bunga acuan Bank Indonesia. Oleh karenanya penulis berpendapat bahwa tidak adanya kepastian hukum serta melanggar asas iktikad baik dalam perjanjian kredit pemilikan rumah menggunakan metode suku bunga mengambang.

Hukum diciptakan untuk memberikan kesejahteraan dan hukum juga akan menjawab permasalahan melalui bentuk pengaturan di kemudian hari. Sesuai dengan prinsip *ius constituendum* atau hukum yang dicita-citakan bahwa fenomena mengenai penerapan suku bunga floating tidak dapat dihindarkan karena kepentingan akan kebutuhan hunian sebagai hak dasar manusia, kebutuhan untuk fasilitas pembiayaan serta kewajiban pejabat umum untuk memberikan kepastian hukum melalui akta otentik.

Telah dijelaskan dalam pembahasan sebelumnya bahwa suku bunga floating dapat merugikan semua pihak namun tidak terbatas pada debitur, bank dan Notaris. Oleh karenanya penulis perlu untuk memberikan gambaran mengenai bentuk pengaturan hukum yang dicita-citakan dalam penerapan suku bunga floating di kemudian hari.

Perubahan aturan yang berlaku saat ini dalam hukum positif yang kemudian berubah menjadi hukum yang dicita-citakan dilakukan dengan cara:

1. Digantinya suatu peraturan perundang-undangan yang baru guna menjawab permasalahan hukum sebelumnya

2. Perubahan peraturan perundang-undangan yang ada dengan cara memasukkan unsur-unsur baru
3. Penafsiran peraturan perundang-undangan yang mungkin tidak sama dengan penafsiran di masa lampau
4. Perkembangan doktrin atau pendapat sarjana terkemuka mengenai pengaturan saat ini terkait analisis permasalahan.

Mayoritas cara untuk merubah menuju hukum yang semestinya berawal dari pijakan peraturan perundang-undangan. Sedangkan dalam penerapan suku bunga mengambang khusus untuk kredit pemilikan rumah tidak terdapat pengaturan yang spesifik. Peran Notaris sebagai pejabat umum tentu hanya berpedoman pada ketentuan dan asas sebagaimana dalam hukum perjanjian berikut sendi-sendinya, tetapi aspek lahiriah dan aspek formil materiil akta akibat dari debitur yang memberikan pelunasan karena penerapan suku bunga mengambang, menjadikan akta tersebut turut andil dalam wanprestasinya debitur.

Penulis berpendapat perlu diaturnya secara khusus mengenai suku bunga mengambang dalam kredit pemilikan rumah. Meskipun terdapat hitungan dari bank sentral mengenai hal ini, tetapi akibat tidak adanya pengaturan secara khusus sementara juga terlanggarnya prinsip iktikad baik, perbuatan hukum berupa perjanjian kredit pemilikan rumah menggunakan skema suku bunga floating tidak efektif apabila diterapkan. Penulis mengambil teori efektifitas hukum dimana bekerjanya hukum tergantung pada norma yang berlaku, budaya masyarakat serta aparat penegak hukum. Dalam konteks permasalahan ini, norma yang mengatur suku bunga floating dalam KPR tidak spesifik diatur, budaya masyarakat sudah terlanjur menerapkan dan menggunakan

jenis suku bunga aini serta Notaris dalam mengaplikasikan perjanjian kredit kepemilikan rumah dengan skema suku bunga mengambang ternyata juga melanggar prinsip-prinsip dalam asas iktikad baik dalam perjanjian.

Analisis mengenai suku bunga mengambang dalam penulisan ini semestinya dapat diterapkan secara adil dan proporsional antara bank dengan debitur. Faktanya penerapan suku bunga mengambang tidak mencerminkan keterbukaan dan iktikad baik dalam perjanjian kredit sebagai landasan. Menurut teori keadilan distributif yang dikemukakan oleh Aristoteles 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.