

**Kewenangan dan Peran Notaris Dalam Rangka Pemberian Fasilitas Kredit
dari Bank (Studi Kasus Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor
459/PDT/2017/PT.BDG)**

Erprastiyaningrum, Siti Hajati Hoesin

Abstrak

Notaris belakangan ini sangat diperlukan peranannya di dalam hal perbankan untuk pembuatan akta autentik mengenai suatu perjanjian kredit dan akta notaris lainnya. Berdasarkan hal tersebut, dapat diambil permasalahan berkaitan dengan kewenangan dan peran notaris dalam rangka pemberian fasilitas kredit dari bank. Dari permasalahan tersebut digunakan penulisan dengan menggunakan metode yuridis normatif dengan menggunakan data sekunder serta menggunakan bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Dari data sekunder dan bahan-bahan hukum primer dan sekunder tersebut dapat diperoleh kesimpulan bahwa notaris memiliki kewenangan di dalam membuat akta perjanjian kredit sepanjang pihak yang bersangkutan meminta kepada notaris untuk dibuatkan akta perjanjian dalam bentuk notarial tersebut. Selain itu, karena dalam hal ini yang dibahas merupakan perjanjian kredit pemilikan rumah yang memiliki jaminan berupa tanah, tentunya dalam hal ini dibutuhkan perjanjian assesoir dimana perjanjian tersebut harus dibuat dengan akta autentik. Peran notaris dalam perjanjian kredit ini juga sangat penting karena notaris dapat dinyatakan sebagai pihak yang dapat menjamin kepastian hukum bagi para pihak dimana akta tersebut memiliki kekuatan eksekutorial apabila ada pihak yang melakukan cidera janji.

Kata kunci: Notaris, Perjanjian Kredit, Akta.

A. PENDAHULUAN

1. Latar Belakang

Dalam membuat sebuah akta perjanjian kredit, seorang notaris diharuskan bersikap netral dengan tidak memihak diantara pihak bank maupun pihak nasabah. Hal ini dikarenakan notaris merupakan seorang pejabat umum yang aktanya memiliki kekuatan pembuktian hukum yang sempurna sepanjang tidak dapat dibuktikan lain oleh pihak yang menyangkal, sehingga apabila terjadi kekeliruan atau berisikan keterangan yang tidak benar, hal tersebut dapat memengaruhi fungsi dari jabatan notaris dalam masyarakat yang membutuhkan perlindungan hukum supaya terhindar dari ketidakpastian hukum.

Sekarang ini, jasa notaris sangat dibutuhkan karena banyaknya fasilitas kredit yang begitu diminati masyarakat dan salah satunya adalah kredit pemilikan rumah atau KPR, yang memudahkan masyarakat untuk bisa membeli atau memiliki rumah yang diinginkan dengan membayarkan cicilan beserta bunga setiap bulannya. Keberadaan notaris dalam hal pembuatan akta perjanjian kredit dalam KPR ini, tentunya sangat membantu masyarakat sebagai pihak nasabah dari suatu bank untuk menjamin kepastian hukum atas jaminan yang diberikan kepada bank hingga kredit yang diberikan dapat dilunasi oleh nasabah.

Notaris tentunya memiliki peranan penting dalam pembuatan akta pemberian fasilitas kredit dari pihak bank kepada pihak nasabah. Peranan yang

dimiliki oleh notaris dalam akta perjanjian kredit tersebut ialah sebagai penyuluhan hukum bagi para penghadap yang membutuhkan jasa notaris tersebut dan sebagai pembuat akta autentik yang memiliki kekuatan pembuktian hukum yang dapat menjamin kepastian hukum serta kepentingan para penghadap. Notaris sebagai pejabat umum yang tidak memihak pada salah satu pihak membuat akta tersebut benar-benar mampu melindungi para penghadap dengan kepastian hukum.

Belakangan ini, banyak terjadi notaris ikut terbawa sebagai turut tergugat dalam permasalahan mengenai akta notaris yang berkaitan dengan akta perjanjian.¹ Notaris tersebut menjadi turut tergugat karena salah satu pihak di dalam perjanjian melakukan cidera janji yang akhirnya oleh pihak yang cidera janji tersebut, akta notaris dicari-cari kesalahannya supaya pihak yang melakukan cidera janji terbebas dari kewajibannya. Dari permasalahan ini, tentunya notaris sangat dirugikan karena sejak awal notaris sudah menanyakan kepada para pihak untuk memastikan bahwa para pihak sama-sama yakin ingin melakukan perjanjian tersebut. Notaris juga sudah melakukan semuanya sesuai prosedur dimana notaris harus bertemu dengan para pihak, harus jujur dalam menulis atau membuat akta sesuai dengan keterangan yang didapatkan dari para pihak. Notaris juga sama sekali tidak terlibat ataupun memihak salah satu diantara para pihak. Hal ini diatur di dalam Pasal 38 ayat 3 huruf c dari Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 jo. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris yang selanjutnya dapat disingkat dengan UUN menyatakan bahwa isi akta adalah gambaran dari kehendak dan keinginan dari para pihak penghadap yang menghadap kepada notaris, oleh karena itu akta yang dibuat notaris tersebut haruslah berkaitan dengan kehendak atau keinginan para penghadap itu sendiri, bukan keinginan dari notaris melainkan notaris yang merangkainya dalam bentuk akta notaris sesuai dengan UUN.²

Dari pemaparan tersebut, jelas bahwa notaris dalam membuat akta perjanjian kredit meski semua telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan akan tetap selalu terbawa ke dalam suatu gugatan di pengadilan. Hal seperti ini tidak dapat dihindari karena setiap masalah bisa saja muncul meski yang kita lakukan sudah sesuai prosedur.

Ada beberapa kasus dimana nasabah (debitur) sebagai pihak yang ingkar atau cidera janji karena tidak mampu membayarkan kreditnya kepada pihak bank (kreditur). Seolah tidak ada pilihan lain selain mencari-cari alasan agar perjanjian kredit tersebut dapat dibatalkan demi hukum sehingga nasabah dapat kembali menerima uang yang telah dibayarkannya untuk fasilitas kredit tersebut, maka nasabah menggunakan alasan bahwa notaris tidak membuat perjanjian di hadapannya dan akta hanya dibuat oleh pihak bank dan notaris saja, padahal nasabah tahu jelas semua isi pokok perjanjian telah dijelaskan terlebih dahulu sebelum akhirnya pihak bank meminta agar debitur ikut menghadap kepada

¹ Fitri N. Heriani, "7 Hal Yang Sering Menyeret Notaris Ke Pusaran Kasus", diakses dari <https://m.hukumonline.com/berita/baca/lt573298b2a4142/7-hal-yang-sering-menyeret-notaris-ke-pusaran-kasus/>, pada tanggal 25 Agustus 2019 pukul 23.50.

² Habib Adjie, *Merajut Pemikiran Dalam Dunia Notaris & PPAT*, (Surabaya: Citra Aditya Bakti, 2010), hlm.30.

notaris untuk membuat akta notaris perjanjian kredit antara nasabah dan pihak bank.³

Dalam hal ini meskipun pihak bank memang paling dominan, bukan berarti bank akan baik-baik saja apabila ternyata bank salah penilaian terhadap pemberian kredit kepada nasabah yang ternyata nasabah tersebut tidak memiliki itikad baik dalam menjalankan perjanjian. Bank meminta perjanjian kredit yang sudah ditandatangani oleh pihak nasabah dan pihak bank untuk dibentuk dalam suatu akta perjanjian kredit yang berupa akta notaris ialah sebagai bentuk perlindungan diri bagi pihak bank apabila pihak debitur atau nasabah ingkar janji atau tidak menepati kesepakatan yang telah diperjanjikan dalam perjanjian kredit, oleh karena itu supaya akta perjanjian kredit tersebut termasuk ke dalam akta autentik yang sesuai dengan Pasal 1868 KUHPerdara, maka semua prosedur yang dilakukan oleh pihak bank dan notaris dibuat sesuai dengan aturan UUJN.

Banyaknya notaris yang menjadi turut tergugat hanya karena para pihak yang mengadakan perjanjian melakukan cidera janji, sehingga akta yang dibuat notaris tersebut dicari kesalahannya supaya akta tersebut bisa dianggap tidak sah dan tidak berlaku atau batal demi hukum sehingga perjanjian dianggap tidak pernah ada dan pihak yang melakukan cidera janji tidak memiliki kewajiban untuk menjalankan prestasinya yang tertuang di dalam akta perjanjian kredit tersebut dan bahkan pihak tersebut dapat meminta kembali uang yang telah dibayarkan untuk cicilan kredit kepada bank.⁴

Hal yang terjadi seperti ini tentunya sangat merugikan Notaris dan terkesan seolah tidak ada perlindungan hukum bagi notaris apabila hal ini terjadi, karena pihak debitur biasanya akan menggugat bank dan notaris sebagai turut tergugat, padahal apa yang dilakukan notaris hanya berdasarkan atas apa yang telah menjadi keinginan dari kedua belah pihak dan dalam hal ini tentunya merupakan keinginan dari nasabah dan pihak bank.

Tesis ini akan mengupas kasus mengenai nasabah yang mengadakan perjanjian kredit dengan pihak bank, dimana pihak nasabah mengajukan KPR Multiguna terhadap bank dan telah mendapat persetujuan dari pihak bank. Setelah mendapat persetujuan dari pihak bank tersebut, maka terbitlah SP3K (Surat Pemberitahuan Persetujuan Pemberian Kredit) yang telah ditandatangani oleh pihak nasabah sebagai salah satu tanda bahwa nasabah setuju dengan persyaratan yang telah ditetapkan oleh bank. Setelah perjanjian tersebut berlangsung selama kurang lebih 4 tahun, yaitu semenjak tanggal 15 Oktober 2012 hingga 15 Februari 2016, nasabah mengalami masalah sehingga terjadi kredit macet tertanggal 15 Februari 2016 tersebut yang membuat pihak bank akhirnya terpaksa memberikan Surat Peringatan I. Setelah diberikan surat peringatan tersebut ternyata nasabah tidak juga membayarkan tagihannya hingga jatuh surat peringatan III pada tanggal 15 April 2016.

Setelah menunggu sekian lama, pihak nasabah tidak juga memberi kepastian mengenai pembayaran kepada bank, sehingga akhirnya bank memutuskan untuk melelang sertifikat hak milik yang dijaminkan oleh nasabah kepada bank pada tanggal 20 Oktober 2016. Pihak nasabah yang merasa tidak terima atas pelelangan dari barang yang dijaminkannya tersebut, akhirnya

³ Heriani, "7 Hal Yang Sering...".

⁴ *Ibid.*

menggugat pihak bank dengan alasan bank melakukan perbuatan melawan hukum dalam perjanjian kredit yang telah disepakati antara pihak nasabah dan pihak bank tersebut. Selain menggugat pihak bank dengan alasan pihak bank melakukan perbuatan hukum, ternyata nasabah juga berniat memperlakukan akta notaris dari perjanjian kredit yang telah dibuat oleh nasabah dan pihak bank untuk dapat dinyatakan bahwa akta perjanjian kredit tersebut batal demi hukum oleh pengadilan.

Hal ini memperlihatkan secara jelas jika nasabah yang memang tidak mau membayarkan angsuran kredit kepada bank, namun malah pihak bank yang dituntut untuk melakukan ganti rugi dan berniat untuk menghapuskan perjanjian yang sudah berjalan selama kurang lebih 4 (empat) tahun tersebut demi keuntungan nasabah itu sendiri.

Dilihat dari permasalahan tersebut di atas dan apabila dikaitkan dengan kenyataan yang sering ditemukan, maka untuk memerhatikan pentingnya perlindungan hukum bagi notaris pada pembuatan Akta Perjanjian Kredit, maka penulis tertarik untuk membahas dan menuangkan hasilnya dalam suatu karya ilmiah berbentuk tesis dengan judul “Kewenangan dan Peran Notaris Dalam Rangka Pemberian Fasilitas Kredit Dari Bank (Studi Kasus Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 459/PDT/2017/PT.BDG)”.

2. Rumusan Masalah

Mengarah kepada uraian latar belakang tersebut, dapat dijadikan beberapa permasalahan dalam penelitian ini yang diantaranya ialah:

1. Bagaimanakah kewenangan notaris di dalam pembuatan akta perjanjian kredit?
2. Bagaimana peran notaris atas akta perjanjian kredit dalam Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 459/PDT/2017/PT.BDG?

3. Metode Penelitian

Metode penelitian yang dipakai dalam penelitian ini berupa penelitian yuridis normatif. Untuk melakukan analisis terhadap kewenangan dan peran notaris berdasarkan Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 459/PDT/2017/PT.BDG dapat dilihat dari sudut pandang hukum yang berlaku atau peraturan hukum positif sekaligus menganalisis bagaimana praktiknya dalam aspek hukum tersebut pada kenyataannya berdasarkan pada aturan hukum yang tertulis, dalam hal ini bisa berupa aturan yang ditetapkan maupun dalam bentuk tulisan lainnya.⁵ Tipologi penelitian yang diterapkan dalam penulisan ini bersifat deskriptif analitis dimana penelitian ini memiliki maksud untuk mendeskripsikan secara tepat mengenai suatu sifat individu, keadaan, gejala atau kelompok tertentu, atau untuk menetapkan frekuensi suatu gejala.⁶ Sehubungan dengan jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini maka data yang diterapkan berupa data sekunder. Data sekunder ini merupakan data yang didapatkan dari kepustakaan yang mana dalam data sekunder terdiri dari 3 (tiga) bahan hukum,

⁵ Sri Mamudji, *et. al.*, *Metode Penelitian Dan Penulisan Hukum*, (Jakarta: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2005), hlm. 13-14.

⁶ *Ibid.*, hlm. 4.

yaitu berupa bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier. Dalam penelitian ini bahan hukum yang digunakan berupa bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder.

Alat pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini ialah studi dokumen dan wawancara kepada narasumber yang dijadikan sebagai pendukung saja. Studi dokumen dari data yang telah digabungkan dimana data tersebut berupa penelitian kepustakaan (*library research*). Sedangkan terhadap data yang didapatkan dari wawancara hanya dijadikan sebagai data pendukung untuk penelitian ini dan dilaksanakan dengan cara melakukan tanya jawab secara langsung dimana pertanyaan telah disusun secara sistematis dan terarah. Metode analisis data yang dipakai berupa metode kualitatif, dimana data yang telah didapat dibaca atau dijelaskan dengan bahasa sendiri oleh peneliti. Dengan metode ini, peneliti menguraikan kesimpulan sebagai pendukung dalam studi kasus dengan memperoleh metode deduktif yang mana dari hal umum ke khusus.⁷ Sementara bentuk dari penulisan laporan penelitian ini bersifat deskriptif analitis.

4. Sistematika Penelitian

Penulisan ini akan dibagi ke dalam lima bab. Masing-masing bab saling melengkapi satu sama lain dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan.

Bab pertama memuat uraian latar belakang dan pokok permasalahan yang akan dibahas dalam penelitian. Selain latar belakang dan pokok permasalahan, di dalam bab I ini juga memuat uraian mengenai tujuan penelitian, manfaat penelitian, kerangka konsep, dan metode penelitian yang digunakan.

Bab kedua membahas mengenai perbankan, notaris, dan akta perjanjian kredit. Di dalam bab ini akan dijelaskan mengenai kewenangan, peranan, dan tanggung jawab notaris dalam undang-undang jabatan notaris, serta peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan perbankan dan prosedur pemberian fasilitas kredit yang seharusnya dilakukan oleh pihak bank kepada nasabahnya.

Bab ketiga penulisan ini membahas mengenai proses pemberian KPR multiguna oleh pihak bank terkait dengan kewenangan dan peran notaris yang membuat akta perjanjian kredit antara kreditur dan debitur. Selain itu, dalam bab ini akan dijelaskan mengenai kewenangan dan peranan notaris di dalam akta perjanjian kredit berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, serta akibat hukum terhadap kepentingan masing-masing pihak baik kreditur maupun debitur yang terkait dengan terjadinya kredit macet atas fasilitas kredit yang diberikan kepada debitur.

Bab keempat dalam penulisan ini akan menguraikan kasus posisi dari kasus yang dianalisis dalam penelitian ini. Serta menganalisis kesesuaian kewenangan dan peran notaris dalam membuat akta perjanjian kredit berdasarkan kronologi kasus dalam Putusan Pengadilan Tinggi Negeri Bandung Nomor 459/PDT/2017/PT.BDG dalam kaitannya dengan Undang-Undang Jabatan Notaris.

Bab kelima adalah bagian penutup. Bab 5 ini terdiri dari dua sub bab yaitu kesimpulan dan saran. Sub bab kesimpulan menjabarkan jawaban dari pokok permasalahan yang dibahas. Sub bab saran memuat masukan dan usulan solusi atas pokok permasalahan.

⁷ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta: UI Press, 1998), hlm. 10.

B. PEMBAHASAN

1. Kewenangan Notaris Dalam Pembuatan Akta Perjanjian Kredit

Perjanjian kredit ini sebenarnya tidak dinyatakan secara tegas di dalam peraturan perundang-undangan, akan tetapi dilihat dari surat Bank Indonesia No.03/1093/UPK/KPD bertanggal 29 Desember 1970 yang ditujukan kepada seluruh Bank Devisa pada masa lalu, pemberian kredit dinyatakan untuk dapat dibuat dengan menyertakan surat perjanjian kredit yang membuat perjanjian pemberian kredit hingga sekarang ini disebut sebagai Perjanjian Kredit.⁸

Unsur-unsur dalam kredit ini terdiri dari unsur kepercayaan sementara unsur lainnya memiliki sifat pertimbangan yang saling tolong menolong. Apabila melihat sisi pihak kreditur hal yang terpenting pada kegiatan kredit berupa mencari keuntungan dari modalnya dengan mengharapkan kontraprestasi, sementara untuk debitur dengan mendapat pertolongan karena kreditur menutupi segala keperluannya dalam bentuk prestasi yang diberikan oleh kreditur.⁹

Menurut Drs Thomas Suyatno et.al dalam bukunya Dasar-dasar Perkreditan, dapat disimpulkan bahwa faktor-faktor yang ada dalam kredit ialah:¹⁰

1. Kepercayaan, yang merupakan perasaan yakin dari kreditur jika prestasi yang diberikannya baik dalam bentuk uang, barang, jasa, akan benar-benar bisa diterima kembali dalam jangka waktu tertentu di masa yang akan datang.
2. Tenggang waktu, merupakan jarak waktu antara pemberian prestasi dengan kontraprestasi yang bisa didapatkan kembali setelahnya.
3. *Degree of risk*, merupakan tahapan dari risiko yang bisa saja terjadi akibat jangka waktu antara pemberian prestasi dengan kontraprestasi yang bisa didapatkan setelahnya. Semakin lama pemberian kredit, maka akan makin tinggi juga risiko yang diterima.
4. Prestasi, merupakan objek kredit yang tidak hanya dapat dialokasikan berupa uang, namun bisa juga dialokasikan berupa benda atau jasa.

Sementara mengenai perjanjian berdasarkan Pasal 1313 KUHperdata suatu perbuatan dimana satu orang lain atau lebih telah mengikatkan dirinya kepada satu orang lain atau lebih. Berdasarkan hal tersebut maka terjadilah suatu ikatan hukum atas dua orang atau lebih yang dapat juga dikatakan sebagai perikatan dimana di dalamnya ada hak dan kewajiban dari masing-masing pihak.

Dalam perjanjian ini terdapat beberapa asas yang terpenting yang perlu diketahui, yaitu:

1. Asas konsensualitas, merupakan perjanjian dan perikatan yang telah terbentuk sejak detik tercapainya kesepakatan, selama para pihak dalam perjanjian tidak menentukan lain. Asas ini sesuai dengan ketentuan Pasal 1320 KUHPperdata mengenai syarat-syarat sahnya perjanjian.

⁸ Sutarno, *Aspek-Aspek Hukum Perkreditan pada Bank*, (Bandung: Alfabeta, 2003), hlm. 99.

⁹Muhammad Djumhana, *Hukum Perbankan di Indonesia*,(Jakarta: Citra Aditya Bakti, 1996), hlm. 231.

¹⁰ *Ibid.* hlm. 232.

2. Asas kebebasan berkontrak, semua pihak di dalam suatu perjanjian bebas untuk menentukan materi/isi dari perjanjian sepanjang tidak bertentangan dengan ketertiban umum, kesusilaan, dan kepatutan. Asas ini tercermin jelas dalam Pasal 1338 KUHPerdara yang menyatakan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah mengikat sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.
3. Asas itikad baik, yaitu bila orang yang membuat suatu perjanjian yang dilakukan harus dengan itikad baik. Itikad baik dalam pengertian yang subyektif dapat diartikan sebagai kejujuran seseorang yaitu apa yang terletak pada seorang pada waktu diadakan perbuatan hukum. Sedangkan itikad baik dalam pengertian obyektif adalah bahwa pelaksanaan suatu perjanjian hukum harus didasarkan pada norma kepatutan atau apa-apa yang dirasa sesuai dengan yang patut dalam masyarakat.
4. Asas Pacta Sun Servanda ini berhubungan dengan akibat suatu perjanjian dan diatur dalam Pasal 1338 ayat (1) dan (2) KUH Perdata. Asas tersebut dapat disimpulkan dari kata “..... berlaku sebagai Undang-undang bagi mereka yang membuatnya.” Dengan adanya asas Pacta Sun Servanda maka setiap pihak tunduk dan perlu menaati perjanjian yang telah mereka buat seperti halnya menaati peraturan perundang-undangan, maksudnya jika semua pihak yang bersangkutan tersebut mengingkari isi perjanjian yang telah disepakati, maka akan dikenakan sanksi hukum seolah pihak tersebut sudah melakukan perbuatan yang bertentangan dengan peraturan perundang-undangan. Akibat dari adanya asas Pacta Sun Servanda ialah perjanjian yang sudah dibuat tidak dapat dibatalkan apabila pihak lain tidak menyetujuinya. Seperti yang telah disebutkan pada Pasal 1338 ayat (2) KUHPerdara yaitu “Suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu.”
5. Asas berlakunya suatu perjanjian memiliki pengertian jika semua perjanjian yang dibuat itu telah mengikat dan berlaku atas mereka yang membuat dan menyepakatinya tidak memiliki pengaruh apapun terhadap pihak ketiga terkecuali sebagaimana yang diatur dalam undang-undang, misalnya suatu perjanjian terhadap pihak ketiga.¹¹ Asas berlakunya suatu perjanjian dimuat dalam Pasal 1315 KUHPerdara yang isinya: “Pada umumnya tidak seorang pun dapat mengikatkan diri atas nama sendiri atau meminta ditetapkannya suatu janji daripada untuk dirinya sendiri.”

Mengenai perjanjian ini juga terdapat syarat sahnya perjanjian yang sesuai dengan Pasal 1320 KUHPerdara dimana terdapat empat syarat penting, yaitu:¹²

1. Sepakat, artinya setiap pihak yang membuat perjanjian itu harus bersepakat atau setuju berkenaan dengan perjanjian yang akan dibuat tanpa adanya paksaan, kekhilafan, dan penipuan.
2. Kecakapan, setiap pihak yang melakukan perjanjian sudah dapat dinyatakan cakap menurut hukum, dan berhak berwenang melakukan perjanjian.

¹¹ A.Qiram Syamsudin Meliala, *Pokok-pokok Hukum Perjanjian Beserta Perkembangannya*. (Yogyakarta: Liberty, 1985), hlm.19.

¹² R.Subekti dan R. Tjitrosudibio, *Kitab Undang-undang Hukum Perdata*, (Jakarta: Pradnya Paramita, 1989). hlm. 305.

3. Mengenai suatu hal tertentu, artinya perjanjian tersebut harus berkenaan dengan suatu obyek tertentu.
4. Suatu sebab yang halal, artinya isi dan tujuan dari sebuah perjanjian diharuskan untuk berdasar atas suatu hal yang tidak bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan, dan ketertiban.

Dari persyaratan tersebut di atas, sepakat dan kecakapan merupakan syarat subyektif karena bersangkutan dengan orang-orangnya atau subyeknya yang mengadakan perjanjian, sementara syarat suatu hal tertentu dan sebab yang halal merupakan syarat obyektif, sebab berkaitan dengan obyek dari suatu perjanjian.

Jika syarat subyektif tidak sesuai, maka salah satu pihak memiliki hak untuk meminta dibatalkannya perjanjian tersebut. Pihak yang bisa memohon supaya terjadi pembatalan adalah pihak yang tidak cakap hukum atau pihak yang menyatakan sepakat (perizinannya) karena ditipu, dijebak, atau dipaksa. Sementara jika syarat obyektif yang tidak sesuai dengan undang-undang, maka perjanjian itu menjadi batal demi hukum. Jadi, dari awal dianggap tidak pernah terlahir perjanjian dan tidak pernah ada perikatan.

Subyek hukum dalam perjanjian kredit ini dapat berupa Manusia merupakan orang (*persoon*) menurut arti hukum, hal ini berdasarkan pendapat Paul Scholten.¹³ Hukum tidak akan terlepas dari manusia (*persoon*) karena hukum mengatur tentang bagaimana manusia tersebut bertindak di mata hukum. Dalam ilmu hukum, *persoon* disebut sebagai suatu pendukung atau subyek hak.¹⁴ Istilah *persoon* memiliki pengertian lain yang lebih luas, tidak hanya mencakup *naturlijk persoon* (orang pribadi), melainkan juga *rechtspersoon* (badan hukum) yang merupakan orang yang diciptakan secara tidak nyata.¹⁵

Menurut Soemitro, pengertian badan hukum ialah suatu badan yang dapat memiliki harta kekayaan, hak dan kewajiban layaknya orang-orang pribadi.¹⁶ Dalam hal ini, Soemitro melihat badan hukum dari segi kewenangannya, yang terbagi atas dua, yakni: 1) kewenangan atas harta kekayaan dan 2) kewenangan untuk mempunyai hak dan kewajiban. Pendekatan lain dikemukakan oleh Sri Soedewi Masjchoen yang menyebutkan bahwa badan hukum merupakan kumpulan orang yang bersama-sama bertujuan untuk mendirikan suatu badan, yaitu berwujud himpunan dan harta kekayaan yang disendirikan untuk tujuan tertentu.¹⁷ Pandangan ini difokuskan pada pengertian badan hukum dari segi tujuan dan pendiriannya. Berdasarkan pada kedua pandangan tersebut, badan hukum setidaknya memiliki unsur-unsur sebagai berikut:

1. Mempunyai tujuan tertentu
2. Mempunyai harta kekayaan
3. Mempunyai hak dan kewajiban

¹³ Chidir Ali, *Badan Hukum*, cet. 2 (Bandung: Alumni, 1990), hlm. 6.

¹⁴ *Ibid.*, hlm. 3.

¹⁵ Salim H.Sidik, *Hukum Kontrak: Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2006), hlm.73.

¹⁶ *Ibid.*, hlm. 64.

¹⁷ *Ibid*

4. Mempunyai organisasi.

Berdasarkan beberapa hal tersebut, hukum tidak hanya memberikan *legal personality* kepada manusia. Manusia dapat membentuk suatu korporasi yang kemudian diakui sebagai *juristic person*¹⁸ sehingga dapat bertindak seperti halnya orang-perseorangan. Badan hukum juga merupakan entitas hukum (*legal entity*) yang diberikan oleh hukum, maka dari itu badan hukum tersebut harus ditetapkan menurut ketentuan yang berlaku.

Masing-masing subyek hukum baik orang pribadi maupun badan hukum, keduanya dapat bertindak dalam bidang hukum, yaitu dengan melakukan perbuatan hukum. Suatu perbuatan hukum yang dimaksud disini adalah setiap perbuatan yang akibatnya diatur oleh hukum sebagai akibat yang dikehendaki oleh yang membuatnya.¹⁹ Sebagai contoh dalam perbuatan hukum tersebut ialah dalam hal untuk dapat memiliki kekayaan, mempunyai utang, membuat perjanjian, dan lain sebagainya. Sehubungan dengan subyek hukum dalam perjanjian, pada Pasal 1320 juncto Pasal 1329 KUHPerdata mensyaratkan bahwa suatu perjanjian itu harus dibuat oleh orang yang cakap dalam melakukan tindakan hukum, sementara terkait dengan badan hukum, KUHPerdata mengaturnya secara khusus dalam Bab IX Buku III, mulai dari Pasal 1653 sampai dengan Pasal 1665 KUHPerdata. Pada Pasal 1654 KUHPerdata menyatakan bahwa badan hukum yang diakui sah dapat melakukan perbuatan-perbuatan hukum perdata sehingga ketentuan-ketentuan ini dipandang sebagai dasar hukum yang menyatakan bahwa badan hukum sebagai subjek hukum.

Perjanjian kredit juga dapat dilihat dari sudut subyek hukumnya, yaitu dari sisi kreditur maupun debitur. Dari sisi kreditur, perjanjian kredit dapat dilakukan antara dua kreditur dengan satu debitur, yang disebut dengan kredit sindikasi. Dari sisi debitur, subyek hukumnya dapat berstatus badan hukum (korporasi) maupun perorangan. Meskipun badan hukum korporasi dan orang perorangan dapat melakukan tindakan hukum (*rechtsbevoegdheid*), namun keduanya tetap memiliki pengecualian atau pembatasan. Pengecualian atau pembatasan yang dimaksud ini merupakan hal yang biasanya diatur secara tegas dalam peraturan perundang-undangan, misalnya terhadap subyek hukum perseorangan, KUHPerdata masih memberlakukan adanya kecakapan dalam berbuat (*handelingsbekwaam*) dan ketidakcakapan dalam berbuat (*handelingsbekwaan*) bagi anak-anak dibawah umur, yang belum genap 18 tahun atau dibawah pengampuan. Dalam lingkup hukum kekayaan pada prinsipnya kemampuan badan hukum sama seperti orang perseorangan sehingga badan hukum dapat melakukan hubungan-hubungan hukum dalam bidang perikatan dan kebendaan, membuat perjanjian-perjanjian tertulis dengan pihak ketiga atau memiliki benda-benda, baik yang berwujud maupun tidak berwujud, namun sebagai pengecualiannya, badan hukum menurut UUPA (Undang-Undang Pokok Agraria) tidak dapat memiliki tanah dengan status Hak Milik atas tanah.²⁰

¹⁸ Denis Keenan dan Sarah Riches, *Business Law*, 3rd ed., (London: Pitman Publishing, 1993), hlm. 53.

¹⁹ Ali, *Badan Hukum*, hlm. 178.

²⁰ Indonesia, *Undang-Undang Tentang Pokok-Pokok Agraria*, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, LN Nomor 104, TLN Nomor 2043.

Dalam lingkup hukum acara perdata, badan hukum dapat menjadi pihak yang berperkara, namun badan hukum selalu diwakili dan pihak yang mewakilinya adalah organ yang berhak atau yang ditunjuk oleh undang-undang atau anggaran dasar badan hukum tersebut. Badan hukum yang diwakili disebut dengan *materielle partij*, sementara organ yang mewakilinya disebut *formeele partij*.²¹ Konsep hubungan hukum antara badan hukum dan orang yang mewakilinya merupakan suatu bentuk perwakilan. Menurut ilmu hukum, perwakilan dimaksudkan sebagai bentuk mempertanggungjawabkan perbuatan hukum seseorang kepada orang lain terhadap orang yang berbuat, untuk bertindak dalam batas wewenang yang diberikan dan atas nama *principal*.²² Berdasarkan hal tersebut, suatu perwakilan memiliki 3 unsur, yaitu: 1) pertanggungjawaban suatu perbuatan hukum, 2) dilaksanakan dalam batas wewenang, dan 3) dilakukan dengan atas nama dan untuk kepentingan prinsipal.

Salah satu bentuk badan hukum adalah perseroan terbatas (PT).²³ Pengertian perseroan terbatas dapat dilihat pada Pasal 1 angka 1 UU Perseroan Terbatas,²⁴ yaitu badan hukum yang merupakan persekutuan modal, didirikan berdasarkan perjanjian, melakukan kegiatan usaha dengan modal dasar yang seluruhnya terbagi dalam saham dan memenuhi persyaratan yang ditetapkan dalam undang-undang. Seperti halnya orang perorangan, perseroan terbatas juga dapat melakukan perbuatan hukum dalam menjalankan usahanya. Undang-undang menentukan bahwa kecakapan bertindak hanya timbul apabila undang-undang menyatakan demikian. Kecakapan bertindak perseroan terbatas sebagai subyek hukum ditegaskan dalam UU Perseroan Terbatas. Supaya dapat ditetapkan sebagai subyek hukum, akta pendirian perseroan terbatas harus disahkan oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia. Setelah mendapatkan status badan hukum, perseroan terbatas resmi dapat melakukan tindakan hukum yang dalam pelaksanaannya diwakili oleh pengurus perseroan.²⁵ Pasal 92 *juncto* Pasal 98 UUPT menyebutkan bahwa direksi mewakili perseroan, baik di dalam maupun di luar pengadilan. Kewenangan direksi untuk mewakili perseroan tersebut tidak terbatas dan tidak bersyarat, kecuali ditentukan lain dalam undang-undang, anggaran dasar, atau keputusan Rapat Umum Pemegang Saham. Dengan demikian kecakapan bertindak perseroan dijalankan oleh direksi sebagai pengurus perseroan. Dalam menjalankan pengurusannya, direksi bekerja untuk kepentingan perseroan dan sesuai dengan maksud dan tujuan perseroan serta dalam batas-batas yang ditentukan oleh UUPT dan Anggaran Dasar Perseroan. Dalam penjelasannya, ketentuan tersebut menugaskan direksi untuk mengurus perseroan yang antara lain meliputi pengurusan sehari-hari dari perseroan.

²¹ Ali, *Badan Hukum*, hlm. 178.

²² *Ibid.*, hlm 187.

²³ Suharnoko, *Hukum Perjanjian. Teori dan Analisa Kasus*, (Jakarta: Pernada Media, 2017), hlm. 145.

²⁴ Indonesia, *Undang-Undang tentang Perseroan Terbatas*, Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007, LN Nomor 106, TLN Nomor 4756.

²⁵ Ali, *Badan Hukum*, hlm. 191.

Dalam Undang-Undang Perbankan terdapat beberapa ketentuan dasar dari bank yang memberi fasilitas kredit terhadap nasabah-nasabah bank. Ketentuan dasar dari perbankan ini merupakan pedoman perkreditan yang harus dipunyai oleh pihak bank dan dijalankan oleh bank pada pemberian kredit, yaitu:²⁶

1. Pemberian fasilitas kredit yang diberikan harus dalam bersifat tertulis.
2. Bank harus mempunyai rasa yakin terhadap debitur dalam kesanggupannya dengan melakukan penilaian terhadap watak, kemampuan, modal, agunan dan prospek usaha debitur.
3. Bank wajib membuat susunan dalam penerapan langkah-langkah untuk memberikan fasilitas kredit.
4. Bank wajib menyampaikan informasi secara terang dan jelas berkaitan dengan persyaratan dari pemberian fasilitas kredit.
5. Bank dilarang memberikan fasilitas kredit menggunakan ketentuan yang tidak sama terhadap nasabah atau pihak terafiliasi.
6. Penyelesaian sengketa.

Ketetapan pokok di atas bukan hanya sebagai pegangan dasar saja dari bank untuk dapat menjalankan prinsip kehati-hatian, namun juga bisa dipergunakan untuk menjadi pedoman untuk para debitur guna mendapatkan fasilitas kredit dari bank.

Sementara berkenaan dengan kewenangan notari dalam membuat perjanjian kredit supaya terlaksananya pemberian fasilitas kredit ini dapat ditegaskan dalam dalam Pasal 15 Undang-Undang No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris menjelaskan bahwa: (a) Notaris berwenang membuat akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan ketentuan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta autentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan akta, semua itu sepanjang pembuatan akta-akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang, (b) Notaris juga berwenang mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus serta membukukan surat-surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus.

Berkenaan dengan kewenangan notaris secara khusus diatur dalam Pasal 15 UU No. 2 Tahun 2014 :

Ayat 1 “Notaris berwenang membuat Akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam Akta autentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan Akta, menyimpan Akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan Akta, semuanya itu sepanjang pembuatan Akta tidak ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang”.

Ayat 2 “Notaris berwenang : (a) mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan dengan mendaftarkan dalam buku khusus; (b) membukukan surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus; (c) membuat kopi dari asli surat di bawah tangan berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang

²⁶ Penjelasan Pasal 8 ayat (2) UUPerbankan.

bersangkutan; (d) melakukan pengesahan kecocokan photo copi dengan surat aslinya; (e) memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan Akta; (f) membuat Akta yang berkaitan dengan pertanahan; atau (g) membuat Akta risalah lelang.

Ayat 3 “Notaris mempunyai wewenang lain yang diatur dalam peraturan perundang-undangan.

Akta notaris merupakan alat bukti tulisan atau surat pembuktian yang utama sehingga dokumen ini merupakan alat bukti persidangan yang memiliki kedudukan yang sangat penting. Menurut Pasal 1 angka 7 UU 2/2014, Akta Notaris adalah akta autentik yang dibuat oleh atau di hadapan Notaris menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam Undang-Undang. Dan berikut adalah penjelasan macam-macam akta notaris, yakni:²⁷

1. Akta yang dibuat oleh notaris (akta *relaas* atau akta pejabat)
Akta ini disebut juga akta berita acara, yaitu akta yang dibuat oleh notaris. Memuat uraian secara otentik dari notaris mengenai suatu tindakan yang dilakukan, atau suatu keadaan yang dilihat, atau disaksikan oleh notaris di dalam menjalankan jabatannya sebagai notaris. Misalnya, akta berita acara/risalah rapat RUPS suatu perseroan terbatas, akta pencatatan budel, dan lain-lain.
2. Akta yang dibuat di hadapan notaris/akta pihak (akta *partij*)
Yaitu akta yang dibuat di hadapan notaris yang memuat uraian dari apa yang diterangkan atau diceritakan oleh para pihak yang menghadap kepada notaris misalnya perjanjian kredit dan sebagainya.

Selain membuat akta, Notaris juga memiliki kewenangan yang diatur dalam Pasal 15 ayat (2) UUJN, yaitu:

1. Mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;
2. Membukukan surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;
3. Membuat *copy* dari asli surat di bawah tangan berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan;
4. Melakukan pengesahan kecocokan fotokopi dengan surat aslinya;
5. Memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta;
6. Membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan; dan
7. Membuat akta risalah lelang.

Dari beberapa kewenangan tersebut, beberapa produk atau jasa yang dihasilkan notaris yang dikenal masyarakat dengan akta notaris/minuta, legalisasi, waarmeding dan legalisir.²⁸

Minuta akta adalah akta asli notaris dimana di dalam minuta akta ini terdiri dari data-data diri dari para penghadap dan dokumen lain yang diperlukan untuk pembuatan akta tersebut. Setiap bulannya minuta akta harus dijilid menjadi satu

²⁷Lumban Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris (Notaris Reglement)*, (Jakarta: Erlangga, 1980), hlm. 51.

²⁸Linda Julaeha, *Ini Perbedaan Akta Notaris, Legalisasi, Waarmeding, Legalisir*, ditulis pada tanggal 21 Maret 2019, tersedia di <https://smartlegal.id/smarticle/2019/03/21/ini-perbedaan-akta-notaris-legalisasi-waarmeding-dan-legalisir/>, diakses pada tanggal 29 November 2019.

buku yang memuat tidak lebih dari 50 akta. Pada sampul setiap buku tersebut dicatat jumlah minuta akta, bulan dan tahun pembuatannya.²⁹

Legalisasi merupakan kewenangan notaris untuk mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus (legalisasi) diatur dalam Pasal 15 ayat (2) huruf a UU Jabatan Notaris. Dalam hal ini, para pihak hanya tanda tangan di hadapan notaris dimana notaris tidak memastikan isi mengenai suatu akta apakah benar atau tidak. Meskipun para pihak tanda tangan di hadapan notaris, namun akta yang dibuat merupakan akta di bawah tangan. Legalisasi ini bukan merupakan akta autentik.³⁰

Notaris di dalam Pasal 15 ayat (2) huruf b UU Jabatan Notaris, berwenang membukukan surat di bawah tangan, dengan mendaftar dalam buku khusus yang disebut dengan Buku Pendaftaran Surat di Bawah Tangan (Waarmerking). Dalam hal ini notaris hanya menerima pendaftaran atas akta yang sudah ditandatangani oleh para pihak. Tidak dibuat oleh atau ditandatangani di hadapan notaris.³¹

Legalisir ini kewenangan notaris untuk melegalisir yang artinya notaris membuat salinan dari asli surat di bawah tangan berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan (Pasal 15 ayat (2) huruf c UU Jabatan Notaris). Jadi dapat disimpulkan bahwa proses legalisasi, waarmerking dan legalisir merupakan akta di bawah tangan (bukan akta autentik) karena para pihak tidak membuatnya di hadapan notaris. Yang merupakan akta autentik hanyalah akta notaris. Ini berkaitan dengan kekuatan pembuktian. Dimana akta autentik memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna di Pengadilan, berbeda dengan akta di bawah tangan.³²

Jika melihat pemaparan tersebut diatas kita dapat mengetahui mengenai kewenangan notaris dalam hal pembuatan akta perjanjian kredit guna memberikan fasilitas kredit dari bank kepada nasabah, dimana hal tersebut dapat dilihat dari keterangan yang menyatakan bahwa nasabah dengan pihak bank telah bersama-sama membuat kesepakatan dalam pembuatan perjanjian kredit dimana nasabah sebelumnya sudah mendapatkan SP3K yang sebelumnya telah dipelajari oleh nasabah. Dari isi SP3K tersebut sendiri sebenarnya sama saja dengan isi pokok perjanjian pada bank. oleh karena itu dari sini dapat dikatakan bahwa Pasal 1320 KUHPerdara poin kecakapan dan kesepakatan telah terpenuhi. Bapak Suad yang menghadap kepada bank untuk memohon fasilitas kredit tersebut sudah berusia 50 tahun dan telah menikah serta tidak di bawah pengampuan, oleh karena itu dalam hal ini nasabah dikatakan cakap hukum karena dianggap dapat bertanggungjawab atas segala perbuatan hukum yang dilakukannya. Perjanjian yang dilakukan dalam hal ini juga merupakan suatu hal yang halal dan berkaitan dengan hal tertentu yaitu terkait dengan peminjaman uang untuk pembayaran rumah. Dengan demikian dilihat dari Pasal 1320 KUHPerdara yang berkaitan dengan kesepakatan, kecakapan, suatu hal tertentu, dan sebab yang halal semuanya telah terpenuhi.

²⁹ *Ibid.*

³⁰ *Ibid.*

³¹ *Ibid.*

³² *Ibid.*

Setelah perjanjian kredit tersebut disepakati oleh para pihak, para pihak kemudian sepakat untuk bertemu dengan Notaris/PPAT Tuti Andriani, S.H. yang berkedudukan di Kabupaten Kuningan, Jawa Barat. Para pihak mendatangi Notaris/PPAT tersebut dengan maksud untuk membuat akta perjanjian kredit secara notaril supaya akta tersebut dapat menjamin kepastian hukum para pihak. Dalam hal ini karena para pihak yang berkepentingan dalam pembuatan akta tersebut meminta untuk dibuatkan akta notaril dari perjanjian kredit perbankan, maka notaris tersebut memiliki wewenang dalam membuat akta notaril tersebut.

Setelah akta notaris atas perjanjian kredit tersebut dibuat dan ditandatangani oleh para pihak, maka dalam hal ini muncullah suatu akta baru yang lahir dari akta perjanjian kredit tersebut. Akta lain yang mengikuti adanya akta perjanjian kredit ini diharuskan untuk dibuat dalam akta autentik sesuai dengan ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah yang selanjutnya disebut dengan UUHT pada Pasal 1 angka 4 yang menyatakan bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah atau PPAT merupakan pejabat umum yang diberikan wewenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan hak atas tanah, dan akta pemberian kuasa membebankan Hak Tanggungan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku. Berdasarkan pada Pasal 1 angka 4 tersebut dalam UUHT, maka kewenangan yang dimiliki oleh Notaris Tuti Andriani, S.H., dalam hal pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) memiliki kewenangan sebagai pejabat umum PPAT, bukan sebagai notaris seperti pada saat pembuatan akta perjanjian kredit.

Tanah Bapak Suad yang dijadikan agunan tersebut berada di Kabupaten Kuningan, tempat atau wilayah tanah Bapak Suad tersebut sama dengan wilayah kerja kantor Notaris/PPAT Tuti Andriani, S.H., oleh karena itu dalam hal ini Notaris/PPAT Tuti Andriani, S.H. berwenang di dalam pembuatan akta APHT tersebut. Apabila tanah berada di luar wilayah jabatan PPAT, maka Notaris Tuti Andriani, S.H. tersebut menjalankan jabatannya sebagai notaris dan hanya bisa membuat akta Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT), yang kemudian oleh pihak bank, SKMHT tersebut akan ditandatangani untuk dibuatkan APHT oleh PPAT lain yang berwenang.

Terlihat jelas bahwa semua akta yang dibuat oleh Notaris/PPAT Tuti Andriani, S.H. tersebut memenuhi kriteria sebagai pejabat umum yang berwenang dalam jabatannya sebagai jabatan umum, dimana dalam akta perjanjian kredit memiliki wewenang sebagai notaris sementara dalam APHT sebagai PPAT.

Dari APHT yang telah dibuat tersebut kemudian didaftarkan kepada BPN (Badan Pertanahan Nasional) dan kemudian oleh Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kabupaten Kuningan tersebut diterbitkan SHT (Sertifikat Hak Tanggungan) sehingga dalam hal ini kreditur telah menjadi pemegang Hak Tanggungan yang sah.

Semua yang dilakukan notaris/PPAT dalam hal ini telah sesuai dengan perundang-undangan yang berlaku, seharusnya Majelis Hakim mampu memberikan keputusan yang tepat terhadap penjelasan yang telah diberikan oleh para turut tergugat, karena apabila dilihat dari sudut nasabah atau debitur yang telah melakukan cidera janji kemudian menggugat dan memohon untuk membatalkan perjanjian ini terlihat sangat jelas bahwa nasabah menginginkan keuntungan dengan dibatalkannya perjanjian kredit tersebut.

Inti yang terpenting mengenai kewenangan yang dimiliki oleh notaris dalam hal pembuatan perjanjian kredit tersebut ialah apabila hal tersebut dikehendaki oleh mereka atau pihak-pihak yang berkepentingan dalam hal ini tentunya pihak bank dan nasabah, serta apabila oleh perundang-undangan umum hal-hal tersebut diatas harus dinyatakan dalam akta autentik. Selain kedua hal tersebut, kewenangan notaris juga meliputi 4 hal, yaitu³³:

1. Notaris harus berwenang sepanjang menyangkut akta yang dibuatnya.
2. Notaris harus berwenang sepanjang mengenai orang, untuk kepentingan siapa akta itu dibuat.
3. Notaris harus berwenang sepanjang mengenai tempat, di mana akta itu dibuat.
4. Notaris harus berwenang sepanjang mengenai waktu pembuatan akta itu.

Artinya sepanjang notaris diminta untuk membuat akta autentik dari akta perjanjian kredit tersebut oleh pihak yang berkepentingan di dalam akta perjanjian tersebut, dan notaris tidak berada di luar wilayah jabatan dalam membuat akta perjanjian kredit tersebut, maka notaris memiliki kewenangan dalam pembuatan akta perjanjian kredit. Kewenangan notaris dalam pembuatan akta autentik dalam hal ini benar-benar dibutuhkan untuk menjamin kepastian hukum bagi para pihak yang melakukan perjanjian tersebut.

Dengan melihat adanya kewenangan yang dimaksudkan dalam undang-undang ke dalam suatu akta autentik yang dibuat oleh notaris dalam akta perjanjian kredit tersebut, maka dalam hal ini akta perjanjian kredit tersebut adalah sah dan mengikat para pihak yang membuatnya. Hal tersebut tidak dapat dibatalkan demi hukum karena perjanjian yang dibuat para pihak tersebut juga sudah sesuai dengan Pasal 1320 KUHPerdara dimana para pihak bersepakat dalam perjanjian kredit dan para pihak juga dalam hal ini cakap dimana masing-masing pihak dapat mempertanggungjawabkan segala perbuatannya. Sementara yang berkaitan dengan obyek juga tidak melanggar hukum maupun kesusilaan dan ketertiban, karena obyek yang terdapat dalam perjanjian merupakan kredit pemilikan rumah. Dalam aturan perundang-undangan, suatu akta dapat dibatalkan apabila para pihak tidak cakap dan sepakat karena paksaan, sementara batal demi hukum apabila obyek tidak memenuhi syarat, maka sejak awal tidak akan dianggap ada perjanjian.

Jadi, permohonan nasabah atau debitur untuk meminta perjanjian kredit tersebut untuk dibatalkan tidak dapat dibenarkan. Dalam hal ini debitur jelas melakukan cidera janji terhadap pihak bank dan membuat terjadinya kredit macet. Sudah seharusnya pihak nasabah diberikan sanksi karena tidak terdapat itikad baik dari nasabah untuk melakukan pembayaran cicilan kredit kepada bank, malah perjanjian tersebut ingin dihapuskan oleh nasabah yang tentunya hanya akan membuat nasabah diuntungkan sementara pihak bank akan merugi.

Dilihat dari risiko besar yang akan dialami oleh bank hanya karena kenakalan nasabah dengan adanya kredit macet, dalam hal ini memang lebih baik dan aman apabila perjanjian kredit ini dibuat dalam bentuk akta autentik. Hal ini tentunya berlaku dalam setiap perjanjian kredit yang menggunakan jaminan, dimana jaminan tersebut diharuskan untuk dibuat dalam akta notaris. Apabila jaminan tersebut hanya bisa dibuat dengan akta notaris, maka perjanjian kredit harus dibuat dalam akta notaris supaya jaminan tersebut dapat dibuat. Akta

³³ Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris*, hlm. 48.

jaminan yang dibuat oleh notaris hanya dapat dibuat apabila ada perjanjian pokok yang berupa akta perjanjian kredit. Oleh karena itu, terhadap perjanjian kredit yang membutuhkan akta notaris dalam hal penjaminan misalnya gadai, hipotek, dan hak tanggungan atas tanah, diperlukan akta perjanjian kredit yang dibuat secara notaril terlebih dahulu. Jika tidak ada akta perjanjian kredit dalam hal ini yang dibuat secara notaril, maka akta atas jaminan tersebut juga tidak akan dapat dibuat secara notaril.

Selain karena adanya pemberian jaminan yang diharuskan dengan akta notaril, hal ini juga berkaitan dengan kekuatan eksekutorial. Apabila nasabah melakukan cidera janji dan tidak melaksanakan kewajibannya, untuk menghindari bank dari kerugian tersebut, maka jaminan yang dibuat dengan akta notaril tersebut dapat dieksekusi yaitu dengan dilakukan lelang sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Dalam kasus ini apabila perjanjian kredit tersebut tidak dibuat dalam akta notaril, maka pihak bank akan sangat dirugikan karena jaminan tidak akan bisa dilakukan eksekusi. Selain itu akta perjanjian kredit dan APHT juga tidak bisa dijadikan sebagai alat bukti terkuat dalam persidangan.

2. Peran Notaris Atas Akta Perjanjian Kredit Berdasarkan Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 459/PDT/2017/PT.BDG

Secara yuridis ada dua jenis perjanjian kredit yang digunakan bank, yaitu perjanjian kredit di bawah tangan atau akta di bawah tangan dan perjanjian kredit yang dibuat oleh dan di hadapan notaris (notaril) atau akta autentik. Akta perjanjian kredit di bawah tangan adalah perjanjian pemberian kredit oleh bank kepada nasabahnya yang hanya dibuat di antara mereka (kreditur dan debitur) tanpa notaris. Akta perjanjian kredit dibawah tangan ini memiliki beberapa kelemahan, antara lain:

- (1) Apabila akan diambil tindakan hukum melalui proses peradilan karena misalnya alasan debitur wanprestasi, maka seandainya debitur yang bersangkutan menyangkal atau memungkiri tanda tangannya akan berakibat kurangnya kekuatan hukum perjanjian kredit yang telah dibuat tersebut. Dalam pasal 1877 KUH Perdata disebutkan bahwa jika seseorang memungkiri tulisan atau tandatangannya, maka Hakim harus memerintahkan supaya kebenaran dari pada tulisan atau tandatangan tersebut diperiksa di muka Pengadilan, tentunya hal ini akan merepotkan bank.
- (2) Oleh karena perjanjian ini dibuat hanya oleh para pihak, dimana formulirnya telah disediakan oleh bank (formulir baku), maka ada kemungkinan terdapat kekurangan data-data yang seharusnya dilengkapi untuk suatu kepentingan pengikatan kredit, bahkan dapat terjadi karena alasan-alasan pelayanan, penandatanganan perjanjian dilakukan walaupun formulir perjanjian masih dalam bentuk blanko kosong, bila terjadi perselisihan, debitur dapat menyangkal menandatangani akta perjanjian tersebut atau mengelak mengakui perjanjian kredit dengan alasan yang bersangkutan menandatangani blanko kosong.
- (3) Apabila akta perjanjian kredit dibawah tangan tersebut hilang karena sebab apapun, maka bank tidak lagi memiliki arsip asli mengenai adanya perjanjian tersebut sebagai alat bukti, keadaan ini akan membuat posisi bank menjadi lemah bila terjadi perselisihan. Berbeda dengan akta perjanjian

kredit notaris, walaupun arsip di bank hilang, masih ada arsip lainnya di notaris.

Sementara perjanjian kredit notaris (otentik) adalah perjanjian pemberian kredit oleh bank kepada nasabahnya yang dibuat oleh atau dihadapan notaris. Mengenai definisi akta autentik dapat dilihat pada Pasal 1868 KUH Perdata. Dari ketentuan/definisi akta autentik yang diberikan oleh Pasal 1868 KUH Perdata tersebut, dapat ditemukan beberapa hal sebagai berikut :

1. Yang berwenang membuat akta-autentik adalah notaris, terkecuali wewenang tersebut diserahkan pada pejabat lain atau orang lain.
2. Pejabat lain yang dapat membuat akta autentik adalah misalnya seorang panitera dalam sidang-pengadilan, seorang juru sita, seorang jaksa atau polisi dalam membuat pemeriksaan pendahuluan, seorang pegawai catatan sipil yang membuat akta kelahiran atau perkawinan, pemerintah dalam membuat peraturan, sedang orang lain adalah yang dikenal sebagai "*onbezoldigde-hulpmagistraten*" pasal 39 (6) HIR yang dapat pula membuat proses verbal suatu akta autentik.
3. Jenis akta autentik
 - a. yang dibuat "oleh", produknya disebut "proses verbal akta" karena prosesnya hanya menulis apa yang dilihat dan yang dialami sendiri oleh seorang notaris tentang perbuatan (*handeling*) dan kejadian (*daadzaken*); membaca dan menandatangani hanya bersama para saksi akta tersebut di luar hadirnya atau karena penolakan para penghadap.
 - b. yang dibuat "dihadapan" pejabat umum dengan produk berupa "*party akta*" prosesnya berupa membaca isi akta tersebut, disusul oleh penandatanganan akta tersebut oleh para penghadap dan para saksi, terakhir oleh notaris itu sendiri.
4. Isi akta autentik
 - a. semua "perbuatan" yang oleh undang-undang diwajibkan dibuat dalam akta autentik (jual beli tanah).
 - b. semua "perjanjian" dan "penguasaan" yang dikehendaki oleh mereka yang berkepentingan (perjanjian sewa-menyewa).
5. Akta autentik memberikan kepastian mengenai/tentang penanggalan. Seorang notaris memberi kepastian tentang penanggalan dari pada aktanya yang berarti bahwa ia berkewajiban menyebut dalam akta bersangkutan tahun, bulan dan tanggal pada waktu mana akta tersebut dibuat. Pelanggaran daripada kewajiban tersebut berakibat akta tersebut kehilangan sifat autentiknya dan dengan demikian hanya berkekuatan akta di bawah tangan (pasal 25 S.1860-3) Reglement tentang jabatan notaris di Indonesia.
6. Kekuatan pembuktian perjanjian kredit notaris
 - a. Membuktikan antara para pihak, bahwa mereka sudah menerangkan apa yang ditulis dalam akta tadi (kekuatan pembuktian formil).
 - b. Membuktikan antara para pihak yang bersangkutan, bahwa sungguh-sungguh peristiwa yang disebutkan di situ telah terjadi (kekuatan pembuktian materil atau yang kita namakan kekuatan pembuktian mengikat).
 - c. Membuktikan tidak hanya antara pihak yang bersangkutan tetapi juga terhadap pihak ketiga bahwa pada tanggal tersebut dalam akta kedua belah

pihak tersebut sudah menghadap di hadapan notaris dan menerangkan apa yang ditulis dalam akta tersebut (kekuatan pembuktian keluar).³⁴
 Pengelompokkan jenis-jenis kredit dapat dilihat sebagai berikut:³⁵

1. Berdasarkan sifat kegunaan
 - a. Kredit Modal Kerja merupakan kredit yang tujuannya digunakan sebagai modal kerja atau kegiatan usaha, baik untuk memulai usaha maupun memperluas usaha. Dilihat secara kegunaan jenis kredit ini termasuk dalam kategori jenis kredit produktif, karena tujuannya untuk menciptakan kegiatan usaha dalam rangka menghasilkan sebuah produk barang dan jasa yang bermanfaat sehingga menghasilkan keuntungan dari penyelenggaraan kegiatan tersebut.
 - b. Kredit Investasi merupakan jenis kredit yang digunakan untuk kegiatan berinvestasi. Jenis kredit ini sifatnya produktif, yaitu memberikan keuntungan dari kegiatan berinvestasi. Jika dilihat dari namanya yaitu investasi, dapat dikatakan secara umum jenis kredit ini berkaitan dengan jangka waktu yang relatif lama, baik dari segi perolehan keuntungan maupun pengembaliannya. Contoh penggunaan jenis kredit ini adalah untuk investasi perkebunan kelapa sawit atau karet yang umumnya membutuhkan waktu lama untuk menunggu waktu panennya.
 - c. Kredit Konsumtif ini bila dibandingkan dengan dua jenis kredit lainnya, kredit ini memiliki fungsi yang sangat bertolak belakang. Sesuai dengan namanya jenis kredit ini digunakan untuk keperluan konsumtif atau digunakan untuk mencukupi kebutuhan yang sifatnya personal, yaitu seperti untuk kepemilikan rumah tinggal atau kendaraan pribadi.
2. Berdasarkan jangka waktu pengembalian
 - a. Kredit Jangka Pendek merupakan kredit yang memiliki jangka waktu pengembalian rata-rata dalam 1 tahun. Kredit jangka pendek umumnya diberikan untuk kegiatan yang bersifat menghasilkan keuntungan dalam waktu yang relatif singkat, contohnya kredit untuk pertanian yang dalam 1 musim bisa melakukan panen lebih dari 1 kali.
 - b. Kredit Jangka Menengah merupakan kredit yang jangka waktu pengembaliannya maksimal 3 tahun. Kredit ini biasanya digunakan untuk membantu permodalan kegiatan usaha UKM dengan nilai kredit yang tidak terlalu besar, umumnya dibawah 100 juta.
 - c. Kredit Jangka Panjang kredit yang jangka waktu pengembaliannya kurang lebih dalam 5 tahun, bahkan bisa lebih lama lagi. Kredit ini dikhususkan untuk membiayai kegiatan usaha yang membutuhkan pengembalian modal yang secara perhitungan cukup lama memberikan keuntungan, seperti industri kelapa sawit dan karet.
3. Berdasarkan cara pemberiannya
 - a. Kredit Aksep merupakan kredit yang paling umum ditemui dan dikenali oleh masyarakat luas, yaitu kredit yang diberikan oleh bank. Dilihat dari

³⁴ Solekha Vidyawati, *Akta Notaris Dalam Perjanjian Kredit Perbankan*, Tesis, Magister Kenotariatan, Universitas Diponegoro, Semarang, 2008, diakses tanggal 3 Oktober 2019.

³⁵ Rachmat Firdaus dan Maya Ariyanti, *Manajemen Perkreditan Bank Umum*, (Bandung: Alfabeta, 2004), hlm. 10.

- kegiatan perbankan, sistem inilah yang memberikan keuntungan cukup besar dari keseluruhan pendapatan bank per tahunnya.
- b. Kredit Penjual ialah kredit yang diberikan oleh penjual kepada pembeli, dimana barang diterima terlebih dahulu dan cara pembayaran dapat dilakukan secara tertahan. Umumnya yang melakukan kegiatan seperti ini adalah transaksi antara supplier dengan distributor atau transaksi yang umumnya terjadi di pasar grosir.
 - c. Kredit Pembeli kredit yang pembayaran dilakukan di awal, atau umumnya disebut dengan pemberian uang muka, sedangkan barang yang akan diterima akan diberikan kemudian hari. Jika ingin melakukan belanja barang-barang impor umumnya cara yang demikian yang sering digunakan oleh para penjual barang impor atau biasanya cara ini digunakan untuk menawarkan program pre-order terhadap produk-produk langka atau produk *soft launching*.
4. Berdasarkan sektor perekonomian
 - a. Kredit Pertanian ialah kredit yang digunakan untuk kegiatan pertanian, perkebunan, peternakan, dan perikanan. Biasanya kredit ini diberikan bersamaan dengan program penyuluhan perbaikan kualitas atau peningkatan kemampuan masyarakat dari pemerintah atau lembaga tertentu.
 - b. Kredit Perindustrian, kredit yang digunakan untuk kegiatan industri, baik untuk skala kecil, menengah, atau besar. Tujuan penggunaan kredit ini biasanya memiliki dua alasan yaitu untuk perluasan kegiatan usaha atau produksi dan untuk membuka usaha baru.
 - c. Kredit Pertambangan kredit yang digunakan untuk membiayai kegiatan pertambangan dengan jangka waktu yang lama, seperti batu bara, emas, dan minyak.
 - d. Kredit Ekspor Impor kredit yang digunakan untuk kegiatan ekspor impor, yaitu dengan memberikan dana kepada eksportir maupun importir untuk menghasilkan barang yang memiliki demand yang tinggi sehingga memberikan keuntungan maksimal.
 - e. Kredit Koperasi kredit yang diberikan untuk berbagai jenis koperasi baik dalam rangka mengerakkan fungsi pendanaan kepada anggota atau permodalan baru sehingga menambah pelayanan kepada anggota atau masyarakat luas.
 - f. Kredit Profesi kredit yang diberikan khusus untuk para profesional, yaitu guru, dokter, karyawan swasta. Biasanya sudah terdapat desain khusus dari pemerintah untuk pelayanan jenis ini.
 - g. Kredit Perumahan kredit ini termasuk jenis yang paling sering diminati dan dicari oleh keluarga baru, yaitu kredit yang digunakan untuk pembelian rumah baru atau pembiayaan pembangunan.
 5. Berdasarkan bentuk jaminan atau agunan
 - a. Kredit Jaminan Orang ialah pemberian kredit dengan jaminan seseorang, kredit yang semacam ini biasanya bersifat kekeluargaan yang antara masing-masing pihak menaruh kepercayaan penuh.
 - b. Kredit Jaminan Efek kredit yang jaminannya berupa saham atau surat berharga tertentu.

- c. Kredit Jaminan Barang kredit yang jaminannya berbentuk barang bergerak, barang tetap, dan logam mulia.
 - d. Kredit Jaminan Dokumen kredit yang menggunakan jaminan berupa dokumen, seperti *L/C (Letter of Credit)*, sertifikat tanah, dan BPKB.
6. Berdasarkan tingkat golongan ekonomi
- a. Kredit Golongan Ekonomi Lemah kredit yang khusus diberikan untuk pengusaha yang memiliki jumlah kekayaan total dibawah 600 juta (belum termasuk nilai kekayaan properti), contohnya untuk usaha KUK dan KUT.
 - b. Kredit Golongan Ekonomi Menengah dan Konglomerat kredit yang diberikan untuk pengusaha yang memiliki jumlah kekayaan diatas 600 juta, umumnya yang tergolong dalam kelompok ini adalah para developer dan pengusaha besar.
7. Berdasarkan cara penarikan dan pelunasan
- a. Kredit Rekening Koran kredit yang memiliki fleksibilitas tinggi dalam penarikan maupun pelunasan, sehingga pembayaran dapat dilakukan sewaktu-waktu. Cara penarikannya bisa dengan cara cek, bilyet, giro, dan pemindahbukuan. Sedangkan pelunasannya dapat dilakukan dengan cara pembayaran secara berangsur-angsur. Perhitungan bunga disesuaikan dengan jumlah pinjaman per harinya dan penarikannya harus mendapat persetujuan plafond kredit terlebih dahulu.
 - b. Kredit Berjangka kredit yang nilainya dapat ditarik sesuai dengan jenis plafondnya. Cara pelunasannya diatur dalam perjanjian yang disepakati bersama, umumnya pelunasan dilakukan setelah tenggang waktu kredit telah berakhir dan pembayarannya dapat dilakukan secara tunai atau angsuran.

Apabila dilihat dari beberapa jenis kredit yang terdapat di atas tersebut, tidak semua dari perjanjian tersebut merupakan perjanjian kredit yang harus dibuat dalam bentuk akta notaris. Hal ini dikarenakan tidak semua akta dalam perjanjian kredit merupakan wewenang dari notaris untuk membuatnya. Perjanjian kredit juga tidak selalu menggunakan akta notaris, karena tidak semua akta perjanjian kredit membutuhkan notaris. Akta perjanjian kredit yang membutuhkan akta notaris biasanya karena dalam undang-undang notaris memang memiliki kewenangan untuk membuat akta tersebut. Dalam hal dimana notaris berwenang dalam membuat akta perjanjian kredit secara notaris ialah apabila dalam akta perjanjian tersebut terdapat jaminan yang diharuskan oleh undang-undang untuk dibuat ke dalam akta autentik, misalnya Akta Pemberian Hak Tanggungan untuk jaminan tanah, Akta Fidusia untuk jaminan barang bergerak maupun tidak bergerak, dan Akta Hipotik untuk jaminan yang berupa kapal. Ketiga akta jaminan tersebut merupakan aksesoir yang artinya pelengkap, dengan kata lain tidak akan muncul perjanjian aksesoir tanpa adanya perjanjian pokok yang dalam hal ini perjanjian pokok tersebut adalah perjanjian kredit.

Sekarang ini, lembaga pembiayaan maupun bank umum dan perkreditan menyelenggarakan pembiayaan bagi konsumen, sewa guna usaha, utang piutang, dengan menggunakan tata cara perjanjian yang mengikutkan adanya jaminan fidusia bagi objek benda jaminan fidusia. Pada praktiknya, lembaga pembiayaan menyediakan barang bergerak yang diminta konsumen misalnya motor ataupun mesin industri kemudian diatasnamakan konsumen sebagai debitur (penerima kredit/pinjaman). Konsekuensinya, debitur menyerahkan kepada kreditur secara

fidusia yang artinya debitur sebagai pemilik barang menjadi pemberi fidusia kepada kreditur yang dalam posisi sebagai penerima fidusia. Praktik sederhana dalam jaminan fidusia adalah debitur/pihak yang punya barang mengajukan pembiayaan kepada kreditur, lalu kedua belah pihak sama-sama sepakat menggunakan jaminan fidusia terhadap benda milik debitur dan dibuatkan akta notaris lalu didaftarkan ke Kantor Pendaftaran Fidusia. Kreditur sebagai penerima fidusia akan mendapat sertifikat fidusia, dan salinannya diberikan kepada debitur. Dengan mendapat sertifikat jaminan fidusia maka kreditur/penerima fidusia serta merta mempunyai hak eksekusi langsung (parate eksekusi) sesuai Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 Tentang Jaminan Fidusia, seperti terjadi dalam pinjam meminjam dalam perbankan. Kekuatan hukum sertifikat tersebut sama dengan keputusan pengadilan yang sudah mempunyai kekuatan hukum yang tetap.³⁶

Jika dalam fidusia barang jaminan tetap berada pada penguasaan debitur, maka lain halnya dengan gadai dimana barang sepenuhnya dikuasai oleh kreditur sehingga barang tersebut tidak berada dalam penguasaan debitur. Dalam gadai ini, munculnya juga karena didasari adanya perjanjian pokok yaitu berupa perjanjian kredit yang kemudian muncullah gadai sebagai perjanjian assesoir. Gadai ini diatur dalam Pasal 1150-1160 KUHPerduta.

Sementara apabila jaminan yang diberikan merupakan kapal laut, maka syarat-syarat yang dibutuhkan dalam hal ini ialah:³⁷

1. Adanya hak kebendaan (Pasal 1168-1170 dan Pasal 1175 KUHPerduta)
2. Objeknya berupa kapal yang beratnya diatas 20M3.
3. Kapal harus didaftarkan di Indonesia.
4. Diberikan dengan akta autentik (Pasal 1171 KUHPerduta)
5. Menjamin tagihan utang (Pasal 1176 KUHPerduta)

Di dalam hal pemberian akta autentik berupa akta hipotek, yang membuat akta hipotek tersebut bukanlah notaris melainkan Pejabat Pendaftar dan Pencatat Baliknama Kapal yang berada pada Kantor Pendaftaran dan Pencatatan Balik nama Kapal dimana kapal tersebut terdaftar sesuai dengan Undang-Undang Nomor 17 Tahun 2008 tentang Pelayaran. Notaris dalam hal ini hanya berwenang untuk membuatkan akta Surat Kuasa Memasang Hipotik (SKMH) kapal dimana dalam akta SKMH Kapal yang nantinya akan digunakan sebagai dasar untuk pembuatan akta Hipotik Kapal di hadapan pejabat Pendaftar dan Pencatat Baliknama kapal pada kantor pelabuhan setempat. Umumnya kredit yang digunakan dengan menggunakan kapal sebagai jaminan biasanya merupakan financial engineering.

Dalam hal ini yang paling banyak dijumpai adalah kredit pemilikan rumah dimana jaminan yang diberikan berupa tanah dengan memberikan Hak Tanggungan atas tanah tersebut. dalam pembebanan hak tanggungan ini juga

³⁶ Grace P. Nugroho, "Eksekusi Terhadap Benda Objek Perjanjian Fidusia dengan Akta di Bawah Tangan", Hukumonline.com ditulis tanggal 10 Oktober 2007, tersedia di <https://www.hukumonline.com/berita/baca/hol17783/eksekusi-terhadap-benda-objek-perjanjian-fidusia-dengan-akta-di-bawah-tangan/>, diakses tanggal 20 November 2019.

³⁷ Irma Devita, "Hipotik Kapal", tersedia di <https://irmadevita.com/2011/hipotik-kapal/>, ditulis tanggal 7 Oktober 2011, diakses pada tanggal 22 November 2019.

diperlukan adanya perjanjian kredit terlebih dahulu dan kemudian akan dilanjutkan dengan pembuatan surat kuasa membebaskan hak tanggungan oleh notaris dan kemudian akan dibuatkan akta pemberian hak tanggungan oleh PPAT. Tentang hak tanggungan ini diatur dalam Undang-Undang tentang Pokok-pokok Agraria yaitu Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960.

Berdasarkan akta-akta yang muncul dari adanya akta pemberian jaminan yang lahir karena adanya perjanjian kredit ini yang menimbulkan peranan notaris sangat dibutuhkan dalam pembuatan akta perjanjian kredit. Akta pokok sebelum adanya akta untuk pemberian jaminan ialah akta perjanjian kredit. Apabila akta perjanjian kredit tidak dibuat dalam akta notaris, maka akta pembebanan jaminan tersebut tidak akan lahir sehingga akta notaris dalam hal ini dibutuhkan bukan hanya dalam akta pembebanan jaminan melainkan juga untuk perjanjian pokok dimana perjanjian pokok ini umumnya kita kenal sebagai akta perjanjian kredit.

Apabila akta perjanjian kredit dan akta pembebanan jaminan tersebut dibuat ke dalam akta autentik, hal ini tentunya akan menjaga kepastian hukum bagi para pihak jika suatu saat pihak nasabah melanggar janji. Pihak bank apabila menyadari bahwa nasabah mengalami kendala kredit macet, maka pihak bank dapat melakukan eksekusi terhadap pembebanan milik nasabah tersebut dengan mengikuti prosedur sesuai dengan aturan yang berlaku.

C. PENUTUP

1. Simpulan

Berdasarkan pada pembahasan yang telah diuraikan sebelumnya, dapat disimpulkan hal-hal sebagai berikut:

1. Notaris berwenang terhadap pembuatan akta perjanjian kredit sepanjang hal tersebut memang diminta oleh para pihak yang berkepentingan terhadap akta autentik tersebut dan akta tersebut memang diatur oleh undang-undang untuk dibuat dalam bentuk akta autentik, dan dalam hal ini yang merupakan akta yang diatur harus dalam bentuk akta autentik ialah Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT).
2. Peran notaris di dalam membuat akta perjanjian kredit ini ialah sebagai pihak yang menjamin kebenaran dari adanya perikatan atau kesepakatan antara pihak bank dan nasabah dalam akta perjanjian kredit yang notaris diminta untuk membuatnya. Selain untuk menjamin adanya kebenaran dari perjanjian yang dibuat, notaris juga berperan sebagai pejabat umum yang dapat menjamin adanya kepastian hukum atas jaminan dari pihak nasabah. Jadi notaris ini dapat membuat akta APHT yang dapat memiliki kekuatan eksekutorial apabila suatu hari nanti pihak nasabah melakukan cidera janji.

2. Saran

Adapula beberapa saran yang dapat disampaikan terhadap permasalahan yang dibahas, diantaranya:

1. Dalam memberikan fasilitas kredit, pihak bank seharusnya menerapkan prinsip kehati-hatian dengan lebih seksama supaya dapat meminimalisir terjadi kredit macet yang disebabkan oleh pihak nasabah yang tidak mampu membayarkan kreditnya.

2. Pihak notaris di dalam menjalankan jabatannya memang tidak akan pernah terhindar dari masalah sekalipun sudah melakukan semua kewenangan dan kewajibannya sesuai dengan undang-undang, oleh karena itu sebaiknya notaris dilindungi supaya yang menjadi tanggung jawab baginya hanyalah sebatas akta yang dibuatnya. Apabila akta yang dibuat tersebut ternyata dan terbukti tidak dibuat diluar prosedur yang telah diatur oleh undang-undang, maka notaris dapat dibebaskan dari hukuman maupun tuduhan dari pihak yang menggugat dengan menggunakan akta autentik yang dibuat notaris tersebut.

DAFTAR PUSTAKA

1. Peraturan

- Indonesia, *Undang-Undang tentang Pokok-Pokok Agraria*, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, LN Tahun 1960, Nomor 104, TLN Nomor 2043.
- _____, *Undang-Undang tentang Perbankan*, Undang-Undang No. 7 Tahun 1992, LN Tahun 1992, Nomor 182, TLN Nomor 3790.
- _____, *Undang-Undang tentang Perseroan Terbatas*, Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007, LN Tahun 2007, Nomor 106, TLN Nomor 4756.

2. Buku

- Adjie, Habib. *Merajut Pemikiran Dalam Dunia Notaris & PPAT*. Surabaya: Citra Aditya Bakti, 2010.
- Ali, Chidir. *Badan Hukum*. Cet. 2. Bandung: Alumni, 1990.
- Djumhana, Muhammad. *Hukum Perbankan di Indonesia*. Jakarta: Citra Aditya Bakti, 1996.
- Firdaus, Rahmat. dan Maya Ariyanti. *Manajemen Perkreditan Bank Umum*. Bandung: Alfabeta, 2004.
- Keenan, Denis dan Sarah Riches. *Business Law, 3rd Ed*. London: Pitman Publishing, 1993.
- Lumban, Tobing. *Peraturan Jabatan Notaris (Notaris Reglement)*. Jakarta: Erlangga, 1980.
- Mamudji, Sri. et al. *Metode Penelitian dan Penulisan Hukum*. Jakarta: Badan Penerbitan Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2005.
- Meliala, A. Qiram Syamsudin. *Pokok-Pokok Hukum Perjanjian Beserta Perkembangannya*. Yogyakarta: Liberty, 1985.
- Sidik, Salim H. *Hukum Kontrak: Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*. Jakarta: Sinar Grafika, 2006.
- Soekanto, Soerjono. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: Badan Penerbit Universitas Indonesia, 1986.
- Subekti, R. dan R. Tjitrosudibio, *Kitab Undang-undang Hukum Perdata*. Jakarta: Pradnya Paramita, 1989.
- Suharnoko. *Hukum Perjanjian. Teori dan Analisa Kasus*. Jakarta: Pernada Media, 2017.
- Sutarno, *Aspek-Aspek Hukum Perkreditan Pada Bank*. Bandung: Alfabeta, 2003.

3. Tesis

- Vidyawati, Solekha. "Akta Notaris Dalam Perjanjian Kredit Perbankan (Suatu Studi Tentang Fungsi dan Manfaat Akta Notaris dalam Perjanjian Kredit Perbankan di PT BRI (PERSERO) Tbk Cabang Ungaran)". Tesis Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro. Semarang, 2008.

4. Internet

- Devita, Irma. “Hipotik Kapal”, <https://irmadevita.com/2011/hipotik-kapal/>. Ditulis tanggal 7 Oktober 2011. Diakses tanggal 22 November 2019.
- Heriani, Fitri N. “7 Hal Yang Sering Menyeret Notaris Ke Pusaran Kasus ”, <https://m.hukumonline.com/berita/baca/lt573298b2a4142/7-hal-yang-sering-menyeret-notaris-ke-pusaran-kasus/>. Ditulis tahun 2016. Diakses tanggal 15 Agustus 2019.
- Julaeha, Linda. “Ini Perbedaan Akta Notaris, Legalisasi, Waarmerking, dan Legalisir”, <https://smartlegal.id/smarticle/2019/03/21/ini-perbedaan-akta-notaris-legalisasi-waarmerking-dan-legalisir/>. Ditulis tanggal 21 Maret 2019. Diakses tanggal 29 November 2019.
- Nugroho, Grace P. “Eksekusi Terhadap Benda Objek Perjanjian Fidusia dengan Akta di Bawah Tangan”, <https://www.hukumonline.com/berita/baca/hol17783/eksekusi-terhadap-benda-objek-perjanjian-fidusia-dengan-akta-di-bawah-tangan/>. Ditulis tanggal 10 Oktober 2007. Diakses tanggal 20 November 2019.