



Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah dalam Perspektif Teori Perlindungan Hukum

R. Juli Moertiono¹

¹Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara

Corresponding author*: julimoertiono@gmail.com

Abstrak

Kredit Pemilikan Rumah KPR adalah salah satu fasilitas kredit yang diberikan oleh bank kepada nasabah khususnya dalam jual beli rumah. Pelayanan kredit ini diberikan hampir semua bank yang mempunyai fasilitas Kredit Pemilikan Rumah KPR baik bank-bank swasta ataupun bank pemerintah. Perkataan kredit tidak ditemukan dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tetapi diatur oleh undang-undang tersendiri yaitu Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan. Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum normatif doktrinal, yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka library research. Surat keterangan hanya dapat mengikat secara moral yang muncul berdasarkan praktik dan kebutuhan, dan mengikatnya itu hanya mengikat notaris apabila notaris tersebut tidak menyangkal tanda tangannya. Surat keterangan bukan bukti agunan kredit, hanya keterangan notaris selaku pejabat yang membuat akta tersebut bahwa telah terjadi pengikatan kredit atau jaminannya dan surat keterangan hanya berlaku untuk jangka waktu tertentu. Kekuatan hukum surat keterangan sebagai syarat efektif pencairan kredit dari pihak bank dalam Kredit Pemilikan Rumah KPR. Diharapkan kepada notaris agar lebih berhati-hati dalam mengeluarkan surat keterangan, notaris boleh mengeluarkan surat keterangan jika akta pengikatan jaminan sudah di tandatangani oleh para pihak dan sudah dilakukan pengecekan terhadap objek jaminan. Bank harus berhati-hati dalam mengeluarkan kredit, tidak hanya cukup dengan memegang surat keterangan saja.

Kata Kunci: Perjanjian; Kredit; Perspektif; Hukum

Abstact

The PR Home Ownership Credit is one of the credit facilities provided by banks to customers, especially in the buying and selling of houses. This credit service is provided by almost all banks that have a PR Home Ownership Credit facility, either private banks or government banks. Credit words are not found in the Civil Code but are governed by a separate law, Law Number 10 of 1998 concerning Banking. This research uses doctrinal normative legal research methods, which are carried out by researching library library materials. A statement can only be morally binding that arises based on practice and need, and binding it only binds the notary if the notary does not deny his signature. A certificate is not proof of credit collateral, only a statement from my notary official who made the deed that there has been a binding of credit or collateral and the certificate is only valid for a certain period of time. Legal force of the certificate as an effective condition of the disbursement of credit from the bank in the PRR Home Ownership Credit. It is hoped that the notary will be more careful in issuing the certificate, the notary may issue a certificate if the guarantee binding deed has been signed by the parties and a check has been checked against the guarantee object. Banks must be careful in issuing credit, not just enough to hold a statement.

Keywords: Agreement; Credit; Perspective; Law

PENDAHULUAN

Perumahan merupakan kebutuhan dasar manusia, baik untuk tempat tinggal, tempat usaha, perkantoran dan lain sebagainya. Namun demikian, belum semua anggota masyarakat dapat menikmati dan memiliki rumah yang layak, sehat, aman dan serasi. Oleh karena itu upaya pembangunan perumahan dan pemukiman terus ditingkatkan untuk menyediakan jumlah perumahan yang makin banyak dan dengan harga terjangkau.

Filosofi rumah sama dengan tubuh manusia yang membutuhkan penutup berupa rumah atau shelter. Rumah memang bisa dianggap mesin, alat pergandaan produksi. Tetapi lebih dari itu, rumah adalah citra, cahaya pantulan jiwa dan cita-cita kita. Ia adalah lambang yang membahasakan segala yang manusiawi, indah dan agung dari dia yang membangunnnya; kesederhanaan dan kewajarannya yang memperteguh hati setiap manusia.

Bagi masyarakat yang tidak memiliki uang tunai, fasilitas Kredit Kepemilikan Rumah KPR yang ditawarkan oleh bank sebagai alternatif menarik untuk memiliki tanah beserta bangunan di atasnya. Selain itu fasilitas KPR juga tercipta karena kebutuhan akan perumahan sebagai tempat tinggal yang tinggi, namun sebaliknya kemampuan atau daya beli masyarakat rendah. Dalam menyalurkan kreditnya, Bank memiliki prinsip kehati-hatian prudential dalam menganalisis calon pembeli debitur agar tidak terjadi hal-hal yang tidak diinginkan. Oleh sebab itu sebelum memberikan fasilitas kredit tersebut, Bank akan melakukan analisis kelayakan sesuai dengan prinsip perbankan. Hal tersebut tidak menutup kemungkinan adanya penolakan kredit dari pihak bank.

Kredit Kepemilikan Rumah KPR merupakan fasilitas kredit yang diberikan oleh pihak bank selaku kreditur kepada konsumen pembeli sebagai debitur yang digunakan untuk pembelian tanah beserta bangunan rumah di atasnya. Dalam pemberian fasilitas kredit tersebut diperlukan agunan atau jaminan. Agunan atau jaminan merupakan suatu tanggungan yang diberikan oleh debitur selaku pihak ketiga kepada kreditur untuk menjamin kewajiban suatu perikatan. Jaminan adalah sesuatu yang dapat dinilai dengan uang yang diberikan oleh debitur kepada kreditur untuk menimbulkan keyakinan bahwa debitur akan memenuhi kewajibannya dalam yang timbul dari suatu perikatan.

Kredit Pemilikan Rumah KPR adalah salah satu fasilitas kredit yang diberikan oleh bank kepada nasabah khususnya dalam jual beli rumah. Pelayanan kredit ini diberikan hampir semua bank yang mempunyai fasilitas Kredit Pemilikan Rumah KPR baik bank-bank swasta ataupun bank pemerintah. Perkataan kredit tidak ditemukan dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tetapi diatur oleh undang-undang tersendiri yaitu Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan.

Keberadaan notaris tidak terlepas dari kebutuhan masyarakat yang membutuhkan seseorang yang keterangannya dapat diandalkan, dapat dipercaya, yang tanda tangannya serta segelnya memberi jaminan dan bukti kuat, seorang ahli yang tidak memihak dan penasehat yang tidak ada cacatnya, yang tutup mulut dan membuat suatu perjanjian yang dapat melindungi di hari-hari akan datang. Kalau seorang pengacara membela hak-hak seseorang ketika timbul suatu kesulitan, maka seorang notaris harus berusaha mencegah terjadinya kesulitan itu.

Surat keterangan sebagai surat keterangan atau sering diistilahkan sebagai catatan penutup yang di buat oleh Notaris. Surat keterangan dikeluarkan oleh Notaris karena Notaris belum tuntas pekerjaannya dalam kaitannya dengan tugas dan kewenangannya untuk menerbitkan akta otentik. Tidak ada satu pasal pun yang dapat ditafsirkan sebagai kewenangan Notaris

untuk mengeluarkan surat keterangan yang disebut sebagai surat keterangan. Oleh karena itu jika dilihat bagaimana kekuatan mengikatnya, dengan hanya melihat surat keterangan yang biasa dijadikan jaminan oleh Bank dalam kredit perumahan. Surat keterangan bukan akta otentik, oleh karena tidak ditegaskan dalam undang-undang perihal kewenangan Notaris, untuk mengeluarkan akta otentik. Apalagi dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris tidak pernah ada satu pasal yang mengindikasikan sebagai akta otentik, tetapi ia hanya berupa surat keterangan.

Surat keterangan Notaris tidak memiliki kekuatan hukum sebagai *ambtelijke acte*, sehingga tidak memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna, melainkan hanya memiliki kekuatan pembuktian sebagai petunjuk ke arah pembuktian atau dapat dipakai sebagai alat bukti tambahan, dan sepenuhnya tergantung kepada penilaian hakim sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1881 ayat 2 KUH Perdata, Surat keterangan tidak diatur dalam Undang-undang Jabatan Notaris, maka akibat yang ditimbulkan oleh adanya surat keterangan berlaku ketentuan hukum umum, baik secara perdata maupun pidana.

Surat keterangan hanya dapat mengikat secara moral yang muncul berdasarkan praktik dan kebutuhan, dan mengikatnya itu hanya mengikat Notaris apabila Notaris tersebut tidak menyangkal tanda tangannya. Surat keterangan bukan bukti agunan kredit, hanya keterangan Notaris selaku pejabat yang membuat akta tersebut bahwa telah terjadi pengikatan kredit atau jaminannya dan surat keterangan hanya berlaku untuk jangka waktu tertentu.

Tujuan adanya Kredit Pemilikan Rumah KPR membantu para nasabah yang ingin memiliki rumah tetapi tidak mempunyai uang secara tunai dalam jumlah banyak. Tujuan tersebut agar lebih ditekankan pada kebutuhan primer karena rumah merupakan tempat untuk tinggal dan untuk melakukan kegiatan lain. KPR merupakan sarana fasilitator untuk mendapatkan suatu kredit khususnya rumah. Ketentuan umum dan syarat-syarat KPR mutlak untuk dipenuhi oleh pemohon, karena itu apabila pemohon tidak menyetujui salah satu syarat maka Bank tidak akan bersedia meneruskan proses pemberian KPR.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum normatif doktrinal, yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka library research. Adapun pendekatan yang digunakan adalah pendekatan perundang-undangan dan konseptual. Pendekatan ini akan dilakukan dengan pengkajian secara mendalam terhadap peraturan perundang-undangan dan doktrin-doktrin yang berkembang terutama yang berkaitan dengan tindak pidana terorisme. Tipe kajian dalam penelitian ini lebih bersifat deskriptif, yang bertujuan untuk mendeskripsikan atau menggambarkan secara jelas tentang hal-hal yang berkaitan dengan objek yang akan diteliti.

PEMBAHASAN

Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah dalam Hukum Positif di Indonesia Kedudukan notaris sebagai pejabat umum, dalam arti kewenangan yang ada pada notaris tidak pernah diberikan kepada pejabat-pejabat lainnya, selama sepanjang kewenangan tersebut tidak menjadi kewenangan pejabat-pejabat lain. Sesuai dengan ketentuan tersebut, maka notaris adalah satu-satunya pejabat yang berwenang untuk membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh suatu peraturan umum atau oleh

yang berkepentingan dikehendaki untuk dinyatakan dalam suatu akta otentik, semuanya sepanjang pembuatan akta itu oleh suatu peraturan umum tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat atau orang lain.

Bukti tulisan didalam perkara perdata merupakan bukti yang utama, karena dalam hubungan keperdataan sering kali orang dengan sengaja menyediakan suatu bukti yang dapat dipakai apabila timbul suatu perselisihan dan bukti yang disediakan tadi lazimnya berupa tulisan.

Berdasarkan Pasal 165 HIR disebutkan bahwa "Akta autentik yaitu suatu akta yang dibuat oleh atau dihadapan pejabat yang diberi wewenang untuk itu, merupakan bukti yang lengkap antara para pihak dan para ahli warisnya dan mereka yang mendapat hak daripadanya tentang yang tercantum di dalamnya dan bukan tentang yang tercantum di dalamnya sebagai pemberitahuan belaka; akan tetapi yang terakhir ini hanyalah sepanjang yang diberitahukan itu erat hubungannya dengan pokok dari pada akta".¹²⁶ Autentik artinya karena dibuat dihadapan seorang pejabat umum yang ditunjuk untuk itu yang dalam hal ini biasanya adalah seorang notaris, sehingga akta yang dibuat dihadapan notaris tersebut dapat dipergunakan sebagai alat bukti di depan Pengadilan.

Apabila dua orang datang kepada seorang notaris, menerangkan bahwa mereka telah mengadakan suatu perjanjian dan meminta kepada notaris supaya dibuatkan suatu akta, maka akta ini adalah suatu akta yang dibuat dihadapan Notaris, Notaris hanya mendengarkan sesuatu yang dikehendaki oleh kedua belah pihak yang menghadap dan meletakkan perjanjian yang dibuat oleh dua orang tadi dalam suatu akta.

Kewenangan notaris terdapat Pasal 15 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris:

- 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 itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang.
- 2) Selain kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat 1, notaris berwenang pula:
 - a) Mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus.
 - b) Membukukan surat dibawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus.
 - c) Membuat foto copi dari asli surat di bawah tangan berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat bersangkutan.
 - d) Melakukan pengesahan kecocokan foto copi dengan surat aslinya.
 - e) Memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta.
 - f) Membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan.
 - g) Membuat akta risalah lelang.

Menurut Pasal 1868 KUH Perdata, maka akta autentik adalah akta yang dibuat dan diresmikan dalam bentuk hukum, oleh atau dihadapan pejabat umum, yang berwenang untuk berbuat sedemikian itu, ditempat dimana akta itu dibuat.¹³⁰

Berdasarkan definisi di atas maka dapat disimpulkan bahwa suatu akta dapat dikatakan sebagai akta autentik harus memenuhi syarat-syarat yaitu dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang, dibuat oleh seorang pejabat atau pegawai umum, dan pejabat atau pegawai umum tersebut harus berwenang untuk membuat akta tersebut ditempat di mana akta dibuat, karena dibuat oleh seorang pejabat atau pegawai umum, maka akta autentik memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna. Hal ini dikarenakan pejabat atau pegawai umum tersebut mendapatkan kepercayaan dari negara untuk menjalankan sebagian fungsi administratif negara, sehingga legalitasnya dapat dipastikan. Selain itu, seorang pejabat atau pegawai umum tidak memiliki keberpihakan dalam pembuatan akta.

Ada 3 tiga unsur esensial agar terpenuhinya syarat formal suatu akta autentik, yaitu:

- 1) Di dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang.
- 2) Dibuat oleh dan di hadapan pejabat umum.
- 3) Akta yang dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu dan di tempat dimana akta itu dibuat.¹³¹

Surat keterangan Pemberian Kredit Pemilikan Rumah dalam Perspektif Teori Perlindungan Hukum Menurut Fitzgerald sebagaimana dikutip Satjipto Raharjo awal mula dari munculnya teori perlindungan hukum ini bersumber dari teori hukum alam atau aliran hukum alam. Aliran ini dipelopori oleh Plato, Aristoteles murid Plato, dan Zeno pendiri aliran Stoic. Menurut aliran hukum alam menyebutkan bahwa hukum itu bersumber dari Tuhan yang bersifat universal dan abadi, serta antara hukum dan moral tidak boleh dipisahkan. Para penganut aliran ini memandang bahwa hukum dan moral adalah cerminan dan aturan secara internal dan eksternal dari kehidupan manusia yang diwujudkan melalui hukum dan moral.

Fitzgerald menjelaskan teori perlindungan hukum Salmond bahwa hukum bertujuan mengintegrasikan dan mengkoordinasikan berbagai kepentingan dalam masyarakat karena dalam suatu lalu lintas kepentingan, perlindungan terhadap kepentingan tertentu hanya dapat dilakukan dengan cara membatasi berbagai kepentingan di lain pihak. Kepentingan hukum adalah mengurus hak dan kepentingan manusia, sehingga hukum memiliki otoritas tertinggi untuk menentukan kepentingan manusia yang perlu diatur dan dilindungi. Perlindungan hukum harus melihat tahapan yakni perlindungan hukum lahir dari suatu ketentuan hukum dan segala peraturan hukum yang diberikan oleh masyarakat yang pada dasarnya merupakan kesepakatan masyarakat tersebut untuk mengatur hubungan perilaku antara anggota-anggota masyarakat dan antara perseorangan dengan pemerintah yang dianggap mewakili kepentingan masyarakat.

Hadirnya hukum dalam kehidupan bermasyarakat, berguna untuk mengintegrasikan dan mengkoordinasikan kepentingan-kepentingan yang biasa bertentangan antara satu sama lain. Maka dari itu, hukum harus bisa mengintegrasikannya sehinggabenturan-benturan kepentingan itu dapat ditekan seminimal mungkin. Pengertian terminologi hukum dalam Bahasa Indonesia menurut KBBI adalah peraturan atau adat yang secara resmi dianggap mengikat, yang dikukuhkan oleh penguasa ataupun pemerintah, undang-undang, peraturan, dan sebagainya untuk mengatur pergaulan hidup masyarakat, patokan atau kaidah tentang peristiwa alam tertentu, keputusan atau pertimbangan yang ditetapkan oleh hakim dalam pengadilan, atau vonis.

Pendapat mengenai pengertian untuk memahami arti hukum yang dinyatakan oleh Dr. O. Notohamidjojo, SH, Hukum ialah keseluruhan peraturan yang tertulis dan tidak tertulis yang

biasanya bersifat memaksa untuk kelakuan manusia dalam masyarakat negara serta antara negara yang berorientasi pada dua asas, yaitu keadilan dan daya guna, demi tata dan damai dalam masyarakat.

Menurut Prof. Mahadi, SH pengertian hukum seperangkat norma yang mengatur laku manusia dalam masyarakat. Menurut Soedjono Dirdjosisworo bahwa pengertian hukum dapat dilihat dari delapan arti, yaitu hukum dalam arti penguasa, hukum dalam arti para petugas, hukum dalam arti sikap tindakan, hukum dalam arti sistem kaidah, hukum dalam arti jalinan nilai, hukum dalam arti tata hukum, hukum dalam arti ilmu hukum, hukum dalam arti disiplin hukum. Berbagai definisi yang telah di kemukakan dan di tulis oleh para ahli hukum, yang pada dasarnya memberikan suatu batasan yang hampir bersamaan, yaitu bahwa hukum itu memuat peraturan tingkah laku manusia.

Kamus besar Bahasa Indonesia Perlindungan berasal dari kata lindung yang memiliki arti mengayomi, mencegah, mempertahankan, dan membentengi. Sedangkan Perlindungan berarti konservasi, pemeliharaan, penjagaan, asilun, dan bunker. Secara umum, perlindungan berarti mengayomi sesuatu dari hal-hal yang berbahaya, sesuatu itu bisa saja berupa kepentingan maupun benda atau barang. Selain itu perlindungan juga mengandung makna pengayoman yang diberikan oleh seseorang terhadap orang yang lebih lemah. Dengan demikian, perlindungan hukum dapat diartikan Perlindungan oleh hukum atau perlindungan dengan menggunakan pranata dan sarana hukum. Namun dalam hukum Pengertian perlindungan hukum adalah Segala daya upaya yang di lakukan secara sadar oleh setiap orang maupun lembaga pemerintah, swasta yang bertujuan mengusahakan pengamanan, penguasaan dan pemenuhan kesejahteraan hidup sesuai dengan hak-hak asasi yang ada sebagaimana di atur dalam Undang-undang Nomor 39 Tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia.

Kata lain perlindungan hukum sebagai suatu gambaran dari fungsi hukum, yaitu konsep dimana hukum dapat memberikan suatu keadilan, ketertiban, kepastian, kemanfaatan dan kedamaian. Adapun pendapat yang dikutip dari beberapa ahli mengenai perlindungan hukum sebagai berikut:

- 1) Menurut Satjipto Rahardjo perlindungan hukum adalah adanya upaya melindungi kepentingan seseorang dengan cara mengalokasikan suatu Hak Asasi Manusia kekuasaan kepadanya untuk bertindak dalam rangka kepentingannya tersebut.
- 2) Menurut Setiono perlindungan hukum adalah tindakan atau upaya untuk Melindungi masyarakat dari perbuatan sewenang-wenang oleh penguasa yang tidak sesuai dengan aturan hukum, untuk mewujudkan ketertiban dan ketentraman sehingga memungkinkan manusia untuk menikmati martabatnya sebagai manusia.
- 3) Menurut Muchsin perlindungan hukum adalah kegiatan untuk melindungi individu dengan menyeraskan hubungan nilai-nilai atau kaidah-kaidah yang menjelma dalam sikap dan tindakan dalam menciptakan adanya ketertiban dalam pergaulan hidup antara sesama manusia.
- 4) Menurut Philipus M. Hadjon Selalu berkaitan dengan kekuasaan. Ada dua kekuasaan pemerintah dan kekuasaan ekonomi. Dalam hubungan dengan kekuasaan pemerintah, permasalahan perlindungan hukum bagi rakyat yang diperintah, terhadap pemerintah yang memerintah. Dalam hubungan dengan kekuasaan ekonomi, permasalahan perlindungan hukum adalah perlindungan bagi si lemah

ekonomi hadap si kuat ekonomi, misalnya perlindungan bagi pekerja terhadap pengusaha.

Pada dasarnya bentuk suatu surat keterangan yang berisikan perbuatan-perbuatan dan hal-hal lain yang dikonstantir oleh notaris, pada umumnya harus mengikuti ketentuan-ketentuan yang dicantumkan dalam perundang-undangan yang berlaku mengenai itu, antara lain kitab undang-undang hukum perdata Indonesia dan Undang-Undang Jabatan Notaris, Surat keterangan akan memiliki suatu karakter yang autentik, jika akta itu mempunyai daya bukti antara para pihak dan terhadap pihak ketiga, sehingga hal itu merupakan jaminan bagi para pihak, bahwa perbuatan-perbuatan atau keterangan-keterangan yang dikemukakan memberikan suatu bukti yang tidak dapat dihilangkan.

Akta notaris harus memberikan kepastian bahwa sesuatu kejadian dan fakta tersebut dalam akta betul-betul dilakukan oleh notaris atau diterangkan oleh pihak-pihak yang menghadap pada saat yang tercantum dalam akta sesuai dengan prosedur yang sudah ditentukan dalam pembuatan akta. Secara formal untuk membuktikan menghadap, para pihak yang menghadap, paraf dan tanda tangan para pihak/penghadap, saksi dan notaris, serta membuktikan apa yang dilihat, disaksikan, didengar oleh notaris pada akta pejabat/berita acara, dan mencatatkan keterangan atau pernyataan para pihak atau penghadap pada akta pihak.

Akta adalah tulisan yang sengaja dibuat untuk dijadikan alat bukti. Apabila akta dibuat dihadapan notaris maka akta tersebut dikatakan sebagai akta notarial, atau akta autentik, atau akta notaris. Suatu akta dikatakan autentik apabila dibuat dihadapan pejabat yang berwenang. Akta-akta yang tidak disebutkan dalam undang-undang harus dengan akta autentik boleh saja dibuat dibawah tangan, hanya saja apabila menginginkan kekuatan pembuktiannya menjadi kuat maka harus dibuat dengan akta otentik. Akta autentik sebagai alat bukti terkuat dan terpenuh mempunyai peranan penting dalam setiap hubungan hukum dalam kehidupan masyarakat.

Akta autentik sebagai produk notaris yang terikat dalam ketentuan hukum perdata terutama dalam hukum pembuktian. Akta notaris tidak memenuhi syarat sebagai Keputusan Tata Usaha Negara yang bersifat konkrit, individual, dan final, dan akta merupakan formulasi keinginan atau kehendak para pihak yang dituangkan dalam akta notaris yang dibuat dihadapan atau oleh notaris dan bukan kehendak notaris.

Akta autentik adalah produk yang dibuat oleh seorang notaris, maka dapat diketahui bahwa bentuk akta yang dibuat oleh notaris ada 2 dua macam yaitu:

- a. Akta yang dibuat oleh door notaris atau yang dinamakan akta relaas atau akta pejabat ambtelijke akte merupakan akta yang dibuat oleh pejabat yang diberi wewenang untuk itu, dimana pejabat menerangkan apa yang dilihat serta apa yang dilakukannya, jadi inisiatif tidak berasal dari orang/pihak yang namanya diterangkan didalam akta tersebut. Ciri khas dalam akta ini adalah tidak adanya komparisi dan Notaris bertanggung jawab penuh atas pembuatan akta.
- b. Akta yang dibuat dihadapan ten overstaan notaris atau yang dinamakan akta partij partij acteri adalah akta yang dibuat dihadapan para pejabat yang diberi wewenang untuk itu dan akta itu dibuat atas permintaan dari pihak-pihak yang berkepentingan. Ciri khas pada akta ini adalah adanya komparisi yang menjelaskan kewenangan para pihak yang menghadap Notaris untuk membuat akta.¹³³

Pembuatan akta, baik akta relaas maupun akta partij yang menjadi dasar utama atau inti dalam pembuatan akta otentik, yaitu harus ada keinginan atau kehendak wilsvorming dan permintaan dari para pihak, jika keinginan dan permintaan para pihak tidak ada, maka pejabat umum tidak akan membuat akta dimaksud, meskipun ada permintaan dari para pihak. Pada prinsipnya keabsahan akta notaris meliputi bentuk, isi, kewenangan pejabat yang membuat serta pembuatannya pun harus memenuhi syarat yang telah ditentukan perundang-undangan yang berlaku. Dengan demikian apabila sebuah akta tidak memenuhi persyaratan tersebut, maka tidak dapat dikategorikan sebagai akta otentik dan kekuatan pembuktiannya juga sangat lemah.¹³⁴ Akta notaris dapat dikatakan memenuhi syarat sebagai akta autentik apabila akta-akta yang dibuat oleh atau dihadapan Notaris tersebut telah sesuai dengan bentuk yang telah ditetapkan berdasarkan ketentuan Pasal 38 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris.

Kredit yang diberikan oleh bank didasarkan atas kepercayaan, sehingga dengan demikian pemberian kredit merupakan pemberian kepercayaan kepada nasabah.¹³⁵ Namun tidak mudah untuk mengetahui secara pasti apakah orang yang mengajukan permohonan Kredit Pemilikan Rumah KPR tersebut adalah orang yang dapat dipercaya. Berbagai risiko dalam pemberian kredit dapat menyebabkan tidak dilunasinya kredit ketika tiba saat pelunasan sehingga terjadi kredit macet.

Perjanjian KPR berdasarkan perjanjian standard yang isinya telah ditetapkan oleh pihak bank, yang dituangkan dalam konsep janji-janji tertulis yang disusun tanpa membicarakan isinya kepada debitur, kemudian diformulasikan dalam bentuk formulir perjanjian dan sejumlah aturan addendum atau aturan tambahan, sehingga yang terjadi adalah kreditur menyodorkan bentuk perjanjian yang berwujud perihal perjanjian KPR dengan klausul yang telah ditetapkan, terkecuali mengenai judul perjanjian KPR, komparasi atau identitas, dasar hukum, dan kedudukan para pihak yang akan mengadakan perjanjian kredit bank.

Jika debitur merasa keberatan atas persyaratan yang tercantum dalam perjanjian, maka ia dapat menarik kembali permohonan kreditnya, dan pihak bank tidak akan memaksakan untuk menandatangani perjanjian tersebut. Sehingga tidak timbul perjanjian diantara mereka. Jadi meskipun persyaratan perjanjian ditentukan oleh pihak bank, ini tidak berarti debitur tidak lagi mempunyai suatu kebebasan untuk menentukan kehendaknya. Maka dari itu jasa di sini bahwa di dalam perjanjian tersebut di atas, diperlukan kesepakatan antara mereka, diperlukan kesepakatan antara mereka yang mengikatkan dirinya atas konsensualisme, kecakapan untuk membuat suatu perikatan, suatu hal yang tertentu, suatu sebab yang halal, menurut isi Pasal 1320 KUH Perdata yang menentukan bahwa untuk sahnya perjanjian diperlukan syarat-syarat di atas. Asas konsensualisme mengandung arti kemauan para pihak untuk saling berprestasi, ada kemauan untuk saling mengikatkan diri, kemauan ini menimbulkan kepercayaan bahwa perjanjian itu dipenuhi. Asas ini berkaitan erat dengan asas kebebasan berkontrak yang terdapat dalam Pasal 1338 ayat 1 KUH Perdata dan asas kekuatan mengikat yang terdapat dalam Pasal 1339 KUH Perdata.

Prosedur yang ada pun harus benar-benar dipenuhi oleh si debitur apabila debitur tersebut ingin melakukan Kredit Kepemilikan Rumah. Tidaklah mudah untuk mendapatkan Kredit Kepemilikan Rumah apabila calon debitur tersebut bukan termasuk ke dalam personal yang termasuk ke dalam syarat calon debitur. Selain masalah personal calon debitur, hal lain yang harus dipenuhi yaitu syarat-syarat mengenai seperti apakah rumah yang termasuk ke dalam

Kredit Kepemilikan Rumah. Dalam pelaksanaan perjanjian Kredit Kepemilikan Rumah KPR pasti dihadapkan pada problematika yang terkait di dalamnya. Problematika yang dimaksud adalah proses pelaksanaan prosedur Kredit Kepemilikan Rumah dan hambatan-hambatan yang ditemui dalam perjanjian Kredit Kepemilikan Rumah.

Kredit Kepemilikan Rumah KPR pada prinsipnya juga sama dengan kredit pada umumnya yang obyeknya adalah dana atau uang yang kemudian diberikan rumah. KPR demikian juga sama halnya dengan perjanjian kredit yang lain, mempunyai degree of cruish, maka dalam KPR pun diperlukan jaminan atau collateral demi untuk mengamankan dana yang telah dikeluarkan oleh pihak bank. Jaminan yang dimaksud dalam hal ini adalah rumah yang dibeli dengan fasilitas KPR tersebut, pemberian KPR oleh kreditur sering mensyaratkan disediakannya jaminan kebendaan misalnya Hak Tanggungan Atas Tanah karena jaminan ini di nilai sangat aman oleh bank sebagaimana diatur dalam Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, yang menyebutkan bahwa apabila terjadi cedera janji oleh debitur, maka pemegang hak atas tanah pertama mempunyai hak untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut parate eksekusi. Tetapi jaminan ini tidak mutlak diterapkan oleh kreditur artinya masih ada kemungkinan adanya jaminan-jaminan lain yang yang dimintakan oleh pihak kreditur. Hal ini dilakukan oleh kreditur semata-mata untuk lebih mengamankan pengembalian kredit yang telah dikeluarkannya.

Meskipun bank telah melakukan upaya pengawasan. Pengawasan yang dilakukan oleh bank yaitu preventif yaitu pengawasan yang dilakukan sebelum terjadinya sesuatu hal yang tidak diinginkan oleh pihak bank dan pengawasan represif yaitu pengawasan yang dilakukan setelah terjadinya sesuatu. Dalam kenyataannya, debitur seringkali melakukan wanprestasi yang mengakibatkan kredit macet. Permasalahan kredit macet yang menimpa dunia perbankan sebagai akibat dari adanya wansprestasi atau keterlambatan dalam pembayaran oleh debitur ditambah dengan banyaknya kredit yang dijamin dengan jaminan kebendaan akan tetapi jaminan tersebut setelah dijual tidak mencukupi untuk memenuhi hutangnya. Sehingga dengan itu dapat diwujudkan sebuah dunia perbankan yang sehat karena pada dasarnya modal pokok untuk perkreditan dari bank-bank ialah sumber simpanan dari masyarakat.

Bagi debitur yang menginginkan kredit secepatnya, maka dengan surat keterangan yang dibuat oleh notaris sebagai surat yang menunjukkan bahwa penerbitan sertifikat jaminan masih dalam proses. Untuk sertifikiat hak tanggungan saja, jika dihitung waktu pendaftaran sertifikatnya dari SKMHT tiga bulan ditambah tujuh hari menjadi 97 hari, maka debitur yang sudah butuh dana secepatnya dengan toleransi dan kepercayaan pihak bank pada notaris, maka pada waktu itu hanya dengan surat keterangan kredit sudah dicairkan oleh pihak bank. Surat keterangan muncul hanya dikarenakan kebutuhan praktik yang mendesak sehingga pihak-pihak tertentu memerlukan surat keterangan. Seorang notaris sebagai pejabat umum yang dipercaya bahwa keterangan tersebut benar adanya dan dapat dipertanggungjawabkan oleh notaris tersebut.

Surat keterangan hanya menjadi pegangan sementara dari bank hingga diserahkannya seluruh akta dan jaminan yang telah didaftarkan melalui jasa notaris atau PPAT tersebut. Bank yang menerima surat keterangan untuk mencairkan kredit, dengan penerapan prinsip

kehati-hatian dan kepercayaan kepada bank maka tidak mungkin bagi debitur yang memiliki objek jaminan dijadikan sebagai objek yang diikat dengan hak tanggungan tidak akan keluar sertifikatnya. Bank pada dasarnya tetap memiliki semua hak-hak yang ada dalam ketentuan Undang-Undang Hak Tanggungan sebagai kreditur yang diutamakan jika debitur wanprestasi.

Surat keterangan yang selama ini dipandang mengancam kredit bank dan mengurangi hak-hak bank untuk melakukan eksekusi hak tanggungan. Tampaknya oleh bank maupun Notaris dan PPAT dianggap tidak akan pernah menjadi masalah hukum bagi pihak debitur maupun kreditur, untuk kuatnya perikatan jaminan bagi kreditur, karena pada akhirnya bank sebagai kreditur tetap akan memegang sertifikat hak tanggungan yang diperoleh dari badan pertanahan.

KESIMPULAN

Surat keterangan hanya dapat mengikat secara moral yang muncul berdasarkan praktik dan kebutuhan, dan mengikatnya itu hanya mengikat notaris apabila notaris tersebut tidak menyangkal tanda tangannya. Surat keterangan bukan bukti agunan kredit, hanya keterangan notaris selaku pejabat yang membuat akta tersebut bahwa telah terjadi pengikatan kredit atau jaminannya dan surat keterangan hanya berlaku untuk jangka waktu tertentu. Kekuatan hukum surat keterangan sebagai syarat efektif pencairan kredit dari pihak bank dalam Kredit Pemilikan Rumah KPR. Diharapkan kepada notaris agar lebih berhati-hati dalam mengeluarkan surat keterangan, notaris boleh mengeluarkan surat keterangan jika akta pengikatan jaminan sudah di tandatangani oleh para pihak dan sudah dilakukan pengecekan terhadap objek jaminan. Bank harus berhati-hati dalam mengeluarkan kredit, tidak hanya cukup dengan memegang surat keterangan saja.

DAFTAR PUSTAKA

- A. Kohar, *Notaris Dalam Praktek Hukum*, Bandung: Alumni, 2003.
- Andi Hamzah, *Dasar-Dasar Hukum Perumahan*, Jakarta: Rineka Cipta, 2000.
- Arthur C.S, *Housing : Symbol, Structure, Site*, Jakarta: Ghalia Indonesia, 2000.
- Asri Wijayanti, 2009, *Hukum Ketenagakerjaan Pasca Reformasi*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Bony Hargen, "Tanggung jawab mengenai SURAT KETERANGAN Notaris-PPAT dari sisi Notaris dan Bank", <http://isknews.com/tanggung-jawab-mengenai-cover-note-notaris-ppat-dari-sisi-notaris-dan-bank/>, diakses 27 Maret 2017.
- Budiharjo Mangunwijaya, *Sejumlah Masalah Permukiman Kota*, Bandung: Alumni, 2002
- Damang, "Kekuatan Hukum Surat keterangan dalam Pemberian Kredit Oleh Bank," <http://www.damang.web.id/2011/07/kekuatan-hukum-cover-note-dalam.html>, diakses 27 Maret 2017.
- Habib Adjie, *Aspek Pertanggungjawaban dalam Pembuatan Akta*, Bandung: Mandar Maju, 2011.
- Habib Adjie, *Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris sebagai Pejabat Publik*, Bandung: Refika, 2008.
- Irwan Soerodjo, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*, Surabaya: Arkola, 2003.
- Muhammad Djumhana, *Hukum Perbankan di Indonesia*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2012.
- Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum* Jakarta: Kencana, 2011.

R.Soegondo, Hukum Pembuktian, Jakarta: Pradnya Paramita, 2001.
Satjipto Raharjo, 2000, Ilmu Hukum, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung.
Syarifurrahman dan Habib Adjie, Aspek Pertanggungjawaban Notaris Dalam Pembuatan Akta, Bandung: Mandar Maju, 2011.
Slamet Ristanto, Mudah Meraih Dana KPR Kredit Pemilikan Rumah, Yogyakarta: Pustaka Gratama, 2008.
Soerjono Soekanto, Pengantar Penelitian Hukum Jakarta: Uj Press, 2012.
Soska, Akta Otentik”, <http://hasyimsoska.blogspot.co.id/2011/09/akta-otentik.html>, diakses tanggal 30 Oktober 2017.
Syamsul Arifin, 2012, Pengantar Hukum Indonesia, Medan Area University Press, Medan.
Tim Penyusun Kamus Pusat Pembinaan Dan Pengembangan Bahasa, 1991, Kamus Besar Bahasa Indonesia, Edisi kedua, cet. 1, Balai Pustaka, Jakarta.