

**PERAN DAN FUNGSI NOTARIS DALAM PROSES KREDIT
PEMILIKAN RUMAH DI BANK SEBAGAI UPAYA *ASSET SAFETY* DAN
KEJELASAN STATUS HUKUM
(Studi Kasus Di Bank BTN Kantor Cabang Malang)**

TESIS



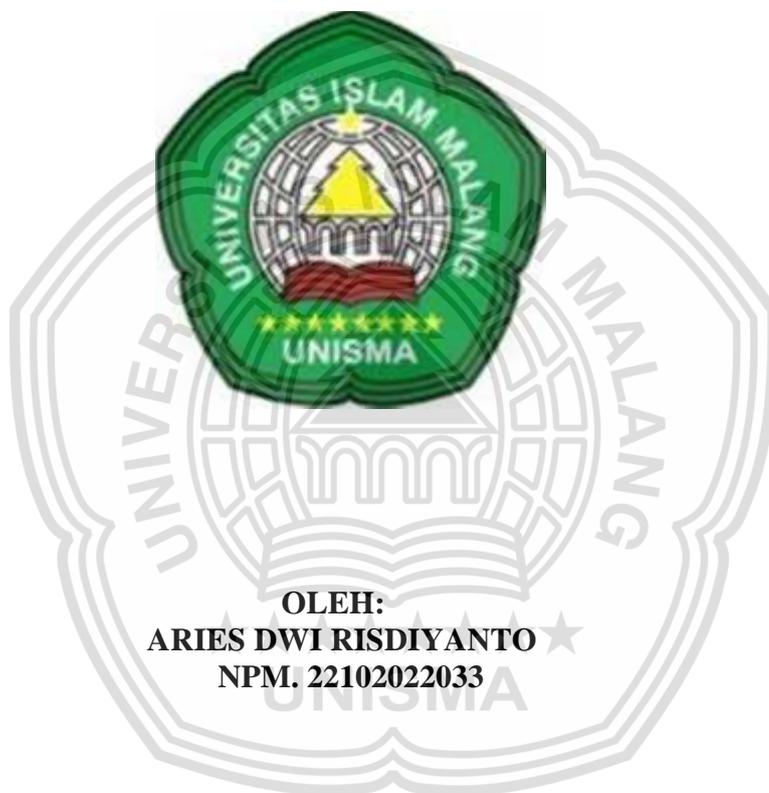
OLEH :
ARIES DWI RISDIYANTO
NPM. 22102022033 ★★

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
PROGRAM PASCASARJANA
UNIVERSITAS ISLAM MALANG
2023**

**PERAN DAN FUNGSI NOTARIS DALAM PROSES KREDIT
PEMILIKAN RUMAH DI BANK SEBAGAI UPAYA *ASSET SAFETY* DAN
KEJELASAN STATUS HUKUM
(Studi Kasus di Bank BTN Kantor Cabang Malang)**

TESIS

**Diajukan Untuk Memenuhi Syarat Memperoleh Gelar Magister Kenotariatan
Pada Program Pasca Sarjana Universitas Islam Malang**



**OLEH:
ARIES DWI RISDIYANTO ★
NPM. 22102022033**

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
PROGRAM PASCASARJANA
UNIVERSITAS ISLAM MALANG
2023**



**PERAN DAN FUNGSI NOTARIS DALAM PROSES KREDIT
PEMILIKAN RUMAH DI BANK SEBAGAI UPAYA ASSET SAFETY DAN
KEJELASAN STATUS HUKUM
(Studi Kasus Di Bank BTN Kantor Cabang Malang)**

Aries Dwi Risdiyanto

ABSTRAK

Kebutuhan akan tempat tinggal yakni rumah sangat diperlukan oleh manusia dalam kehidupannya. Rumah berfungsi sebagai tempat berkumpul dan berkomunikasi bagi keluarga. Kemampuan dalam ekonomi yang menjadikan pertimbangan bagi setiap keluarga untuk membangun atau membeli rumah hunian. Kredit Pemilikan Rumah (KPR) adalah kredit jangka panjang yang diberikan bank bekerja sama dengan pengembang untuk memberikan kemudahan bagi konsumen agar memiliki rumah sendiri dengan pembayaran sistem angsuran kepada bank. Setiap pembiayaan atau kredit memiliki resiko yang cukup tinggi untuk terjadinya wanprestasi. Rumusan masalah yang akan dibahas adalah : (1) Bagaimana peran dan fungsi Notaris dalam proses KPR di BTN Malang ? (2) Bagaimana upaya asset safety dan kejelasan status hokum yang dilakukan notaris?

Jenis Penelitian yang akan digunakan oleh penulis adalah penelitian yuridis empiris. Analisa data dilakukan secara deskriptif kualitatif. Pendekatan masalah menggunakan pendekatan konseptual dan perundang-undangan. Dengan memanfaatkan Data primer dan sekunder yang diperoleh di lapangan melalui wawancara dan studi dokumen.

Hasil dari penelitian ini yaitu, peran dan fungsi notaris dalam hal perjanjian KPR yakni notaris bertindak sebagai pelayan masyarakat karena diangkat oleh pemerintah untuk melayani kebutuhan masyarakat akan dokumen-dokumen legal yang sah. Upaya *safety asset* yang dilakukan Notaris dalam perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) oleh Bank Tabungan Negara (BTN) Cabang Malang, diantaranya membuat Akta Kuasa Menjual, Surat Keterangan Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT), dan bilamana terjadinya debitur wanprestasi maka oleh Bank BTN Cabang Malang mengajukan permohonan kepada Notaris/PPAT untuk meningkatkan Surat Keterangan Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) ke Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), yang selanjutnya oleh Notaris/PPAT didaftarkan pada Kantor Pertanahan guna diterbitkannya Sertifikat Hak Tanggungan.

THE ROLE AND FUNCTIONS OF THE NOTARY IN THE PROCESS OF
HOUSE OWNERSHIP LOANS AT THE BANK AS AN EFFORT FOR ASSET
SAFETY AND CLARITY OF LEGAL STATUS

(Case Study at Bank BTN Malang Branch Office)

Aries Dwi Risdiyanto

ABSTRACT

The need for a place to live, namely a house is very much needed by humans in their life. The house serves as a place to gather and communicate for the family. The ability in the economy makes it a consideration for every family to build or buy a residential house. Home Ownership Loans (KPR) are long-term loans provided by banks in collaboration with developers to make it easy for consumers to own their own homes by paying installments to the bank. Every financing or credit has a fairly high risk of default. The formulation of the problems to be discussed are: (1) What is the role and function of the Notary in the KPR process at BTN Malang? (2) What are the efforts for asset safety and clarity of legal status made by a notary?

The type of research that will be used by the author is empirical juridical research. Data analysis was carried out in a qualitative descriptive manner. The problem approach uses a conceptual and statutory approach. By utilizing primary and secondary data obtained in the field through interviews and document studies.

The results of this study are, the role and function of the notary in terms of mortgage agreements, namely the notary acts as a public servant because he is appointed by the government to serve the community's needs for valid legal documents. Efforts for safety assets carried out by a Notary in a Home Ownership Credit (KPR) agreement by the State Savings Bank (BTN) Malang Branch, including making a Deed of Authorization to Sell, a Certificate of Imposing Mortgage Rights (SKMHT), and if a default debtor occurs, then Bank BTN Malang Branch submit an application to the Notary/PPAT to increase the Certificate of Imposing Mortgage Rights (SKMHT) to the Deed of Granting



Mortgage Rights (APHT), which is then registered by the Notary/PPAT at the Land Office for the issuance of Mortgage Certificates



BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Kebutuhan akan tempat tinggal yakni rumah sangat diperlukan oleh manusia dalam kehidupannya. Rumah berfungsi sebagai tempat berkumpul dan berkomunikasi bagi keluarga. Kemampuan dalam ekonomi yang menjadikan pertimbangan bagi setiap keluarga untuk membangun atau membeli rumah hunian. Jika mereka mempunyai uang yang lebih atau cukup, mereka bisa membeli rumah tersebut secara tunai atau lunas. Akan tetapi tidak semua masyarakat Indonesia bisa membeli rumah secara tunai atau lunas, karena ketidakmampuan membeli rumah secara tunai, mayoritas masyarakat Indonesia saat ini membeli rumah dengan cara dicicil atau diangsur.¹ Maka dari itu lahir kredit pemilikan rumah yang dilakukan oleh dunia perbankan. KPR muncul karena adanya kebutuhan yang tinggi di kalangan masyarakat untuk dapat memiliki rumah tanpa diimbangi dengan peningkatan daya beli di masyarakat.

Bank merupakan lembaga keuangan yang kegiatan usahanya menghimpun dana dari masyarakat dan atau menyalurkan kembali dana tersebut kepada masyarakat serta melayani usaha jasa-jasa bank yang lain.² Oleh karena itu bank memegang peranan yang penting dalam hal pengalokasian dana masyarakat yang kemudian disalurkan kembali dalam bentuk kredit atau dalam perbankan. Perbankan adalah salah satu solusi bagi masyarakat yang membutuhkan dana

¹ Bayu Ilham Cahyo, Darminto, dan Nila Firdaus Nuzula, *Analisis Sistem dan Prosedur Pembiayaan Kredit Kepemilikan Rumah Syariah (KPRS) Murabahah Untuk Mendukung Pengendalian Intern*, Jurnal Administrasi Bisnis XXV, No 1, Agustus 2015, hlm 1

² Kamsir, *Dasar-Dasar Perbankan*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2008, hlm 2

untuk dapat membeli rumah, salah satu perbankan yang memberikan fasilitas Kredit Pemilikan Rumah yang ada di Indonesia diantaranya adalah Bank Tabungan Negara (BTN), dimana BTN adalah salah satu bank Badan Usaha Milik Negara (BUMN) yang bisnis utamanya adalah pembiayaan perumahan dan salah satu bank yang pemerintah tunjuk dalam hal pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah bersubsidi, hal ini bertujuan memberikan pelayanan bagi masyarakat yang kurang mampu dalam membeli rumah.

Sumber dana perbankan yang disalurkan kepada masyarakat dalam bentuk kredit harus dilakukan dengan prinsip kehati-hatian melalui analisa yang akurat dan mendalam. Prinsip tersebut bertujuan supaya kredit yang disalurkan dapat kembali tepat pada waktunya sesuai perjanjian kredit yang telah dibuat dan disetujui.

Dana yang diperoleh bank tersebut bersumber dari masyarakat, oleh karena itu dalam memberikan kredit bank wajib mempunyai keyakinan terhadap debitor dimana sesuai Undang-undang Nomor 10 tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 7 tahun 1992 tentang perbankan ditentukan :

1. Kredit yang diberikan oleh bank mengandung resiko.
2. Untuk mengurangi resiko tersebut, bank harus mempunyai keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan dari debitor untuk melunasi utangnya.
3. Untuk memperoleh keyakinan tersebut, sebelum memberikan kredit, bank melakukan penilaian yang seksama terhadap :
 - a. Watak
 - b. Kemampuan

- c. Modal
- d. Agunan/jaminan
- e. Prospek usaha

Pemberian kredit berarti pemberian kepercayaan. Kepercayaan dari pihak pemberi mengandung arti bahwa pihak penerima akan mempergunakan prestasi yang diterimanya sesuai dengan tujuan yang telah disepakati dan mempunyai kemampuan atau kesanggupan untuk mengembalikan prestasi dan mempunyai kemampuan atas kesanggupan untuk mengembalikan prestasi tersebut pada suatu waktu tertentu di masa yang akan datang. Kredit baru diluncurkan setelah ada suatu kesepakatan tertulis, walaupun mungkin dalam bentuk yang sangat sederhana antara pihak kreditur sebagai pemberi kredit dengan pihak debitur sebagai penerima kredit. Kesepakatan tertulis ini sering disebut dengan perjanjian kredit (*credit agreement, loan agreement*).³

Salah satu produk dari perjanjian kredit yang saat ini menjadi primadona adalah Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Kredit Pemilikan Rumah (KPR) adalah kredit jangka panjang yang diberikan bank bekerja sama dengan pengembang untuk memberikan kemudahan bagi konsumen agar memiliki rumah sendiri dengan pembayaran sistem angsuran kepada bank. Fasilitas KPR sangat prospektif bagi bank, sehingga hampir semua bank selalu menyediakan fasilitas kredit ini untuk kebutuhan masyarakat.⁴

Pembiayaan KPR di bank konvensional menggunakan prinsip bunga baik bunga flat maupun bunga efektif. Bunga flat adalah sistem perhitungan suku

³ Munir Fuady, *Hukum Perkreditan Kontemporer*, Bandung: PT Citra Adutya Bakti, 2002, hlm 31

⁴ Johannes, Ibrahim, *Mengupas Tuntas Kredit Komersial dan Konsumtif Dalam Perjanjian Bank*, Bandung: CV Mandar Maju, 2004, hlm 5

bunga yang besarnya mengacu pada pokok hutang awal. Penggunaan sistem bunga flat ini menyebabkan porsi bunga dan pokok dalam angsuran bulanan tetap sama. Bunga efektif merupakan kebalikan dari bunga flat, yaitu porsi bunga dihitung berdasarkan pokok hutang tersisa. Sehingga porsi bunga dan pokok dalam angsuran setiap bulan akan berbeda, meski besaran per bulannya tetap sama. Sistem bunga efektif ini biasanya diterapkan dalam pembiayaan jangka panjang seperti investasi maupun KPR.

Perkembangan dan potensi pasar perbankan syariah mendorong BTN untuk turut serta dalam meningkatkan pelayanan pada nasabah dengan dual banking system sesuai dengan UU Perbankan No. 10 Tahun 1998, yaitu perbankan konvensional dan perbankan syariah. Bank Tabungan Negara (BTN) merupakan salah satu bank konvensional yang mempunyai *core business* pada KPR. Bank milik pemerintah ini memang sudah puluhan tahun memfokuskan layanan jasa dan produknya kepada masyarakat dalam pemberian KPR.

Pada perkembangannya KPR tidak hanya dimonopoli oleh bank konvensional saja tetapi juga sudah dijalankan oleh bank syariah. Produk KPR pertama kali diperkenalkan oleh Bank Tabungan Negara (BTN) Tbk. yang awalnya menggunakan instrumen bunga sebagai alat untuk memperoleh keuntungan dari produk tersebut. Setelah BTN membuka Unit Usaha Syariah (UUS), produk KPR yang dijual disesuaikan dengan konsep syariah, baik mengenai akadnya ataupun mekanisme transaksinya.

Setiap pembiayaan di bank syariah atau kredit di bank konvensional memiliki risikonya masing-masing. Setiap pembiayaan atau kredit memiliki resiko yang cukup tinggi untuk terjadinya wanprestasi. Wanprestasi dinyatakan

dalam perjanjian apabila tidak dipenuhinya prestasi atau kewajiban masing-masing pihak atau salah satu pihak yang melakukan perjanjian. Tidak sedikit debitur (nasabah) tidak melakukan apa yang dijanjikan, atau melanggar perjanjian yang dinyatakan wanprestasi, bila debitur melakukan atau berbuat sesuatu yang tidak boleh dilakukan seperti: tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya, melaksanakan apa yang diperjanjikan, tetapi tidak sebagaimana diperjanjikan, melakukan apa yang dijanjikan tetapi terlambat, dan yang terakhir adalah melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya.

Tidak hanya debitur (nasabah) saja yang dapat melakukan wanprestasi, pihak kreditur (bank) juga bisa melakukan wanprestasi. Dimana pihak bank biasanya tidak melakukan kewajibannya sebagai pihak kreditur. Seiring berkembangnya pembiayaan KPR di bank konvensional dan di bank syariah, sering menyisakan kekecewaan bagi para nasabah. Jika di bank konvensional menggunakan sistem bunga, banyak keluhan nasabah yang kecewa dikarenakan angsuran kredit yang tiba-tiba naik tanpa pemberitahuan terlebih dahulu. Keluhan lain yang berhubungan dengan masalah properti adalah keluhan dari para nasabah terhadap pengembang perumahan yang mengingkari janji-janji yang diberikan pada saat promosi produk. Keluhan minimnya prasarana perumahan hingga kualitas produk perumahan yang mengecewakan sering diajukan konsumen (nasabah) kepada pengembang. Namun dari pihak pengembang tidak terlalu mempedulikannya.

Dalam UU No.8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen (selanjutnya disebut UUPK) ditegaskan bahwa berbicara tentang perlindungan konsumen

berarti mempersoalkan kepastian tentang terpenuhinya hak-hak konsumen.⁵ Nasabah adalah konsumen pengguna jasa perbankan, sehingga ketika berbicara tentang perlindungan nasabah, maka yang menjadi pembahasannya adalah kepastian tentang terpenuhinya hak-hak nasabah. Tidak hanya UU Perlindungan Konsumen saja yang menjadi landasan perlindungan konsumen, OJK juga mengeluarkan peraturan tentang perlindungan konsumen sektor jasa keuangan yang selanjutnya disebut POJK No.1/POJK 07/2013 tentang Perlindungan Konsumen Sektor Jasa Keuangan yang mengatur tentang kewajiban-kewajiban pelaku usaha jasa keuangan.

Obyek yang menjadi jaminan kredit bank itu haruslah disesuaikan dengan pedoman yang digunakan oleh bank yang bersangkutan, antara lain mengenai jaminan yang diperbolehkan untuk suatu pemberian kredit, sehingga jaminan tersebut benar-benar dapat menjadi alat pelunasan kredit yang efektif apabila terjadi wanprestasi yang dilakukan debitur, maka sudah menjadi keharusan jika pemberi dan penerima kredit serta pihak lain yang terkait mendapat perlindungan melalui lembaga hak jaminan yang kuat dan dapat memberikan kepastian hukum bagi semua pihak yang berkepentingan.

Interaksi hal tersebut dapat secara nyata dilihat dari lahirnya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (selanjutnya disebut UUHT). Dalam butir a menimbang bahwa Undang-Undang tersebut menyatakan: bahwa dengan bertambahnya Pembangunan Nasional yang bertitik berat pada bidang ekonomi,

⁵ Janus Sidabalok, *Hukum Perlindungan Konsumen di Indonesia*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2006, hlm 10

dibutuhkan penyediaan dana yang cukup besar, sehingga memerlukan lembaga hak jaminan yang kuat dan mampu memberi kepastian hukum bagi pihak-pihak yang berkepentingan, yang dapat mendorong peningkatan partisipasi masyarakat dalam pembangunan untuk mewujudkan masyarakat yang sejahtera, adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945.

Di Indonesia, lahirnya lembaga jaminan atas tanah yaitu Hak Tanggungan diamanatkan dalam Pasal 51 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA). Dalam waktu 36 tahun akhirnya lahir undang-undang yang dimaksud.

Kelahiran Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 dimaksudkan untuk menggantikan ketentuan mengenai Credietverband dan Hipotek atas tanah, hal ini merupakan perubahan yang mendasar dalam Hukum Jaminan, khususnya hukum jaminan kebendaan, mengenai tanah dan hal ini ditegaskan pula dalam Pasal 29 UUHT NO. 4 Tahun 1996 bahwa :Dengan berlakunya Undang-undang (tersebut) ini, ketentuan mengenai Credietverband sebagaimana tersebut dalam Staatsblad 1908-452 jo Staatsblad 1909-686 dan Staatsblad 1909-584 sebagai yang telah diubah dengan Staatsblad 1937-190 jo. Staatsblad 1937-191 dan ketentuan mengenai Hypotheek sebagaimana tersebut dalam buku II Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia sepanjang mengenai pembebanan Hak Tanggungan pada hak atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah dinyatakan tidak berlaku lagi. UUHT ini bertujuan memberikan landasan untuk dapat berlakunya lembaga Hak Tanggungan yang kuat, diantaranya mengenai kedudukan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT).

Pasal 15 Ayat (3) Undang-Undang Hak Tanggungan menyatakan bahwa untuk hak atas tanah yang sudah terdaftar, Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) wajib diikuti dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan selambat-lambatnya 1 (satu) bulan setelah Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) ditandatangani. Pasal 15 Ayat (4) Undang-Undang Hak Tanggungan menyatakan bahwa untuk hak atas tanah yang belum terdaftar wajib diikuti dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan setelah Surat kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) ditandatangani. Batas waktu tiga bulan itu berlaku juga bilamana hak atas tanah yang bersangkutan sudah bersertifikat tetapi belum tercatat atas nama pemberi Hak Tanggungan sebagai pemegang haknya yang baru.⁶

Penjelasan Pasal 15 ayat (5) UUHT menentukan bahwa ketentuan Pasal 15 ayat (3) dan (4) tersebut tidak berlaku bagi Surat kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) untuk jenis kredit tertentu, yaitu KUK, KUT, KPR. Menurut Pasal 1 Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 4 tahun 1996 tentang Penetapan Batas Waktu penggunaan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) untuk menjamin pelunasan kredit-kredit tertentu, jangka waktu berlakunya Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) sampai saat berakhirnya perjanjian pokok yang bersangkutan.

Kredit Pemilikan Rumah yang diberikan untuk pengadaan perumahan menurut Pasal 1 ayat (2) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 4

⁶ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Cet 8, Jakarta: Djambatan, 2007, hlm 443

Tahun 1996 tentang Penetapan Batas Waktu Penggunaan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan untuk menjamin jenis-jenis Kredit tertentu yaitu:

- a. Kredit yang diberikan untuk membiayai pemilikan rumah inti, Rumah Sederhana atau Rumah Susun dengan luas tanah maksimum 200 M² (duaratus meter persegi) dan luas bangunan tidak lebih dari 70 M² (tujuh puluh meter persegi).
- b. Kredit yang diberikan untuk pemilikan Kapling Siap Bangun (KSB) dengan luas tanah 54 M² (lima puluh empat meter persegi) sampai dengan 72 M² (tujuh puluh dua meter persegi) dan kredit yang diberikan untuk membiayai bangunannya.
- c. Kredit yang diberikan untuk perbaikan/ pemugaran rumah sebagaimana dimaksud huruf a dan b.

BTN selaku kreditor dalam pemberian Kredit Pemilikan Rumah bersubsidi kepada debitor umumnya tidak menguasai benda yang menjadi jaminan kredit secara fisik, tetapi hanya memiliki hak kebendaan secara administratif. Pengikatan obyek jaminan yang berupa tanah, yaitu Hak Milik, Hak Guna Bangunan dan Hak Guna Usaha, prosesnya hanya sampai dengan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) saja, dengan tidak dibebankan Hak Tanggungan atas obyek jaminan tersebut, maka BTN belum memiliki hak kebendaan atas jaminan tersebut secara faktual.

Atas dasar pertimbangan uraian masalah yang dijelaskan di atas, maka penulis ingin melakukan penelitian mengenai hal tersebut yang dituangkan penulis skripsi dengan judul “PERAN DAN FUNGSI NOTARIS DALAM PROSES

KREDIT PEMILIKAN RUMAH DI BANK SEBAGAI UPAYA *ASSET SAFETY* DAN KEJELASAN STATUS HUKUM (Studi Kasus di Bank BTN Kantor Cabang Malang”.

B. Rumusan Masalah

Rumusan masalah dalam penelitian ini adalah:

1. Bagaimana peran dan fungsi dari notaris terhadap proses KPR di bank BTN Malang?
2. Bagaimana upaya *safety asset* dan kejelasan status hukum yang dilakukan oleh notaris?

C. Batasan Masalah

Batasan yang penulis angkat yaitu sebagai berikut:

1. Dari rumusan yang Pertama Bagaimana peran dan fungsi dari notaris terhadap proses KPR di bank BTN Malang maka peneliti dengan ini memberikan Batasan bahwa peran dan fungsi notaris dalam hal proses kredit pemilikan rumah di Bank sesuai dengan Undang-Undang Jabatan Notaris. UUJN merupakan pembaharuan dan pengaturan kembali secara menyeluruh dalam satu undang-undang yang mengatur tentang jabatan Notaris sehingga dapat tercipta suatu unifikasi hukum yang berlaku untuk semua penduduk di seluruh wilayah negara Republik Indonesia
2. Sedangkan rumusan masalah yang Kedua upaya *safety asset* dan kejelasan status hukum yang dilakukan oleh notaris dalam permasalahan ini peneliti akan membahas upaya yang dilakukan oleh notaris dalam hal terjadi wanprestasi oleh debitur, terdapat beberapa upaya penyelamatan aset atau langkah-langkah yang diambil oleh dilakukan oleh notaris. Peneliti membatasi pembahasan rumusan masalah Kedua ini terbatas

hanya pada pelaksanaan upaya *safety asset* dan kejelasan status hukum oleh notaris berdasarkan wawancara yang dilakukan.

D. Tujuan Penelitian

Tujuan dari penulisan penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui dan menganalisis peran dari notaris terhadap proses KPR di bank BTN Malang.
2. Untuk mengetahui dan menganalisis upaya *safety asset* dan kejelasan status hukum yang dilakukan oleh notaris

E. Manfaat Penelitian

Adapun manfaat dari penelitian ini adalah:

1. Manfaat Teoritis
 - a. Bagi Mahasiswa
Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat dan kegunaan baik bagi penulis sendiri maupun pihak lain yang turut memanfaatkan tulisan ini sebagai rujukan dalam menghadapi permasalahan yang sama dan dapat memberikan sumbangsih pengetahuan serta pengembangan wawasan dan kajian lebih lanjut bagi perkembangan ilmu pengetahuan hukum khususnya hukum perdata dan hukum perbankan.
 - b. Bagi Magister Kenotariatan
Hasil penelitian ini diharapkan dapat menambah ferefensi hokum bagi Magister Kenotariatan secara umum dan khusus nya di civitas akademi Universitas Negeri Malang
 - c. Bagi Peneliti

Hasil penelitian diharapkan dapat menjadi rujukan bagi peneliti lain, pada masa yang akan datang

2. Manfaat praktis

a. Bagi Masyarakat

Dengan penelitian ini diharapkan pembaca atau masyarakat dapat mengetahui dan mengerti lebih jauh terkait dengan peran Notaris dalam proses Kredit Pemilikan Rumah dalam perbankan di Malang.

b. Bagi Notaris

Dari hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran kepada notaris dalam menjalankan perannya untuk membantu para pihak yang terkait dengan perjanjian Kredit Pemilikan Rumah dalam perbankan di Malang.

c. Bagi Bank

Hasil penelitian ini di harapkan dapat memberikan tambahan informasi dan masukan yang berguna bagi semua pihak terutama bagi pihak Bank BTN Kantor Cabang Malang terkait dengan proses Kredit Pemilikan Rumah yang dilakukan nasabah dan notaris.

F. Penelitian Terdahulu

Penelitian yang ingin diangkat penulis adalah peran dan fungsi notaris dalam proses kredit pemilikan rumah di bank sebagai upaya *asset safety* dan kejelasan status hukum. Adapun Penelitian Terdahulu yang menurut penulis mendekati pembahasan yang penulis angkat terdapat 2 (dua) judul yaitu yang

pertama “Perlindungan Hukum Bagi Pihak Perbankan Melalui Perjanjian *Buy Back Guarantee* Sebagai Pendukung Jaminan Pembelian Rumah Dengan Sistem Kredit Pemilikan Rumah” yang diangkat oleh mahasiswa Dayan Panaya S.H mahasiswi universitas islam sultan agung Semarang, Indonesia.

Kedua penelitian yang berjudul “Analisis Prosedur Pemberian Kredit Kepemilikan Rumah (Kpr) Kepada Nasabah Pada Pt. Bank Riau Kepri Cabang Panam” Yang Diangkat Oleh Mahasiswi Julian Julpa S.H Mahasiswi Universitas Islam Negeri Sultan Syarif Kasim Riau Pekanbaru, Indonesia.

Dari tulisan yang terdahulu sudah pernah dilakukan peneliti lainnya tersebut dengan tegas peneliti dalam hal ini menyatakan bahwa penelitian yang penulis lakukan adalah asli dan dapat dipertanggungjawabkan, penulispun telah membandingkan dengan penelitian terdahulu dengan penelusuran melalui media elektronik berupa internet yang membahas tentang rahasia perbankan dan hubungannya dengan ketenagakerjaan. Kesimpulan dalam penelitian yang dilakukan penulis adalah Peran dan fungsi notaris dalam hal perjanjian KPR yakni notaris bertindak sebagai pelayan masyarakat karena diangkat oleh pemerintah untuk melayani kebutuhan masyarakat akan dokumen-dokumen legal yang sah. Upaya safety asset yang dilakukan Notaris dalam perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) oleh Bank Tabungan Negara (BTN) Cabang Malang, diantaranya membuat Akta Kuasa Menjual, Surat Keterangan Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT). Adapun penelitian yang mendekati kemiripan dengan penulis telah penulis bandingkan melalui tabel 1.1 antara lain sebagai berikut:

| Keterangan | Penelitian 1 | Penelitian Penulis | Perbandingan | Catatan |
|------------|--------------|--------------------|--------------|---------|
| | | | | |

| | | | | |
|--|---|---|--|--|
| <p>Nama Penelitian dan Lembaga</p> | <p>Dayan Panaya S.H Mahasiswi Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung (Unissula) Semarang</p> | <p>Aries Dwi Risdiyanto Mahasiswa Fakultas Hukum Pascasarjana Universitas Islam Malang 2022.</p> | | |
| <p>Judul</p> | <p>Perlindungan Hukum Bagi Pihak Perbankan Melalui Perjanjian Buy Back Guarantee Sebagai Pendukung Jaminan Pembelian Rumah Dengan Sistem Kredit Pemilikan Rumah</p> | <p>Peran dan Fungsi Notaris Dalam Proses Kredit Kepemilikan Rumah Di Bank sebagai Upaya Safety Asset dan Kejelasan Status Hukum (Studi Kasus di Bank BTN Kantor Cabang Malang</p> | <p>Peneliti menitikberatkan pembahasan terkait dengan Obyek yang menjadi jaminan kredit bank itu haruslah d disesuaikan dengan pedoman yang digunakan oleh bank yang bersangkutan, antara lain mengenai jaminan yang diperbolehkan untuk suatu pemberian kredit, sehingga jaminan tersebut benar-benar dapat menjadi alat pelunasan kredit yang efektif apabila terjadi wanprestasi yang dilakukan debitor, maka sudah menjadi keharusan jika pemberi dan penerima kredit serta pihak lain yang terkait mendapat</p> | |

| | | | | |
|------------|---|--|---|--|
| | | | perlindungan melalui lembaga hak jaminan yang kuat dan dapat memberikan kepastian hukum bagi semua pihak yang berkepentingan. | |
| Kesimpulan | <p>Berdasarkan Hasil Penelitian Dapat Disimpulkan:</p> <p>Pertama Kedudukannya Buy Back Guarantee Adalah Perjanjian Accesoir, Perjanjian Timbul Adanya Perjanjian Pokok Hutang Piutang Dan Tidak Dapat Berdiri Sendiri, Tetapi Mengikuti Perjanjian Lainnya Yaitu Perjanjian Pokok. Kedua Perlindungan Hukum Perbankan Melalui Pihak Ketiga Menanggung Perikatan Antara Debitur Dan Kreditur Apabila Debitur Wanprestasi Maka Pihak</p> | | | |

| | | | | |
|--|---|--|--|--|
| | Ketiga Akan Membeli Kembali Barang Milik Debitur Dana Hasil Penjualan Dapat Digunakan Debitur Untuk Melunasi Hutangnya Kepada Kreditur. | | | |
|--|---|--|--|--|

| Keterangan | Penelitian 2 | Penelitian Penulis | Perbandingan | Catatan |
|-----------------------------|---|---|---|---------|
| Nama Penelitian dan Lembaga | Julian Julpa S.H Mahasiswi Fakultas Hukum Universitas Islam Negeri Sultan Syarif Kasim Riau Pekanbaru | Aries Dwi Risdiyanto Mahasiswa Fakultas Hukum Pascasarjana Universitas Islam Malang 2022. | Peneliti menitikberatkan pembahasan terkait dengan Obyek yang menjadi jaminan kredit bank itu haruslah disesuaikan dengan pedoman yang digunakan oleh bank yang bersangkutan, antara lain mengenai jaminan yang diperbolehkan untuk suatu pemberian kredit, sehingga jaminan tersebut benarbenar dapat menjadi alat pelunasan kredit yang efektif apabila terjadi | |

| | | | | |
|------------|--|---|---|--|
| | | | <p>wanprestasi yang dilakukan debitor, maka sudah menjadi keharusan jika pemberi dan penerima kredit serta pihak lain yang terkait mendapat perlindungan melalui lembaga hak jaminan yang kuat dan dapat memberikan kepastian hukum bagi semua pihak yang berkepentingan.</p> | |
| Judul | <p>Analisis Prosedur Pemberian Kredit Kepemilikan Rumah (Kpr) Kepada Nasabah Pada Pt. Bank Riau Kepri Cabang Panam</p> | <p>Peran dan Fungsi Notaris Dalam Proses Kredit Kepemilikan Rumah Di Bank sebagai Upaya Safety Asset dan Kejelasan Status Hukum (Studi Kasus di Bank BTN Kantor Cabang Malang</p> | | |
| Kesimpulan | <p>1. Kredit Pemilikan Rumah adalah merupakan salah satu jenis kredit Konsumtif yang didasarkan pada penggunaan</p> | | | |

| | | | | |
|--|---|--|--|--|
| | <p>kredit, yaitu untuk membeli, membangun, merenovasi dan memperluas rumah dengan pembayaran secara angsuran.</p> <p>2. Dalam pemberian kredit dilakukan terlebih dahulu analisis terhadap kredit untuk menentukan layak atau tidaknya kredit tersebut diberikan kepada nasabah dengan menggunakan prinsip yaitu character, capital, capacity, collateral dan condition.</p> <p>3. Dalam mengajukan permohonan kredit oleh debitur harus melalui prosedur yang telah ditetapkan oleh PT. Bank Riau Kepri Cabang Panam. Adapun prosedur yang telah ditetapkan oleh PT. Bank Riau Kepri Cabang Panam yaitu pengajuan proposal, penyelidikan berkas pinjaman, penilaian kelayakan kredit, wawancara pertama, peninjauan ke</p> | | | |
|--|---|--|--|--|

| | | | | |
|--|--|--|--|--|
| | <p>lokasi, wawancara kedua, keputusan kredit, penandatanganan akad kredit dan realisasi kredit.</p> <p>4. Langkah-langkah yang diambil oleh PT. Bank Riau Kepri Cabang Panam dalam menangani kredit bermasalah yaitu dengan cara penjadwalan kembali, persyaratan, penataan kembali dan antisipasi kredit macet.</p> | | | |
|--|--|--|--|--|

G. Kerangka Teori dan Konseptual

1. Teori Hukum

Teori hukum adalah teori bidang hukum yakni berfungsi memberikan argumentasi yang meyakinkan bahwa hal-hal yang dijelaskan itu adalah ilmiah, atau hal-hal yang dijelaskan itu memenuhi standar teoritis.⁷ Menurut Hans kalsen, Teori Hukum adalah ilmu pengetahuan mengenai hukum yang berlaku bukan mengenai hukum yang seharusnya. Teori hukum yang dimaksud adalah teori hukum murni, yang disebut teori hukum positif. Sedangkan menurut W. Friedman, Teori hukum adalah ilmu pengetahuan yang mempelajari esensi hukum yang berkaitan antara filsafat hukum di satu sisi dan teori politik di sisi lain. Disiplin teori ilmu

⁷ H. Juhaya S. Praja, *Teori Hukum dan Aplikasinya*, Bandung, CV Pustaka Setia, Cetakan kedua, 2014, hlm, 53.

hukum tidak mendapat tempat sebagai ilmu yang mandiri, untuk itu teori hukum harus disandingkan dengan ilmu hukum yang lainnya.⁸

Sementara itu Aristoteles berpendapat, “hukum bukan hanya berarti aturan yang dapat mengikat dan berlaku kepada masyarakat saja, namun juga berlaku pada hakim itu sendiri”. Dengan kata lain, hukum bukan hanya untuk masyarakat saja, namun juga untuk semua warga yang tinggal di negara tersebut. Dalam teori hukum memberikan pembagian secara tegas agar dapat dipahami secara utuh dan komprehensif. Teori hukum tidak dapat dilepaskan dari lingkungan zaman yang senantiasa berkembang, karena teori hukum biasanya hadir sebagai suatu jawaban atas permasalahan hukum. Oleh karena, itu meskipun hukum memiliki pandangan yang umum (universal), tetapi dalam perkembangannya teori hukum sangat bijaksana.⁹ Terdapat dua karakteristik teori hukum yang saling bertentangan antara satu dengan yang lain, atau bertolak belakang yakni:

- a) Pandangan yang menyatakan bahwa hukum merupakan suatu sistem yang dapat diprediksi dengan pengetahuan yang akurat tentang bagaimana kondisi hukum saat ini. Teori hukum mampu memberikan penjelasan mengenai persoalan hukum sebagaimana yang ada tanpa melibatkan orang atau pengamat, hal ini memberikan kita gambaran yang jelas bahwa hukum itu bersifat, deterministik,

⁸ W. Friendman, *Teori dan Filsafat Hukum, susunan I. Telaah Keritis Atas Teori Hukum*, Jakarta, PT Raja Grafindo, 1990, hlm, 1.

⁹ Hans Kelsen, *Pengantar Teori Hukum Murni*, Bandung, Nusa Media, 2010, hlm, 38.

reduksi, dan realistik. Teori ini selanjutnya dikenal dengan teori sistem.

b) Hukum bukanlah suatu sistem yang teratur untuk itu tidak dapat diprediksi, melainkan suatu yang berkaitan dalam sebuah ketidak teraturan, dan tidak dapat pula diprediksi bahwa hukum sangatlah dipengaruhi oleh pandangan pengamat. Pandangan ini sebenarnya banyak dipengaruhi oleh para sosiolog, terutama pada masa post modernisme¹⁰

2. Teori Perlindungan Hukum

Dengan 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 sehingga benturan-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.¹¹

Dengan kata lain perlindungan hukum sebagai suatu gambaran dari fungsi hukum, yaitu konsep dimana hukum dapat memberikan suatu

¹⁰ H. Juhaya S. Praja, Loc. Cit, hlm 67

¹¹ Tim penyusun Kamus Pusat Pembinaan dan pengembangan Bahasa, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Edisi kedua, cet. 1, (Jakarta: Balai Pustaka, 1991) Hlm 595

keadilan, ketertiban, kepastian, kemanfaatan dan kedamaian. Adapun pendapat yang dikutip dari beberapa ahli mengenai perlindungan hukum sebagai berikut :

- a) 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.
- b) 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.
- c) Menurut Muchsin perlindungan hukum adalah kegiatan untuk melindungi individu dengan menyasikan hubungan nilai-nilai atau kaidah - kaidah yang menjelma dalam sikap dan tindakan dalam menciptakan adanya ketertiban dalam pergaulan hidup antara sesama manusia.
- d) 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) terhadap si kuat (ekonomi), misalnya perlindungan bagi pekerja terhadap pengusaha.¹²

Pada dasarnya perlindungan hukum tidak membedakan terhadap kaum pria maupun wanita. Indonesia sebagai negara hukum berdasarkan pancasila haruslah memberikan perlindungan hukum terhadap warga masyarakatnya karena itu perlindungan hukum tersebut akan melahirkan pengakuan dan perlindungan hak asasi manusia dalam wujudnya sebagai makhluk individu dan makhluk sosial dalam wadah negara kesatuan yang menjunjung tinggi semangat kekeluargaan demi mencapai kesejahteraan bersama. 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.¹³

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

¹² Asri Wijayanti, *Hukum Ketenagakerjaan Pasca Reformasi*, Jakarta. Sinar Grafika, 2009, hlm 10

¹³ Syamsul Arifin, *Pengantar Hukum Indonesia*, Medan: Medan area University Press, 2012, hlm 5-6.

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. Dalam 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 dilakukan 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.¹⁴

Pada dasarnya perlindungan hukum tidak membedakan terhadap kaum pria maupun wanita. Indonesia sebagai negara hukum berdasarkan pancasila haruslah memberikan perlindungan hukum terhadap warga

¹⁴ Ibid. Syamsul Arifin

masyarakatnya karena itu perlindungan hukum tersebut akan melahirkan pengakuan dan perlindungan hak asasi manusia dalam wujudnya sebagai makhluk individu dan makhluk sosial dalam wadah negara kesatuan yang menjunjung tinggi semangat kekeluargaan demi mencapai kesejahteraan bersama.

Menurut R. La Porta dalam *Jurnal of Financial Economics*, bentuk perlindungan hukum yang diberikan oleh suatu negara memiliki dua sifat, yaitu bersifat pencegahan (*prohibited*) dan bersifat hukuman (*sanction*).

Bentuk perlindungan hukum yang paling nyata adalah adanya institusi-institusi penegak hukum seperti pengadilan, Kejaksaan, kepolisian, dan lembaga-lembaga penyelesaian sengketa diluar pengadilan (non-litigasi) lainnya. Perlindungan yang di maksud dengan bersifat pencegahan (*prohibited*) yaitu membuat peraturan , Sedangkan Perlindungan yang di maksud bersifat hukuman (*sanction*) yaitu menegakkan peraturan. Adapun tujuan serta cara pelaksanaannya antara lain sebagai berikut :

- a) Membuat peraturan ,yang bertujuan untuk :
 - 1) Memberikan hak dan kewajiban
 - 2) Menjamin hak-hak pra subyek hukum
- b) Menegakkan peraturan Melalui :
 - 1) Hukum administrasi negara yang berfungsi untuk mencegah terjadinya pelanggaran hak-hak dengan perizinan dan pengawasan.

- 2) Hukum pidana yang berfungsi untuk menanggulangi setiap pelanggaran terhadap peraturan perundang-undangan, dengan cara mengenakan sanksi hukum berupa sanksi pidana dan hukuman.
- 3) Hukum perdata yang berfungsi untuk memulihkan hak dengan membayar kompensasi atau ganti kerugian.

Pada perlindungan hukum di butuhkan suatu wadah atau tempat dalam pelaksanaannya yang sering di sebut dengan sarana perlindungan hukum. Sarana perlindungan hukum di bagi menjadi dua macam yaitu sebagai berikut:

a) Sarana Perlindungan Hukum Preventif

Pada perlindungan hukum preventif ini, subyek hukum diberikan kesempatan untuk mengajukan keberatan atau pendapatnya sebelum suatu keputusan pemerintah mendapat bentuk yang definitif. Tujuannya adalah mencegah terjadinya sengketa. Perlindungan hukum preventif sangat besar artinya bagi tindak pemerintahan yang didasarkan pada kebebasan bertindak karena dengan adanya perlindungan hukum yang preventif pemerintah terdorong untuk bersifat hati-hati dalam mengambil keputusan yang didasarkan pada diskresi. Di indonesia belum ada pengaturan khusus mengenai perlindungan hukum preventif.

b) Sarana Perlindungan Hukum Represif

Perlindungan hukum yang represif bertujuan untuk menyelesaikan sengketa. Penanganan perlindungan hukum oleh Pengadilan Umum dan Peradilan Administrasi di Indonesia termasuk kategori perlindungan hukum ini. Prinsip perlindungan hukum terhadap tindakan pemerintah bertumpu dan bersumber dari konsep tentang pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia karena menurut sejarah dari barat, lahirnya konsep-konsep tentang pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia diarahkan kepada pembatasan-pembatasan dan peletakan kewajiban masyarakat dan pemerintah. Prinsip kedua yang mendasari perlindungan hukum terhadap tindak pemerintahan adalah prinsip negara hukum. Dikaitkan dengan pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia, pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia mendapat tempat utama dan dapat dikaitkan dengan tujuan dari negara hukum.¹⁵

3. Teori Kepastian Hukum

Kepastian sendiri secara etimologis intinya berasal dari kata pasti dimana memiliki pengertian tidak dapat dirubah. Selain itu juga memiliki pengertian menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) yang pada dasarnya kepastian sendiri adalah dalam hal suatu kondisi yang pasti, seyogyanya hukum juga begitu harus pasti. Selain itu juga dapat dilihat dengan peraturan perundangan yang diciptakan secara pasti dengan begitu

¹⁵ <http://tesishukum.com/pengertian-perlindungan-hukum/> di akses pada tanggal 18 Februari 2023

akan mengakomodir dengan jelas dan masuk akal. Kepastian sendiri dapat dilihat dengan peraturan perundang-undangan karena kepastian merupakan suatu bentuk penelitian normatif.¹⁶ Dalam asas kepastian hukum ketika peraturan perundang-undangan tersebut diciptakan serta diundangkan dengan memerhatikan dan mempertimbangkan asas kepastian hukum maka akan terwujud suatu aturan yang jelas, masuk akal atau logis dan nantinya tidak akan terjadi keraguan yang menimbulkan multitafsir yang akan berbenturan dengan berbagai norma atau peraturan yang ada serta sesuai dengan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 yang berisi mengenai pembentukan peraturan perundang-undangan pasal 6 huruf i yang pada intinya menyatakan bahwa isi daripada muatan dalam peraturan perundangan harus mencerminkan asas kepastian hukum, maka dengan adanya asas kepastian hukum peraturan-peraturan itu dapat menjadi suatu batasan bagi masyarakat dalam melakukan suatu hal tindakan dari satu orang terhadap orang yang lainnya.

Adanya batasan di dalam suatu peraturan hukum artinya tidak boleh mengandung substansi yang cenderung mengarah dan memiliki banyak makna atau biasa penulis menyebut multitafsir jika dikorelasikan dengan suatu peraturan perundang-undangan yang lainnya atau suatu norma lainnya yang berlaku. Gustav Radbruch mengatakan bahwasannya asas kepastian hukum itu memiliki empat faktor yakni:

¹⁶ Riduan Syahrani, 1999, *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*, Bandung, Citra Aditya Bakti, hlm 23.

- a) Faktor berupa perundangan yang bersifat positif (gesetzliches Recht).
- b) Didasarkan pada fakta (tatsachen)
- c) Fakta dalam suatu kejadian perlu dijelaskan dan diuraikan secara benar supaya tidak menimbulkan kesalahan pada saat dipahami dan dijalankan.
- d) Merupakan hukum positif jadi tidak mudah dirubah.

Faktor-faktor diatas tentu tidak bisa terlepas dengan asas kepastian hukum jika ditinjau dan dipahami secara seksama, dalam empat faktor tersebut memiliki korelasi yang saling berkaitan, pada poin yang pertama perundangundangan memiliki sifat yang positif dimana dimaksudkan setelah melihat suatu peraturan perundang-undangan juga harus bisa didasarkan pada fakta suatu kejadian dan tidak hanya berhenti pada poin tersebut namun korelasi masih berlaku pada poin selanjutnya dimana setelah fakta ditemukan tentu harus dijelaskan dan diuraikan secara komprehensif sehingga hukum positif tersebut tidak dapat diubah.¹⁷

Dalam bentuk-bentuk mengenai kepastian hukum sendiri disini penulis menggunakan pendapat ahli yaitu Apeldoorn dimana beliau menyampaikan dalam bentuk kepastian hukum dapat dibagi menjadi dua aspek yaitu :

¹⁷ Shidarta, 2006, *Moralitas Profesi Hukum Suatu Tawaran Kerangka Berfikir*, Bandung, PT. Revlika Aditama, halaman 82-83

- a) Proses pembuatan dalam kepastian hukum harus bersifat jelas atau detail, pada hal ini ketika dilakukannya pembentukan peraturan hukum harus disesuaikan dengan kenyataan dan dapat menanggapi isu-isu dengan cepat.
- b) Sebagai keamanan hukum yang harus dipastikan terlindungi, dapat diartikan bahwasanya dengan adanya peraturan yang jelas dan memiliki batasan yang jelas maka hukum akan memberikan keamanan yang akan melindungi masyarakat yang akan tercipta kepastian hukum.

Jika memilah konsep daripada bentuk positivisme yang dijabarkan bahwasanya pada aturan hukum haruslah menaruh batasan secara menyeluruh. 20 Artinya dalam rumusan pasal dalam suatu peraturan khususnya disini pasal 27 ayat 3 UU 19/2016 Atas Perubahan ITE harus memiliki batasan secara menyeluruh mengenai rumusan pasalnya.¹⁸

4. Teori Prinsip Kehati-hatian

Prinsip kehati-hatian (prudent banking principle) adalah suatu asas atau prinsip yang menyatakan bahwa bank dalam menjalankan fungsi dan kegiatan usahanya wajib bersikap hati-hati (prudent) dalam rangka melindungi dana masyarakat yang dipercayakan padanya. Hal ini disebutkan dalam pasal 2 UU Nomor 10 tahun 1998 sebagai perubahan atas UU Nomor 7 tahun 1992 tentang Perbankan, bahwa perbankan Indonesia dalam melakukan usahanya berasaskan demokrasi ekonomi

¹⁸ Moeljatno, 2008, *Azas-Azas Hukum pidana*, Jakarta, Rineka Cipta, hlm. 27

dengan menggunakan prinsip kehati-hatian.¹⁹ Ada satu pasal dalam UU Perbankan yang secara eksplisit mengandung substansi prinsip kehati-hatian, yakni pasal 29 ayat 2, 3 dan 4 UU Nomor 10 tahun 1998.27 Pasal 29:

1. Bank wajib memelihara tingkat kesehatan bank sesuai dengan ketentuan kecukupan modal, kualitas aset, kualitas manajemen, likuiditas, rentabilitas, solvabilitas dan aspek lain yang berhubungan dengan usaha bank dan wajib melakukan kegiatan usaha sesuai dengan prinsip kehati-hatian.
2. Dalam memberikan kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip Syariah dan melakukan kegiatan usaha lainnya, bank wajib menempuh cara-cara yang tidak merugikan bank dan kepentingan nasabah yang mempercayakan dananya kepada bank.
3. Untuk kepentingan nasabah, bank wajib menyediakan informasi mengenai kemungkinan timbulnya resiko kerugian sehubungan dengan transaksi nasabah yang dilakukan melalui bank.

Dalam sejarah perbankan Indonesia, ketentuan prudent banking pernah diatur secara khusus dalam beberapa Paket deregulasi, misalnya Paket deregulasi 25 Maret 1989 dan Paket deregulasi Februari 1991, sebagaimana telah dijelaskan sebelumnya. Salah tujuan atau tugas yang diemban Paket Februari 1991 misalnya, berupaya mengatur pembatasan dan pemberatan persyaratan perbankan dengan mengharuskan dipenuhinya persyaratan permodalan minimum 8 % dari kekayaan. Yang diharapkan dari paket itu adalah adanya peningkatan kualitas perbankan Indonesia.

Kewajiban bank-bank memenuhi aturan penilaian kesehatan dalam Paket deregulasi diatas, tampaknya tidak bisa menghindari kesan sebagai produk aturan yang diwarnai trauma atas terjadinya kasus collapsnya beberapa bank umum nasional, seperti Bank Perbankan Asia, Bank Duta

¹⁹ Pasal 2 UU Nomor 10 tahun 1998 sebagai perubahan atas UU Nomor 7 tahun 1992 tentang Perbankan

dan Bank Umum Majapahit. Pengaturan *prudent banking* saat ini sudah cukup banyak, bahkan sudah seringkali dilakukan revisi atau pergantian, baik setelah lahirnya UU Nomor 7 tahun 1992 maupun ketika pemerintah mengundang UU Nomor 10 tahun 1998. Regulasi tersebut sebagian besar diwujudkan dalam bentuk Surat Edaran dan SK Direksi Bank Indonesia. Aturan-aturan tersebut misalnya :

1. SK BI 30/11/KEP/DIR/1997, tentang tata cara penilaian tingkat kesehatan bank.
2. SK BI 30/12/KEP/DIR/1997, tentang tata cara penilaian tingkat kesehatan Bank Perkreditan Rakyat.
3. SK BI 30/46/KEP/DIR/1997, tentang pembatasan pemberian kredit oleh bank umum untuk pembiayaan pengadaan dan atau pengolahan tanah.
4. SE BI 31/16/UPPB/1998 tentang batas maksimum pemberian kredit bank umum.
5. SK BI 31/177/KEP/DIR tentang batas maksimum pemberian kredit bank umum.
6. SE BI 31/17/UPPB/1998 tentang posisi devisa neto bank umum.
7. SE BI 31/18/UPPB/1998 tentang pemantauan likuiditas bank umum.
8. SK BI 31/179/KEP/DIR tentang pemantauan likuiditas bank umum.
9. SK BI 31/148/Kep/DIR/1998 tentang pembentukan penyisihan penghapusan aktiva produktif.
10. SK BI 31/147/KEP/DIR/1998 tentang kualitas aktiva produktif.

11. SK BI 331/178/KEP/DIR/1998 tentang posisi devisa neto bank umum.
12. Peraturan BI 2/16/PBI/2000 tentang perubahan SK Direksi BI 31/177/KEP/DIR/1998 tentang batas maksimum pemberian kredit.
13. Peraturan BI 3/21/PBI/2001 tentang kewajiban penyediaan modal minimum bank.
14. Peraturan BI 3/22/PBI/2001 tentang transparansi kondisi keuangan bank.
15. Peraturan BI 6/25/PBI/2004 tentang rencana bisnis bank umum.
16. Peraturan BI 7/4/PBI/2005 tentang prinsip kehati-hatian dalam aktivitas sekuritisasi asset bagi bank umum.
17. Dll.

Anwar menyebutkan bahwa ruang lingkup aturan prudent banking (pembinaan dalam arti sempit) meliputi persyaratan modal awal maupun rasio modal terhadap kemungkinan resiko yang dihadapinya, BMPK (batas maksimum pemberian kredit), rasio pinjaman terhadap deposito (LDR) maupun posisi luar negeri (NOP), rasio cadangan minimum, cadangan penghapusan aktiva produktif (kredit macet), transparansi pembukuan berdasarkan standarisasi akuntansi serta audit. Hal menarik dalam ketentuan prinsip kehati-hatian bank ini adalah adanya kewajiban bagi bank menyediakan informasi mengenai kemungkinan timbulnya resiko kerugian sehubungan dengan transaksi nasabah yang dilakukan melalui bank, sebagaimana dijelaskan dalam ayat 4 pasal 29 diatas.

Penyediaan informasi mengenai kemungkinan timbulnya resiko kerugian nasabah dimaksudkan agar akses untuk memperoleh informasi perihal kegiatan usaha dan kondisi bank menjadi lebih terbuka yang sekaligus menjamin adanya transparansi dalam dunia perbankan. Informasi tersebut dapat memuat keadaan bank termasuk kecukupan modal, dan kualitas aset. Apabila informasi tersebut telah tersedia atau disediakan, bank dianggap telah melaksanakan ketentuan ini. Informasi tersebut perlu diberikan dalam hal bank bertindak sebagai perantara penempatan dana dari nasabah atau pembelian / penjualan Surat Berharga untuk kepentingan dan atas perintah nasabahnya. Walaupun ketentuan ini terkesan berlebihan, tetapi ketentuan ini menunjukkan bahwa bank benar-benar memiliki tanggungjawab terhadap para nasabahnya.

Hal ini penting bagi bank dalam rangka menjaga hubungan baik dan berkelanjutan dengan nasabahnya. Sebab, jika sekali nasabah dirugikan akibatnya nasabah selamanya tidak akan percaya kepada bank bersangkutan. Hal ini juga relevan dengan konsep hubungan antara bank dan nasabahnya, yang bukan hanya sekedar hubungan debitur-kreditur semata, melainkan lebih dari itu sebagai hubungan kepercayaan (fiduciary relationship).²⁰

²⁰https://www.academia.edu/29701461/Prinsip_Kehatihatian_Prudent_Banking_Principle_Dalam_Kerangka_UU_Perbankan_Indonesia diakses 18 Februari 2023

H. Sistematika Penulisan

Untuk memudahkan pembaca dan memahami isi tesis, maka sistematika penulisan disusun sbb :

BAB I : PENDAHULUAN

Pada bab ini berisikan latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, penelitian terdahulu, metode penelitian, kerangka teori, dan sistematika penulisan.

BAB II : TINJAUAN PUSTAKA

Pada bab ini berisikan membahas kerangka konseptual, kerangka teori yang mengenai judul dari penulis seperti tinjauan umum tentang kredit dan tinjauan umum tentang notaris

BAB III : METODE PENELITIAN

Pada bab ini membahas mengenai metode penelitian yang digunakan penulis dalam melaksanakan penelitian, diantaranya: jenis penelitian, pendekatan penelitian, lokasi penelitian, sumber data, teknik pengumpulan data, dan teknik analisis data

BAB IV : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Pada bab ini memaparkan tentang hasil yang telah penulis dapatkan dari observasi di lapangan kemudian penulis paparkan di dalam bab III untuk menganalisis menjawab dari rumusan masalah.

BAB IV : KESIMPULAN DAN SARAN

Pada bab ini berisikan tentang kesimpulan dari pembahasan bab sebelumnya, dan juga sebagian saran sumbangsih pemikiran dari penulis



BAB V

KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

Berdasarkan uraian pada bab-bab sebelumnya, maka dapat ditarik beberapa kesimpulan sebagai berikut :

1. Peran dan fungsi notaris dalam hal perjanjian KPR yakni notaris bertindak sebagai pelayan masyarakat karena diangkat oleh pemerintah untuk melayani kebutuhan masyarakat akan dokumen-dokumen legal yang sah. Dalam praktek notaris dihadapkan pada persoalan kedudukannya sebagai Pejabat Publik yang harus menjamin kehendak kuat para pihak yang tertuang dalam isi perjanjian kredit tersebut, kehendak kuat ini termasuk juga kebenaran dari persetujuan para pihak terhadap pembentukan isi perjanjian kredit tersebut, namun biasanya dalam perjanjian kredit bank, notaris harus bertindak kooperatif dengan menuruti keinginan bank seperti menandatangani akta yang dibawa oleh debitur tanpa perlu kehadiran kreditor sebagai penghadap yang sebenarnya tidak datang saat tersebut, sehingga sebenarnya bank secara langsung telah mengatur kerja dari notaris.
2. Upaya *safety asset* yang dilakukan Notaris dalam perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) oleh Bank Tabungan Negara (BTN) Cabang Malang, diantaranya membuat Akta Kuasa Menjual, Surat Keterangan Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT), dan bilamana terjadinya debitur wanprestasi maka oleh Bank BTN Cabang Malang mengajukan permohonan kepada Notaris/PPAT

untuk meningkatkan Surat Keterangan Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) ke Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), yang selanjutnya oleh Notaris/PPAT Didaftarkan pada Kantor Pertanahan guna diterbitkannya Sertifikat Hak Tanggungan.

B. Saran

Berdasarkan kesimpulan di atas, maka dapat kami berikan saran-saran sebagai berikut :

1. Notaris sebaiknya dalam menjalankan tugas, khususnya pada pembuatan akta kredit perbankan terlebih dalam hal mengikat jaminan yang dalam hal ini di dalam lingkup jaminan hak tanggungan wajib terlebih dahulu memastikan bahwa jaminan hak tanggungan tersebut dapat diikat secara sempurna, sejatinya langkah awal notaris harus memastikan bahwa sertifikat yang akan dibebankan dengan hak tanggungan sudah dilakukan proses cek bersih, dan sebelum penandatanganan SKMHT (Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan) notaris memastikan syarat-syarat dokumen lainnya dapat terpenuhi dan jelas baik jaminan maupun data-data para pihak bersih dan lengkap secara hukum.
2. Sebaiknya notaris sebelum melakukan perikatan harus meminta dan menerima berkas yang lengkap dan akurat dari bank minimal satu minggu sebelum perikatan dilakukan dan lagi kedepannya pemerintah wajib mengeluarkan peraturan kepada notaris yang mengatur mengenai tanggungjawab notaris yang diatur sanksi hukumnya secara tegas baik ganti rugi secara keperdataan maupun sampai ranah pidana agar

kedepannya seorang notaris benarbenar bertanggungjawab terhadap akta yang dibuatnya dengan adanya kepastian hukum yang mengikat.





DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Ady Imam Taufik, 2011, *Agar KPR Langsung Disetujui Bank: Bagaimana Caranya?*, Jakarta: Media Pressindo
- Asri Wijayanti, 2009, *Hukum Ketenagakerjaan Pasca Reformasi*, Jakarta. Sinar Grafika
- Amiruddin, 2016, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada,
- Bank Indonesia, Ayo ke bank, *Memiliki Rumah Sendiri dengan KPR*
- Boedi Harsono, 2007, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Jakarta: Djambata
- Budi Untung, 2015, *22 Karakter Pejabat Umum (Notaris dan PPAT) Kunci Sukses Melayani*. Yogyakarta: CV.Andi Offset
- Cik Hasan Bisri, 2004, *Model Penelitian Fiqih Jilid 1 : Paradigma Penelitian Fiqih dan Fiqih Penelitian*, Jakarta : PT Raja Grafindo Persada
- E. Ktisti Poerwandari, 1998, *Pendekatan Kualitatif dalam Penelitian*, (Jakarta : Lembaga Pengembangan dan Pengukuran Psikologi, Fak. Psikologi UI)
- Fahmi M Ahmadi, Jaenal Arifin, 2010, *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: Lembaga Penelitian UIN Syarif Hidayatullah
- H.S. Lumban Tobing, 1983, *Peraturan Jabatan Notarus*, Cet 3, Jakarta: Erlangga
- Hassanudin Rahman, 1995, *Aspek-Aspek Hukum Pemberian Kredit Perbankan di Indonesia*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti
- H. Juhaya S. Praja, 2014, *Teori Hukum dan Aplikasinya*, Bandung: CV Pustaka Setia
- Hans Kelsen, 2010, *Pengantar Teori Hukum Murni*, Bandung, Nusa Media
- Harlien Budiono. 2015, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti
- Hasanuddin Rahman, 1995, *Aspek-Aspek Hukum Pemberian Kredit Perbankan di Indonesia*, Bandung: Citra Aditya Bakti
- Kamus Besar Bahasa Indonesia, 1989, *Tim Penyusun Kamus Pusat Pembinaan dan Pengembangan Bahasa*. Jakarta: Balai Pustaka
- Janus Sidabalok, 2006, *Hukum Perlindungan Konsumen di Indonesia*, Bandung: Citra Aditya Bakti

- Johannes, Ibrahim, 2004, *Mengupas Tuntas Kredit Komersial dan Konsumtif Dalam Perjanjian Bank*, Bandung: CV Mandar Maju
- Kamsir, 2008, *Dasar-Dasar Perbankan*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada
- M Luthfan Hadi Darus, 2017, *Hukum Notariat dan Tanggungjawab Jabatan Notaris*, Yogyakarta: UII Pres
- Moeljatno, 2008, *Azas-Azas Hukum pidana*, Jakarta, Rineka Cipta
- Muhammad Djumhana, 2006, *Hukum Perbankan Indonesia*, Bandung: Citra Aditya Bakti
- Muljadi Kartini, Gunawan Widjaja, 2005, *Seri Hukum Harta Kekayaan: Hak Tanggungan*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group
- Munir Fuady, 2002, *Hukum Perkreditan Kontemporer*, Bandung: PT Citra Adutya Bakti
- R. Soegono Notodisoerjo, 1993, *Hukum Notariat Di Indonesia Suatu Penjelasan*, Jakarta: Raja Grafindo Persada
- Riduan Syahrani, 1999, *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*, Bandung: Citra Aditya Bakti
- Shidarta, 2006, *Moralitas Profesi Hukum Suatu Tawaran Kerangka Berfikir*, Bandung, PT. Revlika Aditama
- Sjahdeini Sutan Remy, 1999, *Hak Tanggungan, Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok dan Masalah yang dihadapi oleh Perbankan; Suatu Kajian Mengenai Undang-Undang Hak Tanggungan*, Bandung: Alumni.
- Sugiyono, 2011, *Metode Penelitian Kuantitatif dan Kualitatif dan R&D*, Bandung, Alfabeta
- Suratman dan Philips Dillah. 2003. *Metode Penelitian Hukum*. Bandung: Alfabet
- Syamsul Arifin, 2012, *Pengantar Hukum Indonesia*, Medan: Medan area University Press
- Tim penyusun Kamus Pusat Pembinaan dan pengembangan Bahasa, 1991, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Edisi kedua, cet. 1, Jakarta: Balai Pustaka
- W Friendman, 1990, *Teori dan Filsafat Hukum, susunan I. Telaah Keritis Atas Teori Hukum*, Jakarta: PT Raja Grafindo
- Wahyu Sasongko. 2011, *Dasar-Dasar Ilmu Hukum*. Bandar Lampung : Universitas Lampung
- Zainuddin Ali, 2009, *Metode Penelitian Hukm*, Jakarta: Sinar Grafika

Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

KUH Perdata / BW (Burgerlijke wetboek).

Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang perubahan atas Undang Undang nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA)

UU Nomor 10 tahun 1998 sebagai perubahan atas UU Nomor 7 tahun 1992 tentang Perbankan

Peraturan BI 7/4/PBI/2005 tentang prinsip kehati-hatian dalam aktivitas sekuritisasi asset bagi bank umum.

Jurnal

Bayu Ilham Cahyo, Darminto, dan Nila Firdaus Nuzula, 2015, *Analisis Sistem dan Prosedur Pembiayaan Kredit Kepemilikan Rumah Syariah (KPRS) Murabahah Untuk Mendukung Pengendalian Intern*, Jurnal Administrasi Bisnis XXV, No 1, Agustus 2015

Idris Aly Fahmi, 2013, *Degradasi Kekuatan Pembuktian dan Pembatalan Akta Notaris Menurut Pasal 84 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris*, Arena Hukum, Nomor 2 Volume 6.

Sumini, dan Amin Purnawan, 2017, *Peran Notaris dalam Membuat Akta Perjanjian Notariil*, Jurnal Akta Vol. 4 No. 4 Desember

Internet

<http://tesishukum.com/pengertian-perlindungan-hukum/> di akses pada tanggal 18 Februari 2023

https://www.academia.edu/29701461/Prinsip_Kehatihatian_Prudent_Banking_Principle_Dalam_Kerangka_UU_Perbankan_Indonesia diakses pada tanggal 18 Februari 2023

LAMPIRAN

