

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Di dunia perbankan untuk mengembangkan usahanya dan berdasarkan tugas perbankan dalam arti luas sebagaimana tertuang dalam Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan ada dua hal yang dapat kita ambil yaitu Bank bertugas menghimpun dana dari masyarakat dan menyalurkan dana tersebut kepada masyarakat.

Bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya dalam bentuk kredit dan atau benda-benda lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak. Salah satu kegiatan usaha yang dilakukan Bank adalah pemberian kredit pemilikan rumah yang akan disebut kemudian “Kredit Perumahan.” Memperhatikan kegiatan usaha Bank maka antara Bank dan masyarakat yang mengambil kredit perumahan tersebut sangat berkepentingan untuk membuat suatu perjanjian kredit antara mereka.

Dari kepentingan tersebut antara bank dengan masyarakat tersebut perlu adanya pembuktian. Untuk keperluan pembuktian tersebut Bank sangat berkepentingan untuk menggunakan alat bukti dengan akta otentik. Alat otentik khususnya alat bukti yang di buat oleh dan di hadapan Notaris. Dari pandangan perbankan akta Notaris merupakan satu-satunya alat bukti yang benar-benar diharapkan dan menjadi tumpuan perlindungan bagi Bank yang utama dalam perkreditan.

Di dalam pelaksanaan pembuatan akta perjanjian kredit perumahan, Bank mengelompokkan sebagai berikut:

1. Perjanjian kredit yang dibuat di bawah tangan;
2. Perjanjian kredit yang dibuat secara notariil atau secara akta otentik.

Perjanjian kredit yang dibuat di bawah tangan bentuk dan format dari perjanjiannya dibuat oleh bank yang bersangkutan untuk kemudian setelah disepakati oleh para pihak yang bersangkutan dilegalisir atau diwarmeking oleh Notaris sebagai pejabat umum. Sedangkan perjanjian kredit perumahan yang dibuat secara notariil, bentuk dan format dari perjanjiannya di buat oleh Notaris yang ditunjuk oleh Bank yang bersangkutan. Pada dasarnya dalam praktek perbankan, perjanjian kredit perumahan dibuat dengan akta di bawah tangan karena demi efisiensi waktu dan mempermudah debitur yang akan mengambil kredit tanpa harus menunggu akta yang dibuat oleh Notaris dan untuk meminimalisasi biaya dalam pembuatan akta dalam kredit perumahan, sedang bagi bank untuk kepastian tanggal dan kebenaran tanda tangan para pihak akta terdapat dilegalisasi dan didaftarkan pada Notaris.

Sedangkan akta-akta yang lain berkaitan dengan perjanjian kredit perumahan dalam praktek selalu dibuat secara otentik karena demi kepastian hukum bagi pihak debitur dan kreditur serta Undang-Undang telah mengaturnya demikian misalnya untuk penjaminan kredit yang bersangkutan biasanya berupa Hak Atas Tanah (HAT) dengan menggunakan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) dan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), Pembuatan SKMHT selain pada Notaris ditugaskan pula kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang keberadaannya sampai pada wilayah kecamatan dalam rangka memudahkan pemberian pelayanan

kepada pihak-pihak yang memerlukan. Kedudukan seorang Notaris maupun PPAT karena ia sudah mengerti dari awal perjanjian kredit sampai pelaksanaan pembuatan akta lain yang berkaitan dengan perjanjian kredit tersebut sehingga jika PPAT nya lain maka membutuhkan pemeriksaan dan penelitian dari awal lagi mengenai debitur-kreditur dan obyek penjaminan tanah tersebut, hal ini akan memakan waktu yang sangat lama.

Peranan (*role*) merupakan aspek yang dinamis dari kedudukan (*status*), kedudukan tersebut sebenarnya merupakan suatu wadah mengenai hak- hak dan kewajiban-kewajiban tertentu. Hak- hak dan kewajiban-kewajiban tadi merupakan peranan (*role*), karena itu yang mempunyai kedudukan tertentu, lazimnya dinamakan pemegang peranan. peranan juga dapat didefinisikan sebagai kumpulan harapan yang terencana seseorang yang mempunyai status tertentu dalam masyarakat, sehingga Notaris sebagai pejabat umum yang berwenang membuat akta-akta otentik. Akta itu sebagai alat bukti terpenuh dan terkuat yang mempunyai peranan penting dalam setiap hubungan hukum dalam kehidupan masyarakat.

Dalam Pasal 1 Undang- Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris menyatakan “Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang- Undang ini “. Dengan demikian tugas dan pekerjaan notaris yang diatur dalam Undang-Undang Jabatan Notaris yang berlaku baginya hanya sebatas peraturan umum dan dikehendaki atau dimiliki oleh para pihak yang berkepentingan saja.

Di dalam Pasal 1 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT menyebutkan bahwa “Pejabat Pembuat Akta Tanah yang

selanjutnya disebut PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai Hak Atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun". Dari definisi-definisi tersebut di atas maka tugas dan pekerjaan seorang Notaris dan PPAT yang utama adalah membuat akta otentik.

Menurut kenyataannya tugas Notaris berkembang sesuai dengan perkembangan waktu dan kebutuhan masyarakat. Tugas-tugas Notaris tidak hanya bertugas membuat akta perjanjian saja tetapi juga berkewajiban untuk menyatakan kepada para pihak apakah mereka telah memahami isi perjanjian tersebut dan juga dimungkinkan untuk memberikan nasehat-nasehat hukum bila dianggap perlu.

Pendapat dari Tobing menyatakan bahwa:

Pasal 1 Peraturan Jabatan Notaris tidak memberikan uraian yang lengkap mengenai tugas dan pekerjaan Notaris dikatakan demikian karena selain membuat akta-akta otentik, Notaris juga melakukan pendaftaran dan mensahkan (waarmeking dan legalisasi) akta-akta di bawah tangan (L.N.1916-46 jo 43) Notaris juga memberikan nasehat hukum dan penjelasan Undang-Undang kepada pihak-pihak yang bersangkutan dengan akta yang dibuatnya.⁵

Di dalam praktek dalam pembuatan akta-akta yang lain berkaitan dengan perjanjian kredit perumahan, peranan Notaris dan PPAT sangat penting mengingat Undang-Undang memberikan tugas jabatan baginya untuk membuat akta otentik, di mana para pihak menginginkan suatu alat bukti yang kuat apabila terjadi suatu perselisihan di antara mereka. Dari uraian tersebut di atas maka para pihak dalam setiap transaksi pemberian kredit perumahan akan selalu menggunakan jasa Notaris dan PPAT baik waarmeking, legalisasi, dan pembuatan akta-akta yang lain berkaitan

⁵ G.H.S. Lumban Tobing, 1996, *Peraturan Jabatan Notaris*, Ctk. 3, Penerbit Erlangga, Jakarta, hlm. 37.

dengan perjanjian kredit perumahan serta perbuatan hukum yang lain yang berkaitan pula dengan perjanjian kredit perumahan di Kabupaten Sleman.

Di sinilah terlihat peranan Notaris dan PPAT sangatlah penting karena sangat diperlukan hampir setiap transaksi pemberian kredit perumahan dari awal persiapan kredit sampai selesai, dan pihak Bank sangat berharap banyak dari seorang Notaris dan PPAT untuk memberikan masukan atau konsultasi hukum mengenai perbuatan hukum yang harus dilakukan untuk mencegah terjadinya sengketa atau perselisihan di kemudian hari.

B. Perumusan Masalah

Dari latar belakang sebagaimana telah diuraikan di atas maka dapat di kemukakan permasalahan sebagai berikut :

1. Bagaimana peranan Notaris dan PPAT sebagai pejabat umum dalam pembuatan akta- akta yang lain berkaitan dengan perjanjian kredit perumahan pada Bank Bumiputera di Kabupaten Sleman.
2. Apakah kendala-kendala yang dihadapi Notaris dan PPAT serta Bank Bumiputera dalam pembuatan akta- akta yang lain berkaitan dengan perjanjian kredit perumahan di Kabupaten Sleman.
3. Apakah aspek-aspek peraturan hukum perpajakan yang timbul dalam pembuatan akta- akta yang lain berkaitan dengan perjanjian kredit perumahan pada Bank Bumiputera di Kabupaten Sleman serta akibat hukumnya apabila aspek peraturan hukum perpajakan tersebut tidak segera di bayarkan oleh para pihak.

C. Tujuan Penelitian

Mengacu pada pokok masalah seperti yang telah diuraikan di atas, maka tujuan dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui peranan Notaris dan PPAT dalam pembuatan akta- akta yang lain berkaitan dengan perjanjian kredit perumahan pada Bank Bumiputera di Kabupaten Sleman.
2. Untuk mengetahui kendala-kendala yang dihadapi Notaris dan PPAT serta Bank Bumiputera dalam pembuatan akta- akta yang lain berkaitan dengan perjanjian kredit perumahan di Kabupaten Sleman.
3. Untuk mengetahui aspek-aspek peraturan hukum perpajakan yang timbul dalam pembuatan akta- akta yang lain berkaitan dengan perjanjian kredit perumahan pada Bank Bumiputera di Kabupaten Sleman serta akibat hukumnya apabila aspek peraturan hukum perpajakan tersebut tidak segera dibayarkan oleh para pihak.

D. Manfaat Penelitian

Hasil penelitian ini dapat memberikan faedah dalam menambah semaraknya wacana dan wawasan hukum di Indonesia, sehingga memberikan nilai lebih bagi penulis dan ilmu pengetahuan. Penelitian ini diharapkan akan bermanfaat untuk :

1. Kegunaan Praktis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran kepada masyarakat dalam rangka meningkatkan pemahaman tentang peranan Notaris dan

PPAT sebagai pejabat umum dalam pembuatan akta- akta yang lain berkaitan dengan perjanjian kredit perumahan pada Bank Bumiputera di Kabupaten Sleman.

2. Kegunaan Teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran dalam mengembangkan kajian ilmu dalam bidang ilmu hukum kenotariatan.

E. Keaslian Penelitian

Di dalam penelusuran kepustakaan yang telah dilakukan oleh penulis, diketahui penelitian tentang Peranan Notaris dan PPAT Sebagai Pejabat Umum Dalam Pembuatan Akta- Akta Yang Lain Berkaitan Dengan Perjanjian Kredit Perumahan pada Bank Bumiputera Di Kabupaten Sleman dengan latar belakang dan rumusan masalah serta lokasi penelitian seperti yang telah diuraikan di atas, belum pernah dilakukan oleh penulis lain.

Penelitian yang berkaitan dengan Hak Tanggungan (Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan,), pernah dilakukan oleh :

1. Veronica Vera Martani pada tahun 2003 dari Program Studi Magister Kenotariatan, dengan judul Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan Sebagai Jaminan Kredit Modal Kerja Pada PT BPR Bhakti Daya Ekonomi Di Kabupaten Sleman. Penelitian ini lebih mefokuskan pada mengapa Bank mau memberikan Kredit kepada nasabah (debitur) hanya dengan jaminan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan, dan upaya- upaya apa yang di lakukan oleh Bank sebagai pemegang Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan untuk melindungi kepentingannya.

2. Ramadhian Hari Wibowo pada tahun 2005 dari Program Studi Magister

Kenotariatan, dengan judul Pelaksanaan Pembuatan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan Oleh Notaris dan PPAT Setelah Berlakunya Undang- Undang Hak Tanggungan Beserta Benda- Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah Di Kabupaten Sleman. Penelitian ini lebih memfokuskan pada faktor-faktor apakah yang menyebabkan di buatnya Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan, bagaimana praktek pembuatan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan oleh Notaris dan PPAT setelah berlakunya Undang- Undang Nomor 4 Tahun 1996 di Kabupaten Sleman, dan apakah praktek pembuatan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan oleh Notaris dan PPAT sudah dapat memberikan kepastian hukum kepada pihak pemberi kuasa dan penerima Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan.

3. Nyoman Satyayudha Dananjaya pada tahun 2005 dari Program Studi Magister Kenotariatan, dengan judul Prosedur Pemberian Kredit Bank Dan Peranan Notaris dan PPAT Dalam Penyelesaian Kredit Macet Dengan Jaminan Hak Tanggungan Pada PT Bank BPD Bali Kantor Pusat Denpasar. Penelitian ini lebih memfokuskan pada bagaimana prosedur pemberian kredit Bank dan faktor- faktor apakah yang menyebabkan nasabah debitur tidak memenuhi prestasinya berupa pengembalian kredit dengan jaminan hak tanggungan pada PT Bank BPD Bali Kantor Pusat Denpasar, tindakan hokum apa yang dilakukan PT Bank BPD Bali Kantor Pusat Denpasar untuk menyelesaikan kredit macet dengan jaminan hak tanggungan, dan bagaimana peranan Notaris dan PPAT dalam menyelesaikan masalah kredit macet dengan jaminan hak tanggungan.

Penelitian mengenai Peranan Notaris dan PPAT Sebagai Pejabat Umum Dalam Pembuatan Akta- Akta Yang Lain Berkaitan Dengan Perjanjian Kredit Perumahan Pada Bank Bumiputera Di Kabupaten Sleman ini mempunyai perbedaan dengan penelitian- penelitian yang di sebutkan di atas, hal ini dikarenakan penelitian tersebut di atas tidak meneliti mengenai bagaimana peranan Notaris dan PPAT sebagai pejabat umum dalam pembuatan akta- akta yang lain berkaitan dengan perjanjian kredit perumahan pada Bank Bumiputera di Kabupaten Sleman dan apakah kendala- kendala yang di hadapi Notaris dan PPAT serta Bank Bumiputera dalam Pembuatan akta- akta yang lain berkaitan dengan perjanjian kredit perumahan di Kabupaten Sleman serta mengenai apakah aspek- aspek peraturan hukum perpajakan yang timbul dalam pembuatan akta- akta yang lain berkaitan dengan perjanjian kredit perumahan pada Bank Bumiputera di Kabupaten Sleman. Dengan demikian fokus penelitian yang di sebutkan di atas berbeda dengan penelitian yang di angkat dalam penulisan ini.