

## **BAB IV**

### **PENUTUP**

#### **A. Kesimpulan**

Berdasarkan hasil penelitian terkait penerapan *asas Pactum de Contrahendo* di Bank Perkreditan Rakyat (BPR) Mandiri Arum Kenanga Bantul dapat disimpulkan beberapa hal penting terkait pokok rumusan masalah Penelitian ini, yaitu sebagai berikut :

#### **1. Bagaimana penerapan asas *Pactum de contrahendo* pada Kredit Perbankan di PD. BPR Arum Mandiri Kenanga?**

Klausul atau isi pokok dalam Perjanjian Kredit di BPR Arum Mandiri Kenanga tidak secara jelas mengatur bahwa terdapat tahapan lain yang diharuskan oleh Bank dalam pencairan kredit atau penyerahan uang. Namun dalam beberapa Pasal terdapat kata yang secara jelas menyebutkan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan, Akta Pemberian Hak Tanggungan, Fidusia, maupun lembaga jaminan lain dalam isi perjanjiannya. Fase ini berada dalam fase pelaksanaan kontrak.

Pernyataan mengenai prosedur pembuatan penjaminan memang telah tersebut dalam Perjanjian Kredit, namun secara khusus Undang-Undang memberikan kekhususan pelunasan utang bagi kreditur yang mendaftarkan jaminan ke dalam lembaga Hak Tanggungan. Kekhususan tersebut disebut Hak Privilege. Dengan demikian, meskipun telah dinyatakan dalam Perjanjian Kredit mengenai jaminan yang diserahkan debitur kepada Kreditur, namun hal tersebut

harus dituangkan secara lebih khusus dalam suatu Akta Pemberian Hak Tanggungan yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah untuk didaftarkan ke Badan Pertanahan Nasional demi memenuhi asas publisitasnya.

Setelah dipenuhinya pembuatan Akta Perjanjian Jaminan, barulah kreditur dapat menyerahkan uang sebagai subyek yang diperjanjikan. Dengan demikian benar pendapat Mariam Darus Badruzaman, Goudekke dan Asser Kleyn bahwa Perjanjian Kredit yang melibatkan pinjam meminjam uang selalu bersifat Konsensual atau Pactum de Contrahendo dan obligatoir.

Perjanjian ini selalu didahului dengan perjanjian Kredit sebagai pendahuluan (*voor overeenkoomst*), lantas akan ditindaklanjuti dengan perjanjian jaminan dan kemudian penyerahan uang. Dengan demikian dapat dikatakan bahwa sifat dari Perjanjian Kredit Perbankan adalah konsensual yakni Perikatan sudah terjadi, namun debitur masih harus melaksanakan prosedur lain sampai uang diserahkan kepada debitur. Perjanjian tersebut barulah disebut pendahuluan. Sedangkan perjanjian jaminan bersifat *accessoir* karena digantungkan pada Perjanjian pokok (Perjanjian Kredit) yang terpisah dari Perjanjian pokoknya.

Perjanjian tersebut dilakukan dalam akta yang terpisah, dan perjanjian *accessoir* bertindak sebagai penjamin kuatnya lembaga penjaminan yang memberikan perlindungan bagi kedua belah pihak. Perbedaan yang mencolok dari Perjanjian Kredit dan pinjam meminjam adalah Perjanjian kredit bersifat konsensual (telah terjadi perikatan meskipun uang belum diserahkan) sedangkan

perjanjian hutang piutang bersifat riil yang berarti bahwa perjanjian baru ada setelah uang yang dipinjamkan dalam perjanjian kredit secara nyata pada debitur.

**2. Bagaimana kekuatan mengikat dari penerapan asas *Pactum De Contrahendo* pada Perjanjian kredit tersebut ?**

Sebagaimana Perjanjian lain yang dibuat oleh Para Pihak, kedudukan Perjanjian Kredit yang bersifat Konsensual Obligatoir atau merupakan Perjanjian Pendahuluan dari penyerahan uang tetaplah mengikat bagi para pihak yang membuatnya. Pembuatan Perjanjian Kredit tetap didasarkan pada Hukum yang berlaku dan memenuhi aturan-aturan dalam hukum Perbankan, sehingga sebagai suatu perjanjian pokok – kehadiran Perjanjian Kredit merupakan pondasi yang kuat dan melahirkan hak dan kewajiban bagi kedua belah pihak.

Hal tersebut juga berlaku sama terhadap pembuatan perjanjian jaminan, yang dalam hal ini melibatkan lembaga Hak Tanggungan dalam pendaftarannya. Sehingga apabila Debitur wanprestasi terhadap salah satu ketentuan dalam Perjanjian, maka sewaktu-waktu Kreditur dapat melakukan eksekusi terhadap barang jaminan sebagai kekhususan sifat dari Penjaminan.

Dalam kekuatan mengikat, *Pactum De Contrahendo* berbeda dengan *Memorandum Of Understanding*. Dalam MoU, biasanya hanya hal-hal pokok saja yang diatur yang sifatnya tidak mengikat. Sementara dalam Perjanjian Pendahuluan, umumnya sama-sama penting dan mengikat.

## B. Saran

Secara khusus agar Bank mendapat perlindungan penuh untuk kredit yang dijamin dengan Hak Atas Tanah, maka sebaiknya perjanjian kredit dibuat sebagaimana aturan yang berlaku, Dimana perjanjiannya kreditnya tidak berhenti hanya sampai dibuatnya Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) saja, akan tetapi sebaiknya sampai diterbitkannya sertipikat Hak Tanggungan. Sehingga Bank mempunyai kedudukan sebagai kreditur preferen, yang dalam hal ini debitur pun mendapat kepastian secara hukum.

Kemudian secara umum sejalan dengan hasil penelitian yang telah dilakukan, perkembangan hukum perjanjian tentang perjanjian pendahuluan atau asas *pactum de Contrahendo* dalam pembuatan perjanjian ini patut menjadi perhatian bagi seluruh pihak karena masih jarang diketahui banyak pihak.