

**PENERAPAN ASAS KEBEBASAN BERKONTRAK DALAM
PERJANJIAN KREDIT KEPEMILIKAN RUMAH
DI BANK RIAU KEPRI**

TESIS



Oleh :

Nama Mahasiswa : Sri Wirda Ningsih

No. Pokok Mhs : 20921093

**PROGRAM STUDI KENOTARIATAN
PROGRAM MAGISTER FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA**

2023



**PENERAPAN ASAS KEBEBASAN BERKONTRAK DALAM
PERJANJIAN KREDIT KEPEMILIKAN RUMAH DI BANK RIAU KEPRI**

Nama Mahasiswa : SRI WIRDA NINGSIH, S.H
No. Pokok Mhs : 20921093

Telah diujikan di hadapan Tim Penguji dalam Ujian Akhir/Tesis
Program Magister (S2) Kenotariatan dan dinyatakan LULUS
Pada Jum'at, 24 November 2023

Pembimbing 1

Dr. Nurjihad, S.H., M.H.

Yogyakarta, 19 Januari 2024

Pembimbing 2

Dr. Ariyanto, S.H., C.N., M.H.

Yogyakarta, 19 Januari 2024

Anggota Penguji

Bagya Agung Prabowo, S.H., M.Hum., Ph.D.

Yogyakarta, 7 Februari 2024

Mengetahui,
Ketua Program Studi Kenotariatan Program Magister
Fakultas Hukum
Universitas Islam Indonesia



Dr. Nurjihad, S.H., M.H.

HALAMAN PENGESAHAN



PENERAPAN ASAS KEBEBASAN BERKONTRAK DALAM KREDIT
KEPEMILIKAN RUMAH DI BANK RIAU KEPRI

Oleh :

Nama Mahasiswa : SRI WIRDA NINGSIH, S.H
No. Pokok Mhs : 20921093

Telah diperiksa dan disetujui oleh Dosen Pembimbing
untuk diajukan kepada Tim Penguji dalam Ujian Akhir/Tesis
Program Magister (S2) Kenotariatan

Pembimbing 1

Dr. Nurjihad, S.H., M.H.,

Yogyakarta, 26 September 2023

Pembimbing 2

Dr. Ariyanto, S.H., C.N., M.H.,

Yogyakarta, 26 September 2023

Mengetahui,

Ketua Program Studi Kenotariatan Program Magister



Nurjihad, S.H., M.H.,

PERNYATAAN ORISINALITAS PENELITIAN

Yang bertanda tangan dibawah ini, saya:

Nama : Sri Wirda Ningsih, S.H
NIM : 20921093
Program Studi : Magister Kenotariatan

Menyatakan telah melakukan penulisan Karya Tulis Ilmiah (Tugas Akhir) berupa Tesis dengan judul penelitian:

“PENERAPAN ASAS KEBEBASAN BERKONTRAK DALAM KREDIT KEPEMILIKAN RUMAH DI BANK RIAU KEPRI”

Tugas Akhir berupa Tesis tersebut telah penulis ajukan kepada Tim Penguji serta telah dilaksanakan pengujiannya oleh Tim Penguji yang diselenggarakan pihak Program Pascasarjana Fakultas Hukum Magister Kenotariatan Universitas Islam Indonesia, untuk itu penulis menyatakan hal-hal sebagai berikut:

1. Bahwa Karya Tulis Ilmiah ini merupakan hasil penelitian yang dilakukan penulis, serta tunduk dan patuh dalam etika, kaidah serta norma penulisan suatu karya ilmiah sebagaimana yang telah dipersyaratkan oleh pihak Program Pascasarjana Fakultas Hukum Magister Kenotariatan Universitas Islam Indonesia;
2. Bahwa penulis menjamin hasil penelitian yang dilakukan dalam bentuk Tesis ini merupakan penelitian yang Asli (orisinil), bebas dari unsur yang diklasifikasikan sebagai penjiplakan Karya Ilmiah (plagiasi), sebagaimana telah diuji pada Aplikasi berbasis Teknologi Plagiasi dan Karya Ilmiah ini dapat dipergunakan sesuai dengan norma dan kaidah yang berlaku yang pengelolaannya dilakukan oleh Perpustakaan Magister Kenotariatan Universitas Islam Indonesia;
3. Bahwa apabila pada suatu waktu dari hasil penelitian, dapat dibukti dengan kaidah keilmuan mengandung unsur-unsur plagiasi, maka penulis memiliki hak untuk menjawab, membuktikan serta melakukan pembelaan. Apabila terbukti melakukan pelanggaran, maka penulis sanggup menerima sanksi secara akademik dan administrative sebagaimana ketentuan yang mengaturnya.

Pernyataan tertulis ini dibuat dengan sebenar-benarnya untuk dapat dipergunakan sebagaimana mestinya.

Yogyakarta, 15 November 2023

Yang membuat pernyataan,



Sri Wirda Ningsih, S.H.

HALAMAN MOTTO DAN PERSEMBAHAN

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Dia berikan hikmah ilmu yang berguna

Kepada siapa yang dikehendaknya dia telah mendapatkan hikmah itu

Sesungguhnya dia telah mendapatkan kebajikan yang banyak dan tiada yang menerima peringatan melainkan orang-orang yang berkat.

(Al-Baqarah : 269)

Tidak ada sesuatu yang lbih baik dari pada akal yang diperindah dengan ilmuilmu yang diperindah dengankebenaran. Kebenaran yang diperindah dengan kebaikan dan kebaikan dengan Taqwa.

Ya Allah....

Dengan seuntai rasa kasih padamu

Kupersembahkan setetes keberhasilan padamu

Kehadiran ayahanda dan ibunda.

Ayahanda (H. Jalinus, S.H)....

Tetesan keringan, jeri payahmu dalam mendidik...

Dan membesarkan ku telah menjadikan aku tega dan

Tegar dalam menghadapi hidup ini, untuk menatap dan melangkah hari esok.

Kasih sayangmu telah membuatku optimis untuk menghadapi hidup.

Ibunda (Dra.Hj.Elizarti,M.pd)...

Ketulusan hatimu dalam membimbingku...

Telah membuatku dapat menggapai seuntai harapanku

Dalam langkahku telah engkau tanamkan api kehidupan...

kasihmu begitu tulus dalam kesederhanaan...

tanpa mengenal rasa lelah, letih...
telah engkau korbakan jerih payahmu untukku
jiwa ragamu telah engkau pertaruhkan demi kehadiranmu anakmu...
semua telah engkau hadapi dengan ketabahan dan kesabaran...
berkat doa, keyakinan dan perjuanganmu,
kucoba mewujudkan impian dan cita-citaku
dengan segala daya dan upaya.

Hari ini, sepercik keberhasilan telah ku raih
Namun, itu bukanlah akhir dari perjuanganku
Masih ada seribu tantangan di hadapanku.

Terimakasih ya Rabbi...
Serta segenap keluarga besarku tercinta
Yang selalu berharap atas keberhasilanku.

“Sri Wirda Ningsih, S.H.”

KATA PENGANTAR

Assalamu'alaikum Wr. Wb.

Dengan mengucap Puji syukur kehadirat Allah SWT, atas Rahmat dan Karunia-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan tugas akhir ini yang berjudul “Penerapan Asas Kebebasan Berkontrak Dalam Kredit kepemilikan Rumah Di Bank Riau kepri”. Adapun maksud dari penulisan tesis ini untuk memenuhi persyaratan guna memperoleh gelar Magister Kenotariatan Pascasarjana di Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.

Pada saat proses penyusunan tesis ini, peneliti menghadapi kesulitan tetapi penulis menyadari bahwa terselesaikannya tesis ini tidak terlepas dari bantuan dan bimbingan berbagai pihak. Dengan segala kerendahan hati dan ucapan yang tulus dari dasar hati, peneliti mengucapkan terimakasih dan penghargaan yang setinggitingginya kepada :

1. Bapak Prof. Fathul Wahid, S.T., M.Sc selaku Rektor Universitas Islam Indonesia yang telah memberikan kesempatan kepada peneliti untuk mendapatkan ilmu pengetahuan di Universitas Islam Indonesia;
2. Bapak Prof. Dr. Budi Agus Riswandi, S.H., M.Hum selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia;
3. Bapak Dr. Nurjihad, S.H., M.H selaku Ketua Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia dan selaku Dosen Pembimbing I yang telah memberikan pengarahan, bimbingan dan petunjuk kepada penulis sejak awal hingga akhir penyelesaian Tesis ini;

4. Bapak Dr. Ariyanto, S.H., C.N., M.H selaku Dosen Pembimbing II yang telah memberikan pengarahan, bimbingan dan petunjuk kepada penulis sejak awal hingga akhir penyelesaian Tesis ini;
5. Bapak dan Ibu Dosen di Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia yang telah membantu penulis untuk mendapatkan ilmu yang bermanfaat selama peneliti menjadi mahasiswa, baik untuk penelitian tesis ini maupun untuk masa yang akan datang;
6. Seluruh Staff Akademik Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu, yang telah meluangkan waktu untuk penulis;
7. H.Jalinus,S.H.,dan Dra.Hj.Elizarti,M.pd., selaku orangtua penulis yang telah mensupport serta memberikan dorongan kepada penulis untuk menyelesaikan pendidikan Magister Kenotariatan dengan cepat dan tepat waktu.
8. Juleondi Wandana Putra,S.H.,M.H, Robby Hadiyanto,S.E, Wildan Hadi Putra,S.STP., M.Si, selaku abang penulis yang telah mensupport serta dorongan kepada penulis untuk menyelesaikan pendidikan Magister Kenotariatan dengan cepat dan tepat waktu;
9. Rekan-rekan penulis yang telah banyak membantu dan sebagai penyemangat penulis sehingga dapat menyelesaikan studi Magister di Universitas Islam Indonesia; M.Aidil Fajri Zala,S.I.Kom, Ika Rahayu, S.H, Sartika, S.H, Indah Maharani, S.H, Defita Permatasari, S.H, Mahyunda Utari, S.H

10. Teman-teman seperjuangan Angkatan XIV Magister Kenotariatan Universitas Islam Indonesia.

Guna memberi kesempurnaan dari hasil penelitian ini, maka penulis mengharapkan kritik dan saran yang sifatnya membangun demi kesempurnaan penulisan Tesis ini.

Akhirnya kepada Allah SWT sajalah kita berserah diri, semoga semua bentuk bantuan yang telah diberikan mendapat imbalan dari Allah SWT, Aamiin Ya Rabbal alamin. Semoga karya tulis ilmiah ini dapat berguna bagi semua pihak yang membaca dan menjadikan pedoman.

Yogyakarta, Selasa 26 September 2023

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN	ii
HALAMAN PENGESAHAN	iii
PERNYATAAN ORISINALITAS	iv
MOTTO DAN PERSEMBAHAN	v
KATA PENGANTAR	vii
DAFTAR ISI	x
ABSTRAK	xiii
ABSTRACT	xiv
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah	11
C. Tujuan Penelitian	12
D. Manfaat Penelitian	12
E. Orisinalitas Penelitian	13
F. Tinjauan Pustaka	14
1. Pengertian Kredit	15
2. Asas Kebebasan Berkontrak	19
3. Akta	24
G. Metode Penelitian	26
H. Sistematika dan Kerangka Penulisan	28

**BAB II TINJAUAN UMUM TENTANG PERJANJIAN KREDIT,
PERBANKAN, DAN KREDIT BANK**

A. Tinjauan Umum tentang Perjanjian Kredit	30
1. Pengertian Perjanjian Kredit	30
2. Asas-asas dalam Perjanjian Kredit	37
3. Sifat, Bentuk dan Isi Perjanjian Kredit	40
B. Tinjauan Umum tentang Perbankan	44
1. Pengertian dan Dasar Hukum Bank	44
2. Jenis-jenis Bank	46
3. Jasa Pelayanan Bank	48
4. Hubungan Nasabah dengan Bank	51
C. Tinjauan Umum tentang Kredit Bank	56
1. Pengertian dan Unsur Kredit	56
2. Jenis-jenis Kredit	59
3. Sahnya Perjanjian Kredit	62

**BAB III PENERAPAN ASAS KEBEBASAN BERKONTRAK DAN
AKIBAT HUKUM NYA**

A. Penerapan Asas Kebebasan Berkontrak dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah di Bank Riau Kepri	66
B. Akibat Hukum Terhadap Pelanggaran Asas Kebebasan Berkontrak dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah di Bank Riau Kepri	100

BAB IV PENUTUP

A. Kesimpulan 106

B. Saran 107

Daftar Pustaka..... 109

ABSTRAK

Proses jual beli rumah yang dilakukan secara KPR maka akan terjadi yang namanya akad jual beli antara konsumen dengan pihak bank yang dibuat oleh notaris. Penunjukan notaris pada hakekatnya adalah persetujuan bersama antara pihak debitor dan kreditor. Namun dalam pelaksanaannya Konsumen tidak dapat menunjuk notaris lain selain yang telah ditetapkan bank. Hal ini dimungkinkan pihak notaris yang ditelah ditunjuk oleh pihak Bank cenderung akan lebih berpihak kepada pihak bank dari pada pihak konsumen sedangkan biaya untuk akad KPR dibebankan kepada pihak konsumen. Sedangkan hukum perjanjian sendiri menganut asas kebebasan berkontrak. Dari latar belakang di atas, penulis merumuskan masalah pokok diantaranya: *Pertama*, Bagaimana penerapan asas kebebasan berkontrak dalam perjanjian kredit kepemilikan rumah di Bank Riau Kepri?, *Kedua*, Apa akibat hukum terhadap pelanggaran penerapan asas kebebasan berkontrak dalam perjanjian kredit kepemilikan rumah di Bank Riau Kepri?. Dilihat dari jenisnya maka penelitian ini dapat digolongkan kepada penelitian *Normatif* yakni mengkaji dan meneliti bahan-bahan pustaka berupa bahan hukum primer dan hukum sekunder. Sedangkan sifat penelitian ini deskriptif, yakni memberikan gambaran yang jelas dan rinci tentang permasalahan yang menjadi pokok penelitian. kemudian setelah data dianalisis, dirumuskan kesimpulan secara induktif yaitu mengambil kesimpulan dari hal-hal yang khusus ke umum. Dari hasil penelitian Dapat disimpulkan *Pertama*, Perjanjian akad kredit KPR di Bank Riau Kepri Cab. Panam sampai saat ini ternyata masih menggunakan kategori perjanjian baku/blanko (standart) sesuai dengan SOP yang dibuat oleh Direksi yang menjadi pedoman mutlak, walaupun SOP tersebut tidak sepenuhnya sesuai dan/atau bertentangan dengan peraturan perundang-undangan dan dapat dilakukan pembatalan melalui proses hukum di pengadilan. *Kedua*, Akibat hukum terhadap pelanggaran penerapan asas kebebasan berkontrak dalam perjanjian kredit pemilikan rumah di Bank Riau Kepri, yakni rawan terjadinya kemungkinan gugatan, tuntutan, sengketa dari konsumen yang merasa dirugikan yang dapat di tujukan kepada semua pihak yang terkait langsung atau tidak langsung dengan pembuatan akta notaris termasuk di antaranya notaris.

Kata Kunci: Kebebasan Berkontrak, Kredit Pemilikan Rumah, Bank

ABSTRACT

In the process of buying and selling a house using a mortgage, there will be a sale and purchase agreement between the consumer and the bank which is made by a notary. The appointment of a notary is essentially a mutual agreement between the debtor and creditor. However, in practice, consumers cannot appoint other notaries other than those determined by the bank. It is possible that the notary who has been appointed by the bank will tend to side more with the bank than with the consumer, while the costs for the mortgage agreement are borne by the consumer. Meanwhile, contract law itself adheres to the principle of freedom of contract. From the background above, the author formulates the main problems including: First, how is the principle of freedom of contract applied in home ownership loans at Bank Riau Kepri?, Second, what are the legal consequences of violating the application of the principle of freedom of contract in home ownership loans at Bank Riau Kepri?. Judging from its type, this research can be classified as Normative research, namely reviewing and researching library materials in the form of primary legal and secondary legal materials. Meanwhile, the nature of this research is descriptive, namely providing a clear and detailed picture of the problem that is the subject of the research. then after the data is analyzed, conclusions are formulated inductively, namely drawing conclusions from specific to general matters. From the research results, it can be concluded: First, the KPR credit agreement at Bank Riau Kepri Cab. Until now Panam apparently still uses the standard/blank (standard) agreement category in accordance with the SOP made by the Board of Directors which is the absolute guideline, even though the SOP is not in accordance with and/or is in conflict with statutory regulations and can be canceled through legal proceedings in court. . Second, the legal consequences of violations of the application of the principle of freedom of contract in home ownership loans at Bank Riau Kepri, namely the possibility of lawsuits, demands, disputes from consumers who feel disadvantaged which can be directed at all parties directly or indirectly related to the making of the notarial deed. including notaries.

Keywords: Freedom of Contract, Home Ownership Credit, Bank

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Rumah merupakan kebutuhan dasar bagi manusia sebagaimana yang tercantum dalam Undang-Undang Dasar 1945 Pasal 28 H angka 1 (amandemen kedua tahun 2000) yang menyebutkan bahwa “setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal dan lingkungan hidup yang baik dan sehat dan berhak memperoleh pelayanan kesehatan”. Proses manusia dalam mendapatkan rumah, terdapat banyak cara yang dapat dilakukan yaitu dapat membeli baik secara tunai maupun kredit melalui bank terutama di daerah perkotaan.¹

Bank memiliki peran penting dalam perekonomian Indonesia dimana bank memiliki fungsi sebagai *financial intermediary* atau sebagai perantara keuangan bagi si pemegang dana lebih atau *surplus of funds* dan pihak yang memiliki dana lebih sedikit atau *lack of funds*. Keberadaan bank sangat diperlukan dan memberikan peran penting dalam memfasilitasi keperluan modal kerja dan investasi pada sektor riil dengan pihak penyedia dana. Kebutuhan manusia sangatlah beragam seperti sandang, papan, pangan. Rumah merupakan salah satu kebutuhan manusia yang mendasar dan penting karena rumah selain dapat menjadi tempat untuk beristirahat setelah melakukan aktivitas, rumah juga dapat dijadikan tempat untuk bekerja.

¹ Johannes Ibrahim, *Mengupas Tuntas Kredit Komersial dan Konsumtif dalam Perjanjian Kredit Bank (Perspektif Hukum dan Ekonomi)*, Mandar Maju: Bandung, 2004, hlm. 33.

Minat masyarakat dalam memiliki rumah terus bertambah setiap tahunnya namun harga yang ditawarkan untuk membeli rumah juga ikut melambung mengakibatkan beberapa masyarakat tidak mampu dalam memenuhi kebutuhan tersebut. Namun, dengan berkembangnya era perekonomian di Indonesia, hal ini membuka peluang bagi banyak lembaga keuangan, termasuk bank, untuk menyediakan produk konsumen yang disebut Kredit Pemilikan Rumah (KPR).

Developer memiliki cara tersendiri dengan tingginya permintaan akan rumah untuk mengambil keuntungan dengan menyediakan paket pembiayaan untuk perumahan dalam bentuk pengumpulan pesanan atau biasa disebut *indent*, ada pula yang sudah menyediakan rumah siap huni terlebih dahulu dan kemudian menjualnya. Besarnya dana yang dibutuhkan untuk berinvestasi di bidang perumahan membuat lembaga keuangan khususnya bank memanfaatkan hal tersebut untuk mengeluarkan produk berupa paket kredit perumahan. Bank sebagai pelaku usaha menyediakan dana bagi nasabahnya yang kemudian akan digunakan untuk kepentingan diri sendiri, keluarga, orang lain maupun hal lainnya yang berkaitan dengan kebutuhan manusia. Jika ditinjau dari sisi hukum, fenomena ini dapat digolongkan kedalam hubungan hukum perjanjian dimana terdapat dua pihak yang mengikatkan diri dimana Bank bertindak sebagai penyedia dana dan nasabah bertindak sebagai peminjam dana.

Salah satu fungsi utama dari Bank adalah pemberian kredit sebagai bentuk penerapan fungsi dalam menyalurkan dana yang dikumpulkan dari

masyarakat yang kemudian disalurkan kepada masyarakat sebagai pihak yang akan menggunakan produk perbankan tersebut. Fungsi ini memberikan *return* atau penghasilan yang paling besar sebanding dengan resiko yang di hadapi oleh perbankan.²

Masyarakat yang memiliki situasi ekonomi yang tidak stabil maka akan kesulitan untuk membeli rumah secara tunai. Permasalahan ini dapat diatasi dengan cara Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dari perbankan. Seperti kredit pada umumnya, KPR merupakan perjanjian yang dalam hal ini dapat digolongkan menjadi perjanjian kredit. Dalam perjanjian ini, bank menjadi pihak yang meminjamkan uang kepada nasabahnya.

Penelitian ini membutuhkan data, fakta yang perlu di pertanggung jawabkan, dari beberapa bank penyalur kredit KPR pada umumnya tidak berkenan untuk menjadi narasumber dalam penelitian ini dengan alasan data bank adalah rahasia bank yang harus dilindungi, kecuali Bank Riau Kepri yang menyatakan kesediaannya untuk menjadi narasumber serta memberikan data dan fakta empiris dalam penulisan ini, sekaligus sebagai justifikasi dan verifikasi.

Pemilihan Bank Riau Kepri Cabang Panam berdasarkan pertimbangan bahwa Bank Riau merupakan salah satu bentuk badan usaha milik daerah (BUMD) pemerintah daerah provinsi Riau yang telah lama memberikan pelayanan KPR sama dengan bank lain dengan lokasi pemasaran terbesar adalah di wilayah Panam yang mana merupakan lokasi yang diminati oleh

² Gunarto Suhardi, *Usaha Perbankan Dalam Perspektif Hukum*, Kanisius: Yogyakarta, 2003, hlm 75

pengembang KPR di wilayah Riau (perbatasan antara kota Pekanbaru dan Kabupaten Kampar). Seperti perjanjian kredit pada umumnya, perjanjian KPR juga dituangkan dalam bentuk perjanjian baku.

Perjanjian KPR baik isi maupun klausulanya sudah disusun dan disiapkan oleh Bank sehingga nasabah akan di hadapkan pada pilihan untuk menerima perjanjian tersebut dan segala isi yang tercantum di dalamnya. Berdasarkan perjanjian tersebut, nasabah bank merupakan konsumen yang mana menggunakan barang atau jasa yang tersedia dalam masyarakat, baik untuk kepentingan diri sendiri, keluarga, atau orang lain sebagai pihak dari pembeli rumah. Oleh karena itu, secara umum dapat dilihat bahwa kedudukan konsumen lebih rendah dibandingkan dengan pihak bank baik jika dilihat dari segi ekonomi, pengetahuan teknis maupun dalam mengambil tindakan hukum melalui institusi pengadilan.

Posisi konsumen (debitor) merupakan salah satu pihak yang lemah dalam perjanjian kredit yang dibuat oleh notaris yang bekerjasama dengan pihak bank, hal ini dapat dilihat pada contoh surat perjanjian yang disajikan oleh penulis dalam lampiran yakni dalam pasal 7 ayat 4 pada perjanjian KPR di Bank Riau Kepri cabang Panam yang menyebutkan bahwa; 'konsumen (debitor) sepakat untuk menyesuaikan tingkat suku bunga berikut besarnya angsuran kredit sebagai akibat perubahan suku bunga dan Bank akan memberitahukan penyesuaian tersebut kepada debitor melalui surat pemberitahuan tertulis atau media lainnya'.

Perubahan suku bunga yang terjadi akan berdampak juga pada keberlakuan perjanjian kredit tersebut karena kegiatan penyaluran kredit bank dipengaruhi oleh BI dan keadaan ekonomi nasional. Faktor-faktor tersebut seperti suku bunga BI, pertumbuhan ekonomi, iklim investasi secara tidak langsung memberikan pengaruh terhadap kredit yang akan disalurkan oleh perbankan. Hal ini menunjukkan lemahnya posisi konsumen (debitor) yang dimana mau atau tidak harus setuju dengan perubahan bunga kredit yang dilakukan oleh bank sebagai akibat adanya perubahan suku bunga yang disebabkan otoritas moneter dan keadaan ekonomi dalam negeri.

Jual beli rumah yang dilakukan melalui KPR akan dilakukan proses akad jual beli antara konsumen dengan pihak bank yang akan dilakukan bersama notaris. Penunjukan notaris pada hakekatnya berdasarkan persetujuan bersama antara debitor dan kreditor.³ Namun dalam prakteknya, debitor tidak dapat menentukan notaris lain selain yang telah ditetapkan oleh bank. Hal ini menyebabkan kecenderungan notaris kepada pihak Bank dan akan memungkinkan bahwa biaya untuk akad KPR dibebankan kepada pihak debitor.

Jika melihat pada hukum perjanjian, perjanjian sendiri menganut asas kebebasan berkontrak dimana dengan adanya asas ini maka setiap orang memiliki kebebasan untuk berkontrak dan mengadakan berbagai bentuk kesepakatan sesuai dengan apa yang dikehendaki dan berdasarkan syarat-syarat yang diajukan oleh para pihak sendiri.

³ Lanny Kusumawati, *Tanggung Jawab Jabatan Notaris*, Refika Aditama: Bandung, 2006, hlm.29

Syarat-syarat sahnya perjanjian sendiri dapat dilihat pada Pasal 1320

KUHPerdata yang isinya:

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan
3. Suatu hal tertentu
4. Suatu sebab yang halal

Berdasarkan apa yang sudah dijelaskan di atas, isi dari pada perjanjian baku yang tertulis telah disiapkan oleh salah satu pihak dan pihak lainnya tidak memiliki banyak pilihan dan tidak dapat mengemukakan kehendaknya secara bebas. Singkatnya, dalam perjanjian ini tidak terjadi tawar menawar ataupun keterlibatan kedua belah pihak dalam menyusun isi perjanjian sebagaimana menurut asas kebebasan berkontrak. Pada umumnya, dalam perjanjian baku para pihak dikatakan sepakat apabila sudah memberikan tanda tangan berdasarkan perjanjian yang telah dibuat oleh notaris serta notaris tersebut sudah ditentukan oleh pihak bank.

Adapun akibat hukum terhadap pelanggaran kebebasan berkontrak adalah konsumen yang akan melakukan perjanjian atau kontrak dengan pihak bank untuk kredit pemilikan rumah adalah perjanjian tetap sah dikarenakan perjanjian yang telah dibuat oleh para pihak termasuk dalam asas *Pacta Sunt Servanda* dimana asas ini menjadikan kontrak yang dibuat mengikat layaknya undang-undang. Kontrak yang sudah dibuat dan disepakati oleh para pihak mengikat dan melekat pada para pihak seperti undang-undang dan kontrak

tersebut tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan para pihak atau karena alasan-alasan yang telah ditetapkan oleh undang-undang.

Adapun proses yang bisa dilakukan terhadap perjanjian yang dianggap melanggar kebebasan dalam berkontrak adalah dengan melakukan upaya hukum berupa gugatan dipengadilan negeri. Dalam perjanjian baku berlaku adagium, "*take it or leave it contract*" yang berarti bahwa apa yang disetujui dapat dilaksanakan dan apa yang tidak disetujui dapat ditinggalkan atau apa yang tidak disetujui tersebut tidak perlu dimasukkan kedalam perjanjian. Perjanjian baku karena isi dan klausulanya sudah ditentukan oleh pihak yang superior sehingga menyebabkan adanya kemungkinan terjadinya gugatan, tuntutan, pelanggaran asas kebebasan berkontrak dalam perjanjian yang dibuat antara pihak bank dan konsumen kredit kepemilikan rumah.

Penerapan asas kebebasan berkontrak dalam perjanjian akad kredit KPR secara teori hukum memerlukan beberapa kali pertemuan dan menghendaki kehadiran berbagai pihak terkait secara langsung dan seharusnya memerlukan waktu yang cukup, karna tidak semua orang atau orang tertentu sajalah yang dapat membaca, memahami, apa lagi membuat perjanjian yang benar menurut hukum dan mengambil tindakan hukum melalui institusi pengadilan.

Hasil pengamatan sendiri dalam praktek pembuatan akad kredit KPR ternyata dapat diselesaikan dalam 1 kali pertemuan dalam tempo waktu paling lama 2 jam sudah selesai, sangat efektif dan efisien dalam penggunaan

waktu hanya diwakili oleh bank selaku kreditor, notaris, konsumen bahkan tanpa kehadiran developer.

Adapun prosedur proses penerapan asas kebebasan berkontrak dalam akad KPR adalah sebagai berikut:

- 1) Setelah para pihak bank sebagai kreditor bertemu dengan nasabah atau konsumen terdapat kesesuaian antara pelapori dana kredit dan kesesuaian agunan maka terjadi kesepakatan awal antara pihak bank dengan calon konsumen yang dilengkapi dengan data data yang diperlukan, dalam hal ini telah terdapat kesepakatan antar 2 pihak yang setara dan seimbang sesuai dengan asas kebebasan berkontrak.
- 2) Pihak Bank menunjuk notaris yang telah ditunjuk oleh bank membuat draft akad kredit KPR yang telah disepakati sebelumnya antara bank dengan notaris yang bersangkutan, isi substansi/klausula lebih berpihak kepada bank untuk melindungi bank dari resiko hukum & resiko kredit dibandingkan melindungi konsumen, seharusnya penunjukan notaris pada hakekatnya harus atas persetujuan bersama antara bank dengan nasabah dalam pelaksanaannya nasabah tidak dapat menunjuk notaris lain selain yang ditunjuk oleh bank. Tidak tertutup kemungkinan apabila nasabah dapat menunjuk notaris lain, isi klausula yang dibuat oleh bank tersebut akan berubah menjadi lebih memberikan perlindungan kepada 2 pihak secara seimbang, belum sepenuhnya memenuhi syarat asas kebebasan berkontrak.
- 3) Besarnya biaya notaris, biaya asuransi, suku bunga yang berlaku dan biaya administrasi lainnya sepenuhnya dibebankan kepada konsumen, dan di

tetapkan secara sepihak oleh bank yang dipotong langsung oleh bank dari pelapori kredit, seharusnya disepakati oleh pihak terkait (tidak terdapat kesetaraan antar pihak dan belum memenuhi syarat asas kebebasan berkontrak).

- 4) Perjanjian akad kredit KPR berlaku adagium “take it or leave it”. Maksudnya, apabila setuju silahkan tandatangan dan ambil, jika tidak setuju jangan di tanda tangan dan tinggalkan. Artinya perjanjian tidak jadi dilakukan, dalam hal ini tidak ada kesepakatan bagi konsumen dan atau para pihak terkait untuk bernegosiasi dalam pembuatan perjanjian akad kredit KPR, belum memenuhi syarat asas kebebasan berkontrak.
- 5) Akad kredit KPR tidak termuat dalam jelas bentuk ketersediaan fasilitas umum (jalan, listrik, drainase/parit) yang menjadi beban dan tanggung jawab developer yang menimbulkan akibat kemungkinan terjadinya cacat tersembunyi, dan itikad tidak baik dan belum sepenuhnya memenuhi syarat asas kebebasan berkontrak.
- 6) Berlakunya undang-undang nomor 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, dinyatakan dilarang membuat atau mencantumkan klausula baku dalam membuat perjanjian, dan dinyatakan secara tegas perjanjian tersebut batal demi hukum.

Perbuatan Hukum seperti di atas tersebut, terindikasi melanggar asas kebebasan berkontrak sebagaimana diatur dalam pasal 1320 KUHPerdara dan melanggar undang undang no. 8 tahun 1999 tentang perlindungan konsumen, sehingga rawan sengketa, tuntutan, gugatan, terhadap perbuatan melawan

hukum, sebagaimana yang diatur dalam pasal 1365 KUHPerdara. Perbuatan melawan hukum yang disebut dengan istilah *Onrechtmatige Dead*, setiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain yang dapat menimbulkan kerugian itu karna kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut.

Para pihak yang merasa dirugikan tidak tertutup kemungkinan gugatan ditujukan kepada semua pihak yang terkait langsung atau tidak langsung yang dapat menimbulkan kerugian pihak penggugat, dan atau dapat ditujukan tersendiri kepada notaris .

Gugatan dari pihak yang merasa dirugikan dapat di tujukan ke semua pihak terkait langsung dan tidak langsung, seperti dalam kasus “Developer Jual Rumah Mengandung Cacat Tersembunyi Perbuatan Melawan Hukum”. Yang diputus oleh Mahkamah Agung nomor 2186 K/Pdt/1999 tanggal 2 januari 2003. Yang bermula di Pengadilan Negeri Pekanbaru dengan putusan No.09/Pdt/G/1997/PN.PBR,tanggal 15 september 1997.

Berdasarkan pengadilan tinggi Riau dengan putusan No.40/Pdt/1998/PTR, tanggal 22 juni 1998. Gugatan ditujukan kepada;

I.PT. JONDUL JAYA SAKTI -II.NOTARIS PPAT -III.BPN –
IV.PEMDA TK.I RIAU cq. DPU TK.I RIAU –V.PEMDA TK.II
PEKANBARU –VI.KEPALA DINAS TATAKOTA PEMDA TK.II
PEKANBARU –VII. DINAS P.U PEMDA PEKANBARU –VIII.PT.BTN
(PERSERO) –IX. MENTERI PERUMAHAN RAKYAT RI.

Penyelesaian sengketa tersebut dari Pengadilan Negeri pekanbaru, Pengadilan tinggi riau dan Mahkamah Agung sampai mendapat kekuatan mengikat para pihak (inkrah) tidak ada lagi upaya hukum yang dapat dilakukan memakan waktu selama 7 tahun. Masa tunggu penyelesaian sengketa sampai mendapat kekuatan yang mengikat para pihak (inkrah) tidak ada kepastian waktu (tidak dapat ditentukan).

Berdasarkan penjelasan latar belakang di atas tersebut, Penulis sebagai calon notaris ingin mencari tahu secara empiris, penerapan asas kebebasan berkontrak dalam pembuatan akad KPR dalam rangka upaya mengurangi dan mencegah terjadinya sengketa, tuntutan, dan gugatan di luar pengadilan maupun di dalam pengadilan, terutama yang ditujukan kepada notaris, secara tersendiri maupun secara bersama sama dengan pihak yang terlibat langsung atau tidak langsung dalam membuat akta notaris.

Berdasarkan apa yang di uraikan di atas maka penulis tertarik melaksanakan penelitian berjudul: **“Penerapan Asas Kebebasan Berkontrak Dalam Perjanjian Kredit Kepemilikan Rumah Di Bank Riau Kepri ”**.

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana penerapan asas kebebasan berkontrak dalam perjanjian kredit kepemilikan rumah di Bank Riau Kepri?
2. Apa akibat hukum terhadap pelanggaran penerapan asas kebebasan berkontrak dalam perjanjian kredit kepemilikan rumah di Bank Riau Kepri?

C. Tujuan Penelitian

- a) Untuk mengetahui dan menganalisis secara mendalam mengenai penerapan asas kebebasan berkontrak dalam perjanjian kredit kepemilikan rumah di Bank Riau Kepri.
- b) Untuk mengetahui dan menganalisis secara mendalam mengenai akibat hukum terhadap pelanggaran penerapan asas kebebasan berkontrak dalam perjanjian kredit kepemilikan rumah di Bank Riau Kepri.
- c) Penelitian ini sangat penting & mendesak harus diselesaikan segera dalam rangka mengakhiri tugas mahasiswa di program studi kenotariatan di fakultas hukum UII harus membuat karya ilmiah dalam bentuk tesis berdasarkan teori dan merupakan sarana untuk melatih diri, berpikir berdasarkan teori, dan mematangkan diri sendiri yang akan memberikan manfaat untuk diri sendiri atau orang lain yang membutuhkan atau memerlukan sebagai dasar atau informasi awal untuk penelitian lebih lanjut.

D. Manfaat Penelitian

- a) Menambah ilmu pengetahuan bagi penulis terkait penerapan asas kebebasan berkontrak dalam perjanjian kredit kepemilikan rumah di Bank Riau Kepri.
- b) Secara praktis dianggap dapat dijadikan sumber pemikiran atau masukan dalam penelitian selanjutnya untuk mengembangkan ilmu pengetahuan dalam bidang akademis terutama untuk menyelesaikan

masalah hukum dan kemasyarakatan dalam konsep pemikiran secara lebih logis, sistematis dan rasional tentang penerapan asas kebebasan berkontrak dalam kredit kepemilikan rumah di Bank Riau Kepri.

E. Orisinalitas Penelitian

Berdasarkan penelusuran kepustakaan yang telah dilakukan menunjukkan bahwa penelitian yang berkaitan dengan penerapan asas kebebasan berkontrak dalam kredit kepemilikan rumah di Bank Riau Kepri sampai saat ini belum ada, namun, telah ditemukan penelitian serupa meskipun di dalam penelitian tersebut tidak dapat kesamaan. Berikut ini beberapa penelitian yang membahas asas kebebasan berkontrak;

No	Nama	Judul	Permasalahan	Persamaan	Perbedaan
1	Montayana Maher. -Tesis-	Kajian Normatif Terhadap Asas Kebebasan Berkontrak Pada Kontrak Baku Dalam Perjanjian Kredit	Bagaimana Penerapan Asas Kebebasan Berkontrak Pada Kontrak Baku Dalam Perjanjian Kredit	Sama-sama Membahas Kebebasan Berkontrak	Penelitian ini lebih menekan pada penerapan Asas Kebebasan Berkontrak Pada Kontrak Baku Dalam Perjanjian Kredit

2	Muhammad Ruby Khadafy dan Neni Sri Imaniyati. -Jurnal-	Tanggung Jawab Notaris Terhadap Penerapan Klausula Eksonerasi Dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah	Bagaimana Tanggung Jawab Notaris Terhadap Penerapan Klausula Eksonerasi Dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah	Sama-sama Membahas Kebebasan Berkontrak	Penelitian ini lebih menekankan kepada asas kebebasan berkontrak pada kontrak baku yang terdapat dalam perjanjian kredit
3	Niru Anita Sinaga. -Jurnal-	Implementasi Asas Kebebasan Berkontrak Pada Perjanjian Baku Dlam Mewujudkan Keadilan Para Pihak	Bagaimana Implementasi Asas Kebebasan Berkontrak Pada Perjanjian Baku Dalam Mewujudkan Keadilan Para Pihak	Sama-sama Membahas Kebebasan Berkontrak	Penelitian ini lebih menekankan Implementasi Asas Kebebasan Berkontrak Pada Perjanjian Baku Dalam Mewujudkan Keadilan Para Pihak

F. Tinjauan Pustaka

Kerangka pemikiran peneliti yang komprehensif dan kritis, dengan sumber-sumber tulisan yang merujuk pada referensi yang berupa peraturan perundang-undangan, putusan pengadilan, dan pustaka berupa buku, artikel

ilmiah, hasil penelitian orang lain, risalah siding dan data elektronik yang substansinya dipertanggung jawabkan secara ilmiah dan moral.⁴

Kerangka teori adalah kerangka pemikiran atau butir-butir, pendapat, teori, mengenai suatu kasus atau permasalahan yang menjadi perbandingan, pegangan teoritis.⁵

1. Pengertian Kredit

Kredit berasal dari Bahasa Yunani, *credere*, yang memiliki arti percaya. Dasar dari pada kredit adalah adanya kepercayaan. Kreditor sebagai pihak yang memberikan kredit percaya bahwa debitor sebagai penerima kredit mampu memenuhi segala sesuatu yang telah disetujui baik berkaitan dengan jangka waktu maupun prestasi dan kontra prestasinya. Pengertian menurut kamus umum hukum ekonomi adalah kecakapan atau kelayakan seseorang atau suatu perusahaan dalam mendapatkan pinjaman uang, penyediaan uang atau tagihan-tagihan yang dapat disamakan dengan itu berdasarkan perjanjian pinjam-meminjam antara kreditor dengan debitor.

Pengertian kredit menurut Pasal 1 angka 12 UU Perbankan No. 7 Tahun 1992 adalah sebagai berikut : Kredit adalah penyediaan dana atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan jumlah bunga, imbalan atau pembagian hasil keuntungan.

⁴ Buku Pedoman Penulisan dan Ujian Tesis, 2020, Universitas Islam Indonesia Fakultas Hukum

⁵ M. Solly Lubis, *Filsafat Ilmu Dan Penelitian*, Mandar Maju: Bandung, 1994, hlm. 80

Pengertian kredit sebagaimana tersebut di atas menurut UU No. 10 Tahun 1998 mengalami sedikit perubahan, sebagaimana diatur dalam Pasal 1 angka 11, yang menyatakan: Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga. Kredit memiliki tujuan untuk mengembangkan pembangunan berdasarkan prinsip-prinsip ekonomi dimana melakukan pengorbanan yang sekecil-kecilnya untuk memperoleh keuntungan yang sebesar-besarnya, sehingga tujuan dari kredit adalah untuk memperoleh keuntungan.

Pemberian kredit merupakan pokok usaha yang dimiliki oleh bank. Kebijakan yang diterapkan oleh bank dalam pemberian kredit menggunakan prinsip kehati-hatian merupakan hal yang sangat penting untuk memperkecil risiko. Pemberian kredit merupakan sumber penghasilan terbesar bank, oleh karena itu pemberian kredit harus didasarkan pada keyakinan bank atas kesanggupan dan kemampuan debitor untuk melunasi hutangnya.⁶ Kredit diartikan sebagai pemberian prestasi baik berupa barang maupun uang dengan diikuti balas prestasi (kontra prestasi) yang akan terjadi pada waktu tertentu dengan adanya pemberian bunga sehingga dapat disimpulkan bahwa pengertian kredit adalah adanya unsur kepercayaan dan mempunyai sifat atau pertimbangan tolong menolong.

⁶ Djuhaendah Hasan, *Makalah Seminar; Analisis Hukum Ekonomi Terhadap Hukum Perbankan Di Indonesia*, (1999), hlm. 12

Unsur penting dalam kegiatan kredit jika dilihat dari pihak kreditor adalah untuk mengambil keuntungan dari modalnya dengan mengharapkan kontraprestasi, sedangkan untuk debitor adalah adanya peran kreditor dalam membantu debitor untuk memenuhi kebutuhannya melalui prestasi yang harus dilakukan oleh debitor. Namun, antara prestasi dengan kontraprestasi tersebut terdapat suatu jangka waktu tertentu. Hal ini menyebabkan timbulnya risiko yang berupa ketidak tentuan, sehingga oleh karenanya diperlukan suatu jaminan dalam pemberian kredit.⁷

Berdasarkan penjelasan di atas, dalam pemberian kredit terdapat unsur yang timbul dari akibat adanya jangka waktu antara pemberian prestasi dengan kontraprestasi yang akan diterima kemudian sehingga semakin lama kredit diberikan maka akan semakin tinggi juga tingkat risikonya. Hal ini terjadi karena adanya unsur ketidak tentuan di masa depan yang tidak dapat diperhitungkan. Risiko yang ada ini menimbulkan alasan-alasan atau pertimbangan dalam pemberian kredit, yaitu;

- 1) Kepercayaan, dimana adanya keyakinan dari pemberi kredit terhadap prestasi yang diberikannya kepada debitor baik dalam bentuk uang, barang atau jasa, akan diterima kembali dalam jangka waktu tertentu.
- 2) Tenggang waktu dimana adanya suatu masa yang memisahkan antara pemberian prestasi dengan kontraprestasi yang akan diterima pada masa yang akan datang. Dalam unsur waktu terkandung pengertian nilai agio dari uang,

⁷ Budi Untung, *Kredit Perbankan di Indonesia*, Cetakan Pertama, Andi, Yogyakarta, 2000, hlm. 76

yaitu bahwa uang yang ada sekarang lebih tinggi nilainya dari pada uang yang akan diterima pada masa yang akan datang.

- 3) *Degree of risk*, yaitu tingkatan risiko yang akan di hadapi sebagai akibat dari adanya jangka waktu yang memisahkan antara pemberian prestasi dengan kontraprestasi yang akan diterima kemudian hari. Semakin lama kredit diberikan, semakin tinggi pula tingkat risikonya, karena sejauh-jauh kemampuan manusia untuk menerobos hari depan itu, maka masih selalu terdapat unsur ketidaktentuan yang tidak dapat diperhitungkan. Inilah yang menyebabkan timbulnya unsur risiko. Dengan adanya unsur risiko inilah timbul jaminan dalam pemberian kredit.
- 4) Prestasi, dimana objek kredit itu tidak hanya diberikan dalam bentuk uang saja namun dapat berbentuk barang dan jasa juga.

Kredit selalu bertujuan, dimana kreditor selalu memiliki tujuan dalam memberikan kredit untuk dipergunakan dalam hal apa saja oleh debitor. Dalam memberikan kredit, bank selalu memastikan tujuan penggunaan kredit tersebut karena jika terjadi penyimpangan atau penyalahgunaan dari tujuan kredit yang sudah disepakati maka akan dapat merugikan pihak bank sebagai kreditor. Pada umumnya, bank akan mengawasi penggunaan kredit yang sudah diberikan kepada debitor namun dalam praktiknya hal tersebut sering diabaikan karena bank lebih mementingkan pertumbuhan kredit untuk meningkatkan portofolionya.⁸

⁸ Johannes Ibrahim, *Mengupas Tuntas.*, *Op.Cit.*, hlm. 13-14

2. Asas Kebebasan Berkontrak

Bahasan yang membahas tentang hubungan antara kedua pihak yang mana tidak dapat lepas dari keinginan seseorang untuk membuat hubungan hukum berdasarkan aturan yang nyata dan riil dimana aturan tersebut mengharuskan kedua belah pihak mengerjakan apa yang sudah disepakati dalam hal tercapainya tujuan yang ingin dicapai dalam perjanjian tersebut. Perjanjian yang terkandung di Pasal 1313 KUHPER diartikan sebagai suatu tindakan menghubungkan satu orang terhadap satu orang lain atau lebih dalam sebuah ikatan.

Kontrak asalnya dari bahasa Inggris, *contract* atau "*overeenkomst*" (belanda), yang diartikan dengan "perjanjian" dalam Pasal 1313 KUHPERdata. Ketentuan Pasal 1313 KUHPERdata menyatakan : "Suatu persetujuan juga merupakan sebuah tindakan dimana satu orang atau lebih mengikatkan diri dengan satu orang lain atau lebih." Pendapat lain mengatakan bahwa perjanjian tidaklah sama dengan persetujuan. Perjanjian memiliki arti dari *oveereenkomst* dan persetujuan merupakan arti dari *toestemming* yang berarti sebagai *wilsovereenstemming* atau persamaan kehendak atau kata sepakat.⁹

Berdasarkan bidang praktik bisnis, kata "kontrak" atau "perjanjian" diartikan secara ambigu. Pelaku bisnis kebanyakan mendefinisikan istilah-istilah tersebut secara tidak sama, padahal KUHPERdata sebagai hukum warisan kolonial belanda menggunakan istilah *overeenkomst* dan *contract* untuk mendefinisikan hal yang sama sesuai dengan Buku III Titel Kedua

⁹Purwosusilo, *Aspek Hukum Pengadaan Barang dan Jasa*, Prenadamedia Group : Jakarta, 2014, hlm. 63-64.

mengenai “perikatan-perikatan yang lahir dari kontrak atau perjanjian”. Dalam bahasa Belanda dikenal dengan “*van verbintenissen die uit contract of overeenkomst geboren worden*”.

Subekti mendefinisikan perjanjian sebagai proses seseorang yang berjanji kepada orang lain, atau dua orang yang saling berjanji untuk melakukan sesuatu, atau melalui arti lain dari perjanjian yaitu suatu tindakan hukum mengikatkan diri antara satu orang atau lebih. Sri Soedewi Masjchoen Sofwan juga mendefinisikan perjanjian sebagai suatu tindakan mengikatkan diri secara hukum kepada seseorang atau lebih.

Suryodiningrat mengatakan bahwa definisi Pasal 1313 KUHPerdara ditentang karena adanya argumentasi berikut:¹⁰

1) Perkataan perbuatan apabila dijelaskan secara *general* dapat mengakibatkan hukum tanpa adanya tujuan, sebagai contoh adalah seperti perbuatan yang menimbulkan kerugian sebagai akibat adanya perbuatan melanggar hukum.

2) Pengertian dalam Pasal 1313 KUHPerdara hanya menjelaskan tentang persetujuan *unilateral* dimana pihak yang berprestasi berjumlah satu orang sementara pihak yang lain sebaliknya dan perjanjian tersebut diukur dari dua manusia yang memiliki pencapaian yang baik.

3) Pasal 1313 KUHPerdara hanya terkandung tentang kesepakatan *obligatoir* dimana memunculkan hak serta kewajiban bagi kedua belah pihak dan menyebabkan tidak validnya kesepakatan lainnya seperti kesepakatan

¹⁰ R.M Suryodiningrat, *Asas – asas Hukum Perikatan cetakan ke - III*, Tarsito, Bandung, 2009, hlm. 72.

pembebasan; kesepakatan dilapangan; hukum keluarga; kesepakatan kebendaan dan kesepakatan pembuktian.

Definisi perjanjian yang diatur dalam KUHPerdara Pasal 1313 adalah suatu tindakan atau perilaku seseorang dimana satu pihak atau lebih membuat ikatan atas dirinya terhadap satu orang atau lebih lainnya. Prof. Subekti menambahkan bahwa meskipun pengertian kesepakatan itu telah bersifat asli, namun definisi tersebut tidaklah lengkap karena hanya memberikan penekanan pada perjanjian satu pihak saja.¹¹ Rumusan dalam Pasal 1313 KUHPerdara selain tidak lengkap juga memiliki cakupan yang terlalu luas. Perumusan tersebut dianggap tidak lengkap karena hanya berisikan tentang persetujuan dari suatu tindakan sehingga di dalamnya terdapat pula perwakilan sukarela (*zaakwaarneming*) dan tindakan melawan hukum (*onrechtmatigedaad*).

Oleh karena itu, terdapat beberapa usulan perbaikan tentang pengertian perjanjian manjadi:¹²

- 1) Tindakan harus diartikan sebagai tindakan hukum dimana tindakan tersebut dimaksudkan untuk menciptakan konsekuensi hukum sesuai dengan apa yang dikehendaki oleh para pihak.
- 2) Memberikan penambahan “atau lebih saling mengikatkan dirinya” dalam Pasal 1313 KUHPerdara.

Berdasarkan hal-hal di atas, maka dapat disimpulkan bahwa perjanjian adalah “Suatu persetujuan dengan mana dua orang atau lebih saling

¹¹ Subekti, *Aneka Perjanjian*, Alumni: Bandung, 2009, hlm. 1.

¹² R. Setiawan, *Pokok-pokok Hukum Perikatan*, Putra A. Bardin: Bandung, 1999, hlm. 9.

mengikatkan diri untuk melaksanakan suatu hal dalam lapangan harta kekayaan”. Perjanjian memiliki beberapa unsur, yaitu:¹³

1) Unsur *Essentialia*

Unsur *essentialia* merupakan unsur wajib yang harus ada di dalam suatu perjanjian. Unsur ini wajib untuk dipenuhi dan wajib diperhatikan dalam suatu perjanjian. Tanpa adanya unsur ini maka perjanjian tidaklah ada. Unsur ini sangat penting karena unsur *essentialia* digunakan oleh para pihak untuk menyampaikan maksud dan tujuan daripada perjanjian yang dibuat. Sebagai contoh, dalam perjanjian jual beli, dalam perjanjian ini unsur mutlak yang harus ada adalah adanya barang dan harga barang. Sebagai contoh lain dalam perjanjian sewa menyewa, unsur mutlak dari perjanjian ini adalah harus adanya kenikmatan atas suatu hal yang disewakan dan harga sewa.

2) Unsur *Naturalia*

Unsur *naturalia* adalah suatu unsur yang sudah diatur oleh hukum namun dapat dikesampingkan oleh para pihak. Unsur ini merupakan sifat alami dari suatu perjanjian dimana melekat pada perjanjian secara diam-diam. Sebagai contoh, bahwa dalam perjanjian jual beli seorang penjual harus menjamin bahwa barang yang dijual tidaklah memiliki cacat atau rusak.

3) Unsur *Accidentalia*

Unsur *accidentalia* artinya bisa ada atau diatur, bisa juga tidak ada atau tidak diatur, bergantung pada apa yang dikehendaki oleh para pihak. Unsur *accidentalia* merupakan unsur pelengkap dalam suatu perjanjian dan

¹³ *Ibid.*, hlm. 10.

merupakan sifat pada perjanjian yang secara tegas diperjanjikan oleh para pihak. Sebagai contoh, dalam perjanjian jual beli tanah terdapat ketentuan bahwa jual beli yang dilakukan tidaklah meliputi pohon atau tanaman yang berada di atasnya.

Dari kedua sumber tersebut, yang menjadi faktor utama adalah perikatan yang muncul dari perjanjian (hukum perjanjian).¹⁴ Dalam hal ini para pihak memiliki kebebasan untuk membuat segala jenis perikatan, selama tidak melanggar undang-undang, kesusilaan atau ketertiban umum (Pasal 1338 KUH Perdata ayat (1) jo Pasal 1337 KUH Perdata).¹⁵

Para ahli hukum perdata pada dasarnya setuju bahwa sumber perikatan yang telah diatur di Pasal 1233 KUH Perdata tidak begitu lengkap. Sebab di luar Pasal 1233 KUH Perdata, masih terdapat sumber perikatan, yaitu doktrin, hukum yang bersifat tidak tertulis dan keputusan hakim.¹⁶ Dalam proses pembiayaan, hal yang harus diperhatikan yaitu disusunnya suatu perjanjian pembiayaan atau jika pada perbankan syariah disebut dengan akad pembiayaan.

Penafsiran mengenai perjanjian diatur dalam Pasal 1342 sampai dengan 1351 KUH Perdata. Menurut Pasal 1342 KUH Perdata : “Jika kata-kata dari suatu perjanjian cukup jelas, maka tidaklah diperkenankan untuk menyimpang daripadanya dengan jalan penafsiran.” Kemudian menurut Pasal 1343 KUH Perdata : “Jika kata-kata dari suatu perjanjian dapat diberi

¹⁴ Mariam Darus Badruzaman, *Aneka Hukum Bisnis*, Alumni: Bandung, 2005, hlm. 9.

¹⁵ Djaja S. Meliala, *Perkembangan Hukum Perdata Tentang Benda Dan Hukum Perikatan*, CV. Nuansa Aulia: Bandung, 2007, hlm. 80.

¹⁶ Mariam Darus Badruzaman, *Aneka Hukum Bisnis, Op.Cit.*, hlm. 9.

berbagai penafsiran, maka yang harus dilihat adalah maksud para pihak yang membuat perjanjian itu.”

3. Akta

Akta dalam bahasa Belanda disebut juga dengan “*acte*” atau “akta” dan dalam bahasa Inggris disebut dengan “*act*” atau “*deed*”. Menurut Sudikno Mertokusumo, akta adalah surat yang diberi tanda tangan yang memuat peristiwa-peristiwa yang menjadi dasar hak atau perikatan, yang dibuat sejak semula dengan sengaja untuk pembuktian.¹⁷

Menurut Subekti, akta berbeda dengan surat, yaitu suatu tulisan yang memang dengan sengaja dibuat untuk dijadikan bukti tentang suatu peristiwa dan ditandatangani.¹⁸ Akta merupakan surat yang dibuat oleh atau di hadapan pejabat yang berwenang untuk dijadikan bukti yang cukup bagi para pihak dan ahli warisnya atau dengan pihak lainnya yang memiliki hubungan hukum. Akta memiliki dua fungsi yaitu sebagai fungsi formal dimana suatu perbuatan hukum akan memiliki kepastian hukum yang lebih kuat apabila dibuat dalam bentuk akta. Selanjutnya, akta sebagai alat bukti dimana akta akan digunakan sebagai pembuktian atas suatu hubungan hukum tertentu yang mengikat dan dapat ditunjukkan dalam hal pembuktian dikemudian hari.

Menurut Pasal 1867 KUHPerdara yang berbunyi pembuktian dengan tulisan dilakukan dengan akta autentik maupun dengan akta di bawah tangan. Berdasarkan ketentuan tersebut di atas, maka terdapat dua macam akta yaitu akta otentik dan akta di bawah tangan, yang dapat dijelaskan sebagai berikut:

¹⁷ Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Liberty, Yogyakarta, 2006, hlm.149

¹⁸ Subekti, *Hukum Pembuktian*, Pradnya Paramitha, Jakarta, 2005, hlm. .25.

a. Akta otentik

Akta otentik adalah akta yang dibuat oleh pejabat yang berwenang yang ditunjuk oleh negara berdasarkan peraturan yang sudah diatur. Akta otentik memuat keterangan seorang pejabat yang menerangkan apa yang dilakukannya dan dilihat di hadapannya.

Seperti yang dikemukakan oleh Irwan Soerodjo, bahwa terdapat 3 unsur essentialia agar dapat terpenuhinya syarat formal akta otentik, yaitu:¹⁹

- 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.

b. Akta di bawah tangan

Akta di bawah tangan yaitu akta yang dibuat serta ditandatangani oleh para pihak yang bersepakat dalam perikatan atau antara para pihak yang berkepentingan saja. Sudikno Mertokusumo mendefinisikan akta di bawah tangan sebagai akta yang sengaja dibuat untuk pembuktian oleh para pihak tanpa campur tangan dari pejabat berwenang. Pasal 101 huruf b Undang-Undang No. 9 Tahun 2004 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, menyatakan bahwa akta di bawah tangan adalah surat yang dibuat dan ditandatangani oleh pihak-pihak yang bersangkutan dengan maksud untuk dipergunakan sebagai alat bukti tentang peristiwa hukum yang tercantum di dalamnya.

¹⁹ Irwan Soerodjo, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*, Arkola, Surabaya, 2003, hlm. 148.

Dalam Pasal 1874 KUHPerdara, menyatakan bahwa yang dianggap sebagai tulisan di bawah tangan adalah akta yang ditandatangani di bawah tangan, surat, daftar, surat urusan rumah tangga dan tulisan-tulisan yang lain yang dibuat tanpa perantara seorang pejabat umum.²⁰ Adapun yang termasuk akta di bawah tangan adalah

- a) *Legalisasi*, yaitu akta di bawah tangan yang pada saat diberikan kepada notaris belum ditandatangani dan akan ditandatangani kemudian di hadapan notaris oleh para pihak yang berkepentingan setelah isi akta dijelaskan oleh Notaris kepada para pihak.
- b) *Warmerken*, yaitu akta di bawah tangan yang didaftarkan untuk memastikan kepastian tanggal pembuatan akta tersebut. Akta yang sudah ditandatangani oleh para pihak kemudian diberikan kepada notaris untuk kemudian dicatatkan dalam buku daftar khusus. Pada *warmerken* tidak dijelaskan mengenai isi dari akta tersebut melainkan hanya memastikan kepastian tanggal akta yang dibuat.

G. Metode Penelitian

Dalam penyusunan dan penulisan ini penulis memerlukan data konkret sebagai bahan pembahasan penulisan skripsi, maka metode penelitian yakni:

1. Jenis dan Sifat Penelitian

Penelitian ini merupakan penelitian hukum normative dimana mempelajari kedudukan bentuk usaha tetap dalam penanaman modal di Indonesia kemudian membandingkan apakah hukum yang diterapkan telah sesuai dengan cara mempelajari kedudukan bentuk usaha tetap dalam penanaman modal di Indonesia

²⁰ Tan Thong Kie, *Studi Notariat, Serba Serbi Praktek Notaris*, Ichtiar Baru van Hoeve, Jakarta, 2005, hml. 362.

kemudian membandingkan apakah hukum yang diterapkan telah sesuai dengan teori-teori hukum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Jika dilihat dari sifatnya, maka penelitian ini bersifat deskriptif yaitu memberikan gambaran secara teliti dan nyata tentang suatu keadaan dalam bentuk uraian kalimat yang jelas dan mendetail berdasarkan data yang penulis temukan dalam rangka menerangkan dan untuk menjawab masalah pokok yang diteliti.

Sebagaimana yang dijelaskan oleh Peter Mahmud Marzuki bahwa penelitian hukum adalah suatu proses untuk menemukan aturan hukum, prinsip hukum, dan doktrin hukum untuk menjawab isu hukum yang di hadapi. Penelitian ini bersifat analitis-eksploratif yakni melalui bahan-bahan kepustakaan.²¹

2. Data dan Sumber Data

Data penelitian yang digunakan adalah data sekunder yang terdiri atas

- a. Bahan Hukum Primer: bahan utama yang dijadikan referensi dalam penelitian ini seperti Pancasila, Undang-Undang Dasar 1945, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.
- b. Bahan Hukum Sekunder: bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan-bahan hukum primer yang berupa buku-buku, teori-teori atau pendapat para ahli yang berkaitan dengan topik permasalahan yang diteliti.
- c. Bahan Hukum Tersier: bahan yang mendukung bahan hukum primer dan sekunder seperti kamus umum dan kamus hukum yang berkaitan dengan penggunaan istilah-istilah dalam penulisan.

²¹ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum edisi revisi*, Kencana Pranada Media Group, Jakarta, 2015, hlm. 164

3. Analisis Data

Analisis data yang dilakukan adalah menggunakan metode kualitatif dimana memberikan penjelasan dengan menggambarkan hasil penelitian yang diperoleh melalui proses pengumpulan data studi kepustakaan lalu membandingkan hasil penelitian tersebut dengan teori-teori dan pendapat para ahli hukum, serta berdasarkan ketentuan hukum dan ketentuan peraturan perundang-undangan yang telah ditetapkan, kemudian setelah data dianalisis, dirumuskan kesimpulan secara deduktif.

H. Sistematika dan Kerangka Penulisan

Untuk mencapai sasaran dan tujuan penelitian, penelitian ini secara sistematis disusun dalam 4 (empat) Bab dengan sistematika penulisan yang pada bagian masing-masing akan dikembangkan dengan panduan sebagai berikut :

Bab I Dalam bab ini berisi tentang uraian pendahuluan yang terdiri atas latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, orisinalitas penelitian, tinjauan pustaka, metode penelitian memuat tentang jenis dan sifat penelitian, data dan sumber data, , analisis penelitian, dan sistematika penulisan.

Bab II Telaah tentang Perjanjian Kredit, Asas-asas dalam perjanjian kredit, Sifat, Bentuk dan Isi Perjanjian Kredit, Pengertian dan Dasar Hukum Bank, Jenis-jenis Bank, Jasa Pelayanan Bank, Hubungan Nasabah dengan Bank, Pengertian dan Unsur Kredit Bank, Jenis-jenis Kredit, Sahnya Perjanjian Kredit.

- Bab III Hasil Penelitian yang terdiri dari Penerapan Asas Kebebasan Berkontrak
Dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah di Bank Riau Kepri dan
Akibat Hukum Terhadap Pelanggaran Asas Kebebasan Berkontrak
Dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah di Bank Riau Kepri.
- Bab IV Penutup yang berisi kesimpulan dan saran.

BAB II

**TINJAUAN UMUM TENTANG PERJANJIAN KREDIT,
PERBANKAN, DAN KREDIT BANK**

A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian Kredit

1. Pengertian Perjanjian Kredit

Salah satu dasar yang kuat dan jelas bagi bank mengenai keharusan adanya suatu perjanjian kredit adalah ketentuan dalam Pasal 1 angka 11 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, yang menyatakan bahwa kredit diberikan berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain.

Kata-kata persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam seperti yang tercantum dalam Pasal 1 ayat (11) memiliki beberapa maksud, yaitu:²²

- 1) Bahwa undang-undang ini dimaksudkan untuk menegaskan bahwa hubungan kredit bank adalah hubungan kontraktual antara bank sebagai kreditor dan nasabah sebagai debitor.
- 2) Bahwa undang-undang ini dimaksudkan untuk mengharuskan hubungan kredit bank dituangkan dalam perjanjian tertulis dengan maksud agar perjanjian tersebut dapat dijadikan alat bukti tertulis.

²² Sutan Remy Syahdeini, *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan Yang Seimbang Bagi Para Pihak dalam Perjanjian Kredit Bank di Indonesia*, Institut Bankir Indonesia (IBI): Jakarta, 1993, hlm. 180-181

Perjanjian kredit pada dasarnya sama dengan perjanjian lainnya sehingga pengaturannya tunduk terhadap syarat sahnya perjanjian seperti pada umumnya seperti yang tercantum dalam Pasal 1320 KUHPerdara yaitu:

- 1) Kesepakatan para pihak yang membuat perjanjian
- 2) Kecakapan para pihak yang membuat perjanjian
- 3) Adanya objek tertentu
- 4) Adanya suatu sebab yang halal

Syarat-syarat tersebut di atas merupakan syarat penting atau dapat dikatakan sebagai syarat esensial dari suatu perjanjian. Hal ini memberikan arti bahwa tanpa adanya empat syarat tersebut perjanjian dianggap tidak pernah ada. Syarat yang pertama dan syarat yang kedua adalah syarat subjektif dimana berkaitan dengan subjek atau para pihak yang melakukan perjanjian sedangkan syarat yang ketiga adalah syarat objektif dimana berkaitan dengan apa yang diperjanjikan atau perbuatan hukum yang dilakukan.

Perjanjian kredit dalam prakteknya yang sudah disediakan oleh bank satu dengan yang lainnya tidaklah sama karena sudah disesuaikan dengan kebutuhan masing-masing bank dan sudah disesuaikan dengan jenis kreditnya. Pada dasarnya, perjanjian kredit tidaklah memiliki bentuk baku hanya saja terdapat hal-hal yang biasa tercantum dalam perjanjian kredit, seperti definisi istilah-istilah yang akan digunakan dalam perjanjian tersebut, jumlah dan batas waktu kredit, pembayaran, penetapan bunga pinjaman dan denda bila debitur lalai dalam menjalankan kewajibannya.

Perjanjian kredit ini perlu diperhatikan baik oleh kreditor maupun oleh debitor karena perjanjian kredit memiliki fungsi penting dalam pemberian, pengelolaan, maupun pelaksanaan dari kredit itu sendiri. Adapun fungsi dari perjanjian kredit adalah sebagai berikut:²³

- 1) Perjanjian kredit berfungsi sebagai perjanjian pokok dimana perjanjian ini merupakan ssesuatu yang menentukan batal atau tidaknya perjanjian ikutan lainnya. Sebagai contoh perjanjian pengikatan jaminan.
- 2) Perjanjian kredit memiliki fungsi sebagai alat bukti mengenai batasan-batasan hak dan kewajiban antara kreditor dan debitor.
- 3) Perjanjian kredit berfungsi pula sebagai alat monitoring berjalannya kredit.

Secara yuridis formal terdapat dua jenis perjanjian kredit atau pengikatan kredit yang digunakan oleh bank dalam menyalurkan kreditnya, yaitu:

- 1) Perjanjian/pengikatan kredit di bawah tangan atau akta di bawah tangan:
- 2) Perjanjian/pengikatan kredit yang dibuat oleh dan di hadapan notaris atau akta otentik.

Pengertian dari pada perjanjian kredit di bawah tangan adalah perjanjian pemberian kredit oleh bank kepada nasabah yang hanya dibuat diantara kreditor dan debitor, dimana formulirnya telah disediakan oleh pihak bank (form standard/baku). Sedangkan perjanjian kredit notarial atau otentik adalah perjanjian pemberian kredit oleh bank kepada nasabah yang dibuat oleh atau di

²³ Gatot Wardoyo, 1992, *Op. Cit*, hlm. 64-69

hadapan notaris. Komposisi dari perjanjian kredit pada umumnya terdiri dari empat bagian, yaitu:²⁴

- 1) Judul, dalam suatu akta perjanjian kredit, judul harus ada dan hal ini dimaksudkan untuk mempermudah dalam memahami jenis dari perjanjian kredit tersebut.
- 2) Komposisi, dalam komposisi memuat keterangan tentang orang/pihak yang mengadakan perjanjian kredit.
- 3) Isi perjanjian, merupakan bagian dari perjanjian kredit yang di dalamnya dimuat hal-hal yang diperjanjikan oleh para pihak.
- 4) Penutup, dalam bagian ini memuat pilihan domisili hukum para pihak, tempat dan tanggal perjanjian ditandatangani, dan tanggal mulai berlakunya perjanjian.

Bentuk dan isi dari pada perjanjian kredit pada era saat ini masih memiliki keberagaman antara perjanjian kredit yang satu dan yang lain. Namun, setidaknya dalam perjanjian kredit harus memenuhi enam syarat minimal, yaitu

- a) Jumlah hutang
- b) Besarnya bunga
- c) Waktu pelunasan
- d) Cara-cara pembayaran
- e) Klausula *opeisbaarheid*
- f) Barang jaminan

²⁴ Hassanudin Rahman, *Pendekatan Teknis Filosofis Legal Audit Operasional Perbankan*, Citra Aditya Bakti: Bandung 1995, hlm. 158-159

Apabila syarat-syarat di atas dikembangkan secara lanjut, maka setidaknya isi dari perjanjian:

- a) Jumlah maksimum kredit (*platform*) diberikan oleh bank kepada debitor;
- b) Cara penarikan kredit baik berkaitan dengan pencairan dana maupun tempat pembayaran kredit;
- c) Jangka waktu kredit dan tata cara pembayaran baik diangsur atau sekaligus;
- d) Mutase keuangan milik debitor dan pembukuan yang dilakukan bank;
- e) Berkaitan dengan pembayaran bunga, administrasi, provisi dan denda;
- f) Klausula *opeisbaarheid* dimana klausula ini memuat hal-hal tentang hilangnya kewenangan bertindak atau hilangnya hak debitor untuk mengurung harta kekayaannya, barang jaminan dan kelalaian debitor dalam hal memenuhi ketentuan-ketentuan yang tercantum di dalam perjanjian kredit sehingga debitor harus membayar secara sekaligus;
- g) Jaminan yang diberikan oleh debitor beserta kuasa-kuasa yang mengikutinya;
- h) Syarat-syarat lain yang harus dipenuhi debitor termasuk hak pengawasan atau pembinaan kredit yang dilakukan oleh bank;
- i) Biaya akta dan biaya penagihan hutang yang dibebankan kepada debitor.

Berikut beberapa pendapat ahli di bidang perbankan yang menyampaikan tentang klausula-klausula yang harus ada dalam perjanjian kredit. Perjanjian kredit sebaiknya sekurang-kurangnya berisi klausula-klausula sebagai berikut:²⁵

²⁵ Sutan Remy Sjahdeini, *Kebebasan Berkontrak...*, Op. Cit, hlm. 178-179

- 1) Klausula tentang jangka waktu kredit, maksimum kredit, tujuan kredit, bentuk kredit dan batas izin tarik;
- 2) Klausula tentang bunga, *commitment fee* dan denda kelebihan tarik;
- 3) Klausula tentang kuasa bank dalam hal melakukan pembebasan atas rekening pinjaman nasabah debitor;
- 4) Klausula tentang *representation and warranties*, dimana klausula ini berisi pernyataan debitor mengenai fakta-fakta yang menyangkut status hukum, keadaan keuangan, dan harta kekayaan dari debitor pada waktu kredit diberikan. Hal ini akan dijadikan pertimbangan oleh bank dalam memberikan kredit tersebut.
- 5) Klausula tentang *condition precedent*, dimana klausula ini berisi tentang syarat Tangguh yang harus dipenuhi terlebih dahulu oleh debitor sebelum bank menjalankan kewajibannya dalam memberikan dana untuk debitor;
- 6) Klausula tentang agunan kredit dan asuransi barang yang menjadi agunan;
- 7) Klausula tentang berlakunya syarat-syarat dan ketentuan terkait berlakunya hubungan rekening koran terhadap perjanjian kredit yang bersangkutan;
- 8) Klausula tentang *affirmatif covenants*, klausula ini berisi janji yang akan disanggupi debitor dalam melakukan sesuatu selama perjanjian kredit berlaku;
- 9) Klausula tentang *negative covenants*, dimana klausula ini berisi janji nasabah debitor untuk tidak melakukan hal-hal tertentu selama perjanjian masih berlaku;

- 10) Klausula *financial covenants*, yaitu klausula yang berisi janji-janji nasabah debitor untuk menyampaikan laporan keuangannya kepada bank dan memelihara posisi keuangannya pada minimal taraf tertentu;
- 11) Klausula tentang tindakan yang dapat diambil oleh bank dalam rangka pengawasan, pengamanan, penyelamatan dan penyelesaian kredit;
- 12) Klausula tentang *events of default*, yaitu klausula yang menentukan suatu peristiwa yang apabila terjadi, memberikan hak kepada bank untuk secara sepihak mengakhiri perjanjian kredit dan untuk seketika dan sekaligus menagih seluruh kredit;
- 13) Klausula tentang *arbitrase*, yaitu klausula yang mengatur mengenai penyelesaian perbedaan pendapat atau perselisihan diantara para pihak melalui suatu badan *arbitrase*, baik badan *arbitrase ad hock* atau badan *arbitrase institusional*;
- 14) Klausula tentang bunga rampai atau *miscellaneous provisions* atau *boilerplate provisions*, yaitu klausula yang berisi syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan yang belum tertampung secara khusus di dalam klausula-klausula lain. Termasuk di dalam klausula ini adalah klausula yang disebut “pasal tambahan”, yaitu klausula yang berisi syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan tambahan yang belum diatur di dalam pasal-pasal lain atau berisi syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan khusus yang dimaksudkan sebagai syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan yang menyimpang dari syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan lain yang telah tercetak di dalam perjanjian kredit yang merupakan perjanjian baku.

2. Asas-asas dalam Perjanjian Kredit

KUHPerdata memberikan berbagai jenis asas umum yang dijadikan pedoman dalam membentuk perjanjian kredit, sehingga pada akhirnya menjadi perikatan yang mengikat bagi para pihaknya. Asas-asas ini berfungsi untuk memberikan keseimbangan dan memelihara hak-hak yang dimiliki oleh para pihak. Asas-asas perjanjian kredit tentunya mengikuti asas-asas umum hukum perjanjian sebagai berikut;²⁶

a. Asas kebebasan berkontrak

Asas kebebasan berkontrak memiliki arti bahwa setiap orang bebas mengadakan suatu perjanjian berupa apa saja, baik bentuknya, isinya dan pada siapa perjanjian itu ditujukan. Asas kebebasan berkontrak kebebasan ini menyangkut pada mengadakan perjanjian dengan siapapun, bebas menentukan bentuknya maupun syarat-syarat, dan bebas untuk menentukan bentuknya, yaitu tertulis atau tidak tertulis dan seterusnya. Asas kebebasan berkontrak diatur dalam ketentuan Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata, yang berbunyi: “semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku bagi mereka yang membuatnya”. Tujuan dari pada asas kebebasan berkontrak adalah untuk memberikan kebebasan pada para pihak dalam membuat kontrak.²⁷

Berdasarkan asas kebebasan berkontrak, para pihak yang membuat dan mengadakan perjanjian diperbolehkan untuk menyusun dan membuat kesepakatan atau perjanjian yang melahirkan kewajiban apa saja, selama dan sepanjang prestasi yang wajib dilakukan tersebut bukanlah menjadi hal yang

²⁶ *Ibid.*, hlm.180.

²⁷ *Ibid.*, hlm. 181.

dilarang oleh undang-undang. Kebebasan berkontrak dari para pihak untuk membuat perjanjian itu meliputi:

- 1) Perjanjian yang telah diatur oleh undang-undang;
- 2) Perjanjian-perjanjian baru atau campuran yang belum diatur dalam undang-undang;
- 3) perjanjian yang telah diatur oleh undang-undang;
- 4) perjanjian-perjanjian baru atau campuran yang belum diatur dalam undang-undang.

b. Asas konsensualisme

Asas konsensualisme adalah suatu perjanjian cukup ada kata sepakat dari mereka yang membuat perjanjian itu tanpa diikuti dengan perbuatan hukum lain kecuali perjanjian yang bersifat formal.²⁸ Asas ini menjelaskan bahwa perjanjian yang dibuat secara lisan antara dua orang atau lebih sebenarnya mengikat, dan memberikan kewajiban bagi salah satu pihak dalam perjanjian, segera setelah orang-orang tersebut mencapai kesepakatan telah tercapai secara lisan semata karena perjanjian tidak harus memerlukan formalitas. Ketentuan asas konsensualitas dapat ditemui juga dalam Pasal 1320 KUHPerdara yaitu syarat-syarat sahnya perjanjian yang salah satunya kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya.²⁹

²⁸ A. Qiram Syamsudin Meliala, *Pokok-Pokok Hukum Perjanjian Beserta Perkembangannya*, Liberty: Yogyakarta, 2005, hlm. 20.

²⁹ Ketut Artadi dan Dewa Nyoman Rai Asmara, *Implementasi Ketentuan-Ketentuan Hukum Perjanjian Kedalam Perancangan Kontrak*, Udayana University Press: Denpasar, 2014, hlm. 48.

c. Asas personalitas

Asas ini dapat ditemukan dalam ketentuan Pasal 1315 KUH Perdata yang menyatakan: “Pada umumnya tak seorang pun dapat mengikatkan diri atas nama sendiri atau meminta ditetapkannya suatu perjanjian yang dibuat oleh seorang dalam kapasitasnya sebagai individu, subjek hukum pribadi, hanya akan berlaku dan mengikat untuk dirinya sendiri”.

Berdasarkan rumusan pasal di atas pada dasarnya suatu perjanjian yang dibuat dan berlaku serta mengikat untuk dirinya sendiri.³⁰

d. Asas *Pacta Sunt Servanda*.

Asas ini berhubungan dengan kekuatan mengikatnya suatu perjanjian. Perjanjian yang dibuat secara sah oleh para pihak mengikat para pembuatnya dan berlaku seperti undang-undang. Dalam hal ini, para pihak tidak dapat mendapat kerugian karena perbuatan mereka dan juga tidak mendapat keuntungan dirinya, kecuali kalau perjanjian tersebut dimaksudkan untuk pihak ketiga. Asas ini dimaksudkan untuk mendapatkan kepastian hukum bagi para pihak yang telah membuat perjanjian itu.

e. Asas berlakunya suatu perjanjian.

Pada dasarnya setiap perjanjian yang dibuat itu berlaku bagi mereka yang membuatnya, tidak ada pengaruhnya bagi pihak ketiga kecuali yang telah diatur dalam undang-undang, misalnya perjanjian untuk pihak ketiga. Asas berlakunya suatu perjanjian diatur dalam Pasal 1315 KUH Perdata yang berbunyi: “Pada umumnya tidak seorang pun dapat mengikatkan diri atas nama

³⁰ Kartini Muljadi dan Gunawan Widjadja, *Perikatan yang Lahir Dari Perjanjian*, Raja Grafindo Perdata: Jakarta, 2010, hlm. 14.

sendiri atau meminta ditetapkannya suatu perjanjian suatu janji dari pada untuk dirinya sendiri”³¹.

3. Sifat, Bentuk dan Isi Perjanjian Kredit

Menurut Mariam Darus Badzrulzaman, perjanjian kredit adalah perjanjian pendahuluan dari penyerahan uang. Perjanjian pendahuluan merupakan hasil dari pemufakatan antara pemberi dan penerima pinjaman berkaitan dengan hubungan hukum yang timbul diantara para pihak. Sifat dari pada perjanjian adalah konsensuil obligatoir dimana suatu perjanjian yang timbul karena adanya kesepakatan diantara kedua pihak yang menimbulkan hak dan kewajiban diantara kedua belah pihak. Penyerahan uang dalam perjanjian ini bersifat riil dimana perjanjian kredit baru akan berlaku pada saat penyerahan uang dilakukan.³²

Terdapat empat unsur dalam pemberian kredit yang dikemukakan oleh Hasanudin Rahman, yaitu sebagai berikut:³³

- 1) Kepercayaan, pemberian kredit berlandaskan atas kepercayaan atau keyakinan bank bahwa kredit tersebut akan dibayarkan kembali oleh debitor sesuai dengan jangka waktu seperti yang sudah disepakati.
- 2) Waktu, pemberian kredit yang dilakukan oleh bank tidak dilakukan bersamaan dengan waktu pembayaran yang akan dilakukan oleh debitor, maelainkan disipsahkan oleh jangka waktu.
- 3) Risiko, setiap pemberian kredit jenis apapun akan memiliki risiko dalam proses pembayaran atau selama jangka waktu yang sudah disepakati.

³¹ *Ibid.*, hlm.16.

³² Mariam Darus Badrulzaman, *Aneka Hukum...*, *Op.Cit.*, hlm. 32

³³ Hasanuddin Rahman, *Aspek-aspek....*, *Op.Cit.*, hlm. 25.

4) Prestasi, setiap kesepakatan yang terjadi antara kreditor dan debitor mengenai pembiayaan kredit akan terdapat suatu prestasi dan kontra prestasi.

Dalam menjalankan tugasnya yang berkaitan dengan kredit, bank sudah menyediakan formulir perjanjian dimana perjanjian tersebut sudah dibakukan oleh pihak kreditor sedangkan pihak penerima hanya diminta pendapat oleh bank pihak kreditor berkaitan dengan kemauan debitor untuk menerima atau tidak menerima isi dari perjanjian tersebut. Perjanjian seperti ini disebut dengan perjanjian standar atau perjanjian baku (*standard contract*). Perjanjian standar memberikan kedudukan yang lebih tinggi pada salah satu pihak saja, dimana pihak yang lebih tinggi tersebut diberikan kebebasan untuk menentukan isi dari perjanjian, termasuk dalam menentukan klausula-klausula tertentu yang memberikan kebebasan kepada salah satu pihak atau kreditor dari kewajibannya.

Perjanjian kredit merupakan salah satu bentuk dari perjanjian standar, dimana banyak mengandung penyimpangan-penyimpangan khususnya terhadap Pasal 1320 KUHPdata tentang syarat sahnya perjanjian. Unsur konsensuil atau kesepakatan dalam perjanjian kredit tidak begitu terpenuhi dikarenakan status atau kedudukan debitor yang lebih lemah dan lebih membutuhkan, yang akhirnya mau tidak mau harus menyetujui isi dari perjanjian tersebut meskipun ada beberapa hal yang merugikannya.³⁴

³⁴ *Ibid.*, hlm. 26.

Terlepas dari itu semua, perjanjian kredit membantu para nasabah debitor dalam memperkuat pemodalan khususnya dalam meningkatkan dan mengembangkan usaha mereka. Dalam prakteknya, isi dari perjanjian kredit yang ada saat ini masing berbeda-beda antara satu bank dengan bank yang lain.

Akan tetapi di luar itu semua, perjanjian kredit sangat membantu para nasabah debitor dalam memperkuat permodalan khususnya dalam meningkatkan dan mengembangkan usaha mereka. Dalam praktek perbankan, isi dari perjanjian kredit yang ada saat ini masih berbeda-beda antara satu bank dengan bank yang lain. Namun pada dasarnya suatu perjanjian kredit memenuhi enam syarat minimal, yaitu;

- 1) Jumlah utang
- 2) Besarnya bunga
- 3) Waktu pelunasan
- 4) Cara-cara pembayaran
- 5) Klausula *openbaarheid*
- 6) Barang jaminan.³⁵

Ketika keenam syarat tersebut dikembangkan lebih lanjut, isi dari perjanjian kredit yang termuat dalam pasal-pasal tersebut adalah seperti berikut;

- 1) Jumlah dari pada maksimum kreditor (*plafond*) yang diberikan oleh bank kepada debitornya. Dalam hal ini, bank dapat memberikan kesempatan pada debitornya untuk menarik dana *plafond* kreditnya (*overdraft*).

³⁵ Budi Untung, *Kredit Perbankan...., Op. Cit*, hlm. 47

- 2) Cara penarikan kredit yang diberikan, dimana penarikan dana tersebut dilakukan di kantor bank yang bersangkutan dan pembayaran yang dilakukan pada hari dan jam kantor dibuka.
- 3) Jangka waktu dan cara pembayaran sampai jatuh tempo. Dalam hal ini debitor memiliki hak untuk mengakhiri perjanjian tersebut sebelum jangka waktunya berakhir asalkan membayar seluruh jumlah hutang, termasuk bunga, denda dan biaya lainnya.
- 4) Mutasi keuangan debitor dan pembekuan oleh bank. Berdasarkan mutasi ini dapat diketahui berapa besar jumlah yang terutang oleh debitor.
- 5) Pembayaran administrasi, provisi, bunga, dan denda jika ada.
- 6) Pembayaran bunga, administrasi, provisi, dan denda (kalau ada).
- 7) Klausula *openrsbaarheid*, dimana klausula ini berkaitan dengan hilangnya kewenangan bertindak atau kehilangan hak bagi debitor untuk mengurus kekayaan, barang jaminan, serta kelalaian debitor dalam memenuhi ketentuan-ketentuan dalam perjanjian kredit.
- 8) Jaminan yang diberikan oleh debitor kepada kreditor beserta kuasa-kuasa yang melekat.
- 9) Syarat-syarat lain yang harus dipenuhi oleh debitor dan termasuk hak untuk pengawasan maupun pembinaan kredit.
- 10) Biaya untuk akta dan biaya penagihan hutang yang juga harus dibayarkan oleh debitor.
- 11) Para pihak yang tercantum dalam Perjanjian Kredit.

B. Tinjauan Umum Tentang Perbankan

1. Pengertian dan Dasar Hukum Bank

Bank adalah lembaga keuangan yang berperan penting dalam kehidupan masyarakat. Pengertian lembaga keuangan dalam arti luas adalah sebagai perantara dari pihak yang memiliki dana lebih atau *surplus of funds* dan pihak yang memiliki dana kurang *lack of funds*, dengan kata lain, peran dari bank sebenarnya adalah sebagai *financial intermeriar*.³⁶ Hal ini berarti bahwa dalam menjalankan fungsi perannya, bank bertindak sebagai lembaga keuangan yang bertujuan untuk menghimpun dana dan memberikan kredit bagi masyarakat yang membutuhkannya. Selain itu, bank juga menjadi tempat untuk menukar uang, memindahkan atau menerima pembayaran dan setoran baik listrik, telepon, air, pajak, dan lainnya.

Menurut Undang-Undang RI No. 10 Tahun 1998 jo. UU RI No. 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, yang dimaksud dengan Bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk dan/atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak.

Melayu S.P Hasibuan,³⁷ mendefinisikan bank sebagai lembaga keuangan, pencipta uang, pengumpul dana, dan pemberi kredit, mempermudah pembayaran dan penagihan, stabilisator moneter dan dibanisator pertumbuhan perekonomian. Sedangkan menurut Abdulrachman,³⁸ bank adalah lembaga keuangan yang menawarkan berbagai macam jasa, seperti memberikan pinjaman, mengedarkan

³⁶ Muhammad Djumhana, *Hukum Perbankan di Indonesia*, Citra Aditya Bakti: Bandung, 2003, hlm. 77

³⁷ Thomas Suyatno, *Kelembagaan Perbankan*, Edisi Ketiga, Bina Aksara: Jakarta, 1999, hlm. 46

³⁸ *Ibid.*, hlm. 47.

mata uang, pengawasan terhadap mata uang, bertindak sebagai tempat penyimpanan benda-benda berharga, membiayai usaha perusahaan-perusahaan dan lain-lain. Kamus Besar Bahasa Indonesia, kata bank diartikan sebagai lembaga keuangan yang usaha pokoknya memberi kredit dan jasa dalam lalu lintas pembayaran dan peredaran uang.³⁹

Dari beberapa pengertian bank di atas, maka dapat disimpulkan bahwa bank merupakan salah satu badan usaha keuangan yang bertujuan untuk memberikan kredit dan jasa-jasa. Pemberian kredit yang dilakukan baik dengan modal sendiri ataupun dengan dana-dana yang dipercayakan oleh pihak ketiga atau dengan mengedarkan alat-alat pembayaran baru berupa uang giral.

Bank bergerak pada bidang keuangan dimana segala bentuk aktivitasnya selalu berkaitan dengan bidang keuangan. Aktivitas yang pertama adalah *funding* atau menghimpun dana dari masyarakat. Penghimpunan dana dilakukan dengan cara membujuk calon nasabah untuk melakukan transaksi atau menanamkan dananya dalam bentuk simpanan.

Bank menggunakan cara balas jasa dengan mengeluarkan bunga, bagi hasil dan semacamnya untuk membujuk atau membuat masyarakat mau menyimpan uangnya pada bank. Dalam hal semakin banyak jasa yang ditawarkan maka akan semakin tinggi minat masyarakat dalam menggunakan produk yang ditawarkan oleh bank. Oleh karena itu, perbankan harus memberikan berbagai kepercayaan dan kemudahan untuk menanamkan dana nasabah di bank tersebut.⁴⁰

³⁹ Leden Marpaung, *Tindak Pidana Terhadap Perbankan*, Djambatan: Jakarta, 2003, hlm. 5

⁴⁰ *Ibid.*, hlm.6.

Ketika dana masyarakat sudah dikumpulkan oleh bank, maka bank tersebut akan disalurkan atau diedarkan kembali ke masyarakat dalam bentuk kredit atau pinjaman. Pemberian kredit oleh bank kepada masyarakat akan dikenakan jasa pinjaman kepada penerima kredit (*debitor*) dalam bentuk bunga dan biaya administrasi. Besarnya bunga kredit sangat dipengaruhi oleh besarnya bunga simpanan. Semakin besar atau semakin mahal bunga simpanan, maka semakin besar pula bunga pinjaman dan demikian pula sebaliknya. Di samping itu, pengaruh besar kecilnya bunga pinjaman juga dipengaruhi oleh keuntungan yang diambil, biaya operasional yang dikeluarkan, cadangan resiko kredit macet, pajak serta pengaruh lainnya. Jadi dapat disimpulkan bahwa kegiatan menghimpun dana (*funding*) dan menyalurkan dana (*lending*) ini merupakan kegiatan utama perbankan.⁴¹

2. Jenis-Jenis Bank

a. Dilihat dari segi fungsinya

Menurut UU. No. 10 Tahun 1998 jo. UU. No. 7 Tahun 1992 tentang perbankan adalah sebagai berikut:

1) Bank Umum

Bank umum atau yang biasa disebut bank komersil atau *commercial bank* merupakan bank yang berkegiatan di bidang usaha secara konvensional dan/atau berdasarkan prinsip Syariah yang memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran. Sifat dari jasa yang ditawarkan adalah umum yang mana dapat memberikan seluruh jenis jasa perbankan yang ada. Berkaitan dengan wilayah operasinya, bank umum dapat beroperasi di seluruh wilayah Indonesia.

⁴¹ Kasmir, *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*, Raja Grafindo Persada: Jakarta, 1999, hlm. 24

2) Bank Perkreditan Rakyat atau BPR

Bank Perkreditan Rakyat atau yang sering disebut dengan BPR adalah bank yang beroperasi secara konvensional atau berdasarkan prinsip Syariah yang dalam kegiatan usahanya tidak memberika jasa dalam lalu lintas pembayaran. Berdasarkan hal ini, berarti kegiatan BPR jauh lebih sedikit jika dibandingkan dengan Bank Umum. Jika melihat pada segi kepemilikannya, siapa yang memiliki bank tersebut dapat dilihat dari akta pendirian dan penguasaan saham yang dimiliki bank bersangkutan. Jenis bank jika dilihat dari segi kepemilikannya adalah sebagai berikut:⁴²

1) Bank Milik Pemerintah

Bank Milik Pemerintah adalah bank yang akta pendirian maupun modalnya dimiliki oleh pemerintah sehingga segala bentuk keuntungan akan menjadi milik pemerintah. Contoh dari pada Bank Milik Pemerintah adalah Bank Rakyat Indonesia (BRI) dan Bank Nasional Indonesia (BNI).

2) Bank Milik Swasta Nasional

Bank Milik Swasta Nasional adalah bank yang baik seluruh ataupun Sebagian besarnya dimiliki oleh swasta nasional dan akta pendiriannya didirikan oleh swasta, begitupun pembagian keuntungan yaitu menjadi keuntungan swasta. Contoh dari Bank Milik Swasta Nasional adalah Bank Central Asia (BCA), dan Bank Danamon.

3) Bank Milik Koperasi

⁴² *Ibid.*, hlm. 25.

Saham-saham yang dimiliki oleh Bank Milik Koperasi dimiliki oleh perusahaan yang berbadan hukum koperasi.

4) Bank Milik Asing

Bank Milik Asing adalah cabang dari bank yang dimiliki orang asing dan terletak di luar negeri baik swasta asing maupun pemerintah asing. Contoh dari bank ini adalah City Bank dan European Aian Bank.

5) Bank Milik Campuran

Saham yang dimiliki dari bank jenis ini adalah dimiliki oleh pihak asing dan pihak swasta nasional. Kepemilikan sahamnya secara mayoritas dipegang oleh Warga Negara Indonesia.

3. Jasa Pelayanan Bank

Seperti yang sudah dijelaskan sebelumnya bahwa dalam menjalankan tugasnya, bank sebagai lembaga keuangan berkegiatan sehari-hari tidak terlepas dari bidang keuangan. Seperti halnya pedagang atau perusahaan lainnya, bank secara sederhana dapat dikatakan berkegiatan dalam menghimpun dana dari masyarakat dan menyalurkannya kembali kepada masyarakat umum.

Bank dibedakan menjadi Bank Umum dan Bank Perkreditan Rakyat dalam menjalankan kegiatannya. Bank Umum memiliki kegiatan perbankan yang lebih luas dibandingkan Bank Perkreditan Rakyat. Hal ini berarti bahwa produk yang ditawarkan oleh Bank Umum lebih beragam karena pada dasarnya Bank Umum memiliki kebebasan dalam menentukan bentuk dan jenis dari produk jasanya. Berbeda dengan Bank Umum, Bank Perkreditan Rakyat memiliki keterbatasan

kegiatan. Adapun kegiatan perbankan yang ada di Indonesia adalah sebagai berikut:⁴³

- a. Kegiatan Bank Umum
 - 1) Menghimpun dana masyarakat dalam bentuk
 - a) Simpanan giro
 - b) Simpanan tabungan
 - c) Simpanan deposito.
 - 2) Menyalurkan dana masyarakat dalam bentuk:
 - a) Kredit investasi
 - b) Kredit modal kerja
 - c) Kredit perdagangan.
 - 3) Memberikan jasa bank lain seperti: ⁴⁴
 - a) Transfer uang
 - b) Inkaso
 - c) Kliring
 - d) *Self Deposit Box*
 - e) Bank Card
 - f) Bank Notes (Valas)
 - g) Bank Garansi
 - h) Refrensi Bank
 - i) *Letter of Credit*
 - j) Cek wisata

⁴³ *Ibid.*, hlm. 28.

⁴⁴ *Ibid.*, hlm. 29.

- k) Jual beli surat berharga.
- 4) Menerima setoran-setoran, seperti:
 - a) Pembayaran pajak
 - b) Pembayaan tagihan telepon
 - c) Pembayaran air
 - d) Pembayaran listrik
 - e) Pembayaran biaya pendidikan
- 5) Melayani pembayaran terkait
 - a) Gaji atau pension
 - b) Pembayaran deviden
 - c) Pembayaran kupom
 - d) Pembayaran bonus atau hadiah
- 6) Berkaitan dengan Pasar Modal, bank dapat berperan sebagai:
 - a) Penjamin emisi (*underwiter*)
 - b) Penjamin (*guarantor*)
 - c) Wali amanat (*trustee*)
 - d) Perantara perdagangan efek (pialang/broker)
 - e) Pedagang efek (*dealer*)
 - f) Perusahaan pengelolaan dana (*investmnet company*).

Selain apa yang dijabarkan di atas, Bank Umum dapat juga melakukan:⁴⁵

- 1) Kegiatan dalam valuta asing dengan memenuhi ketentuan yang sudah ditetapkan oleh Bank Indonesia.

⁴⁵ *Ibid.*, hlm. 30.

- 2) Kegiatan penyertaan modal pada bank atau perusahaan di bidang keuangan seperti sewa usaha, modal ventura, perusahaan efek, asuransi, serta lembaga kliring penyelesaian dan penyimpanan, dengan mengikuti ketentuan Bank Indonesia.
- 3) Kegiatan penyertaan modal sementara dalam hal mengatasi akibat dari gagal kredit atau kegagalan pembiayaan berdasarkan prinsip Syariah, dengan syarat harus menarik kembali penyertaannya, dengan memenuhi ketentuan yang diatur oleh Bank Indonesia.
- 4) Bertindak sebagai pendiri dan pengurus dana pension sesuai dengan ketentuan perundang-undangan.

4. Hubungan Nasabah dengan Bank

Hubungan hukum antara bank dan nasabah penyimpan dana dijelaskan dalam peraturan bank yang bersangkutan, peraturan tersebut berisikan ketentuan-ketentuan dan syarat-syarat umum untuk harus disetujui oleh nasabah penyimpan dana.⁴⁶

Hukum mengatur hubungan hukum terdiri dari ikatan-ikatan antara individu dengan masyarakat dan antara individu itu sendiri, sedangkan ikatan-ikatan itu tercermin pada hak dan kewajiban.⁴⁷ Hubungan yang muncul diantara bank dan nasabah adalah suatu hubungan perjanjian atau kontrak dimana para pihak memiliki porsi kewajiban dan haknya masing-masing. Hubungan ini pada umumnya berdasarkan apa yang sudah ditentukan dalam formulir yang disediakan bank sehingga nasabah hanya perlu memenuhi syarat-syarat yang diajukan oleh

⁴⁶ Sutan Remy Sjahdeini, *Kebebasan Berkontrak...., Op.Cit.*, hlm. 129.

⁴⁷ Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum*, Liberty: Yogyakarta, 1999, hlm. 40.

bank. Dalam hubungan ini, nasabah bebas memilih untuk setuju atau tidak terhadap apa yang disyaratkan oleh bank.

Hukum perjanjian dalam buku III KUHPerdota adalah memberikan kebebasan yang seluas-luasnya kepada masyarakat untuk mengadakan perjanjian dengan syarat tidak melanggar ketertiban umum dan kesusilaan.⁴⁸ Perjanjian adalah suatu peristiwa di mana seseorang berjanji kepada orang lain perjanjian tersebut merupakan suatu peristiwa di mana para pihak saling berjanji untuk melakukan suatu hal.⁴⁹

Perjanjian merupakan suatu perbuatan hukum antara dua pihak atau lebih untuk mengadakan perikatan, sehingga perjanjian merupakan satu perbuatan hukum untuk mencapai persesuaian kehendak sehingga menimbulkan akibat hukum tertentu. Sehingga hubungan antara bank dan nasabah diatur oleh hukum perjanjian.

Terdapat dua perbuatan hukum dalam perjanjian yang masing-masing berisi penawaran dan penerimaan berdasarkan kata sepakat antara para pihak untuk memunculkan hubungan hukum diantara bank sebagai kreditor dan nasabah sebagai debitor. Dengan ditandatanganinya suatu perjanjian maka akan menimbulkan akibat hukum bahwa perjanjian tersebut mengikat para pihak karena adanya kesepakatan dan persetujuan mengenai apa yang diperjanjikan. Asas ini dikenal dengan asas *pacta sunt servanda*. Seperti yang diatur pada Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdota bahwa semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya.⁵⁰

⁴⁸ *Ibid*, hlm. 13.

⁴⁹ Subekti, *Hukum Perjanjian, Op.Cit.*, hlm. 1

⁵⁰ Sentosa Sembiring, *Hukum Perbankan*, Mandar Maju: Bandung, 2000, hlm. 61

Perjanjian harus dibuat berdasarkan kesepakatan antara kedua belah pihak yang seimbang sehingga para pihak dapat mengemukakan kepentingannya masing-masing. Hubungan hukum yang timbul berasal dari telah disepakatinya syarat-syarat yang terkandung dalam kontrak terhadap apa yang menjadi kewajiban dari kedua belah pihak. Bank memiliki kewajiban menerima uang dari nasabah penyimpan dana dan memiliki hak untuk semua simpanan dibukukan kedalam buku rekening serta memiliki kewajiban untuk membayar tagihan yang sudah disepakati. Tagihan-tagihan tersebut kemudian bukan disimpan oleh bank sebagai uang nasabah melainkan bank meminjam hasil tagihan tersebut dan berkewajiban untuk mengganti atau membayar kembali atas dasar perintah tertulis dari nasabahn yang diajukan kepada bank.⁵¹

Hubungan hukum antara bank dan nasabah adalah hubungan kontraktual yang berlaku terhadap nasabah baik nasabah debitor, nasabah deposit atau nasabah non debitor non deposit. Terhadap nasabah debitor, hubungan kontraktual tersebut berdasarkan suatu kontrak yang dibuat antara bank sebagai kreditor (pemegang dana) dengan pihak nasabah sebagai debitor (peminjam dana). Hubungan ini bersumber dari ketentuan-ketentuan KUHPerdara tentang kontrak (buku ketiga), pada Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berkekuatan sama dengan Undang-Undang bagi kedua belah pihak.

Baik nasabah deposan maupun nasabah non debitor non deposan, tidak memiliki ketentuan khusus terkait kontrak sehingga kontrak antara bank dengan nasabah deposan atau nasabah non debiutr non deposan hanya diatur dalam

⁵¹ *Ibid.*, hlm. 62.

bentuk kontrak sederhana dan kontrak standar (kontrak baku). Kontrak ini seringkali menguntungkan pihak bank karena bentuk dan isi dari pada kontrak sudah ditentukan sebelumnya oleh bank.

Hubungan antara nasabah penyimpan dengan bank adalah sebagai kreditor dan debitor dimana bank sebagai kreditor dan nasabah sebagai debitor. Dalam prakteknya, nasabah sebagai penyimpan dana kurang mendapat perlindungan hukum karena hukum perbankan di Indonesia tidak menjelaskan dengan jelas dan tegas terkait hubungan-hubungan tersebut maka dibutuhkan kontrak tertulis sebagai pengatur dan kepastian hukum. Sebagai contoh, dalam hal bank memberikan penyewaan *safe deposit*, yang dalam hal ini akan bertindak sebagai pihak penerima titipan dari nasabah, atau sebagai pihak yang menyewakan *safe deposit box* tersebut.⁵²

Bank berkewajiban untuk menyimpan rahasia nasabah baik data pribadi maupun jumlah simpanan dalam menjalankan perannya. Meskipun hal tersebut tidak diperjanjikan secara tertulis, namun pihak bank tetap menjalankan kewajiban tersebut. Hal ini menunjukkan sisi lain dari hubungan antara bank dan nasabah bahwa hubungan para pihak tidak hanya apa yang tercantum dalam kontrak. Jaminan hukum yang diberikan oleh bank kepada nasabah dapat dilihat dari aspek kewajiban dan larangan serta hak yang ditetapkan oleh hukum bagi bank.

Selain itu, dapat dilihat pula dalam pengaturan sanksi yang dijatuhkan kepada bank jika tidak mematuhi kewajibannya dan melanggar larangan yang dapat menimbulkan kerugian bagi nasabah. Sanksi hukum yang dapat diberikan

⁵² *Ibid.*, hlm. 63.

kepada bank yaitu berupa sanksi administrative terhadap bank atau pengelolanya, sanksi perdata dan sanksi pidana yang ditentukan melalui pengadilan.⁵³ Perlunya perlindungan terhadap nasabah dirasa sangat penting mengingat perkembangan teknologi dan ilmu pengetahuan sebagai penggerak produktifitas dan efisiensi bank atas produk dan jasa yang ditawarkan demi mencapai tujuan.

Hubungan yang terjadi antara bank dan nasabah adalah hubungan yang berkesinambungan. Dasar dari hubungan yang timbul antara bank dan nasabah didasari dari adanya ketergantungan antara kedua belah pihak yang cukup tinggi. Bank membutuhkan nasabah untuk menjaga kelangsungan usahanya dan nasabah membutuhkan bank untuk memenuhi kebutuhan sehari-hari.

Penghimpunan dana yang dilakukan oleh bank merupakan salah satu cara bagi bank untuk melaksanakan tugas atau programnya. Pada saat pengelolaan dana tidak dilakukan dengan baik, maka bank akan kehilangan kepercayaan dari masyarakat. Pengelolaan dana yang baik oleh bank merupakan bentuk jaminan atas kesinambungan kepercayaan masyarakat kepada bank dalam hal penyimpanan dana.⁵⁴

Sebelum berlakunya Undang-Undang No 24 Tahun 2004 tentang Lembaga Penjamin Simpanan perlindungan hukum bagi nasabah dalam bertransaksi dengan bank khususnya nasabah penyimpan belum diatur secara jelas. Dalam Undang-Undang No 7 Tahun 1992 tentang Perbankan tidak mengatur secara jelas mengenai perlindungan bagi nasabah. Hingga saat ini belum ada ketentuan peraturan yang mengatur terkait perlindungan hukum bagi nasabah bila terjadi

⁵³ Thomas Suyatno, *Kelembagaan Perbankan, Op.Cit.*, hlm. 33.

⁵⁴ *Ibid.*, hlm. 34.

likuidasi pada bank, hanya melalui Keppres No 26 Tahun 1998 pemerintah menyatakan jaminan dana nasabah.

Keputusan Presiden tersebut berhasil mewujutkan kepercayaan masyarakat terhadap industri perbankan pada masa krisis moneter dan perbankan. Namun penjaminan yang sangat luas ini juga membebani anggaran negara dan menimbulkan *moral hazard* pada pihak pengelola bank dan nasabah bank. Pengelola bank tidak terdorong untuk melakukan usaha bank secara prudent, sementara nasabah tidak memperhatikan atau mementingkan kondisi kesehatan bank dalam bertransaksi dengan bank. Selain itu, penerapan penjaminan secara luas ini yang berdasarkan Keputusan Presiden kurang dapat memberi kekuatan hukum sehingga menimbulkan permasalahan dalam pelaksanaan penjaminan. Oleh karena itu diperlukan dasar hukum yang lebih kuat dalam bentuk Undang-Undang.

C. Tinjauan Umum Tentang Kredit Bank

1. Pengertian dan Unsur Kredit

Credere berasal dari Bahasa Yunani yang artinya percaya. Kepercayaan diantara para pihak menjadi dasar dari kredit. Pihak bank percaya bahwa debitor sanggup untuk memenuhi apa yang diperjanjikan baik yang berkaitan dengan jangka waktu, prestasi maupun kontra prestasinya. Dalam kamus hukum ekonomi, kredit merupakan kecakapan atau kelayakan seseorang atau suatu perusahaan dalam mendapatkan pinjaman uang, penyediaan uang atau tagihan-tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu yang dilandasi perjanjian pinjam-meminjam antara debitor dengan kreditor.

Pengertian kredit menurut Pasal 1 angka 12 Undang-Undang Nomor. 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan memberikan pengertian bahwa : Kredit adalah penyediaan dana atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan jumlah bunga, imbalan atau pembagian hasil keuntungan.⁵⁵

Pengertian kredit sebagaimana tersebut di atas menurut Undang-Undang Nomor. 10 Tahun 1998 mengalami sedikit perubahan, sebagaimana diatur dalam Pasal 1 angka 11, yang menyatakan: Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.

Mengembangkan pembangunan berdasarkan prinsip-prinsip ekonomi dengan pengorbanan sekecil-kecilnya untuk mendapatkan keuntungan sebesar-besarnya merupakan tujuan dari pada kredit. Pemberian kredit merupakan inti pokok usaha bank, oleh karena itu, kebijaksanaan dalam pemberian kredit dan prinsip kehati-harian dalam pemberian kredit adalah sesuatu hal yang penting untuk memperkecil resiko. Penghasilan terbesar bank adalah pemberian kredit yang dilandasi dengan keyakinan bank atas kesanggupan dan kemampuan debitor untuk melunasi hutangnya.⁵⁶

⁵⁵ Lihat Pasal 1 angka 12 Undang-Undang Nomor. 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan

⁵⁶ Djuhaendah Hasan, *Makalah Seminar; Analisis Hukum Ekonomi Terhadap Hukum Perbankan Di Indonesia*, (1999), hlm. 12

Kredit diartikan sebagai pemberian prestasi dengan balas prestasi dalam jangka waktu tertentu dan diikuti dengan pemberian bunga sehingga dapat disimpulkan bahwa pengertian kredit adalah adanya unsur kepercayaan dan sifat tolong menolong. Unsur penting dalam kegiatan kredit bagi kreditor adalah untuk mengambil keuntungan dari kontraprestasi dan bagi debitor adalah mendapatkan bantuan untuk menutupi kebutuhannya.

Terdapat jangka waktu tertentu dalam menjalankan hubungan hukum tersebut sehingga hubungan hukum tersebut memiliki resiko karena adanya ketidaktentuan. Dalam hal ini, maka diperlukan jaminan dalam pemberian kredit tersebut.⁵⁷

Dari adanya jangka waktu tersebut, semakin lama jangka waktu yang diberikan maka akan semakin tinggi resiko yang akan di hadapi. Oleh karena itu, terdapat pertimbangan-pertimbangan dalam memberikan kredit;

- 1) Kepercayaan yang berbentuk keyakinan dari kreditor kepada debitor untuk memenuhi prestasinya.
- 2) Tenggang waktu dimana terdapat nilai agio dari uang yaitu bahwa uang yang ada sekarang lebih tinggi nilainya daripada uang yang akan diterima kemudian.
- 3) *Degree of risk* dimana tingkat resiko yang akan di hadapi sebagai akibat dari danya jangka waktu. Semakin lama jangka waktu diberikan maka semakin tinggi resikonya.
- 4) Prestasi atau obyek kredit dimana yang menjadi obyek kredit tidak hanya berbentuk uang melainkan juga dalam bentuk barang atau jasa.

⁵⁷ Budi Untung, *Kredit Perbankan....*, Op.Cit., hlm. 76

2. Jenis-Jenis Kredit

Terdapat beberapa jenis kredit yang tidak bisa dipisahkan dari kebijakan perkreditan yang digariskan sesuai dengan pembangunan. Pada awalnya, kredit hanya berdasarlan kepercayaan dalam bentuk kredit perorangan. Namun, dengan berkembangnya waktu, berkembang pula unsur lain yang melandasi kredit sehingga memengaruhi jenis kredit yang sudah ada.

Jenis kredit dapat dibedakan menurut kriterianya yaitu kriteria lembaga pemberi-penerima kredit, jangka waktu, serta penggunaan kredit, kelengkapan dokumen perdagangan, atau dari berbagai kriteria lainnya.⁵⁸

- 1) Dari segi lembaga pemberi-penerima kredit yang menyangkut struktur pelaksanaan kredit di Indonesia, terdiri dari;
 - b) Kredit perbankan kepada masyarakat untuk kegiatan usaha, dan untuk keperluan konsumsi. Kredit ini diberikan oleh bank pemerintah atau bank swasta kepada dunia usaha untuk ikut mendanai sebagian pemenuhan modal dan atau kredit dari bank kepada individu dalam memenuhi kehidupannya.
 - c) Kredit likuiditas dimana kredit ini diberikan oleh Bank Sentral kepada bank-bank yang beroperasi di Indonesia. Hal ini dilakukan oleh Bank Sentral dalam rangka memajukan urusan perkreditan sekaligus bertindak mengadakan pengawasan terhadap urusan perkreditan. Bank Sentral berwenang untuk menentukan batas-batas kuantitatif di bidang perkreditan bagi bank yang ada.

⁵⁸ *Ibid.*, hlm. 5-7.

- d) Kredit langsung yang diberikan oleh Bank Indoneisa kepada lembaga pemerintah atau semi pemerintah dalam rangka membantu pelaksanaan kegiatannya.
- 2) Dari segi penggunaan kredit, terdiri dari:⁵⁹
- a) Kredit konsumtif dimana kredit diberikan oleh bank pemerintah atau swasta yang diberikan kepada perorangan untuk membiayai konsumsinya untuk kebutuhan sehari-hari.
 - b) Kredit produktif yaitu kredit investasi maupun kredit eksploitasi. Kredit investasi adalah kredit yang ditujukan untuk penggunaan sebagai modal tetap seperti peralatan produksi, Gedung, dan mesin-mesin, juga rehabilitasi dan ekspansi yang memiliki jangka waktu 5 tahun. Sedangkan kredit eksploitasi adalah kredit yang ditujukan untuk penggunaan pembiayaan kebutuhan dunia usaha baik berkaitan dengan persediaan bahan baku, persediaan produk akhir, barang dalam proses produksi serta piutang dengan jangka waktu pendek.
 - c) Perpaduan antara kredit konsumtif dan kredit produktif.
- 3) Dari segi dokumen, dikenal dengan kredit yang sangat terikat dengan dokumen berharga yang dapat disubstitusi dengan jumlah uang dan merupakan jaminan pokok pemberian kredit. Kredit jenis ini banyak digunakan oleh orang yang mengadakan transaksi dagang dan berada id tempat yang berbeda. Kredit ini terdiri dari:⁶⁰

⁵⁹ *Ibid.*, hlm. 8.

⁶⁰ Sentosa Sembiring, *Hukum Perbankan, Op.Cit.*, hlm. 44.

- a) Kredit ekspor dimana semua bentuk kredit digunakan sebagai sumber pembiayaan usaha ekspor. Kredit ini dapat berupa kredit langsung maupun tidak langsung.
 - b) Kredit impor dimana bentuk kredit ini digunakan sebagai sumber pembiayaan bagi usaha ekspor baik berbentuk kredit langsung atau tidak langsung dengan jangka waktu panjang atau pendek.
- 4) Dilihat dari jangka waktunya, dikena jenis kredit:⁶¹
- a) Kredit jangka pendek yaitu kredit yang memiliki jangka waktu maksimal 1 tahun. Bentuknya dapat berupa kredit rekening koran, kredit penjualan atau pembelian, dan kredit wesel.
 - b) Kredit jangka menengah dimana kredit ini memiliki jangka waktu antara 1 sampai 3 tahun.
 - c) Kredit jangka Panjang, yaitu kredit yang memiliki jangka waktu lebih dari 3 tahun. Kredit ini biasanya adalah kredit investasi yang bertujuan menambah modal perusahaan dalam rangka melakukan rehabilitasi, ekspansi, atau pendirian proyek baru.
- 5) Dari segi jaminan, dibedakan menjadi:
- a) Kredit tanpa jaminan atau kredit blanko (*unsecured loan*), kredit jenis ini dilakukan karena Undang-Undang perbankan tidak menentukan secara jelas bahwa kredit harus disertai dengan jaminan. UU Perbankan hanya menyarankan bahwa dalam memberikan kredit bank wajib memiliki keyakinan terhadap debitor untuk melunais hutangnya sesuai dengan apa yang diperjanjikan.

⁶¹ *Ibid.*, hlm. 45.

- b) Kredit dengan jaminan (*secured loan*) kredit ini diberikan ketika kreditor mendapat jaminan bahwa debitor dapat melunasi utangnya. Untuk mengurangi risiko gagal bayar, bank harus menerima jaminan dari debitor.

3. Sahnya Perjanjian Kredit

Perjanjian kredit merupakan salah satu aspek penting dalam pemberian kredit, tanpa adanya perjanjian kredit yang ditandatangani bank dan debitor maka tidak ada pemberian kredit. Perjanjian kredit sebagai pengikat antara bank dan debitor yang berisi hak dan kewajiban dari pada kedua belah pihak.

Supaya perjanjian kredit sah dan memiliki kekuatan hukum mengikat, maka terlebih dahulu harus memenuhi syarat sahnya perjanjian yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara supaya diakui hukum.

Berdasarkan ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara suatu perjanjian dinyatakan sah apabila memenuhi 4 syarat, yaitu:⁶²

1) Adanya kata sepakat:

Perjanjian harus didasari oleh kata sepakat dan konsen dari kedua belah pihak. Menurut Salim H.S, kesepakatan adalah pesesuaian kehendak antara satu atau lebih dengan pihak lainnya, yang sesuai itu adalah pernyataannya, karena kehendak itu tidak dapat dilihat/diketahui orang lain.⁶³

Adanya kata sepakat merupakan salah satu sebab yang melahirkan akta otentik dalam perjanjian kredit. Kata sepakat berarti sebagai bentuk persesuaian kehendak diantara para pihak dimana memberikan persetujuan terhadap apa yang diatur dalam perjanjian tersebut. Menurut subekti yang

⁶² Lihat Pasal 1320 KuhPerdata

⁶³ Salim HS, *Perancangan Kontrak dan Memorandum of Understanding (MoU)*, Sinar Grafika: Jakarta, 2006, hlm. 9.

dimaksud dengan sepakat adalah persesuaian kehendak antara dua pihak yaitu apa yang dikehendaki oleh pihak pertama dan pihak lainnya dan kedua kehendak tersebut menghendaki sesuatu yang sama secara timbal balik. Dijelaskan bahwa dengan hanya menyebut kata “sepakat” tanpa adanya dilakukannya bentuk formal tertulis udah dapat dikatana sebagai perjanjian yang sah dan mengikat bagi para pihak yang membuatnya seperti undang-undang.

J. Satrio mendefinisikan kata sepakat sebagai persesuaian kehendak antara dua orang diman dua kehendak saling bertemu dan kehendak tersebut harus dinyatakan. Pernyataan ini harus merupakan pernyataan bahwa para pihak mengehndaki timbulnya hubungan hukum karena jika hanya kehendak maka perjanjian belum melahirkan perjanjian karena kehendak tersebut harus diutarakan dan nyata dimengerti oleh pihak lain.⁶⁴

Di dalam KUHPerdato tidak dijelaskan mengenai kata sepakat ini, tetapi di dalam Pasal 1321 KUH Perdata ditentukan syarat bahw; “tidak ada sepakat yang sah apabila sepakat itu diberikan karena kekhilafan atau diperolehnya karena dengan paksaan atau penipuan”. Dari pasal ini dapat ditarik kesimpulan bahwa kata sepakat antara masing-masing pihak harus diberikan secara bebas atau tidak boleh dilakukan berdasarkan paksaan, kekhilafan atau penipuan.

⁶⁴ J. Satrio, *Hukum Jaminan, Hak-Hak Jaminan Kebendaan*, Citra Aditya Bakti: Bandung, 1993, hlm. 129.

2) Kecakapan dalam membuat perjanjian:

Cakap memiliki arti kemampuan untuk melakukan suatu perbuatan hukum yang dalam hal ini adalah membuat suatu perjanjian. Perbuatan hukum adalah segala perbuatan yang dapat menimbulkan akibat hukum dalam hal ini adalah perjanjian kredit. Orang yang dianggap cakap menurut Pasal 1329 KUHPerdara adalah setiap orang yang ditentukan cakap kecuali ditentukan sebagai orang yang tidak cakap oleh undang-undang.

Selanjutnya berdasarkan Pasal 1330 KUH Perdata bahwa orang yang tidak cakap membuat perjanjian adalah:⁶⁵

- a. Orang yang belum dewasa;
- b. Mereka yang berada di bawah pengampuan/perwalian; dan
- c. Orang perempuan/isteri dalam hal telah ditetapkan oleh undang-undang dan semua orang kepada siapa undang-undang telah melarang membuat perjanjian-perjanjian tertentu.

3) Adanya suatu hal tertentu

Sesuatu hal tertentu adalah objek yang diperjanjikan. Objek ini harus jelas dan ditentukan oleh para pihak. Menurut Ahmadi Miru, objek perjanjian disebut juga dengan prestasi yang terdiri dari;⁶⁶

- 1) Memberikan sesuatu seperti membayar uang, menyerahkan barang.
- 2) Melakukan sesuatu seperti membangun rumah, memperbaiki barang rusak.

⁶⁵ Mariam Darus Badruzaman, *Kompilasi Hukum Perikatan*, Citra Aditya Bakti: Bandung, 2001, hlm. 78.

⁶⁶ Ahmadi Miru, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, RajaGrafindo Persada: Jakarta, 2007, hlm. 69.

3) Tidak melakukan sesuatu seperti untuk tidak menempati suatu tempat atau tidak merenovasi rumah.

Dalam ketentuan Pasal 1333 ayat (1) KUH Perdata dinyatakan bahwa suatu perjanjian harus mempunyai suatu hal tertentu sebagai pokok perjanjian yaitu barang yang paling sedikit ditentukan jenisnya. Mengenai jumlahnya tidak menjadi masalah asalkan dikemudian hari ditentukan, sebagaimana diatur dalam Pasal 1333 ayat (2) KUH Perdata.

d. Adanya causa yang halal

Kausa yang halal dalam arti bahwa apa yang diperjanjikan tidaklah dilarang oleh peraturan. Sebagaimana ditegaskan dalam ketentuan Pasal 1337 KUH Perdata, bahwa; “Suatu sebab adalah terlarang, apabila dilarang oleh undang-undang, atau apabila berlawanan dengan kesusilaan baik atau ketertiban umum”. Adapun hal-hal yang dikatakan sebagai sebab yang halal adalah.⁶⁷

- 1) Isi dari perjanjian tidak bertentangan dengan ketertiban umum, kesusilaan, dan undang-undang.
- 2) Apa yang diperjanjikan adalah tidak seperti pada faktanya atau untuk menutupi sesuatu yang sebenarnya.
- 3) dikatakan
- 4) perjanjian tanpa sebab dimana dibuat oleh para pihak dengan maksud pada saat dibuatnya perjanjian tidak akan tercapai.

⁶⁷ Eka Astri Maerisa, *Panduan Praktis Membuat Surat-surat Bisnis & Perjanjian*, Visimedia Pustaka: Jakarta, 2013, hlm. 6.

BAB III

PENERAPAN ASAS KEBEBASAN BERKONTRAK DAN

AKIBAT HUKUM NYA

A. Penerapan Asas Kebebasan Berkontrak Dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah di Bank Riau Kepri

Terpenuhinya kebutuhan masyarakat dalam bidang papan atau perumahan menjadi salah satu unsur pokok dalam mewujudkan kesejahteraan rakyat. Perumahan merupakan salah satu kebutuhan mendasar bagi manusia karena rumah tidak hanya menjadi rumah tinggal tapi juga menjadi tempat usaha, perkantoran dan lain sebagainya. Namun, pemenuhan kebutuhan rumah yang layak, sehat, aman dan serasi belum dapat terpenuhi bagi semua masyarakat.⁶⁸

Oleh karena itu upaya pembangunan perumahan dan pemukiman terus ditingkatkan untuk menyediakan jumlah perumahan yang makin banyak dan dengan harga yang terjangkau terutama oleh golongan masyarakat yang tidak mampu membeli rumah secara tunai, maka mereka akan membeli rumah secara kredit melalui lembaga perbankan dengan mengajukan Kredit Pemilikan Rumah (KPR).

Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah menjadi salah satu produk atau fasilitas kredit yang disediakan oleh Bank, baik oleh bank Swasta maupun Bank Pemerintah dengan beragam besaran bunga agar masyarakat mampu memenuhi kebutuhannya. Terdapat kredit khusus untuk rumah sederhana PT.

⁶⁸ Budhayati, Christiana Tri, *Asas Kebebasan Berkontrak Dalam Hukum Perjanjian di Indonesia*, *Jurnal Widya Sari*, Vol. 10 No. 3 Januari 2009, hlm. 30.

Bank Tabungan Negara memberikan subsidi bunga sebesar 9% untuk jangka waktu 1 tahun. Dalam tahun kedua, sebesar 11,5% dan pada tahun ketiga serta seterusnya sebesar 13,5% hingga jangka waktu kreditnya berakhir.

Berdasarkan hal pengalihan hak atas tanah berbentuk jual beli, maka dilakukan perbuatan hukum di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), sebagai bukti telah dipenuhinya sifat terang dan nyata sebagai syarat sahnya perbuatan hukum. Dalam jual beli hak atas tanah dan bangunan dilakukan perbuatan hukum di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), dengan adanya Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai tanda bukti telah dipenuhinya sifat terang dan nyata (riil) yang merupakan syarat sahnya perbuatan hukum yang bersangkutan, sehingga menurut hukum mengikat para pihak yang melakukannya.

Pelaksanaan penerbitan akad kredit pemilikan rumah oleh bank tidak lepas dari peran Notaris dan PPAT. Hubungan antara kreditor dan nasabah terkait KPR sangat membutuhkan suatu perjanjian tertulis (akta otentik) yang dimaksudkan sebagai alat bukti yang sempurna, kuat dan dapat memberikan perlindungan bagi para pihak.⁶⁹

Perjanjian kredit jual beli rumah menjadi perjanjian kredit yang banyak diminati oleh masyarakat. Perjanjian jual beli adalah suatu perjanjian antara penjual dan pembeli dimana penjual berkewajiban untuk menyerahkan barang dan pembeli berkewajiban untuk membayar. Unsur yang terkandung dalam perjanjian jual beli adalah:

⁶⁹ Agus Yudha, *Hukum Perjanjian : Asas Proporsionalitas Dalam Kontrak Komersial*, Kencana Prenada Media Group: Jakarta, 2010, hlm.22.

- 1) Adanya subjek hukum dalam hal ini adalah penjual dan pembeli;
- 2) Adanya kesepakatan antara penjual dan pembeli dalam hal objek jual beli dan harga;
- 3) Adanya hak dan kewajiban yang timbul dari perbuatan hukum tersebut.

Para dasarnya perjanjian tidak terikat pada bentuk tertentu dan dapat dibuat secara lisan dan jika dibuat secara tertulis maka perjanjian tersebut digunakan sebagai alat pembuktian ketika ada sengketa. Menurut Mariam Darus Badruzaman untuk beberapa perjanjian undang-undang bentuknya sudah ditentukan, dan apabila bentuk perjanjian tersebut tidak terpenuhi maka perjanjian akan tidak sah. Oleh karena itu, perjanjian dalam bentuk tertulis tidak hanya semata-mata sebagai alat bukti namun merupakan sebagai bentuk syarat adanya perjanjian.⁷⁰

Hukum perdata menentukan sumber perikatan terpenting adalah perjanjian karena dengan perjanjian pihak-pihak akan dapat membuat segala macam perikatan sesuai dengan asas kebebasan berkontrak yang terdapat dalam Buku III KUHPerdara. Kebebasan berkontrak dalam hal ini tidak menjadi alasan bahwa para pihak dapat bebas secara mutlak menentukan apa yang diperjanjikan namun tetap harus mengacu pada perundang-undangan khususnya syarat sahnya perjanjian.

Sebagaimana yang terdapat pada Bab 1 dibagian latar belakang masalah bahwa penelitian ini sangat memerlukan data dan fakta yang akurat dan dapat di pertanggung jawabkan, seharusnya dapat diambil di berbagai bank penyalur

⁷⁰ Mariam Darus Badruzaman, *Aneka Hukum Kredit., Op.Cit.*, hlm.137.

KPR, namun pada umumnya bank penyalur KPR tidak berkenan memberikan data dan fakta atau menjadi narasumber dalam penelitian ini dengan alasan data bank adalah rahasia yang harus dilindungi, kecuali atas permintaan aparat penegak hukum dan Bank Riau Kepri yang menyatakan kesediaannya untuk menjadi narasumber serta memberikan data dan fakta empiris dalam penulisan ini, sekaligus sebagai justifikasi dan verifikasi.

Secara teoritis sebagaimana yang terdapat pada Bab 1 dibagian latar belakang masalah dan Bab II pada bagian tinjauan umum di atas menimbulkan asumsi sementara bahwa penerapan asas kebebasan berkontrak di Bank Riau Kepri cabang Panam telah dilaksanakan sepenuhnya, sejak berlakunya undang-undang No.8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen pada pasal 18 ayat (3) yang menyatakan bahwa “Setiap klausula baku yang telah ditetapkan oleh pelaku usaha pada dokumen atau perjanjian yang memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) dinyatakan batal demi hukum”.

Berdasarkan hasil wawancara dan pengumpulan data penulis dengan kepala cabang perwakilan dari Bank Riau-Kepri Cab.Panam yang di dampingi oleh Pinsi Op & Pelnas pada tanggal 6 juni 2023 di kantor Bank Riau Kepri cabang pembantu Panam sampai tanggal 12 juni 2023, dapat di peroleh data hasil analisa sebagai berikut:

1. Bank Riau Kepri Cab.Panam telah menyalurkan kredit KPR sejak tanggal 7 Mei 2007 (sejak dibuka nya secara resmi PT.Bank Riau Kepri cabang Panam sampai sekarang).

2. PT.Bank Riau Kepri Cab.Panam memperoleh puncak penyaluran kredit tertinggi adalah pada tahun 2014 dengan data penyaluran kredit dan data notaris yang melakukan pengikatan serta peningkatan Hak Tanggungan selama 5 tahun sejak tahun 2014 sampai tahun 2018 dengan data sebagai berikut :

Tabel III.1

No.	Tahun	Jumlah akad kredit KPR	Jumlah Notaris
1.	2014	135	8
2.	2015	56	8
3.	2016	23	8
4.	2017	20	8
5.	2018	15	8
6	Total	249	8

Sumber Data Bank Riau Kepri Cab. Panam

Dari total penyaluran akad kredit KPR selama 5 tahun dari 2014 sampai tahun 2018 terdapat 249 akad KPR yang ditangani oleh 8 orang notaris, yang porsi nya setiap tahun hampir sama setiap orang. Tidak semua Notaris/PPAT dapat melakukan pengikatan dan peningkatan HT di Bank Riau Kepri cabang Panam kecuali bagi mereka yang telah dinyatakan lulus seleksi dan mengikatkan kerjasama dan tidak di putus kerjasama dengan Bank Riau Kepri cabang Panam itu sendiri.

Terdapat penurunan realisasi kredit yang sangat tajam dari tahun 2014 sampai tahun 2018 disebabkan karena terjadinya peningkatan persaingan

antar bank dalam penyaluran kredit KPR di wilayah kerja Bank Riau Kepri Cab.Panam dan terjadinya pergeseran pola kepemimpinan dan fokus dalam operasional.

3. Hasil analisa terhadap perjanjian akad kredit KPR pengikatan dan peningkatan HT yang dilakukan oleh Notaris yang berbeda di Bank Riau Kepri Cab.Panam dengan tahun yang berbeda dan atau sama, dalam rentan waktu 5 tahun dari 2014 sampai 2018 terdapat bentuk/format dan/atau isi akad kredit KPR yang sama, dan yang membedakan antara satu sama lain adalah nomor, tanggal, dimulai dan berakhirnya akad kredit serta pelapori akad kredit, data nasabah, dan agunan terindikasi menggunakan perjanjian blanko dalam membuat akad kredit KPR.
4. Penyelesaian akad kredit KPR dengan Notaris pada umumnya dapat terlaksana dan lancar di selesaikan paling lama 2 jam.
5. Kepala kantor cabang Panam mengakui penyaluran kredit KPR di Bank Riau Kepri termasuk kategori perjanjian baku/blanko karena dalam kegiatan operasional sangat terikat dengan SOP (Standar Operasional Prosedur) yang ditetapkan oleh Direksi PT.Bank Riau Kepri yang dituangkan dalam Surat Edaran nomor 023/SE/2018 tanggal 30 Juli 2018 tentang Pedoman dan Mekanisme Kerjasama dengan Notaris/PPAT, Kantor Jasa Penilai Publik dan kantor Akuntan Publik yang merupakan tindak lanjut perubahan/koreksi terhadap Surat Edaran nomor 44/SE/2015 tanggal 31 Desember 2015 tentang Pedoman dan Mekanisme Kerjasama dengan Notaris/PPAT, Kantor Jasa Penilai Publik dan Kantor Akuntan Publik, yang mulai berlaku tanggal

15 Agustus 2018 yang disampaikan dengan surat nomor 294/HK.01.01/DHK-DIR/2018 dengan tujuan untuk:

- a) Untuk menghindari risiko permasalahan hukum dan permasalahan kredit dalam hal pengurusan dan pengikatan agunan, maka PT.Bank Riau Kepri dalam melakukan pengikatan agunan, peningkatan surat tanah, penilaian jaminan atas harta milik debitor serta audit keuangan perusahaan dan/atau harta milik debitor menggunakan jasa dari Notaris/PPAT, Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) dan Kantor Akuntan Publik yang profesional.
- b) Dengan melakukan kerjasama dengan Notaris/PPAT, Kantor Jasa Penilai Publik dan Kantor Akuntan Publik yang profesional dan berkemampuan dibidangnya diharapkan akan menghindari PT.Bank Riau Kepri dari risiko hukum dan risiko kredit yang akan terjadi dikemudian hari, sehingga pada akhirnya PT.Bank Riau Kepri mendapatkan reputasi yang baik dari masyarakat sebagai Bank yang terpercaya dan profesional.
- c) Jika terjadi pertentangan antara SE Direksi ini dengan surat Keputusan Direksi terkait dengan bidang perkreditan, maka kepada unit kerja diminta untuk mengacu kepada Surat Keputusan yang ada dan selanjutnya didiskusikan atau dikoordinasikan dengan divisi kredit.
- d) Dalam hal unit kerja ingin menyimpangi ketentuan sebagaimana yang telah diatur dalam Surat Edaran ini, maka kepada unit kerja diminta untuk berkoordinasi dengan Divisi yang membidangi perkreditan guna mendapatkan persetujuan dari Direksi.

Berdasarkan SE tersebut yang merupakan SOP kerjasama antara Notaris/PPAT, Kantor Jasa Penilai Publik dan Kantor Akuntan Publik telah diatur dan telah ditetapkan prosedur dan mekanisme kerjasama, persyaratan Notaris/PPAT yang menjadi mitra kerja di Bank Riau Kepri, pemantauan perjanjian kerjasama, hak dan kewajiban Notaris/PPAT serta hak dan kewajiban unit kerja, dan sanksi bagi para pihak apabila terjadi pelanggaran dimana bentuk, format dan isi perjanjian antara Bank Riau Kepri dengan Notaris/PPAT telah ditentukan. Dengan penjelasan sebagai berikut :

1) Persyaratan Notaris/PPAT yang akan menjadi mitra Bank

Pada prinsipnya unit kerja Bank wajib bermitra dengan Notaris/PPAT yang profesional dan berintegritas dalam melaksanakan kewajibannya sehingga dapat memberikan rasa aman bagi Bank dan Debitor.

Notaris/PPAT yang bermitra dengan Bank harus memenuhi persyaratan sebagai berikut :

- a. Mendapatkan izin praktek sebagai Notaris/PPAT di wilayah hukum operasional Unit Kerja Bank.
- b. Memiliki integritas dan kinerja yang baik dan profesional sebagai Notaris/PPAT.
- c. Berdomisili dan bertempat tinggal di wilayah hukum jabatan Notaris.

- d. Berpengalaman sebagai Notaris/PPAT minimal 3 (tiga) tahun, kecuali untuk daerah baru yang belum memiliki Notaris/PPAT.
- e. Tidak sedang menjadi Tersangka atau Terdakwa serta tidak dalam proses pemeriksaan dan/atau sanksi oleh Majelis Pengawas Notaris.
- f. Tidak pernah dihukum secara Pidana maupun Perdata oleh Pengadilan yang berwenang.
- g. Tidak pernah mendapatkan sanksi dari organisasi yang membawahi jabatan Notaris.
- h. Tidak dicabut izin praktek selaku Notaris oleh Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia atau Kementerian lainnya yang membawahi jabatan Notaris.

2) Mekanisme Kerjasama dengan Notaris/PPAT

- a. Pengajuan penawaran kerjasama oleh Notaris/PPAT kepada Unit Kerja dengan melampirkan dokumen pendukung atau inisiatif melakukan kerjasama dapat juga dari Unit Kerja.
- b. Dokumen pendukung sebagaimana dimaksud pada huruf a di atas terdapat pada format perjanjian kerjasama antara Bank dengan Notaris/PPAT.

- c. Verifikasi dokumen calon Notaris/PPAT yang mengajukan penawaran kerjasama oleh Unit Kerja.
- d. Melakukan kunjungan ke kantor calon Notaris/PPAT untuk memastikan bahwa Notaris/PPAT memang berdomisili di wilayah operasional Unit Kerja Bank.
- e. Menyampaikan draft perjanjian kerjasama kepada calon Notaris/PPAT.
- f. Perjanjian kerjasama dilakukan selama jangka waktu 2 (dua) tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu maksimal 2 tahun, begitu juga untuk perpanjangan perjanjian berikutnya.
- g. Penandatanganan perjanjian kerjasama dilakukan oleh Pimpinan Cabang atau oleh Unit Kerja Pengguna Jasa Notaris.
- h. Untuk Unit Kerja Kantor Cabang Pembantu dan Kantor Kedai dalam pengajuan persetujuan kerjasama dilakukan melalui Kantor Cabang Induk masing-masing Unit Kerja bersangkutan.
- i. Menyampaikan foto copy perjanjian kerjasama kepada unit kerja terkait, yaitu:
 - Cabang menyampaikan kepada Divisi Hukum dan seluruh Divisi yang membawahi bidang perkreditan.

- Cabang Pembantu dan Kedai menyampaikan kepada Cabang Induk, Divisi Hukum, dan Divisi yang membawahi bidang perkreditan.
- j. Persetujuan kerjasama dengan Notaris/PPAT diberikan oleh Pimpinan cabang.

3) Pemantauan Perjanjian Kerjasama dengan Notaris/PPAT

Unit kerja dan Notaris/PPAT yang telah bekerjasama memiliki kewajiban sebagai berikut:

A. Kewajiban Notaris/PPAT

- 1) Mentaati aturan kenotariatan/PPAT sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
- 2) Melaksanakan pekerjaan sesuai dengan perjanjian kerjasama yang telah ditandatangani.
- 3) Melakukan verifikasi atas dokumen yang disampaikan oleh Bank.
- 4) Membuat rekap pekerjaan dan menyampaikan laporan secara tertulis progres pekerjaan setiap 1 (satu) bulan sekali kepada unit kerja yang bekerjasama dengan Notaris/PPAT.
- 5) Memberikan *cover note* (surat keterangan dari Notaris/PPAT yang menyebutkan atau menguraikan bahwa tindakan hukum tertentu para pihak/ penghadap untuk akta-akta tertentu telah dilakukan

di hadapan Notaris, namun akta tersebut sedang dalam proses penyelesaian) kepada Bank pada hari yang sama setelah tindakan hukum terjadi.

- 6) Menyerahkan kepada Unit Kerja/Bank pada kesempatan pertama setiap pekerjaan yang diberikan oleh Unit Kerja/Bank kepada Notaris/PPAT.
- 7) Mengembalikan pada kesempatan pertama seluruh biaya pekerjaan yang tidak diselesaikan oleh Notaris/PPAT.
- 8) Memberikan ganti rugi kepada Bank apabila dalam pelaksanaan pekerjaan Notaris/PPAT mengakibatkan kerugian kepada Bank dan/atau Unit Kerja Bank.
- 9) Mengadministrasikan dan menyimpan dokumen dengan penuh tanggung jawab.
- 10) Segera mengembalikan pada kesempatan pertama kepada Bank seluruh data/dokumen milik Bank yang telah diberikan oleh Bank kepada Notaris/PPAT dalam rangka melaksanakan pekerjaan Notaris/PPAT.
- 11) Bertanggungjawab atas kehilangan dokumen yang telah disampaikan Bank kepada Notaris/PPAT.
- 12) Wajib menyimpan kerahasiaan seluruh data/dokumen dan/atau keterangan/informasi yang

diperoleh dari Bank, baik selama berlangsungnya maupun setelah berakhirnya perjanjian kerjasama.

B. Kewajiban Unit Kerja

- 1) Mengadministrasikan bundel perjanjian kerjasama.
- 2) Membuat rekap data dokumen yang disampaikan kepada Notaris/PPAT untuk dicocokkan dengan data yang ada pada Unit Kerja setiap 1 (satu) bulan sekali.
- 3) Membuat laporan monitoring progres pekerjaan yang dikerjakan oleh Notaris/PPAT kepada Cabang Induk.
- 4) Meminta Notaris/PPAT mengeluarkan *cover note* atas pekerjaan yang dilakukan dan dibutuhkan oleh Unit Kerja Bank, pada hari yang sama setelah pekerjaan/tindakan hukum dilakukan.
- 5) Membayar honorarium jasa Notaris/PPAT sesuai dengan ketentuan yang berlaku pada Bank.
- 6) Melakukan evaluasi atas kinerja Notaris/PPAT maksimal setiap 6 (enam) bulan sekali, apabila dari hasil evaluasi diketahui Notaris/PPAT tidak melaksanakan pekerjaan sesuai dengan yang diperjanjikan, maka unit kerja dapat melakukan hal-hal sebagai berikut:

- a) Memberikan peringatan tertulis kepada Notaris/PPAT.
- b) Menarik pekerjaan dan sekaligus memindahkan pekerjaan yang tidak selesai kepada Notaris/PPAT lain yang memiliki hubungan kerjasama dengan Bank.

Apabila di wilayah kerja Unit Kerja hanya terdapat 1 (satu) Notaris/PPAT, maka Unit Kerja harus berkoordinasi dengan Divisi supervisi bidang perkreditan terkait guna menentukan tindakan selanjutnya yang akan diambil terhadap Notaris/PPAT tersebut, dengan terlebih dahulu mendapatkan persetujuan dari Direktur yang membawahi bidang perkreditan atas tindakan yang akan diambil.

- c) Meminta ganti rugi kepada Notaris/PPAT apabila terdapat kerugian pada Unit Kerja/Bank atau Debitor.
- d) Melakukan black list Notaris/PPAT yang tidak melaksanakan pekerjaan sesuai dengan yang diperjanjikan dan/atau menyebabkan kerugian kepada Unit Kerja/bank atau debitor.
- e) Memutuskan perjanjian kerjasama.

f) Dalam hal dilakukan pemutusan perjanjian, melaporkan kepada Direksi dan Divisi bidang perkreditan Divisi Hukum secara tertulis disertai dengan dokumen pendukung pemutusan perjanjian kerjasama dengan Notaris/PPAT.

C. Sanksi

Apabila Bank telah melakukan kerjasama dengan Notaris/PPAT, maka Unit Kerja pengguna jasa Notaris/PPAT wajib memantau pelaksanaan kerjasama. Pemantuan kerjasama dapat dilakukan guna memastikan bahwa Notaris/PPAT telah melaksanakan pekerjaan sesuai dengan yang diperjanjikan.

Dalam rangka melakukan pemantauan Unit Kerja harus memastikan bahwa Notaris/PPAT telah melaksanakan pekerjaan sesuai dengan kewajibannya. Apabila Notaris/PPAT tidak dapat melaksanakan pekerjaannya sesuai dengan yang diperjanjikan maka Unit Kerja dapat melakukan hal-hal sebagai berikut:

- 1) Memberikan peringatan tertulis.
- 2) Menghentikan pemberian pekerjaan kepada Notaris/PPAT sampai dengan pekerjaan yang

tertunggak telah diselesaikan oleh Notaris/PPAT.

- 3) Melakukan black list terhadap Notaris/PPAT yang bekerja tidak sesuai dengan perjanjian kerjasama.
- 4) Melakukan pemutusan perjanjian kerjasama dan melaporkan kepada Direksi dan Divisi yang membidangi perkreditan Divisi Hukum secara tertulis disertai dengan dokumen pendukung pemutusan perjanjian kerjasama dengan Notaris/PPAT.

D. Mekanisme Pembayaran biaya Jasa Notaris/PPAT

- 1) Notaris/PPAT secara tertulis mengajukan penagihan pembayaran atas pekerjaan yang dilakukan.
- 2) Pembayaran biaya jasa Notaris/PPAT wajib dilakukan oleh Unit Kerja dan tidak dapat dilakukan oleh pihak lainnya.
- 3) Pembayaran biaya jasa Notaris/PPAT tidak dapat dilakukan secara sekaligus diawal tetapi dilakukan secara bertahap sesuai dengan progres pekerjaan atau dapat dibayarkan sekaligus diakhir pekerjaan.

- 4) Pembayaran dilakukan melalui pemindah bukuan ke rekening Notaris/PPAT yang ada pada Unit Kerja/Bank.
- 5) Sumber dana pembayaran atas pekerjaan Notaris/PPAT adalah dana yang berasal dari Debitor yang sebelumnya telah dipungut oleh Unit Kerja.
- 6) Apabila terdapat kelebihan biaya pekerjaan Notaris/PPAT, maka atas kelebihan tersebut harus dikembalikan oleh Notaris/PPAT kepada Debitor melalui Bank pada kesempatan pertama. Sebaliknya apabila terdapat kekurangan biaya pekerjaan Notaris/PPAT, sepanjang dapat dibuktikan oleh Notaris/PPAT, maka kekurangan tersebut harus dibayar oleh Debitor.

4) Ketentuan Lain

Dalam hal di wilayah unit kerja Bank tidak terdapat PPAT, maka tugas PPAT dapat dilakukan oleh :

- 1) Camat sebagai PPAT sementara yang ditunjuk oleh Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi atas nama Menteri yang membawahi profesi Notaris atau;
- 2) Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya sebagai PPAT Khusus ditunjuk oleh Menteri.

Atas hal tersebut kepada Unit Kerja yang wilayah kerjanya tidak terdapat PPAT dapat melakukan proses pengikatan kepada Camat atau Kepala BPN yang telah ditunjuk sebagai PPAT sementara dan/atau PPAT Khusus dari pihak yang berwenang.

5) Pemantauan Pelaksanaan Kerjasama oleh Divisi Hukum

Dalam pelaksanaan kerjasama dengan Notaris/PPAT, Divisi Hukum dalam rangka pemantauan kerjasama berwenang melakukan hal-hal sebagai berikut:

- 1) Meminta laporan pelaksanaan kerjasama dengan Notaris/PPAT kepada Unit Kerja.
- 2) Melakukan evaluasi terhadap pelaksanaan kerjasama antara Unit Kerja dengan Notaris/PPAT.
- 3) Melakukan kunjungan ke Unit Kerja dan/atau kepada Notaris/PPAT sehubungan dengan terdapatnya permasalahan atau dalam rangka evaluasi.
- 4) Membuat daftar black list Notaris/PPAT berdasarkan hasil laporan dari Unit Kerja dan/atau evaluasi yang dilakukan oleh Divisi Hukum.

6. Bila diperhatikan SE yang mengacu kepada OJK dapat diduga dirancang oleh konsultan dan praktisi yang sangat mengerti dengan isi, serta dampak dari perjanjian yang akan dibuat, sehingga dapat meminimalisir dan mengantisipasi kelemahan celah hukum yang ada pada pihak bank dan

tidak memberikan ruang kepada Kreditor dan Notaris untuk membuat ketentuan di luar SE .

7. Pimpinan Cabang Bank Riau Kepri sangat memaklumi dan memahami bahwa penerapan asas kebebasan berkontrak dalam perjanjian KPR belum sepenuhnya dapat dilaksanakan sesuai dengan aturan undang-undang yang berlaku antara lain sebagaimana yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen khususnya dalam pasal 18 ayat (3) yang berbunyi; “Setiap klausula baku yang telah ditetapkan oleh pelaku usaha pada dokumen atau perjanjian yang memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan (2) dinyatakan batal demi hukum”.

Namun dalam kegiatan operasional selaku pimpinan cabang atau karyawan Bank Riau Kepri harus tunduk dan taat terhadap SOP sebagaimana yang disebutkan pada butir (5) yang telah ditetapkan oleh Direksi karena:

- a) Risiko permasalahan hukum dan permasalahan kredit dalam pengurusan dan pengikatan agunan yang menyimpang dari SOP merupakan kesalahan dan kelalaian yang harus di pertanggung jawabkan oleh pelaksana itu sendiri.
 - b) Risiko permasalahan hukum dan permasalahan kredit dalam pengurusan pengikatan agunan yang dilaksanakan sesuai dengan SOP merupakan tanggung jawab Direksi.
8. Dalam lembaga jasa keuangan pada prinsipnya harus mengacu kepada peraturan perundang-undangan yang berlaku, akan tetapi secara spesifik

harus tunduk pada undang-undang dan peraturan tentang Otoritas Jasa Keuangan yang merupakan suatu lembaga yang melakukan pembinaan, pengawasan, pengendalian terhadap lembaga jasa keuangan.

9. Sampai saat ini tidak ada gugatan, tuntutan, sengketa, dari nasabah yang ditunjukkan kepada Bank Riau Kepri.

10. Prosedur proses penerapan asas kebebasan berkontrak dalam akad kredit KPR adalah sebagai berikut:

a. Setelah para pihak Bank sebagai kreditor bertemu dengan nasabah atau konsumen terdapat kesesuaian antara pelapori dana kredit dan kesesuaian agunan maka terjadi kesepakatan awal antara pihak bank dengan calon konsumen yang dilengkapi dengan data-data yang diperlukan.

b. Pihak Bank menunjuk notaris yang telah ditunjuk berdasarkan kerjasama dengan pihak bank untuk membuat draft akad kredit KPR yang telah disepakati sebelumnya antara bank dengan notaris yang bersangkutan, isi substansi/klausula lebih berpihak kepada Bank untuk melindungi Bank dari resiko hukum & resiko kredit dibandingkan melindungi konsumen, seharusnya penunjukan notaris pada hakekatnya harus atas persetujuan bersama antara bank dengan nasabah, dalam hal ini nasabah tidak dapat menunjuk notaris lain selain notaris yang sudah ditunjuk oleh bank. Tidak tertutup kemungkinan apabila nasabah dapat menunjuk notaris lain, isi klausula yang dibuat oleh bank tersebut akan berubah menjadi lebih memberikan perlindungan kepada 2 pihak secara seimbang.

- c. Besarnya biaya notaris, biaya asuransi, suku bunga yang berlaku dan biaya administrasi lainnya sepenuhnya dibebankan kepada konsumen, dan di tetapkan secara sepihak oleh bank yang dipotong langsung oleh bank dari pelapon kredit, seharusnya disepakati oleh pihak terkait.
 - d. Perjanjian akad kredit KPR berlaku adagium “*take it or leave it*”. Maksudnya, apabila setuju silahkan tanda tangan dan ambil, jika tidak setuju jangan di tanda tangan dan tinggalkan. Artinya perjanjian tidak jadi dilakukan, dalam hal ini tidak ada kesepakatan bagi konsumen dan atau para pihak terkait untuk bernegosiasi dalam pembuatan perjanjian akad kredit KPR.
 - e. Akad kredit KPR tidak termuat dalam jelas bentuk ketersediaan fasilitas umum (jalan, listrik, drainase/parit) yang menjadi beban dan tanggung jawab developer yang menimbulkan akibat kemungkinan terjadinya cacat tersembunyi, dan itikad tidak baik.
 - f. Berlakunya undang-undang nomor 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, dinyatakan dilarang membuat atau mencantumkan klausula baku dalam membuat perjanjian, dan dinyatakan secara tegas perjanjian tersebut batal demi hukum.
11. Tanggung jawab Bank untuk mengantisipasi kemungkinan terjadinya kebakaran, Bank mengasuransikan bangunan beserta isi jika terjadi kebakaran pada objek agunan tersebut. Dan biaya dibebankan kepada nasabah bank yang bersangkutan yang diperhitungkan dan dipotong langsung dari pelapon kredit.

Berdasarkan teori sebagaimana yang dikemukakan pada bab I dan II dan memperhatikan data dan fakta seperti di atas, bahwa :

- 1) Bank Riau Kepri dalam membuat perjanjian kredit KPR sejak berlakunya undang-undang No.8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen masih termasuk kategori perjanjian baku yang belum sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- 2) Prosedur proses penerapan asas kebebasan berkontrak akad kredit KPR di Bank Riau Kepri seperti di atas tersebut ternyata belum sepenuhnya memenuhi asas kebebasan berkontrak dengan kata lain, belum terdapat kesesuaian antara dasollen menurut kaidah hukum sebagaimana yang diatur dalam pasal 1320 KUHPerdara yang merupakan syarat-syarat sah suatu perjanjian.
- 3) Dalam praktek bisnis seperti operasional perbankan, desain yang merupakan peristiwa konkrit dan objektif yang dituangkan dalam bentuk SOP (standar operasional prosedur) yang diterbitkan oleh Direksi berlakunya mutlak, walaupun belum sepenuhnya sesuai dengan peraturan perundang-undangan lainnya.
- 4) Risiko hukum dan risiko kredit yang diproses sesuai SOP walaupun bertentangan dengan peraturan perundang-undangan merupakan tanggung jawab Direksi sepenuhnya, sedangkan risiko hukum dan risiko kredit yang diproses sesuai peraturan perundang-undangan dan tidak sesuai dengan SOP akan menjadi beban dan tanggung jawab pelaksana.

5) Perbuatan Hukum seperti di atas tersebut, terindikasi melanggar asas kebebasan berkontrak sebagaimana diatur dalam pasal 1320 KUHPerdara dan melanggar undang undang no. 8 tahun 1999 tentang perlindungan konsumen, sehingga rawan sengketa, tuntutan, gugatan, terhadap perbuatan melawan hukum sebagaimana yang diatur dalam pasal 1365 KUHPerdara.

Perbuatan melawan hukum yang disebut dengan istilah *Onrechtmatige Dead*, setiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain yang dapat menimbulkan kerugian itu karna kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut. Adapun bentuk perbuatan melawan hukum di perlukan minimal 4 syarat:

- 1) Melanggar hak orang lain.
- 2) Bertentangan dengan kewajiban hukum
- 3) Bertentangan dengan kesusilaan dan ketertiban umum.
- 4) Adanya hubungan kausalited.
- 6) Para pihak yang merasa dirugikan tidak tertutup kemungkinan gugatan ditujukan kepada semua pihak yang terkait langsung atau tidak langsung yang dapat menimbulkan kerugian pihak penggugat, dan atau dapat ditujukan tersendiri kepada notaris .
- 7) Notaris tidak boleh membiarkan sesuatu yang dilaran oleh undang-undang terjadi dalam pembuatan akta otentik. Jika hal itu terjadi, maka notaris dapat dianggap melakukan perbuatan melawan hukum. Bila ada keterdapatan dugaan isi akta notaris tidak benar, bertentangan dengan fakta yang sebenarnya dapat dijerat pidana berdasarkan pasal 263 KUHP

dengan ancaman 5 tahun penjara dan dalam pasal 264 KUHP ancaman 8 tahun penjara.

- 8) Gugatan dari pihak yang merasa dirugikan dapat di tujukan ke semua pihak terkait langsung dan tidak langsung, seperti dalam kasus “Developer Jual Rumah Mengandung Cacat Tersembunyi Perbuatan Melawan Hukum”. Yang diputus oleh Mahkamah Agung nomor 2186 K/Pdt/1999 tanggal 2 januari 2003. Yang bermula di Pengadilan Negeri Pekanbaru dengan putusan No.09/Pdt/G/1997/PN.PBR,tanggal 15 september 1997. Dan di pengadilan tinggi Riau dengan putusan No.40/Pdt/1998/PTR, tanggal 22 juni 1998. Gugatan ditujukan kepada; I.PT.JONDUL JAYA SAKTI -II.NOTARIS PPAT -III.BPN -IV.PEMDA TK.I RIAU cq. DPU TK.I RIAU -V.PEMDA TK.II PEKANBARU -VI.KEPALA DINAS TATAKOTA PEMDA TK.II PEKANBARU -VII. DINAS P.U PEMDA PEKANBARU -VIII.PT.BTN (PERSERO) -IX. MENTERI PERUMAHAN RAKYAT RI.
- 9) Penyelesaian sengketa tersebut dari Pengadilan Negeri pekanbaru, Pengadilan tinggi riau dan Mahkamah Agung sampai mendapat kekuatan mengikat para pihak (inkrah) tidak ada lagi upaya hukum yang dapat dilakukan memakan waktu selama 7 tahun. Masa tunggu penyelesaian sengketa sampai mendapat kekuatan yang mengikat para pihak (inkrah) tidak ada kepastian waktu (tidak dapat ditentukan).

10) Dalam praktek bisnis dan atau terhadap orang tertentu, masa tunggu tidak ada kepastian merupakan penyebab menimbulkan kerugian karna kehilangan waktu, kesempatan, moment, yang tidak dapat ditebus.

Terdapat 2 dua jenis perjanjian atau pengikatan kredit yang digunakan oleh bank dalam menyalurkan kreditnya, yaitu:

- 1) Perjanjian/pengikatan kredit di bawah tangan atau akta di bawah tangan
- 2) Perjanjian/pengikatan kredit yang dibuat oleh dan di hadapan notaris atau akta otentik.

Perjanjian kredit di bawah tangan adalah perjanjian kredit oleh bank kepada nasabanya yang hanya dibuat diantara mereka dimana formulirnya telah disediakan oleh bank dalam bentuk baku. Sedangkan perjanjian kredit notarial adalah perjanjian kredit antar bank dan nasabah yang dibuat oleh atau di hadapan notaris. Secara umum, dalam hal KPR, bank mengambil mekanisme yang kedua yaitu perjanjian/pengikatan kredit yang dibuat secara notariil dalam bentuk akta otentik.

Penyaluran kredit sampai saat ini di Bank Riau Kepri masih mempedomani Surat Edaran no.023/SE/2018, tanggal 30 Juli tentang Pedoman dan Mekanisme Kerjasama dengan Notaris/PPAT, Kantor Jasa Penilai Publik dan Kantor Akuntan Publik, yang di sampaikan dengan Surat Nomor 294/HK.01.01/DHK-DIR/2018, tanggal 15 Agustus 2018, Perihal Pemberlakuan Surat Edaran no.023/SE/2018 tentang Pedoman dan Mekanisme Kerjasama dengan Notaris/PPAT, Kantor Jasa Penilai Publik dan Kantor Akuntan Publik, yang pada prinsipnya dalam petunjuk tersebut telah di

tetapkan format baku kerjasama antara Bank Riau Kepri dengan Notaris/PPAT, dan kerjasama antara PT. Bank Riau Kepri dengan Kantor Jasa Penilai Publik dan perjanjian kerjasama antara PT. Bank Riau Kepri dengan kantor Akuntan Publik tentang Audit Keuangan Debitor format akad kredit antara BRK dengan nasabah.

SOP tersebut merupakan tindak lanjut peraturan Otoritas Jasa Keuangan No.13/POJK.03/2017,tanggal 27 Maret 2017 tentang Penggunaan Jasa Akuntan Publik dan Kantor Akuntan Publik dalam Kegiatan Jasa Keuangan. Dan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No.67/POJK.04/2017 tentang Notaris yang melakukan kegiatan di pasar modal.

Berdasarkan Surat Nomor 294/HK.01.01/DHK-DIR/2018 pada butir (5) ditegaskan bahwa “Apabila terdapat pertentangan antara SE Direksi ini dengan Surat Keputusan Direksi terkait dengan bidang perkreditan, maka kepada unit kerja diminta untuk berpedoman kepada Surat Keputusan tersebut dan selanjutnya berkoordinasi dengan Divisi yang membidangi kredit.” Dan pada butir (6) disebutkan “Apabila unit kerja ingin menyimpangi ketentuan sebagaimana yang telah diatur dalam Surat Edaran ini, maka kepada unit kerja diminta untuk berkoordinasi dengan Divisi yang membidangi perkerditan guna mendapatkan persetujuan dari Direksi.”

Jika dilihat perjanjian kredit pemilikan rumah yang dilakukan oleh pihak Bank pada umumnya dan di Bank Riau Kepri cabang Panam pada saat ini berbentuk perjanjian baku dimana isi dari perjanjian ini sudah ditentukan oleh bank. Pelaksanaan KPR yang dilakukan oleh Bank Riau-Kepri Cb. Panam

melibatkan Notaris/PPAT yang berperan sebagai pihak bawenang untuk membuat dokumen resmi yang dibutuhkan dalam proses KPR. Dokumen-dokumen tersebut antara lain;

1. Akta perjanjian kredit
2. Akta Jual Beli
3. SKMHT
4. APHT
5. Pengurusan sertifikat termasuk pemecahan sertifikat pendaftaran dan proses balik nama sertifikat
6. Akta fidusia sampai terbitnya Sertifikat Jaminan Fidusia
7. Proses roya
8. Akta notaris dan dokumen hukum pendukung lainnya sepanjang masih dalam kewenangannya.

Perikatan timbul karena adanya hubungan hukum dalam bidang harta kekayaan antara dua atau lebih orang yang masing-masing menempati kedudukan yang berbeda dan saling berhadapan satu sama lainnya. Satu pihak sebagai kreditor yang berhak atas pemenuhan prestasi dan pihak lainnya sebagai debitor yang berkewajiban memenuhi prestasi.⁷¹

Menurut ketentuan yang diatur dalam pasal 1233 KUHPerduta disebutkan bahawa tiap-tiap perikatan itu lahir baik karena undang-undang maupun karena perjanjian, untuk perikatan yang lahir karena perjanjian

⁷¹ Irdanuraprida Idria, *Ketidakadilan Dalam Kebebasan Berkontrak dan Kewenangan Nagara Untuk Membatasinya*, Lex Jurnalica, Vol. 4, No. 2, April 2007, hlm. 44.

disebabkan oleh pihak-pihak yang dengan "sengaja sepakat" untuk saling mengikatkan diri sehingga menimbulkan hak dan kewajiban yang perlu diwujudkan, hak dan kewajiban tersebut harus berupa prestasi.

Hal ini selaras dengan asas *Pacta Sunt Servanda* dimana perjanjian atau kontrak yang dilakukan akan mengikat pada para pihak seperti undang-undang. Kontrak ini tidak dapat ditarik seara sepihak dan harus berdasarkan kesepakatan para pihak atau karena alasan-alasan yang telah ditetapkan oleh undang-undang. Berdasarkan pengamatan penulis, dalam praktiknya masih banyak perjanjian yang berbentuk baku dimana debitor mau tidak mau tidak memiliki pilihan terhadap apa yang diatur dalam perjanjian yang sudah disediakan oleh kreditor dalam hal ini bank. Padahal, jika mengacu pada asas kebebasan berkontrak yaitu asas yang memberikan kebebasan kepada kedua pihak untuk secara bebas mendiskusikan atau menentukan substansi dari perjanjinia.

Sehingga seringkali perjanjian yang telah dibuat tersebut merugikan pihak debitor, Namun perjanjian tersebut tetap dilakukan karena ada kesepakatan kedua belah pihak yang dibuktikan dengan ditandatangani perjanjian yang dibuat tersebut oleh pihak debitor yang mengajukan kredit pemilikan rumah kepada pihak bank.

Pengajuan KPR dilakukan dengan perjanjian antara pihak bank dan nasabah dimana diawali dengan membuat perjanjian jual beli rumah antara konsumen dan pengembang. Proses selanjutnya adalah pembuatan perjanjian kredit antara debitor atau nasabah bank dengan bank sebagai kreditor yang

membayai pembelian rumah tersebut dengan pembebanan rumah kepada lembaga jaminan hak tanggungan. Secara singkatnya, kedudukan para pihak adalah pembeli sebagai debitor, bank sebagai kreditor dan rumah beserta tanah milik debitor akan ditempatkan sebagai jaminan.⁷²

Debitor terikat kepada segala sesuatu yang termasuk dalam perjanjian KPR. Substansi dari perjanjian tersebut adalah bahwa bank bersedia membiayai pembelian rumah yang debitor inginkan dan debitor akan membayar biaya yang dikeluarkan oleh bank dalam proses pembiayaan sesuai dengan waktu yang sudah ditentukan biasanya selama 10-15 tahun karena KPR adalah perjanjian kredit jangka panjang.

Pada saat seseorang akan berhubungan dengan bank, seringkali nasabah disodori oleh formulir-formulir yang berisi syarat-syarat perjanjian yang sudah siap ditandatangani, atau jika seseorang hendak mengajukan permohonan KPR kepada developer, biasanya akan disodori formulir serupa.⁷³ Hal ini sejalan dengan fakta bahwa dalam masyarakat hubungan antara produsen barang dan jasa dengan konsumen selalu dilakukan secara formal dalam bentuk perjanjian tertulis.

Penggunaan perjanjian dalam bentuk baku ini merupakan realisasi hubungan dalam hukum perjanjian sebagai cara meningkatkan efisiensi dengan tujuan untuk memberikan pelayanan terbaik oleh bank kepada nasabah. Namun, dalam perjanjian baku, banyak memposisikan salah satu pihak sebagai

⁷² Ridwan Khairandy, *Hukum Kontrak Indonesia Dalam Perspektif Perbandingan*, FH UII Press: Yogyakarta, 2013, hlm. 52.

⁷³ *Ibid.*, hlm. 53.

pihak yang lebih kuat dari pihak lainnya dimana membuat pihak yang lebih rendah hanya memiliki dua opsi; menerima atau menolak.

Dalam perjanjian jenis ini, pihak yang posisinya lebih tinggi secara sepihak menetapkan persyaratan dan substansi dari perjanjian yang pada umumnya berbentuk formulir dan sudah diperbanyak dan secara seragam diterapkan terhadap pihak-pihak yang lain yang ingin mengadakan perjanjian dengan pihak yang lebih tinggi tadi.⁷⁴

Jika dikaitkan dengan Pasal 1320 KUHPerdara, dapat disimpulkan bahwa terdapat penyimpangan terkait kesepakatan yang terjadi pada perjanjian tersebut tidak dilakukan secara seimbang diantara para pihak karena perjanjian di persiapkan oleh salah satu pihak saja. Apa yang diatur di dalam perjanjian dalam bentuk formulir tersebut kebanyakan hanya menguntungkan salah satu pihak. Dalam hal ini, sebenarnya debitor menyadari kalau perjanjian baku mengurangi hak dan merugikan kepentingannya namun tetap memilih untuk menyetujui perjanjian tersebut karena merasa adanya desakan kebutuhan.

Lemahnya posisi debitor membuat adanya kebutuhan campur tangan dari pihak ketiga sebagai penengah dan pelindung terhadapnya. Pemerintah dapat menjadi pihak ketiga dalam hal menjalankan fungsi dan perannya dalam melindungi warga negaranya. Pemerintah harus lebih bijaksana dalam membaca perkembangan yang terjadi pada masyarakatnya dalam hal ini di bidang perjanjian.

⁷⁴ Adrianus Meliala, *Praktik Bisnis...*, *Op.Cit.*, hlm. 33.

Debitor sebagai pihak yang lemah biasanya hanya diperkenankan untuk membaca apa yang tercantum dan jika debitor menyetujuinya maka debitor dapat menandatangani (*take it*), dan jika debitor tidak setuju maka transaksi tidak dapat dilanjutkan (*leave it*). Itulah sebabnya perjanjian baku ini kemudian dikenal dengan “*take it or leave it contract*”.⁷⁵

Fakta bahwa kontrak baku dapat merugikan namun jenis kontrak ini masih dibutuhkan dan biasanya terdapat pada hubungan keperdataan yang bersifat repetitive dan relative seragam seperti jual beli, sewa beli, perjanjian kredit bank, KPR dan lain-lain. Dengan dibuatnya perjanjian baku oleh pihak bank, maka hal tersebut sudah dianggap melanggar ketentuan asas kebebasan berkontrak.

Salah satu asas hukum yang dianut dalam hukum perjanjian adalah asas kebebasan berkontrak dimana setiap orang berhak dan secara bebas untuk mengadakan suatu perjanjian dan mengatur apa yang diperjanjikan sepanjang perjanjian tersebut tidak melanggar ketertiban umum dan kesusilaan. Kebebasan ini merupakan perwujudan dari kehendak bebas, pancaran hak dan hak asasi manusia.⁷⁶

Salah satu syarat subjektif dari perjanjian adalah adanya kesepakatan diantara para pihak dan kecakapan para pihak. Akibat dari pada tidak terpenuhinya syarat ini dapat mengakibatkan perjanjian dapat dibatalkan oleh hakim atas permintaan pihak berkepentingan. Syarat lain dari perjanjian adalah syarat objektif yang mengatur adanya suatu hal yang diperjanjikan dan kausa

⁷⁵ *Ibid.*, hlm. 34.

⁷⁶ *Ibid.*, hlm. 35.

yang halal. Jika syarat ini tidak terpenuhi maka perjanjian tersebut batal demi hukum dimana perjanjian tersebut dianggap tidak pernah ada sejak awal.

Dalam prakteknya, asas kebebasan berkontrak sebagaimana tercantum dalam Pasal 1320 KUHPerdara dan Pasal 1338 KUHPer telah mengalami penyimpangan prinsip dan mengalami ketidaksesuaian makna yang terkandung dalam kedua pasal tersebut. Adanya perjanjian baku menyebabkan bahwa tidak adanya pilihan lain lagi bagi pihak debitor selain menerima dan menandatangani isi dan menyetujui syarat-syarat yang sudah ditentukan terlebih dahulu yang menyebabkan kerugian bagi debitor.⁷⁷

Terlepas dari permasalahan yang ditimbulkan oleh kontrak baku, sebenarnya keberadaan kontrak ini dapat memudahkan bagi kedua pihak dalam hal menghemat biaya dan waktu. Namun, hal ini dapat menimbulkan kerugian di kemudian hari. Meskipun asas kebebasan berkontrak tidak melarang kontrak baku, namun dengan tidak seimbangya posisi diantara para pihak sering kali mencantumkan klausula eksonerasi guna membatasi kewajiban dan tanggung jawab yang mana berpotensi menimbulkan kerugian bagi konsumen.

Freedom of contract menurut Treitel sebagaimana dikutip oleh Sutan Remy Sjaydeni menggunakan dua asas umum yaitu;

- 1) Asas umum yang menjelaskan bahwa hukum tidak memberikan batas terhadap syarat-syarat yang dapat diperjanjikan oleh para pihak. Asas ini tidak membebaskan syarat dari suatu perjanjian hanya karena syarat perjanjian tersebut dianggap tidak adil bagi satu pihak. Asas ini menegaskan

⁷⁷ Mariam Darus Badruzaman, *Perjanjian Kredit Bank*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1991, hlm. 20.

bahwa ruang lingkup dari asas kebebasan berkontrak meliputi kebebasan para pihak dalam menentukan sendiri substansi perjanjian.

- 2) Asas umum yang mengatur bahwa pada umumnya seseorang menurut hukum tidak dipaksa untuk menyetujui suatu perjanjian. Dengan asas ini, dijelaskan bahwa asas kebebasan berkontrak merupakan kebebasan bagi para pihak untuk menentukan dengan siapa dia ingin berkontrak.

Penjelasan lebih lanjut berkaitan dengan asas kebebasan berkontrak menurut hukum perjanjian Indonesia meliputi:⁷⁸

- 1) Kebebasan dalam membuat atau tidak membuat perjanjian;
- 2) Kebebasan untuk memilih dengan siapa dia akan berkontrak
- 3) Kebebasan untuk menentukan kausa dari pada perjanjian yang dibuat;
- 4) Kebebasan untuk menentukan objek perjanjian.

Dengan asas kebebasan berkontrak orang dapat menciptakan jenis kontrak baru yang sebelumnya tidak dikenal di dalam perjanjian bernama (nominat) dan isinya menyimpang dari kontrak bernama (nominat) yang diatur oleh undang-undang yaitu Buku III KUHPerdara. Kontrak tersebut dikenal sebagai kontrak tidak bernama (*Innominat*).⁷⁹

Pada saat kedudukan para pihak tidak seimbang, biasanya pihak yang lebih lemah tidak benar-benar dalam keadaan yang betul-betul bebas untuk menentukan apa yang diinginkan dalam perjanjian. Dalam hal ini pihak yang lebih tinggi akan menggunakan kesempatan tersebut untuk menguntungkan dirinya sendiri dengan menentukan klausula-klausula yang tercantum dalam

⁷⁸ Munir Fuady, *Hukum Kontrak (Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis)*, Citra Aditya Bakti: Bandung, 2003, hlm. 73.

⁷⁹ J. Satrio, *Hukum Perikatan*,....., *Op.Cit.*, hlm. 36.

kontrak baku. Hal ini menyebabkan keuntungan bagi pihak yang lebih tinggi dengan menghapus atau meringankan beban atau kewajiban tertentu yang seharusnya menjadi bebannya yang disebut klausula eksonerasi. Keadaan seperti ini seharusnya ditolak karena akan berpengaruh pada substansi maupun maksud dan tujuan dibuatnya kontrak tersebut. Hal ini biasa disebut dengan penyalahgunaan keadaan.⁸⁰

Penyalahgunaan keadaan terjadi pada saat orang mengetahui atau seharusnya mengerti bahwa pihak lain karena suatu keadaan khusus seperti keadaan darurat, ketergantungan, tidak dapat berpikir panjang, keadaan jiwa yang abnormal atau tidak berpengalaman tergerak melakukan suatu perbuatan hukum, meskipun sebenarnya sudah diketahui bahwa ia harus mencegahnya.⁸¹

Makna keseimbangan dalam substansi aturan tersebut adalah:⁸²

- 1) Mengarah pada keseimbangan posisi para pihak
- 2) Kesamaan pembagian hak dan kewajiban dalam kontrak, seolah tidak memperhatikan proses berlangsungnya penentuan kewajiban dan hak.
- 3) Keseimbangan seolah seagai hasil akhir sebuah proses.
- 4) Intervensi negara sebagai instrument pemaksa dan pengikat agar terwujudnya keseimbangan posisi para pihak.
- 5) Pada dasarnya keseimbangan posisi para pihak hanya dapat dicapai pada syarat dan kondisi yang sama.

Mariam Darus Badrul Zaman menyimpulkan bahwa perjanjian baku bertentangan dengan asas kebebasan berkontrak yang bertanggung jawab,

⁸⁰ Ahmadi Miru, *Hukum Kontrak...., Op.Cit.*, hlm. 41.

⁸¹ Purwahid Patrik, *Dasar-dasar Hukum Perikatan*, Mandar Maju: Bandung, 1994, hlm. 61.

⁸² Agus Yudha, *Hukum Perjanjian...., Op.Cit.* hlm. 84.

terlebih jika ditinjau melalui asas hukum nasional dimana para akhirnya kepentingan masyarakat yang seharusnya diutamakan.

Perjanjian baku membuat kedudukan salah satu pihak lebih tinggi sehingga membuat ketidakseimbangan posisi diantara pihak. Hal ini membuat terbukanya peluang untuk terjadinya penyalahgunaan keadaan. Perjanjian baku ini tidak boleh dibiarkan tumbuh secara liar dan karena itu perlu ditertibkan.⁸³

B. Akibat Hukum Terhadap Pelanggaran Penerapan Asas Kebebasan Berkontrak Dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah di Bank Riau Kepri

Pelaksanaan penerbitan akad kredit pemilikan rumah oleh bank tidak terlepas dari Notaris/PPAT. Hubungan hukum yang terjadi antara nasabah dan bank dalam melakukan KPR membutuhkan perjanjian dalam bentuk akad kredit. Dalam pandangan perbankan, akad kredit Notaris yang berbentuk akta perjanjian kredit digunakan sebagai alat bukti yang kuat dan sebagai upaya perlindungan bagi para pihak.⁸⁴

Proses jual beli tanah dan bangunan, kini baik bank maupun masyarakat sudah menyadari akan pentingnya legalitas di setiap perbuatan hukum yang akan dilakukan maupun yang sudah dilakukan yang kemudian dituangkan kedalam akta otentik. Kesadaran akan membuat akta di hadapan pejabat yang berwenang menunjukkan bawah pentingnya perlindungan dan kepastian terhadap objek yang dimiliki yang harus dibuktikan dengan akta otentik.

⁸³ Mariam Darus Badruzaman, *Op.Cit.*, hlm. 54.

⁸⁴ Budi Untung, *Kredit Perbankan...., Op.Cit.*, hlm. 40.

Akta tersebut menjadi alat bukti yang dapat menentukan dengan jelas hak dan kewajiban setiap objek hukum. Tujuan lain dari dibuatnya akta antara lain untuk menghindari atau meminimalisir terjadinya hubungan hukum yang bermasalah atau cacat dan dapat menimbulkan kerugian subjek hukum baik pihak bank maupun masyarakat.⁸⁵ Peran Notaris/PPAT diatur dalam Undang-undang. Notaris dan PPAT memiliki kewenangan yang hamper sama dimana Notaris memiliki kewenangan yang mengacu pada UUJN sedangkan PPAT memiliki kewenangan yang mengacu pada Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah yang tertuang dalam PP No 24 Tahun 2016 sebagai pengganti dari PP No 37 Tahun 1998.

Perbedaan posisi antara para pihak ketika perjanjian baku dilakukan menjadikan tidak adanya “*real bargaining*” antara debitor dan kreditor. Debitor tidak memiliki kekuatan untuk mengutarakan kehendak dan kebebasannya dalam menentukan substansi perjanjian. Adanya persyaratan yang ditentukan sepihak memunculkan masalah dalam hal telah digerogetinya asas kebebasan berkontrak dan pada akhirnya tidak bisa lagi ditegaskan telah terjadi persesuaian kehendak.

Ketika perjanjian kredit dilakukan dan debitor telah menyetujui ketentuan bank yang tercantum dalam perjanjian baku yang berkaitan dengan hara rumah, uang muka, jumlah angsuran, dan spesifikasi rumah, maka nasabah kemudian mengisi formulir yang sudah disiapkan. Selanjutnya permohonan KPR akan disetujui oleh bank maka terjadilah kesepakatan dan kemudian akan dibuat akta perjanjian KPR.

⁸⁵ Kartini Muljadi dan Gunawan Widjadja, *Perikatan yang...., Op.Cit.*, hlm. 55.

Perjanjian KPR antara kreditor dan debitor ini termasuk dalam perjanjian konsensual dimana perjanjian sudah sah dan mengikat para pihak pada saat tercapainya kata sepakat. Dalam hal ini perjanjian tersebut menimbulkan hubungan hukum antara bank dan nasabah diikuti dengan munculnya hak dan kewajiban. Adapun akibat hukum terhadap pelanggaran kebebasan berkontrak kebebasan berkontrak adalah konsumen yang akan melakukan perjanjian atau kontrak dengan pihak bank untuk kredit pemilikan rumah adalah perjanjian tetap sah dikarenakan perjanjian yang telah dibuat oleh para pihak termasuk dalam asas *Pacta Sunt Servanda* yang menjadikan perjanjian yang dibuat akan mengikat selayaknya undang-undang bagi pihak yang membuat perjanjian tersebut.

Pada saat perjanjian kredit dilakukan, semua pihak harus hadir dan turut serta dalam proses pembuatan perjanjian tersebut. Kata “sepakat” akan muncul pada saat dibuat dan ditandatanganinya akta perjanjian KPR. Saat setelah dibuatnya akta perjanjian KPR maka kemudian dibuat perjanjian pelunasan hutang yang berisi kewajiban nasabah untuk membayar kembali serta melunasi hutangnya kepada bank sebagai bentuk prestasi dalam jangka waktu yang sudah ditentukan. Hal ini merupakan bentuk pelaksanaan dari akibat hukum yang timbul dari suatu hubungan hukum antara debitor dan kreditor sebagai bentuk hasil dari perjanjian yang dibuat oleh para pihak.⁸⁶

Setidaknya terdapat 3 (tiga) dampak dari pelanggaran asas kebebasan berkontrak dalam perjanjian KPR jika dikaitkan pada peraturan perundang-

⁸⁶ Agus Iskandar, “Penerapan Prinsip 5C’s dalam Perjanjian Kredit Perbankan Sebagai Dasar Prinsip Kehati-hatian”, *Pranata Hukum*, Volume 3, Nomor 1, Juli 2008, hlm. 44.

undangan yaitu:

- 1) Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen (UUPK), pasal 18 ayat 1 Berbunyi; “Pelaku usaha dalam menawarkan barang dan/atau jasa yang ditujukan untuk diperdagangkan dilarang membuat dan/atau mencantumkan klausul baku pada setiap dokumen dan/atau perjanjian apabila menyatakan pengalihan tanggungjawab pelaku usaha”. selanjutnya Pasal 18 ayat 3 berbunyi: “Setiap klausula baku yang telah ditetapkan oleh pelaku usaha pada dokumen atau perjanjian yang memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat 1 dan ayat 2 dinyatakan batal demi hukum.”⁸⁷

Sayangnya posisi sebagai pembuat undang-undang swasta ini disalahgunakan dengan membebani suatu kontrak standar dengan syarat-syarat yang sangat merugikan bagi pihak lain, biasanya yang menjadi konsumen. Oleh karena itu, persoalan-persoalan perlindungan konsumen amat penting diwujudkan agar perlindungan yang berimbang dapat ditemukan bagi para pihak. Kerugian yang diakibatkan oleh perjanjian baku (standar kontrak) bagi masing-masing pihak (kreditor dan debitor) bisa dihindarkan.

- 2) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris khususnya pada pasal 16 ayat 1 huruf a berbunyi; “dalam menjalankan jabatannya, notaris berkewajiban bertidak jujur, seksama, mandiri, tidak berpihak dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum”. Dalam

⁸⁷ Suparji, Akbar Pandu Pratamalistya, “*Kredit Pemilikan Rumah Dalam Perspektif Hukum Perlindungan Konsumen*”, Jurnal Magister Ilmu Hukum, Universitas Al-Azhar Indonesia, Vol. V, No. 1, Januari 2020, 55.

pasal ini dapat disimpulkan bahwa notaris harus memiliki sikap netral dan terbuka atas isi perjanjian yang dibuatnya terlebih dalam akad kredit pemilikan rumah. Biaya notaris sepenuhnya dibayar oleh nasabah yang membeli rumah sementara penunjukan notaris akan dilakukan oleh bank sesuai dengan Surat Edaran (SE) Direksi Nomor 023/SE/2018 Tentang Pedoman Dan Mekanisme Kerja Sama Dengan Notaris/PPAT.⁸⁸

- 3) Pasal 1320 KUHPerdara memuat syarat-syarat sahnya perjanjian, jika melihat pada poin satu yaitu mengatur adanya kata sepakat dan ketentuan ini memiliki pengertian bahwa setiap orang yang membuat perjanjian harus sepakat atau setuju dengan hal-hal pokok yang diperjanjikan dan juga sepakat terkait apa yang disyaratkan dalam perjanjian tersebut. Sebagai contoh, dalam perjanjian jual beli, penjual sepakat terkait uang sebagai harga jual sedangkan pihak pembeli menghendaki barang yang dibeli. Harga jual dan barang tersebut merupakan bentuk kesepakatan antara para pihak mengenai hal-hal pokok, sedangkan posisi barang dan waktu penyerahan merupakan kesepakatan di luar sepakat mengenai hal-hal pokok.

Maksud dari dibuatnya kontrak baku adalah untuk mempermudah urusan misalnya pada saat seseorang akan meminjam uang pada bank, maka bank akan menyodorkan formulir yang mana dalam blanko tersebut sudah tercantum jumlah yang akan diberikan oleh pihak bank dan blanko tersebut sudah siap untuk digunakan sehingga secara otomatis ini akan mempermudah dan

⁸⁸ Lihat Pasal 16 ayat 1 huruf a Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris

mempercepat proses pengajuan pinjaman sehingga hal ini menjadi lebih efisien.⁸⁹

⁸⁹ Budi Untung, *Kredit Perbankan....*, *Op.Cit.*, hlm. 60.

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian serta analisis dan pembahasan yang telah penulis lakukan pada bab-bab terdahulu, berikut disajikan kesimpulan yang merupakan jawaban terhadap permasalahan dalam penelitian ini sebagai berikut:

1. Penerapan asas kebebasan berkontrak dalam perjanjian kredit pemilikan rumah di Bank Riau Kepri cabang Panam ternyata belum dilaksanakan sebagaimana yang diatur dalam pasal 1320 KUHPerdara yang merupakan syarat sahnya perjanjian, dan masih menggunakan kategori perjanjian baku/blanko (standart), dalam pembuatan perjanjian akad kredit pemilikan rumah sudah di persiapkan terlebih dahulu secara sepihak oleh Bank melalui Notaris yang telah ditunjuk, dan telah melakukan kerjasama dengan Bank Riau Kepri sesuai dengan SOP yang dibuat oleh Direksi yang menjadi pedoman mutlak dalam pelaksanaan operasional, walaupun SOP tersebut belum sesuai dan/atau bertentangan dengan peraturan perundang-undangan dan dapat dilakukan pembatalan melalui proses hukum di pengadilan. Dan isi substansi/klausula lebih berpihak kepada bank untuk melindungi bank dan untuk menghindari risiko permasalahan hukum dan permasalahan kredit dalam hal pengurusan dan pengikatan agunan dibandingkan melindungi konsumen.
2. Akibat hukum terhadap pelanggaran kebebasan berkontrak dapat menimbulkan sengketa, gugatan, tuntutan dari pihak yang merasa dirugikan kepada semua pihak yang terkait langsung atau tidak langsung dalam pembuatan perjanjian atau akta notaris, jika melanggar syarat objektif maka perjanjian tersebut batal demi hukum, dan jika melanggar syarat subjektif atau mengandung cacat tersembunyi dan itikad tidak baik perbuatan melawan hukum, maka dapat dimintakan pembatalan di pengadilan yang tidak sepenuhnya memenuhi syarat asas kebebasan berkontrak. Sedangkan untuk mendapatkan kekuatan hukum yang mengikat dan atau inkrah dalam proses penyelesaian sengketa di luar pengadilan maupun melalui pengadilan, memerlukan waktu yang cukup lama dan tidak dapat di tentukan waktunya sehingga menimbulkan dampak lain dan atau dampak lanjutan terhadap orang tertentu yang digugat karena masa tunggu yang tidak ada kepastian

menimbulkan kerugian moril dan materil karena kehilangan waktu, kesempatan, momen yang tidak dapat ditebus terutama dalam praktek bisnis.

B. Saran

Bedasarkan hasil penelitian menurut peneliti terhadap perjanjian akad kredit perumahan di Bank Riau Kepri di masa yang akan datang, untuk itu penulis memberikan saran-saran sebagai berikut;

1. Berdasarkan data dan fakta konsumen KPR dari Bank Riau Kepri Cabang Panam belum ada yang mengajukan gugatan, tuntutan terhadap berbagai pihak yang terkait langsung atau tidak langsung dengan pembuatan akad kredit, dalam rangka upaya mengurangi dan mencegah terjadinya sengketa, tuntutan, dan gugatan di luar pengadilan maupun di dalam pengadilan, terutama yang ditujukan kepada notaris, secara tersendiri maupun secara bersama sama dengan pihak yang terlibat langsung atau tidak langsung dalam membuat akta notaris dan atau perjanjian akad kredit kepemilikan rumah di Bank Riau Kepri yang belum sesuai dan atau bertentangan dengan asas kebebasan berkontrak, maka para notaris dan atau unit seluruh pimpinan cabang pembantu PT. Bank Riau Kepri yang telah di tunjuk dan bekerja sama dengan Bank Riau Kepri dapat berkoordinasi untuk merumuskan solusi dengan Divisi yang membidangi kredit, sebagaimana yang tertuang dalam Surat Nomor 294/HK.01.01/DHK-DIR/2018 tanggal 15 Agustus 2018, khususnya dalam butir (5) dan butir (6), sesuai dengan Surat Edaran No.023/SE/2018 tentang Pedoman dan Mekanisme Kerjasama dengan Notaris/PPAT, Kantor Jasa Penilai Publik dan Kantor Akuntan Publik yang merupakan penyempurnaan petunjuk operasional sebagaimana yang di atur dalam Surat Edaran Nomor 44/SE/2015 tanggal 31 Desember 2015 tentang Pedoman dan Mekanisme Kerjasama dengan Notaris/PPAT, Kantor Jasa Penilai Publik dan Kantor Akuntan Publik.
2. Untuk memberikan kepastian hukum Mahkamah Agung dan lembaga lainnya sesuai kewenangannya dipandang perlu untuk dapat melakukan rasionalisasi dan sinkronisasi terhadap undang-undang dan peraturan OJK Nomor 67/POJK.04/2017 tentang Notaris yang Melakukan Kegiatan di Pasar Modal, dan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan

Nomor 13/POJK.03/2017 tentang Penggunaan Jasa Akuntan Publik dan Kantor Akuntan Publik dalam Kegiatan Jasa Keuangan dengan peraturan perundang-undangan lainnya yang ternyata di perlakukan mutatis mutandis oleh semua perbankan, dengan pasal 1320 KUHPerdara yang merupakan syarat sahnya perjanjian, Undang-undang Perlindungan Konsumen Nomor 8 tahun 1999, dan Undang-undang Nomor 2 tahun 2014 tentang Jabatan Notaris khususnya pada pasal 16 ayat (1) huruf a

DAFTAR PUSTAKA

Buku;

- A. Qiram Syamsudin Meliala, *Pokok-Pokok Hukum Perjanjian Beserta Perkembangannya*, Liberty: Yogyakarta, 2005.
- Adrianus Meliala, *Praktik Bisnis Curang*, Sinar Harapan: Jakarta, 2009.
- Agus Yudha, *Hukum Perjanjian : Asas Proporsionalitas Dalam Kontrak Komersial*, Kencana Prenada Media Group: Jakarta, 2010.
- Ahmadi Miru, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, RajaGrafindo Persada: Jakarta, 2007.
- Budi Untung, *Kredit Perbankan di Indonesia*, Cetakan Pertama, Andi: Yogyakarta, 2000.
- Djaja S. Meliala, *Perkembangan Hukum Perdata Tentang Benda Dan Hukum Perikatan*, CV. Nuansa Aulia: Bandung, 2007.
- Eka Astri Maerisa, *Panduan Praktis Membuat Surat-surat Bisnis & Perjanjian*, Visimedia Pustaka: Jakarta, 2013.
- Gunarto Suhardi, *Usaha Perbankan Dalam Perspektif Hukum*, Kanisius: Yogyakarta, 2003.
- Hassanudin Rahman, *Pendekatan Teknis Filosofis Legal Audit Operasional Perbankan*, Citra Aditya Bakti: Bandung 1995.
- Irwan Soerodjo, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*, Arkola: Surabaya, 2003.
- J. Satrio, *Hukum Jaminan, Hak-Hak Jaminan Kebendaan*, Citra Aditya Bakti: Bandung, 1993.
- Johannes Ibrahim, *Mengupas Tuntas Kredit Komersial dan Konsumtif dalam Perjanjian Kredit Bank (Perspektif Hukum dan Ekonomi)*, Mandar Maju: Bandung, 2004.
- Kasmir, *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*, Raja Grafindo Persada: Jakarta, 1999.
- Kartini Muljadi dan Gunawan Widjadja, *Perikatan yang Lahir Dari Perjanjian*, Raja Grafindo Persada: Jakarta, 2010.
- Ketut Artadi dan Dewa Nyoman Rai Asmara, *Implementasi Ketentuan-Ketentuan Hukum Perjanjian Kedalam Perancangan Kontrak*, Udayana University Press: Denpasar, 2014.
- Lanny Kusumawati, *Tanggung Jawab Jabatan Notaris*, Refika Aditama: Bandung, 2006.
- Leden Marpaung, *Tindak Pidana Terhadap Perbankan*, Djambatan: Jakarta, 2003.
- M. Solly Lubis, *Filsafat Ilmu Dan Penelitian*, Mandar Maju: Bandung, 1994.
- Mariam Darus Badruzaman, *Aneka Hukum Bisnis*, Alumni: Bandung, 2005.
- Mariam Darus Badruzaman, *Kompilasi Hukum Perikatan*, Citra Aditya Bakti: Bandung, 2001.
- Mariam Darus Badruzaman, *Perjanjian Kredit Bank*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1991.
- Muhammad Djumhana, *Hukum Perbankan di Indonesia*, Citra Aditya Bakti: Bandung, 2003.

- Munir Fuady, *Hukum Kontrak (Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis)*, Citra Aditya Bakti: Bandung, 2003.
- Purwahid Patrik, *Dasar-dasar Hukum Perikatan*, Mandar Maju: Bandung, 1994.
- Purwosusilo, *Aspek Hukum Pengadaan Barang dan Jasa*, Prenadamedia Group: Jakarta, 2014.
- R.M Suryodiningrat, *Asas – Asas Hukum Perikatan cetakan ke - III*, Tarsito: Bandung, 2009.
- R. Setiawan, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Putra A. Bardin: Bandung, 1999.
- Ridwan Khairandy, *Hukum Kontrak Indonesia Dalam Perspektif Perbandingan*, FH UII Press: Yogyakarta, 2013.
- Salim HS, *Perancangan Kontrak dan Memorandum of Understanding (MoU)*, Sinar Grafika: Jakarta, 2006.
- Sentosa Sembiring, *Hukum Perbankan*, Mandar Maju: Bandung, 2000.
- Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press: Jakarta, 1996.
- Subekti, *Aneka Perjanjian*, Alumni: Bandung, 2009.
- Subekti, *Hukum Pembuktian*, Pradnya Paramitha, Jakarta, 2005
- Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Liberty, Yogyakarta, 2006
- Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum*, Liberty: Yogyakarta, 1999.
- Sutan Remy Syahdeini, *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan Yang Seimbang Bagi Para Pihak dalam Perjanjian Kredit Bank di Indonesia*, Institut Bankir Indonesia (IBI): Jakarta, 1993
- Tan Thong Kie, *Studi Notariat, Serba Serbi Praktek Notaris*, Ichtiar Baru van Hoeve: Jakarta, 2005.
- Thomas Suyatno, *Kelembagaan Perbankan*, Edisi Ketiga, Bina Aksara: Jakarta, 1999.
- Yohanes Sogar Simamora, *Penyalahgunaan Keadaan Sebagai Bentuk Pelanggaran Terhadap Asas Kebebasan Berkontrak*, Yuridika Unair: Surabaya, 1993.

Peraturan Perundang-undangan

Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

Undang-undang Nomor 30 Tahun 2008 Tentang Jabatan Notaris

Tesis

Montayana Maher, *Kajian Normatif Terhadap Asas Kebebasan Berkontrak Pada Kontrak Baku Dalam Perjanjian Kredit.*, Tesis, Universitas Sumatera Utara, Medan

Jurnal

Agus Iskandar, “Penerapan Prinsip 5C’s dalam Perjanjian Kredit Perbankan Sebagai Dasar Prinsip Kehati-hatian”, *Pranata Hukum*, Volume 3, Nomor 1, Juli 2008.

- Budhayati, Christiana Tri, *Asas Kebebasan Berkontrak Dalam Hukum Perjanjian di Indonesia*, *Jurnal Widya Sari*, Vol. 10 No. 3 Januari 2009.
- Irdanuraprida Idria, *Ketidakadilan Dalam Kebebasan Berkontrak dan Kewenangan Negara Untuk Membatasinya*, *Lex Jurnalica*, Vol. 4, No. 2, April. 2007.
- Muhammad Ruby Khadafy dan Neni Sri Imaniyati, *Tanggung Jawab Notaris Terhadap Penerapan Klausula Eksonerasi Dalam Perjanjian Kresit Pemilikan Rumah*, *Jurnal Aktualita*, Volume. 3, Nomor. 1, 2020.
- Nanang Hermansyah, *Analisis Yuridis Eksistensi Asas Kebebasan Berkontrak Dalam Perjanjian Dewasa Ini (Standar Kontrak) Di Masyarakat*, *Jurnal Wasaka Hukum*, Vol. 8 No. 1, 25 Februari 2020.
- Niru Anita Sinaga, *Implementasi Asas Kebebasan Berkontrak Pada Perjanjian Baku Dlam Mewujudkan Keadilan Para Pihak*, *Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara*, Volume. 9, Nomor. 1, 2018.
- Suparji, Akbar Pandu Pratamalistya, *“Kredit Pemilikan Rumah Dalam Perspektif Hukum Perlindungan Konsumen”*, *Jurnal Magister Ilmu Hukum, Universitas Al-Azhar Indonesia*, Vol. V, No. 1, Januari 2020.